TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẾN TRE**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 217/2017/DS-PT
Ngày: 14-9-2017
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Ngọc Dũng
Các Thẩm phán: Ông Phạm Kim Của
Ông Bùi Thế Xương

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Sương – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Phượng - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 186/2017/TLPT-DS ngày 22 tháng 8 năm 2017 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 107/2017/DS-ST ngày 29 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện P bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 194/2017/QĐPT-DS, ngày 24 tháng 8 năm 2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Phạm Văn C, sinh năm 1960, cư trú tại: Ấp T, xã H, huyện P, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Thái Điền D1, sinh năm 1975; cư trú tại: Số nhà 341/M9, đường L, Phường X, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 12/9/2017).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Thái Kim S, Luật sư của Văn phòng luật sư B, thuộc đoàn luật sư tỉnh Bến Tre.

- *Bị đơn:* Bà Trịnh Thị P1, sinh năm 1974, cư trú tại: Ấp T, xã H, huyện P, tỉnh Bến Tre.

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

1. Bà Lê Thị D, sinh năm 1967;

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị D là: Ông Thái Điền D1, sinh năm 1975; cư trú tại: Số nhà 341/M9, đường L, Phường X, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 12/9/2017).

2. Ông Bùi Văn V, sinh năm 1970;

Ông V có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt.

3. Ông Lê Văn T1, sinh năm 1970;

4. Anh Bùi Văn A, sinh năm 1992;

5. Anh Bùi Văn A1, sinh năm 1993;

Cùng cư trú tại: Ấp T, xã H, huyện P, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Bùi Văn a, anh Bùi Văn A1 là: Bà Trịnh Thị P1, sinh năm 1974; cư trú tại: Ấp T, xã H, huyện P, tỉnh Bến Tre (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền cùng ngày 05/5/2017).

6. Bà Bạch Thị U, sinh năm 1956; cư trú tại: Ấp M, xã M1, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Bà U có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt.

- *Người làm chứng (do nguyên đơn triệu tập):* Bà Lê Thị Đèo E, sinh năm 1967; cư trú tại: Ấp 1B, xã H, huyện P, tỉnh Bến Tre.

- *Người kháng cáo*: Ông Phạm Văn C là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 06/5/2015, đơn khởi hiện bổ sung ngày 08/6/2016 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Phạm Văn C và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị D trình bày:

Ngày 19/11/2004, ông Phạm Văn C và bà Lê Thị D có làm giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Bạch Thị U với diện tích khoảng 1000m^2, loại đất màu thuộc thửa 142, tờ bản đồ số 01 (nay thuộc thửa 115, tờ bản đồ số 11); tọa lạc tại: Ấp T, xã H, huyện P, tỉnh Bến Tre do ông Phạm Văn C đứng tên giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất với giá 27.000.000 đồng. Hai bên không lập hợp đồng chuyển nhượng theo quy định pháp luật.

Ngày 20/5/2008, bà U đã chuyển nhượng phần đất nói trên cho bà Trịnh Thị P1 với giá 27.000.000 đồng (bao gồm giá trị thửa đất và các tài sản như nhà 04 căn, vách lá, mái tôn, nền xi măng, 03 bàn bida, 60 ghế xách, máy phát điện D10, ly tách, bàn, giường gỗ). Ngày 24/11/2014, bà U đã làm đơn xin hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà U với ông C mà không đề cập gì đến số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ông C, bà D khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Trịnh Thị P1 cùng các thành viên trong hộ gia đình như ông Lê Văn T1, anh Bùi Văn A, anh Bùi Văn A1 phải có nghĩa vụ liên đới tháo dỡ, di dời nhà, đan bêtông, cây trồng để giao trả phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 917,3 m^2 thuộc thửa 115, tờ bản đồ số 11 (nay thuộc thửa 142, tờ bản đồ số 01), tọa lạc tại: Ấp T, xã H, huyện P, tỉnh Bến Tre và trả tiền thuê đất từ năm 2005 đến năm 2015 là 10.000.000 đồng. Đồng thời, ông C và bà D yêu cầu Tòa án hủy các hợp đồng sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng đất màu lập ngày 19/11/2004 giữa ông Phạm Văn C, bà Lê Thị D với bà Bạch Thị U;

- Hợp đồng chuyển nhượng đất màu lập ngày 20/5/2008 giữa ông Phạm Văn C, bà Lê Thị D với ông Bùi Văn V, bà Trịnh Thị P1;

- Giấy hủy bỏ hợp đồng đất màu ngày 24/11/2014 giữa ông Phạm Văn C và bà Bạch Thị U.

Ông bà đồng ý bồi hoàn trả giá trị cây trồng cho bà P1 theo giá đã định giá là 17.900.000 đồng (do có 01 cây me, 01 cây bàng, 02 cây mít đã qua xem xét thẩm định tại chỗ, định giá vào ngày 02/10/2015 hiện không còn), đối với ngôi nhà thì bà P1 tự tháo dỡ di dời, ông bà sẽ trả lại tiền chuyển nhượng phần đất nêu trên cho bà P1 là 27.000.000 đồng (hai mươi bảy triệu đồng). Ông C, bà D đồng ý với kết quả đo đạc ngày 21/10/2015; kết quả định giá ngày 02/10/2015 và Kết luận giám định số: 3656/C54B ngày 01/3/2017 (BL 217 - 218) của Phân viện Khoa học hình sự tại thành phố Hồ Chí Minh để làm cơ sở giải quyết vụ án.

Theo bản tự khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Trịnh Thị P1; đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Bùi Văn A, anh Bùi Văn A1 trình bày:

Ngày 19/11/2004, ông Phạm Văn C và bà Lê Thị D có sang bán cho bà Bạch Thị U một phần đất có diện tích khoảng 1000m^2 thuộc thửa 142, tờ bản đồ số 01 (nay là thửa 115, tờ bản đồ số 11) với giá 27.000.000 đồng. Sau đó, bà U không có điều kiện sử dụng nên thỏa thuận bán nhà, đất và các tài sản là đồ đạc, vật dụng

trong nhà cho bà và ông Bùi Văn V (giá đất là 27.000.000 đồng; nhà và tài sản trong nhà là 10.000.000 đồng). Khi bà U sang lại phần đất cho bà có sự chứng kiến của ông C và bà D. Các bên có lập "Hợp đồng chuyển nhượng đất màu" ngày 20/5/2008, ông C và bà D đồng ý và ký tên vào hợp đồng này. Số tiền chuyển nhượng đất thì bà và ông V giao cho bà U (do bà U đã giao đủ số tiền 27.000.000 đồng cho ông C, bà D theo hợp đồng chuyển nhượng đất màu ngày 19/11/2004).

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà P1 không đồng ý, hiện tại bà không có chỗ ở khác nên yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất màu ngày 20/5/2008 giữa ông C, bà D với bà P1. Nếu như yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận thì bà đồng ý nhận tiền bồi thường cây trồng trên đất do ông C, bà D tự nguyện bồi thường cho bà là 17.900.000 đồng. Riêng ngôi nhà, đan bê-tông và 04 cây xoài trồng vào tháng 09/2016 bà sẽ đồng ý tháo dỡ, di dời toàn bộ mà không yêu cầu nguyên đơn phải bồi thường, không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết.

Bà P1 đồng ý với kết quả đo đạc ngày 21/10/2015; kết quả định giá ngày 02/10/2015 và Kết luận giám định số 3656/C54B ngày 01/3/2017 (BL 217 - 218) của Phân viện Khoa học hình sự tại thành phố Hồ Chí Minh để làm cơ sở giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T1 trình bày:

Ông thống nhất lời trình bày của bà Trịnh Thị P1 và không trình bày gì thêm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn V trình bày: Ông thống nhất với lời trình bày của bà Trịnh Thị P1. Hiện tại ông và bà P1 đã ly hôn và khi ly hôn ông tự nguyện giao toàn bộ phần đất này cho bà P1 quản lý sử dụng nên đây là tài sản riêng của bà P1, ông không còn liên quan gì trong phần đất đang tranh chấp này. Do đó ông yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt ông trong vụ án này, ông cam kết không tranh chấp, khiếu nại gì đối với ông C, bà D và bà P1.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Bạch Thị U trình bày:

Bà thống nhất lời trình bày của nguyên đơn về thời gian, diện tích đất, giá nhận chuyển nhượng đất giữa bà với ông C, bà D. Khi bà nhận chuyển nhượng đất thì trên đất không có tài sản gì, sau khi sử dụng phần đất này thì bà có cất một căn nhà kết cấu: cột gỗ, vách lá, mái tôn xi măng, nền gạch tàu. Đến năm 2008 thì bà chuyển nhượng phần đất màu này lại cho bà Trịnh Thị P1 cùng chồng là ông Bùi Văn V khi đó ông C, bà D có chứng kiến và ký tên vào "Hợp đồng chuyển nhượng đất màu". Vì ông C, bà D chuyển nhượng phần đất này cho bà từ năm 2004 đến năm 2008 nhưng hai bên vẫn chưa làm thủ tục sang tên nên mới đưa ông C, bà D

vào để thống nhất giữa các bên (bà, ông C, bà D và bà P1), bà chỉ bán đất còn nhà trên đất thì bà thỏa thuận với bà P1 quản lý sử dụng. Sau khi sử dụng thì bà P1 có trồng một số cây trồng trên đất. Mặt khác, ngày 24/11/2014 bà có làm giấy hủy bỏ hợp đồng đất màu với ông C, bà D để hợp đồng giữa ông C, bà D với bà P1 có hiệu lực thực hiện. Bà không có yêu cầu gì trong vụ án này, do bà không còn liên quan gì nên bà U yêu cầu Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 107/2017/DS-ST ngày 29 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện P đã quyết định như sau:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn C, bà Lê Thị D về việc yêu cầu bà Trịnh Thị P1 cùng các thành viên trong hộ gia đình như ông Lê Văn T1, anh Bùi Văn A, anh Bùi Văn A1 phải có nghĩa vụ liên đới tháo dỡ, di dời nhà, đan bêtông, cây trồng để giao trả phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 917,3 m^2 thuộc thửa 115, tờ bản đồ số 11 (thửa cũ 142, tờ bản đồ số 01) tọa lạc tại: Ấp T, xã H, huyện P, tỉnh Bến Tre và tiền thuê đất 10.000.000 đồng; Yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng đất màu ngày 19/11/2004, hợp đồng chuyển nhượng đất màu ngày 20/5/2008 và giấy hủy bỏ hợp đồng đất màu 24/11/2014.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất màu ngày 20/5/2008 giữa ông Phạm Văn C và bà Lê Thị D với bà Trịnh Thị P1. Bà P1 được tiếp tục quản lý sử dụng và thực hiện việc đăng ký kê khai phần đất có diện tích là 917,3 m^2, thuộc thửa 115, tờ bản đồ số 11 (thửa cũ 142, tờ bản đồ số 01) tọa lạc tại: Ấp T, xã H, huyện P, tỉnh Bến Tre (có họa đồ hiện trạng kèm theo).

Ngoài ra, bản án còn tuyên án phí, chi phí đo đạc định giá; chi phí giám định; quyền kháng cáo bản án; quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12/7/2017, nguyên đơn ông Phạm Văn C kháng cáo với nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 107/2017/DS-ST ngày 29 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện P, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc phía bị đơn giao trả phần diện tích đất chưa sử dụng cho nguyên đơn, buộc các bên thanh toán giá trị quyền sử dụng đất còn lại theo giá Hội đồng định giá đã định.

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Văn C rút một phần nội dung kháng cáo; theo đó, nguyên đơn yêu cầu bà Trịnh Thị P1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T1, anh Bùi Văn A, anh Bùi Văn A1 giao trả lại phần đất có diện tích 458,65m^2, thuộc thửa 115, tờ bản đồ số 11; tọa lạc tại: Ấp T, xã H, huyện P, tỉnh Bến Tre và yêu cầu phía bị đơn trả giá trị đất chênh lệch là 23.000.000 đồng cho nguyên đơn. Hai bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định nguyên đơn có lỗi trong việc không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với bà Trịnh Thị P1 là không chính xác vì người làm chứng tại phiên tòa phúc thẩm bà Lê Thị Đèo E đã trình bày bà P1 đã dùng lực lượng uy hiếp, đe dọa ông C, bà D để buộc ông, bà ký tên vào giấy chuyển nhượng đất màu ngày 20/5/2008. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm không cho hòa giải ba bên gồm ông C, bà D và bà U, bà P1 là thiếu sót, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Bà Bạch Thị U khai không thống nhất khi cho rằng bán đất cho bà P1 là 27.000.000 đồng, rồi lại khai rằng bán đất và toàn bộ tài sản trên đất là 27.000.000 đồng; từ đó, cho thấy bà U là người khai không khách quan, trung thực. Căn cứ Nghị quyết số: 02/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 tại điểm b.3, Tiểu mục 2.3, Mục 2 đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; buộc bà Trịnh Thị P1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T1, anh Bùi Văn A, anh Bùi Văn A1 giao trả lại phần đất có diện tích 458,65m^2, thuộc thửa 115, tờ bản đồ số 11; tọa lạc tại: Ấp T, xã H, huyện P, tỉnh Bến Tre và buộc phía bị đơn trả giá trị đất chênh lệch là 23.000.000 đồng cho nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến cho rằng trong quá trình tố tụng, Tòa án và những người tham gia tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng; đồng thời, đề nghị Tòa án không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn vì lý do: Theo kết luận giám định chữ ký số 2829/C54B ngày 24 tháng 9 năm 2015 và số 3656/C54B ngày 01 tháng 3 năm 2017 của Phân viện khoa học hình sự Bộ Công an tại thành phố Hồ Chí Minh thì ông C, bà D là người đã ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng đất màu lập ngày 20/5/2008; mặc dù, về hình thức hợp đồng chưa đảm bảo theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã ra quyết định yêu cầu các đương sự hoàn thiện hình thức hợp đồng chuyển nhượng nhưng phía ông C, bà D không thực hiện là lỗi của ông C, bà D. Căn cứ theo quy định của Nghị quyết số: 02/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 tại điểm b.3, Tiểu mục 2.3, Mục 2, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất màu lập ngày 20/5/2008; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở. Ngoài ra, cần điều chỉnh lại án phí dân sự sơ thẩm cho phù hợp theo điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc Hội. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn cho rằng hợp đồng lập ngày 20/5/2008 vô hiệu do bị nhầm lẫn theo Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2005 vì lý do đoạn đầu hợp đồng ghi bên A là Phạm Văn C, Lê Thị D nhưng mặt sau lại ghi bên A là bà Bạch Thị U. Tuy nhiên, căn cứ vào nội dung hợp đồng lập ngày 20/5/2008 thể hiện rõ nội dung người chuyển nhượng bên A là Phạm Văn C, Lê Thị D; người được chuyển nhượng bên B là ông Bùi Văn V, theo đó, bên A đồng ý chuyển nhượng cho bên B 1000m^2 đất màu và kết thúc hợp đồng có chữ ký của các bên và ghi ngày lập hợp đồng là "H ngày 20/5/2008". Phía sau hợp đồng ngày 20/5/2008 được ghi một nội dung hoàn toàn tách biệt với phần nội dung hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/5/2008 theo đó " Bên A bà Bạch Thị U có nhận 15 triệu còn lại bảy triệu...." như vậy, nội dung phía sau hợp đồng chuyển nhượng đất màu lập ngày 20/5/2008 được lập ngày 19/10/2013 thể hiện nội dung của biên nhận nhận tiền bên A bà Bạch Thị U và bên B bà Trịnh Thị P1, theo đó thể hiện khi ông C, bà D ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất màu ngày 20/5/2008 thì không có phần nội dung nhận tiền lập ngày 19/10/2013; như vậy, không thể có sự nhầm lẫn về nội dung để ông C, bà D ký tên vào hợp đồng.

Ngoài ra, phía nguyên đơn còn cho rằng khi ký kết hợp đồng ngày 20/5/2008 thì đã bị phía bà P1 đe đọa, bạo hành nên nguyên đơn mới ký tên vào hợp đồng ngày 20/5/2008 nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh và phía bà P1 không thừa nhận có sự việc như nguyên đơn trình bày. Thấy rằng, khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất màu ngày 20/5/2008 ông C, bà D là những người có năng lực hành vi dân sự, không có căn cứ thể hiện sự nhầm lẫn hay bị ép buộc, việc ký tên vào hợp đồng là thể hiện ý chí tự nguyện của ông C, bà D tại thời điểm giao kết hợp đồng nên lời trình bày của phía ông C, bà D là không có căn cứ.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn C, bà Lê Thị D căn cứ vào điểm b.3 Tiểu mục 2.3 Mục 2 Nghị quyết số: 02/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004, rút một phần yêu cầu kháng cáo; theo đó, nguyên đơn yêu cầu bà Trịnh Thị P1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T1, anh Bùi Văn A, anh Bùi Văn A1 giao trả lại phần đất có diện tích 458,65m^2, thuộc thửa 115, tờ bản đồ số 11; tọa lạc tại: Ấp T, xã H, huyện P, tỉnh Bến Tre; yêu cầu phía bị đơn trả giá trị đất chênh lệch là 23.000.000 đồng cho nguyên đơn.

Thấy rằng theo điểm b.3 Tiểu mục 2.3 Mục 2 Nghị quyết số: 02/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 quy định: "Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 Tiểu mục 2.3

Mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố...và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Toà án công nhận hợp đồng. Nếu bên nhận chuyển nhượng chỉ làm nhà trên một phần đất, thì Toà án công nhận phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có nhà ở và hủy phần hợp đồng đối với diện tích đất còn lại, buộc bên nhận chuyển nhượng giao trả phần đất đó cho bên chuyển nhượng, trừ trường hợp việc giao trả không bảo đảm mục đích sử dụng cho cả hai bên giao kết hợp đồng, đồng thời buộc các bên thanh toán cho nhau phần chênh lệch".

Đối với "Hợp đồng chuyển nhượng đất màu" ngày 20/5/2008 giữa ông C, bà D với ông V, bà P1 tuy không được công chứng, chứng thực là có vi phạm về hình thức hợp đồng. Tuy nhiên, từ khi nhận chuyển nhượng phần đất tranh chấp vào năm 2004 giữa bên chuyển nhượng với bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện xong quyền và nghĩa vụ cho nhau theo nội dung hợp đồng đã giao kết; theo đó, bên ông C, bà D đã giao đất cho ông V, bà P1 từ năm 2008, ông V và bà P1 đã giao đủ tiền cho bà Bạch Thị U (vì bà U đã giao đủ tiền cho ông C, bà D tại hợp đồng ngày 19/11/2004) việc này ông C, bà D đã thừa nhận. Tuy hợp đồng chuyển nhượng đất màu lập ngày 20/5/2008 có vi phạm về hình thức của hợp đồng tại điểm a.6 Tiểu mục 2.3 Mục 2 Nghị quyết số: 02/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 nhưng lại không vi phạm điểm a.4 Tiểu mục 2.3 Mục 2 Nghị quyết số: 02/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 nên không có căn cứ để áp dụng điểm b.3 Tiểu mục 2.3 Mục 2 Nghị quyết số: 02/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 vào giải quyết vụ án. Đồng thời, khi giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã thông báo cho hai bên đương sự hoàn thiện hợp đồng về mặt hình thức nhưng ông C, bà D không thực hiện. Mặc khác, khi bà P1 nhận đất canh tác đã xây nhà kiên cố và trồng cây lâu năm trên đất, hiện tại bà P1 cùng các thành viên trong hộ gia đình không có phần đất nào khác ngoài phần đất nêu trên. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất màu ngày 20/5/2008 giữa ông C, bà D với ông V, bà P1 là hoàn toàn có căn cứ.

[3] Theo điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc Hội quy định: "Trường hợp tranh chấp về quyền sở hữu tài sản và tranh chấp về quyền sử dụng đất mà Tòa án không xem xét giá trị, chỉ xem xét quyền sở hữu tài sản và tranh chấp về quyền sử dụng đất của ai thì đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm như đối với trường hợp vụ án không có giá ngạch". Theo đó, Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng án phí sơ thẩm có giá ngạch trong giải quyết vụ án là chưa phù hợp nên cần điều chỉnh lại cho phù hợp.

Từ những nhận định trên, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 107/2017/DS-ST ngày 29 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện P; đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp nên được chấp nhận.

[4] Về chi phí đo đạc, định giá tài sản ông Phạm Văn C, bà Lê Thị D phải chịu là 1.384.000 đồng và đã nộp xong.

[5] Về chi phí giám định chữ ký ông Phạm Văn C, bà Lê Thị D phải chịu là 6.500.000 đồng; ông C, bà D đã nộp số tiền 3.500.000 đồng, bà P1 đã nộp số tiền 3.000.000 đồng nên ông C, bà D phải có nghĩa vụ hoàn trả số tiền 3.000.000 đồng cho bà P1.

[6] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định tại Điều 27 Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án năm 2009; điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc Hội;

Ông Phạm Văn C, bà Lê Thị D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất màu lập ngày 20/5/2008 không được chấp nhận là 200.000 đồng và yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất không được chấp nhận là 200.000 đồng.

Ông Phạm Văn C, bà Lê Thị D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu bà P1 trả 10.000.000 đồng tiền thuê đất không được chấp nhận là 500.000 đồng. Như vậy, ông C, bà D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tổng cộng là 900.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tổng cộng 3.200.000 đồng (ba triệu hai trăm nghìn đồng) theo các biên lai thu tiền số 0021798 ngày 18/5/2015 và 0022533 ngày 10/6/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện P. Hoàn trả cho ông C, bà D số tiền là 2.300.000 đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Theo quy định tại Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc Hội, do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Phạm Văn C phải chịu án phí là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Văn C;

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 107/2017/DS-ST ngày 29 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng các Điều 124, 697 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Điều 188, 203 Luật Đất đai năm 2003; Pháp lệnh án phí, lệ phí Toà án năm 2009; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn C, bà Lê Thị D đối với bà Trịnh Thị P1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Văn C, bà Lê Thị D về việc yêu cầu bà Trịnh Thị P1cùng các thành viên trong hộ gia đình như ông Lê Văn T1, anh Bùi Văn A, anh Bùi Văn A1 phải có nghĩa vụ liên đới tháo dỡ, di dời công trình, cây trồng trên đất để giao trả phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 917,3 m^2, thuộc thửa 115, tờ bản đồ số 11 (thửa cũ 142, tờ bản đồ số 01) tọa lạc tại: Ấp T, xã H, huyện P, tỉnh Bến Tre và tiền thuê đất 10.000.000 đồng; yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng đất màu ngày 19/11/2004, hợp đồng chuyển nhượng đất màu ngày 20/5/2008 và giấy hủy bỏ hợp đồng đất màu 24/11/2014.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất màu ngày 20/5/2008 giữa ông Phạm Văn C, bà Lê Thị D với bà Trịnh Thị P1. Bà Trịnh Thị P1 được tiếp tục quản lý sử dụng và thực hiện việc đăng ký kê khai phần đất có diện tích là 917,3 m^2, thuộc thửa 115, tờ bản đồ số 11 (thửa cũ 142, tờ bản đồ số 01) tọa lạc tại: Ấp T, xã H, huyện P, tỉnh Bến Tre (có họa đồ hiện trạng kèm theo).

Về chi phí đo đạc, định giá tài sản: Ông Phạm Văn C, bà Lê Thị D phải chịu là 1.384.000 đồng (một triệu ba trăm tám mươi bốn nghìn đồng) và đã nộp xong.

Về chi phí giám định chữ ký: Ông Phạm Văn C, bà Lê Thị D phải chịu số tiền là 6.500.000 đồng (sáu triệu năm trăm nghìn đồng); ông Phạm Văn C, bà Lê Thị D đã nộp số tiền 3.500.000 đồng (ba triệu năm trăm nghìn đồng), bà Trịnh Thị P1 đã nộp số tiền 3.000.000 đồng (ba triệu đồng) nên ông Phạm Văn C, bà Lê Thị D phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Trịnh Thị P1 số tiền 3.000.000 đồng (ba triệu đồng).

Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phạm Văn C, bà Lê Thị D phải chịu là 900.000 đồng (chín trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tổng cộng 3.200.000 đồng (ba triệu hai trăm nghìn đồng) theo các biên lai thu tiền số 0021798 ngày 18/5/2015 và 0022533 ngày 10/6/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bến Tre. Hoàn trả cho ông Phạm Văn C, bà Lê Thị D số tiền là 2.300.000 đồng (hai triệu ba trăm nghìn đồng).

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Văn C phải chịu án phí là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp

là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0010689 ngày 12/7/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bến Tre.

Trường hợp bản án được thi hành theo 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện P;
- Chi cục THADS huyện P;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Huỳnh Ngọc Dũng