

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TỈNH CÀ MAU Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 127/2020/DS-PT
Ngày 09 - 6 - 2020
V/v Tranh chấp Hợp đồng
CN.QSD đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trịnh Xuân Miến

Các Thẩm phán:

Ông Hồ Minh Tấn

Ông Nguyễn Thành Lập

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Ngân là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Hồng - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở, Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 35/2020/TLPT- DS ngày 16 tháng 01 năm 2020 về tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 160/2019/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 95/2020/QĐPT-DS ngày 16 tháng 4 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Dương Công P1 – sinh năm 1968,
Nơi cư trú: Khóm 6 B, thị trấn Sông Đốc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

- *Bị đơn:* Bà Dương Thị Dân (Dương Thị Trụ) – sinh năm 1948,
Nơi cư trú: Ấp R, xã K, huyện T, tỉnh C ..

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Ông Trần Thanh L – sinh năm 1948, anh Trần Thanh Q – sinh năm 1980, chị Cao Thu Giàu (Cao Thị Giàu) – sinh năm 1981, anh Trần Minh P2 – sinh năm 2000, anh Trần Minh N1 – sinh năm 2002, chị Trần Thị Kiều O – sinh năm 1972, anh Trần Thanh H1 – sinh năm 1984, chị Diệp Thị H2 – sinh năm 1982, chị Trần Thị Thúy E1 – sinh năm 1988, nơi cư trú: Ấp R, xã K, huyện T, tỉnh C ..

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông L: Ông Nguyễn Trung

Kiệt, Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Cà Mau.

+ Bà Nguyễn Thị N2 – sinh năm 1971, chị Dương Ngọc N3 - sinh năm 1991, anh Dương Công M – sinh năm 1993, anh Dương Mãi E2 – sinh năm 2003, nơi cư trú: Khóm 6B, thị t, huyện T, tỉnh C ..

+ Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt N4.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng: Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt N4 – Chi nhánh huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau là người đại diện theo ủy quyền; Địa chỉ Chi nhánh: Khóm 9, thị t, huyện T, tỉnh C ..

- *Người kháng cáo:* Ông Dương Công P1 là nguyên đơn trong vụ án.

Tại phiên tòa: Ông P1, bà N2, bà Dân, ông L, ông Kiệt, anh M Em có mặt; Anh Q, chị Giàu, anh P2, anh Minh Nhí, chị O, anh H1, chị H2, chị Thúy Em, chị N3, anh Công M, đại diện Ngân hàng vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Ông P1 trình bày:* Năm 2001, ông chuyển nhượng cho bà Dân 3.888 m² đất, giá 15 chỉ vàng 24k, lập giấy tay “tờ giao kèo ngày 24/9/2001”. Bà Dân giao đủ vàng cho ông và ông đã giao đất cho bà Dân sử dụng từ năm 2001. Việc chuyển nhượng vợ ông (Nguyễn Thị N2) không biết, ông nói với vợ là cố đất. Lúc chuyển nhượng bà Dân có thống nhất bằng miệng khi các con của ông lớn cho ông chuộc lại đất. Lúc này, Giấy CN.QSD đất ông đã thế chấp cho Chi nhánh Ngân hàng nông nghiệp vay tiền. Nay ông yêu cầu được chuộc lại 3.888 m² đất theo giá đất của Hội đồng định giá.

- *Bà Dân trình bày:* Năm 2001, bà và ông P1 có xác lập việc chuyển nhượng 3.888 m² đất, với giá 15 chỉ vàng 24k và lập giấy tay như ông P1 trình bày. Gia đình bà trực tiếp sử dụng đất từ năm 2001 cho đến nay, trên đất hiện có 03 gian nhà của gia đình sinh sống và trồng các loại cây ăn trái. Bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông P1, bà không có thỏa thuận cho ông P1 được chuộc lại đất. Bà phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 3.888 m² đất giữa bà với ông P1.

- *Ngân hàng Agribank Chi nhánh Trần Văn Thời trình bày:* Ông P1 có vay tiền tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt N4 Chi nhánh huyện Trần Văn Thời. Khi vay chỉ giao Giấy CN.QSD đất số Q 703324 cho Ngân hàng quản lý chứ không xác lập Hợp đồng thế chấp. Hiện nay ông P1 còn nợ Ngân hàng số tiền 33.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số RB 0628/HĐTD ngày 10/01/2011.

- Ông Trần Thanh L là chồng của bà Dân, thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của bà Dân.

- Bà Nguyễn Thị N2 là vợ của ông P1, thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông P1.

Từ nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số 160/2019/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 45, Điều 147, Điều 155, Điều 157, Điều 158, Điều 163, Điều 165, Điều 166, Điều 186, Điều 227 – Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 131, Điều 705, Điều 708 – Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 106 – Luật đất đai năm 2003; Điều 99 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành luật đất đai; Án lệ số 04/2016/AL của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Tiểu điểm b.3, điểm b, tiểu mục 2.3, mục 2 phần II Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điểm a khoản 1, khoản 2 Điều 24, khoản 1 Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTV Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: - Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Dương Công P1.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Dương Thị Dân (Dương Thị Trụ).

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập tại “tờ giao kèo ngày 24/9/2001” giữa ông Dương Công P1 với bà Dương Thị Dân (Dương Thị Trụ) đối với phần đất có diện tích 3.888 m², thuộc thửa đất số 286, tờ bản đồ số 14 – đất tọa lạc tại ấp Rạch Ruộng B, xã Khánh Lộc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau (Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 703324 ngày 21/3/2000 cấp cho ông Dương Công P1 tại thửa đất số 731 – tờ bản đồ số 04).

Buộc ông Dương Công P1 và bà Nguyễn Thị N2 giao phần đất 3.888 m² nêu trên cho bà Dương Thị Dân (Dương Thị Trụ).

Bà Dương Thị Dân (Dương Thị Trụ) được quyền quản lý, sử dụng phần đất 3.888 m² nêu trên và thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền về đất đai thu hồi 01 phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Dương Công P1 đối với phần đất 3.888 m² nêu trên, để điều chỉnh lại theo quyết định của bản án này.

Chi phí tố tụng: Ông Dương Công P1 tự chịu toàn bộ chi phí với số tiền 4.169.000 đồng.

Án phí sơ thẩm dân sự: Ông Dương Công P1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch là 300.000 đồng.

Bị đơn Dương Thị Dân đã nộp tạm ứng án phí với số tiền 300.000 đồng được hoàn lại toàn bộ.

Ngày 06/12/2019, ông Dương Công P1 kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông cho ông chuộc lại 3.888 m² theo giá thị trường, với lý do: 3.888 m² là đất cổ chứ không phải sang nhượng; Vì Giấy sang nhượng không có vợ con ông ký tên; Vợ ông hoàn toàn không biết ông sang nhượng đất. Án sơ thẩm buộc ông giao 3.888 m² đất là không đúng; Vì đất ông đã giao cho bà Dân xong.

Tại phiên tòa phúc thẩm người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau.

Về trình tự thủ tục tố tụng, Hội đồng xét xử, đương sự đã tuân thủ và thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 – Bộ luật Tố tụng dân sự; Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông P1; Giữ nguyên bản án sơ thẩm dân sự số 160/2019/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ông Dương Công P1 là nguyên đơn trong vụ án; Đơn kháng cáo của ông P1 trong thời hạn luật định, được chấp nhận xem xét, giải quyết.

[2] Ông P1 kháng cáo yêu cầu được chuộc lại đất theo giá thị trường với lý do là cổ đất chứ không phải chuyển nhượng nên ông yêu cầu được chuộc lại đất. Thấy rằng, ông P1 nêu rằng đất cổ nhưng ông không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Trong khi lời trình bày của ông tại phiên hòa giải cơ sở, tại Tòa án cấp sơ thẩm cũng như các Đơn yêu cầu đòi đất của ông đều xác định đất chuyển nhượng xin chuộc lại. Điều quan trọng là giữa ông và bà Dân có xác lập giấy tay Hợp đồng chuyển nhượng với nội dung: Vợ chồng ông P1 thống nhất chuyển nhượng cho bà Dân 03 công đất bằng 15 chỉ vàng 24ka và làm giấy này để làm chứng cứ. Việc chưa làm thủ tục chuyển tên do Giấy chủ quyền đang thế chấp Ngân hàng (BL: 04). Do đó ông P1 cho rằng đất cổ là không có chứng cứ chấp nhận. Như vậy, việc chuyển nhượng 3.888 m² đất giữa vợ chồng ông P1 và bà Dân thực tế có xảy ra; Phần đất chuyển nhượng đã được UBND huyện Trần Văn Thời cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho ông P1 đứng tên tại thửa 0731 tờ bản đồ số 04 trước khi chuyển nhượng.

[3] Ông P1 cho rằng, việc ông chuyển nhượng đất vợ con ông không biết. Thấy rằng, toàn bộ 3.888 m² đất này là đất lập vườn gia đình ông P1 đang sử dụng nhưng sau khi lập Giấy sang nhượng thì gia đình ông P1 giao đất cho gia đình bà Dân sử dụng. Toàn bộ phần đất chuyển nhượng hiện nay gia đình bà Dân đang quản lý, đã tiến hành cất nhà ở, trồng cây ăn trái trên đất từ năm 2001 nhưng vợ chồng ông P1 không có ý kiến phản đối gì. Số vàng 15 chỉ ông P1 và vợ đã nhận

đủ và đã cùng chi tiêu cho sinh hoạt cuộc sống gia đình. Do đó, ông P1 và bà N2 cho rằng việc ông P1 chuyển nhượng đất bà N2 không biết có việc chuyển nhượng là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Tại phiên tòa, ông P1 nêu rằng, tại thời điểm viết giấy chuyển nhượng do ông không bình tĩnh nên cô đất nhưng ghi chuyển nhượng; không bình tĩnh là do áp lực công việc gia đình. Lời trình bày này của ông P1 không có cơ sở, bởi: Ông P1 không phải chỉ viết một lần vào giấy có nội dung chuyển nhượng đất cho bà Dân mà đến 03 lần với 03 thời điểm khác nhau. Ngày 20/02/2001^l, ông P1 viết biên nhận nhận 08 chỉ vàng tiền bán đất; Ngày 24/02/01^l, ông P1 viết Giấy sang đất với nội dung: Vợ chồng ông thống nhất sang phần đất cho bà Dân 03 công với số vàng 1,5 cây vàng, có Tổ trưởng Tổ nông hội chứng thực; Ngày 24/9/2001^l, ông P1 viết Tờ giao kèo sang đất với nội dung: Ông P1 chuyển nhượng cho bà Dân 03 công đất bằng 15 chỉ vàng 24ka, bà Dân trả nhiều lần nay mới trả dứt nợ nhưng chưa làm giấy chuyển quyền do Giấy chủ quyền đang thế chấp Ngân hàng. Do đó, lời trình bày này của ông P1 không có căn cứ.

Từ phân tích và nhận định trên, xét thấy án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P1, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Dân là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật. Do đó, chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát, bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông P1.

[5] Do yêu cầu kháng cáo của ông P1 không được chấp nhận nên ông P1 phải chịu án phí phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên không xem xét giải quyết.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 – Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Dương Công P1; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm 160/2019/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời.

Căn cứ Điều 131, Điều 705, Điều 706 – Bộ luật dân sự 1995; Điểm c khoản 1 Điều 688 – Bộ luật dân sự 2016; Điểm b khoản 1 – Nghị quyết 45/2005/QH11 của Quốc Hội về Thi hành Bộ luật dân sự 2005; Khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 148, khoản 1 Điều 157 – Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 29 – Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTV Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: - Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Công P1 về việc chuộc lại 3.888 m² đất.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Dương Thị Dân (Dương Thị Trụ); Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập tại “Tờ giao kèo ngày 24/9/2001” giữa ông Dương Công P1 với bà Dương Thị Dân (Dương Thị Trụ) đối với phần đất có diện tích 3.888 m², thuộc thửa đất số 286, tờ bản đồ số 14 – đất tọa lạc tại ấp Rạch Ruộng B, xã Khánh Lộc, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau (Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 703324 ngày 21/3/2000 cấp cho ông Dương Công P1 thửa đất số 0731 – tờ bản đồ số 04 tại xã Trần Hợi, huyện Trần văn Thời, tỉnh Cà Mau).

(Bản vẽ trích đo địa chính số 50 – 2018 ngày 20/11/2018. BL:50)

- Án phí: + Án phí dân sự sơ thẩm ông Dương Công P1 phải chịu 300.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp 1.313.000 đồng theo biên lai số 0008567 ngày 17/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời; ông P1 được hoàn trả lại số tiền chênh lệch 1.013.000 đồng.

+ Án phí dân sự phúc thẩm ông Dương Công P1 phải chịu 300.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0002949 ngày 06/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời; ông P1 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

+ Án phí dân sự sơ thẩm bà Dương Thị Dân không phải chịu; hoàn trả lại cho bà 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp theo biên lai số 0002722 ngày 30/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời.

+ Chi phí về việc đo đạc, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản với số tiền 4.169.000 đồng ông Dương Công P1 phải chịu toàn bộ; Ông P1 đã chi trả xong số tiền trên.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã 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.

Nơi nhận:

- VKS ND tỉnh Cà Mau;
- TAND huyện Trần Văn Thời;
- Chi cục THADS huyện Trần Văn Thời;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT, (TM: TANDTCM).

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

Trịnh Xuân Miến