

TOÀ ÁN NHÂN DÂN

TỈNH BÌNH ĐỊNH

Bản án số: 148/2024/DS-PT

Ngày: 12/8/2024

V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thẩm

Các Thẩm phán:

Ông Phan Minh Dũng

Bà Nguyễn Thị Hoài Xuân

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Duy Phương là thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa: Bà Bà Lữ Thị Xuân Dương – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 67/2024/TLPT-DS ngày 23 tháng 5 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 27/2024/DS-ST ngày 10 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện huyện Hoài Ân bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 127/2024/QĐ-PT ngày 10 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thành N, sinh năm 1957; bà Võ Thị B, sinh năm 1957; Địa chỉ: P, Ân Tường T, H, Bình Định (có mặt).

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1961; Địa chỉ: P, Ân Tường T, H, Bình Định (có mặt).

Đại diện theo ủy quyền: Anh Nguyễn Quốc D, sinh năm: 1990; Cư trú tại: P, Ân Tường T, H, Bình Định (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Quốc V, sinh năm 1980 (có mặt)

- Ông Nguyễn Quốc D, sinh năm 1990 (có mặt)

- Ông Nguyễn Quốc C, sinh năm 1990 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: P, Ân Tường T, H, Bình Định

- Bà Nguyễn Thị Bích K, sinh năm 1983 (có mặt)

Địa chỉ: N, S, S, Phú Yên.

- Ủy ban nhân dân xã A, huyện H, Bình Định

Đại diện theo pháp luật: Bà Phạm Thị Thu H – Chủ tịch

Đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Văn T1 – Phó chủ tịch (vắng mặt)

- Người kháng cáo: Ông Nguyễn Thành N và bà Võ Thị B là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Thành N và bà Võ Thị B đồng trình bày:

Năm 2001, ông bà có nghe vợ chồng bà Nguyễn Thị N1 và ông Nguyễn Văn D1 có ý định bán ruộng, vợ chồng ông bà có đến hỏi, bà N1 thống nhất bán cho ông bà 01 thửa ruộng; ngày 28/5/2001, hai bên có đến nhà ông Nguyễn S (là em ruột bà N1), nhờ ông S viết hộ giấy sang nhượng, với nội dung là vợ chồng bà N1, ông D1 thoả thuận bán cho ông bà thửa ruộng số hiệu số hiệu 293, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.360m², tại P, An Tường T, giá là 04 chỉ vàng, bà N1 cùng ký vào giấy và ký thay họ tên ông D1, ông Nguyễn H1 là người hàng xóm cũng ký người làm chứng; lúc đó ông bà không có tiền mặt, nên hai bên thoả thuận quy giá vàng tại thời điểm là 450.000đ/01 chỉ; nên ông bà giao cho bà N1 1.800.000đ. Mấy hôm sau, ông bà yêu cầu bà N1 đến UBND xã chứng thực giấy sang nhượng, nhưng bà N1 cho rằng bận vào S nên không đi; sau đó ông bà mang giấy đến HTX NN An Tường 2 để xác nhận và đến UBND xã A chứng thực; thửa ruộng vợ chồng ông bà canh tác từ năm 2001 cho đến nay, bà N1 có đi về, nhưng không có ý kiến gì. Năm 2022, bà N1 về yêu cầu ông bà trả lại ruộng, UBND xã mời hai bên đến giải quyết, ông bà thống nhất trả thửa ruộng cho bà N1, bà N1 phải trả cho vợ chồng ông bà 04 chỉ vàng, nhưng bà N1 chỉ chấp nhận trả 02 chỉ. Nay, vợ chồng ông bà khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết, công nhận hợp đồng chuyển QSDĐ giữa vợ chồng bà N1 với vợ chồng ông bà; yêu cầu bà N1 phải giao Giấy chứng nhận QSDĐ để làm thủ tục sang nhượng.

Bị đơn bà Nguyễn Thị N1 trình bày:

Thửa ruộng số hiệu 293, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.360m² tại thôn P, xã A, huyện H, tỉnh Bình Định đã được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Nguyễn Ngọc D2 và bà Nguyễn Thị N1 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ 679 QSDĐ/C11 ngày 03 tháng 5 năm 1995. Năm 1998, vợ chồng bà vào S làm ăn, không có điều kiện sử dụng ruộng nên bà cho vợ chồng ông N, bà B thuê để canh tác. Giá thuê hai bên thoả thuận miệng là 02 chỉ vàng, thời gian thuê là 20 năm; bà B đã giao đủ 02 chỉ vàng cho bà và nhận ruộng canh tác. Đến năm 2021, bà có yêu cầu vợ chồng ông N, bà B trả lại thửa ruộng, vì thời hạn thuê đã hết, nhưng vợ chồng ông N không chấp nhận. Đến năm 2022, bà tiếp tục yêu cầu vợ chồng ông N trả lại ruộng; UBND xã An Tường Tây có mời hai bên đến để giải quyết, bà thống nhất trả lại cho vợ chồng ông N 02 chỉ vàng để lấy lại ruộng làm, nhưng vợ chồng ông N không chấp nhận, yêu cầu bà trả phải trả 04 chỉ. Nay bà không chấp nhận yêu cầu của vợ chồng ông N, bà B, vì bà bà không bán thửa ruộng cho vợ chồng ông N, mà chỉ cho thuê; nay đã quá thời hạn cho thuê nên

vợ chồng ông **N** phải giao lại thửa ruộng cho bà canh tác; bà tự nguyện trả lại cho vợ chồng ông **N**, bà **B** 02 chỉ vàng.

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan:

- Tại các bản khai, anh **Nguyễn Quốc V**, **Nguyễn Quốc D**, **Nguyễn Quốc C**, chị **Nguyễn Thị Bích K** đồng trình bày: Các anh chị là con ruột của ông **D2**, bà **N1**. Các anh chị khai thống nhất như lời trình bày của bà **N1**. Nay, các anh chị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông **N**, vì cha mẹ anh chị không chuyên nhượng thửa đất ruộng, mà chỉ cho thuê; đến nay đã hết thời hạn thì vợ chồng ông **N** phải trả lại thửa đất ruộng cho gia đình anh chị sử dụng.

*Tại bản tự khai, ông **Huỳnh Văn T1** trình bày:*

Vợ chồng ông **N**, bà **B** tranh chấp thửa đất ruộng với bà **N1**, địa phương có tổ chức phiên hoà giải, phân tích cho các bên biết việc giao dịch, chuyển nhượng thửa đất ruộng là không hợp pháp, yêu cầu các bên thoả thuận giải quyết trả lại ruộng cho bà **N1**, nhưng vợ chồng ông **N** đòi bà **N1** phải trả lại 04 chỉ vàng, bà **N1** chỉ chấp nhận trả 02 chỉ vàng, nên việc hoà giải không thành. Đối với diện tích thực tế thửa ruộng dư so với Giấy chứng nhận là do trong bản đồ có con đường liên thôn rộng, nhưng trong quá trình sử dụng ruộng, có biến động; địa phương thống nhất tạm cho người sử dụng thửa ruộng tiếp tục sử dụng, khi nào cần địa phương sẽ thu hồi đối với diện tích thừa.

Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2024/DS-ST ngày 10 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Hoài Ân đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà **Nguyễn Thị N1** với vợ chồng ông **Nguyễn Thành N**, bà **Võ Thị B**. Ông **Nguyễn Thành N** và bà **Võ Thị B** phải giao trả thửa ruộng số hiệu 293, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.360m², tại thôn P, xã A, huyện H, tỉnh Bình Định cho bà **Nguyễn Thị N1**; thời gian kể từ ngày 01/5/2024.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà **Nguyễn Thị N1**: Bà **Nguyễn Thị N1** giao trả cho vợ chồng ông **Nguyễn Thành N**, bà **Võ Thị B** 02 (hai) chỉ vàng 24k.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 24 tháng 4 năm 2024, nguyên đơn ông **Nguyễn Thành N** và bà **Võ Thị B** kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm ông **N** bà **B** bổ sung yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất ruộng cho ông **N** bà **B**.

Tại phiên Tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và giữ nguyên và bổ sung nội dung kháng cáo như trên.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu: Trong quá trình tố tụng, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng; đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên

đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về sự vắng mặt của đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Quốc C có đơn xin xét xử vắng mặt, đại diện theo ủy quyền của UBND xã A1 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thành N và bà Võ Thị B, HĐXX thấy rằng:

[2.1] Căn cứ lời khai của các đương sự các tài liệu chứng cứ đã được thu thập nhận thấy: Nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp là thửa số 293, tờ bản đồ số 4, diện tích 1360m², loại đất lúa, thời hạn sử dụng đến tháng 5/2014, được Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho hộ ông Nguyễn Ngọc D2 (là chồng của bà Nguyễn Thị N1) ngày 03/5/1995 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ 679 QSDĐ/C11. Vì phải đi làm ăn xa nên đến năm 1998, bà N1 và vợ chồng ông Nguyễn Thành N và bà Võ Thị B có thỏa thuận miệng về việc cho vợ chồng ông B thuê lại thửa đất nói trên với giá 02 chỉ vàng. Tuy nhiên, ông N và bà B cho rằng thửa đất nêu trên đã được vợ chồng bà N1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông B hai bên có lập Giấy sang nhượng vào ngày 28/5/2001 với giá chuyển nhượng là 1.800.000đồng tương đương 04 chỉ vàng tại thời điểm chuyển nhượng. Người viết giấy là ông Nguyễn S (em ruột của bà N1) và có chứng thực của Hợp tác xã N2 Tây ngày 07/6/2001 và Ủy ban nhân dân xã A Tây ngày 08/6/2001, thấy rằng:

Về hình thức Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2001 lập thành văn bản, có dấu hiệu bị tẩy xóa. Mặt khác, các bên cũng chưa làm thủ tục và đăng ký tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật tại Điều 706 Bộ luật dân sự năm 1995, khoản 2 Điều 175 Luật Đất đai năm 1993.

Về nội dung của Giấy chuyển nhượng ngày 28/5/2001, hai bên thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 293, tờ bản đồ số 4, diện tích 1360m² với giá 1.800.000đồng, thời gian kể từ ngày 28/5/2001 đến hết thời hạn nhà nước giao quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, bà N1 khẳng định vợ chồng bà và các thành viên trong hộ gia đình bà không biết và không ký vào giấy chuyển nhượng nêu trên. Mặt khác, tại Kết luận giám định của Phân viện khoa học hình sự tại Đà Nẵng cũng không xác định được chữ viết của bà N1 trong giấy sang nhượng là không phù hợp quy định tại Luật đất đai năm 1993.

[2.2] Bên cạnh đó, lời khai của các nhân chứng cụ thể là ông Nguyễn S trình bày ông không viết giấy chuyển nhượng nêu trên. ông Nguyễn H1 trình bày ông N có nhờ ông ký vào mục nhân chứng, ông có ghi chữ “Hiện” vào trong giấy nhưng ông không chứng kiến trực tiếp việc giao dịch giữa vợ chồng bà N1 với vợ chồng ông N. Ông Trần Ngọc D3 có ký xác nhận của Hợp tác xã N2, Ân Tường T trong giấy chuyển nhượng, tuy nhiên ông không biết ai là người viết giấy chuyển nhượng, ông D2 bà N1 có ký hay không vì hai bên không ký trước mặt ông và ông ký xác nhận để nhằm mục đích hợp tác xã dễ quản lý, thu phí thủy lợi chứ không phải xác nhận mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông Nguyễn Thành T2 có ký xác nhận của Ủy ban nhân dân xã A1, tuy nhiên ông chỉ xác nhận việc ông D2 bà N1 sang nhượng ruộng nhưng nội dung là cho thuê ruộng chứ không phải mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ruộng vì trong giấy sang nhượng có câu “Thời gian kể từ ngày 28/5/2001 đến hết thời hạn nhà nước giao quyền sử dụng đất”.

[2.3] Từ những phân tích nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2001 và buộc vợ chồng ông N, bà B phải trả lại quyền sử dụng đất đối với thửa đất đang tranh chấp cho bà Nguyễn Thị N1. đồng thời ghi nhận sự tự nguyện của bà N1 giao trả cho vợ chồng ông N, bà B 02 chỉ vàng 24K là có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật. Do đó, HĐXX không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội thì ông Nguyễn Thành N và bà Võ Thị B là người cao tuổi nên được miễn.

[5] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 705, 706, 707, 708 Bộ luật dân sự năm 1995;

Căn cứ các Điều 500, 501 và 502 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 175 Luật Đất đai năm 1993.

Căn cứ vào diễn đ̣ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông **Nguyễn Thành N**, bà **Võ Thị B**. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2024/DS-ST ngày 10 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Hoài Ân, tỉnh Bình Định.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

3. Buộc Ông **Nguyễn Thành N** và bà **Võ Thị B** phải giao trả thửa đất số 293, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.360m² tại **thôn P, xã Á, huyện H, tỉnh Bình Định** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ 679 QSDĐ/C11 ngày 03/5/1995 cấp cho hộ ông **Nguyễn Ngọc D2** cho bà **Nguyễn Thị N1** quản lý và sử dụng.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của bà **Nguyễn Thị N1** về việc bà **N1** giao trả lại cho vợ chồng ông **Nguyễn Thành N**, bà **Võ Thị B** 02 (hai) chỉ vàng 24k.

5. Về án phí và chi phí tố tụng khác:

5.1. Về án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm: Ông **Nguyễn Thành N** và bà **Võ Thị B** được miễn.

5.2. Chi chí xem xét tại chỗ và định giá tài sản: Ông **Nguyễn Thành N** và bà **Võ Thị B** phải chịu 5.000.000đ (đã nộp xong).

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

7. Quyền và nghĩa vụ thi hành án:

7.1. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

7.2. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND huyện Hoài Ân;
- CCTHADS huyện Hoài Ân;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; Tòa Dân sự.

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

Đỗ Thị Thắm

