

Bản án số: 36/2018/DSPT

Ngày: 07-3-2018

V/v: “*Tranh chấp đòi lại QSDĐ*”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Vương Minh Tâm**

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Văn Trường**

Bà **Đặng Duy Mỹ Ngọc**

Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Thanh Trúc**, thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long: Ông **Huỳnh Văn Cường** – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 07 tháng 3 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 206/2017/TLPT-DS, ngày 19 tháng 12 năm 2017 về việc: tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 32/2017/DS-ST, ngày 26 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 48/2017/QĐ-PT, ngày 21 tháng 2 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **L1**, sinh năm 1970. (có mặt)

Địa chỉ: Tổ A, ấp P. L, xã P. H, huyện L.Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

2. Bị đơn: Ông **B**, sinh năm 1951. (có mặt)

Địa chỉ: Tổ B, ấp T. K, xã T. Đ, huyện B.T, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo hợp pháp của ông N. V. B là ông **N. H. N** - sinh năm 1944(theo văn bản ủy quyền ngày 16/01/2018). (có mặt)

Địa chỉ: Ấp T. T. A, xã T. T., huyện T. L, Thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Bảnh có Luật sư **N. H. L** – Văn phòng Luật sư Nguyễn Hữu Lạc thuộc đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.(có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Bà **L2**, sinh năm 1943. (có mặt)

Địa chỉ: Địa chỉ: Tổ B, ấp T. K, xã T. Đ, huyện B.T, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của bà N. T. L là ông **S**, sinh năm 1964. (Theo văn bản ủy quyền ngày 01/3/2017).

Địa chỉ: Ông **H**, sinh năm 1969. (có mặt)

Địa chỉ: Địa chỉ: Tổ B, ấp T. K, xã T. Đ, huyện B.T, tỉnh Vĩnh Long.

3.2 Chị **P1**, sinh năm 1984. (vắng mặt)

3.3 Anh **S1**, sinh năm 1991. (vắng mặt)

3.4 Anh **T**, sinh năm 1992. (vắng mặt)

3.5 Anh **M**, sinh năm 1982. (vắng mặt)

3.6 Anh **S2**, sinh năm 1977. (vắng mặt)

3.7 Chị **N1**, sinh năm 1985. (vắng mặt)

3.8 Chị **N2**, sinh năm 1973. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Địa chỉ: Tổ B, ấp T. K, xã T. Đ, huyện B.T, tỉnh Vĩnh Long.

3.9 Chị **H**, sinh năm 1970. (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu tái định cư T.B, xã T.B, huyện B.T, tỉnh Vĩnh Long.

3.10 Chị **P2**, sinh năm 1971. (vắng mặt)

3.11 Anh **M**, sinh năm 1977. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Địa chỉ: Tổ B, ấp T. K, xã T. Đ, huyện B.T, tỉnh Vĩnh Long.

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông N. V.B và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 22/3/2017, đơn khởi kiện bổ sung 07/8/2017 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn chị L.T.B.L1 trình bày:

Chị được mẹ ruột là bà N.T.L2 tặng cho phần đất tại thửa số 132, tờ bản đồ số 1, diện tích chung bằng 3.800m² (đo đạc thực tế là 3955,9m²) loại đất lúa, do chị Liên đứng tên, được cấp quyền sử dụng vào ngày 01/10/1996, tọa lạc tại ấp Thành Khương, xã Thành Đông, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long; do chưa sử dụng nên chị thỏa thuận để bà L2 thuê lại toàn bộ diện tích, giá thuê đất mỗi năm là 30 gạ lúa nhưng không có lập văn bản và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng để bà L2 giữ hộ. Thời gian gần đây do chị có nhu cầu sử dụng thửa đất 132 nên yêu cầu bà L2 trả đất thì phát hiện bà L2 đã cho ông B đang thuê thửa đất 132. Chị L1 yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Bình Tân giải quyết buộc ông B trả lại quyền sử dụng đất tại thửa số 132 đã nêu trên, đối với chi phí ông B thuê máy Kobe san ủi, phá bỏ các bờ trâm bầu, san lấp cải tạo mặt ruộng thửa đất số 132 trong 15 giờ,

mỗi giờ là 1.500.000đ; tính thành tiền bằng 22.500.000đ chi đồng ý hoàn trả cho phía ông B các khoản chi phí khác như lên liếp trồng khoai bằng 5.700.000đ, làm mương dẫn nước 1.000.000đ thì không đồng ý bồi hoàn, chi xin vắng mặt khi Tòa án giải quyết vụ án.

- Tại đơn phản tố 28/6/2017 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông B trình bày:

Phần đất tại thửa 132 theo yêu cầu của chị L1 thì vào ngày 29 tháng chạp năm 1990, ông lập giấy tay nhận chuyển nhượng từ bà L2 với giá 06 chỉ vàng 24k, đã giao đủ vàng và nhận đất canh tác đến nay, khi chuyển nhượng có con của bà L2 là H chứng kiến và ký tên, còn L1 thì không có chứng kiến và ký tên, vài năm sau ông trình qua ấp nhờ Trưởng ấp Thành Khương là ông Kim Đất Thắng xác nhận, ngày làm hợp đồng thì ông Thắng không có chứng kiến, lúc chuyển nhượng chỉ biết đất này là của bà L2 chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn Thời, nên bà L2 đưa giấy đất do ông Thời đứng tên cho ông giữ đến nay (chứng thư cấp quyền sở hữu). Vào năm 1999, vợ ông bị bệnh nặng nên có yêu cầu bà L2 chuộc lại thửa đất 132 vì đất đã nhận chuyển nhượng nhưng ông không làm giấy tờ đứng tên quyền sử dụng được, do bà L2 nói rằng đất này đã cho L1 đứng tên và bà L2 không có khả năng chuộc lại đất, thửa đất 132 hiện nay ông cố cho vợ chồng chị P, M 1/3 diện tích khoảng hơn 01 công bằng 01 lượng vàng 24K và cho thuê 2/3 diện tích hơn 02 công với giá 4.000.000/công/năm.

Qua yêu cầu của chị L1, ông B yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 29/12/1990 giữa ông với bà L2, L1 và H, trường hợp không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì buộc bà L2, anh H và chị L1 trả lại ông 60 chỉ vàng 24k.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L2 và anh Nguyễn Thanh Ngân đại diện bà L2 trình bày:

Phần đất tại thửa 132 giấy tờ thì do chị L1 đi kê khai đăng ký để được cấp quyền sử dụng, thời điểm bà L2 cho chị Liên thửa đất 132 khi chị L1 lập gia đình khoảng năm 1988 - 1989, chỉ cho riêng chị L1 chứ không phải cho chung vợ chồng của L1 (hiện nay chị L1 đã ly hôn), do L1 chưa trực tiếp canh tác nên bà L2 mượn lại canh tác, sau đó cố lại cho ông B để trị bệnh nên bà L2 không cho L1 hay, kể cả các con bà L2 trong nhà cũng không biết vì còn rất nhỏ. Việc ông B và bà L2 có thỏa thuận theo giấy tay là “Tờ sang đúc đất ruộng như công trên mặt bằng” ngày 29/12/1990, các con bà là anh H, chị L1 không có chứng kiến, chỉ có bà và vợ chồng ông B, đã có thỏa thuận cố bằng 06 chuộc lại với giá bằng 12 chỉ vàng 24K (tức một chuộc lại bằng hai). Phần chi phí đầu tư san ủi, thuê máy Kobe phá bỏ các bờ trâm bầu thì thống nhất ý kiến của chị L1. Diện tích phần đất khi L1 kê khai là 3.800m² nay có tăng lên so với diện tích ban đầu là do phá các bờ trâm bầu xung quanh, ranh đất hiện nay ổn định, đã cắm trụ đá khi đo đạc VLAP và khi Tòa án khảo sát đo đạc.

Chị L1 yêu cầu ông B trả đất tại thửa 132 thì bà L2 thống nhất và bà L2 đồng ý trả ông B 12 chỉ vàng 24K.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 30/8/2017 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh M, chị P trình bày: Vợ chồng anh chị lập giấy tay thuê phần đất của ông B tại thửa 132 (đang tranh chấp với chị L2) khoảng 02 công, phần 02 công đất này thì anh chị chỉ nghe nói ông B cho anh S2, anh M và có một công (là hết diện tích thửa 132). Thời gian thuê bắt đầu từ ngày 06/8/2014 (âm lịch), trong đó thuê một công của anh M (con ông B) thời hạn thuê đến tháng 06/02/2019, giá cả thỏa thuận là 4.000.000đ/công/năm, thuê của anh S3 (con ông B) thời hạn thuê là đến ngày 06/8/2020, giá cả thỏa thuận là 4.000.000đ/công/năm; anh chị đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê đất đến năm 2020. Còn một công vợ chồng anh chị có của ông B, thời hạn có là 02 năm, giá có đất bằng 01 lượng vàng 24K, kể từ ngày 06/8/2014 đến nay đã đến hạn nhưng ông B chưa chuộc lại đất, ông B và vợ chồng anh chị có thỏa thuận anh chị sửa chữa lại mương, thuê kobe di dời các gốc trám bầu đi nơi khác và xẻ lại mương (phần phá bờ trám bầu xung quanh đất là do ông B thuê kobe làm và trả tiền), tổng chi phí san ủi mặt bằng là 10 giờ, mỗi 1.500.000/giờ bằng 15.000.000đ. Khi thuê và có đất tại thửa 132 thì anh chị nghĩ đất này của ông B và có xem giấy tay mua bán đất giữa ông B với bà L2.

Trong việc tranh chấp đất giữa chị L1 với ông B thì vợ chồng anh M, chị Ph không có ý kiến, nếu Tòa án giải quyết buộc ông B trả lại đất cho chị L1 thì anh chị đồng ý trả đất, việc có đất và thuê đất giữa anh chị với ông B, anh S, anh M thì tự thỏa thuận nên không yêu cầu Tòa án giải quyết, anh chị xin vắng mặt khi Tòa án giải quyết xong vụ án.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 20/7/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh H trình bày: Phần đất tranh chấp tại thửa 132 thì bà L2 mẹ anh đã cho L1 khoảng năm 1988, sau đó L1 đi Vũng Tàu sinh sống không canh tác mà để lại cho bà L2 canh tác, trước khi chia đất cho L1 thì bà L2 có chia đất cho các con nhưng các anh em trong gia đình không ai nhận chỉ có L1 là nhận đất. Việc mẹ anh là bà L2 cầm cố hay chuyển nhượng phần đất tại thửa 132 cho ông B thì anh không rõ, không có chứng kiến và bà L cũng không nói lại. Sau khi cầm cố khoảng 2- 3 năm thì ông B có cầm giấy tay đến nhà của mẹ anh nhờ anh chứng kiến và ký tên vào tờ giấy tay ngày 29 tháng chạp năm 1990 nhưng anh không đọc lại nội dung mà chỉ nghe ông B nói lại: Lúc trước mẹ anh bị bệnh nên giữa mẹ anh và ông B có thỏa thuận đưa thửa đất số 132 để ông B sử dụng nên nhờ anh ký xác nhận là ông có đưa vàng, anh không sử dụng số vàng này, chị L1 có biết việc bà L2 có đất cho ông B nay không thì anh cũng không biết. Anh không có yêu cầu gì trong vụ án nên xin vắng mặt khi Tòa án giải quyết vụ án.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 28/7/2017, chị N1 trình bày: Chị là con của ông B, việc cha chị nhận chuyển nhượng đất của bà L2 thì chị không biết và không có chứng kiến, việc tranh chấp chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 132 với bà L2, chị L1 để ông B toàn quyền quyết định, chị thống nhất yêu cầu

phản tố của ông B và không có yêu cầu nào khác nên xin vắng mặt khi Tòa án giải quyết vụ án.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 28/7/2017, chị H trình bày: Chị là con của ông B, việc cha chị nhận chuyển nhượng đất của bà L2 thì chị không biết và không có chứng kiến, việc tranh chấp chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 132 với bà L2, chị L1 để ông B toàn quyền quyết định, chị thống nhất yêu cầu phản tố của ông B và không có yêu cầu nào khác nên xin vắng mặt khi Tòa án giải quyết vụ án.

- Tại các bản khai ngày 24/7/2017 chị P1, anh S1, T, M, S2, N trình bày: Các anh, chị là con của ông B, thống nhất yêu cầu phản tố của ông B, không có yêu cầu nào khác; các anh, chị xin vắng mặt khi Tòa án giải quyết vụ án.

Tại bản án sơ thẩm số: 32/2017/DSST, ngày 26 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân. Tuyên xử:

Áp dụng Điều 16 và Điều 49 Luật đất đai năm 1987; các điều 136, 137, 139, 145 và 146 Bộ luật dân sự năm 1995; khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự 2015; Điều 144, Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 26 và Điều 27 của 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị L1.

1.1. Buộc ông B, anh S2, anh M, chị P và anh M có trách nhiệm hoàn trả chị L1 phần đất tại thửa đất số 132, tờ bản đồ số 5, diện tích 3.955,9m², loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp T.K, xã T.Đ, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long, do chị L1 đứng tên quyền sử dụng.

(Kèm trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 22/6/2017 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Bình Tân để thi hành án).

1.2. Công nhận việc chị L1 bồi hoàn cho ông Bảnh chi phí đầu tư, cải tạo trên thửa đất 132 (nêu trên) bằng 22.500.0000đ (hai mươi hai triệu năm trăm nghìn đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông B.

2.1. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy tay “Tờ sang đức đất ruộng nhơn công trên mặt bằng” ngày 29 tháng chạp năm 1990 giữa ông B với bà L2.

2.2. Công nhận việc bà L2 hoàn trả ông B 12 (mười hai) chỉ vàng 24K.

3. Dành cho anh M, anh S2, ông B và chị P, anh M một vụ kiện khác đối với hợp đồng cầm cố, hợp đồng thuê tại thửa đất số 132 (đã nêu trên) khi có yêu cầu.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí, chi phí khảo sát đo đạc và quyền kháng cáo của đương sự theo luật định.

Vào ngày 09 tháng 11 năm 2017 bị đơn ông B có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: ông đồng ý trả lại 04 công đất nhưng bà L1 và bà L2 phải trả lại cho ông 10 cây vàng 24k.

Ngày 22/11/2017 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long ra Quyết định kháng nghị số: 107/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị một phần bản án sơ thẩm số 32/2017/DS-ST ngày 26/10/2017 của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm.

Vì Tòa án nhân dân huyện Bình Tân giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu không đúng quy định vì cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng mua bán đất vô hiệu, buộc các bên có nghĩa vụ hoàn trả tài sản đã nhận, đồng thời phải căn cứ vào giá chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất (theo biên bản định giá thửa đất 132 có diện tích $3.955,9m^2 \times 40.000 \text{ đồng}/m^2 = 158.236.000 \text{ đồng}$ trừ đi 06 chỉ vàng = 137.290.000 đồng) và xác định lỗi để giải quyết (lỗi bà L2 60%, do đó bà L2 phải bồi thường cho ông B là $137.290.000 \text{ đồng} \times 60\% = 82.374.000 \text{ đồng}$) thì Tòa án cấp sơ thẩm lại công nhận sự thỏa thuận trái pháp luật của đương sự (buộc ông B trả cho bà Liếng 12 chỉ vàng 24k thành tiền là 41.892.000 đồng) là không đảm bảo quyền lợi cho ông B.

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bà L2 hoàn trả cho ông B 12 chỉ vàng 24k là chưa chính xác vì bà L2 chỉ nhận của ông B 06 chỉ vàng 24k, nên không thể buộc bà L2 hoàn trả cho ông B 12 chỉ vàng 24k.

Án sơ thẩm buộc bà L2 trả cho ông B 12 chỉ vàng 24k tức là chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông B nhưng lại tuyên không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông B là không chính xác, từ đó dẫn đến tính án phí dân sự sơ thẩm cho ông B là không đúng, gây thiệt hại cho ông B số tiền 2.094.600 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn ông B có thay đổi yêu cầu kháng cáo, đồng ý vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và buộc bà Liếng trả ông 60 chỉ vàng 24k.

- Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà L2 không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

- Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn luật sư ông N. H. L trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Nghị quyết số 02/2004/HĐTP TANDTC để làm căn cứ xác định lỗi và bồi thường thiệt hại theo thời giá hiện tại để giải quyết vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông B. Sửa án sơ thẩm.

- Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long rút một phần kháng nghị về phần án phí sơ thẩm và do ông B rút yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 1.000.000 đồng là tiền làm nương dẫn nước, nên vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long rút kháng nghị phần này.

- Vị đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long nêu ý kiến: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân

dân tỉnh Vĩnh Long và đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn về giải quyết hậu quả của hợp đồng, sửa bản án sơ thẩm.

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, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện, lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông B kháng cáo trong thời hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đầy đủ nên vụ án được xem xét theo trình tự phúc thẩm theo Điều 293 của Bộ luật tố tụng dân sự. Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long kháng nghị còn trong thời hạn, nên được xem xét theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông B đồng ý trả lại 04 công đất cho chị L1 nhưng yêu cầu chị L1, bà L2 trả cho ông số tiền 60 chỉ vàng 24 k và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long là có cơ sở chấp nhận một phần. Bởi vì: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 132, tờ bản đồ số 5, diện tích đo đạc thực tế 3.955,9m², loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp Thành Khương, xã Thành Đông, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long theo tư liệu chương trình đất năm 1991 thì phần đất này do chị L1 đăng ký trong sổ bộ địa chính (bút lục 12) và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/10/1996. Thửa đất có nguồn gốc do mẹ của bà L1 là bà L2 tặng cho. Sau khi được tặng cho thì chị L1 không có quản lý, sử dụng mà giao lại cho bà L2 canh tác sử dụng, nhưng vào ngày 29/12/1990 âm lịch thì bà Liếng với ông B lập tờ “sang đức đất ruộng nhon công trên mặt bằng” đối với phần đất thửa số 132 tờ bản đồ số 5, diện tích 3.955,9m², loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp Thành Khương, xã Thành Đông, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long, tờ sang đức đất ruộng nhon công trên mặt bằng vào ngày 29/12/1990 âm lịch được viết tay, không có xác nhận của Ủy Ban nhân dân xã với giá chuyển nhượng là 06 chỉ vàng 24k, chỉ có chữ ký của bà L2, ông B, anh H, có xác nhận của trưởng ấp, có ghi tên của chị L1 trong tờ sang đức đất ruộng nhon công trên mặt bằng nhưng chị L1 không có ký tên. Tại thời điểm làm tờ sang đức đất ruộng nhon công trên mặt bằng bà L2 biết rằng đất không phải quyền sở hữu của bà nhưng bà vẫn làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông B. Tòa án cấp sơ thẩm vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy tay nói trên giữa ông B với bà L2 là đúng quy định tại Tiểu mục 2.2 Mục 2 Phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại ghi nhận sự tự nguyện của bà L2 trả cho ông B 12 chỉ vàng 24k là không đúng, vì thỏa thuận mua bán đất giữa ông B và bà L2 là trái pháp luật, nên không phát sinh hiệu lực ngay từ khi giao kết. Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm có xác định lỗi, nhưng không căn cứ vào chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất để giải quyết là không đảm bảo quyền lợi của các bên đương sự.

Xét về chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất và lỗi của các bên: Tại thời điểm bà L2 lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông B thì theo quy định tại Điều 5 Luật đất đai năm 1987, lúc đó nhà nước nghiêm cấm việc mua bán đất dưới mọi hình thức. Đồng thời, khi lập tờ giấy tay mua bán đất, bản thân bà L2 biết rằng thửa đất 132 không thuộc quyền sở hữu của bà, nhưng bà vẫn cố tình lập hợp đồng chuyển nhượng. Còn phần ông B tại thời điểm nhận chuyển nhượng từ bà L2 năm 1990 có thể ông không biết được phần đất này đã được tặng cho chị L1 nhưng đến năm 1995 bản thân ông đã biết thửa đất này không phải thuộc quyền sở hữu của bà Liêng nhưng tại thời điểm này ông B không có bất kỳ động thái gì hay yêu cầu khởi kiện bà L2 để yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng, buộc bà L2 trả lại số vàng cho ông và yêu cầu bồi thường thiệt hại nếu có để bảo vệ quyền lợi hợp pháp của mình. Tại biên bản hòa giải ngày 21/4/2017 (BL 100) thì bản thân ông B cũng trình bày nhiều lần ông kêu bà L2 chuộc lại đất nhưng do bà L2 không có tiền chuộc nên ông vẫn canh tác đất cho đến nay. Như vậy cho thấy lỗi dẫn đến vô hiệu hợp đồng của bà L2 là 50% và ông B là 50%, bà L2 phải hoàn trả cho ông B 06 chỉ vàng 24 k đã nhận từ ông B và bồi thường cho ông B 50% thiệt hại căn cứ giá đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm để làm căn cứ tính giá trị chênh lệch để giải quyết hậu quả. Vì vậy bà L2 phải trả cho ông B 06 chỉ vàng 24k và bồi thường thiệt hại với số tiền là $3.955,9\text{m}^2 \times 40.000 \text{ đồng/m}^2 = 158.236.000 \text{ đồng}$ trừ đi 06 chỉ vàng 24k (tức là $20.946.000 \text{ đồng}$) = $137.290.000 \text{ đồng} \times 50\% = 68.645.000 \text{ đồng}$. Ông B tự chịu 50% thiệt hại.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm ông B rút yêu cầu đối với số tiền 1.000.000 đồng tiền làm nương dẫn nước, nên Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long rút quyết định kháng nghị đối với phần này. Do đó hủy một phần bản án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết yêu cầu của ông B đối với số tiền 1.000.000 đồng tiền làm nương dẫn nước này.

[4] Phần kháng nghị của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long về việc án sơ thẩm buộc bà L2 trả cho ông B 12 chỉ vàng 24k tức là chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông B nhưng lại tuyên không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông B là không chính xác từ đó dẫn đến việc tính án phí dân sự sơ thẩm cho ông B không đúng gây thiệt hại cho ông B số tiền 2.094.600 đồng, nhưng tại phiên tòa phúc thẩm ông B có đơn xin miễn án phí sơ thẩm, ông B sinh năm 1951 là người cao tuổi theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 31/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội thì ông thuộc trường hợp được miễn nên Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long rút kháng nghị đối với phần này. Do đó đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần án phí sơ thẩm.

Từ những phân tích trên nên chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông B.

Về án phí sơ thẩm: Tại phiên tòa phúc thẩm bà L2 có đơn xin miễn án phí ngày 01/3/2017 do tuổi cao sức yếu không có khả năng lao động, không có thu

nhập nên không có đóng tiền án phí. Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, điểm 6 khoản 1 Điều 15 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 31/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án do đó hội đồng xét xử phúc thẩm miễn án phí cho bà L.

Về án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng nghị số: 107/QĐKNPT-VKS-DS ngày 22/11/2017 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân tỉnh Vĩnh Long; Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn Bảnh sửa bản án sơ thẩm số 32/2017/DS-ST, ngày 26 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân.

Áp dụng Điều 16 và Điều 49 Luật đất đai năm 1987; các Điều 117, 122, 123, 129, 131 và 132 Bộ luật dân sự năm 2015; 311 khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự 2015; Điều 144, Điều 148, Điều 295, 299, 309 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, khoản 1 Điều 15, Điều 26, khoản 2 Điều 29 của 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. Tuyên xử:

1. Hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án đối với việc ông Bảnh rút yêu cầu đối với số tiền 1.000.000 đồng. Đình chỉ xét xử phúc thẩm phần kháng nghị của Viện kiểm sát đối với phần án phí sơ thẩm.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị L1.

2.1. Buộc ông B, anh S2, anh M, chị P và anh M có trách nhiệm hoàn trả chị L1 phần đất tại thửa đất số 132, tờ bản đồ số 5, diện tích 3.955,9m², loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp Thành Khương, xã Thành Đông, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long, do chị L1 đứng tên quyền sử dụng.

(Kèm trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 22/6/2017 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Bình Tân để thi hành án).

2.2. Công nhận việc chị L1 bồi hoàn cho ông Bảnh chi phí đầu tư, cải tạo trên thửa đất 132 (nêu trên) bằng 22.500.000đ (hai mươi hai triệu năm trăm nghìn đồng).

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông B.

3.1. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy tay “Tờ sang đức đất ruộng nhơn công trên mặt bằng” ngày 29 tháng chạp năm 1990 giữa ông B với bà L2.

3.2. Buộc bà L2 hoàn trả ông B 06 (sáu) chỉ vàng 24K và số tiền 68.645.000 đồng (*sáu mươi tám triệu, sáu trăm bốn mươi lăm nghìn đồng*).

4. Dành cho anh M, anh S2, ông B và chị P, anh M một vụ kiện khác đối với hợp đồng cầm cố, hợp đồng thuê tại thửa đất số 132 khi có yêu cầu.

5. Về án phí:

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông B và bà L2.

- Buộc chị L1 phải nộp 1.125.000đ (*một triệu một trăm hai mươi lăm nghìn đồng*). Số tiền án phí chị L1 phải nộp được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000đ theo biên lai thu số 0011868 ngày 15/8/2017 và 300.000đ theo biên lai thu số 0011667 ngày 22/3/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Tân, chị L1 còn phải nộp thêm 525.000đ (*năm trăm hai mươi lăm nghìn đồng*).

- Hoàn trả cho ông B số tiền 2.586.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 0011814 ngày 04/7/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Tân.

5.2. Án phí phúc thẩm: Hoàn trả cho ông B số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0011994 ngày 14/11/2017 tại chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Tân.

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

Kể từ ngày người được thi hành án làm đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án chưa tự nguyện thi hành án xong, thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự 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 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.

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

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- TANDTC: 01;

Vương Minh Tâm

- VKSNDTVL: 02;
- TNV: 01;
- TAND HBT: 01;
- Chi Cục THADS HBT: 01;
- Các Đ/s: 14 ;
- Lưu: 04.