

Bản án số: 170/2021/DS-PT

Ngày: 16 - 12 - 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 Huỳnh Văn Yên

Các Thẩm phán: Ông Ninh Quang Thế

Ông Hồ Minh Tấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thúy An là 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 16 tháng 12 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: 215/2021/TLPT-DS ngày 20 tháng 7 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 148/2021/DS-ST ngày 04/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện P bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 181/2021/QĐXX-PT ngày 18 tháng 10 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Mỹ L, sinh năm 1959 (có mặt).

Cư trú tại: Ấp T, xã H, huyện P, tỉnh Cà Mau.

- *Bị đơn:* Ông Thái Văn X, sinh năm 1958 (có mặt).

Cư trú tại: Ấp V, xã T, huyện P, tỉnh Cà Mau.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông X: Luật sư Cao Quốc T – Công ty Luật TNHH MTV T thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau (có mặt).

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

1/ Ủy ban nhân dân xã T, huyện P, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp V, xã T, huyện P, tỉnh Cà Mau.

2/ Đình thần P (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp V, xã T, huyện P, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của Đình thần P: Ông Châu Ngọc T, sinh năm 1953 – Trưởng ban trị sự Đình thần P; Cư trú tại: Ấp V, xã T, huyện P, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

3/ Bà Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1969 (vắng mặt).

Cư trú tại: Ấp V, xã T, huyện P, tỉnh Cà Mau.

4/ Bà Nguyễn Thúy K, sinh năm 1972 (vắng mặt).

Cư trú tại: Ấp V, xã T, huyện P, tỉnh Cà Mau.

5/ Bà Thái Thị T, sinh năm 1957 (vắng mặt).

Cư trú tại: Ấp V, xã T, huyện P, tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo:* Ông Thái Văn X.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Bà Nguyễn Mỹ L trình bày: Năm 1999 ông Thái Văn X thoả thuận bán cho bà nhà và đất tọa lạc tại ấp V, xã T, huyện P, tỉnh Cà Mau với giá là 10 chỉ vàng 24k. Khi đến xem tài sản bà phát hiện nhà đã xuống cấp không sử dụng được nên bà thoả thuận chỉ mua nền nhà với giá 7 chỉ vàng 24k, hai bên thống nhất, bà thanh toán vàng cho ông X. Sau khi sang nhượng được một thời gian thì nhà sập, do gia đình gặp khó khăn nên bà chưa dựng nhà lại để ở. Sau đó (không nhớ thời gian cụ thể) bà đắp nền để làm nhà ở thì Ủy ban nhân dân xã T, huyện P, tỉnh Cà Mau ngăn cấm do đất này thuộc quản lý của Ban trị sự Đình thần P nên bà yêu cầu ông X trả lại vàng nhưng ông X không đồng ý.

Nay yêu cầu buộc ông X trả lại cho bà 7 chỉ vàng 24k nhận chuyển nhượng đất nền nhà cho bà như đã nêu trên.

Ông Thái Văn X trình bày: Trước năm 1999 ông T được nhà nước cho mượn một phần đất cất nhà ở, sửa máy, do làm ăn thua lỗ nên bỏ đi có viết giấy tay gởi lại cho bà con ở Vàm Đ xác nhận còn nợ nhiều người tổng cộng 23 chỉ vàng 24k. Năm 1999 những chủ nợ của ông T yêu cầu ông đứng ra bán tài sản của ông này để trả cho những chủ nợ nên ông bán nhà của ông T cho bà Nguyễn Mỹ L bằng 07 chỉ vàng 24k chia ra cho những người ông T nợ gồm bà Nguyễn Thị Thanh T, bà Nguyễn Thúy K, bà Thái Thị T và phần của ông. Khi thỏa thuận với bà L thì ông chỉ thỏa thuận bán nhà, riêng đất của Nhà nước quản lý, ông không bán. Ông thừa nhận biên nhận nhận vàng do bà L cung cấp là do ông viết và ký tên, nhưng chữ “nền” trong biên nhận là chỉnh sửa mà có, không phải chữ của ông, còn giấy sang nhượng nhà do bà L cung cấp do thời gian lâu quá ông không nhớ rõ là phải của ông hay không.

Do đó ông không chấp nhận khởi kiện của bà L.

Bà Thái Thị T trình bày: Trước năm 1999 ông T vay của bà 03 chỉ vàng 24k (không nhớ thời gian cụ thể). Sau đó ông T bỏ đi để lại căn nhà xây cất trên phần đất của nhà nước, ông X có đứng ra bán nhà của ông T lấy tiền chia cho những người ông T nợ, bà có nhận tiền ông X bán nhà của ông T nhưng không nhớ thời gian và số tiền, cụ thể.

Biên nhận do ông X cung cấp chữ viết do bà viết còn về chữ giá vàng 477.500 đồng trong biên nhận không phải do bà viết ra. Do hoàn cảnh đi lại khó khăn nên bà xin vắng mặt trong suốt quá trình tòa án giải quyết vụ án.

Bà Nguyễn Thúy K trình bày: Trước đây ông T có vay của bà 1.500.000 đồng (không nhớ thời gian cụ thể). Sau đó ông T bỏ đi để lại căn nhà xây cất trên phần đất của Nhà nước, ông X đứng ra bán nhà của ông T chia tiền cho những người ông T nợ, việc ông X có trả nợ cho bà thay cho ông T không và số lượng bao nhiêu bà không nhớ rõ vì đã quá lâu, bà không có làm biên nhận với ông X. Do hoàn cảnh đi lại khó khăn bà xin vắng mặt trong suốt quá trình tòa án giải quyết vụ án.

Bà Nguyễn Thị Thanh T trình bày: Trước đây ông T có vay của bà 1.500.000 đồng (không nhớ thời gian cụ thể). Sau đó ông T bỏ đi để lại căn nhà xây cất trên phần đất của Nhà nước, ông X có đứng ra bán nhà của ông T chia tiền cho những người ông T nợ, bà có nhận tiền ông X trả thay cho ông T nhưng số lượng và thời gian thanh toán hiện bà không nhớ, bà không có làm biên nhận với ông X. Do hoàn cảnh đi lại khó khăn bà xin vắng mặt trong suốt quá trình tòa án giải quyết vụ án.

Đại diện Đình thần P ông Châu Ngọc T trình bày: Phần đất đang tranh chấp giữa bà L và ông X thuộc quyền quản lý của Đình thần P, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2015. Việc tranh chấp giữa bà L và ông X không liên quan đến Đình thần P nên ông không có ý kiến gì đối với tranh chấp giữa bà L và ông X. Ông yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt ông.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 148/2021/DS-ST ngày 04/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện P đã quyết định: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 14 tháng 8 năm 2001 giữa ông Thái Văn X với bà Nguyễn Mỹ L là vô hiệu. Buộc ông Thái Văn X có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Mỹ L 07 (bảy) chỉ vàng 24k.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 17/6/2021 ông X kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa: Ông Thái Văn X vẫn bảo lưu nội dung kháng cáo. Căn cứ kháng cáo ông X xác định: Thực chất thoả thuận giữa ông X với bà L chỉ mua

bán nhà, không chuyển nhượng đất, chữ “nền” trong biên nhận ngày 30/9/1999 do bà L cung cấp là được viết thêm vào làm thay đổi bản chất vụ việc.

Cấp sơ thẩm không xem xét xử lý phần đồng hồ điện nhà của ông T, không đưa ông Danh (người đang quản lý, sử dụng đồng hồ điện nhà của ông T) vào tham gia tố tụng là sai.

Đề nghị: Huỷ án sơ thẩm để bổ sung người liên quan, xét xử lại vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân tỉnh Cà Mau phát biểu quan điểm: Căn cứ kháng cáo của ông X không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị: Áp dụng Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông X, giữ nguyên án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được xem xét tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục: Kháng cáo của ông X thực hiện đúng qui trình luật định, hợp pháp.

[2] Về nội dung, nhận thấy: Việc thoả thuận mua bán ngày 30/9/1999 giữa ông Thái Văn X với bà Nguyễn Mỹ L là có thật, hai bên đương sự thừa nhận sự kiện này nhưng khai khác biệt về bản chất của giao dịch. Ông X cho rằng ông chỉ bán phần kiến trúc nhà ở, bà L xác định là thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Khi tiến hành giao dịch hai bên có lập văn bản, cụ thể: Biên nhận vàng ngày 30/9/1999 ông X ký nhận 7 chỉ vàng 24k vàng của bà L thanh toán từ việc mua bán của hai bên, ông X thừa nhận biên nhận này do ông viết và ký tên giao cho bà L giữ - ông X cho rằng bà L viết thêm chữ “nền” vào biên nhận làm thay đổi bản chất giao dịch. Riêng giấy sang nhượng ngày 14/8/2001 do bà L cung cấp có chữ ký và chữ viết “Thái Văn X” ông X cho rằng không nhớ, không xác nhận chữ viết và chữ ký trên có phải của ông hay không. Chứng cứ “giấy sang nhượng nhà” ngày 14/8/2001 đã được xác minh qua kết quả giám định chữ ký, chữ viết tại kết luận số 107/GĐ-PC09 ngày 17/3/2021 của Phòng kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Cà Mau xác định chữ ký, chữ viết dưới chữ ký tại văn bản đọc được là “Thái Văn X” thuộc bút tích của ông X.

Hai tài liệu “Biên nhận” ngày 30/9/1999 và “giấy sang nhượng ngày 14/8/2001” có quan hệ với nhau, phản ánh nội dung của giao dịch mua bán của bà L và ông X, xác nhận bà L thanh toán từ việc nhận chuyển nhượng đất cho ông X là có thật.

Với chứng cứ trên, án sơ thẩm xác định ông X chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L là có cơ sở.

[3] Về thủ tục chuyển nhượng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông X và bà L được làm bằng văn bản nhưng chưa làm thủ tục đăng ký, chưa được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật đất đai. Phần đất chuyển nhượng thuộc quyền sử dụng của “Đình thần P” đã được nhà nước cấp quyền sử dụng nên ông T, ông X đều không có quyền chuyển nhượng.

Nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông X với bà L về hình thức và nội dung đều vi phạm qui định của pháp luật. Án sơ thẩm xử tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Thái Văn X và bà Nguyễn Mỹ L là vô hiệu là có căn cứ.

[4] Hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu: Theo khoản 2 Điều 146 của Bộ luật Dân sự năm 1995 quy định “*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 ...*”. Phần đất ông X chuyển nhượng cho bà L thuộc quyền quản lý của nhà nước và hiện nay đã cấp cho Đình thần P, bà L không có quản lý nên không buộc bà L trả đất cho ông X. Ông X đã nhận của bà L 07 chỉ vàng 24k nên ông X có nghĩa vụ trả cho bà L 07 chỉ vàng 24k.

[5] Các quan hệ khác, gồm: Phần vàng ông X chuyển nhượng đất mà có dùng thanh toán nợ cho ông T, những người thụ hưởng phần này gồm: bà Nguyễn Thị Thanh T, bà Nguyễn Thúy K, bà Thái Thị T, ông X; phần nhà ở, đồng hồ điện là tài sản của ông Công T, án phí, chi phí tố tụng được xử lý tại án sơ thẩm xử các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

[6] Quan điểm của Viện kiểm sát phù hợp với quan điểm xử lý vụ án của Hội đồng xét xử nên không nhận xét lặp lại.

[7] Ông X thuộc trường hợp được xét miễn giảm án phí, đã có đơn xin miễn dự nộp án phí phúc thẩm nên miễn án phí phúc thẩm cho ông X.

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, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Thái Văn X. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 148/2021/DS-ST ngày 04/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Cà Mau.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 14 tháng 8 năm 2001 giữa ông Thái Văn X với bà Nguyễn Mỹ L là vô hiệu.

Tuyên xử:

1. Buộc ông Thái Văn X có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Mỹ L 07 (bảy) chỉ vàng 24k.

2. Án phí, chi phí tố tụng:

- Bà Nguyễn Mỹ L không phải chịu án phí, bà L đã nộp tạm ứng án phí 683.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0019285 ngày 11/7/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Cà Mau nay được nhận lại.

- Miễn án phí phúc thẩm cho ông X. Buộc ông Thái Văn X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 1.918.000 đồng.

- Chi phí tố tụng: Ông Thái Văn X phải chịu phí giám định chữ viết, chữ ký bằng 1.820.000 đồng – ông X đã thanh toán xong ngày 19/3/2021 tại Phòng kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Cà Mau.

Các quyết định khác của án sơ thẩm không 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 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 của 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 P;
- Chi cục THADS huyện P;
- 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**

Huỳnh Văn Yên

