

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TỈNH SÓC TRĂNG Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 45/2018/DS-PT

Ngày: 21- 3- 2018.

V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Tăng Thị Thúy Nga**.

Các Thẩm phán: 1. Ông **Nguyễn Văn Ngọt**.
 2. Ông **Phạm Hùng Nuôi**.

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông **Nguyễn Văn Út**, thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng: Bà **Trần Hồng Diễm** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 21 tháng 3 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 115/2017/TLPT-DS, ngày 20 tháng 9 năm 2017, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2017/DS-ST, ngày 07 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân thị xã N bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 201/2017/QĐPT-DS, ngày 03 tháng 10 năm 2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông N, sinh năm 1966; địa chỉ: Khóm V, phường B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

* *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư **P** - Văn phòng Luật sư P, thuộc Đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: đường N, phường B, quận M, thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

2. Bị đơn: Ông Q, sinh năm 1974; địa chỉ: khóm V, phường B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà NQL 1, sinh năm 1967; (vắng mặt)

3.2. Ông NQL 2, sinh năm 1984; (vắng mặt)

3.3. Ông NQL 3, sinh năm 1990; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khóm V, phường B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

* *Người đại diện theo ủy quyền của NQL 1, NQL 2 và NQL 3:* Ông N, sinh năm 1966; địa chỉ: Khóm V, phường B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. (theo văn bản ủy quyền lập các ngày 08/02/2017)(có mặt)

3.4. Ông NQL 4, sinh năm 1929, địa chỉ: Khóm V, phường B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

* *Người giám hộ của NQL 4:* Ông NQL 7, sinh năm 1973; địa chỉ: Khóm V, phường B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (Con ruột NQL 4) (có mặt)

3.5. Bà NLQ 5, sinh năm 1976; địa chỉ: khóm V, phường B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

* *Người đại diện theo ủy quyền của NLQ 5:* Ông B, sinh năm 1984; địa chỉ: ấp M, xã B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. (theo văn bản ủy quyền lập ngày 09/11/2016) (có mặt)

3.6. Bà NLQ 6, sinh năm 1958; địa chỉ: ấp M, xã B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

3.7. Ông NQL 7, sinh năm 1973; địa chỉ: Khóm V, phường B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

3.8. Bà NLQ 8, sinh năm 1968; địa chỉ: Khóm V, phường B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt nhưng có yêu cầu xét xử vắng mặt).

3.9. Ông NLQ 9, sinh năm 1989; địa chỉ: Khóm V, phường B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt nhưng có yêu cầu xét xử vắng mặt).

3.10. NLQ 10.

Người đại diện hợp pháp: Ông H, Giám đốc NLQ 10 - Phòng giao dịch huyện T.(có mặt)

Địa chỉ: đường quốc lộ M, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng

4. Người làm chứng:

4.1. Ông NLC 1, sinh năm 1963;

4.2. Ông NLC 2, sinh năm 1951;

4.3. Bà NLC 3, sinh năm 1955;

4.4. Ông NLC 4, sinh năm 1975;

Cùng địa chỉ: khóm V, phường B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

4.5. Bà NLC 5, sinh năm 1960; địa chỉ: khóm T, phường H, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

(Tất cả người làm chứng nêu trên đều có yêu cầu xét xử vắng mặt)

4.6. Ông NLC 6, sinh năm 1968; địa chỉ: khóm V, phường B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

4.7. Bà NCL 7, sinh năm 1951; địa chỉ: khóm V, phường B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

4.8. Bà NCL 8, sinh năm 1963; địa chỉ: số ấp M, xã Q, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông N.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, nội dung vụ án như sau:

*** Theo đơn khởi kiện đề ngày 14/4/2016 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông N trình bày:** Vào năm 2001, do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên ông có chuyển nhượng cho cháu Q 03 công tằm cây đất ruộng (tọa lạc khóm V, phường B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng), với số tiền 23.000.000đ, hai bên chỉ viết giấy tay chuyển nhượng đất, không có làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi lập giấy chuyển nhượng đất xong thì cháu Q có hứa bằng lời nói: Là khi nào gia đình ông có tiền thì được quyền chuộc lại phần đất đã chuyển nhượng theo giá thị trường tại thời điểm chuộc đất. Vào ngày 04/01/2016, gia đình ông có đến gặp vợ chồng cháu Q bàn bạc việc chuộc lại đất, thì vợ chồng cháu Q đồng ý cho ông chuộc lại đất với giá 55.000.000đ/1 công tằm cây, nhưng mấy ngày sau thì cháu Q đổi ý không cho ông chuộc lại đất. Đến ngày 16/02/2016, ông có làm đơn yêu cầu tổ hòa giải khóm V giải quyết nhưng không thành, sau đó chuyển toàn bộ hồ sơ ra UBND phường B và hướng dẫn ông khởi kiện ra Tòa án giải quyết.

Theo kết quả thẩm định, đo đạc thực tế của Tòa án thì phần đất ông chuyển nhượng cho cháu Q bao gồm hai phần là: Diện tích 2.054,8m² thuộc thửa số 434 (do ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và diện tích 2.314,9m² thuộc thửa số 826 (do cha ông là ông NQL 4 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Lý do ông được quyền chuyển nhượng phần đất diện tích 2.314,9m² thuộc thửa số 826, do cha ông đứng tên là vì: Cách đây khoảng 20 năm (Ông không nhớ rõ ngày tháng năm) giữa cha ông và ông có sự hoán đổi đất cho nhau để thuận tiện việc canh tác. Cụ thể thửa đất số 826 của cha ông vị trí ở giữa thửa đất số 434 và thửa đất khác của ông, để đất của ông được liền ranh với nhau, nên ông lấy một phần đất của mình tại thửa số 434 đổi lấy một phần đất tại thửa số 826 của cha ông, thành hiện trạng phần đất ông đã chuyển nhượng cho cháu Q sau này. Phần đất đã hoán đổi giữa ông và cha ông vẫn chưa làm thủ tục sang tên, nhưng việc này tất cả các anh chị em trong gia đình đều biết. Ông, cha ông và tất cả anh chị em trong gia đình đều thống nhất ổn định và giữ nguyên trạng phần đất hai bên đã hoán đổi, không yêu cầu xem xét việc này.

Theo đơn khởi kiện ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng cháu Q và NLQ 5 cho ông chuộc lại phần đất đã chuyển nhượng có diện tích 3.900m² tại thửa 434, theo giá thị trường hiện nay là 165.000.000đ. Tại phiên tòa, ông xin thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện về diện tích và số thửa phần đất tranh chấp theo đúng kết quả thẩm định của Tòa án, cụ thể phần đất tranh chấp bao gồm: Diện tích 2.054,8m² thuộc thửa số 434 và diện tích 2.314,9m² thuộc thửa số 826, ông đồng ý nâng số tiền chuộc đất lên 180.000.000đ.

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông N trình bày bổ sung: Ông không có chuyển nhượng đường nước theo như lời trình bày của cháu Q, trước đây ông có cho cháu Q mượn đường nước sử dụng, sau đó vài năm thì ông đã lấy lại và sang lấp thành đất ruộng để canh tác, phía cháu Q cũng đồng ý và không có phản đối gì. Hiện trạng đường nước trước đây chiều dài khoảng 30m, nằm trong thửa đất 437 của ông, không có nằm trong thửa đất số 438 của NLQ 6 theo như cháu Q chỉ ranh.

*** Theo đơn phản tố lập ngày 16/6/2016 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Q trình bày:** Vào ngày 11/3/2001, cậu ruột ông là ông N có kêu anh chuyển nhượng 03 công tằm cây đất ruộng với giá 7.000.000đ/công, thành tiền là 21.000.000đ và chuyển nhượng thêm cái đường nước chiều dài khoảng 70m, chiều ngang 01m, với giá 2.000.000đ, như vậy tổng số tiền là 23.000.000đ. Việc chuyển nhượng đất và đường nước nêu trên, hai bên có viết giấy tay vào ngày 11/3/2001 (nhưng trong giấy ghi ngày 11/3/2004 là có sự nhầm lẫn), vợ chồng ông N và hai đứa con nhỏ cùng ký tên vào giấy chuyển nhượng. Khi chuyển nhượng đất, ông không có hứa hẹn sau này sẽ cho ông N chuộc lại đất theo giá thị trường như ông N đã trình bày.

Phần đất ông N chuyển nhượng cho ông theo hiện trạng hiện nay là: Diện tích 2.054,8m² thuộc thửa số 434 (do ông N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và diện tích 2.314,9m² thuộc thửa số 826 (do ông ngoại ông là ông NQL 4 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Vì trước đây giữa ông N với ông ngoại ông có sự hoán đổi đất cho nhau để thuận tiện việc canh tác, nhưng chưa làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó thì ông N chuyển nhượng lại cho ông. Đối với đường nước ông N chuyển nhượng nêu trên, ông chỉ sử dụng đến khoảng năm 2006 thì ông N đã lấy lại sang lấp thành đất ruộng hiện không còn, thời điểm đó ông đã có đường nước khác sử dụng, đồng thời nghĩ tình cậu cháu nên ông bỏ qua không có khiếu nại. Nhưng nay, ông N lại khởi kiện nên ông cũng phản tố yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông N, bà NQL 1 với vợ chồng ông đối với diện tích đất 2.054,8m² thuộc thửa số 434 và diện tích đất 2.314,9m² thuộc thửa số 826, đồng thời yêu cầu vợ chồng ông N hoàn trả lại giá trị đường nước đã chuyển nhượng.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NLQ 5, do ông B là người đại diện theo ủy quyền trình bày:** Thống nhất với lời trình bày nêu trên của ông Q.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NQL 1, ông NQL 2 và ông NQL 3, do ông N là người đại diện theo ủy quyền trình bày:** Thống nhất với lời trình bày nêu trên của ông N.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NLQ 6 trình bày:** Trước đây cha bà là ông NQL 4 có cho bà một công đất ruộng thuộc thửa số 438 với giá 02 chỉ vàng 24K, sau đó thì bà chuyển nhượng lại cho em ruột là ông N, chuyển nhượng cách đây rất lâu bà không còn nhớ năm. Sau này, giữa ông N với cháu Q tranh chấp việc chuyển nhượng đất như thế nào bà không biết, còn tranh chấp đường nước có liên quan đến một công đất bà đã chuyển nhượng cho ông N hay không, bà cũng không rõ, vì đất đã chuyển nhượng rồi bà không còn

liên quan gì nữa. Việc chuyển nhượng đất giữa bà và ông N đã diễn ra rất lâu và các bên cũng không có tranh chấp gì, do vậy bà không có yêu cầu gì cả.

*** Người giám hộ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NQL 4 là ông NQL 7 trình bày:** Theo ông được biết thì trước đây cha ông là ông NQL 4 có cho anh N 03 công đất thuộc thửa số 434, ông N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cha ông có thửa đất số 826 liền kề với thửa đất số 434 của ông N, hai thửa đất giáp ranh theo chiều ngang. Sau một thời gian sử dụng, cha ông có lấy một phần diện tích thửa đất số 826 hoán đổi với một phần diện tích thửa đất 434 của ông N để hai thửa đất giáp ranh theo chiều dài và hai bên thuận tiện canh tác. Sau này, ông N đã chuyển nhượng phần đất này cho cháu Q. Việc hoán đổi đất không có làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng các anh, chị, em trong gia đình đều biết và đồng ý ổn định cho ông N sử dụng đất đã đổi không có yêu cầu gì.

Sự việc được Tòa án nhân dân thị xã N thụ lý, giải quyết. Tại bản án sơ thẩm số: 28/2017/DS-ST, ngày 07 tháng 8 năm 2017 đã quyết định căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1, Điều 165, khoản 1 Điều 227, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm b.1, tiểu mục 2.3, mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán TANDTC; khoản 1 và khoản 2 Điều 27 của Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12, ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q, bà NLQ 5 với ông N, bà NQL 1; Q và NLQ 5 được quyền sử dụng tổng diện tích đất nhận chuyển nhượng là 4.369,7m² (trong đó bao gồm: 2.054,8m² thuộc thửa số 434 và 2.314,9m² thuộc thửa số 826), tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại khóm V, phường B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. *(Bản án có tuyên từ cận đất và sơ đồ kèm theo)*

- Buộc ông N, bà NQL 1 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Q, bà NLQ 5 giá trị đường nước với số tiền là 2.211.300đ.

- Ông N, bà NQL 1 có nghĩa vụ làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông NQL 4 phần đất đã hoán đổi có diện tích 2.215,6m², thuộc thửa số 434, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại khóm V, phường B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. *(Bản án có tuyên từ cận đất và sơ đồ kèm theo)*

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí sơ thẩm, chi phí thẩm định, định giá, nghĩa vụ chịu tiền lãi do chậm trả tại giai đoạn thi hành án và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Ngày 16/8/2017, nguyên đơn ông N kháng cáo bản án sơ thẩm nêu trên, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết:

1/. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Q về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 4.369,7m² (trong đó thửa số 434 là 2.054,8m² và thửa số 826 là 2.314,9m² thuộc), đất tọa lạc tại khóm V, phường B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

2/. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 11/3/2004 đối với phần đất diện tích 4.369,7m² (trong đó thửa số 434 là 2.054,8m² và thửa số 826 là 2.314,9m² thuộc), đất tọa lạc tại khóm V, phường B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu và cho ông chuộc lại phần đất nêu trên với giá 180.000.000đ.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông N giữ nguyên đơn khởi kiện và vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo; bị đơn ông Q không rút lại đơn phản tố; Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.

* Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày ý kiến tranh luận và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông N, xét xử lại vụ án theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N với ông Q, và ông N tự nguyện chuộc lại phần đất tranh chấp theo giá thị trường là 180.000.000 đồng.

* Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng phát biểu ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Về nội dung vụ án: Sau khi phân tích nội dung kháng cáo tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, vị đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn ông N, áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

- Về tố tụng:

[1] Các đương sự và người làm chứng gồm: ông NLC 1, ông NLC 2, bà NLC 3, ông NLC 4, bà NLC 5 vắng mặt nhưng đều có yêu cầu xét xử vắng mặt; bà NLQ 6, bà NLQ 8, ông NLQ 9 là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không kháng cáo đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nói trên.

[2] Tại cấp phúc thẩm, Tòa án có đưa NLQ 10 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, nhưng giai đoạn tố tụng tại cấp phúc thẩm đại diện của Ngân hàng không có ý kiến gì.

[3] Về nội dung:

Theo nội dung đơn kháng cáo thì ông N chỉ yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết về vấn đề tranh chấp giữa ông N với ông Q về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/3/2004 đối với phần đất tranh chấp có tổng diện tích theo kết quả đo đạc, thẩm định của Tòa án 4.369,7m² (trong đó bao gồm: 2.054,8m² thuộc thửa số 434 và 2.314,9m² thuộc thửa số 826), tọa lạc tại khóm V, phường B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Phía ông N yêu cầu

Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu và giải quyết cho ông được nhận lại đất; còn phía Q yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông N thấy rằng:

[3.1] Về nguồn gốc các thửa đất tranh chấp:

Căn cứ vào biên bản xác minh ngày 16/3/2018 và bản đồ giải thửa ngày 12/7/1994 thể hiện thửa đất số 434 và thửa đất số 826, 438 đều thuộc tờ bản đồ số 06, cùng tọa lạc tại ấp V, xã H, huyện T (nay là thị xã N) tỉnh Sóc Trăng. Các thửa đất trên có nguồn gốc của ông NQL 4 (ba ruột của ông N).

[3.2] Quá trình sử dụng đất và việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Ngày 28/12/1994 hộ ông N được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0328566 đối với thửa 434 do ông NQL 4 tặng cho. Còn thửa 826 NQL 4 vẫn còn đứng tên quyền sử dụng đất cho đến nay, hiện nay do NQL 4 già yếu, mất trí nhớ nên con út là ông NQL 7 và vợ NQL 7 đang quản lý thửa đất số 826 và sử dụng một phần thửa đất này và là người đang trực tiếp nuôi dưỡng ông NQL 4.

Quá trình ghi lời khai tại cấp sơ thẩm ông NQL 7 khai: trước đây cha ông là ông NQL 4 có cho ông N 03 công đất thuộc thửa số 434, ông N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cha ông có thửa đất số 826 liền kề với thửa đất số 434 của ông N, hai thửa đất giáp ranh theo chiều ngang. Sau một thời gian sử dụng, cha ông có lấy một phần diện tích thửa đất số 826 hoán đổi với một phần diện tích thửa đất 434 của ông N để hai thửa đất giáp ranh theo chiều dài và hai bên thuận tiện canh tác. Việc hoán đổi đất không có làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng các anh, chị, em trong gia đình đều biết và đồng ý ổn định cho ông N sử dụng đất đã đổi không có yêu cầu gì. Ông yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật (bút lục 142-144, 269- 270).

Tại đơn yêu cầu ngày 24/03/2017 ông NQL 7 trình bày: ông N tự ý bán đất cho Q không thông qua họ tộc và không thông qua ông là người giám hộ cho ông NQL 4 là sai. Quá trình trình bày tại Tòa án thị xã N ông có trả lời để cho ông N làm thì anh em giữ nguyên hiện trạng còn để cho người khác thì ông sẽ lấy lại đất vì đất này là của ông bà cha mẹ để lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông NQL 7 trình bày ý kiến liên quan đến phần kháng cáo của nguyên đơn, theo đó ông yêu cầu tòa án chấp nhận đơn kháng cáo của ông N, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông N và Q vô hiệu. Ông không đồng ý chuyển nhượng các thửa đất do ông NQL 4 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q.

[4] Xét kháng cáo của ông N yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập với hình thức “Tờ chuyển nhượng ruộng đất” đề ngày 11/3/2004 giữa ông N, bà NQL 1 với ông Q, bà NLQ 5 là vô hiệu và xin trả lại giá trị phân đất trên theo giá thị trường là 180.000.000đ.

Xét thấy,

[4.1] Về hình thức chuyển quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 691 Bộ luật dân sự năm 1995 quy định “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản có chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền”. Đối với “tờ chuyển nhượng ruộng đất lập ngày 11/3/2004 chỉ là thỏa thuận giữa ông N và ông Q không có chứng thực của Ủy ban nhân dân có thẩm quyền là vi phạm Điều 692 Bộ luật dân sự năm 1995.

[4.2] Về điều kiện chuyển quyền sử dụng đất:

Theo quy định tại khoản 1 Điều 693 Bộ luật dân sự năm 1995: “Hộ gia đình, cá nhân có quyền chuyển quyền sử dụng đất cho người khác khi có đủ các điều kiện sau đây:

1. Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cơ quan có thẩm quyền cấp theo quy định của pháp luật về đất đai...” nên việc chuyển nhượng này cũng chưa đủ điều kiện.

[4.3] Về nguyên tắc chuyển quyền sử dụng đất:

Tại Điều 695 của Bộ luật dân sự năm 1995 quy định: “1. Chỉ người sử dụng đất mà pháp luật cho phép chuyển quyền sử dụng đất mới có quyền chuyển quyền sử dụng đất”

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ thể hiện ông N đang đứng tên quyền sử dụng đất đối với thửa 434, còn thửa 826 chưa thể hiện ông N đứng tên thửa đất này. Do vậy, việc ông N chuyển nhượng đối với thửa đất số 826 nêu trên là vi phạm khoản 1 Điều 693 và khoản 1 Điều 695 Bộ luật dân sự năm 1995.

[4.4] Về nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Trong “Tờ chuyển nhượng ruộng đất đề ngày 11-3-2004” (bút lục 69) thể hiện nội dung:

“Tôi đứng tên: N Hiện ngụ ấp V, xã B, huyện N tỉnh Sóc Trăng.

Tôi không có khả năng canh tác tôi mới chuyển nhượng cho cháu Q cùng ấp V, để cho cháu canh tác.

Nay tôi chuyển nhượng cho cháu Q là ba công tầm cây, cả đường nước trị giá là hai mươi ba triệu đồng.”

Như vậy, nội dung hợp đồng này không rõ ràng, không có đủ các nội dung theo quy định tại Điều 708, 709 của Bộ luật dân sự năm 1995 như: tên, địa chỉ của bị đơn, loại đất, vị trí, số hiệu, ranh giới, tình trạng đất; quyền và nghĩa vụ của các bên và không tách bạch được diện tích chuyển nhượng là chuyển nhượng thửa đất nào.

Theo quy định tại Điều 131, 705, 707, 711 của Bộ luật dân sự năm 1995, Khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003 thì việc chuyển nhượng đất nêu trên giữa ông N và ông Q vi phạm cả về nội dung và hình thức của hợp đồng, ông N không phải là chủ sử dụng thửa đất 826 nêu trên nhưng lại chuyển nhượng cho Q, nội dung hợp đồng không rõ ràng làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này vô hiệu ngay từ khi xác lập. Kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu tòa án cấp phúc thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 4.429,26m² (trong đó bao gồm: 2.054,8m² thuộc thửa số 434 và 2.314,9m² thuộc thửa số 826 và đường nước), tọa lạc tại khóm V, phường B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng giữa ông N và Q vô hiệu là có căn cứ.

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và Q bị vô hiệu toàn bộ nên việc giải quyết hậu quả của hợp đồng này được thực hiện như sau (xem xét cả phần đường nước theo hợp đồng):

Giá trị phần đất tranh chấp theo hợp đồng : 23.000.000đ

Giá trị phần đất tại thời điểm xét xử:

Căn cứ vào Biên bản định giá tài sản ngày 14/7/2016 thì phần đất tranh chấp thuộc khu vực 2, vị trí 3 giá 45.000đ/m²:

$$4469,26\text{m}^2 \times 45.000\text{đ/m}^2 = 201.116.700\text{đ}$$

- Thiệt hại:

$$201.116.700\text{đ} - 23.000.000\text{đ} = 178.116.700\text{đ}$$

Do hai bên đều có lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu nên xác định lỗi mỗi bên là 50:50, do vậy giá trị thiệt hại được chia mỗi bên là:

$$178.116.700\text{đ} \times 50\% = 89.058.350\text{đ}.$$

Như vậy, ông N có trách nhiệm hoàn trả cho Q số tiền theo hợp đồng và số tiền Q bị thiệt hại, cụ thể:

$$23.000.000\text{đ} + 89.058.350\text{đ} = 112.058.350\text{đ}$$

Tuy nhiên, tại tòa ông N tự nguyện hoàn trả cho Q số tiền 180.000.000đ, xét thấy đây là ý chí tự nguyện của ông N nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự trên, buộc ông N hoàn trả cho Q số tiền 180.000.000đ.

Do phần đường nước hiện nay do ông N đang quản lý, sử dụng nên Q và gia đình có trách nhiệm giao trả diện tích 4.369,7m² (trong đó bao gồm: 2.054,8m² thuộc thửa số 434 và 2.314,9m² thuộc thửa số 826), tọa lạc tại khóm V, phường B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng cho ông N và ông NQL 4.

Do bản án sơ thẩm bị sửa nên phần án phí dân sự sơ thẩm và chi phí thẩm định giá cũng được điều chỉnh lại cho phù hợp.

* Về án phí sơ thẩm: Ông N và Ông Q, bà NLQ 5 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

* Về chi phí thẩm định giá giai đoạn sơ thẩm: Tổng cộng là 3.655.600đ (ba triệu sáu trăm năm mươi lăm ngàn sáu trăm đồng): ông N phải chịu là 1.827.800đ, ông Q phải chịu là 1.827.800đ (một triệu tám trăm hai mươi bảy ngàn tám trăm đồng). Do ông N đã nộp tạm ứng trước 2.955.600đ (hai triệu chín trăm năm mươi lăm ngàn sáu trăm đồng), ông Q đã nộp tạm ứng trước 700.000đ (bảy trăm ngàn đồng) nên Q có trách nhiệm hoàn trả tiền chi phí thẩm định giá cho ông N là 1.127.800đ. Ông N đã nộp đủ chi phí thẩm định giá giai đoạn sơ thẩm.

* Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa nên ông N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo quy định tại khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

* Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ giai đoạn phúc thẩm là 990.000đ đã chi phí hết, do ông N đã tạm ứng trước nên ông Q có trách nhiệm hoàn trả cho ông N số tiền 990.000đ.

* Ý kiến của vị Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận như những phân tích nêu trên.

* Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015:

“ 1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã được thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó” để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Tuy nhiên quy định trên áp dụng trong trường hợp các thửa đất mà nguyên đơn mang đi chuyển nhượng thuộc quyền sử dụng đất của nguyên đơn (ông N), thực tế thửa đất đã chuyển nhượng (thửa 826 và phần đường nước một phần nằm trong thửa 438 và một phần nằm 437) thuộc quyền sử dụng của ông NQL 4, ông N không có quyền chuyển nhượng theo quy định của Luật đất đai. Do vậy, đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tại tòa đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm là không có căn cứ, Hội đồng xét xử không chấp nhận như những phân tích nêu trên.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, khoản 6 Điều 313 và khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông N.

[2]. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2017/DS-ST, ngày 07 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân thị xã N như sau:

- Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1, Điều 165, khoản 1 Điều 227, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 27 của Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12, ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông N.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Q.

[2.1]. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q, bà NLQ 5 với ông N, bà NQL 1 lập ngày 11/3/2014 là vô hiệu.

[2.2]. Buộc ông N và bà NQL 1 hoàn trả cho ông Q, bà NLQ 5 giá trị quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng với số tiền 180.000.000đ (một trăm tám mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.3]. Buộc ông Q và bà NLQ 5 giao trả diện tích 2.054,8m² thuộc thửa số 438 và 2.314,9m² thuộc thửa số 826, cùng thuộc tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại khóm V, phường B, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng cho ông N, bà NQL 1 và hộ ông NQL 4 do ông NQL 7 đại diện nhận. Phần đất có tứ cận như sau:

- Hướng Đông: Giáp thửa 433 có các số đo 81,78m + 92,42m.
- Hướng Tây: Giáp thửa 434 và thửa 826 có các số đo 82,19m + 91,46m.
- Hướng Nam: Giáp thửa 438 có số đo 25,25m.
- Hướng Bắc: Giáp thửa 430 và thửa 431 có các số đo 9,88m + 15,17m.

(Có bản vẽ phần đất nêu trên kèm theo bản án).

[2.5]. Về chi phí thẩm định giá giai đoạn sơ thẩm:

- Ông N phải chịu chi phí thẩm định, định giá và đo đạc tài sản tranh chấp với tổng số tiền là 1.827.800 đồng (một triệu, tám trăm hai mươi bảy ngàn, tám trăm đồng). Ông N đã nộp xong.

- Ông Q phải chịu chi phí thẩm định, định giá và đo đạc tài sản tranh chấp với tổng số tiền là 1.827.800 đồng (một triệu tám trăm hai mươi bảy ngàn tám trăm đồng), khấu trừ số tiền ông Q đã tạm ứng trước là 700.000đ (bảy trăm ngàn đồng), ông Q còn phải nộp 1.127.800đ (một triệu, một trăm hai mươi bảy ngàn, tám trăm đồng). Do ông N đã tạm ứng trước số tiền 1.127.800đ (một triệu, một trăm hai mươi bảy ngàn, tám trăm đồng) nên ông Q có trách nhiệm hoàn trả cho ông N số tiền 1.127.800đ (một triệu, một trăm hai mươi bảy ngàn, tám trăm đồng).

[2.6]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 9.000.000đ (chín triệu đồng) khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 200.000 đồng (*Hai trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu số 0000539, ngày 24/5/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã N. Ông N còn phải nộp 8.800.000đ (tám triệu tám trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 200.000đ (*hai trăm ngàn đồng*), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 200.000 đồng (*hai trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu số 0000556, ngày 16/6/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã N, ông Q đã nộp xong án phí dân sự sơ thẩm.

[3.] Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông N không phải chịu và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí mà ông N đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng), theo biên lai số 0007988 ngày 18/8/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã N.

[4.] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ giai đoạn phúc thẩm là 990.000đ (chín trăm chín mươi ngàn đồng) ông Q phải chịu. Do ông N đã tạm ứng trước số tiền 990.000đ (chín trăm chín mươi ngàn đồng) nên ông Q có trách nhiệm hoàn trả cho ông N số tiền 990.000đ (chín trăm chín mươi ngàn đồng).

[5]. Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND thị xã N;
- Chi cục THADS thị xã N;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa DS.

Tăng Thị Thúy Nga