TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH PHƯỚC**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 17/2019/DS-PT
Ngày: 14/3/2019
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 PHƯỚC

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Khương
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thư
Bà Lê Hồng Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Ái Vi – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa: Ông Trịnh Duy Trung – Kiểm sát viên.

Trong ngày 14 tháng 3 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử công khai phúc thẩm vụ án thụ lý số 21/2019/TLPT-DS ngày 15/01/2019 về *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2018/DSST ngày 27/11/2018 của Toà án nhân dân huyện P bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 22/2019/QĐPT- DS ngày 13/02/2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lưu Văn S, sinh năm 1956 (vắng mặt);
Bà Sao Nhúc K, sinh năm 1957 (có mặt);
Địa chỉ: Thôn 9, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước.

2. Bị đơn: Bà Đào Thị T, sinh năm 1969 (có mặt);
Địa chỉ: Thôn 1, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
- Ông Phạm Văn T, sinh năm 1977;
- Bà Doãn Thị N, sinh năm 1981;
- Ông Đinh Văn Đ, sinh năm 1969 (vắng mặt);
Cùng trú tại: Thôn 1, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Sao Nhúc K.

(Đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn T, bà Doãn Thị N do không liên quan đến kháng cáo nên Tòa án không triệu tập)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Sao Nhúc K, ông Lưu Văn S trình bày:

Năm 2012 (không nhớ rõ ngày, tháng), ông bà có mượn bà Đào Thị T 120.000.000 đồng, lãi suất 60.000 đồng/01 triệu/01 ngày, thời hạn vay 01 tháng. Đến hạn, ông bà không trả được nợ nên bà T chốt cả gốc và lãi tính đến khoảng tháng 6/2012 là 270.000.000 đồng, bà T yêu cầu ông bà phải nhận nợ khoản tiền đó. Bà T yêu cầu ông bà phải đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) đối với thửa đất có diện tích 10.758,2 m^2 tại thôn 5, xã L, huyện P do Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) huyện P (cũ) cấp cho ông bà năm 2007 cho bà T. Bà T nói với ông bà sẽ bán diện tích đất trên lấy tiền trừ nợ, bà T nói giá trị diện tích đất trên là 450 triệu đồng/ha, nếu bán được thì bà T chỉ lấy lại 270 triệu đồng, số tiền còn dư sẽ trả lại cho ông bà, bà T chỉ nói miệng, không có ai chứng kiến. Đồng thời, bà T yêu cầu ông bà viết "Giấy sang nhượng đất vườn điều" (không đề ngày, tháng, năm) để làm tin, ông bà đã viết theo nội dung do bà T đọc, hai bên thỏa thuận cắt 01 ha (10.000m^2) bán lấy tiền trừ nợ cho bà T, việc thỏa thuận bán 01ha chỉ bằng miệng, không chỉ ranh giới cụ thể. Ông bà không nhớ Giấy sang nhượng đất vườn điều viết vào thời gian nào, chỉ nhớ viết vào năm 2012. Cũng trong năm 2012, bà T đến nhà đưa Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bảo ông bà ký để làm thủ tục sang sổ cho người mua là ông T, bà N, ông bà đồng ý ký vào hợp đồng. Ông bà nhớ khi ký Hợp đồng chưa ghi nội dung gì, không có tên ai ngoài chữ ký của ông bà. Từ thời gian đó đến nay bà T không trả lại số tiền dư cho ông bà, ông bà có yêu cầu bà T trả tiền nhưng bà T nói chỉ bán được 270 triệu đồng. Khoảng cuối năm 2017, ông bà được biết bà T đã bán diện tích đất trên cho ông Phạm Văn T được 450 triệu đồng nhưng bà T không trả cho ông bà số tiền chênh lệch diện tích đất còn lại là 180.000.000 đồng.

Nay ông bà yêu cầu Tòa án buộc bà T trả lại cho vợ chồng ông bà giá trị diện tích đất 758,2m^2 theo kết quả định giá của Tòa án là 53.074.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Đào Thị T trình bày:

Khoảng năm 2011, bà có cho bà K vay tiền làm nhiều lần, tổng số tiền vay là 270.000.000 đồng, bà K và ông S còn nợ 180 triệu tiền mua vật liệu xây dựng của bà, tổng số tiền vợ chồng ông S, bà K nợ bà là 450 triệu đồng. Do vợ chồng bà K không trả được tiền nên vợ chồng bà K đã tự nguyện cấn trừ diện tích đất 10.000m^2 tại thôn 5, xã L, huyện P cho bà để trừ nợ. Do đó, giữa bà và bà K đã viết "Giấy sang nhượng đất vườn điều". Lúc viết giấy sang nhượng thì GCNQSDĐ bà K đang thế chấp chỗ khác để vay tiền (bà không biết thế chấp cho ai) nên hai

bên chỉ viết giấy sang nhượng diện tích 10.000m^2, còn diện tích trong GCNQSDĐ bao nhiêu thì bà không biết vì bà chưa cầm GCNQSDĐ. Bà T xác định bà nhận chuyển nhượng đất của bà K là nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất theo sổ. Nếu không nhận chuyển nhượng hết đất theo sổ thì phải có ranh đất giới cụ thể giữa phần đất chuyển nhượng và phần đất không chuyển nhượng. Hiện trạng đất lúc đó trồng toàn bộ cây điều. Do mảnh đất này giáp với mảnh đất của gia đình bà K nên bà có nói với bà K là chừa lại 2m đất để làm đường đi (bà không biết phía nào, bà chỉ nhớ phần giáp đề nghị mở đường đi nằm ở phía đồi, giáp ranh với đất nhà bà K).

Do không có nhu cầu sử dụng nên sau khi bà K đưa lại GCNQSDĐ, bà T đã làm thủ tục chuyển nhượng luôn cho vợ chồng ông T, bà N. Do bà T chưa làm thủ tục sang tên GCNQSDĐ nên khi chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà N thì bà K, ông S ký toàn bộ hồ sơ chuyển nhượng cho ông T, bà N nhưng không có ý kiến phản đối gì đối với diện tích 10.758,2m^2 ghi trong Hợp đồng. Vợ chồng ông T, bà N đã trả tiền nhận sang nhượng đất cho bà T, quản lý, sử dụng phần đất nhận chuyển nhượng từ đó đến nay và đã được cấp đổi Giấy CNQSDĐ. Nay vợ chồng ông S, bà K khởi kiện yêu cầu bà trả giá trị diện tích đất 758,2m^2 theo giá thị trường thì bà không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn T và bà Doãn Thị N trình bày:

Năm 2012 vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng của bà Đào Thị T diện tích đất tại thôn 5, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước, diện tích đất theo GCNQSDĐ số 42300 do UBND huyện P (cũ) cấp ngày 10/4/2007 cho ông Lưu Văn S và bà Sao Nhúc K với giá 450.000.000 đồng. Ông bà không quen biết với ông K, bà S. Khi làm thủ tục nhận chuyển nhượng đất của bà T, bà T gọi ông S và bà K ký vào hợp đồng để chuyển nhượng đất cho ông bà. Sau đó ông bà trả đủ tiền cho bà T và quản lý, sử dụng đất từ khi nhận chuyển nhượng đất đến nay.

Do bà K, ông S chỉ đòi bà T trả lại tiền mua đất mà không đòi trả đất nên ông bà đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt vì ông bà không liên quan đến việc tranh chấp đất giữa bà T và ông S, bà K.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2018/DSST ngày 27/11/2018 của Toà án nhân dân huyện P đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lưu Văn S và bà Sao Nhúc K đối với yêu cầu buộc bị đơn bà Đào Thị T phải trả tiền đối với diện tích đất tranh chấp 758,2m^2 tại thôn 5, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước.

Ngày 11/12/2018 nguyên đơn bà Sao Nhúc K kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng pháp luật không đúng, tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà, buộc vợ chồng bà chịu án phí 2.654.000 đồng là không đúng quy định pháp luật.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử: Kể từ ngày thụ lý vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Căn cứ vào "Giấy sang nhượng vườn điều" thể hiện bà K, ông S có ghi chuyển nhượng cho bà T diện tích đất 10.000m^2 nhưng trên thực tế là chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 10.758,2m^2 vì: bà K, bà T đều thừa nhận khi viết Giấy sang nhượng đất thì Giấy CNQSDĐ được cấp đối với diện tích 10.758,2m^2 bà K đang thế chấp chỗ khác; sau khi ký giấy sang nhượng cho bà T, bà T lại sang nhượng cho người khác là ông T, bà N. Trong đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, bà N là do ông S, bà K trực tiếp ký chuyển nhượng có ghi rõ diện tích chuyển nhượng là 10.758,2m^2. Từ năm 2012 ông T, bà N là người quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất 10.758,2m^2 đến nay, bà K và ông S đang sử dụng phần đất giáp ranh nhưng không có ý kiến phản đối gì và cũng không ý kiến, khiếu nại, khởi kiện gì đối với bà T. Do đó, hiện nay bà K, ông S khởi kiện yêu cầu bà T trả lại giá trị diện tích đất 758,2m^2 theo giá thị trường là không có căn cứ. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm có sai sót trong việc xác định quan hệ pháp luật, tính án phí. Do đó, đề nghị HĐXX chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo bà K, sửa án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Sao Nhúc K vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

[2] Về tố tụng:

Theo đơn khởi kiện bà K, ông S cho rằng theo "Giấy sang nhượng đất vườn điều" thì ông bà chỉ sang nhượng cho bà T diện tích đất 10.000m^2 trong tổng diện tích đất 10.758,2m^2 tọa lạc tại thôn 5, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước, đất đã được UBND huyện P (cũ) cấp GCNQSDĐ số 534478 ngày 10/4/2007 cho ông S, bà K nhưng sau đó bà T đã tự ý chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 10.758,2m^2 lại cho ông T, bà N nên bà K, ông S khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà T trả lại cho ông bà giá trị diện tích đất 758,2m^2 là 53.074.000 đồng. Như vậy, quan hệ tranh chấp là tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm lại xác định tranh chấp "quyền sử dụng đất" là chưa đúng, cần sửa lại cho phù hợp.

[3] Về nội dung:

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đều thừa nhận do vợ chồng bà K, ông S vay tiền của bà T nhưng không có khả năng trả nên các bên có viết *"Giấy sang nhượng đất vườn điều"* không đề ngày, tháng, năm (bút

lục 10) để cấn trừ nợ, chữ ký trong Giấy sang nhượng nêu trên là của ông S, bà K, bà T nên căn cứ Điều 92 Bộ luật tố tụng 2015 Tòa án công nhận đây là sự thật.

Nguyên đơn bà K cho rằng theo nội dung Giấy sang nhượng đất vườn điều (bút lục 10) thì vợ chồng bà chỉ đồng ý sang nhượng cho bà T diện tích đất 10.000m^2, phần diện tích đất còn lại 758,2m^2 ông bà không đồng ý chuyển nhượng cho bà T. Xét lời trình bày nêu trên của bà K, ông S là không có căn cứ bởi lẽ: Mặc dù "Giấy sang nhượng đất vườn điều" ghi diện tích chuyển nhượng là 10.000m^2 nhưng trên thực tế sau khi chuyển nhượng bà K, ông S đã giao toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng 10.758,2m^2 cho bà T quản lý, sử dụng. Ngày 06/8/2012 bà T đã chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất nêu trên cho ông T, bà N. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này chính bà K, ông S là người trực tiếp ký với ông T, bà N trong đó có ghi rõ diện tích đất chuyển nhượng là 10.758,2m^2 nhưng bà K, ông S không có ý kiến phản đối gì. Từ năm 2012 đến nay ông T, bà N đã quản lý, sử dụng và thu hoạch tài sản trên đất, được UBND huyện P cấp lại GCNQSDĐ đứng tên ông T, bà N (bút lục 65) nhưng bà K, ông S cũng không có ý kiến gì. Như vậy, có căn cứ xác định về ý chí là bà K, ông S chuyển nhượng cho bà T toàn bộ diện tích đất 10.758,2m^2 nêu trên nên việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà K, ông S là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật và các tình tiết khách quan trong vụ án. Do đó, kháng cáo của bà K về phần này không được chấp nhận.

[4] Về án phí: Ông S, bà K thuộc diện người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009 nhưng quá trình giải quyết Tòa án cấp sơ thẩm không hướng dẫn ông S, bà K làm đơn xin miễn giảm án phí là có thiếu sót. Tại cấp phúc thẩm, bà K và ông S đã làm đơn xin miễn nộp án phí. Căn cứ theo quy định điểm đ, khoản 1, Điều 12, Nghị quyết 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, miễn nộp tiền tạm ứng án phí cho bà K, ông S.

Do đó, cần chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà K, sửa một phần bản án sơ thẩm.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát phù hợp quy định pháp luật nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 2 Luật người cao tuổi; 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 một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Sao Nhúc K, ông Lưu Văn S.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 30/2018/DSST ngày 27/11/2018 của Toà án nhân dân huyện P.

Căn cứ Điều 169, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 699, 701, 702 Bộ luật dân sự 2005.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lưu Văn S và bà Sao Nhúc K về việc yêu cầu bị đơn bà Đào Thị T phải trả lại giá trị diện tích đất 758,2m^2 tại thôn 5, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước theo giá thị trường là 53.074.000 đồng.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng), ông Lưu Văn S và bà Sao Nhúc K phải chịu, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng ông S, bà K đã nộp.

Án phí sơ thẩm: Ông Lưu Văn S và bà Sao Nhúc K được miễn nộp án phí sơ thẩm. Chi cục thi hành án dân sự huyện P hoàn trả cho ông Lưu Văn S, bà Sao Nhúc K số tiền tạm ứng án phí 2.654.000 đồng (Hai triệu sáu trăm năm mươi bốn nghìn đồng), theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 026608 ngày 17/8/2018.

Án phí phúc thẩm: Bà Sao Nhúc K được miễn nộp án phí phúc thẩm. Chi cục thi hành án dân sự huyện P hoàn trả cho bà Sao Nhúc K số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 026793 ngày 17/12/2018.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện P;
- CCTHADS huyện P;
- Các đương sự;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn Khương