

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 315/2019/DS-PT
Ngày 25 – 11 – 2019
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 CÀ MAU

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Lập
Các Thẩm phán: Ông Hồ Minh Tấn
Ông Đỗ Cao Khánh

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Văn Len - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Hùng – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 11 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 265/2019/TLPT-DS ngày 14 tháng 10 năm 2019 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 130/2019/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 246/2019/QĐ-PT ngày 25 tháng 10 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Văn D, sinh năm 1959
Địa chỉ: Ấp Đ, xã T, huyện N, tỉnh C.

Đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông D: Ông Trương Minh K2, sinh năm 1965; địa chỉ: khóm 7, phường 7, thành phố C, tỉnh C (Văn bản ủy quyền ngày 10/10/2018), (Có mặt).

- Bị đơn: Bà Nguyễn Hồng S, sinh năm 1963 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã H, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trương Thị K1, sinh năm 1960 (Vắng mặt).

2. Anh Đào Việt H, sinh năm 1981 (Có mặt).

3. Chị Đào Thị V, sinh năm 1984 (Vắng mặt).

4. Chị Đào Thị N2, sinh năm 1995

Cùng địa chỉ: ấp T, xã H, TP. C, tỉnh C.

Đại diện hợp pháp theo ủy quyền của chị N2: Bà Trương Thị K1 (Vắng mặt)

5. Ông Phùng Thanh T, sinh năm 1963 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã H, thành phố C, tỉnh C.

6. Bà Phạm Thị P, sinh năm 1962 (Có mặt).

7. Ông Đỗ Văn C (Phan Văn C), sinh năm 1963 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã H, thành phố C, tỉnh C.

8. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh thành phố Cà Mau (Vắng mặt)

Địa chỉ: Đường N, phường 2, thành phố C, tỉnh C .

9. Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà M (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ngõ Quyền, khóm 1, phường 9, Tp.Cà M, tỉnh C.

- *Người kháng cáo:* Ông Phạm Văn D, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Ông Trương Minh K2 trình bày:*

Vào năm 1995, ông Phạm Văn D có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Hồng S phần đất, giá thỏa thuận 500.000 đồng; khi chuyển nhượng chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không có làm hợp đồng, không có đo đạc diện tích cụ thể, chỉ nói chiều ngang 18m, không nói chiều dài. Sau khi chuyển nhượng cho bà S, gia đình ông D đi làm ăn xa, nhưng không đi luôn mà lâu lâu có về. Lợi dụng ông D đi làm ăn xa, bà S chiếm hết phần đất còn lại của ông D chiều ngang 36m (trừ hai căn nhà của mẹ ông D là bà Hồ Thị K với nhà em ông D là bà P và bà Đ), còn lại bà S chiếm 27,50m, đất thổ cư theo bờ sông. Phần đất này ông D chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên phần đất có mẹ ruột ông D tên Hồ Thị K (bà K đã chết) ở cùng với hai em ruột ông D tên Phạm Thị P và Phạm Thị Đ (phần đất này ông D đang quản lý). Trước đây, ông D có sang cho ông Đào Viết H2 (chồng bà K1) phần đất trên bờ, không sang phần đất thổ cư theo bờ sông. Ông D không biết lý do gì mà ông Huyền làm giấy chứng nhận quyền sử dụng hết phần đất dưới mé sông của ông D và được Ủy ban nhân dân thị xã Cà Mau cấp giấy chứng nhận phần đất diện tích 4.100m². Bà K1 có đưa cho ông D xem tờ nhượng đất viết tay có chữ ký của ông D, nhưng ông D xác định ông không có ký tên vào tờ nhượng đất đó, chữ ký trong tờ nhượng đất không phải của ông D. Do đó, ông D yêu cầu:

Hủy hợp đồng mua bán đất (bằng lời nói) vào năm 1995 giữa bà S với ông D, lý do bà S không giữ lời theo hợp đồng. Buộc bà S, bà K1 có trách nhiệm trả toàn bộ phần đất đối diện nhà bà K1 có chiều ngang 36m (trừ hai căn nhà của bà P, bà Đ là 8,50m) còn lại 27,50m; chiều dài 16m, diện tích 495m² đất thổ cư theo bờ sông;

Yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Đào Viết H2 theo quyết định số 564/QĐ-UB ngày 20/9/1994 của Ủy ban nhân dân thị xã Cà Mau, tỉnh Minh Hải (nay là Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau);

Yêu cầu hủy tờ nhượng đất thổ cư ngày 01/02/1996 giữa vợ chồng bà S với ông Huyền.

Ông D trả lại cho bà S số tiền 500.000 đồng, ngoài ra ông D không yêu cầu gì khác.

- *Bà Nguyễn Hồng S trình bày:*

Bà với ông D thỏa thuận chuyển nhượng đất vào năm 1994, diện tích đất cụ thể không có đo đạc, chỉ nói từ mé lộ xuống mé sông, tính luôn mé lá giáp ranh

nhà ông Hội đến cách vách nhà ông D một con mương nhỏ; giá chuyển nhượng 600.000 đồng. Khi chuyển nhượng hai bên có làm tờ nhượng đất thổ cư ngày 13/4/1994 âl, có những người địa phương chứng kiến và ký tên. Đến năm 1996, vợ chồng bà chuyển nhượng lại cho ông H2 (chồng bà K1) toàn bộ phần đất nêu trên, cũng không đo đạc. Khi vợ chồng bà chuyển nhượng phần đất cho vợ chồng ông Huyền, ông D và mẹ ông D biết nhưng không ngăn cản. Bà S không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông D.

- Bà Trương Thị K1 trình bày:

Vào năm 1996, bà có nhận chuyển nhượng phần đất của ông Phùng Thanh T và bà Nguyễn Hồng S, diện tích đất không có đo đạc cụ thể, chỉ nói từ mé lộ xuống mé sông tính luôn mé lá giáp ranh nhà ông Hội đến cặp vách nhà ông D, cách một con mương nhỏ; giá chuyển nhượng 600.000 đồng. Khi chuyển nhượng hai bên có làm giấy tay, có những người địa phương chứng kiến và ký tên. Sau khi chuyển nhượng, ông D có đến nhà bà, bà có nói với ông D việc bà nhận chuyển nhượng đất từ bà S; ông D có đưa cho bà tờ nhường lại đất thổ cư ghi ngày 27/02/1984. Bà quản lý sử dụng đất từ khi chuyển nhượng cho đến nay. Trên đất bà có cho bà P em ông D ở nhờ, khi cho ở không làm giấy. Hiện phần đất này bà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông D, vì khi vợ chồng bà S chuyển nhượng đất cho bà có mẹ và vợ chồng ông D biết nhưng không ai ngăn cản, bà quản lý sử dụng phần đất này được 22 năm không tranh chấp với bất cứ ai.

- Anh Đào Việt H trình bày:

Thông nhất với ý kiến trình bày của bà K1.

- Ông Phùng Thanh T trình bày:

Thông nhất với ý kiến bà S, không bổ sung gì thêm.

- Bà Phạm Thị P trình bày:

Bà xác định căn nhà hiện bà đang ở là nhà của vợ chồng bà cất vào năm 2004, chỉ có phần kiến trúc căn nhà là tài sản của bà, phần đất bà mượn của anh ruột là ông Phạm Văn D. Nguồn gốc đất là của ông nội bà tên Phạm Văn S để lại cho ông D sử dụng. Khi mượn đất của ông D không làm giấy tờ, bà xác định bà chỉ ở nhờ trên phần đất của ông D.

- Đại diện Ngân hàng trình bày: Bà Trương Thị K1 vay vốn tại Ngân hàng và khoản vay đang dư nợ trong hạn, vì vậy Ngân hàng không yêu cầu trong vụ án này và có yêu cầu vắng mặt tại các phiên hòa giải và xét xử.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 130/2019/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn D về việc yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Hồng S, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị K1:

Hủy hợp đồng mua bán đất (bằng lời nói) giá 500.000 đồng vào năm 1995 giữa bà S với ông D; giao trả phần đất có diện tích 397.6m² (ngang 01 cạnh cặp lộ xi măng 26.93m, 01 cạnh giáp sông Hòa Thành 30.19m; dài 01 cạnh 13.49m, 01 cạnh 17.82m theo bản trích đo hiện trạng ngày 16/4/2019) tọa lạc tại ấp T, xã H,

thành phố C, tỉnh C; hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0726550 cấp ngày 06/01/1995 theo quyết định số 564/QĐ-UB ngày 20/9/1994 đứng tên ông Đào Viết H2 của Ủy ban nhân dân thị xã Cà Mau, tỉnh Minh Hải (nay là thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí đo đạc, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 13/9/2019, ông Phạm Văn D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông K2 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của ông D.

Phần tranh luận tại phiên tòa:

Ông K2 phát biểu: Yêu cầu Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D; không có ý kiến tranh luận thêm.

Bà S phát biểu: Không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông D; không có ý kiến tranh luận thêm.

Anh H phát biểu: Không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông D; không có ý kiến tranh luận thêm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án; của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông D, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông D khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vào năm 1995 giữa ông D với bà S, buộc bà S và bà K1 trả lại diện tích đất 495m² (theo đo đạc thực tế 397,6m²), tọa lạc tại ấp T, xã H, thành phố C; hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đào Viết H2 ngày 06/01/1995; hủy Tờ nhượng đất ngày 01/02/1996 giữa bà S với ông H2. Bà S, bà K1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông D. Do bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D, nên ông D có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Xét kháng cáo của ông Phạm Văn D, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2] Tại phiên tòa, các đương sự đều thừa nhận nguồn gốc phần đất tranh chấp trước đây là của ông D và việc ông D chuyển nhượng đất cho bà S là có thực tế, khi chuyển nhượng không đo đạc cụ thể phần đất chuyển nhượng. Tuy nhiên, các bên trình bày không thống nhất nhau về việc chuyển nhượng (thời gian, diện tích đất và giá chuyển nhượng).

[3] Ông K2 cho rằng, năm 1995 ông D chuyển nhượng cho bà S phần đất chiều ngang 18m, không nói chiều dài, giá chuyển nhượng 500.000 đồng, việc chuyển nhượng chỉ thỏa thuận bằng lời nói. Bà S không thừa nhận việc chuyển nhượng như phía ông D trình bày, phía ông D cũng không có tài liệu chứng cứ nào để chứng minh.

[4] Bà S xác định bà chuyển nhượng đất của ông D vào ngày 13/4/1994 âm; đồng thời bà S cung cấp Tờ nhượng đất thổ cư giữa vợ chồng ông D với ông Phùng Thanh T (chồng bà S) ngày 13/4/1994 âm, nội dung thể hiện ông D chuyển

nhượng cho ông T phần đất (không có đo đạc), ranh giới từ mé lộ xuống mé sông tính luôn lá giáp ranh từ ông Hội đến cách vách nhà ông D một cái mương, giá chuyển nhượng bằng 600.000 đồng, có ông Vương Bảo V và ông Nguyễn Bá V1 là người bàn cận, kẻ cận làm chứng ký tên. Đến ngày 01/02/1996, vợ chồng bà S chuyển nhượng toàn bộ phần đất cho ông Đào Viết H2 (chồng bà K1) với giá 600.000 đồng.

[5] Ông K2 cho rằng ông D không có ký tên trong Tờ nhượng đất thổ cư ngày 13/4/1994 âl, nhưng tại cấp sơ thẩm ông K2 không có yêu cầu giám định. Tại cấp phúc thẩm ông K2 có đơn yêu cầu giám định chữ ký ông D trong tờ nhượng đất thổ cư ngày 13/4/1994 âl, nhưng ông K2 xác định không cung cấp được các chữ ký của ông D cùng thời điểm để làm mẫu so sánh giám định. Do đó, cấp phúc thẩm không có cơ sở để trưng cầu giám định theo yêu cầu của ông K2.

[6] Đối với phần đất tranh chấp, gia đình bà K1 đã quản lý sử dụng liên tục từ năm 1996 đến nay, tính đến thời điểm xảy ra tranh chấp (năm 2018) thời gian trên 20 năm. Theo ông K2 trình bày sau khi ông D sang nhượng đất cho bà S, ông D đi làm ăn xa, lâu lâu mới về; phần đất ông D để cho mẹ và em ông D sử dụng. Tại đơn khởi kiện của ông D trình bày đến năm 2018 về thăm đất mới biết phần đất bị lấn chiếm. Xét lời trình bày của ông K2 và ông D có mâu thuẫn với nhau và không tính thuyết phục. Bởi lẽ, nếu phần đất còn lại ông D giao cho mẹ và em ông D sử dụng, trong khi đó bà S ngang nhiên vào chiếm phần đất, sau đó chuyển nhượng lại cho bà K1, bà K1 quản lý sử dụng đất tính đến thời điểm ông D tranh chấp thời gian trên 20 năm, nhưng mẹ và em ông D cũng như ông D không biết và cũng không có ý kiến gì là không có cơ sở chấp nhận. Như vậy, có căn cứ xác định phần đất tranh chấp nêu trên ông D và H3 đã chuyển nhượng cho ông T (chồng bà S) theo Tờ nhượng đất thổ cư ngày 13/4/1994 âl; đến ngày 01/02/1996 vợ chồng bà S chuyển nhượng lại cho ông H2 (chồng bà K1).

[7] Đối với việc ông D yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Đào Viết H2 cấp ngày 06/01/1995, xét thấy: Theo Tờ nhượng lại đất thổ cư lập ngày 29/10/1990 giữa ông D với ông H2 thể hiện, ông D chuyển nhượng cho ông H2 phần đất thổ cư diện tích 03 công với giá bằng 07 chỉ vàng. Phần đất chuyển nhượng này ông H2 đã đăng ký kê khai, xin cấp quyền sử dụng đất từ năm 1993 (diện tích 4.100m²). Đến ngày 06/01/1995, ông H2 được Ủy ban nhân dân thị xã Cà Mau cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 4.100m². Từ khi chuyển nhượng (năm 1990) đến thời điểm xảy ra tranh chấp với bà S (năm 2018) ông D cũng không đặt ra tranh chấp với ông H2 phần đất chuyển nhượng này và cũng không yêu cầu khiếu nại gì về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H2 đối với phần đất nêu trên. Đồng thời, tại Công văn số: 1999/UBND-ĐĐ ngày 29/8/2019 của Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau xác định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0726550 cấp ngày 06/01/1995 theo quyết định số 564/QĐ-UB ngày 20/9/1994 đứng tên Đào Viết H2 là đúng quy định của pháp luật tại thời điểm cấp. Do đó, yêu cầu của ông D về việc hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0726550 do Ủy ban nhân dân thị xã Cà Mau cấp ngày 06/01/1995 cho ông Đào Viết H2 đứng tên là không có căn cứ.

[8] Đối với việc ông K2 có đơn yêu cầu bà S bồi thường thiệt hại cho ông D các khoản chi phí: Đi lại yêu cầu và khởi kiện, mất thu nhập, thuê người đại diện, . . . với số tiền bằng 80.000.000 đồng. Do yêu cầu của ông K2 là vượt quá phạm vi ủy quyền, vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu của ông D, cấp sơ thẩm không xem xét, nên cấp phúc thẩm không đặt ra xem xét.

[9] Đối với việc bà K1 xác định bà K1 cho bà P, ông C mượn phần đất để cất nhà ở, đất có chiều ngang 3.38m, dài từ lộ xi măng đến sông Hòa Thành, xét thấy đây là giao dịch giữa bà K1 với bà P và ông C. Trường hợp bà K1, bà P và ông C không tự thỏa thuận được, có phát sinh tranh chấp sẽ giải quyết thành vụ án dân sự khác.

[10] Từ phân tích trên, xét thấy án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D là có căn cứ; do đó, cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông D, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[11] Án phí dân sự phúc thẩm miễn cho ông D.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 ông Phạm Văn D. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 130/2019/DS-ST ngày 30 – 8 – 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn D đối với bà Nguyễn Hồng S, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị K1 về việc:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bằng lời nói) vào năm 1995 giữa bà S với ông D; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Tờ nhượng đất thổ cư ngày 01/02/1996 giữa bà S với ông Đào Viết H2 (chồng bà K1); buộc bà S, bà K1 giao trả lại cho ông D phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 397,6m² (ngang: 01 cạnh cặp lộ xi măng 26,93m và 01 cạnh giáp sông Hòa Thành 30,19m; dài: 01 cạnh 13,49m và 01 cạnh 17,82m theo bản trích đo hiện trạng ngày 16/4/2019) tọa lạc tại ấp T, xã H, thành phố C, tỉnh C; hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0726550 do Ủy ban nhân dân thị xã Cà Mau (nay là thành phố Cà Mau) cấp ngày 06/01/1995 cho ông Đào Viết H2 đứng tên.

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ông D phải chịu 5.302.000 đồng (đã nộp xong).

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông D được miễn chịu án phí. Ngày 18/12/2018 ông D đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001817 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được nhận lại.

- Án phí dân sự phúc thẩm miễn cho ông D.

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

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, 7, 7a, 7b và 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:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau;
- 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**

Nguyễn Thành Lập