

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

Bản án số: 33/2021/DS-PT
Ngày 29 – 01 – 2021
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: Bà Nguyễn Thị Hiền

Ông Đặng Minh Trung

- Thư ký phiên tòa: Bà Hứa Như Nguyễn 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 Thuý Hồng – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 01 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 384/2020/TLPT-DS ngày 09 tháng 12 năm 2020 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 118/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 348/2020/QĐ-PT ngày 30 tháng 12 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đặng Công B1, sinh năm 1972 (Có mặt);

Địa chỉ: Ấp X, xã L, thành phố C, tỉnh C..

- Bị đơn: Ông Phạm Văn B2, sinh năm 1962 (Có mặt);

Địa chỉ: Ấp L, xã H, huyện C, tỉnh C ..

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông B2: Ông Nguyễn Văn Truyền, là Luật sư của Văn phòng Luật sư Ngô Đình Chiến, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau (Có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Hồng N, sinh năm 1974 (Có mặt);

Địa chỉ cư trú: Ấp P, xã T, huyện C, tỉnh C ..

2. Bà Nguyễn Thị B3, sinh năm 1968 (Vắng mặt);

Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của bà B3: Ông Phạm Văn B2 (Có mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp L, xã H, huyện C, tỉnh C ..

3. Ủy ban nhân dân huyện Cái N (Vắng mặt);

Địa chỉ: Khóm 2, thị t, huyện C, tỉnh C ..

- *Người kháng cáo: Ông Phạm Văn B2, là bị đơn; bà Nguyễn Thị B3, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo ông Đặng Công B1 trình bày:

Vào năm 2005, ông có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Phạm Văn B2 và bà Nguyễn Thị B3 phần đất có kích thước ngang 4m dài 48m, diện tích 192m², đất tọa lạc tại ấp L, xã H, huyện C, tỉnh C . với giá 48 chỉ vàng 24K. Khi chuyển nhượng có làm giấy tay với nội dung vợ chồng ông B2 chuyển nhượng cho ông và bà N phần đất nêu trên, ông đã trả đủ 48 chỉ vàng 24K cho vợ chồng ông B2. Sau đó, ông có thuê người bơm đất san lấp mặt bằng phần đất này và phần đất của vợ chồng ông có chiều ngang 8m giáp ranh với phần đất này nên chiều ngang phần đất đã san lấp mặt bằng là 12m.

Do ông và bà Nguyễn Hồng N đã ly hôn với nhau và đã phân chia tài sản chung có liên quan đến phần đất nói trên nên ông B2 cho rằng không có chuyển nhượng phần đất này cho ông, còn bà N là người cất giữ giấy tờ liên quan đến việc chuyển nhượng phần đất này nhưng không đưa cho ông và cũng cho rằng không có việc chuyển nhượng phần đất này. Nhưng tại biên bản họp gia đình ngày 17/02/2012, bà N thừa nhận vợ chồng có tài sản chung là phần đất chiều ngang 12m, dài 48m ở Rau Dừa và cũng tại biên bản này ông Nguyễn Tấn Đạt là cha ruột của bà N có gợi ý ông giao cho bà N 12m đất ở Rau Dừa. Tại Biên bản hòa giải của xã Tân Hưng vào ngày 31/01/2013, bà N và ông Đạt thừa nhận vợ chồng ông có 12m đất ở Rau Dừa. Vì vậy, ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông B2 và bà B3 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và giao cho ông quản lý sử dụng phần đất nêu trên.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông B1 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà N với ông B2 và bà B3. Buộc ông B2 và bà B3 trả lại cho ông 48 chỉ vàng 24K và số tiền công sức cải tạo làm tăng giá trị đất theo quy định.

- Theo ông Phạm Văn B2 trình bày:

Vợ chồng ông không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B1 như ông B1 trình bày. Do đó, ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông B1.

- Theo bà Nguyễn Hồng N trình bày:

Trong quá trình chung sống với ông B1, bà và ông B1 không có nhận chuyển nhượng phần đất nào của vợ chồng ông B2, phần đất ông B1 đang tranh chấp với vợ chồng ông B2 là đất của vợ chồng ông B2.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 118/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Công B1 đối với ông Phạm Văn B2 và bà Nguyễn Thị B3.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Công B1 với ông Phạm Văn B2 và bà Nguyễn Thị B3 vô hiệu.

Buộc ông Phạm Văn B2 và bà Nguyễn Thị B3 trả cho ông Đặng Công B1 48 chỉ vàng 24K và 112.560.000 đồng.

Buộc ông Đặng Công B1 giao cho ông Phạm Văn B2 và bà Nguyễn Thị B3 quản lý sử dụng phần đất có diện tích 144m² tọa lạc tại ấp L, xã H, huyện C, tỉnh C .. Đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp với Quốc lộ 1A cạnh dài 4m; Phía Tây giáp với phần đất của bà Nguyễn Thị Thức cạnh dài 4m; Phía Nam giáp với phần đất của ông Phạm Văn B2 cạnh dài 38,5m; Phía Bắc giáp với phần đất của ông Đặng Công B1 cạnh dài 33,5m.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 05/11/2020, ông Phạm Văn B2 và bà Nguyễn Thị B3 có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B1.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Phạm Văn B2 và bà Nguyễn Thị B3 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Luật sư Truyền phát biểu: Ông B2, bà N không thừa nhận có việc ông B2 chuyển nhượng đất cho ông B1, ông B1 cũng không có giấy tờ, chứng cứ gì chứng minh việc chuyển nhượng như ông B1 trình bày. Do đó, kiến nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông B2, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B1.

Ông B2 không có ý kiến tranh luận.

Ông B1 phát biểu: Yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bà N không có ý kiến tranh luận.

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 Phạm Văn B2 và bà Nguyễn Thị B3, giữ nguyên bản án sơ thẩm .

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của ông Phạm Văn B2 và bà Nguyễn Thị B3, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Theo kết quả đo đạc thực tế, phần đất các đương sự tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng diện tích 144m², có tứ cận: Phía Đông giáp với Quốc lộ 1A cạnh dài 4m; Phía Tây giáp với phần đất của bà Nguyễn Thị Thức cạnh dài 4m; Phía Nam giáp với phần đất của ông Phạm Văn B2 cạnh dài 38,5m; Phía Bắc giáp với phần đất của ông Đặng Công B1 cạnh dài 33,5m, được Ủy ban nhân dân huyện Cái N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông Phạm Văn B2 đứng tên ngày 28/11/2002, thửa số 1075, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp L, xã H, huyện C, tỉnh C .. Hiện trạng phần đất tranh chấp đã được san lấp mặt bằng, là đất trống, không có công trình kiến trúc gì trên đất.

[2] Ông B1 cho rằng phần đất nêu trên vợ chồng ông B2 và bà B3 (bà B3 là chị ruột bà Nguyễn Hồng N) chuyển nhượng cho ông và bà N vào năm 2005 với giá 48 chỉ vàng 24K, khi chuyển nhượng có làm giấy tay, thời điểm chuyển nhượng giữa ông B1 với bà N còn là vợ chồng nên bà N giữ giấy tờ chuyển nhượng. Do ông B1 và bà N đã ly hôn với nhau năm 2012 nên bà N cho rằng không có chuyển nhượng đất của ông B2, bà B3 và không đưa lại giấy này cho ông. Đối với ông B2, bà B3 và bà N xác định ông B2 và bà B3 không có chuyển nhượng đất cho ông B1 và bà N như ông B1 trình bày.

[3] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã có Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu chứng cứ số 22/2020/QĐ-CCTLCC ngày 16/9/2020 buộc bà N cung cấp giấy tờ có nội dung chuyển nhượng đất như ông B1 trình bày, nhưng bà N có văn bản xác định bà N và ông B1 không có chuyển nhượng đất của vợ chồng ông B2 nên không cung cấp. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án để giải quyết vụ án.

[4] Xét thấy, ông B1 trình bày ông B1 nhận chuyển nhượng phần đất của vợ chồng ông B2 bà B3 vào năm 2005, khi chuyển nhượng thì hiện trạng của phần đất này là đất chưa san lấp mặt bằng, đến năm 2006 ông B1 có thuê người bơm đất để san lấp mặt bằng cao khoảng 1,3m so với các phần đất giáp ranh. Tại biên bản xác minh đối với ông Nguyễn Bình Quyền ngày 15/12/2016 ông Quyền trình bày: Vào năm 2006 ông Quyền có nhận san lấp mặt bằng phần đất cho ông B1 chiều ngang 12m tại ấp Lý Ân, xã Hưng Mỹ, huyện Cái Nước và khi san lấp không có ai ngăn cản.

[5] Đồng thời, cũng tại biên bản đối với bà Nguyễn Thị Thức ngày 09/12/2016, bà Thức trình bày: Bà có nghe ông B2 nói với bà là ông B2 đã bán cho ông B1 04m đất, ông B2 chỉ còn 04m ngang. Lý do bà Thức biết vì trước đây bà Thức có mượn đất của ông B2 tía lúa thì ông B2 kêu bà Thức hỏi ông B1 vì ông B2 đã bán cho ông B1 phần đất chiều ngang 04m. Sau một thời gian ông B2 có nhờ bà Thức tìm người giới thiệu để ông B2 bán 04m đất ngang còn lại, bà Thức có dẫn người đến nhà ông B2 mua đất nhưng vợ ông B2 không đồng ý bán và người mua không đồng ý mua, vì phần đất ngang 04m là nhỏ hơn diện tích đất người mua cần tìm mua. Sau này ông B1 có thuê người san lấp mặt bằng và ông B1 bao khuôn hết 04m đất do ông B1 mua của ông Chắt và 04 m đất ông B1 mua của ông B2 nhưng ông B2 không có ngăn cản và không có ý kiến gì.

[6] Việc ông B1 thuê người san lấp mặt bằng trong thời gian dài (khoảng 3 đến 4 tháng), trong khi nhà của vợ chồng ông B2 cách phần đất này khoảng 1km, vợ chồng ông B2 biết việc ông B1 thuê người bơm đất san lấp mặt bằng bao gồm cả phần đất có chiều ngang 4m hiện nay tranh chấp do ông B2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông B2 cũng không có ý kiến gì. Mặt khác, tại biên bản họp gia đình ngày 17/02/2012 bà N thừa nhận vợ chồng bà và ông B1 có tài sản chung là phần đất chiều ngang 12m ở Rau Dừa (thuộc ấp Lý Ân, xã Hưng Mỹ) và ông Nguyễn Tấn Đạt là cha ruột của bà N có “gợi ý Bung giao cho Nhiên 12m đất ở Rau Dừa”. Tại Biên bản hòa giải của xã Tân Hưng vào ngày 31/01/2013 thì bà N và ông Đạt thừa nhận có 12m đất ở Rau Dừa; trong khi đó ông B1 xác định ông B1 và bà N không còn phần đất nào khác ở Rau Dừa có chiều ngang 12m ngoài phần đất này.

[7] Tại phiên toà phúc thẩm ngày 09/7/2018, bà N cho rằng phần đất nền nhà 12m ở Rau Dừa (ấp Lý Ân, xã Hưng Mỹ, huyện Cái Nước) mà bà N thừa nhận trong biên bản họp gia đình ngày 17/02/2012 là đất do Ủy ban nhân dân xã cho mượn, nhưng hiện nay Ủy ban nhân dân xã đã lấy lại. Ngày 26/01/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau đã tiến hành xác minh tại Ủy ban nhân dân xã Hưng Mỹ, huyện Cái Nước đối với nội dung trình bày của bà N, Ủy ban nhân dân xã Hưng Mỹ xác định từ trước đến nay Ủy ban nhân dân xã không có cho bà N và ông B1 mượn đất như bà N trình bày.

[8] Như vậy, có cơ sở xác định việc vợ chồng ông B2 chuyển nhượng cho ông B1 và bà N phần đất ngang 04m tại Rau Dừa thuộc ấp Lý Ân, xã Hưng Mỹ, huyện Cái Nước như ông B1 trình bày là có thực tế. Tuy nhiên, do quá trình giải quyết vụ án không thu thập được giấy tờ chuyển nhượng và ông B1 xác định chỉ là giấy viết tay không được công chứng, chứng thực nên về hình thức của hợp đồng không đúng quy định pháp luật. Đồng thời, phần đất tranh chấp hiện tại chưa lập thủ tục chuyển tên cho ông B1 đứng tên và cũng chưa đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, mà ông B2 vẫn đứng tên quyền sử dụng đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định giao dịch về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự vô hiệu và xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu buộc ông B2 và bà B3 trả lại cho ông B1 48 chỉ vàng 24K và số tiền 112.560.000 đồng, buộc ông B1 giao lại cho ông B2 và bà B3 quản lý sử dụng phần đất tranh chấp như Bản án sơ thẩm tuyên là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[9] Từ phân tích trên, cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo ông B2 và bà B3, giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau là phù hợp.

[10] Án phí dân sự phúc thẩm ông B2 và bà B3 phải chịu theo quy định.

[11] 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 án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Văn B2 và bà Nguyễn Thị B3.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 118/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Công B1 đối với ông Phạm Văn B2 và bà Nguyễn Thị B3.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Công B1 với ông Phạm Văn B2 và bà Nguyễn Thị B3 vô hiệu.

Buộc ông Phạm Văn B2, bà Nguyễn Thị B3 trả cho ông Đặng Công B1 48 chỉ vàng 24K và số tiền 112.560.000 đồng.

Kể từ ngày ông B1 có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng ông B2 và bà B3 còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Buộc ông Đặng Công B1 giao lại cho ông Phạm Văn B2 và bà Nguyễn Thị B3 phần đất có diện tích 144m² tọa lạc tại ấp L, xã H, huyện C, tỉnh C .. Đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp với Quốc lộ 1A cạnh dài 4m; Phía Tây giáp với phần đất của bà Nguyễn Thị Thức cạnh dài 4m; Phía Nam giáp với phần đất của ông Phạm Văn B2 cạnh dài 38,5m; Phía Bắc giáp với phần đất của ông Đặng Công B1 cạnh dài 33,5m.

(Có sơ đồ kèm theo)

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phạm Văn B2 và bà Nguyễn Thị B3 phải chịu án phí không có giá ngạch số tiền là 300.000 đồng và án phí có giá ngạch số tiền là 18.396.000 đồng, tổng cộng là 18.696.000 đồng. Ông Đặng Công B1 không phải chịu án phí. Ngày 13/10/2014, ông B1 đã dự nộp số tiền 1.250.000 đồng theo biên lai thu 0009277 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Nước được nhận lại.

- Án phí dân sự phúc thẩm ông Phạm Văn B2 và bà Nguyễn Thị B3 phải chịu số tiền 300.000 đồng. Ngày 05/11/2020, ông B2 và bà Thị Búp đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005859 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Nước được đối trừ chuyển thu án phí.

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 huyện Cái Nước;
- Chi cục THADS huyện Cái Nước;
- 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