TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Bản án số: 115/2019/DS-PT Ngày 12 - 4 - 2019 V/v: "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Trung Tuấn;

Các thẩm phán: Ông Phan Đức Phương;

Ông Vũ Ngọc Huynh;

- ***Thư ký phiên toà:*** Ông Nguyễn Tấn Duy Minh - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà:*** Ông Bùi Minh Nghĩa - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 12 tháng 4 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 251/2018/TLPT-DS ngày 02 tháng 8 năm 2018 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2018/DS-ST ngày 03 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1272/2018/QĐ-PT ngày 05 tháng 9 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Bá D1, sinh năm 1965;

Địa chỉ: tổ 03, thôn S, xã L, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự: Luật sư Đặng Văn Q, Đoàn Luật sư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Bá D2 (Du), sinh năm 1973;

Địa chỉ: tổ 03, thôn S, xã L, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phùng Nguyễn L, sinh năm 1976;

Địa chỉ: 271/1 Phan Đăng Lưu, tổ 8, khu phố D, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

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

1. Uỷ ban nhân dân huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn Công V - Chủ tịch;

Địa chỉ: 70 Trần Hưng Đạo, thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (xin vắng mặt).

2. Bà Trương Thị S, sinh năm 1974 (vắng mặt);

3. Bà Nguyễn Thị Bích T, sinh năm 1997 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: tổ 03, thôn S, xã L, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Đại diện theo ủy quyền của bà S: Ông Phùng Nguyễn L, sinh năm 1976; Địa chỉ: 271/1 Phan Đăng Lưu, tổ 8, khu phố D, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

4. Ông Lê Văn C, sinh năm 1967;

5. Bà Nguyễn Thị Xuân S, sinh năm 1966;

Cùng địa chỉ: 464 Quốc lộ 51, phường K, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (xin xét xử vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Văn L, sinh năm 1975; Địa chỉ: B 1414 Chung cư 199 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường 3, thành phố V.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Trần Văn P, sinh năm 1962;

2. Ông Phạm Hồng L, sinh năm 1979;

3. Bà Mai Thị T, sinh năm 1957;

4. Ông Nguyễn Bá H, sinh năm 1977;

5. Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1958;

6. Bà Trần Thị S, sinh năm 1956;

7. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1970;

8. Ông Nguyễn Văn E, sinh năm 1958;

9. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1973;

10. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1975;

11. Ông Nguyễn Bá H, sinh năm 1951;

12. Bà Đỗ Thị N, sinh năm 1946;

13. Ông Tạ L, sinh năm 1930;

14. Ông Nguyễn Thành C, sinh năm 1972;

15. Ông Huỳnh Văn D, sinh năm 1957;

16. Ông Phạm T, sinh năm 1957;

17. Ông Tạ Văn H, sinh năm 1965;

18. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1953;

19. Ông Nguyễn Đức T, sinh năm 1960;

20. Ông Võ Đình H, sinh năm 1965;

21. Ông Nguyễn Xuân H, sinh năm 1956;

22. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1961;

23. Ông Nguyễn Đình N, sinh năm 1957;

24. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1959;

Cùng địa chỉ: Thôn S, xã L, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

25. Bà Đỗ Thị T, sinh năm 1943 và ông Nguyễn Bá T, sinh năm 1941; Cùng địa chỉ: Thôn C, xã M, huyện P, tỉnh Bình Định.

26. Ông Lương Minh T, sinh năm 1967; Địa chỉ: Tổ 1, ấp S, xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

27. Ông Huỳnh Văn L, sinh năm 1966; Địa chỉ: Thôn S, xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

28. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1975; Địa chỉ: Thôn P, xã I G, huyện C, tỉnh Gia Lai.

29. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1966; Địa chỉ: đường 23, Thôn B, xã N, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Bá D1, bị đơn ông Nguyễn Bá D2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông Nguyễn Bá D1 trình bày:

Ngày 29/3/1994 ông Nguyễn Bá D1 nhận chuyển nhượng thửa đất 9.500m^2 của bà Lê Thị D, sinh năm 1930 thường trú tại thôn Trung Sơn, xã Suối Nghệ, huyện C, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, nay đất thuộc xã Bình Ba với số tiền 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng). Đất có tứ cận đông giáp đất ông T, bắc giáp đất ông Thịnh, nam giáp đất ông B, tây giáp suối Cơm. Khi mua đất không có ông Nguyễn Bá D2 (là em ruột ông), chỉ có ông Nguyễn Văn E, lúc này ông D2 vẫn còn sống với cha mẹ ở ngoài quê Bình Định. Ông D1 đã trả đủ tiền cho bà D tại nhà bà D cùng ngày 29/3/1994. Lúc mua đất Ông D1 chưa có hộ khẩu thường trú tại Châu Đức. Việc mua bán có Phó chủ tịch UBND xã Suối Nghệ xác nhận. Khi mua Ông D1 vay 4.000.000đồng tại Ngân hàng Bà Rịa và mượn 6.000.000 đồng của ông Nguyễn Đình N và chị Nguyễn Thị C. Ông D1 và em gái là Nguyễn Thị C cùng trực tiếp canh tác trên mảnh đất này trong 1 năm, có đóng thuế 1, 2 năm

nhưng hiện đã thất lạc biên lai.

Khoảng năm 1995, em của Ông D1 là ông Nguyễn Bá D2 từ ngoài quê vào. Thấy ông D2 không có đất nên Ông D1 đã để cho ông D2 mượn làm ăn và nói khi nào Ông D1 cần thì trả cho Ông D1. Lúc cho mượn là đất trống, khi đó có em ruột Nguyễn Thị C và vợ chồng chị ruột Nguyễn Thị C, anh rể Nguyễn Đình N chứng kiến. Ông D2 sử dụng diện tích đất này từ đó đến nay. Khi cho mượn đất Ông D1 chỉ cho trồng cây hằng năm, cây ngắn ngày, không cho trồng cây lâu năm. Ông D1 cũng không cho ông D2 xây dựng công trình kiến trúc trên đất.

Năm 2004 khi Ủy ban xã kêu đi kê khai đăng ký thì Ông D1 được biết ông D2 đã đi kê khai đăng ký và đã được cấp GCNQSD đất đối với diện tích đất Ông D1 cho mượn. Mảnh đất đang tranh chấp đã được UBND huyện C cấp GCNQSD đất ngày 28/11/2003 do ông D2 đứng tên, tờ bản đồ số 55, thửa số 6, diện tích 11.083m^2 và diện tích 689m^2 thửa đất số 12 tờ bản đồ số 55 GCNQSD đất do UBND huyện C cấp ngày 17/3/2011 cho ông D2 đứng tên. Vì là anh em ruột nên trong gia đình đã nhiều lần hòa giải nhưng ông D2 không chịu. Việc hòa giải gia đình có ghi âm, ông D2 thừa nhận là đất của ông, nhưng ông không nhớ rõ năm nào. Hiện nay cha mẹ Ông D1 và ông D2 vẫn còn sống. UBND xã cũng hòa giải nhưng không được.

Nay Ông D1 khởi kiện ông D2 yêu cầu ông D2 trả lại quyền sử dụng đất có diện tích 689m^2, thửa đất số 12 và 8.811m^2 là một phần thửa đất số 6 tờ bản đồ 55 tại xã B, huyện C, tổng diện tích là 9.500m^2; yêu cầu hủy GCNQSD đất số BD 997603 cấp ngày 17/3/2011 và GCNQSD đất số BE 383794 do UBND huyện C cấp ngày 02/6/2011 cho hộ ông D2, để cấp lại GCNQSD đất cho Ông D1 đối với diện tích đất nói trên.

Đối với cây trái và công trình trên đất Ông D1 yêu cầu phá dỡ, không đồng ý bồi thường. Phần đất ông D2 mua của ông T thì Ông D1 không có tranh chấp gì. Ngoài ra, Ông D1 cũng được biết ông D2 đã chuyển nhượng đất cho ông C; giữa ông D2 và ông C tự giải quyết với nhau.

Ông D1 đồng ý với nội dung Biên bản định giá ngày 13/7/2017. Về tài sản trên đất Ông D1 không nắm được số lượng biến động thế nào nên không có ý kiến và không yêu cầu thẩm định, định giá tài sản lại.

Quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn ông Nguyễn Bá D2 trình bày:

Năm 1991 ông D2 nhập ngũ và năm 1993 xuất ngũ. Vì điều kiện khó khăn nên Ông D1 và ông D2 vào Châu Đức làm ăn sinh sống. Tháng 3 năm 1994 có ông Nguyễn Văn E thấy ông D2 khó khăn nên có chỉ cho ông D2 mua mảnh đất của bà Lê Thị D giá 10.000.000 đồng, diện tích 9.500m^2. Vì chưa có hộ khẩu nên ông D2 có nhờ Ông D1 đứng tên mua bán giùm và mượn tiền Ông D1 2.000.000đồng. Do bà D không lấy tiền mà lấy vàng nên ông D2 mua 21 chỉ vàng trả cho bà D tại nhà bà D. Việc trả tiền có ông Long con bà D chứng kiến. Khi đi mua đất có Ông D1, ông D2 và ông E.

Sau đó ông D2 làm hàng rào, trồng cây lâu năm, cà phê, tiêu và canh tác trên đất. Quá trình sử dụng đất ông D2 đóng thuế đầy đủ. Năm 2003 trước khi đi đăng ký để được cấp sổ đỏ thì ông D2 có hỏi Ông D1 về tờ giấy viết tay Ông D1 đứng tên và cất giữ thì Ông D1 nói làm mất rồi. Việc xin cấp đất đã được niêm yết danh sách công khai. Khoảng năm 1995 ông D2 cũng có mua thêm đất của ông Phạm Thái. Năm 2011 ông D2 có đổi bìa đỏ cũ bị hư, rách nát.

Việc Ông D1 nói cho ông D2 mượn đất bằng miệng không có chứng cứ nào. Ngày 22/12/2016 ông D2 có chuyển nhượng quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản trên đất cho ông Lê Văn C. Ông D2, bà S đã nhận đủ tiền 2.100.000.000 đồng, đã được Văn phòng công chứng Đất Đỏ chứng thực Hợp đồng, nhưng đất tranh chấp nên chưa làm thủ tục sang tên. Đến thời điểm này ông D2 chưa giao đất cho ông C.

Nay ông D2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ông D1 về việc trả lại quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy GCNQSD đất của ông D2, đề nghị Tòa công nhận quyền sử dụng đất cho ông D2 để ông D2 hoàn tất thủ tục chuyển nhượng sang tên cho ông C.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Bà Trương Thị S (vợ ông D2) trình bày:

Bà S kết hôn với ông D2 năm 1994. Sau đó bà S và ông D2 vào canh tác trên thửa đất mà Ông D1 và ông D2 tranh chấp. Ông D2 mua đất từ trước khi kết hôn nên bà không biết. Lời trình bày của ông D2 là đúng.

1. Chị Nguyễn Thị Bích T là con ông D2 trình bày:

Chị không có ý kiến gì về đất tranh chấp, vì đất của cha mẹ có trước khi chị T sinh ra, do ba mẹ quản lý (BL 159).

2. Ông Lê Văn C, bà Trương Thị Xuân S trình bày:

Ông C cần làm dự án liên quan đến phần đất của ông D2 nên đã mua toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của ông D2, bà S. Tổng diện tích đất là 11.083m^2 và 689m^2, giá trị chuyển nhượng là 2.100.000.000 đ, ông đã trả đủ tiền cho ông D2, bà S. Qua tìm hiểu, kiểm tra ông C thấy ông D2 thực tế canh tác trên đất và ông D2 cam kết đất này không có tranh chấp, ông D2 là người trực tiếp đứng tên trên GCNQSD đất. Do đó ông C không biết việc tranh chấp đất Ông D1 với ông D2, đã tiến hành cắm mốc đất, nhưng vẫn tạm giao đất cho ông D2 thu hoạch hoa màu.

Ông C có yêu cầu độc lập như sau: Đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông C với ông D2, bà S đối với diện tích 689m^2, thửa đất số 12 và 8.811m^2 là một phần thửa đất số 6, tờ bản đồ 55 tại xã Bình Ba, huyện C theo GCNQSD đất số BD 997603 do UBND huyện C cấp ngày 17/3/2011 và GCNQSD đất số BE 383794 do UBND huyện C cấp ngày 02/6/2011.

Bà S (vợ ông C) để cho ông C quyết định toàn bộ việc mua bán nên không

có ý kiến gì.

3. Ủy ban nhân dân huyện C trình bày:

Đất tranh chấp giữa Ông D1 và ông D2 gồm 689m^2 thửa đất số 12 và 8.811m^2 là một phần thửa đất số 6, tờ bản đồ 55 tại xã Bình Ba, huyện C theo GCNQSD đất số BD 997603 do UBND huyện C cấp ngày 17/3/2011 và GCNQSD đất số BE 383794 do UBND huyện C cấp ngày 02/6/2011. Việc cấp GCNQSD đất trước đây và cấp đổi, cấp lại GCNQSD đất cho hộ ông Nguyễn Bá D2 đều được cơ quan Nhà nước thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục. Do đó đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

5. Người làm chứng trình bày:

5.1 Các ông bà: Trần Văn P, Phạm Hồng L, Mai Thị T, Nguyễn Bá H, Nguyễn Ngọc T, Trần Thị S, Nguyễn Thị T, Nguyễn Văn H, Nguyễn Văn S, Nguyễn Bá H, Đỗ Thị N, Tạ L, Nguyễn Thành C, Huỳnh Văn D, Phạm T, Tạ Văn H, Nguyễn Thị S, Nguyễn Đức T, Võ Đình H, Nguyễn Xuân H: Tất cả đều xác nhận thấy ông D2 sử dụng, canh tác trên diện tích đất tranh chấp, không trực tiếp chứng kiến việc nhận chuyển nhượng đất của Ông D1, ông D2.

5.2 Ông Nguyễn Bá T, bà Đỗ Thị T (là cha mẹ ruột của Ông D1, ông D2) trình bày: Ông bà biết việc Ông D1 mua đất sau đó Ông D1 có cho ông D2 mượn đất. Ông D2 sau khi đi nghĩa vụ thì ông D2 về ở với cha mẹ năm 1993-1994 tại Bình Định tới năm 1995 ông D2 mới vào huyện C, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

5.3 Bà Nguyễn Thị C, Bà Nguyễn Thị C (là chị em ruột của Ông D1, ông D2), ông Nguyễn Đình N (là anh rể của Ông D1, ông D2) trình bày: mảnh đất đanh tranh chấp là của Ông D1 mua. Khi mua đất Ông D1 mượn của ông N 6.000.000đ và vay ngân hàng Bà Rịa 4.000.000đ.

Bà Cường cùng Ông D1 canh tác từ năm 1994 đến năm 1995 thì ông D2 từ Bình Định vào nên Ông D1 cho ông D2 mượn đất.

5.4 Ông Nguyễn Văn L trình bày: Mảnh đất tranh chấp có nguồn gốc là của bà Lê Thị D (mẹ ông Long). Ông Nguyễn Văn E có đứng ra làm trung gian để bà D làm thủ tục sang nhượng. Ông D1 là người ký và giấy tay mua bán. Giấy mua bán do em ông L tên Nguyễn Văn Kỳ viết (Kỳ đang ở nước hật), không biết bà D bán cho ai, nhưng ông D2 giao 21 chỉ vàng (BL 156).

5.5 Ông Nguyễn Văn E trình bày: Mảnh đất tranh chấp có nguồn gốc là của bà Lê Thị D. Ông Nguyễn Văn E có giới thiệu để bà D chuyển nhượng đất. Ông D1 là người ký vào giấy tay mua bán do con bà D lập. Giá chuyển nhượng 10.000.000đ, tuy nhiên không biết cụ thể D1 hay D2 trả tiền cho bà D (BL 158). Sau khi bà D nhận tiền xong thì ông E, ông Long, Dương, Dũng mới ra UBND xã Suối Nghệ để để xác nhận vào giấy mua bán đất (BL 423).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2018/DS-ST ngày 03 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã quyết định:

Căn cứ: Điều 25; Điều 34; Điều 35, 37, 79 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2011; khoản 4 Điều 34, Điều 91, 108, 161, 227, 228, 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Áp dụng: Điều 137, khoản 3 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2005. Điều 166, điểm b khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Điều 27 Pháp lệnh án phí Tòa án năm 2009 và Điều 26, Điều 27, khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/NQ-HĐTP ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận khởi kiện của ông Nguyễn Bá D1 buộc ông Nguyễn Bá D2 và bà Trương Thị S trả lại cho ông Nguyễn Bá D1 quyền sử dụng đất có diện tích 689m^2 thuộc thửa đất số 12 tờ bản đồ số 55 và 8.811m^2 đất là một phần thửa đất số 6 tờ bản đồ 55 tại xã Bình Ba, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 997603 do UBND huyện C cấp ngày 17/3/2011 và hủy một phần diện tích đất 8.811m^2 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 383794 do UBND huyện C cấp ngày 02/6/2011, để cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ông D1 đối với diện tích đất 689m^2 thuộc thửa đất số 12 tờ bản đồ số 55 và 8.811m^2 đất là một phần thửa đất số 6 tờ bản đồ 55 tại xã Bình Ba, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo qui định pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Văn C về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Lê Văn C với ông Nguyễn Bá D2 và bà Trương Thị S đối với diện tích 689m^2 đất thửa đất số 12 tờ bản đồ số 55 và 8.811m^2 đất là một phần thửa đất số 6 tờ bản đồ 55 tại xã Bình Ba, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng Đất Đỏ công chứng ngày 22/12/2016, số công chứng 1537 quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Lê Văn C với ông Nguyễn Bá D2 và bà Trương Thị S đối với 689m^2 đất thửa đất số 12 tờ bản đồ số 55 tại xã Bình Ba, huyện C vô hiệu toàn bộ.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng Đất Đỏ công chứng ngày 22/12/2016, số công chứng 1538 quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Lê Văn C với ông Nguyễn Bá D2 và bà Trương Thị S đối với 11.083m^2 thửa đất số 06, tờ bản đồ số 55 tại xã Bình Ba, huyện C vô hiệu một phần diện tích đất 8.811m^2.

4. Buộc ông Nguyễn Bá D2 và bà Trương Thị S trả lại cho ông Lê Văn C số tiền 1.694.695.500đ (Một tỷ sáu trăm chín mươi bốn triệu, sáu trăm chín mươi lăm ngàn năm trăm đồng) do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu với diện tích 689m^2 đất thửa đất số 12 tờ bản đồ số 55 và 8.811m^2 đất là một phần thửa đất số 6 tờ bản đồ 55 tại xã Bình Ba, huyện C.

5. Buộc ông Nguyễn Bá D1 bồi thường cây trái vật kiến trúc cho ông Nguyễn Bá D2 và bà Trương Thị S trên đất có diện tích 689m^2 đất thuộc thửa đất

số 12, tờ bản đồ số 55 và 8.811m^2 đất là một phần thửa đất số 6, tờ bản đồ 55, tọa lạc tại xã Bình Ba, huyện C số tiền 897.570.000đ (Tám trăm chín mươi bảy triệu, năm trăm bảy mươi ngàn đồng). Ông Nguyễn Bá D1 được quyền sở hữu toàn bộ Tài sản trên đất (Trừ Máy bơm nước và dây điện có trên đất).

6. Buộc ông Nguyễn Bá D2 và bà Trương Thị S di dời Máy bơm nước và dây điện trên diện tích đất 689m^2 thửa đất số 12 tờ bản đồ số 55 và 8.811m^2 đất là một phần thửa đất số 6 tờ bản đồ 55, tọa lạc tại xã Bình Ba, huyện C, để trả lại toàn bộ quyền sử dụng đất cho Ông D1.

(Tất cả phần tuyên trên căn cứ Sơ đồ vị trí đất do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu lập ngày 25/10/2012 có tọa độ cắt từ điểm 1,2,3,4,5,6,7,10,11,1) kèm theo bản án.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về phần chi phí đo vẽ, thẩm định và định giá; chi phí giám định; án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, quy định về thi hành án và quyền kháng cáo vụ án theo luật định.

Ngày 14/5/2018, nguyên đơn ông Nguyễn Bá D1 có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm: không đồng ý trả lại cho ông Nguyễn Bá D2 và bà Trương Thị S giá trị cây trái và vật kiến trúc trên đất với số tiền 897.570.000 đồng; xem xét lại phần tính án phí buộc ông Nguyễn Bá D2 và bà Trương Thị S phải đóng toàn bộ án phí tính theo giá trị đất chuyển nhượng cho ông Lê Văn C trị giá 1.694.695.500 đồng.

Ngày 14/5/2018 bị đơn ông Nguyễn Bá D2 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn là ông Nguyễn Bá D1 đã rút lại một phần yêu cầu kháng cáo không đồng ý trả lại cho ông D2 và bà S số tiền cây trái và vật kết trúc trên đất là 897.570.000 đồng, ông đồng ý hoàn trả số tiền này. Chỉ yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại cách tính án phí của Tòa án sơ thẩm không buộc ông D2, bà S nộp án phí trên phần giá trị đất tranh chấp 1.694.695.500 đồng là thất thu cho ngân sách nhà nước và buộc ông cùng phải chịu án phí với ông D2, bà S là không đúng.

Bị đơn ông Nguyễn Bá D2 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, không chấp nhận đơn khởi kiện của ông Nguyễn Bá D1 buộc ông và vợ ông phải trả lại cho Ông D1 diện tích 689m^2 thuộc thửa đất số 12 tờ bản đồ số 55 và 8.811m^2 đất là một phần thửa đất số 6 tờ bản đồ số 55 tại xã Bình Ba, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Giữ nguyên hiện trạng đất và vật kiến trúc hoa màu như hiện nay. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông với ông C.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đã nêu ra các lập luận và cho rằng: Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại đất cho nguyên đơn là có căn cứ, bởi lẽ đất là do nguyên

đơn đã bỏ tiền ra mua và có làm giấy sang nhượng, có xác nhận của chính quyền địa phương, phù hợp với lời khai của các nhân chứng. Bị đơn cho rằng: Bị đơn bỏ tiền ra mua và nhờ nguyên đơn đứng tên giùm trong giấy sang nhượng nhưng không xuất trình được chứng cứ gì để chứng minh. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận sự tự nguyện rút lại một phần kháng cáo của nguyên đơn, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo này, xem lại phần án phí sơ thẩm và bác kháng cáo của bị đơn.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát xét xử phúc thẩm:

Về chấp hành pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận sự tự nguyện rút lại một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Bá D1, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo này và bác toàn bộ kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Bá D2, nguyên đơn ông Nguyễn Bá D1. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Các đương sự đã được triệu tập hợp lệ 02 lần tham gia phiên tòa; đương sự vắng mặt tại phiên tòa có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và có người đại diện ủy quyền tham gia tố tụng. Căn cứ vào khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định.

[2] Nguyên đơn ông Nguyễn Bá D1 đã rút lại kháng cáo không đồng ý hoàn trả lại cho ông D2, bà S số tiền cây trái và vật kiến trúc trên đất tổng cộng 897.570.000 đồng, ông đồng ý hoàn trả số tiền này. Căn cứ khoản 3 Điều 284 Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần yêu cầu kháng cáo này.

[3] Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Bá D2 không đồng ý trả lại diện tích đất tranh chấp 9.500m^2 cho ông Nguyễn Bá D1, không đồng ý hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã cấp cho ông và không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông với ông Lê Văn C. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy các bên đương sự đều thừa nhận: Diện tích đất tranh chấp bao gồm 689m^2 thửa đất số 12, tờ bản đồ số 55 và 8.811m^2 là một phần thửa đất số 6, tờ bản đồ số 55, tọa lạc tại xã Bình Ba, huyện C có nguồn gốc là của bà Lê Thị D. Theo nguyên đơn ông Nguyễn Bá D1 trình bày: Diện tích đất trên ông nhận chuyển nhượng từ bà D với giá 10.000.000 đồng vào ngày 29/3/1994 có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Suối Nghệ. Sau đó ông cho ông Nguyễn Bá D2 là em ruột mượn canh tác,

nhưng ông D2 đã tự ý kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, ông khởi kiện đòi lại diện tích đất này.

Phía bị đơn ông Nguyễn Bá D2 thì cho rằng: chính ông là người đi mua đất và giao 21 chỉ vàng cho bà D, tương đương 10.000.000đ, vì không có hộ khẩu nên mượn Ông D1 đứng tên giùm.

Xét thấy việc nhận chuyển nhượng đất từ bà D không phụ thuộc vào Hộ khẩu. Ông D1 thời gian này cũng không có Hộ khẩu, theo Giấy xác nhận của Công an xã L thì Ông D1 sống ở xã L từ năm 1986 nhưng đến ngày 08/10/1997 mới có hộ khẩu tại địa phương (BL 345, 346). Việc mua bán bằng giấy tờ tay cũng không bắt buộc có hộ khẩu tại địa phương.

Lời trình bày này là hoàn toàn mâu thuẫn với biên bản hòa giải tại UBND xã Bình Ba ngày 05/7/2011, ông D2 đã khai nhận "*tôi gửi tiền cho anh Dương đi mua, lúc đó có anh con bà dì tên là Nguyễn Văn E cùng đi mua*" (BL 08).

Mặc khác, về thời điểm ông D2 có mặt tại huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ông D2 trình bày tại Bản tường trình lập ngày 20/7/2011 (BL 65), bản tự khai ngày 19/10/2011 (BL 63), Biên bản Hòa giải ngày 30/11/2011 (BL 69), Biên bản ghi lời khai ngày 27/7/2016 (BL 424) có nội dung: Tháng 4/1994 ông D2 vào xã L với anh trai là Dương để làm ăn sinh sống, trong khi việc mua đất và xác nhận của UBND xã Suối Nghệ trong Giấy sang nhượng đất đã hoàn thành trong tháng 3/1994.

Bà D là người bán đất chết ngày 29/12/2008 (BL 164), con bà D là ông Nguyễn Văn L làm chứng cho ông D2 với nội dung: Ông D1 và ông D2 cùng đi mua đất, ông D2 là người giao 21 chỉ vàng cho bà D, nhưng trên giấy tờ mua bán đất không có ông Long làm chứng, đồng thời lời khai này cũng mâu thuẫn với lời trình bày ban đầu của ông D2 về việc ông D2 mượn Ông D1 đi mua đất, chứ ông D2 không tự đi mua và trực tiếp giao dịch với bà D. Lời khai này mâu thuẫn với chính lời khai ông E là trả bằng tiền 10 triệu đồng. Nếu có việc ông D2 trả vàng thì Giấy sang nhượng đất phải ghi trả bằng vàng chứ không lý do nào nào ghi trả tiền. Hồ sơ xin cấp GCNQSD đất, ông D2 lại kê khai đất có nguồn gốc của cha mẹ cho là hoàn toàn mâu thuẫn và không đúng thực tế.

Trong khi lời trình bày của Ông D1 là hoàn toàn phù hợp với lời trình bày của ông T, bà T (là cha mẹ ruột của Ông D1, ông D2) xác nhận: Năm 1991 Dũng đi bộ đội, năm 1993 giải ngũ và sinh sống cùng chúng tôi tại thôn Chánh Hội, xã Mỹ Cát, huyện Phù Mỹ, tỉnh Bình Định có xác nhận của Công an thôn Chánh Hội và Phó trưởng thôn Chánh Hội (BL 29, 34, 35 347, 348, 351, 352), bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị C (là chị em ruột của Ông D1, ông D2), ông Nguyễn Đình N (là anh rể của Ông D1, ông D2) đều xác nhận: Mảnh đất tranh chấp là của Ông D1 mua. Khi mua đất Ông D1 có mượn của ông N, bà Chương 6.000.000đ và vay ngân hàng Bà Rịa 4.000.000đ. Bà Cường cùng Ông D1 canh tác đất từ năm 1994

đến năm 1995 thì ông D2 từ tỉnh Bình Định vào nên Ông D1 cho ông D2 mượn đất (BL 28, 30, 31). Xét thấy lời trình bày của những người làm chứng này hoàn toàn khách quan vì là người ruột thịt của Ông D1, ông D2, không có mâu thuẫn gì với hai người.

Với các chứng cứ nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Bá D1 buộc ông Nguyễn Bá D2 và bà Trương Thị S trả lại cho ông Nguyễn Bá D1 quyền sử dụng đất diện tích 689m^2 thuộc thửa đất số 12 tờ bản đồ số 55 và 8.811m^2 đất là một phần thửa đất số 6 tờ bản đồ 55 tại xã Bình Ba, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 997603 do UBND huyện C cấp ngày 17/3/2011 và hủy một phần diện tích đất 8.811m^2 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 383794 do UBND huyện C cấp ngày 02/6/2011; không chấp nhận yêu cầu của ông C về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông C với ông D2 và bà S; buộc ông D2 và bà S trả lại cho ông C số tiền 1.694.695.500đ, Buộc ông Nguyễn Bá D1 bồi thường cây trái vật kiến trúc cho ông D2 và bà S và buộc ông D2 và bà S di dời Máy bơm nước và dây điện là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, ông Nguyễn Bá D2 và người đại diện hợp pháp của ông D2, bà S là ông Phùng Nguyễn L cũng không xuất trình được chứng cứ, tình tiết gì mới nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Bá D2.

Đối với kháng cáo của ông Nguyễn Bá D1 về việc xem xét lại án phí dân sự sơ thẩm. Xét thấy, tại phiên tòa Ông D1 đã rút lại kháng cáo. Đồng ý bồi thường cây trái và vật kiến trúc cho ông D2, bà S số tiền 897.570.000 đồng nên việc Tòa án sơ thẩm đã buộc ông nộp 38.977.000 đồng trên số tiền phải hoàn trả bồi thường là đúng với Nghị quyết số 326/2016/NQ-HĐTP ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm không buộc ông D2, bà S đóng án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền giá trị đất 1.694.695.500đ là đúng quy định pháp luật, bởi lẽ: ông D2, bà S với ông C không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này nhưng do đất không phải của ông D2 nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C với ông D2, bà S buộc ông D2, bà S phải hoàn trả lại số tiền đã nhận của ông C.

[4] Từ những nhận định trên, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Bá D1 và ông Nguyễn Bá D2, giữ nguyên bản án sơ thẩm như đại diện Viện kiểm sát đã đề nghị.

[5] Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Bá D1 và ông Nguyễn Bá D2 phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định pháp luật.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 284; khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận sự tự nguyện rút một phần kháng cáo của ông Nguyễn Bá D1 đối với số tiền bồi thường cây trái và vật kiến trúc. Đình chỉ xét xử phúc thẩm phần kháng cáo này.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Bá D1 về xem xét lại án phí dân sự sơ thẩm;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Bá D2. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng: Điều 137, khoản 3 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2005. Điều 166, điểm b khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Điều 27 Pháp lệnh án phí Tòa án năm 2009 và Điều 26, Điều 27, khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/NQ-HĐTP ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận khởi kiện của ông Nguyễn Bá D1 buộc ông Nguyễn Bá D2 và bà Trương Thị S trả lại cho ông Nguyễn Bá D1 quyền sử dụng đất có diện tích 689m^2 thuộc thửa đất số 12 tờ bản đồ số 55 và 8.811m^2 đất là một phần thửa đất số 6 tờ bản đồ 55 tại xã Bình Ba, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 997603 do UBND huyện C cấp ngày 17/3/2011 và hủy một phần diện tích đất 8.811m^2 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 383794 do UBND huyện C cấp ngày 02/6/2011, để cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ông D1 đối với diện tích đất 689m^2 thuộc thửa đất số 12 tờ bản đồ số 55 và 8.811m^2 đất là một phần thửa đất số 6 tờ bản đồ 55 tại xã Bình Ba, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo qui định pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Văn C về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Lê Văn C với ông Nguyễn Bá D2 và bà Trương Thị S đối với diện tích 689m^2 đất thửa đất số 12 tờ bản đồ số 55 và 8.811m^2 đất là một phần thửa đất số 6 tờ bản đồ 55 tại xã Bình Ba, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng Đất Đỏ công chứng ngày 22/12/2016, số công chứng 1537 quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Lê Văn C với ông Nguyễn Bá D2 và bà Trương Thị S đối với 689m^2 đất thửa đất số 12 tờ bản đồ số 55 tại xã Bình Ba, huyện C vô hiệu toàn bộ.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng Đất Đỏ công chứng ngày 22/12/2016, số công chứng 1538 quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Lê Văn C với ông Nguyễn Bá D2 và bà Trương Thị S đối với 11.083m^2 thửa đất số 06, tờ bản đồ số 55 tại xã Bình Ba, huyện C vô hiệu một phần diện tích đất 8.811m^2.

4. Buộc ông Nguyễn Bá D2 và bà Trương Thị S trả lại cho ông Lê Văn C số tiền 1.694.695.500đ (Một tỷ sáu trăm chín mươi bốn triệu, sáu trăm chín mươi lăm ngàn năm trăm đồng) do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu với diện tích 689m^2 đất thửa đất số 12 tờ bản đồ số 55 và 8.811m^2 đất là một phần thửa đất số 6 tờ bản đồ 55 tại xã Bình Ba, huyện C.

5. Buộc ông Nguyễn Bá D1 bồi thường cây trái vật kiến trúc cho ông Nguyễn Bá D2 và bà Trương Thị S trên đất có diện tích 689m^2 đất thuộc thửa đất số 12, tờ bản đồ số 55 và 8.811m^2 đất là một phần thửa đất số 6, tờ bản đồ 55, tọa lạc tại xã Bình Ba, huyện C số tiền 897.570.000đ (Tám trăm chín mươi bảy triệu, năm trăm bảy mươi ngàn đồng). Ông Nguyễn Bá D1 được quyền sở hữu toàn bộ Tài sản trên đất (trừ máy bơm nước và dây điện có trên đất).

6. Buộc ông Nguyễn Bá D2 và bà Trương Thị S di dời Máy bơm nước và dây điện trên diện tích đất 689m^2 thửa đất số 12 tờ bản đồ số 55 và 8.811m^2 đất là một phần thửa đất số 6 tờ bản đồ 55, tọa lạc tại xã Bình Ba, huyện C, để trả lại toàn bộ quyền sử dụng đất cho Ông D1.

(Tất cả phần tuyên trên căn cứ Sơ đồ vị trí đất do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu lập ngày 25/10/2012 có tọa độ cắt từ điểm 1,2,3,4,5,6,7,10,11,1) kèm theo bản án.

7. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Ông Nguyễn Bá D2 phải nộp 9.975.000đ (Chín triệu chín trăm bảy mươi lăm ngàn đồng). Ông Nguyễn Bá D1 phải nộp 38.927.000đ, được trừ vào 4.000.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 013311 ngày 08/11/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, Ông D1 còn phải nộp tiếp 34.927.000đ (Ba mươi tư triệu, chín trăm hai mươi bảy ngàn đồng).

- Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Ông Nguyễn Bá D2 phải nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng).

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Bá D1 và ông Nguyễn Bá D2 phải chịu mỗi người 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ mỗi người 300.000đ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0001761 ngày 14/5/2018 và biên lai thu số 0001763 ngày 16/5/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

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

Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại Tp. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh BR-VT;
- VKSND tỉnh BR-VT;
- Cục THADS tỉnh BR-VT;
- NĐ (1);
- BĐ (1);
- NLQ (4);
- Lưu (3), HS (2). 20b (án 36)

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

Phạm Trung Tuấn