

Bản án số: 82/2021/DS-PT

Ngày 29/4/2021

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 THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Trí Dũng

Các Thẩm phán:

Bà Bùi Thị Cẩm Thúy

Bà Trương Thị Liên

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Văn Khải – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ Bà Lê Hồng Trang - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa

Ngày 29 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 18 /2021/TLST-DS ngày 26 tháng 01 năm 2021 về tranh chấp: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do bản án dân sự sơ thẩm số 46/2020/DS-ST ngày 10/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 62/2021/QĐPT-DS ngày 18 tháng 02 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trịnh Văn L

Địa chỉ cư trú: ấp V, xã V, huyện V, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Như H - Văn phòng luật sư T- Đoàn luật sư thành phố C

2. Bị đơn: Ông Lê Phước T (Chết ngày 30/9/2019)

Địa chỉ cư trú: ấp B, xã L, TP C, tỉnh Cà Mau.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông T: Bà Lê Thanh N, Lê Phước N, Lê Phước T1, Lê Phước T2, Lê Phước T3.

Người đại diện theo ủy quyền của ông N, T1, T2, T3: có bà Lê Thanh N.

(Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 12,13/11/2019).

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

Bà Lê Thanh N

Địa chỉ cư trú: ấp B, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Bà Lê Thị Y

Địa chỉ cư trú: ấp V, xã V, huyện V, thành phố Cần Thơ.

Ông Nguyễn Mạnh C

Đại diện theo ủy quyền của ông C: Ông Nguyễn Văn T

(Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 04/11/2019)

Cùng nơi cư trú: khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Bà Lê Thị Tuyết V, ông Lê Phước T4, Lê Phước S.

Cùng địa chỉ cư trú: ấp H, xã M, huyện C, tỉnh Kiên Giang.

Bà Lê Thị Tuyết H

Địa chỉ cư trú: ấp H, xã M, huyện C, tỉnh Kiên Giang.

Ủy ban nhân dân huyện V

Địa chỉ cư trú: ấp V, thị trấn V, huyện V, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Đ – Chức vụ: Trưởng phòng TNMT huyện V.

4. Người kháng cáo: Ông Trịnh Văn L

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Nguyên đơn ông Trịnh Văn L trình bày như sau:

Vào năm 1996 Ba ông T (tức Lê Văn N) có chuyển nhượng cho ông diện tích đất 289m², ngang 17m, dài 17m, loại đất T, thuộc một phần của thửa 1592, tờ bản đồ số 01, theo giấy đất số 000600 cấp ngày 05/4/1996 do ông N đứng tên quyền sử dụng đất nay là thửa đất 1592, theo giấy đất số CH0345 cấp ngày 26/10/2015 do ông Nguyễn Mạnh C đứng tên quyền sử dụng đất, tọa lạc ấp V, xã V, huyện V, thành phố Cần Thơ.

Ông N nợ ông 01 lượng vàng 24K (9999), không có tiền trả nợ nên ông N chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông các bên có lập giấy tay biên nhận ngày 07/12/1996, diện tích đất chuyển nhượng là cái nền nhà mà ông N đang ở tại thời điểm chuyển nhượng, chưa giao nhận đất. Thời điểm này ông N đã hiến thửa đất trên cho Hội chữ thập đỏ xã V. Số vàng này là vàng riêng của ông.

Nay ông N cũng đã chết, thửa đất 1592 đã được Ủy ban nhân dân xã V trả lại cho gia đình ông N, bà Trần Thị Y đại diện nhận đất và đứng tên, sau đó bà Y làm hợp đồng tặng cho diện tích đất trên cho ông T và ông T đã chuyển nhượng đất lại

cho ông C, bà Y hiện nay đã chết. Bản chính “Giấy tay biên nhận ngày 07/12/1996” trước đây năm 2003 ông có gởi đơn khiếu nại về việc xin chuyển nhượng phần đất trên kèm theo bản chính “Giấy tay biên nhận ngày 07/12/1996” nhưng do đã bị Ủy ban nhân dân huyện T (cũ) thu hồi và lưu giữ nên hiện nay không còn để nộp cho Tòa án.

Nay ông yêu cầu bị đơn ông T (chết ngày 30/9/2019) có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là bà Lê Thanh N, Lê Phước N, Lê Phước T1, Lê Phước T2, Lê Phước T3 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các con của ông N là Lê Thị Tuyết V, Lê Phước T4, Lê Phước S, Lê Thị Tuyết H cùng có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 289 m² giữa ông và ông N theo “Giấy tay biên nhận” ngày 07/12/1996.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông T (có bà Lê Thanh N là đại diện ủy quyền) trong quá trình giải quyết vụ án trình bày như sau:

Nguồn gốc thửa đất 1592 là do bà Y tặng cho lại chồng bà là ông T, năm 1993 ba chồng bà là ông N đã hiến cho Hội chữ thập đỏ xã V, năm 2014 Nhà nước trả lại đất, bà Y là người đứng ra nhận đất và tặng cho ông T, năm 2018 thì chuyển nhượng lại cho ông C, thời điểm chuyển nhượng thì không ai tranh chấp hay ngăn cản, ông L cũng không tranh chấp gì.

Không có việc chuyển nhượng diện tích 289 m² tại thửa 1592 giữa ông L và ông N, lý do năm 1993 ông N đã hiến thửa đất 1592 cho Hội chữ thập đỏ xã V. Đến năm 2014 mới trả lại thì không có việc ông N bán phần đất trên cho ông L được.

Ông N và bà Y có tổng cộng 05 người con chung chồng tôi là Lê Phước T, Lê Thị Tuyết V, Lê Phước T4, Lê Phước S, Lê Thị Tuyết H. Thửa đất 1592 do bà Y tặng cho ông T nên không liên quan gì đến gì đến mấy người anh chị em của ông T.

Việc ông L cho rằng ông N có mượn của ông L 01 lượng vàng 24 k thì việc này bà không biết, khi ông N còn sống cũng không nghe nói đến việc này. Chữ ký Lê Văn N trong “Giấy tay biên nhận” ngày 07/12/1996 thì bà không biết có phải là chữ ký của ông N không.

Qua yêu cầu của nguyên đơn bà không đồng ý vì thời điểm đó Nhà nước đang quản lý thửa đất đó nên không ai có quyền bán. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Văn L.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông Nguyễn Văn T là đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Mạnh C trình bày: Con ông là Nguyễn Mạnh C được nhà nước cấp quyền sử dụng đất tại thửa 1592 (thửa đất đang có tranh chấp) diện tích 907m², tờ bản đồ số 04, theo giấy đất số CH03453 cấp ngày 26/10/2015 do Nguyễn Mạnh C đứng tên, tọa lạc ấp V, xã V, huyện V, thành phố Cần Thơ. Nguồn gốc phần đất này là chuyển nhượng lại của ông Lê Phước T. Từ khi được cấp giấy đất và sử dụng đến nay thì không có ai tranh chấp, hiện nay thì anh C đang quản lý sử dụng phần đất này.

Bà Lê Thị Y trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Năm 1996 bà và ông L là vợ chồng có mua của ông Lê Văn N diện tích đất 289m², thuộc thửa 1592, đất tọa lạc ấp V, xã V, huyện V, thành phố Cần Thơ, giá là

01 lượng vàng 24k. Việc mua bán có làm giấy viết tay “Giấy tay biên nhận” ngày 07/12/1996, ông N có ký tên vào trong đó. Số vàng chuyển nhượng là do bà trực tiếp giao cho ông N. Số vàng trên là tài sản chung của bà và ông L nhưng bà không có yêu cầu gì đối với số vàng này.

Các ông bà Lê Thị Tuyết H, Lê Phước S, Lê Thị Tuyết V quá trình giải quyết vụ án các ông bà thống nhất trình bày như sau:

Các ông bà là con ruột của ông N và bà Y, việc ông N có mượn của ông L mượn 01 lượng vàng hay không thì không biết, còn việc chuyển nhượng một phần đất tại thửa 1592 thì cũng không biết, lúc ông N còn sống chỉ nghe nói là hiến thửa đất 1592 cho Ủy ban nhân dân xã V. Hiện nay ai đang quản lý sử dụng và đứng tên trên giấy đất thửa 1592 thì không biết, chỉ biết vào năm 2004-2005 thì mẹ là bà Y (Chết) có tặng cho thửa 1592 cho ông Lê Phước T. Đối với chữ ký Lê Văn N trong biên nhận ngày 07/12/1996 ông L cung cấp thì không xác định được chữ ký của ai, lý do không đề ý nên không biết.

Ông Lê Phước T4 vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng, không có ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn ngày 28/02/2020 Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang quyết định ra Thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú đối với ông Lê Phước T4.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 46/2020/DS-ST ngày 10/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh tuyên xử như sau:

Bác yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Văn L về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” đối với diện tích đất 289m², với bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị Tuyết V, Lê Phước T4, Lê Phước S, Lê Thị Tuyết H cụ thể:

Bác yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Văn L về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” đối với diện tích đất 289m², tờ bản đồ số 04, thuộc thửa đất số 1592 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03453 cấp ngày 26/10/2015 do ông Nguyễn Mạnh C đứng tên quyền sử dụng đất, tọa lạc ấp V, xã V, huyện V, thành phố Cần Thơ đối với ông Lê Phước T (chết ngày 30/9/2019) có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là bà Lê Thanh N; Lê Phước N; Lê Phước T1; Lê Phước T2; Lê Phước T3 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị Tuyết V, Lê Phước T4, Lê Phước S, Lê Thị Tuyết H.

(Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định 29/9/2016, Biên bản định giá ngày 26/6/2016 của Hội đồng định giá và Bản trích đo địa chính số: 06/TTKTTNMT ngày 20/4/2016 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ, để xác định vị trí, kích thước, diện tích phần đất tranh chấp)

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

Ngày 24/12/2020 ông Trịnh Văn L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

Về thủ tục tố tụng: Đương sự và Tòa án các cấp thực hiện đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: Nguyên đơn và ông N có thỏa thuận ông N mượn vàng nếu không trả thì giao miếng đất cho nguyên đơn. Tuy nhiên, sau đó ông N bỏ địa phương đi và đã qua đời. Ông N không trả vàng nên ông đã yêu cầu cơ quan có thẩm quyền sang tên đất ông N cho ông, nhưng không thực hiện được do đất đã được giao cho tổ chức là Hội chữ thập đỏ xã V, ông có khiếu nại nhưng không được chấp nhận. Căn cứ vào biên nhận giấy tay bản photo không thể hiện ông N có chuyển nhượng đất cho nguyên đơn, về hình thức cũng không đúng về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Do đó bản án sơ thẩm tuyên bác yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp.

Tại phiên tòa hôm nay ông L muốn rút đơn kháng cáo và đơn khởi kiện để tìm biên nhận giấy tay và khởi kiện lại là cũng không phù hợp vì từ lúc thụ lý sơ thẩm đến nay nguyên đơn không tìm được.

Với những ý kiến nêu trên, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn ông Trịnh Văn L khởi kiện bị đơn, những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho ông 289m² đất, hiện nay do ông Nguyễn Mạnh C đứng tên quyền sử dụng đất. Cấp sơ thẩm thụ lý, xét xử theo quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ đúng pháp luật.

Qua xem xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Hội đồng xét xử xét thấy:

[2] Ngày 07/02/1996 (al) ông Lê Văn N có làm một giấy tay biên nhận với nội dung ông N có mượn 01 lượng vàng (không nói rõ vàng gì) và thế cho ông L miếng đất nền nhà ngang 17m, hậu tới mé nương 17m. Đến ngày 01/01/1997 (al) ông N phải giao trả 01 lượng vàng nếu không sẽ giao miếng đất cho ông L.

Tuy nhiên lúc các bên làm văn bản này thì trước đó vào năm 1993 ông N đã hiến phần đất trên cho UBND xã V làm Hội chữ thập đỏ, đến năm 2014 thì được trả lại cho bà Y (vợ ông N hiện tại cũng đã chết) nhận sau đó bà Y đã cho lại con bà ông Lê Phước T, đến năm 2015 ông T đã chuyển nhượng phần đất lại cho ông Nguyễn Mạnh C hiện nay ông C đang sử dụng cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH0345 ngày 26/10/2015.

[3] Ông L yêu cầu những người thừa kế tố tụng của ông T và những người con của ông N bà Y phải thực hiện giao đất cho ông theo “giấy tay biên nhận” ngày 07/12/1996 (al) là không có cơ sở chấp nhận với các căn cứ sau:

- Giấy tay giữa ông L và ông N có nội dung mượn vàng chứ không phải hợp đồng chuyển nhượng nên không thể lấy văn bản này để cho rằng đã chuyển nhượng đất là không đúng quy định của Luật đất đai năm 1993 (thời điểm hai bên làm văn bản).

- Giấy tay hiện tại không có bản chính, ông L chỉ cung cấp được bản photo cho nên văn bản này không có giá trị chứng minh.

- Chưa có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh ông N có mượn vàng của ông L, ông N cũng đã chết không có tài liệu, chứng cứ chứng minh chữ ký trong giấy viết tay có đúng phải của ông N không, trong khi những người thừa kế tổ tụng của ông T (con cháu của ông N) đều phủ nhận ông N có mượn vàng của ông L.

- Không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh diện tích đất 289m² ông L có nhận chuyển nhượng từ ông N.

- Diện tích đất hiện nay do ông C nhận chuyển nhượng hợp pháp từ ông T và cũng được cấp giấy nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay ông L xin rút đơn khởi kiện nhưng do bị đơn vắng mặt nên không thể hiện được ý kiến của bị đơn. Căn cứ Điều 299 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử không chấp nhận việc rút đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Ông L kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ gì mới để chứng minh.

Đối với nội dung trong phần quyết định của bản án sơ thẩm bị trùng lặp và thừa, không cần thiết phải tuyên thêm phần biên bản thẩm định, định giá và bản trích đo địa chính vào bản án vì yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bị bác thì đâu có xáo trộn và thay đổi gì đối với diện tích đất đang tranh chấp mà hiện nay ông C đang sử dụng ổn định. Do đó cần điều chỉnh cho cụ thể, rõ ràng và cũng không làm thay đổi nội dung chính của án sơ thẩm tuyên.

Căn cứ đề nghị của Đại diện viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ là có cơ sở.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015

Tuyên xử: Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trịnh Văn L

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Văn L đòi những người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn: Bà Lê Thanh N, ông Lê Phước N, Lê Phước T1, Lê Phước T2, Lê Phước T3 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Lê Thị Tuyết V, Lê Thị Tuyết H, ông Lê Phước T4, Lê Phước S phải tiếp tục chuyển nhượng cho ông 289m² đất, tờ bản đồ số 04, thuộc thửa đất số 1592 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03453 cấp ngày 26/10/2015 do ông Nguyễn Mạnh C đứng tên

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trịnh Văn L được miễn, hoàn trả cho ông L số tiền 2.167.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 009872 ngày 22/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ.

Về chi phí thẩm, định giá: Ông Trịnh Văn L phải chịu 4.901.000 đồng, công nhận ông L đã nộp xong.

Án phí phúc thẩm: ông L được miễn.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự và Điều 7a, 7b Luật sửa đổi bổ sung một số điều Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui 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:

- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- TAND H.Vĩnh Thạnh;
- Chi cục THADS. H. Vĩnh Thạnh;
- Lưu (HS – 2b).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(Đã ký)

Trần Trí Dũng