

Bản án số: 628/2020/DS-PT

Ngày 20 tháng 11 năm 2020

“V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng vay tài sản”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thành Văn

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thanh Duyên

Ông Phạm Công Mươi

- Thư ký phiên tòa: Ông Thới Ngọc Bắc - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Kim Đoàn- Kiểm sát viên.

Trong ngày 20 tháng 11 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 651/2019/TLPT-DS ngày 19 tháng 12 năm 2019 về việc: *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng vay tài sản”.*

Do có kháng cáo của nguyên đơn đối với bản án dân sự sơ thẩm số 20/2019/DS-ST ngày 06 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo;

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 544/2020/QĐXX-PT ngày 04 tháng 9 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Hoàng Minh T và bà Lê Thị Th; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn 02, xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Trung X; (Theo văn bản ủy quyền ngày 21/8/2018) - vắng mặt

Địa chỉ: Tổ dân phố 03, thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Nông.

- Bị đơn: Bà Lê Thị Th1; (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn 02, xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Đắk Nông

Người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn: Ông Đồng Văn N, sinh năm 1988 (Theo văn bản ủy quyền công chứng ngày 23/12/2019) - vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Đường Tr, thị trấn Đ2, huyện Đ2, tỉnh Đắk Nông.

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

1/ Ủy ban nhân dân huyện Đ1, tỉnh Đắk Nông

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T – Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ1 (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: đường Ng, huyện Đ1, tỉnh Đắk Nông

2/ Anh Nguyễn Văn D; (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn 02, xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Đắk Nông

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 09/10/2017 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Hoàng Minh T, bà Lê Thị Th và người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Trung X trình bày:

Ngày 19/9/2011, ông Hoàng Minh T và bà Lê Thị Th cho bà Lê Thị Th1 mượn số tiền 20.000.000 đồng, số tiền này ông T, bà Th vay của Ngân hàng Chính sách Xã hội huyện Đ1, tỉnh Đắk Nông nhưng chưa sử dụng. Hai bên lập giấy viết tay về việc mượn tiền, bà Th1 có trách nhiệm trả lãi suất cho Ngân hàng theo quy định là 0.9%/tháng, tương đương 180.000 đồng; không thỏa thuận thời hạn trả nợ.

Ngày 20/9/2013, ông T, bà Th nhận chuyển nhượng của bà Th1 một phần đất rẫy diện tích 03 sào thuộc thửa đất số 71, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại thôn 02, xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Đắk Nông với giá 50.000.000 đồng, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*viết tắt là QSDĐ*) cho hộ ông Nguyễn Văn Th (*chồng bà Th1*). Hai bên lập giấy viết tay, ông T, bà Th đã trả đủ số tiền 50.000.000 đồng cho bà Th1; bà Th1 có trách nhiệm sang tên cho ông T, bà Th. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông T, bà Th canh tác cho đến nay, đồng thời trồng thêm tiêu và cà phê trên đất. Ông T, bà Th nhiều lần yêu cầu bà Th1 sang tên Giấy chứng nhận QSDĐ cho ông T, bà Th nhưng bà Th1 không thực hiện. Do đó, ông T, bà Th khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Th1 phải trả lại cho ông T, bà Th số tiền đã mượn là 20.000.000 đồng (*tại Biên bản hòa giải ngày 02/10/2018, ông Xô không yêu cầu bà Th1 phải trả tiền lãi*); buộc bà Th1 phải sang tên trong Giấy chứng nhận QSDĐ cho ông T, bà Th đối với diện tích đất 03 sào theo Giấy sang nhượng đất ngày 20/9/2013.

Theo đơn phản tố ngày 14/11/2017, đơn bổ sung ngày 10/5/2018 và

quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Lê Thị Th1 trình bày:

Năm 2011, bà Th1 vay của ông T, bà Th số tiền 20.000.000 đồng, lãi suất trả từ ngày vay đến năm 2013. Năm 2013, ông T, bà Th yêu cầu bà Th1 trả lại số tiền đã vay, do không có tiền nên bà Th1 đồng ý chuyển nhượng 03 sào đất tọa lạc tại thôn 02, xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Đắk Nông cho ông T, bà Th để trừ nợ. Hai bên lập giấy mua bán viết tay với giá 51.000.000 đồng, bà Th1 giảm cho ông T, bà Th 1.000.000 đồng, còn lại 50.000.000 đồng. Bà Th1 trừ nợ cho ông T, bà Th số tiền gốc 20.000.000 đồng và gần 1.000.000 đồng tiền lãi (*làm tròn 1.000.000 đồng*), tổng cộng 21.000.000 đồng. Số tiền 29.000.000 đồng còn lại bà Th1 hẹn khi nào ông T, bà Th trả đủ thì bà Th1 sẽ làm thủ tục sang tên cho ông T, bà Th. Do ông T, bà Th chưa trả số tiền này nên bà Th1 chưa làm thủ tục sang tên. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T và bà Th, bà Th1 không đồng ý. Bà Th1 yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 20/9/2013 giữa bà Th1 với ông T, bà Th; buộc ông T, bà Th phải trả lại 03 sào đất rẫy cho bà Th1; hủy Giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất số 09, tờ bản đồ số 20 mang tên ông T, bà Th do đã cấp chồng lên phần diện tích đất của bà Th1.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) huyện Đ2 trình bày:

Việc cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho bà Lê Thị H (*trước khi chuyển nhượng cho ông T, bà Th*): Bà H đã được UBND huyện Đ1 cấp Giấy chứng nhận QSDĐ tại Quyết định số: 62/QĐ-UB ngày 16/4/1998 đối với thửa đất số 09, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ1, tỉnh Đắk Nông với diện tích 7.365m² đất trồng cây cà phê. Sau đó, bà H chuyển nhượng thửa đất này cho ông T, bà Th theo Hợp đồng chuyển nhượng số 131, được UBND xã Đ chứng thực. Ngày 29/10/2014, UBND huyện Đ1 đã cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số BU 736595 cho ông T, bà Th tại Quyết định số: 2449/QĐ-UBND ngày 09/12/2014. Việc UBND huyện Đ1 cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho bà H là đúng theo quy định của Luật đất đai năm 1993; Quyết định số: 201/QĐ-ĐKTK ngày 14/7/1989 của Tổng cục Quản lý ruộng đất về việc ban hành quy định cấp Giấy chứng nhận QSDĐ.

Trường hợp thửa đất tranh chấp có một phần diện tích 1.201m² trước đây do bà Th1 sử dụng ổn định nhưng được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho bà H (*nay là ông T, bà Th*): Căn cứ khoản 3 Điều 106 Luật đất đai năm 2013; khoản 6 Điều 87 Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật đất đai, UBND huyện Đ1 chỉ thu hồi Giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp sau khi có bản án hoặc quyết định của Tòa án đã có hiệu lực thi hành.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn D trình bày:

Nguồn gốc thửa đất tranh chấp là của cha mẹ anh là ông Nguyễn Văn Th và bà Lê Thị Th1, khi cha anh mất đã để lại cho mẹ con anh. Anh đồng ý việc bà Th1 làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận QSDĐ từ ông Th sang tên bà Th1.

Tuy nhiên, anh không biết việc bà Th1 chuyển nhượng QSDĐ cho ông T, bà Th, đến năm 2017 bà Th1 mới nói cho anh biết, anh không đồng ý với việc chuyển nhượng này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 20/2019/DS-ST ngày 06 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông quyết định:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Minh T và bà Lê Thị Th; chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Th1.

1.1. Buộc bà Lê Thị Th1 phải trả lại cho ông Hoàng Minh T và bà Lê Thị Th số tiền 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng).

1.2. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ (viết tay) lập ngày 20/9/2013 giữa bà Lê Thị Th1 với ông Hoàng Minh T, bà Lê Thị Th đối với diện tích đất 3.053m² có tứ cận: Phía Tây = 16,52m; phía Đông giáp đường đi điểm 5-6 = 14,92m, điểm 6-7 = 11,46m; phía Bắc giáp đất ông Hoàng Minh T gồm các điểm 2-3, 3-4, 4-5 = 163,16m; phía Nam giáp đất bà Lê Thị Th1 gồm các điểm 7-8, 8-9, 9-10, 10-11, 11-1 = 164,80m (BL 63-73).

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Đ1 cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Hoàng Minh T và bà Lê Thị Th đối với diện tích đất chuyển nhượng nêu trên theo quy định của pháp luật (Có sơ đồ kèm theo).

1.3. Hủy một phần Giấy chứng nhận QSDĐ số BU 736595 do Ủyban nhân dân huyện Đ1 cấp ngày 09/12/2014 cho hộ ông Hoàng Minh T, bà Lê Thị Th đối với phần diện tích 1.201m² chồng lấn lên diện tích đất của hộ bà Lê Thị Th1 (Có sơ đồ kèm theo).

Án sơ thẩm còn tuyên án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 19/11/2019 bà Lê Thị Th1 làm đơn kháng cáo toàn bộ án sơ thẩm.

Quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh: Theo như thư ký báo cáo các nguyên đơn, bị đơn triệu tập hợp lệ, đây là phiên tòa mở lần thứ 4, người kháng cáo có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo luật định.

Về nội dung: Căn cứ các chứng cứ có tại hồ sơ cho thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ, đúng pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ y án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]Về tố tụng: Phiên tòa phúc thẩm ngày 17/6/2020 người nhận ủy quyền của bị đơn có đơn xin hoãn phiên tòa. Phiên tòa ngày 22/7/2020 đại diện bị đơn vắng mặt không có lý do, phiên tòa ngày 07/9/2020 đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị giám định lại chữ ký của bị đơn, do đó phiên tòa phúc thẩm hoãn để các đương sự cung cấp chứng cứ để trưng cầu giám định.

Ngày 27/9/2020 đại diện ủy quyền của bị đơn ông Đồng Văn N làm đơn rút lại yêu cầu giám định. Phiên tòa phúc thẩm ngày 20/11/2020 người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có đơn xin xét xử vắng mặt.

Sau khi lắng nghe quan điểm của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt các bên đương sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ngày 20/9/2013 bà Th1 chuyển nhượng cho ông T, bà Th một phần diện tích đất rẫy là 03 sào tại thôn 2, xã Đăk R’la, huyện Đ2, tỉnh Đắk Nông với giá là 50.000.000 đồng, hai bên làm giấy tay không có công chứng, chứng thực. Tuy nhiên sau khi ký hợp đồng bà Th1 đã giao cho ông T, bà Th quyền sử dụng đất, ông T bà Th quản lý, sử dụng trồng cà phê, tiêu và các cây khác trên đất từ năm 2013 đến nay. Theo hướng dẫn tại điểm b.3, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ – HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì hợp đồng trên không bị coi là vô hiệu về mặt hình thức.

[2.2] Bà Th1 kháng cáo cũng như các chứng cứ do người được ủy quyền cung cấp cho rằng bà Th1 không ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T, ông T, bà Th còn nợ 29.000.000 đồng tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bà không làm thủ tục. Về nội dung này ông T, bà Th không thừa nhận và căn cứ trên cam kết hợp đồng cho thấy bà Th1 đã nhận đủ 50.000.000 đồng tiền sang nhượng đất.

Về chữ ký, bà Th1 có ký trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay không? Theo thông báo kết luận số 160 – GĐTL/PC54 ngày 31/01/2018 của phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Đắk Nông kết luận: *“Chữ ký, chữ viết mang tên Lê Thị Th1 dưới mục bên sang nhượng trên giấy sang nhượng đất ghi ngày 20/9/2013 so với chữ ký chữ viết của Lê Thị Th1 trên 03 (ba) tài liệu mẫu so sánh là do cùng một người viết ra”*. Đại diện ủy quyền của bà Th1 tại cấp phúc thẩm rút lại yêu cầu giám định do đó kết luận của phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Đắk Nông là căn cứ pháp lý để kết luận bà Th1 là người ký sang nhượng đất cho ông T, bà Th.

[2.3] Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Nguyễn Văn Th (chồng bà Th1), ông Th đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Th chết năm 2009 vậy bà Th1 đứng ra sang nhượng một phần diện tích đất mà ông Th đứng tên cho ông T, bà Th có hợp pháp không? Nội dung này Tòa sơ thẩm đã phân tích kỹ và áp dụng án lệ số 04/2016/AL để giải quyết là có căn cứ. Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất như phân tích của án sơ thẩm nên không phân tích thêm.

[3] Từ những phân tích trên cho thấy ở giai đoạn phúc thẩm bị đơn không cung cấp chứng cứ mới, nên không có căn cứ xem xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đại diện Viện kiểm sát đề nghị bác kháng cáo, giữ y án sơ thẩm là phù hợp với chứng cứ có tại hồ sơ và nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Th1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị Th1. Giữ y án sơ thẩm số 20/2019/DS-ST ngày 06 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 37; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 161; khoản 1 khoản 6 Điều 165; Điều 200; Điều 266; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Khoản 1 Điều 30; khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính. Điều 109; khoản 1 Điều 141; Điều 471; Điều 474; Điều 676; khoản 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005. Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Điều 12 Nghị quyết số: 05/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Án lệ số: 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016, được công bố theo Quyết định số: 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao. Án lệ số: 16/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14/12/2017, được công bố theo Quyết định số: 299/QĐ-CA ngày 28/12/2017 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao. khoản 2 khoản 5 Điều 26; khoản 2 Điều 32 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Minh T và bà Lê Thị Th; chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Th1.

1.1. Buộc bà Lê Thị Th1 phải trả lại cho ông Hoàng Minh T và bà Lê Thị Th số tiền 20.000.000đ (*hai mươi triệu đồng*).

1.2. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*viết tay*) lập ngày 20/9/2013 giữa bà Lê Thị Th1 với ông Hoàng Minh T, bà Lê Thị Th đối với diện tích đất 3.053m² có tứ cận: phía Tây = 16,52m; phía Đông giáp đường đi điểm 5-6 = 14,92m, điểm 6-7 = 11,46m; phía Bắc giáp đất ông Hoàng Minh T gồm các điểm 2-3, 3-4, 4-5 = 163,16m; phía Nam giáp đất bà Lê Thị Th1 gồm các điểm 7-8, 8-9, 9-10, 10-11, 11-1 = 164,80m (*BL 63-73*).

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Đ1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Minh T và bà Lê Thị Th đối với diện tích đất chuyển nhượng nêu trên theo quy định của pháp luật (*có sơ đồ kèm theo*).

1.3. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 736595 do Ủy ban nhân dân huyện Đ1 cấp ngày 09/12/2014 cho hộ ông Hoàng Minh T,

bà Lê Thị Th đối với phần diện tích 1.201m² chồng lấn lên diện tích đất của hộ bà Lê Thị Th1 (có sơ đồ kèm theo).

2/ Về án phí: Bà Lê Thị Th1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Chuyển số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm (theo biên lai thu số 0000852 ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đắk Nông) thành án phí dân sự phúc thẩm.

Các nội dung khác của quyết định sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Nông;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lê Thành Văn