

Bản án số: 18/2025/DS-PT
Ngày: 22 - 01 -2025
V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử
dụng đất và tranh chấp đất đai

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Thái

Các Thẩm phán: Ông Vũ Đức Hùng và ông Đặng Văn Cường

- Thư ký phiên tòa: Ông Lương Trọng Kha - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận: Bà Nguyễn Thị Thùy Dương - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22 tháng 01 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 178/2024/TLPT-DS ngày 09/10/2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp đất đai*”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 48/2024/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã La Gi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 272/2024/QĐ-PT ngày 04 tháng 12 năm 2024, Thông báo về việc hoãn phiên tòa số 163/2024/TB-TA ngày 16/12/2024, Thông báo về việc hoãn phiên tòa số 02/2025/TB-TA ngày 09/01/2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Ông Lê Xuân Đào, sinh năm 1962

2. Bà Lê Thị Chanh, sinh năm 1967

Địa chỉ : Khu phố 3, phường Tân An, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Tô Quang Hoàn, sinh năm 1991

Địa chỉ: 22/28 Đinh Nghi Xuân, phường Bình Trị Đông, quận Bình Tân, Thành

phố Hồ Chí Minh. Theo văn bản ủy quyền ngày 17/5/2021

Địa chỉ liên hệ: 39 Ngô Quyền, phường Tân Thiện, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận.

Bị đơn:

1. Ông Hứa Minh Quang, sinh năm 1966
2. Bà Nguyễn Thị Chi, sinh năm 1966.

Cùng địa chỉ: Khu phố Bến Đình, phường Mỹ Xuân, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Hải, sinh năm 1975 - Địa chỉ: 118 Ngô Quyền, phường Rạch Dừa, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Theo văn bản ủy quyền ngày 01/4/2022

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Trần Anh Dũng - Luật sư Công ty Luật TNHH MTV Anh Dũng, thuộc đoàn Luật sư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Cảnh Nghĩa, sinh năm 1948
2. Bà Hoàng Thị Châu, sinh năm 1950

Địa chỉ: Khu phố 5, phường Tân Thiện, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận.

3. Ông Hoàng Thanh Tâm, sinh năm 1959 - bà Nguyễn Thị Tuyết Mai

Địa chỉ: 579 đường Thống Nhất, phường Tân Thiện, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận

4. Ông Úy Hùng Sơn - Bà Nguyễn Thị Hữu Tri

Địa chỉ: 77-79-81 đường Nguyễn Ngọc Kỳ, phường Phước Hội, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận

5. Bà Ngô Thị Loan, sinh năm 1956

Địa chỉ: Nghi Lộc, Vinh Châu, xã Bình Giã, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

Người kháng cáo: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Tô Quang Hoàn

Có mặt đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Vắng mặt những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 16 tháng 12 năm 2021 và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Tô Quang Hoàn trình bày:

Gia đình nguyên đơn đang sử dụng diện tích đất thuộc một phần thửa đất số 634, 664 và 698, tờ bản đồ số 01, với diện tích 353,8m² có chiều ngang 07 mét và chiều dài 50,45 mét; tại địa chỉ: Thôn Mũi Đá, xã Tân Phước, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận.

Nguồn gốc thửa đất của nguyên đơn nằm trong một phần thửa đất của ông Trần Cảnh Nghĩa, bà Hoàng Thị Châu có chiều rộng mặt tiền đường Quốc lộ 55, xã Tân Thiện, huyện Hàm Tân (nay là xã Tân Phước, thị xã La Gi) khoảng 44 mét và chiều dài khoảng 50 mét. Đến năm 1996, ông Nghĩa và bà Châu bán toàn bộ thửa đất cho 03 gia đình, cụ thể:

- Gia đình ông Nguyễn Đăng Hùng và bà Trần Minh Ngọc Anh, có chiều ngang 07 mét mặt tiền đường Quốc lộ 55, chiều dài hết đất khoảng 50 mét.

- Gia đình nguyên đơn ông Lê Xuân Đào và bà Lê Thị Chanh, có chiều ngang 07 mét mặt tiền đường Quốc lộ 55, chiều dài hết đất khoảng 50 mét.

- Gia đình ông Hoàng Thanh Tâm và bà Nguyễn Thị Tuyết Mai, có chiều ngang 30 mét mặt tiền đường Quốc lộ 55, chiều dài hết đất khoảng 50 mét.

Tại thời điểm mua bán, toàn bộ khu đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi mua bán xong thì ông Hùng và bà Anh tự xin cấp Giấy chứng nhận phân đất của mình. Gia đình nguyên đơn và gia đình ông Tâm, bà Mai thống nhất để vợ chồng ông Nghĩa, bà Châu sẽ đại diện xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cả hai thửa đất cho hai gia đình. Đến ngày 15/11/1997, ông Nghĩa, bà Châu được Ủy ban nhân dân huyện Hàm Tân cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 0964445, diện tích 1.953m² gồm các thửa đất số 634, 664, 698 thuộc tờ bản đồ số 01, vị trí đất tại: Đường Quốc lộ 55, xã Tân Thiện, huyện Hàm Tân (nay là xã Tân Phước, thị xã La Gi). Cùng trong năm 1997, nguyên đơn đã chủ động liên hệ với Ủy ban nhân dân huyện Hàm Tân để xin tách thửa phần đất nguyên đơn trong Giấy chứng nhận nêu trên nhưng Ủy ban nhân dân huyện Hàm Tân trả lời chưa có quy định pháp luật cho phép tách thửa phần diện tích nhỏ. Sau đó, ông Nghĩa, bà Châu giao Giấy chứng nhận cho ông Tâm và bà Mai giữ.

Tháng 9/2008, ông Sơn và bà Trị thay mặt bà Ngô Thị Loan mua lại toàn bộ diện tích đất có chiều ngang 30 mét (mặt tiền đường Quốc lộ 55) mà ông Tâm, bà Mai mua lại của vợ chồng ông Nghĩa, bà Châu. Khi mua bán, ông Tâm và bà Mai giao Giấy chứng nhận của khu đất cho ông Sơn, bà Trị giữ.

Ngày 16/9/2008, ông Nghĩa, bà Châu và bà Ngô Thị Loan lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung chuyển nhượng toàn bộ phần diện tích 1.953m²; trong đó có cả phần đất của nguyên đơn mua của ông Nghĩa, bà Châu. Khi các bên mua bán, đã không thông báo cho nguyên đơn được biết, về phía nguyên đơn, do diện tích không đủ điều kiện tách thửa nên vẫn sử dụng và chờ khi đủ điều kiện sẽ liên hệ với người giữ giấy để tách thửa.

Đến ngày 15/01/2019, bà Loan chuyển nhượng lại toàn bộ khu đất diện tích 1.953m² cho vợ chồng ông Hứa Minh Quang và bà Nguyễn Thị Chi, trong đó có cả phần đất của nguyên đơn.

Tuy rằng, nguyên đơn mua bán chỉ bằng giấy tay nhưng nguyên đơn đã sử dụng trồng rau, trồng đậu phộng từ năm 1996 đến năm 2019 không có ai tranh chấp. Đến đầu tháng 5/2019, ông Quang và bà Chi san ủi hết cây trồng và tường rào của nguyên đơn nên nguyên đơn báo chính quyền địa phương thì mới biết trong Giấy chứng nhận của ông Quang, bà Chi có cả phần diện tích đất của nguyên đơn. Nguyên đơn đã nhiều lần liên hệ với ông Quang và bà Chi để tách thửa trả lại phần đất cho nguyên đơn sử dụng nhưng ông Quang và bà Chi không chấp nhận. Vì vậy, nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

– Công nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn đối với phần diện tích đất 353,8m² thuộc một phần thửa đất số 634, 664, 689 thuộc tờ bản đồ số 01, địa chỉ thửa đất tại: Xã Tân Phước, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận mà nguyên đơn đã mua của ông Trần Cảnh Nghĩa, bà Hoàng Thị Châu.

– Tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/9/2008 giữa ông Trần Cảnh Nghĩa, bà Hoàng Thị Châu và bà Ngô Thị Loan đối với phần diện tích 353,8m² trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất C 0964445 được Ủy ban nhân dân huyện Hàm Tân (cũ) cấp ngày 05/11/1997.

– Tuyên vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/01/2019 giữa bà Ngô Thị Loan và ông Hứa Minh Quang - bà Nguyễn Thị Chi đối với phần diện tích 353,8m² trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 0964445 được Ủy ban nhân dân huyện Hàm Tân (cũ) cấp ngày 05/11/1997.

– Buộc ông Hứa Minh Quang và bà Nguyễn Thị Chi tách thửa và chuyển giao lại cho nguyên đơn toàn bộ phần diện tích 353,8m² thuộc một phần thửa đất số 634, 664, 698 thuộc tờ bản đồ số 01, địa chỉ thửa đất tại: Xã Tân Phước, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận.

Ý kiến của bị đơn do người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Văn Hải và người bảo vệ quyền và lợi ích cho bị đơn ông Trần Anh Dũng trình bày như sau:

Vào cuối năm 2019, thông qua người môi giới giới thiệu, bị đơn biết bà Ngô Thị Loan có lô đất ở xã Tân Phước, thị xã La Gi cần chuyển nhượng. Sau khi bị đơn yêu cầu bà Loan cho xem giấy tờ liên quan đến thửa đất, qua việc xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bị đơn biết được về nguồn gốc thửa đất và quá trình biến động của lô đất như sau:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 0964445 được Ủy ban nhân dân huyện Hàm Tân cấp cho bà Hoàng Thị Châu ngày 05/11/1997 đối với các thửa đất 634 có diện tích 480m² (đất màu); thửa đất số 664 với diện tích 1200m² ĐM (đất màu), thửa đất số 698 với diện tích 273m² (đất màu), thuộc tờ bản đồ số 01, tổng diện tích là

1953m² tại xã Tân Thiện, huyện Hàm Tân (nay là xã Tân Phước, thị xã La Gi) tỉnh Bình Thuận.

Ngày 30/7/2004, bà Châu được Ủy ban nhân dân huyện Hàm Tân cho phép điều chỉnh sang loại đất ở tại thửa đất số 664, thuộc tờ bản đồ số 01 thành 200m² đất ở và 1.000m² đất màu. Loại đất của bà Châu sau khi được điều chỉnh sang 200m² đất ở và 1.753m² đất nông nghiệp được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Hàm Tân xác nhận tại trang số 04 ngày 02/8/2008.

Ngày 26/8/2008, bà Châu được Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã La Gi cho phép chuyển mục đích trồng 01 vụ lúa sang mục đích đất trồng cây hàng năm ở thửa đất số 634 và 698.

Ngày 17/9/2008, bà Châu chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho bà Ngô Thị Loan, được Ủy ban nhân dân xã Tân Phước chứng thực và Văn phòng Đăng ký đất đai xác nhận tại trang số 04 ngày 22/9/2008.

Ngày 14/9/2018, bà Loan được gia hạn tiếp tục sử dụng đất đến tháng 10/2067.

Sau khi xem xét giấy tờ, ông Quang, bà Chi và bà Loan cùng người môi giới đến xã Tân Phước để xem đất. Hiện trạng lúc này là đất trống, chưa xây dựng hàng rào kiên cố nhưng có ranh giới rõ ràng, đúng với diện tích thể hiện trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Xem xét giấy tờ xong, ông Quang, bà Chi đồng ý nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 1.953m² của bà Loan.

Sau khi Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng, ông Quang, bà Chi đã giao đủ tiền cho bà Loan, bà Loan giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Quang, bà Chi. Ông Quang, bà Chi đã nộp hồ sơ làm thủ tục sang tên và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã La Gi cập nhật, chỉnh lý sang tên tại trang số 04 ngày 30/01/2019. Đồng thời, ông Quang và bà Chi đã tiến hành xây dựng hàng rào kiên cố để bảo vệ đất như hiện nay.

Do đó, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bởi lẽ:

- Trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 0964445 được Ủy ban nhân dân huyện Hàm Tân cấp cho bà Hoàng Thị Châu ngày 05/11/1997, cập nhật chỉnh lý sang tên cho bà Ngô Thị Loan, được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận tại trang 04 ngày 22/9/2008 không có tên ông Đào và bà Chanh.

- Toàn bộ diện tích đất trên thực địa là phù hợp với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, (là một khối thống nhất, không bị chia cắt) tách 07 mét chiều ngang theo mặt tiền đường Quốc lộ, không có hàng rào hoặc ranh giới để phân định phần diện tích đất 353,8m² mà ông Đào, bà Chanh trình bày là đã nhận chuyển nhượng trước đó và thuộc quyền sử dụng của ông Đào, bà Chanh.

- Khi bà Loan đi chỉ ranh giới đất cho ông Quang, bà Chi là chỉ toàn bộ khu đất, đúng với toàn bộ diện tích đất ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Loan

không nhắc đến ông Đào, bà Chanh hay bất kỳ người nào khác. Bà Loan không nói trên khu đất có một phần của ông Đào, bà Chanh hay bất kỳ người nào khác.

Do đó, ông Quang, bà Chi không thể biết và không bắt buộc phải biết những người đã góp vốn hay mua chung đất với bà Loan trước đó. Ông Quang, bà Chi chỉ biết bà Loan là người sử dụng đất hợp pháp, được Nhà nước công nhận, có tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện trạng đất, diện tích đất phù hợp với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bị đơn đồng ý và nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 1.953m² của bà Loan và đã thanh toán đủ tiền cho bà Loan.

Vì vậy, bị đơn ông Hứa Minh Quang và bà Nguyễn Thị Chi yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã La Gi giải quyết bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Xuân Đào và bà Lê Thị Chanh.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Trần Anh Dũng trình bày:

Ngày 15/01/2019, bà Ngô Thị Loan ký hợp đồng chuyển nhượng đất toàn bộ diện tích đất 1.953m² của bà Loan cho ông Quang, bà Chi. Hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên về hình thức và điều kiện chuyển nhượng đúng theo quy định của pháp luật. Nay nguyên đơn yêu cầu hủy một phần là không có cơ sở, vì ông Quang và bà Chi không có lỗi trong việc giao kết hợp đồng. Ngoài ra, theo các tài liệu mà nguyên đơn đã nộp trong hồ sơ vụ án thể hiện: Năm 2009, nguyên đơn đã biết ông Cảnh, bà Châu chuyển nhượng đất cho bà Loan nhưng đến năm 2021 mới làm đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu nên thời hiệu khởi kiện đã hết. Từ những phân tích nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị Loan trình bày: Nguồn gốc thửa đất từ đầu, bà không biết, bà chỉ biết là sang nhượng lại của ông Nghĩa, bà Châu với 30 mét chiều ngang đường Quốc lộ 55 tính kéo dài từ con kênh, chiều dài có ranh giới rõ ràng. Bà không biết trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà còn có diện tích đất nào ngoài phần diện tích đất mà bà mua nêu trên. Khi bà nhận chuyển nhượng, bà không trực tiếp nhận đất mà nhờ bà Trị nhận đất thay. Khi chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Quang, bà Chi thì bà có giao đất và chỉ đất từ kênh ra dọc theo Quốc lộ 55, chiều dài 30 mét; bà không biết thửa đất có tổng diện tích bao nhiêu mét vuông. Bà cũng thỏa thuận với giá bán 100.000.000 đồng một mét ngang, sau khi môi giới bán xong thì bà chỉ lấy đúng số tiền 3.000.000.000 đồng, còn lại người môi giới bán bao nhiêu thì bà không biết. Trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có sơ đồ bản vẽ nên bà nghĩ toàn bộ diện tích đất trong sổ là của bà. Do không biết nên khi chuyển nhượng cho ông Quang và bà Chi, bà chuyển nhượng hết toàn bộ thửa đất. Sau khi chuyển nhượng khoảng 04 tháng, bà Trị có gọi điện thoại báo cho bà biết trong diện tích đất bà chuyển nhượng có cả phần đất của ông Đào, bà Chanh. Sự việc xảy ra là do bà nhầm lẫn, thiếu thông tin chứ bà không cố ý.

Nay ông Đào và bà Chanh yêu cầu hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà với ông Quang và bà Chi đối với phần diện tích đất có 07 mét chiều ngang theo mặt đường Quốc lộ 55 thì bà cũng đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Thanh Tâm trình bày: Vào năm 1995, ông có mua của ông Trần Cảnh Nghĩa và bà Hoàng Thị Châu một thửa đất theo Giấy chứng nhận số 224 do UBND huyện Hàm Tân cấp ngày 05/01/1997. Phần đất ông mua có chiều ngang theo mặt đường Quốc lộ 55 là 30 mét (trong số 44 mét), số đất còn lại ông Nghĩa bán cho anh Hùng và anh Đào.

Diện tích ông mua sau này ông bán lại cho anh Úy Hùng Sơn và bà Nguyễn Thị Hữu Trị, ông đã giao sổ đỏ. Từ đó đến nay, ông không liên quan gì đến việc tranh chấp thửa đất này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Cảnh Nghĩa, bà Hoàng Thị Châu trình bày: Ông bà thừa nhận, vào năm 1996, ông bà có bán cho ông Đào một phần diện tích đất có chiều ngang theo mặt đường Quốc lộ 55 là 07 mét, vị trí thửa đất thuộc xã Tân Phước, thị xã La Gi. Tại thời điểm mua bán, đất chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng nên hai bên chỉ làm giấy tay mua bán. Cùng trong thời gian đó, vợ chồng ông bà cũng bán cho vợ chồng bà Mai, ông Tâm với chiều ngang 30 mét theo đường Quốc lộ 55. Đến năm 1997, ông bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, ông bà giao cho vợ chồng ông Tâm, bà Mai giữ. Khi ông Tâm, bà Mai giữ thì ông Tâm, bà Mai bán cho bà Loan thông qua bà Trị và nhờ vợ chồng ông bà ký tên trên hợp đồng mua bán. Khi bán đất cho bà Loan, đã không trừ phần diện tích 07 mét chiều ngang của ông Đào và bà Chi. Nay ông Đào và bà Chi yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng đối với phần diện tích 07 mét chiều ngang thì ông bà cũng đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Úy Hùng Sơn, bà Nguyễn Thị Hữu Trị có đơn xin vắng mặt và không có ý kiến.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 48/2024/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã La Gi đã quyết định:

Căn cứ vào: Khoản 3, khoản 9 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 707 Bộ luật Dân sự năm 1993; Điều 30 Luật Đất đai năm 1993.

Khoản 2 Điều 26; Điểm a, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Xuân Đào và bà Lê Thị Chanh, cụ thể như sau:

1.1. Không chấp nhận yêu cầu về việc: Công nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn đối với phần diện tích đất 353,8m² thuộc một phần thửa đất số 634, 664 và 689; từ

bản đồ số 01, vị trí thửa đất tại: Xã Tân Phước, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận mà nguyên đơn đã mua của ông Trần Cảnh Nghĩa, bà Hoàng Thị Châu.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu về việc: Tuyên vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/9/2008 giữa ông Trần Cảnh Nghĩa, bà Hoàng Thị Châu và bà Ngô Thị Loan đối với phần diện tích 353,8m² trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất C 0964445 được Ủy ban nhân dân huyện Hàm Tân (cũ) cấp ngày 05/11/1997, do đã chuyển nhượng cho nguyên đơn sử dụng từ năm 1996 cho đến nay.

1.3. Không chấp nhận yêu cầu về việc: Tuyên vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/01/2019 giữa bà Ngô Thị Loan và ông Hứa Minh Quang, bà Nguyễn Thị Chi đối với phần diện tích 353,8m² trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất C 0964445 được Ủy ban nhân dân huyện Hàm Tân (cũ) cấp ngày 05/11/1997, do đã chuyển nhượng cho nguyên đơn sử dụng từ năm 1996 cho đến nay.

1.4. Không chấp nhận yêu cầu về việc: Buộc ông Hứa Minh Quang và bà Nguyễn Thị Chi tách thửa và chuyển giao lại cho nguyên đơn toàn bộ phần diện tích 353,8m² thuộc một phần thửa đất số 634, 664, 698; tờ bản đồ số 01, vị trí thửa đất tại xã Tân Phước, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí sơ thẩm, quyền kháng cáo của các đương sự và phần thi hành án.

Ngày 13 tháng 8 năm 2024, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Tô Quang Hoàn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết lại toàn bộ vụ án theo quy định của pháp luật để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn ông Lê Xuân Đào và bà Lê Thị Chanh

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến tranh luận của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Ý kiến tranh luận của đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và quan điểm giải quyết vụ án:

+ Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung vụ án: Kháng cáo của nguyên đơn không có cơ sở để chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Xuân Đào, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 48/2024/DS-ST ngày 31/7/2024 của Tòa án nhân dân thị xã La Gi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Xuân Đào và bà Lê Thị Chanh là ông Tô Quang Hoàn được quyền kháng cáo theo giấy ủy quyền được công chứng chứng thực vào ngày 17/05/2021. Đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Tô Quang Hoàn nộp trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Tô Quang Hoàn trình bày:

Ngày 06/11/1996 ông Trần Cảnh Nghĩa có bán cho ông Lê Xuân Đào một lô đất tại Thôn 5, xã Tân Thiện có bề rộng 07 mét theo mặt đường Quốc lộ 55 với giá 09 chỉ vàng 24K, giấy bán đất được viết tay không có chứng thực. Tại thời điểm mua bán, đất của ông Nghĩa là đất được sử dụng trồng lúa, trồng hoa màu và chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Căn cứ Điều 30 Luật Đất đai năm 1993 quy định:

“Không được chuyển quyền sử dụng đất trong những trường hợp sau đây:

1- Đất sử dụng không có giấy tờ hợp pháp”

Và tại Điều 707 Bộ luật Dân sự năm 1993 quy định: Hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

“Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, phải được làm thủ tục và đăng ký tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai.”

Ngoài ra, theo quy định tại điểm a khoản 2.3 Mục 2 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định về việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15/10/1993, về điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.....

“a.4) Đất chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003;

a.6) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền”

Theo trình bày của nguyên đơn ông Lê Xuân Đào, sau khi nhận chuyển nhượng, ông Trần Cảnh Nghĩa đã bàn giao đất, ông đã nhận đất và sử dụng trồng khoai mì đến năm 2019. Theo biên bản xem xét vào ngày 25/8/2022 và đo đạc, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ thì phần đất tranh chấp có diện tích 353,8m² là đất trống, không có tài sản, cây trái của nguyên đơn.

Ngoài nội dung trình bày trên, tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định, sau khi viết giấy bán đất thì ông Đào và ông Nghĩa không làm văn bản cam kết việc tách thửa hoặc xác định phần diện tích cụ thể bằng ranh giới thửa đất trong phần diện tích đã thỏa thuận chuyển nhượng ở vị trí nào. Ngoài ra còn khai nại đến năm 1997 khi vợ chồng ông Nghĩa bà Châu làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Đào đã liên hệ với cơ quan chức năng để xin tách thửa nhưng do không đủ diện tích tách thửa nên không thực hiện việc tách thửa. Tuy nhiên, ông không cung cấp được tài liệu nào chứng minh là ông đã làm thủ tục trên để thực hiện tách thửa quyền sử dụng đất.

Từ những nhận định trên cho thấy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Xuân Đào và ông Trần Cảnh Nghĩa vào ngày 06/11/1996 là vi phạm về hình thức và điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Cảnh Nghĩa bởi phần đất chuyển nhượng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi chuyển nhượng chỉ làm giấy tay mà không lập thành văn bản, sau khi chuyển nhượng chưa làm thủ tục và đăng ký tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền.

Như vậy, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Xuân Đào với ông Trần Cảnh Nghĩa vào ngày 06/11/1996 đều không tuân thủ về hình thức của hợp đồng dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên, do Tòa án cấp sơ thẩm chưa xét về hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên cấp phúc thẩm không xét và nội dung trên cũng vượt quá yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Đối với các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/9/2008 giữa ông Trần Cảnh Nghĩa, bà Hoàng Thị Châu với bà Ngô Thị Loan được chứng thực tại UBND xã Tân Phước, thị xã La Gi vào ngày 17/9/2008 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/01/2019 giữa bà Ngô Thị Loan với ông Hứa Minh Quang, bà Nguyễn Thị Chi đều là chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất C 0964445 được Ủy ban nhân dân huyện Hàm Tân (cũ) cấp ngày 05/11/1997 với tổng diện tích 1953m². Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên đều tuân thủ về hình thức, các chủ thể tham gia ký kết hợp đồng chuyển nhượng nội dung là đảm bảo đúng theo quy định nên hợp pháp và có hiệu lực pháp luật.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Tô Quang Hoàn và giữ nguyên bản án bản án dân sự sơ thẩm số 48/2024/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Toà án nhân dân thị xã La Gi như ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tại phiên tòa.

[4] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Lê Xuân Đào và bà Lê Thị Chanh phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự

Không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Xuân Đào và bà Lê Thị Chanh là ông Tô Quang Hoàn.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 48/2024/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Toà án nhân dân thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận.

Căn cứ vào: khoản 3, khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 707 Bộ luật Dân sự năm 1993; Điều 30 Luật Đất đai năm 1993.

Khoản 2 Điều 26; Điểm a, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Xuân Đào và bà Lê Thị Chanh, cụ thể như sau:

1.1 Không chấp nhận yêu cầu về việc: Công nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn đối với phần diện tích đất 353,8m² thuộc một phần thửa đất số 634, 664 và 689; tờ bản đồ số 01, vị trí thửa đất tại: Xã Tân Phước, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận mà nguyên đơn đã mua của ông Trần Cảnh Nghĩa, bà Hoàng Thị Châu.

1.2 Không chấp nhận yêu cầu về việc: Tuyên vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/9/2008 giữa ông Trần Cảnh Nghĩa, bà Hoàng Thị Châu và bà Ngô Thị Loan đối với phần diện tích 353,8m² trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất C 0964445 được Ủy ban nhân dân huyện Hàm Tân (cũ) cấp ngày 05/11/1997, do đã chuyển nhượng cho nguyên đơn sử dụng từ năm 1996 cho đến nay.

1.3 Không chấp nhận yêu cầu về việc: Tuyên vô hiệu một phần hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/01/2019 giữa bà Ngô Thị Loan và ông Hứa Minh Quang, bà Nguyễn Thị Chi đối với phần diện tích 353,8m² trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất C 0964445 được Ủy ban nhân dân huyện Hàm Tân (cũ) cấp ngày 05/11/1997, do đã chuyển nhượng cho nguyên đơn sử dụng từ năm 1996 cho đến nay.

1.4 Không chấp nhận yêu cầu về việc: Buộc ông Hứa Minh Quang và bà Nguyễn Thị Chi tách thửa và chuyển giao lại cho nguyên đơn toàn bộ phần diện tích 353,8m² thuộc một phần thửa đất số 634, 664, 698; tờ bản đồ số 01, vị trí thửa đất tại xã Tân Phước, thị xã La Gi, tỉnh Bình Thuận.

2. Về án phí và chi phí tố tụng :

- Án phí sơ thẩm: Ông Lê Xuân Đào, bà Lê Thị Chanh phải chịu 1.200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm về yêu cầu không được chấp nhận nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông Lê Xuân Đào, bà Lê Thị Chanh đã nộp là 36.280.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0004912 ngày 24/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã La Gi. Hoàn trả lại cho ông Lê Xuân Đào, bà Lê Thị Chanh số tiền 35.080.000 đồng

- Án phí phúc thẩm: Ông Lê Xuân Đào, bà Lê Thị Chanh mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí ông Lê Xuân Đào, bà Lê Thị Chanh đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004912 ngày 24/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã La Gi. Ông Lê Xuân Đào, bà Lê Thị Chanh đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

- Về chi phí tố tụng: Ông Lê Xuân Đào, bà Lê Thị Chanh phải chịu 4.200.000 đồng chi phí tố tụng. Ông Lê Xuân Đào, bà Lê Thị Chanh đã nộp đủ.

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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 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 22/01/2025.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- TAND thị xã La Gi;
- Chi Cục THADS thị xã La Gi;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án; Tổ HCTP.

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

Lê Thị Thanh Thái