

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 334/2023/DS-PT

Ngày: 29 - 12 - 2023

V/v “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Trần Quốc Cường

Các Thẩm phán: ông Đặng Kim Nhân

ông Nguyễn Tấn Long

- *Thư ký phiên tòa:* bà Đinh Thị Thanh Yên - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: ông Đinh Văn Chánh - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 12 năm 2023 tại điểm cầu Trung tâm: trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và điểm cầu thành phần: trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai. Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử trực tuyến phúc thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 197/2023/TLPT-DS ngày 26 tháng 10 năm 2023 về “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 11 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 464/2023/QĐ-PT ngày 04 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Nguyễn Đắc T và bà Lê Thị T1; cùng địa chỉ: tổ dân phố A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai (ông T có mặt tại phiên toà, bà T1 vắng mặt).

2. Bị đơn: ông Nguyễn Văn H; địa chỉ: tổ dân phố A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai, có mặt tại phiên toà.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: ông Hoàng Ngọc T2; địa chỉ: TDP G phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt tại phiên toà.

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

3.1. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Thanh P, chức vụ - Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C, vắng mặt.

3.2. Bà Lê Thị H1; địa chỉ: tổ dân phố A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị H1: ông Nguyễn Xuân B; địa chỉ: TDP E phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt tại phiên toà.

Người kháng cáo: ông Nguyễn Văn H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn là ông Nguyễn Đắc T và bà Lê Thị T1 trình bày:

Năm 2005 ông Nguyễn Đắc T mua của ông Nguyễn Văn H 1.000m² đất (trong tổng số 5.774,2m² đất tại tổ A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai) thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ số 62 đã được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số R 785773 ngày 10/4/2000 cho ông Nguyễn Văn H. Ông T và ông H có ký kết 02 “*Giấy sang nhượng đất*” viết tay gồm: 01 “*Giấy sang nhượng đất*” đề ngày 5/10/2005 và 01 “*Giấy sang nhượng đất*” đề ngày 05-2-2006.

“*Giấy sang nhượng đất*” đề ngày 05-10-2005 có nội dung: ông T mua của ông H diện tích đất đang tranh chấp với giá 30.000.000 đồng.

“*Giấy sang nhượng đất*” đề ngày 5/2/2006 có nội dung: ông T mua của ông H diện tích đất đang tranh chấp với giá 10.000.000 đồng.

Lý do có 02 giấy sang nhượng có nội dung khác nhau là do ông H yêu cầu để giảm tiền thuế sang nhượng đất.

Việc chuyển nhượng đất có sự chứng kiến của ông Nguyễn Văn T3, ông Nguyễn Ngọc Đ (đều là người thân thích của ông Nguyễn Văn H) và ông Nguyễn Văn S (Tổ trưởng tổ dân phố số 10).

Sau ký “*Giấy sang nhượng đất*” thì ông H giao đất cho ông T và ông T đã giao đủ 30.000.000 đồng cho ông H.

Sau khi nhận đất, vợ chồng ông T làm nhà kiên cố, xây dựng chuồng trại và trồng cây lâu năm trên đất. Ông T nhiều lần hỏi và thúc giục ông H bàn giao GCNQSDĐ để ông T làm thủ tục sang tên thì ông H nói vẫn đang làm và khi nào có kết quả ông H sẽ bàn giao lại cho ông T. Vì có quan hệ quen thân và là hàng xóm, nên ông T vẫn tin tưởng và đợi chờ ông H.

Gần cuối năm 2015, ông T được cán bộ Ngân hàng Thương mại Cổ phần S1 - Phòng giao dịch huyện C đến thông báo về việc diện tích đất ông T đang quản lý, sử dụng đã được tách thửa từ GCNQSDĐ số R 785773 ngày 10/4/2000 đứng tên ông Nguyễn Văn H thành GCNQSDĐ số BU 632493 ngày 23/10/2014 đứng tên ông Nguyễn Văn H và vợ là bà Lê Thị H1. Vợ chồng ông H dùng thửa đất

theo GCNQSDĐ số BU 632493 ngày 23/10/2014 thế chấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S1 - Phòng giao dịch huyện C để vay vốn.

Vợ chồng ông T đã làm nhà kiên cố, xây dựng chuồng trại, trồng cây lâu năm ở trên đất nhận chuyển nhượng của ông H từ khi nhận chuyển nhượng đến nay. Hàng năm, gia đình ông đều đóng thuế đất đối với đất đã nhận chuyển nhượng. Gia đình ông T sống trên đất nhận chuyển nhượng hàng chục năm nay chưa từng có bất kỳ cán bộ nào xuống nhắc nhở, xuống xử lý vi phạm hay cá nhân ông H là người bán thửa đất này cho gia đình ông T và cũng là hàng xóm sát vách nhà ông T, cũng không có ý kiến hay phản đối nào.

Bởi vậy, dù chưa đứng tên trong GCNQSDĐ, nhưng gia đình ông T vẫn sinh sống trên đất từ đó cho tới nay.

Kể từ năm 2005 đến nay, gia đình ông T chưa từng thấy có bất kỳ vị cán bộ nào xuống đo đạc hay định vị diện tích đất này. Cũng chưa từng thấy có ai xuống xác định người đang trực tiếp quản lý sử dụng thửa đất để lập Biên bản và cũng không thấy bất kỳ thông tin nào về việc niêm yết công khai tại trụ sở UBND thị trấn về nội dung liên quan đến việc cấp GCNQSDĐ cho ông H và bà H1 trên phần đất mà gia đình ông T đã mua.

Như vậy, việc UBND huyện C cấp GCNQSDĐ cho vợ chồng ông H, bà H1 vào ngày 23-10-2014 là không đúng đối tượng, không đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật.

Về phía Ngân hàng Thương mại Cổ phần S1-Phòng giao dịch huyện C, lẽ ra khi thực hiện việc cho vay có tài sản thế chấp, cán bộ tín dụng thực hiện thủ tục cho vay phải xuống địa bàn, nơi có tài sản thế chấp để xác minh tài sản và lập Biên bản hoặc lập Hợp đồng thế chấp tài sản và ký sau khi đã xác minh. Nhưng họ không tuân thủ đúng quy trình thủ tục khi cho vay tín dụng có tài sản bảo đảm, nên đã xảy ra tình trạng cho vợ chồng ông H vay tiền, nhưng tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất lại thuộc quyền quản lý, sử dụng của vợ chồng ông T suốt từ năm 2005 đến khi khởi kiện. Tuy nhiên, hiện nay ông H đã trả nợ cho Ngân hàng, đã xóa thế chấp và giấy chứng nhận đang do vợ chồng ông Hà g.

Vì quyền lợi của mình bị xâm phạm nghiêm trọng, nên nguyên đơn yêu cầu như sau:

- Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với phần đất mà vợ chồng ông T, bà T1 nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn H vào năm 2005. Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 29-3-2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai thì diện tích này là 667,1m² tại tổ dân phố A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai. Đất này có tứ cận: phía Bắc giáp đất ông T có chiều dài 31,8 mét; phía Nam giáp đất bà T4 (vợ ông H2) có chiều dài 30,85 mét; phía Đông giáp đất ông T có chiều dài 22mét; phía Tây giáp đường hiện trạng có chiều dài 22 mét.

- Hủy GCNQSDĐ số BU 632493 do UBND huyện C cấp ngày 23-10-2014 cho ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị H1.

Nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn phải trả lại toàn bộ quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với diện tích đất mà ông đã mua của ông H năm 2005 và xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 870/2014/PGD-CS ngày 01-12-2014 ký giữa vợ chồng ông H, bà H1 với Ngân hàng S2.

2. Bị đơn và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Phần đất có diện tích là 667,1m² được UBND huyện C cấp GCNQSDĐ số BU 632493 ngày 23-10-2014 cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị H1 mà phía nguyên đơn trình bày có nguồn gốc là do 2 vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị H1 khai phá.

Ngày 10-4-2000, khi UBND huyện C cấp GCNQSDĐ lần đầu chỉ ghi tên một mình ông Nguyễn Văn H, nhưng tài sản này là của ông Nguyễn Văn H và vợ là bà Lê Thị H1. Không có sự việc ông H bán 1.000m² đất cho ông Nguyễn Đắc T.

Năm 2005, ông T từ ngoài Bắc chuyển vào tổ dân phố A, thị trấn C, huyện C sinh sống. Ban đầu do ông T mới vào chưa có chỗ ở và lúc đó có quen biết với gia đình ông H và biết gia đình ông H có đất tại tổ dân phố A, thị trấn C, huyện C. Đất này đối diện nhà ông Nguyễn Văn H đang ở, trên đất có sẵn một nhà tạm bằng gỗ, diện tích khoảng 15m² nên ông T có xin ở nhờ trên nhà và đất nói trên.

Khi đó, vì lòng thương người nên vợ chồng ông H đồng ý cho ông T ở nhờ. Đến năm 2010, bà T1 và các con ông T vào ở cùng với ông T. ông T, bà T1 sinh sống trên đất của gia đình ông H (ông T ở từ năm 2005, bà T1 và các con ở từ năm 2010), nhưng không biết ơn mà còn nảy sinh lòng tham muốn chiếm luôn đất của vợ chồng ông H.

Vợ chồng ông H nhiều lần đuổi ông T, bà T1 đi để lấy lại đất, nhưng họ không đi mà còn phá căn nhà tạm bằng gỗ của vợ chồng ông H để xây nhà kiên cố và công trình phụ trên đất. Vợ chồng ông H chỉ cho nguyên đơn mượn đất, chứ không bán đất và cũng không nhận tiền bán đất như nguyên đơn đã trình bày. Diện tích đất nêu trên đang do ông vợ chồng ông T quản lý, sử dụng từ năm 2005 đến nay. Đến năm 2010 bà T1 và các con mới chuyển vào ở cùng.

Ông có biết sự việc ông T sử dụng đất từ năm 2005 đến nay và đã làm nhà và công trình phụ trên đất vì đất do ông T, bà T1 đang sử dụng nói trên nằm đối diện với căn nhà vợ chồng ông H đang ở. Nhưng do ông phải đi làm xa, lúc về ông H và vợ có xuồng để đòi đất và ngăn cản việc xây nhà, nhưng vợ chồng ông T không nghe.

Từ năm 2005 đến nay, ông H có nhiều lần đến nhà ông T đòi lại đất, nhưng ông T không trả. Do ông H không biết chữ, nên cũng không có ý kiến hay khiếu nại đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Vợ chồng ông H trả nợ xong và đã giải chấp đối với quyền sử dụng 670,2m² đất cho Ngân hàng S1-Chi nhánh huyện C. Hiện nay, vợ chồng ông H không thể chấp quyền sử dụng đất nói trên cho ai và chưa sang nhượng đất nói trên cho ai, đất vẫn thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông.

Chữ viết ghi tên “HÀ” dưới mục “Bên A” trong “*Giấy sang nhượng đất*” ngày 05-10-2005 không phải là chữ viết của ông H. Ông H không biết ai đã viết như vậy vào tài liệu này. Chữ ký, chữ viết ghi tên “Nguyễn Văn H” dưới mục “*Bên sang nhượng*” trong “*Giấy sang nhượng đất*” ngày 05-02-2006 không phải là chữ viết của ông H, không biết ai đã ký và viết như vậy vào tài liệu này.

Ông H đã yêu cầu Tòa án giám định chữ ký và chữ viết trong “*Giấy sang nhượng đất*” ngày 05-10-2005 và “*Giấy sang nhượng đất*” ngày 05-02-2006. Ông H không biết đọc và không biết viết, nên ông H không thể cung cấp cho Tòa án các tài liệu, chứng cứ có chữ ký, chữ viết của ông H có đóng dấu xác nhận của các cơ quan có thẩm quyền vào thời điểm các năm 2004, 2005, 2006, 2007.

Do đó, ông H không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

3.1. Bà Lê Thị H1 trình bày :

Nguồn gốc đất tranh chấp như lời trình bày của chồng bà là ông H. Bà và chồng bà chỉ cho nguyên đơn mượn đất, chứ không bán đất cho nguyên đơn và không nhận tiền của nguyên đơn như nguyên đơn đã trình bày. Bà không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Diện tích đất tranh chấp tại tổ dân phố A, thị trấn C, huyện C do ông T và bà quản lý sử dụng từ năm 2005 đến nay. Bà biết sự việc này vì nguyên đơn quản lý, sử dụng đất đối diện với căn nhà mà vợ chồng bà đang ở.

Từ năm 2005 đến nay, vợ chồng bà đến nhà ông T đòi lại đất nhiều lần, nhưng ông T không trả. Vợ chồng bà không có ý kiến, không khiếu nại đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

3.2. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai trình bày:

Trình tự giải quyết hồ sơ tách thửa cho ông Nguyễn Văn H3, bà Lê Thị H1 được thực hiện theo đúng trình tự quy định của pháp luật.

Khi tách thửa cho ông H3, bà H1, UBND huyện C có xác định lại nguồn gốc đất, hiện trạng thửa đất, đo đạc, chỉnh lý cụ thể. Những công việc này do Văn phòng đăng ký đất đai huyện C thực hiện vì tại thời điểm trước ngày 24-4-2015 thì Văn phòng đăng ký đất đai huyện C vẫn trực thuộc UBND huyện C. Như vậy, việc UBND huyện C cấp GCNQSDĐ số BU 632493 ngày 23-10-2014 cho ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị H1 là đúng trình tự, quy định của pháp luật.

Do đó, UBND huyện C không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy GCNQSDĐ này.

4. Người làm chứng:

4.1. Bà Nguyễn Thị H4 trình bày: bà không ký và không ghi tên Nguyễn Thị H4 vào “*Giấy sang nhượng đất*” ngày 05-10-2005.

4.2. Ông Nguyễn Ngọc Đ trình bày: ông không ký và không ghi tên Nguyễn Ngọc Đ vào “*Giấy sang nhượng đất*” ngày 05-02-2006.

Với nội dung nêu trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 11 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 34; Điều 147; Điều 158; Điều 165; Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều 130; Điều 131; Điều 133; Điều 705; Điều 706; Điều 707 của Bộ luật Dân sự năm 1995. Điều 132; Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003. Điểm b.3 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 Tòa án nhân dân tối cao “*Hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình*”. Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Đắc T và bà Lê Thị T1.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05-02-2005 giữa ông Nguyễn Đắc T với ông Nguyễn Văn H đối với diện tích 667,1m² tại tổ dân phố A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai có hiệu lực.

Ông Nguyễn Đắc T và bà Lê Thị T1 được quyền sử dụng 667,1m² đất tại tổ dân phố A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai; đất có tứ cận như sau: phía Đông giáp đất ông T có chiều dài 22 mét, phía Tây giáp đường hiện trạng có chiều dài 22 mét, phía Nam giáp đất ông Nguyễn Ngọc H5 có chiều dài 30,85 mét, phía Bắc giáp đất ông T có chiều dài 31,8 mét (đất này đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 632493 ngày 23/10/2014 cho chủ sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị H1).

Ông Nguyễn Đắc T và bà Lê Thị T1 có quyền liên hệ với Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với thửa đất 667,1m² tại tổ dân phố A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai nêu trên.

(Theo sơ đồ thửa đất kèm theo bản án sơ thẩm).

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 632493 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 23/10/2014 cho chủ sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị H1.

3. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 153/2019/QĐ-BPKCTT ngày 11 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp.

4. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đắc T, bà Lê Thị T1 về việc buộc bị đơn phải trả lại toàn bộ quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với diện tích đất mà ông Nguyễn Đắc T đã nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn H vào năm 2005 và đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đắc T, bà Lê Thị T1 về việc yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 870/2014/PGD-CS ngày 01/12/2014 được ký giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị H1 với Ngân hàng Thương mại Cổ phần S1.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 24/7/2023 ông Nguyễn Văn H kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn trình bày giữ nguyên đơn khởi kiện; ông Nguyễn Văn H trình bày giữ nguyên kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn trình bày: không đồng ý kháng cáo của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn trình bày, bị đơn bổ sung: sau khi vụ án bị huỷ để xét xử lại, Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 11 tháng 7 năm 2023 không thực hiện đúng theo bản án phúc thẩm trước đó. Các Giấy sang nhượng đất có mâu thuẫn về chữ ký, giá chuyển nhượng. Giấy sang nhượng ngày 05/10/2005 không có xác nhận, còn Giấy sang nhượng ngày 05/02/2006 có xác nhận của Ban thôn là giả tạo, vì không có công chứng, chứng thực. GCNQSDĐ cấp cho ông H là đúng pháp luật. Ông T không có chứng cứ chứng minh là đã giao tiền cho ông H. Hai giấy sang nhượng thể hiện giá chuyển nhượng là khác nhau. Tòa án sơ thẩm không tiến hành giám định chữ ký trong các Giấy chuyển nhượng là vi phạm tố tụng. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông H, huỷ bản án sơ thẩm để giao vụ án về Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm lại.

Ông B, bà H1 trình bày: Tòa án sơ thẩm không triệu tập ông X để làm việc. Hai Giấy sang nhượng thể hiện giá khác nhau, có mâu thuẫn. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông H, huỷ bản án sơ thẩm để giao vụ án về Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm lại.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý phúc thẩm vụ án, đến trước thời điểm nghị án là đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn H là trong thời hạn luật định.

Về nội dung vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã quyết định chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật. ông H kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho kháng cáo là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của đương sự và của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Ngày 24/7/2023 ông Nguyễn Văn H kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 11 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai. Như vậy, kháng cáo của ông Nguyễn Văn H là trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, do đó Hội đồng xét xử quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm.

Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn tự nguyện rút một phần nội dung khởi kiện. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đắc T, bà Lê Thị T1 là đúng pháp luật.

[2] Vụ án đã qua xét xử sơ thẩm, phúc thẩm năm 2020 như sau:

[2.1] Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 14 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai đã quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Đắc T và bà Lê Thị T1 về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05-02-2005 giữa ông Nguyễn Đắc T với ông Nguyễn Văn H đối với 859,95m² đất tại tổ dân phố A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai. Ông Nguyễn Đắc T và bà Lê Thị T1 được quyền sử dụng 859,95m² đất tại tổ dân phố A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai; đất có tứ cận như sau: ... ông Nguyễn Đắc T và bà Lê Thị T1 được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật (theo sơ đồ thửa đất kèm theo bản án này).

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 632493 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 23/10/2014 cho ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị H1.

- Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 153/2019/QĐ-BPKCTT ngày 11 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai cho đến khi bản án có hiệu lực thì hủy bỏ.

- Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đắc T, bà Lê Thị T1 về việc buộc bị đơn phải trả lại toàn bộ quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với diện tích đất mà ông đã nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn H vào năm 2005 và hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 870/2014/PGD-CS ngày 01/12/2014 được ký giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị H1 với Ngân hàng S2.

[2.2] Bản án dân sự phúc thẩm số 35/2020/DS-PT ngày 03 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã quyết định: huỷ toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 14 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai về vụ án: “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn ông Nguyễn Đắc T, bà Lê Thị T1 với bị đơn ông Nguyễn Văn H. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

[3] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn H:

[3.1] Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm ông Nguyễn Văn H có đơn yêu cầu giám định chữ ký “Hà”, chữ viết “Nguyễn Văn H”. Tuy nhiên, ngày 23/12/2019 và tại phiên toà xét xử sơ thẩm ngày 11/7/2023 bị đơn là ông Nguyễn Văn H và người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn là ông Đinh Viết D trình bày rút yêu cầu giám định chữ ký “Hà”, chữ viết “Nguyễn Văn H”. Hơn nữa, ông H không cung cấp mẫu so sánh để Toà án làm căn cứ tiến hành trưng cầu giám định. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm không tiến hành trưng cầu giám định là đúng theo Điều 102 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3.2] Tại “Giấy sang nhượng đất” đề ngày 05/10/2005 có nội dung: “*Tôi Nguyễn Văn H có sang nhượng miếng đất (Đông giáp ruộng, Tây giáp đường mòn, Nam giáp nhà anh Đ, B1 giáp nhà anh H). Nay tôi có sang nhượng miếng đất 1.000m² nói trên (ngang 21m5, dài 46m5) cho anh Nguyễn Đắc T sinh năm 1965... với số tiền 38.000.000đ...*” có thể hiện chữ ký “H”, “Nguyễn Thị H4”, “Nguyễn Đắc T” và “Nguyễn V X1”. Tại phiên toà phúc thẩm hôm nay ông H xác nhận bà H4, ông X1 là người thân trong gia đình.

Tại “Giấy sang nhượng đất” đề ngày 05/02/2006 có nội dung: “*Tôi Nguyễn Văn H sinh năm 1968 có sang nhượng lại mảnh vườn - diện tích 1.000m² (chiều rộng 22m, chiều dài 45,5m). Đông giáp ruộng, T5 giáp đường, Nam giáp anh Đ, B1 giáp anh H cho anh Nguyễn Đắc T sinh năm 1965... Hoàn cảnh bên anh T rất khó khăn. Gia đình nhất trí sang nhượng lại tiền khai phá là 10.000.000đ...*” có thể hiện chữ ký và chữ viết của bên sang nhượng “Nguyễn Văn H”, bên được sang nhượng “Nguyễn Đắc T” và người làm chứng “Nguyễn Ngọc Đ”, “Nguyễn Văn T3” và “Nguyễn Văn T6”. Giấy có xác nhận của chính quyền địa phương ngày 05/02/2006.

[3.3] Tại Kết luận về việc giải quyết đơn tố cáo số 01/KL-VKS-LT ngày 24/5/2016 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Chư Sê thể hiện: “... *Tại buổi làm*

việc với ông Nguyễn Văn S là Tổ trưởng TDP 10 thị trấn C, huyện C trình bày: chữ ký trong Giấy sang nhượng đất ngày 05-02-2006 là chữ ký của ông, ông xác nhận có chứng kiến của các bên ký kết hợp đồng sang nhượng đất. Lúc ông xác nhận vào Giấy sang nhượng đất có mặt các bên và những nhân chứng khác như ông Nguyễn Ngọc Đ, Nguyễn Văn T3. Ông được biết nhiều lần ông T đến nhà ông H yêu cầu thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng nhưng ông H không thực hiện mà mang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đi thế chấp tại Ngân hàng để vay tiền. Ông Nguyễn Văn T3 trình bày: chữ ký trong Giấy sang nhượng đất là của ông, nhưng ông cho rằng ông không biết giấy tờ đó là Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông H, do ông không đọc kỹ nên đã ký vào...”.

Tại Biên bản đối chất ngày 26/11/2015 giữa ông Nguyễn Đắc T, ông Nguyễn Văn S, với ông Nguyễn Văn T3 thể hiện: “... ông Nguyễn Văn T3 trình bày: thừa nhận chữ ký trong Giấy sang nhượng đất ngày 05-02-2006 là của ông và thừa nhận lời trình bày của ông Nguyễn Đắc T tại buổi đối chất như đơn tố cáo của ông H là đúng. Ông Nguyễn Ngọc Đ trình bày: ông sinh sống tại TDP A thị trấn C, Gia Lai từ năm 1992 đến năm 2002 xây dựng gia đình, nhà ông Đ cách nhà ông Nguyễn Đắc T một hàng rào. ông thường xuyên nghe thấy ông T đến nhà ông H yêu cầu ông H làm giấy tờ đất đai gì đó nhưng ông không rõ...”

[3.4] Tại Kết luận điều tra số 17/KLĐT ngày 29/01/2016 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an huyện C thể hiện: “... Vào tháng 10/2005 ông Nguyễn Văn H có chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 3, tờ bản đồ số 62 với diện tích là 667,1m² cho ông Nguyễn Đắc T là có thật...”.

[3.5] Thực tế, sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông H năm 2005. Vợ chồng ông T làm nhà và các công trình phụ kiên cố trên đất nhận chuyển nhượng và sinh sống ổn định không có tranh chấp. Không bị gia đình ông H phản đối, khiếu nại. Không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử phạt hành chính về vi phạm sử dụng đất. Hơn nữa, nhà ông H với nhà ông T đối diện nhau. Việc gia đình ông T làm nhà kiên cố, sinh sống từ năm 2005 thì gia đình ông H biết nhưng không phản đối. Ông T đóng thuế sử dụng đất đầy đủ từ năm 2006 đến khi Nhà nước có chính sách miễn đóng thuế năm 2012.

[3.6] Nội dung tại “Giấy sang nhượng đất” đề ngày 05-10-2005 và “Giấy sang nhượng đất” đề ngày 05-02-2006 cơ bản là giống nhau. Theo ông T trình bày việc hai giấy có khác nhau về giá chuyển nhượng là để sau này được giảm tiền thuế khi xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3.7] Diện tích đất tranh chấp thì gia đình ông T sử dụng liên tục, ổn định và không có tranh chấp. Tuy nhiên, UBND huyện C lại cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị H1 đối với diện tích đất mà gia đình ông T đang sử dụng mà không xem xét thực tế ai là người đang sử dụng đất, đất có tranh chấp không là không đúng pháp luật. Hiện nay, gia đình ông T chỉ có một nơi ở duy nhất là nhà và đất hiện đang sử dụng đến nay gần 20 năm.

[4] Tại phiên tòa xét xử phúc thẩm hôm nay, các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới. Căn cứ vào những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung trình bày của đương sự và những nội dung được phân tích tại các mục [1], [2] và [3] nêu trên. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng kháng cáo của ông Nguyễn Văn H là không có căn cứ chấp nhận. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Văn H phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

2. Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 34; điểm g khoản 1 Điều 138; Điều 147; Điều 158; Điều 165; Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều 130; Điều 131; Điều 133; Điều 705; Điều 706; Điều 707 của Bộ luật Dân sự năm 1995. Điều 132; Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003. Điểm b.3 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 Tòa án nhân dân tối cao “Hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình”. Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Đắc T và bà Lê Thị T1.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05-02-2005 giữa ông Nguyễn Đắc T với ông Nguyễn Văn H đối với diện tích 667,1m² tại tổ dân phố A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai có hiệu lực.

Ông Nguyễn Đắc T và bà Lê Thị T1 được quyền sử dụng 667,1m² đất tại tổ dân phố A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai; đất có tứ cận như sau: phía Đông giáp đất ông T có chiều dài 22 mét, phía Tây giáp đường hiện trạng có chiều dài 22 mét, phía Nam giáp đất ông Nguyễn Ngọc H5 có chiều dài 30,85 mét, phía Bắc giáp đất ông T có chiều dài 31,8 mét (đất này đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 632493 ngày 23/10/2014 cho chủ sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị H1).

Ông Nguyễn Đắc T và bà Lê Thị T1 có quyền liên hệ với Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với thửa đất 667,1m² tại tổ dân phố A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai nêu trên.

(theo sơ đồ thửa đất kèm theo bản án sơ thẩm).

2.2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 632493 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 23/10/2014 cho chủ sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị H1.

2.3. Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 153/2019/QĐ-BPKCTT ngày 11 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp.

2.4. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đắc T, bà Lê Thị T1 về việc buộc bị đơn phải trả lại toàn bộ quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với diện tích đất mà ông Nguyễn Đắc T đã nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn H vào năm 2005 và đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đắc T, bà Lê Thị T1 về việc yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 870/2014/PGD-CS ngày 01/12/2014 được ký giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị H1 với Ngân hàng Thương mại Cổ phần S1.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Văn H phải chịu 300.000đ, được trừ vào số tiền ông Nguyễn Văn H đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000325 ngày 08/8/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

(Đã ký)

Đặng Kim Nhân

Nguyễn Tấn Long

Trần Quốc Cường