

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA**

Bản án số: 44/2019/DS - PT

Ngày: 10 - 6 - 2019

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

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Quốc Văn;

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Chinh;

Bà Lê Thị Dung.

- Thư ký phiên tòa: Ông Dương Xuân Tú - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa tham gia phiên tòa: Bà Cù Thị Ngọc - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 6 năm 2019, tại Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa, xét xử phúc thẩm vụ án Dân sự thụ lý số 14/TLPT- DS ngày 18/02/2019 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”; Do bản án Dân sự sơ thẩm số 15/2018/DS - ST ngày 27/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Triệu Sơn bị ông Lê Hữu N và bà Tổng Thị L kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 36/2019/QĐ - PT ngày 18/4/2019; giữa các đương sự:

Nguyên đơn kháng cáo:

1. Ông Lê Hữu N, sinh năm 1958, có mặt;

2. Bà Tổng Thị L, sinh năm 1955, có mặt;

Đều trú tại: Xóm 7, xã D, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Nam H, sinh năm 1963, vắng mặt;

2. Bà Lê Thị M, sinh năm 1965, vắng mặt;

Đều trú tại: Xóm 7, xã D, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

Người có quyền lợi nghĩa vụ L quan:

1. Ông Thiệu Minh Q, sinh năm 1946, vắng mặt;

2. Bà Cù Thị H, sinh năm 1946, vắng mặt;

Đều trú tại: Thôn H, xã H, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

3. Ông Tổng Văn T1, vắng mặt;

4. Ông Tổng Văn L, vắng mặt;

5. Ông Tổng Văn T2, vắng mặt;

Đều trú tại: Thị trấn C, huyện C, tỉnh Thanh Hóa.

6. Ông Tổng Văn V, vắng mặt;

Địa chỉ: Số nhà 222B đường T, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

7. Bà Tổng Thị T, vắng mặt;

Địa chỉ: Số nhà 78, phố Đường H, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T1, ông L, ông T2, ông V và bà T:
Ông Lê Hữu N và bà Tổng Thị L, có mặt;

Đều trú tại: Xóm 7, xã D, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

Người làm chứng:

1. Ông Lê Sỹ C, sinh năm 1949, vắng mặt;

Trú tại: Thôn Đ, xã D, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa

2. Ông Lê Văn T, vắng mặt;

Trú tại: Xóm H, xã D huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, nguyên đơn ông Lê Hữu N và bà Tổng Thị L trình bày:

Các cụ Tổng Văn T và Trần Thị N (là bố mẹ đẻ bà L) có diện tích đất tại thửa số 334, tờ bản đồ số 4, bản đồ địa chính xã D, được Ủy ban nhân dân huyện Triệu Sơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Tổng Văn Thân với diện tích là 407m²; Trong sổ mục kê, bản đồ ghi là 517m², vì trong đó có 110m² là đất lưu không. Cuối năm 1996, cụ Tổng Văn T chết, cụ Trần Thị N cùng các con đẻ là ông Tổng Văn T1, Tổng Văn L, Tổng Văn T2, Tổng Văn V và Tổng Thị T có văn bản ủy quyền cho vợ chồng bà L và ông N quản lý và sử dụng toàn bộ diện tích đất nói trên.

Ngày 22/10/1999, Ủy ban ND xã D bàn giao mốc giới cho vợ chồng ông N, bà L (có biên bản kèm theo), vợ chồng ông cũng là người đóng thuế đầy đủ cho Nhà nước đối với 517 m² đất trên.

Ông N và bà L khẳng định vào năm 1988, cụ Tổng Văn T có cho ông Thiệu Minh Q mượn 70m² đất để làm xưởng mộc, không phải chuyển nhượng. Nhưng ông Q đã tự làm giấy chuyển nhượng đất, đề nghị Ủy ban ND xã D tách 70m² đất thành thửa đất số 721, tờ bản đồ số 4 địa chính xã D đo vẽ năm 2002. Việc ông Q tự viết Giấy chuyển nhượng đất là giả mạo, qua giám định Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Thanh Hóa đã kết luận không phải chữ ký của ông T trong Giấy chuyển quyền sử dụng đất. Mặc dù cụ T và cụ N cũng như các con sau này chưa chuyển nhượng cho ai, không đề nghị tách thửa. Nhưng năm 2002, Ủy ban ND xã D đã tự tách đất của các cụ để lại thành hai thửa 721 của hộ ông Q, thửa 722 của cụ T và cụ N, tờ bản đồ số 4 địa chính xã D; trong khi đó thửa 722 của cụ T và cụ N vẫn ghi đủ diện tích đất 517m².

Năm 2005, gia đình ông Nguyễn Nam H xây dựng nhà, thì ông N và bà L mới biết việc ông Q đã chuyển nhượng phần đất mượn của ông Thân cho gia đình ông Nguyễn Nam H. Sau khi biết sự việc, ông N và bà L đã báo cáo UBND xã D yêu cầu gia đình ông H dừng việc xây dựng, nhưng ông H vẫn cố tình xây dựng. Ông H nói rằng khi nhận bàn giao đất của ông Q, ông N cũng có mặt là không đúng.

Tại biên bản thỏa thuận ngày 6/7/2011 giữa tất cả anh chị em trong gia đình bà L đã thống nhất và cam kết giao toàn quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông N, bà L đối với 517m² tại thửa 334 tờ bản đồ số 4 địa chính xã D.

Do ông Nguyễn Nam H và bà Lê Thị M xây dựng nhà trái phép trên phần đất của gia đình ông N và bà L, nên ông, bà khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc

ông H, bà M phải trả lại đất, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Thiệu Minh Q và ông Nguyễn Nam H là vô hiệu.

Bị đơn ông Nguyễn Nam H trình bày:

Phần diện tích đất hiện nay gia đình ông đang sử dụng là 50m² tại thửa số 721, tờ bản đồ số 4 địa chính xã D, huyện Triệu Sơn là do vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của ông Thiệu Minh Q và bà Cù Thị H vào năm 2000, trên đất đã có một ngôi nhà cấp 4. Trước khi nhận chuyển nhượng đất từ ông Q, gia đình ông H có kiểm tra hồ sơ đất thì nguồn gốc đất là do ông Q mua của ông Tống Văn T (trong Giấy chuyển nhượng của ông Q và ông T có xác nhận của Chủ tịch Ủy ban ND xã D là ông Lê Sỹ C ký, đóng dấu đề ngày 31/12/1990) nhưng ông Q chưa làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật. Ông H cũng có gặp cán bộ địa chính xã D để kiểm tra thì được trả lời là đất không có tranh chấp. Trong sổ mục kê của xã D đã thể hiện có tên ông Q được quyền sử dụng đối với diện tích đất nói trên, việc chuyển nhượng giữa cụ Tống Văn T và ông Thiệu Minh Q cụ thể như thế nào ông H không được biết. Khi ông Q bàn giao đất cho ông H có mặt ông Lê Hữu N, ông Nguyễn Đức T và ông Cù Văn Vinh chứng kiến. Việc chuyển nhượng giữa ông H và ông Q chỉ có giấy viết tay, không thông qua chính quyền địa phương nên chưa làm thủ tục sang tên, từ khi nhận chuyển nhượng đất ông là H người đóng thuế đất cho Nhà nước.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông Q, gia đình ông H ở luôn trên đất, không có ai tranh chấp. Đến năm 2005, gia đình ông H làm nhà tầng kiên cố trên phần đất thì xảy ra tranh chấp với gia đình ông N.

Đối với phần diện tích đất gia đình ông H nhận chuyển nhượng của ông Q, năm 2005 khi giải phóng mặt bằng quốc lộ 47, Ủy ban nhân dân huyện Triệu Sơn có ra quyết định thu hồi của gia đình ông 41,40m² tại thửa số 721, tờ bản đồ số 4, bồi thường cho gia đình 20.700.000 đồng, phần diện tích còn lại gia đình ông đã làm nhà 3 tầng kiên cố. Ông H không chấp nhận nội dung khởi kiện của ông N và bà L yêu cầu trả lại diện tích đất mua của ông Q.

Người có quyền lợi nghĩa vụ L quan ông Thiệu Minh Q và bà Cù Thị H trình bày: Vào khoảng năm 1990 hoặc 1991 giữa ông Q và cụ Tống Văn T có thỏa thuận chuyển nhượng một phần chiếc ao nằm cạnh đường 4 thuộc xóm 7, xã D, huyện Triệu Sơn với chiều rộng khoảng 9m, chiều dài khoảng 13m. Khi chuyển nhượng đất hai bên có làm giấy viết tay, có xác nhận của Ủy ban ND xã D với giá 500.000 đồng (năm trăm N đồng), gia đình ông H đã thanh toán đầy đủ cho cụ Thân. Sau khi chuyển nhượng, gia đình ông H pH lấp ao, 3 năm sau đó làm 02 gian nhà tranh và ở 19 năm không có ai tranh chấp. Việc ông N, bà L nói rằng đất gia đình ông mượn của cụ T để làm xưởng mộc là không đúng sự thật. Ông Q khẳng định đã mua đất của các cụ Tống Văn T và Trần Thị N, được Ủy ban ND xã D chấp nhận, khi hai bên bàn giao đất có ông T là cán bộ địa chính xã đứng đo đất.

Đến năm 2001, gia đình ông Q đã chuyển nhượng lại diện tích đất này cho ông Nguyễn Nam H cùng xóm, với giá 17.000.000 đồng, khi chuyển nhượng hai bên có làm Giấy viết tay, không đề nghị với Ủy ban các cấp.

Nay ông N và bà L khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Nam H và bà Lê Thị M trả lại đất là không đúng.

Ý kiến của ông Lê Đình T - Chủ tịch UBND xã D:

Diện tích đất đang tranh chấp giữa gia đình ông N và gia đình ông H, nguồn gốc đất là của gia đình ông Tống Văn T là đúng và ông xác nhận ông Lê Sỹ C lúc bấy giờ là chủ tịch UBND xã D có ký xác nhận vào giấy chuyển nhượng giữa ông Tống Văn T và ông Thiệu Minh Q là đúng. Ông Thiệu Minh Q và bà H ở trên diện tích đất trên từ năm 1990 cho đến khi chuyển nhượng cho ông Nguyễn Nam H vào năm 2001 thì diện tích đất trên không có tranh chấp, đến năm 2005 gia đình ông Nguyễn Nam H làm nhà mới xảy ra tranh chấp.

Ông Lê Sỹ C trình bày: Ông làm chủ tịch xã D từ năm 1987 đến năm 1991, ông có ký xác nhận việc chuyển nhượng đất giữa cụ Tống Văn T và ông Thiệu Minh Q.

Ý kiến của ông Lê Văn T: Ông làm cán bộ địa chính xã D từ năm 1983 đến 2008, ông không biết việc ông T và ông Q có chuyển nhượng đất cho nhau hay không. Ông Thiệu Minh Q và bà H ở trên diện tích đất đang tranh chấp từ năm 1990 hoặc 1991, có làm một quán bán hàng, đến khi chuyển nhượng cho ông Nguyễn Nam H năm 2002 hoặc 2003 thì mới xảy ra tranh chấp với ông N và bà L.

Tại bản án số 15/2018/DS - ST ngày 27 - 11 - 2018 của Tòa án nhân dân huyện Triệu Sơn đã xử: Căn cứ vào khoản 1 Điều 207, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 4 Điều 147, Điều 271, Điều 273 BLTTDS; Điểm a, tiểu mục 2.2, mục 2 phần I, Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 4 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm thu nộp, quản lý về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hữu N và bà Tống Thị L; Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 23/8/1990 giữa ông Tống Văn T và ông Thiệu Minh Q.

Giao cho ông Nguyễn Nam H và bà Lê Thị M tiếp tục quản lý, sử dụng 33,5m² đất ở tại thửa số 721, tờ bản đồ số 4 địa chính xã D đo vẽ năm 2002; Ông H, bà M có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông Lê Hữu N và bà Tống Thị L 65.600.000đ.

Ông Nguyễn Nam H và bà Lê Thị M có trách nhiệm L hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, án dân sự còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, nghĩa vụ thi hành án.

Ngày 05 - 12 - 2018, Ông Lê Hữu N kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông, với lý do: Không đồng ý giao đất cho ông Nguyễn Nam H và bà Lê Thị M, giá đất theo kết quả định giá 3.000.000 đồng/m² là thấp so với thị trường, Hội đồng xét xử sơ thẩm không xem xét giải quyết yêu cầu của ông N về hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Thiệu Minh Q và ông Nguyễn Nam H là vi phạm nghiêm trọng tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông N và bà L không rút đơn khởi kiện, không thay đổi, bổ sung hoặc rút yêu cầu kháng cáo.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa: Quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, Thẩm phán, Thư ký đã thực hiện và tuân theo đúng quy định pháp luật tố tụng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông N, căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm dân sự của Tòa án nhân dân huyện Triệu Sơn để giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN :

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

[1]. Đơn kháng cáo của ông Lê Hữu N và bà Tống Thị L gửi trong thời hạn qui định, hợp lệ được chấp nhận giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xem xét thủ tục và kết quả giải quyết vụ án của Tòa án sơ thẩm thấy rằng:

- Về tố tụng, thu thập chứng cứ, Tòa án sơ thẩm có những vi phạm như sau:

Ủy ban ND xã D đã xác nhận Giấy chuyển nhượng đất giữa cụ Tống Văn T và ông Thiệu Minh Q, Ủy ban ND huyện Triệu Sơn thực hiện tách thửa trên bản đồ và sổ mục kê đối với thửa đất của gia đình ông N, nhưng Tòa án sơ thẩm không đưa Ủy ban ND xã và Ủy ban ND huyện vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan là thiếu sót.

Thủ tục ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan là ông L, ông T1, ông T2, ông Vân và bà T cho ông N và bà L chưa đúng qui định, mới chỉ có người làm chứng là Luật sư ký, không có công chứng hoặc xác nhận của cơ quan có thẩm quyền.

Những người con của cụ T và cụ N có lập biên bản thỏa thuận giao cho ông N, bà L hưởng thừa kế đất của bố mẹ, nhưng chưa được cơ quan có thẩm quyền chấp nhận nên họ vẫn có quyền thay đổi ý kiến. Tòa án sơ thẩm không yêu cầu những người này trình bày ý kiến về quyền thừa kế đất của bố, mẹ là thiếu thận trọng, ảnh hưởng đến quyền lợi của họ.

- Về nội dung giải quyết có những thiếu sót như sau:

Tòa án cấp sơ thẩm chưa đề cập giải quyết rõ ràng, đầy đủ yêu cầu của nguyên đơn Ông N và bà L đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Thiệu Minh Q và ông Nguyễn Nam H là vô hiệu; chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu của đương sự? Án sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa cụ Tống Văn T và ông Thiệu Minh Q, nhưng không xác định ai có lỗi, có phải khắc phục hậu quả do hợp đồng bị hủy không.

Diện tích đất các bên đang tranh chấp là 70m², tuy trước đây Ủy ban ND huyện Triệu Sơn tuy có ra Quyết định số 1423/QĐ - UB ngày 01/12/2005 thu hồi 41,4m², nhưng sau đó đã ra Quyết định số 1380/QĐ - UB ngày 09/8/2013 thu hồi hủy bỏ Quyết định thu hồi đất, nhưng Tòa án sơ thẩm chỉ định giá 35,40m². Để có cơ sở giải quyết vụ án, Tòa án sơ thẩm cần phải làm rõ diện tích đất tiếp tục được giao và phải thu hồi như thế nào.

Sau khi có kết quả định giá đất, ông N cho rằng giá đất tính 3.000.000 đồng/m² là thấp không đúng giá thị trường, đề nghị định giá lại, nhưng Tòa án sơ thẩm không xem xét yêu cầu này của ông N là ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự.

Về khoản tiền đền bù giải phóng mặt bằng mặc dù ông H đang giữ, nhưng đã có quyết định thu hồi số 2296/QĐ - UB ngày 20/7/2009 của Ủy ban nhân dân huyện Triệu Sơn, Tòa án sơ thẩm tuyên giao cho ông H và ông N là xâm phạm tiền ngân sách Nhà nước.

[3]. Xem xét nội dung yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn: Do Tòa án cấp sơ thẩm có những vi phạm nghiêm trọng về tố tụng, thiếu sót về thu thập chứng cứ, chưa giải quyết đầy đủ yêu cầu của đương sự như đã nêu trên, mà Tòa án cấp phúc thẩm

không thể khắc phục được. Yêu cầu của đương sự mà Tòa án sơ thẩm chưa giải quyết, nếu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết thì các đương sự sẽ mất quyền kháng cáo sơ thẩm. Nội dung kháng cáo của nguyên đơn cho rằng bản án sơ thẩm không giải quyết yêu cầu khởi kiện, vi phạm nghiêm trọng tố tụng là có căn cứ. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy cần phải hủy án sơ thẩm để giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm, đảm bảo quyền lợi cho các đương sự.

[4]. Do án sơ thẩm bị hủy, nên các nội dung yêu cầu kháng cáo của ông N và bà L sẽ được xem xét khi vụ án được giải quyết lại.

[5]. Do án sơ thẩm bị hủy nên ông N, bà L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được quyết định khi vụ án giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH :

Căn cứ Áp dụng khoản 3 Điều 308, khoản 1 và khoản 2 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự;

Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 15/2018/DS - ST ngày 27 - 11 - 2018 của Tòa án nhân dân huyện Triệu Sơn, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Triệu Sơn để giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm.

Trả lại cho ông Lê Hữu N số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số: AA/2017/0005320 ngày 20/12/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Triệu Sơn.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Thanh Hóa;
- TAND huyện Triệu Sơn;
- VKSND huyện Triệu Sơn;
- Chi cục THADS huyện Triệu Sơn;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(đã ký)

Trương Quốc Văn

