

Bản án số: 15/2023/DS-PT
Ngày 11-01-2023
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 BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Trung

Các Thẩm phán: Ông Bùi Ngọc Thạch

Ông Ngô Văn Minh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Song Toàn – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đặng Hà Nhung - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 251/2022/TLPT-DS ngày 24/10/2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2022/DS-ST ngày 14/6/2022 của Tòa án nhân dân thị xã TU, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 298/2022/QĐ-PT ngày 01/12/2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Công Ch, sinh năm 1936; địa chỉ: tổ 6, khu phố 4, phường VT, thị xã TU, tỉnh Bình Dương (chết ngày 22/8/2019).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:

1. Bà Dương Thị Ch1, sinh năm 1939; địa chỉ: tổ 6, khu phố 4, phường VT, thị xã TU, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu xét xử vắng mặt.

2. Bà Trần Thị Tr, sinh năm 1958; địa chỉ: khu phố 1, phường VT, thị xã TU, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu xét xử vắng mặt.

3. Bà Trần Thị H1, sinh năm 1960; địa chỉ: ấp 1, thị trấn TK, huyện Hón Quán, tỉnh Bình Phước; có yêu cầu xét xử vắng mặt.

4. Bà Trần Thị PD, sinh năm 1966; địa chỉ: khu phố 4, phường VT, thị xã TU, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu xét xử vắng mặt.

5. Ông Trần Thanh Ph, sinh năm 1970; địa chỉ: khu phố 4, phường VT, thị xã TU, tỉnh Bình Dương; ủy quyền cho Ông Thái Thanh Hải, sinh năm 1979; địa chỉ: Tổ 3, khu phố 2, phường UH, thị xã TU, tỉnh Bình Dương; có mặt.

6. Bà Trần Thị MV, sinh năm 1979; địa chỉ: khu phố 8, thị trấn PV, huyện PG, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu xét xử vắng mặt.

7. Ông Trần DH, sinh năm 1980; địa chỉ: khu phố 4, phường VT, thị xã TU, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu xét xử vắng mặt.

8. Bà Trần Thị Đ, sinh năm 1983; địa chỉ: khu phố 4, phường VT, thị xã TU, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu xét xử vắng mặt.

9. Bà Trần Thị L1, sinh năm 1964; địa chỉ: ấp 2, xã XD, huyện CM, tỉnh Đồng Nai; có yêu cầu xét xử vắng mặt.

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị G1, sinh năm 1957; địa chỉ: tổ 5, ấp Bình Cơ, xã Bình Mỹ, huyện Bắc TU, tỉnh Bình Dương; ủy quyền cho ông Ngô Quốc Chiến, sinh năm 1973; địa chỉ: khu phố Phú Bình, phường AL, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước (Giấy ủy quyền ngày 10/4/2019), có mặt.

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

1. Bà Dương Thị Ch1, sinh năm 1939; địa chỉ: tổ 6, khu phố 4, phường VT, thị xã TU, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu xét xử vắng mặt.

2. Ông Trần Thanh Ph, sinh năm 1970; địa chỉ: khu phố 4, phường VT, thị xã TU, tỉnh Bình Dương; ủy quyền cho ông Thái Thanh Hải, sinh năm 1979; địa chỉ: tổ 3, khu phố 2, phường UH, thị xã TU, tỉnh Bình Dương; có mặt.

3. Ông Trần Ngọc T1, sinh năm 1978, địa chỉ: ấp Bàu Lùng, xã Tân Hiệp, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước; có yêu cầu xét xử vắng mặt.

4. Bà Nguyễn Thị HG, sinh năm 1983, địa chỉ: khu phố Phú Trung, phường Phú Chánh, thị xã TU, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu xét xử vắng mặt.

5. Ông Trần NC, sinh năm 1984, địa chỉ: tổ 5, ấp Bình Cơ, xã Bình Mỹ, huyện Bắc TU, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu xét xử vắng mặt.

6. Bà Trần Thị NT, sinh năm 1986, địa chỉ: khu phố Hưng Lộc, phường HĐ, thị xã ThA, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu xét xử vắng mặt.

7. Bà Trần NX, sinh năm 1988, địa chỉ: ấp Bình Cơ, xã Bình Mỹ, huyện Bắc TU, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu xét xử vắng mặt.

8. Bà Trần NH, sinh năm 1992, địa chỉ: ấp Bình Cơ, xã Bình Mỹ, huyện Bắc TU, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu xét xử vắng mặt.

9. Bà Trần Thị Tr, sinh năm 1958; địa chỉ: khu phố 1, phường VT, thị xã TU, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu xét xử vắng mặt.

10. Bà Trần Thị H1, sinh năm 1960; địa chỉ: ấp 1, thị trấn TK, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước; có yêu cầu xét xử vắng mặt.

11. Bà Trần Thị PD, sinh năm 1966; địa chỉ: khu phố 4, phường VT, thị xã TU, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu xét xử vắng mặt.

12. Bà Trần Thị MV, sinh năm 1979; địa chỉ: khu phố 8, thị trấn PV, huyện PG, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu xét xử vắng mặt.

13. Ông Trần DH, sinh năm 1980; địa chỉ: khu phố 4, phường VT, thị xã TU, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu xét xử vắng mặt.

14. Bà Trần Thị Đ, sinh năm 1983; địa chỉ: khu phố 4, phường VT, thị xã TU, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu xét xử vắng mặt.

15. Bà Trần Thị L1, sinh năm 1964; địa chỉ: ấp 2, xã XD, huyện CM, tỉnh Đồng Nai; có yêu cầu xét xử vắng mặt.

- Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị G1.

- Người kháng nghị: Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã TU.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Tại đơn khởi kiện đề ngày 29/12/2018; đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện đề ngày 24/11/2020; đơn khởi kiện bổ sung và xác định lại yêu cầu khởi kiện đề ngày 27/4/2021; bản tự khai; quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn; những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn và người đại diện hợp pháp trình bày:**

Vào ngày 18/02/2001, vợ chồng ông Trần Công Ch có ký “Giấy mua bán đất” để nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 940m² thuộc thửa đất số 183, tờ bản đồ 22 tại tổ 6, ấp 4, xã VT (nay là khu phố 4, phường VT), thị xã TU, tỉnh Bình Dương của bà Nguyễn Thị G1. Khi nhận chuyển nhượng, thửa đất nêu trên đã được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) TU cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01186 QSDĐ/TU ngày 04/01/1999 cho bà Nguyễn Thị G1. Từ căn phần đất chuyển nhượng nêu trên như sau:

- + Hướng Đông giáp đất ông Trần Văn Bình;
- + Hướng Bắc giáp đất Trần Thanh Ph (con của ông Ch, bà Ch1);
- + Hướng Nam giáp đất ông Trần Văn Bình;
- + Hướng Tây giáp đất ông Trần Văn Bá.

Giá chuyển nhượng phần đất nêu trên hai bên thống nhất là 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng). Ông Ch đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng cho bà G1 và đã nhận phần đất nêu trên để trồng tràm bông vàng, làm hàng rào kẽm gai bao quanh khu đất để bảo vệ khu đất chuyển nhượng từ năm 2001 đến nay, không bị chính quyền địa phương xử phạt vi phạm hành chính, cũng không bị bà G1 phản đối. Số tiền nhận chuyển nhượng này là tiền chung của vợ chồng ông Ch và bà Dương Thị Ch1. Dù tiền chuyển nhượng bà G1 đã nhận đủ, đất đã giao cho vợ chồng ông Ch quản lý sử dụng nhưng từ năm 2001 đến nay bà G1 vẫn giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên phần đất nêu trên cho vợ chồng ông Ch.

Đến tháng 11/2015, bà G1 làm đơn yêu cầu Tổ hòa giải số 4 của xã VT tổ chức hòa giải để lấy lại phần đất nêu trên. Ngày 20/11/2015, Tổ hòa giải số 4 của xã VT đã tổ chức hòa giải tranh chấp giữa hai bên nhưng không thành. Từ đó đến nay, do ông Trần Công Ch bị bệnh ung thư phổi, phải liên tục điều trị nên chưa làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông. Vì vậy, nguyên đơn ông Trần Công Ch khởi kiện bà Nguyễn Thị G1, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay) ngày 18/02/2001 giữa ông Trần Công Ch với bà Nguyễn Thị G1 có hiệu lực pháp luật để vợ chồng ông Ch, bà Ch1 được kê khai, đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất chuyển nhượng có diện tích đất 940m² thuộc thửa đất số 183, tờ bản đồ số 22 tại tổ 6, ấp 4, xã VT (nay là khu phố 4, phường VT), thị xã TU, tỉnh Bình Dương.

Qua thẩm định, đo đạc thực tế, phần đất thuộc thửa đất số 183, tờ bản đồ số 22 nêu trên chỉ có diện tích là 568m². Ngoài thửa đất số 183, phần đất tranh chấp còn có một phần đất có diện tích theo kết quả đo đạc thực tế là 1.058,1m² thuộc một phần thửa đất số 138, tờ bản đồ số 22 tại tổ 6, khu phố 4, phường VT, thị xã TU, tỉnh Bình Dương. Do đó, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn thống nhất xác định lại yêu cầu khởi kiện như sau:

1. Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/02/2001 giữa ông Trần Công Ch, bà Dương Thị Ch1 với bà Nguyễn Thị G1 có hiệu lực pháp luật;

2. Yêu cầu Tòa án công nhận cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn được quyền quản lý, sử dụng hợp pháp đối với phần đất mà nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng theo kết quả đo đạc thực tế là 1.655,6m² thuộc thửa đất số 183 và 138 tờ bản đồ 22 tại tổ 6, khu phố 4, phường VT, thị xã TU, tỉnh Bình Dương;

3. Yêu cầu Tòa án công nhận cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn được quyền sở hữu các tài sản trên đất tranh chấp theo kết quả thẩm định tại chỗ ngày 14/3/2019 gồm: 14 trụ hàng rào bê tông; 41 cây hoa anh đào; 06 cây xà cừ; 06 cây lồng mứt; 01 cây gòn; 24 cây tràm lớn; 241 cây tràm nhỏ; 02 dây kẽm lam rào xung quanh đất tranh chấp;

4. Yêu cầu Tòa án kiến nghị UBND thị xã TU thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01186 QSDD/TU cấp ngày 04/01/1999 cho bà Nguyễn Thị G1 để nguyên đơn được đăng ký kê khai phần đất nêu trên theo quy định pháp luật.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn không đồng ý vì phần diện tích đất đang tranh chấp nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng theo “Giấy mua bán đất” đề ngày 18/02/2001 giữa bà G1 với ông Ch; nguyên đơn đã quản lý, sử dụng ổn định, lâu dài từ năm 2001 đến nay, trên đất có các cây trồng, tài sản do nguyên đơn và ông Ph là con của nguyên đơn tạo lập. Ngoài ra, bị đơn phản tố nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình.

Tại phiên tòa, ông Thái Thanh Hải giữ nguyên lời trình bày và các yêu cầu khởi kiện; thống nhất kết quả đo đạc, thẩm định, định giá, không yêu cầu đo đạc, thẩm định, định giá lại.

*** Tại đơn phản tố đề ngày 25/11/2020; bản tự khai; quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn và người đại diện hợp pháp trình bày:**

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì:

Về nguồn gốc đất: Thửa đất số 183, tờ bản đồ 22 có diện tích khoảng 1.700m² tọa lạc tại khu phố 4, phường VT, thị xã TU, tỉnh Bình Dương có nguồn gốc là của cha mẹ của ông Trần Ngọc Anh (chồng của bà G1) là ông Trần Văn Ngãi và bà Võ Thị Cư sau khi chết để lại cho ông Anh và bà G1 canh tác. Ông Ngãi và bà Cư chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi được cha mẹ cho đất thì ông Anh và bà G1 canh tác, xây dựng nhà trên đất. Ông Anh và bà G1 có 06 người con gồm:

- Ông Trần Ngọc T1, sinh năm 1978;
- Ông Trần NC, sinh năm 1984;
- Bà Trần Thị NT, sinh năm 1986;
- Bà Trần NX, sinh năm 1988;
- Bà Trần NH, sinh năm 1992;
- Ông Trần Ngọc Tuyền, sinh năm 1979, chết năm 2010, ông Tuyền có vợ là bà Nguyễn Thị HG, sinh năm 1983 và 01 con chung tên Trần Nguyễn Minh Nhật, sinh năm 2006.

Năm 1995, ông Anh chết, bà G1 và 06 người con của ông bà tiếp tục canh tác và sinh sống trên đất. Năm 1999, Nhà nước tự đo vẽ và cấp cho bà G1 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01186QSDĐ/TU ngày 04/01/1999. Bà G1 xác định giữa bà và ông Ch có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 183 nêu trên vào tháng 6/2010 chứ không phải năm 2001 như nguyên đơn trình bày vì từ năm 2007 đến năm 2010, bà G1 thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên để vay vốn tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á – Chi nhánh Bình Dương để vay 5.000.000 đồng. Đến khoảng tháng 9/2010, ông Ch có hỏi bà G1 về việc nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 1.700m² nêu trên, giá thỏa thuận là 25.000.000 đồng. Khoảng 2-3 ngày sau, ông Ch đưa trước cho bà G1 5.000.000 đồng để bà G1 đi giải chấp, lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở ngân hàng về. Khi đưa tiền, ông Ch có đưa cho bà G1 tờ giấy tay viết sẵn rồi kêu bà G1 ký, nội dung của giấy tay như thế nào bà G1 không biết vì bà G1 không biết chữ. Khi nào bà G1 lấy được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về thì hai bên tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng và giao đủ số tiền còn lại. Sau khi bà G1 lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về, ông Ch nhận thấy diện tích và hình thể đất thực tế ít hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không đồng ý nhận chuyển nhượng nữa. Ông Ch đòi lại số tiền 5.000.000 đồng đã đưa trước đó nhưng bà G1 chỉ trả được 1.000.000 đồng, còn thiếu lại 4.000.000 đồng. Khi trả tiền bà G1 đưa cho ông Ch mà không làm giấy tờ gì. Sau đó vài tháng, bà G1 đem số tiền 4.000.000 đồng qua trả cho ông Ch nhưng ông Ch đòi tiền phạt gấp đôi. Từ khi bà G1 chuyển nhượng đến khi các bên có tranh chấp, bà G1 không giao đất cho ông Ch mà vẫn tiếp tục canh tác trên đất

bình thường. Tháng 10 năm 2015, bà G1 và các con của bà đến đất phát dọn để xây nhà kiên cố thì ông Ch và con của ông Ch là ông Ph ngăn cản, đòi bồi thường 30.000.000 đồng nhưng bà G1 không đồng ý. Bà G1 mới làm đơn yêu cầu UBND xã VT giải quyết tranh chấp. Khi UBND xã VT hòa giải, ông Ch lại đòi bà G1 bồi thường 50.000.000 đồng, bà G1 không đồng ý. UBND xã VT hòa giải 02 lần nhưng kết quả hòa giải không thành. Trong thời gian này, ông Ch và ông Ph rào đất lại và trồng tràm trên đất. Từ năm 2015 đến nay, bà G1 không khiếu kiện gì về tranh chấp đất đai với ông Ch. Hiện nay bà G1 vẫn đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bị đơn bà G1 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có đơn phản tố yêu cầu tuyên bố giấy mua bán đất đề ngày 18/02/2001 giữa bà G1 với ông Ch là vô hiệu; buộc những người kế thừa quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phải tháo dỡ hàng rào, di dời cây trồng trên đất để trả lại cho bà G1 diện tích đất 1.655,6m² (trong đó bao gồm 1085,1m² đất thuộc thửa 138 và 568,0m² đất thuộc thửa 183, tờ bản đồ 22 tại phường VT, thị xã TU, tỉnh Bình Dương) vì từ trước đến nay bà G1 là người trực tiếp quản lý, sử dụng toàn bộ phần diện tích đất theo đo đạc thực tế 1.655,6m² nêu trên. Bà G1 đồng ý trả lại số tiền 4.000.000 đồng cho nguyên đơn. Bị đơn xác định “Giấy mua bán đất” đề ngày 18/02/2001 giữa bà G1 với ông Ch là vô hiệu vì những lý do sau đây:

- Đây là tài sản chung hộ gia đình, diện tích đất khoảng 1.700m² do cha mẹ chồng của bà G1 để lại cho vợ chồng bà và các con. Bà G1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Ch không hỏi ý kiến các con và các con không biết.

- Bà G1 chưa bao giờ giao đất cho ông Ch mà đến tháng 10/2015 bà G1 đào móng xây nhà thì gia đình ông Ch vào tranh chấp, ngăn cản, đe dọa và đến tháng 12/2015 gia đình ông Ch vào chiếm giữ đất trồng cây đến nay.

- Hai bên không làm hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật;

- Khi phát hiện diện tích đất thực tế ít hơn trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Ch đã không đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nữa và yêu cầu hủy hợp đồng, đòi lại tiền cọc và thời điểm ông Ch nhận chuyển nhượng ông Ch cũng không trả hết số tiền nhận chuyển nhượng cho bà G1.

Tại phiên tòa, ông Ngô Quốc Chiến giữ nguyên lời trình bày và yêu cầu phản tố; thống nhất kết quả đo đạc, thẩm định, định giá, không yêu cầu đo đạc, thẩm định, định giá lại.

*** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc T1, ông Trần NC, bà Trần Thị NT, bà Trần NX, bà Trần NH và bà Nguyễn Thị HG trình bày:** Ông T1, ông Chiến, bà Tuyết, bà Xuân, bà Hạnh là con của bà Nguyễn Thị G1 và ông Trần Ngọc Anh; bà Gấm là vợ của ông Tuyền, con dâu của bà G1. Các ông, bà thống nhất lời trình bày của bị đơn bà Nguyễn Thị G1 và người đại diện hợp pháp của bị đơn. Tháng 10/2015, các ông bà đến thửa đất

183 để dọn phát ranh xây nhà ở thì ông Ch ngăn cản không cho vào đất nên các ông bà mới biết sự việc ông Ch nhận chuyển nhượng đất từ bà G1. Ngoài ra các ông, bà không bổ sung gì thêm, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Do bận công việc, ông Chiến, bà Tuyết, bà Xuân, bà Hạnh và bà Gấm có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

*** Người đại diện hợp pháp của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị Ch1, ông Trần Thanh Ph là ông Thái Thanh Hải trình bày:** Đại diện hợp pháp của bà Ch1, ông Ph thống nhất lời trình bày của nguyên đơn và đại diện nguyên đơn, không bổ sung gì thêm, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

*** Bà Trần Thị L1 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Tr, bà Trần Thị H1, bà Trần Thị PD, bà Trần Thị MV, ông Trần DH, bà Trần Thị Đ trình bày:** Các ông, bà thống nhất lời trình bày của nguyên đơn và đại diện nguyên đơn, không bổ sung gì thêm, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Do bận công việc, các ông, bà có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

Bản án số 31/2022/DS-ST ngày 14/6/2022 của Tòa án nhân dân thị xã TU, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Trần Công Ch đối với bị đơn bà Nguyễn Thị G1 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” như sau:

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 183, tờ bản đồ số 22 tại phường VT, thị xã TU, tỉnh Bình Dương giữa ông Trần Công Ch và bà Nguyễn Thị G1 theo “Giấy mua bán đất” lập ngày 18/02/2001 (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Công Ch có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo qui định của Luật Đất đai.

Kiến nghị Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01186 QSDĐ/TU ngày 04/01/1999 do UBND huyện TU (nay là thị xã TU) cấp cho bà Nguyễn Thị G1.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 21/6/2022, bà Nguyễn Thị G1 là bị đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, nội dung: Yêu cầu xét xử lại phúc thẩm, sửa bản án sơ thẩm: Bác đơn khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bị đơn giữ nguyên yêu cầu

kháng cáo. Ngày 28/6/2022, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã TU có Quyết định số 17/QĐKN/VKS-DS kháng nghị phúc thẩm, nội dung cho rằng: Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ và vi phạm thủ tục tố tụng. Đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Cấp sơ thẩm chưa làm rõ nguồn gốc đất, quá trình quản lý, sử dụng đất; không đưa đầy đủ người tham gia tố tụng; chưa làm rõ tranh chấp giữa bà G1 với ông Bá; giải quyết không đầy đủ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn. Kháng cáo của bị đơn là có cơ sở chấp nhận một phần; kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã TU là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông Ch khởi kiện bà G1: Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy mua bán đất ngày 18/02/2001; yêu cầu được sử dụng diện tích đất theo đo đạc thực tế 1.655,6m²; yêu cầu được sở hữu tài sản gắn liền đất và yêu cầu thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà G1 để ông đăng ký đất đai. Ông Ch cho rằng ông mua đất của bà G1 với giá 5.000.000 đồng và đã trả đủ tiền, nhưng bà G1 không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không làm thủ tục chuyển nhượng nên ông khởi kiện.

[2] Bà G1 khai: Phần đất trên có nguồn gốc là của ông Ngải, bà Cư (cha, mẹ chồng) chết để lại cho chồng là ông Anh (chết năm 1995) và bà G1 canh tác. Sau khi chồng chết, bà và các con tiếp tục canh tác. Năm 1999, bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà G1 có chuyển nhượng thửa đất số 183, tờ bản đồ số 22, diện tích 940m² cho ông Ch vào năm 2010 (không phải năm 2001) với giá 25.000.000 đồng. Ông Ch mới trả được 5.000.000 đồng và yêu cầu bà ký tên vào giấy mua bán đất nhưng bà không xem nội dung. Sau đó, ông Ch xem đất nhưng không mua. Bà G1 đã trả lại 1.000.000 đồng. Bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Ch và có yêu cầu phản tố: Yêu cầu tuyên bố Giấy mua bán đất ngày 18/02/2021 vô hiệu. Bà đồng ý trả lại cho ông Ch 4.000.000 đồng và yêu cầu ông Ch cùng các con tháo dỡ hàng rào, di dời cây trái trả lại diện tích đất 1.655,6m² cho gia đình bà.

[3] Thấy rằng: Giấy tay mua bán đất ngày 18/02/2001 giữa bà G1 với ông Ch không xác định cụ thể diện tích đất mua bán là bao nhiêu m² thuộc thửa đất nào, tờ bản đồ số mấy. Nhưng có nội dung: Tôi có làm chủ miếng đất... và bà G1 có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ngày 04/01/1999 với diện tích 940m² thuộc thửa số 183, tờ bản đồ 22. Theo đo đạc thực tế có tổng diện tích là: 1.655,6m² trong đó thửa 183, diện tích 570,5m² (giảm 369,5m²). Thửa 138, tờ bản đồ số 22 diện tích 1.085,1m² chưa có giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất. Bà G1 xác định nguồn gốc 02 thửa đất 183, 138 là của gia đình chồng để lại cho vợ chồng bà; bà và các con quản lý, sử dụng. Hiện tại ông Ph (con của ông Ch) đang quản lý, sử dụng thửa đất số 138 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ về nguồn gốc, quá trình quản lý sử dụng, đăng ký, kê khai đối với thửa đất 138 để giải quyết theo quy định của pháp luật (Bản án sơ thẩm nhận định: Các thửa kê của ông Ch thông nhất xác định thửa đất 138 là phần đất bà G1 chuyển nhượng cho ông Ch là không có cơ sở). Tại bản khai ngày 31/8/2020 (bút lục 186); ông Ph (con của ông Ch) khai: Ông Ch nhận chuyển nhượng đất của bà G1 thửa 183, tờ bản đồ 22, còn thửa đất số 138, tờ bản đồ 22 là của ông Ch quản lý, sử dụng do đăng ký sót thửa nên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Ch chết chưa để lại di chúc cho ai, nhưng chưa được Tòa án cấp sơ thẩm làm rõ yêu cầu của ông Ph và các thửa kê khác của ông Ch đối với thửa 138, tờ bản đồ số 22 cũng như nguồn gốc, quá trình quản lý sử dụng, đăng ký, kê khai. Tại phiên tòa, đại diện của nguyên đơn xác định ông Ph có đăng ký thửa đất 138 nhưng không cung cấp được chứng cứ.

[4] Bà G1 cho rằng: Bà bán đất cho ông Ch thửa đất số 183, tờ bản đồ số 22, diện tích 940m² với giá 25.000.000 đồng và sau đó ông Ch không mua, bà trả lại cho ông Ch 1.000.000 đồng trong số tiền 5.000.000 đồng đã nhận và bà bán đất cho ông Ch vào năm 2010, nhưng ông Ch không thừa nhận và bà không chứng cứ chứng minh.

[5] Ông Ch cho rằng: Bà G1 giao toàn bộ đất cho ông từ năm 2001. Ông trồng cây tràm đến năm 2015, ông làm hàng rào trồng thêm một số cây khác nhưng bà G1 không thừa nhận đã giao đất cho ông Ch (bà cho rằng ông Ch và các con vào chiếm đất) và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn do bà cất giữ. Năm 2015, bà G1 khiếu nại tranh chấp với ông Ch nhưng địa phương hòa giải không thành. Không có cơ sở xác định bà G1 đã giao đất cho ông Ch.

[6] Về tố tụng: Bản án sơ thẩm nhận định: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo diện tích đo đạc thực tế 1.655,6m² thuộc 2 thửa đất: 183 và 138, tờ bản đồ số 22 là có cơ sở; nhưng phần quyết định của Bản án sơ thẩm chỉ công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 183, tờ bản đồ số 22 theo Giấy mua bán đất ngày 18/02/2001 là mâu thuẫn và cũng không xác định rõ diện tích thửa 183. Bà G1 phản tố yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy tay mua bán đất ngày 18/02/2001 vô hiệu. Yêu cầu ông Ch và các con tháo dỡ hàng rào, di dời cây trái trả lại cho gia đình bà 1.655,6m² đất. Bản án sơ thẩm nhận định: Yêu cầu phản tố không có cơ sở chấp nhận nhưng không đề cập trong phần quyết định của Bản án phải giải quyết yêu cầu phản tố như thế nào là không phù hợp Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự. Các thửa kê của ông Ch đã nộp tiền tạm ứng án phí sơ thẩm (bút lục 289) nhưng bản án không tuyên phải xử lý số tiền này như thế nào. Trong các yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu được công nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền đất như hàng rào, cây trái nhưng không được Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết. Tại Biên bản làm việc ngày 25/11/2020 (bút lục 203 204, 205) có nội dung: Tòa án lấy lời khai của người

đại diện của nguyên đơn và người đại diện của bị đơn (cả hai đều có mặt khi làm việc) gồm nhiều trang nhưng biên bản không có chữ ký xác nhận của người đại diện của nguyên đơn, không đóng dấu giáp lai (không rõ lý do) là vi phạm Điều 98 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[7] Xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ không đầy đủ, cấp phúc thẩm không thể bổ sung và có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; cần phải hủy bản án sơ thẩm để cấp sơ thẩm giải quyết lại, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các đương sự: Yêu cầu kháng cáo của bị đơn là có cơ sở một phần; kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân thị xã TU và ý kiến của Kiểm sát viên là phù hợp. Án phí phúc thẩm: Bà G1 là người cao tuổi, có đơn nên được miễn án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3, Điều 148; khoản 3, Điều 308; Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ khoản 3, Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 17/QĐKN/VKS-DS ngày 28/6/2022 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã TU và chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị G1. Hủy Bản án số 31/2022/DS-ST ngày 14/6/2022 của Tòa án nhân dân thị xã TU. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã TU giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí phúc thẩm: Bà G1 được miễn án phí.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND thị xã TU;
- VKSND thị xã TU
- Chi cục THADS thị xã TU;
- Lưu: HS, HCTP.

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

Nguyễn Thành Trung