

Bản án số: 122/2021/DS-PT

Ngày: 17 – 12 - 2021

“V/v Tranh chấp về hợp đồng dịch vụ, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Bích Hạnh

Các Thẩm phán: Ông Hồ Văn Luông
Bà Võ Thị Phụng

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Mỹ Duyên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang: Bà Nguyễn Thị Hồng Thắm - Kiểm sát viên trung cấp.

Ngày 17 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 45/2021/TLPT-DS ngày 16 tháng 04 năm 2021, về “Tranh chấp về hợp đồng dịch vụ, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 42/2020/DS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 141/2021/QĐ-PT ngày 23 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đinh Thị T (Có mặt)

Địa chỉ: Số 292/58, ấp T, xã T1, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

2. Bị đơn: Ông Trần Văn A (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp T2, thị trấn M, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1 Ông Lâm Hoàng P (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã T1, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

3.2 Bà Nguyễn Thị Thúy A1 (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã T1, huyện C, tỉnh Hậu Giang

3.3 Văn phòng công chứng Lâm Thị Lệ H

Đại diện theo pháp luật: Bà Lâm Thị Lệ H – Chức vụ: Trưởng văn phòng;
Địa chỉ: Số 447, Quốc lộ 1A, thị trấn C1, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

3.4 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hậu Giang

Đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Văn P – Chức vụ: Giám đốc

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Văn U – Phó Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hậu Giang.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Đinh Thị T

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ, thì nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn bà Đinh Thị T trình bày: Vào năm 2000, bà T cùng chồng là ông Lâm Hoàng P thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thúy A1 phần đất có diện tích 1,4 công (tức 1.400m²), khi chuyển nhượng hai bên có lập giấy viết tay và có xác nhận của chính quyền địa phương. Đến ngày 19/3/2019, ông Trần Văn A được bà Nguyễn Thị Thúy A1 thuê làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông A đã tự ý viết sai diện tích đất trong hợp đồng chuyển nhượng từ 1.400m² thành 1.423,6m² và bà Nguyễn Thị Thúy A1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 1.423,6m² là không đúng như nội dung thỏa thuận. Do đó, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc ông A phải trả cho bà phần đất chênh lệch diện tích là 23,6m².
2. Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 281841 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hậu Giang cấp cho bà Nguyễn Thị Thúy A1 và yêu cầu ông Lâm Hoàng P thực hiện việc sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho bà thì bà xin rút lại.

Bị đơn ông Trần Văn A trình bày: Vào khoảng tháng 3 năm 2019, bà Nguyễn Thị Thúy A1 và ông Lâm Hoàng P có đến nhà nhờ ông và được ông đồng ý hướng dẫn bà Thúy A1, ông P làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Thúy A1 theo thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa bà Thúy A1 với ông P. Sau đó, ông P, bà Thúy A1 và bà T đến Văn phòng công chứng Lâm Thị Lệ H ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông P, bà Thúy A1, bà T trực tiếp làm các thủ tục kê khai, nộp thuế, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không phải do ông thực hiện, đồng thời phần đất 23,6m² mà bà T yêu cầu ông trả lại không phải do ông đứng tên và ông cũng không quản lý, sử dụng phần đất này nên ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lâm Hoàng P trình bày: Ông là chồng của bà Đinh Thị T, ông đã ly thân với bà T từ năm 2007 cho đến nay nhưng chưa ly hôn. Vào ngày 26/10/2000 thì vợ chồng ông có thỏa thuận chuyển nhượng giấy tay cho bà Lâm Thị Tám là mẹ bà Thúy A1 phần đất 1,4 công (một công gốc tư) đất vườn, sau khi bà Tám chết thì vợ chồng ông thỏa thuận làm thủ

tục chuyển tên cho bà Thúy A1 theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 24/12/2018 với diện tích 1.423,6m², được công chứng tại Văn phòng công chứng Lâm Thị Lệ H, chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng là của ông và bà T, khi chuyển nhượng có đo đạc lại và xác định ranh đầy đủ, việc dư 23,6m² đất là do đất dư nên thỏa thuận cho bà Thúy A1, việc ký hợp đồng chuyển nhượng là hoàn toàn tự nguyện và đúng vị trí, diện tích đất. Ông không yêu cầu gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thúy A1 trình bày: Năm 2000, mẹ của bà là bà Lâm Thị Tám có mua của vợ chồng ông Lâm Hoàng P, bà Đinh Thị T phần đất diện tích 1,4 công đất vườn, có làm giấy tay được chính quyền địa phương xác nhận. Năm 2018, gia đình bà A1 thỏa thuận với gia đình ông Lâm Hoàng P làm thủ tục chuyển tên cho bà A1 phần đất mà bà Tám đã mua, đồng thời nhờ ông A làm các thủ tục liên quan đến phần đất đã chuyển nhượng. Ngày 24/12/2018, bà A1 cùng vợ chồng ông P, bà T đến Văn phòng công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận diện tích 1423,6m². Mặc dù, diện tích 1.423,6m² giảm so với tờ chuyển nhượng tay năm 2000 nhưng bà A1 cùng với vợ chồng ông P, bà T tự nguyện ký kết để hợp thức hóa cho việc chuyển nhượng năm 2000. Toàn bộ quá trình thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Lâm Hoàng P thực hiện và ông P đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà A1 vào ngày 31/3/2019. Nay bà A1 không đồng ý theo yêu cầu của T.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Lâm Thị Lệ H, đại diện theo pháp luật bà Lâm Thị Lệ H trình bày: Văn phòng công chứng Lâm Thị Lệ H công chứng hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Đinh Thị T, Lâm Hoàng P và bà Nguyễn Thị Thúy A1 là đúng theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hậu Giang, người đại diện diện theo ủy quyền ông Lê Văn U trình bày: Ngày 24/12/2018, Văn phòng công chứng Lâm Thị Lệ H công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lâm Hoàng P, bà Đinh Thị T với bà Nguyễn Thị Thúy A1 diện tích 1.423,6m², loại đất trồng lúa tại thửa 620, tờ bản đồ 02 (bản đồ chính quy thửa 123, tờ bản đồ 02). Đến ngày 19/09/2019, bà A1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hậu Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất là đúng trình tự thủ tục quy định theo quy định tại khoản 1 Điều 37, Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; khoản 2 Điều 7 Thông tư số 33/2017/TT- BTNMT ngày 29/09/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường; Quyết định số 1190/QĐ-UBND ngày 25/8/2015 của UBND tỉnh Hậu Giang. Do đó, bà Đinh Thị T khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Thúy A1 là không có cơ sở.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 42/2020/DS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đinh Thị T về việc yêu cầu ông Trần Văn A trả lại diện tích đất 23,6m² cho bà.

Đình chỉ yêu cầu của bà Đinh Thị T về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Thúy An và yêu cầu ông Lâm Hoàng P tách giấy chứng nhận cho bà T.

Ngoài ra, bản án còn tuyên phần án phí, quyền kháng cáo, quyền thi hành án của các đương sự.

Ngày 31 tháng 12 năm 2020, nguyên đơn bà Đinh Thị T kháng cáo. Nội dung kháng cáo: Bà Đinh Thị T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết buộc ông Trần Văn A trả lại cho bà 23,6m² đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị ông A điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Thúy A1 trả lại cho bà 23,6m² mà ông A đã tự ý ghi diện tích khi kê khai làm thủ tục giấy chứng nhận cho bà A1.

Ông Trần Văn A trình bày: Ông là người được bà Thúy A1 thuê làm giấy tờ đất do ông hiểu biết thủ tục giấy tờ, khi ông kê khai giấy tờ cho bà Thúy A1 thì ông P (chồng bà T) đã đưa cho sơ đồ thửa đất có ghi sẵn diện tích và vị trí thửa đất của bà Thúy A1 và ông Nghiệm cho ông ghi thông tin, do thời điểm đó bà T và ông P cũng tách thửa ra cho ông Nghiệm luôn chứ ông không tự ý ghi diện tích đất vào tờ kê khai.

Ông Lâm Hoàng P trình bày: Ông thừa nhận ông và bà T có chuyển nhượng cho bà Thúy A1, chuyển nhượng năm 2000, thời điểm chuyển nhượng là năm 2018, nhưng đã giao đất cho bà Thúy A1 canh tác từ năm 2000, sau khi làm thủ tục thì ông đo diện tích thực tế vì vợ chồng ông bán miếng, ông thống nhất với diện tích giao cho bà T năm 2000 vì đây là diện tích thực tế chuyển nhượng, ông là người cung cấp số đo cho ông A ghi vào tờ kê khai và hợp đồng chuyển nhượng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang phát biểu về thủ tục tố tụng: Từ giai đoạn thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Đinh Thị T, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân huyện C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về xác định quan hệ pháp luật trong vụ án: Xét nguyên đơn bà Đinh Thị T khởi kiện đối với bị đơn anh Trần Văn A để yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông A trả cho bà T 23,6m² đất, do ông A làm hồ sơ sai lệch diện tích đất và yêu

hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 281841 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hậu Giang cấp cho bà Nguyễn Thị Thúy A1, yêu cầu ông Lâm Hoàng P thực hiện việc sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho bà T. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý và xét xử theo quan hệ pháp luật “Tranh chấp về hợp đồng dịch vụ, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” là đúng theo quy định tại các Điều 26; Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự và Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2] Sau khi xét xử sơ thẩm, đến ngày 31/12/2020 nguyên đơn bà Đinh Thị T kháng cáo. Xét đơn kháng cáo của bà T hợp lệ và còn trong thời hạn theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Đinh Thị T, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Bà T cho rằng vào năm 2000, bà T cùng chồng là ông Lâm Hoàng P thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thúy A1 phần đất có diện tích 1,4 công (tức 1.400m²). Đến ngày 19/3/2019, ông Trần Văn A được bà Nguyễn Thị Thúy A1 thuê làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông A đã tự ý viết sai diện tích đất trong hợp đồng chuyển nhượng từ 1.400m² thành 1.423,6m² và bà Nguyễn Thị Thúy A1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích 1.423,6m² là không đúng như nội dung thỏa thuận, nên bà T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông A phải có nghĩa vụ trả cho bà 23,6m² đất.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa bà T thừa nhận, bà đã tự nguyện ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.423,6m² được Văn phòng công chứng Lâm Thị Lệ H công chứng vào ngày 24/12/2018. Ngoài ra, phần đất diện tích 23,6m² theo bà T trình bày thì hiện tại do bà Nguyễn Thị Thúy A1 đứng tên chủ sử dụng và việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện bởi vợ, chồng bà T, ông P với bà Thúy A1 nên vợ chồng bà T, ông P và bà Thúy A1 mới có tính ràng buộc với nhau về mặt pháp lý khi phát sinh tranh chấp, nhưng bà T không tranh chấp với bà Thúy A1 về việc chuyển nhượng hay quyền sử dụng đất mà lại tranh chấp với ông A, trong khi ông A không có vai trò pháp lý ràng buộc gì với bà T trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cũng như trong việc hướng dẫn các thủ tục chuyển nhượng và ông A cũng không quản lý, sử dụng hay đứng tên chủ sử dụng đối với phần đất tranh chấp diện tích 23,6m² này. Từ đó, bà T yêu cầu ông A trả lại phần đất diện tích 23,6m² đất là không có cơ sở. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T là phù hợp, đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T đề nghị ông A chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Thúy A1 để trả lại cho bà diện tích 23,6m² đất. Xét thấy, ông A không phải là chủ sử dụng đất cũng không phải là cơ quan có thẩm quyền để chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên việc bà T yêu cầu là không có cơ sở xem xét. Mặt khác, yêu cầu của bà đã được ông P xác nhận diện

tích chuyển nhượng cho bà Thúy A1 là đúng, ông A không có lỗi gì trong giao dịch chuyển nhượng đất giữa vợ, chồng ông, bà với bà Thúy A1.

[3.2] Theo đơn khởi kiện, bà T yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 281841 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hậu Giang cấp cho bà Nguyễn Thị Thúy A1 đứng tên và yêu cầu ông Lâm Hoàng P thực hiện việc sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho bà. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bà T đã rút lại yêu cầu này và Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ là phù hợp theo Điều 217 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3.3] Trong vụ án này giữa bà Đinh Thị T, ông Lâm Hoàng P với bà Nguyễn Thị Thúy A1 không ai tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cũng không tranh chấp về quyền sử dụng đất nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[4] Từ những nhận định nêu trên, bà Đinh Thị T là người kháng cáo nhưng không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà Đinh Thị T. Chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang tại phiên tòa.

[5] Về án phí sơ thẩm và phúc thẩm: Nguyên đơn bà Đinh Thị T phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng Dân sự 2015;

Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 120, Điều 129 của Bộ luật dân sự;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Đinh Thị T.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 42/2020/DS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đinh Thị T về việc yêu cầu ông Trần Văn A trả lại diện tích đất 23,6m².

2. Đình chỉ yêu cầu của bà Đinh Thị T về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Thúy A1 và yêu cầu ông Lâm Hoàng P tách giấy chứng nhận cho bà T.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đinh Thị T phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), chuyển 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí biên lai thu số 0002218 ngày 27/02/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Hậu Giang thành án phí.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đinh Thị T phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), chuyển 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án

phí biên lai thu số 0007373 ngày 31/12/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Hậu Giang thành án phí.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 của 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, ngày 17/12/2021.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
CÁC THẨM PHÁN THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Hồ Văn Luông Võ Thị Phụng

Trịnh Thị Bích Hạnh