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

Bản án số: 211/2017/DS-PT
Ngày: 25-10-2017
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 TÂY NINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Mai Văn Triển.
Các Thẩm phán:
1. Ông Lâm Văn Be;
2. Ông Nguyễn Văn Son.

- Thư ký phiên tòa: Ông Thái Công Hậu, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh: Không tham gia phiên tòa.

Ngày 25 tháng 10 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 153/2017/TLPT-DS ngày 30 tháng 8 năm 2017, về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"; do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 28/2017/DS-ST ngày 06 tháng 7 năm 2017, của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 178/2017/QĐ-PT ngày 05 tháng 9 năm 2017, giữa các đương sự:

1. Đồng nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1959;

1.2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1964;

Cùng cư trú tại: Tổ A, ấp B, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Minh M, sinh năm 1943; cư trú tại: Tổ C, ấp B, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Hữu L, Luật sư Chi nhánh Văn phòng luật sư TL Tây Ninh thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (Cộng tác viên của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Tây Ninh); có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Tòa án không triệu tập

3.1. Anh Vũ Tiến L, sinh năm 1989;

3.2. Chị Nguyễn Hồng Thảo N, sinh năm 1989;

Cùng cư trú tại: Tổ D, ấp B, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

4. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Minh M là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 19-10-2016 và trong quá trình giải quyết vụ án, đồng nguyên đơn – ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị H thống nhất với nhau trình bày:

Vào ngày 16 tháng 8 năm 2000, vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng lại của bà Nguyễn Thị Minh M một phần đất có chiều ngang 09 m, dài 50 m; tọa lạc: Tổ C, ấp B, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh; với giá 5.600.000 đồng; đất có tứ cận như sau:

- Đông: Giáp đất bà Phạm Thị Bích T;

- Bắc: Giáp đất ông Lý Thanh P;

- Tây: Giáp đất bà Nguyễn Thị Minh M;

- Nam: Giáp đường đất.

Khi chuyển nhượng, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên chỉ thỏa thuận miệng. Vợ chồng ông bà đã giao tiền đủ cho bà Nguyễn Thị Minh M.

Đến năm 2006 và 2012, vợ chồng ông bà lần lượt trồng cao su và làm hàng rào trên toàn bộ phần đất này; không ai tranh chấp và ngăn cản.

Năm 2014, bà Nguyễn Thị Minh M yêu cầu vợ chồng ông bà gửi bản pho-to Giấy chứng minh nhân dân và Sổ hộ khẩu để đi kê khai đăng ký quyền sử dụng đất nhưng không thực hiện.

Đến năm 2015, vợ chồng ông bà trực tiếp kê khai đăng ký và có tên trong danh sách công khai việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân xã S.

Tháng 8 năm 2016, Ủy ban nhân dân xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh đã yêu cầu vợ chồng ông bà cung cấp nguồn gốc của phần đất đã kê khai nêu trên để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo tờ bản đồ số 49, thửa số 380.

Ngày 13 tháng 9 năm 2016, vợ chồng ông bà đã cùng với bà Nguyễn Thị Minh M lập Giấy sang nhượng đất đề ngày 16 tháng 8 năm 2000 đối với phần đất nói trên và được Trưởng ấp B, xã S xác nhận.

Tuy nhiên, cùng ngày này, bà Nguyễn Thị Minh M đã tiếp tục chuyển nhượng phần đất này cho vợ chồng anh Vũ Tiến L, chị Nguyễn Hồng Thảo N. Giấy sang nhượng đất đã được Trưởng ấp B, xã S ký xác nhận vào ngày 21 tháng 6 năm 2016. Thời điểm này, bà Nguyễn Thị Minh M chỉ mới nhận của vợ chồng anh Vũ Tiến L, chị Nguyễn Hồng Thảo N số tiền đặt cọc 20.000.000 đồng.

Sau khi phát hiện được sự việc này, vợ chồng ông bà có yêu cầu bà Nguyễn Thị Minh M thực hiện thủ tục chuyển nhượng phần đất đã sang nhượng, nhưng bà Nguyễn Thị Minh M không đồng ý.

Nay, vợ chồng ông bà yêu cầu bà Nguyễn Thị Minh M phải tiếp tục thực hiện thỏa thuận hợp đồng theo Giấy sang nhượng đất đề ngày 16 tháng 8 năm 2000; bởi lẽ, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông bà với bà Nguyễn Thị Minh M là đúng quy định pháp luật, đồng thời vợ chồng ông bà cũng đã có tên trong danh sách niêm yết công khai được đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân xã S.

Bị đơn – bà Nguyễn Thị Minh M trình bày:

Bà không có chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị H. Giấy sang nhượng đất đề ngày 16 tháng 8 năm 2000, có xác nhận của Trưởng ấp B, xã S thực tế được lập vào ngày 13 tháng 9 năm 2016. Bà thừa nhận do không biết chữ và cũng không được nghe đọc lại nên đã ký tên, xác nhận vào Giấy sang nhượng này để hỗ trợ cho vợ chồng ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị H làm thủ tục vay vốn Ngân hàng.

Vào tháng 6 năm 2016, bà đã chuyển nhượng phần đất này cho vợ chồng anh Vũ Tiến L, chị Nguyễn Hồng Thảo N. Hai bên đã giao, nhận đủ tiền chuyển nhượng.

Hiện tại, vợ chồng anh Vũ Tiến L, chị Nguyễn Hồng Thảo N đã thực hiện thủ tục kê khai, đăng ký và đang chờ Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần đất này.

Bà xác định bà là người đã trồng và chăm sóc cao su trên đất. Giống cây do bà Nguyễn Thị H cho. Đối với một số cây chết, bà xin của người khác để trồng lại. Đồng thời, bà xác định có đưa cho vợ chồng bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn C 17.000.000 đồng để xây dựng hàng rào kẽm B40 xung quanh phần đất 19 m X 50 m. Vợ chồng bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn C đã mua vật liệu và kêu công, thợ xây dựng.

Nay, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị H vì bà không thực hiện việc chuyển nhượng. Tuy nhiên, bà đồng ý trả lại cho vợ chồng ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị H số tiền 5.600.000 đồng đã vay và tiền lãi theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – anh Vũ Tiến L, chị Nguyễn Hồng Thảo N thống nhất với nhau trình bày:

Tháng 6 năm 2016, vợ chồng anh chị có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Minh M một phần đất có chiều ngang 10 m, dài 50 m; tọa lạc tại: Tổ C, ấp B, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh với giá 75.000.000 đồng; đất có tứ cận như sau:

- Đông: Giáp đất bà Phạm Thị Bích T;

- Bắc: Giáp đất ông Lý Thanh P;

- Tây: Giáp đất bà Nguyễn Thị Minh M;

- Nam: Giáp đường đất.

Khi thực hiện việc chuyển nhượng, giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị H với bà Nguyễn Thị Minh M không xảy ra tranh chấp nào liên quan đến phần đất này.

Vợ chồng anh chị đã kê khai, đăng ký tại Ủy ban nhân dân xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh và đang chờ để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hiện tại, vợ chồng anh chị đang vay vốn tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Tân Châu, Tây Ninh với số tiền 35.000.000 đồng theo giấy xác nhận của Ủy ban nhân dân xã S về việc đã nhận chuyển nhượng phần đất này của bà Nguyễn Thị Minh M.

Vợ chồng anh chị xác định rằng việc nhận chuyển nhượng lại phần đất của bà Nguyễn Thị Minh M là hoàn toàn hợp pháp. Do đó, vợ chồng anh chị đề nghị Tòa án giải quyết vụ án này theo đúng quy định của pháp luật.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số: 28/2017/DS-ST ngày 06 tháng 7 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ Điều 688, 689, 701 và 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 106, khoản 1 Điều 136 của Luật Đất đai.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn C về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Minh M thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy sang nhượng đất lập ngày 13 tháng 9 năm 2016.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy sang nhượng đất lập ngày 13 tháng 9 năm 2016 giữa bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị Minh M là vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị Minh M phải trả cho bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn C số tiền gốc sang nhượng đất 5.600.000 đồng và tiền bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu là 79.635.543 đồng; tổng cộng 85.235.543 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất do chậm thi hành án, án phí, chi phí tố tụng; quyền, nghĩa vụ của đương sự theo Luật Thi hành án dân sự và quyền kháng cáo.

Ngày 21-7-2017, bà Nguyễn Thị Minh M có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết lại vụ án theo hướng chỉ buộc bà phải trả số tiền 5.600.000 đồng, mà không phải trả số tiền bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu, chi phí đo đạc, định giá tài sản và án phí; bởi vì, bà không có chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Nguyễn Văn C và bà thuộc diện hộ nghèo Trung ương.

- Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

Luật sư cho rằng bà Nguyễn Thị Minh M không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị H. Giấy tay chuyển nhượng được lập vào tháng 9 – 2016 nhưng lại ghi ngày 16-8-2000 là

không phù hợp với sự thật khách quan của vụ án. Đồng thời, bà Nguyễn Thị Minh M là người không biết đọc, không biết viết nên không thể hiểu được nội dung của Giấy tay này. Mặc khác, bà Nguyễn Thị Minh M đã được Nhà nước xây tặng một căn nhà Đại đoàn kết ngay trên phần đất này. Do đó, phần đất này không thể là đối tượng chuyển nhượng được. Luật sư đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Minh M.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà, kết quả tranh tụng, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Minh M, thấy rằng:

[1] Nguyên đơn xuất trình bản gốc Giấy sang nhượng đất lập ngày 13-9-2016 (nhưng ghi lùi ngày 16-8-2000), có xác nhận của Trưởng ấp B, xã S, huyện T để khởi kiện yêu cầu bị đơn phải tiếp tục thực hiện theo thỏa thuận của hợp đồng. Quá trình thu thập chứng cứ, nguyên đơn không xuất trình được giấy giao nhận tiền chuyển nhượng đất tổng cộng 5.600.000 đồng, trong khi bị đơn cho rằng không có chuyển nhượng đất mà chỉ thừa nhận có nợ nguyên đơn tổng cộng 5.600.000 đồng nhưng cho rằng đó là tiền vay để chữa bệnh (do mối quan hệ tự nhận là mẹ con nuôi với nhau). Tuy bị đơn có thừa nhận có ký tên vào giấy sang nhượng đất lập ngày 13-9-2016 (ghi lùi ngày 16-8-2000) nhưng bị đơn cho rằng không biết chữ và mục đích ký tên là để tạo điều kiện cho nguyên đơn đi vay vốn Ngân hàng. Bên cạnh đó, 66 cây cao su trên phần đất tranh chấp bản án sơ thẩm kết luận do bị đơn trồng nhưng nguyên đơn không kháng cáo. Kết quả thẩm định cho thấy hàng rào lưới B40 thực tế đã rào toàn bộ diện tích đất của bị đơn (19 m X 50 m) chứ không phải chỉ rào trên diện tích phần đất tranh chấp 09 m X 50 m, nhưng bản án sơ thẩm kết luận hàng rào thuộc quyền sở hữu của nguyên đơn là không phù hợp với thực tế khách quan, bởi lẽ nếu có việc chuyển nhượng xảy ra thì việc làm hàng rào cũng chỉ xảy ra trong phạm vi 09 m X 50 m; hơn nữa bị đơn có xuất trình chứng cứ tại bút lục 130 thể hiện bị đơn có vay Ban Quản lý chương trình TDVS tỉnh Tây Ninh 8 triệu đồng, tại bút lục 136 thể hiện bị đơn được Ủy ban nhân dân xã S cho 8 triệu đồng và Hội Phụ nữ xã S cho 2 triệu đồng để sửa chữa nhà Đại đoàn kết và làm hàng rào B40 vào năm 2013; các chứng cứ này chưa được Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá có cơ sở pháp lý hay không là chưa xem xét toàn diện vụ án.

[2] Do lời trình bày của hai bên không thống nhất với nhau nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành xác minh làm rõ tại thời điểm tháng 9 năm 2000 với số tiền 5.600.000 đồng có tương ứng với giá trị phần đất tranh chấp 09 m X 50 m hay không để làm cơ sở đánh giá chứng cứ, kết luận bản chất của vụ án này có phải là giao dịch dân sự do giả tạo hoặc bị lừa dối hay không nhằm che đậy hợp đồng vay tài sản, từ đó để có đường lối xét xử phù hợp.

[3] Từ những phân tích nêu trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện việc thu thập chứng cứ chứng minh chưa đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được; do đó cần hủy bản án sơ thẩm đồng thời chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[4] Về chi phí đo đạc, định giá, án phí và chi phí tố tụng sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 3 Điều 308; 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

2. Hủy Bản án Dân sự sơ thẩm số: 28/2017/DS-ST, ngày 06 tháng 7 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh.

3. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

4. Về chi phí đo đạc, định giá, án phí và chi phí tố tụng sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại.

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

Nơi nhận:
- VKSND.TTN;
- TAND. H.T;
- Chi cục THADS. H.T;
- Phòng KTNV. TAT;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(đã ký)

Mai Văn Triến