

Bản án số: 276/2020/DS-PT

Ngày: 09 - 12 - 2020

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: Bà Hoàng Thị Hải Hà

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thế Phương

Bà Đinh Cẩm Đào

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Ân Tình 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 Thúy Hồng - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 351/2020/TLPT-DS ngày 10 tháng 11 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 113/2020/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 313/2020/QĐ-PT ngày 18 tháng 11 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Cao Thị Ph , sinh năm 1945. Cư trú tại: Ấp Tr, xã T , huyện Đ , tỉnh Cà Mau (có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Trần Thị L , sinh năm 1946. Cư trú tại: Ấp Tr, xã T , huyện Đ , tỉnh Cà Mau (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà L : Luật sư Cao Quốc T , Đoàn luật sư tỉnh Cà Mau (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Võ Minh Đ , sinh năm 1975. Cư trú tại: Ấp Tr, xã T , huyện Đ , tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

2. Chị Võ Thị V . Cư trú tại: Xã T, thành phố C , tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

3. Anh Võ Minh Kh . Cư trú tại: Phường X, thành phố C , tỉnh tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

4. Chị Nguyễn Thị Nh , sinh năm 1964. Cư trú tại: Ấp Tr, xã T , huyện Đ , tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

5. Chị Võ Hồng Th , sinh năm 1985. Cư trú tại: Ấp Tr, xã T , huyện Đ , tỉnh Cà Mau (vắng mặt)

6. Chị Võ Hồng D , sinh năm 1984. Cư trú tại: Ấp Tr, xã T , huyện Đ , tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

7. Anh Võ Chí Th . Cư trú tại: Ấp Tr, xã T , huyện Đ , tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

8. Anh Phan Văn H , sinh năm 1983. Cư trú tại: Ấp Tr, xã T , huyện Đ , tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

9. Bà Trần Thị H , sinh năm 1960. Cư trú tại: Ấp Tr, xã T , huyện Đ , tỉnh Cà Mau (có mặt).

10. Chị Phan Thị Th . Cư trú tại: Ấp Tr, xã T , huyện Đ , tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

(Tòa án chỉ triệu tập bà Trần Thị H , những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác Tòa án không triệu tập).

- *Người kháng cáo:* Bà Trần Thị L – bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện cũng như tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn bà Cao Thị Ph trình bày:

Vào năm 1990, 1991 vợ chồng bà Ph , ông Th có cổ của ông Đ , bà L 05 công đất với giá 05 chỉ vàng 24k, đến năm 1994 vợ chồng bà sang nhượng 05 công đất cổ trên và trả thêm bà Trần Thị L 05 chỉ vàng 24k, đến năm 1996 sang nhượng thêm 03 công, tổng hai lần sang nhượng là 22 chỉ vàng 24k. Khi sang có làm giấy tay có Ủy ban nhân dân xã Tr chứng nhận, ông Đ là chồng bà L có ký tên. Khi sang nhượng bà L có hứa đưa quyền sử dụng đất để bà Ph chuyển tên nhưng quá trình bà Ph quản lý sử dụng hơn 20 năm bà L vẫn không thực hiện việc chuyển tên cho bà. Nay, bà Ph yêu cầu Tòa án công nhận diện tích 08 công đất mà vợ chồng bà đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà L , phần đất tọa lạc tại ấp Tr, xã T , huyện Đ là của bà và yêu cầu bà L thực hiện việc chuyển tên quyền sử dụng đất cho bà Ph đứng tên.

Bị đơn bà Trần Thị L trình bày: Khi làm nông nghiệp bà Ph cho bà L vay lúa bằng 10 gạ với giá trả 20 gạ lúa và vay tiền tháng của bà Ph 1.000.000 đồng, sau đó không có tiền trả nên bà L cố đất cho bà Ph , ban đầu cố 05 công với giá 05 chỉ vàng 24k, do bà L thiếu tiền tiếm và tiền mượn nên bà L cố thêm 03 công cho bà Ph bằng 07 chỉ vàng 24k. Bà L xác định trong diện tích đất của bà thì bà có

cho bà H mượn 02 công Đ cổ cho bà Ph với giá 01 chỉ vàng 24k. Khi cổ có làm giấy tay có chồng bà là ông Đ ký tên. Sau đó bà L có đem vàng đến chuộc nhưng bà Ph không cho, bà Ph yêu cầu bà chuyển tên quyền sử dụng nhưng bà không đồng ý. Bà L yêu cầu xin chuộc lại đất với giá 12 chỉ vàng 24k.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H trình bày: Vào năm 1994, bà H có mượn của bà L 02 công đất để cổ cho bà Ph với giá 01 chỉ vàng 24k, khi làm giấy có đất thì làm chung với giấy cổ đất của bà L. Đối với việc bà mượn đất và nhận 01 chỉ vàng từ bà L thì bà H không yêu cầu Tòa án giải quyết mà tự thỏa thuận với bà L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ Minh Đ, chị Nguyễn Thị Nh, chị Võ Hồng Th và chị Võ Hồng D thống nhất trình bày: Thống nhất theo lời trình bày của bà Ph.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phan Văn H thống nhất trình bày: Thống nhất theo lời trình bày của bà L.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 113/2020/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đ đã quyết định:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 131; Điều 139; Điều 705; Điều 707 Bộ luật dân sự năm 1995 và Điều 3; Điều 30; Điều 31 Luật Đất đai năm 1993; 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Cao Thị Ph, Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/02/1994 và ngày 22/3/1996 giữa ông Phan Văn Đ, bà Trần Thị L với ông Võ Văn Th đối với phần đất có diện tích 10.312m², tọa lạc tại ấp Tr, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (Có sơ đồ đo đạc kèm theo).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét, thẩm định, nghĩa vụ thi hành án, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 02/10/2020, bà Trần Thị L kháng cáo với nội dung: Đất bà Ph đang quản lý sử dụng là do vợ chồng bà có đất chứ không phải chuyển nhượng, đề nghị không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và bà Ph, hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ Luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị L .

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của những người tham gia tố tụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà L vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, bà xác định phần đất bà Ph đang canh tác quản lý là do bà cầm cố cho bà Ph , không có việc chuyển nhượng.

Xét kháng cáo của bà L về việc không chấp nhận khởi kiện của bà Ph thấy rằng: Tại phiên tòa, bà L và Luật sư yêu cầu giám định chữ ký của ông Đ , bà L và bà H , bà L cung cấp mẫu chữ ký của ông Đ ký năm 2007. Ngoài tài liệu này bà L không cung cấp mẫu chữ ký nào khác. Theo tài liệu bà L cung cấp thì Hội đồng xét xử không có căn cứ xác định vào thời điểm năm 2007 đó có phải đúng là chữ ký do ông Đ ký và viết hay không, vì không ký trước cơ quan có thẩm quyền và cũng không được cơ quan thẩm quyền nào xác nhận đúng là chữ ký do ông Đ ký và mẫu chữ ký này cũng không cùng thời điểm từ năm 1994 đến năm 1996 là thời điểm diễn ra giao dịch cầm cố, chuyển nhượng giữa ông Đ và ông Th (chồng bà Ph). Tại cấp sơ thẩm, bà L không yêu cầu giám định chữ ký của bà và bà H , tại phiên tòa phúc thẩm bà L cũng không cung cấp được mẫu chữ ký của bà và bà H tại thời điểm chuyển nhượng. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của bà L.

[2] Xét bà Ph cung cấp được giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quá trình sử dụng đất của bà Ph thì bà L không tranh chấp, đến khi bà Ph thực hiện thủ tục để được cấp quyền sử dụng thì lúc này bà L không đồng ý và ngăn cản, và cho rằng đất của bà cầm cố cho bà Ph . Thời gian từ năm 1994 đến năm 2019 bà L không có yêu cầu chuộc đất cầm cố hay có đơn khởi kiện tranh chấp gì đối với bà Ph . Tại phiên tòa phúc thẩm thì bà L cũng thừa nhận có thời gian bà yêu cầu được chuộc đất nhưng bà Ph không đồng ý nên bà bỏ mặc cho đến khi bà Ph khởi kiện. Bà L không cung cấp được tài liệu chứng minh việc bà L cầm cố quyền sử dụng đất cho bà Ph , mặc dù bà L có trình bày có giấy cầm cố nhưng do bà Ph giữ. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà L .

[3] Đối với tranh luận của Luật sư xác định có một số người không ký tên trong giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Ph nhưng cấp sơ thẩm nhận định có ký tên là không phù hợp cũng như án sơ thẩm xác định Ủy ban chứng nhận là phù hợp là không đúng: Xét quá trình canh tác sử dụng đất của bà Ph nhưng bà

L không tranh chấp, khi đã phát sinh tranh chấp thì bà L ngăn cản việc bà Ph thực hiện thủ tục đề cấp quyền sử dụng đất nhưng cũng không khởi kiện yêu cầu bà Ph giao lại đất, đến khi bà Ph khởi kiện và quá trình giải quyết tranh chấp thì bà Ph cung cấp giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất để chứng minh có việc chuyển nhượng, lúc này bà L mới đặt ra các trình tự xác nhận trong giấy chuyển nhượng là không đúng cũng như khẳng định giấy chuyển nhượng là giả tạo. Mặc dù các giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Ph cung cấp về thời gian ký xác nhận của chính quyền địa phương không cùng thời điểm với việc ký chuyển nhượng nhưng những người bàn cận, kẻ cận xác định có biết việc chuyển nhượng và ký tên trong giấy chuyển nhượng là ông Trương Văn Th, Võ Văn L, Nguyễn Văn T, Trần Văn L (Bút lục 76 đến bút lục 96), kẻ cả trường hợp ông Nguyễn Văn H xác nhận trong giấy chuyển nhượng do bà Ph cung cấp không phải chữ ký của ông, nhưng ông H vẫn khẳng định có biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữ bà L và bà Ph. Do đó, không chấp nhận lời tranh luận của Luật sư.

[4] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà L, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đ. Như phân tích trên đề nghị của Viện kiểm sát là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Các Quyết định khác không có kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không xem xét, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6] Án Phí phúc thẩm: Do bà L là người cao tuổi nên được miễn án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 131; Điều 139; Điều 705; Điều 707 Bộ luật dân sự năm 1995 và Điều 3; Điều 30; Điều 31 Luật Đất đai năm 1993; 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 kháng cáo của bà Trần Thị L. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 113/2020/DS-ST ngày 21/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đ.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Cao Thị Ph. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/02/1994 và ngày 22/3/1996 giữa ông Phan Văn Đ, bà Trần Thị L với ông Võ Văn Th đối với phần đất có diện tích 10.312m², tọa lạc tại ấp Tr, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau.

Có các phía tiếp giáp:

- Phía đông: Giáp phần đất của chị Nguyễn Thị Nh điểm M2M3 = 137m.
- Phía tây: Giáp phần đất bà Trần Thị L M1M4 = 139m.
- Phía Nam: Giáp kinh trường học điểm M3M4 = 67,33.
- Phía bắc: Giáp phần đất ông Dương Văn Ph điểm M1M2 = 82,55m (Có sơ đồ đo đạc kèm theo).

Án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm: Bà Trần Thị L không phải chịu (thuộc đối tượng được miễn).

Các Quyết định khác của bản án sơ thẩm không có 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 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 Đ ;
- Chi cục THADS huyện Đ ;
- 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**

(Đã ký)

Hoàng Thị Hải Hà