

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 111/2018/DS-PT
Ngày 14/11/2018
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 BẠC LIÊU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Châu Minh Nguyệt

Các Thẩm phán: Ông Châu Việt Thanh

Ông Trương Thanh Dũng

- Thư ký phiên tòa: Ông Tăng Giàu - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Hồng Thu - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 103/2018/TLPT- DS ngày 22 tháng 10 năm 2018 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2018/DS-ST ngày 07 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 103/2018/QĐ-PT ngày 30 tháng 10 năm 2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Tô Thị N, sinh năm 1964. Đăng ký hộ khẩu thường trú: Khóm X, Phường Y, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu. Trú tại: Ấp J, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Võ Hà T, sinh năm 1991. Trú tại: Tổ AA, ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long (văn bản ủy quyền ngày 01/12/2017, có mặt).

- Bị đơn: Bà Tô Thị D, sinh năm 1972. Trú tại: Số BB, đường C, Khóm Z, Phường Y, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Ngô Thanh L, sinh năm 1958. Trú tại: Ấp J, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Ngô Thanh L: Anh Võ Hà T, sinh năm 1991. Trú tại: Tổ AA, ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long (văn bản ủy quyền ngày 04/7/2018, có mặt).

- Người kháng cáo: Bị đơn bà Tô Thị D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 01/12/2017 của nguyên đơn bà Tô Thị N và các lời khai trong quá trình tố tụng tại Tòa án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là anh Võ Hà T trình bày:

Ngày 25/6/2012, bà N và bà D có ký biên bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung bà D sẽ chuyển nhượng 05 công đất (tầm cây) cho bà N và bà N sẽ giao 35 chỉ vàng 24k cho bà D. Nguồn gốc đất mà bà D chuyển nhượng cho bà N là của cha bà N và bà D là ông Tô Văn T nhưng ông T chưa làm thủ tục sang tên cho bà D.

Khi nào bà D được ông T sang tên cho thì bà D sẽ chuyển nhượng lại phần đất này cho bà N. Ngày 25/6/2012 bà N đã giao đủ 35 chỉ vàng 24K cho bà D nhưng đến nay bà D vẫn không giao đất cho bà N. Sau đó, bà N mới biết bà D không có đất để giao cho bà N do phần đất này ông T đã sang tên cho người khác.

Nay bà N khởi kiện yêu cầu hủy Biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/6/2012 giữa bà N với bà D và buộc bà D phải trả lại cho bà N 35 chỉ vàng 24K.

Bị đơn bà Tô Thị D trình bày: Nguồn gốc đất mà bà chuyển nhượng cho bà N theo Biên bản chuyển nhượng ngày 25/6/2012 là của cha bà (ông Tô Văn T) khai phá. Vào năm 2012, ông T có hứa cho bà 05 công đất tầm cây, toàn bộ phần đất này hiện cho chồng bà N là ông Ngô Thanh L đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất tại thửa số 0358, tờ bản đồ số 03 với diện tích 21.800m². Trên thực tế phần đất này thì ông T là người trực tiếp sử dụng đất, nhưng vì năm 1993 do chính sách của Nhà nước quy định mỗi hộ chỉ được quyền sử dụng 03 hecta nên ông T nhờ ông L đứng tên giữ. Sau đó, bà N thỏa thuận sẽ nhận 05 công đất này và bà N sẽ trả cho bà 35 chỉ vàng 24K. Ngày 25/6/2012, bà có biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà N, biên bản là do bà viết và bà N cũng đã giao đủ 35 chỉ vàng 24K cho bà. Bà đã giao đất cho bà N vì 05 công đất này không chuyển tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang cho bà D mà do ông L vẫn đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay bà N khởi kiện yêu cầu bà trả cho bà N 35 chỉ vàng 24K thì bà không đồng ý vì bà đã giao đất cho bà N và hiện ông L là chồng bà N đang quản lý, sử dụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Thanh L và người đại diện theo ủy quyền của ông L là anh Võ Hà T trình bày: Thống nhất với ý kiến trình bày của bà N và không có ý kiến trình bày bổ sung gì thêm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2018/DS-ST ngày 07 tháng 9 năm 2018 và Quyết định sửa chữa, bổ sung số 07/2018/QĐ-SCBSBA ngày 21 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Tô Thị N đối với bị đơn bà Tô Thị D.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/6/2012 giữa bà Tô Thị N với bà Tô Thị D vô hiệu.

Buộc bà Tô Thị D trả cho bà Tô Thị N 35 chỉ vàng 24K.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, Luật Thi hành án trong giai đoạn thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 19 tháng 9 năm 2018, bị đơn bà Tô Thị D kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, không đồng ý giao trả vàng cho bà Tô Thị N.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà Tô Thị D vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm này thấy rằng Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của bà Tô Thị D và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2018/DSST ngày 07/9/2018 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến tranh luận của các đương sự, khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Về nguồn gốc đất, bà Tô Thị N và bà Tô Thị D đều thống nhất xác định đất có nguồn gốc của ông Tô Văn T là cha của bà N và bà D. Ngày 25/6/2012, bà D có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 05 công tâm cấy (1.296m²/công) cho bà N với giá 35 chỉ vàng 24K; bà N đã giao đủ số vàng theo thỏa thuận cho bà D và điều này cũng được bà D thừa nhận, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự đây là tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh.

[3] Bà N cho rằng đã giao đủ số vàng 35 chỉ vàng 24K cho bà D nhưng đến nay bà D vẫn chưa giao quyền sử dụng đất 05 công cho bà N. Về phía bà D xác định bà được ông T cho 05 công đất và 05 công đất này ông Ngô Thanh L (chồng bà N) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà D không

làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà N. Chứng cứ bà D đưa ra là lời khai của các nhân chứng là anh, chị em của bà D và bà N gồm bà Tô Thị T1, ông Tô Văn G, bà Tô Thị Đ, bà Tô Thị T2, bà Tô Thị L, bà Tô Thị P, ông Tô Văn B (bút lục 41 - 50). Hội đồng xét xử xét thấy: Các nhân chứng đều xác định nguồn gốc đất là của ông T và ông T đã cho bà D, phần đất này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L là do ông T nhờ ông L đại diện hợp pháp cho ông T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng người trực tiếp canh tác là ông T. Những lời khai này phù hợp với lời trình bày của bà D, nhưng năm 1996 khi ông L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 0358, tờ bản đồ số 03 với diện tích 21.800m² (trong đó bao gồm phần đất mà bà D xác định được ông T cho) thì ông T và các anh chị em của bà N, bà D đều không có ý kiến gì đối với việc cấp giấy chứng nhận cho ông L nên quyền sử dụng phần đất này vẫn thuộc quyền sử dụng của ông L. Do đó, việc bà D cho rằng đã giao quyền sử dụng đất theo sự thỏa thuận cho bà N là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Xét Biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/6/2012 giữa bà N với bà D. Hội đồng xét xử xét thấy: Về hình thức biên bản này không được thực hiện thông qua hợp đồng và không được công chứng chứng thực theo quy định tại Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005; về nội dung Biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/6/2012 giữa bà N với bà D: Bà D và bà N đều không xác định phần đất chuyển nhượng ở vị trí nào. Đồng thời, bà D cũng không có tài liệu, chứng cứ gì thể hiện bà được quyền sử dụng hợp pháp đối với phần đất bà chuyển nhượng cho bà N. Do đó, theo quy định tại Điều 122 và Điều 134 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì Biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/6/2012 bị vô hiệu do vi phạm cả về hình thức và nội dung.

[5] Theo quy định tại khoản 2 Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì *“Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường”*. Như đã phân tích, bà D xác định đã nhận đủ 35 chỉ vàng 24K của bà N, nên bà D phải có trách nhiệm hoàn trả cho bà N số vàng 35 chỉ vàng 24K và bà D không có tài liệu, chứng cứ chứng minh bà D có giao quyền sử dụng đất cho bà N nên không phải buộc bà N giao trả đất cho bà D.

[6] Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, đánh giá chứng cứ đầy đủ và nhận định có căn cứ. Tại cấp phúc thẩm, bà D không cung cấp thêm chứng cứ khác để chứng minh cho yêu cầu của bà. Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà Tô Thị D.

[7] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Tô Thị D; có căn cứ chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu: Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2018/DS-ST ngày 07/9/2018 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

[8] Các phần khác của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị được giữ nguyên và đã có hiệu lực pháp luật.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Tô Thị D phải nộp 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 26; Khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 92; Điều 184 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 122; Điều 134 và Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm a khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 31/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Tô Thị D. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2018/DS-ST ngày 07/9/2018 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Tô Thị N đối với bị đơn bà Tô Thị D.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/6/2012 (biên bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/6/2012) giữa bà Tô Thị N với bà Tô Thị D vô hiệu.

Buộc bà Tô Thị D trả cho bà Tô Thị N 35 chỉ vàng 24K.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Tô Thị N không phải chịu án phí sơ thẩm. Bà N đã nộp tạm ứng án phí số tiền 2.625.000 đồng tại Biên lai thu số 0007918 ngày 14/12/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (anh Võ Hà T nộp thay) được hoàn lại số tiền 2.625.000 đồng.

Bà Tô Thị D phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Tô Thị D phải nộp 300.000 đồng. Bà D đã dự nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng tại Biên lai thu số 0000020 ngày 19/9/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bạc Liêu được chuyển thu án phí phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định 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, Điều 7 và Điều 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.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh (01 bản);
- VKSND tỉnh Bạc Liêu (02 bản);
- TAND thành phố B (01 bản);
- CCTHADS thành phố B (01 bản);
- Các đương sự (03 bản);
- Lưu Tổ HCTP, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký tên và đóng dấu)

Châu Minh Nguyệt