

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẠC LIÊU**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 60/2018/DS-PT
Ngày 13 - 6 - 2018
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và kiện đòi tài sản

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẠC LIÊU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa : Bà Cao Thị Túy Giang

Các Thẩm phán:

Bà Nguyễn Lệ Kiều

Ông Trương Thanh Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Yến - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Bà Phan Thanh Tình - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 6 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 20/2018/TLPT – DS ngày 28 tháng 02 năm 2018 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và kiện đòi tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DS-ST ngày 18 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 30/2018/QĐ-PT ngày 24 tháng 4 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Phùng Thanh H, sinh năm 1962; địa chỉ: Khóm 2, phường L, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (có mặt)

- *Bị đơn:* Ông Lâm Hòa B, sinh năm 1946; địa chỉ: Khóm 7, phường L, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (có mặt)

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

1. Anh Lâm Hoàng C, sinh năm 1975 (có mặt)

2. Bà Châu Ngọc A, sinh năm 1950 (có mặt)

3. Chị Tạ Thu H, sinh năm 1978 (vắng mặt)

4. Ông Phạm Văn S, sinh năm 1956 (vắng mặt)

5. Ông Nguyễn Văn B, sinh 1947 (vắng mặt)
6. Bà Quách Hồng P, sinh năm 1964 (có đơn xin vắng mặt)
7. Anh Văn Chí T, sinh năm 1985 (vắng mặt)
8. Bà Phạm Thị K, sinh năm 1957 (vắng mặt)
9. Anh Lâm Chí N, sinh năm 1998 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khóm 7, phường L, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu

10. Trường Trung học cơ sở P

Địa chỉ: Khóm 7, phường L, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu

Người đại diện theo pháp luật: ông Dương Văn T, sinh năm 1973 (có đơn xin vắng mặt)

11. Bà Trang Thị Chí U (tên gọi khác V), sinh năm 1962 (có mặt)

Địa chỉ: Khóm 2, phường L, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu

12. Ông Liêu Quốc T, sinh năm 1960 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp Phước Thạnh 1, xã O, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

13. Ủy ban nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu

Địa chỉ: Khóm 1, Phường 1, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Thanh T, chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã G (có đơn xin vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Phùng Thanh H, bị đơn ông Lâm Hòa B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lâm Hoàng C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án ông Phùng Thanh H trình bày: Vào năm 2004, ông H hiến phân đất 23.268m² đất để xây dựng trường cấp 1 và cấp 2 P. Để mở lộ vào trường trung học cơ sở P, ông H có thỏa thuận với ông Lâm Hòa B: ông H chịu trách nhiệm liên hệ các cơ quan có thẩm quyền cho mở đường vào trường, đi qua phần đất của ông B để ông B có điều kiện phân lô bán nền, sau khi có đường lộ thì ông B và gia đình sẽ chia cho ông H diện tích đất ngang 35m theo bờ kênh, dài đến phần đất giáp ranh đất ông Nguyễn Văn B khoảng 20m.

Trong quá trình mở đường vào trường học, thì phải di dời nhà của Lâm Hoàng C là con trai ông B và 1 cái mộ của người thân ông B, ông B cam kết sẽ di dời nhà và mộ nhưng do kinh tế khó khăn, ông B có hỏi mượn ông H phần diện tích đất ngang 5m, dài 43m tại thửa số 778, tờ bản đồ số 09 nay đã cấp đổi lại là thửa 1320, tờ bản đồ số 05 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thị xã G cấp ngày 07/10/2015, giấy đứng tên ông Phùng Thanh H cho anh C ở tạm, có thỏa thuận là khi nào ông B bán được đất sẽ trả tiền theo giá thị trường là 90.000.000đ. Ông B có hỏi mượn ông H 10.000.000đ để trả chi

phí di dời nhà, di dời và xây dựng mộ. Trong thời gian chờ ông B bán nền, năm 2011 đến 2013, ông H có cho ông B mượn 78.500.000đ, tiền có nguồn gốc từ việc ông hợp đồng với Trường trung học cơ sở P từ năm 2009. Năm 2011, ông H hợp đồng lại với bà Quách Hồng P để cho bà P giữ xe và bán căn tin. Đến nay, ông B không thực hiện lời hứa với ông là chia đất, trả đất và trả tiền mượn. Ông Hùng khởi kiện yêu cầu tòa án buộc ông Lâm Hòa B giao diện tích đất ngang 35m, dài khoảng 20m theo giấy giao kèo chia đất ngày 30/7/2004, buộc ông B trả lại cho ông phần đất mượn cho anh C ở tạm có diện tích ngang 5m, dài 43m tại thửa số 778, tờ bản đồ số 09; buộc ông B trả cho ông H số tiền 88.500.000đ tiền mượn. Đơn yêu cầu ngày 24/08/2017, ông H rút một phần yêu cầu khởi kiện là không yêu cầu ông B giao cho ông diện tích đất ngang 35m, dài khoảng 20m và không yêu cầu ông B trả cho ông số tiền mượn là 88.500.000đ.

Nay ông H tiếp tục yêu cầu ông B trả 10.000.000đ tiền ông đã thay ông B chi trả chi phí di dời nhà cho anh C, di dời và xây dựng mộ người thân của ông B; yêu cầu tòa án buộc ông B và anh C trả giá trị diện tích đất ngang 5m, dài 43m mà ông cho ông B và anh C mượn cất nhà cho anh C ở, giá trị tính theo biên bản định giá là 78.640.000đ. Ngoài ra, tại phiên tòa ông H còn tự nguyện bồi thường cho anh C 8.000.000đ tiền san lấp mặt bằng diện tích đất ngang 5m, dài 43m.

Theo đơn yêu cầu phản tố và bản tự khai, bị đơn ông Lâm Hòa B trình bày: Ông không chấp nhận những yêu cầu của ông H. Ông B hiến đất mới có đường đi vào trường, ông H hứa với ông B là chia lợi nhuận tiền san lấp mặt bằng thì ông mới chia đất. Ông H không thực hiện đúng nên ông không chia. Còn việc ông H yêu cầu ông trả diện tích đất ngang 5m, dài 43m là ông không đồng ý vì mở lộ thì nhà anh C ở ngay đường lộ, ông H kêu anh C dời nhà và sẽ cho anh C ngang 5m, dài 43m, đất hiện nay anh C đã cất nhà. Ông B không đồng ý trả 88.500.000đ vì không có mượn tiền ông H. Còn việc bà P thuê căn tin là do hai người cùng hiến đất nên ông và ông H cùng hưởng tiền căn tin. Ngày 13/7/2015, ông Lâm Hòa B có yêu cầu phản tố buộc ông H trả cho ông 60.000.000 tiền lợi nhuận từ việc cho bà P thuê căn tin nhưng ông H lấy không chia cho ông năm 2014 và 2015. Ngày 25/09/2017, ông B nộp đơn phản tố với nội dung yêu cầu ông H trả cho ông B tiền chia lợi nhuận căn tin 4 năm từ năm 2014-2017 là 120.000.000 đồng.

Anh Lâm Hoàng C trình bày: Anh không đồng ý trả đất vì ông H đã làm giấy tờ chuyển nhượng đất ngang 5m, dài 42 m cho anh. Đây là đất ông H bồi thường cho anh, vì anh không dỡ nhà thì không có đường đi, ông H kêu anh dời qua phần đất của ông H, san lấp mặt bằng ở rồi ông H sẽ trả tiền sau, anh mượn xe đất đỏ 8.000.000đ. Anh C yêu cầu giữ nguyên hiện trạng đất vì anh đã xây nhà kiên cố.

Bà Trang Thị Chí U là vợ của ông Phùng Thanh H thống nhất với ý kiến của ông H.

Bà Châu Ngọc A là vợ của ông Lâm Hòa B thống nhất với ý kiến của ông B, ngoài ra bà trình bày thêm là ông H có mượn bà 3.500.000đ để ông H đưa lại

cho anh C là con trai bà trả tiền san lấp mặt bằng nhưng quá trình làm việc bà không yêu cầu gì đối với số tiền trên.

Chị Tạ Thu H là vợ của anh Lâm Hoàng C, bà Phạm Thị K là mẹ vợ của anh C, Lâm Chí N là con trai anh C gửi đơn xin xét xử vắng mặt.

Ông Liêu Quốc T trình bày: Đất hiện nay của ông đang nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H, do trước đây có tranh chấp với ông H, tòa án đã xử xong, đã thi hành án rồi nhưng ông H chưa tách bằng khoán sang tên cho ông T, không có liên quan đến phần đất của ông H và ông B đang tranh chấp, ông T xác định không có liên quan đến vụ án này.

Ông Nguyễn Văn B trình bày: Ông có hiến cho trường 2.592m² đất nhưng ông H làm giấy tờ là ông hiến 3.000m² yêu cầu ông H trả lại phần đất dư, Ngày 18/8/2017, ông B không yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp giữa ông và ông H.

Ông Phạm Văn S xác định ông không có liên quan phần đất tranh chấp giữa ông B và ông H, giữa ông và ông H có tranh chấp đất sẽ yêu cầu trong vụ án khác.

Đại diện Trường trung học cơ sở P ông Dương Văn T trình bày: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của trường có ghi người hiến tặng là ông Phùng Thanh H diện tích 13.268m², phần căn tin nằm trong khuôn viên trường. Do ông H là người hiến tặng đất và theo sự giới thiệu của chính quyền địa phương nên trường ký hợp đồng cho ông H bán căn tin trong trường năm 2009-2010, mỗi năm 20.000.000đ, năm 2011-2012-2013 thì hợp đồng trực tiếp với bà P, năm 2014-2015-2016 thì ký trực tiếp với ông H, sau đó ông H ủy quyền lại cho bà P.

Bà Quách Hồng P trình bày: Vào năm 2010, bà có mua lại hợp đồng giữ xe của ông H. Năm 2011, bà ký hợp đồng mua bán căn tin với ông H và ông B, hợp đồng 3 năm. Năm 2011, đưa ông H 60.000.000đ và đưa nhà trường 20.000.000đ; năm 2012, do ế nên đưa ông H 60.000.000đ và đưa nhà trường 20.000.000đ; năm 2013, đưa ông H 50.000.000đ và đưa nhà trường 20.000.000đ, giao tiền tại nhà ông B, bà không biết giữa ông H và ông B phân chia như thế nào. Do bà không có hiến đất cho trường nên ông H làm giấy ủy quyền cho bà P bán căn tin nên bà trực tiếp ký với ông Dương Văn T từ năm 2011-2013. Năm 2014, bà tiếp tục mua hợp đồng bán căn tin từ ông H, thấy giấy tờ hợp lệ thì bà mua hợp đồng, bà có hỏi ông H vì sao không có ông B thì ông H trả lời là có thỏa thuận chia tiền cho ông B thì ông B phải chia đất lại cho ông H nhưng ông B không chia đất nên ông H tự làm không chia tiền cho ông B nữa, bà không biết việc tranh chấp giữa ông B và ông H, yêu cầu ông B không cản trở việc mua bán căn tin của bà nữa.

Anh Văn Chí T trình bày: Anh có mua đất của ông Lâm Hòa B ngang 10m, dài 8m đã cất nhà nhưng chưa được cấp giấy, khi mua đất cất nhà không có ai ngăn cản cũng không biết giữa ông H và ông B đang tranh chấp. Yêu cầu pháp luật bảo vệ quyền lợi cho anh.

Đại diện ủy ban nhân dân thị xã G- ông Đỗ Thanh T trình bày: Đến thời điểm hiện nay chưa phát hiện có sai sót về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phùng Thanh H.

Đại diện Chi cục thi hành án thị xã G - ông Trần Văn Lầu trình bày: Ông Phùng Thanh H phải thi hành án cho ông Liêu Quốc T số tiền vốn và lãi 194.436.666đ. Ngày 02/8/2011, ông H và ông T thỏa thuận tài sản để khấu trừ tiền thi hành án bằng diện tích đất 609,5m² (trong đó có 77,1m² đất của ông Lâm Hòa B, do ông H và ông B có thỏa thuận khác là đổi đất với nhau, phần đất không liên quan đến phần đất tranh chấp trong vụ án này). Việc thỏa thuận nhận tài sản để trừ tiền thi hành án là đúng theo quy định pháp luật, khi thỏa thuận đổi đất giữa ông B và ông H để chuyển quyền sử dụng đất cho ông T là việc thỏa thuận ngoài diện tích của ông H nếu ông B không thống nhất đổi đất với ông H, thỏa thuận mà không thực hiện được thì ông T được quyền khởi kiện ông H hoặc yêu cầu ông H tiếp tục thi hành án.

Từ nội dung nêu trên tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DSST ngày 18/01/2018 của Tòa án nhân dân thị xã G đã quyết định:

Căn cứ khoản 3, 8 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 494, 496, 497, 498, 499, 501, 502 Bộ luật dân sự 2015; Điều 97 Luật Đất đai năm 2013; Pháp lệnh spps 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phùng Thanh H về việc kiện đòi giá trị phần đất ngang 5m, dài 43m tại thửa số 778, tờ bản đồ số 09 nay đã cấp đổi lại là thửa 1320, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại Khóm 7, phường L, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thị xã G cấp ngày 07/10/2015, giấy đứng tên ông Phùng Thanh H (có tuyên tứ cạnh kèm theo).

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng (Tờ chuyển nhượng) không ghi ngày tháng năm (nội dung ông H nhượng đất cho anh C) là vô hiệu.

- Buộc anh Lâm Hoàng C và chị Tạ Thu H cùng có nghĩa vụ trả cho ông Phùng Thanh H số tiền giá trị đất 78.640.000 đồng.

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phùng Thanh H về việc hỗ trợ cho anh Lâm Hoàng C 8.000.000đồng tiền san lấp mặt bằng nên buộc ông Phùng Thanh H có nghĩa vụ thanh toán anh Lâm Hoàng C và chị Tạ Thu H tiền chi phí bồi đắp nền nhà là 8.000.000đồng, được khấu trừ vào số tiền mà anh C và chị H phải trả cho ông H ở giai đoạn thi hành án.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phùng Thanh H đối với ông Lâm Hòa B về việc kiện đòi tiền cho mượn là 10.000.000 đồng để di dời nhà anh C, di dời mộ và xây lại mộ cho người thân của ông Lâm Hòa B.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lâm Hòa B đối với ông Phùng Thanh H về số tiền chia lợi nhuận cho thuê căn tin Trường trung học cơ sở P trong các năm 2014,2015,2016,2017 là 120.000.000 đồng.

- Đình chỉ một phần nội dung khởi kiện của ông Phùng Thanh H đối với ông Lâm Hòa B về việc yêu cầu giao phần đất chiều ngang 35m, chiều dài theo bờ xáng, giáp đất ông Nguyễn Văn B và số tiền cho mượn 78.500.000đồng.

- Buộc anh C và chị H có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông H số tiền 2.970.000 đồng (chi phí khảo sát, định giá 2 lần) tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã G để hoàn trả lại cho ông H.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí thẩm định, định giá, án phí và lãi suất trong giai đoạn thi hành án và áp dụng các Điều 2, 6, 7, 9, 30 của Luật Thi hành án dân sự trong giai đoạn thi hành án; tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 22 tháng 01 năm 2018, nguyên đơn ông Phùng Thanh H kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết buộc ông B trả lại cho ông số tiền 10.000.000 đồng.

Ngày 22 tháng 01 năm 2018, bị đơn ông Lâm Hòa B kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết buộc ông H trả cho ông tiền thuê căn tin 04 năm với số tiền 120.000.000 đồng.

Ngày 22 tháng 01 năm 2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Hoàng C kháng cáo về việc không đồng ý trả giá trị nền nhà cho ông H với số tiền là 78.640.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Phùng Thanh H rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể rút yêu cầu ông B trả số tiền 10.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu phát biểu ý kiến: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa một phần bản án sơ thẩm về bổ sung quyền của anh C, chị H được đăng ký, kê khai phân diện tích đất mà ông H yêu cầu đòi lại và ghi nhận sự tự nguyện của anh C trả cho ông H số tiền di dời nhà là 3.000.000 đồng. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng điểm b khoản 1 Điều 299 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Phùng Thanh H đối với yêu cầu ông Lâm Hòa B trả số tiền 10.000.000 đồng công bốc mộ, di dời mộ người thân ông B.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến tranh luận của các đương sự, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Lâm Hòa B về việc yêu cầu ông H trả cho ông tiền thuê căn tin của 04 năm (từ năm 2014 đến năm 2017) với số tiền 120.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy: Việc được mua bán, giữ xe trong trường trung học cơ sở P là do phía nhà trường quyết định dựa trên cơ sở có xác nhận của chính quyền địa phương là ưu tiên cho người hiến đất để xây dựng trường. Ông H là người hiến đất xây dựng trường nên trường trung học cơ sở P có ký hợp đồng với ông H về việc được mua bán trong trường học là hợp tình hợp lý. Tại biên bản lấy lời khai ông Dương Văn T là hiệu trưởng trường trung học cơ sở P cũng xác định từ trước đến nay nhà trường không ký hợp đồng với ông B mà nhà trường chỉ ký hợp đồng với ông H về việc cho ông H được buôn bán trong trường thời hạn từ năm 2014 đến năm 2017 (bút lục 172). Về phía ông B cũng thừa nhận không có ký kết hợp đồng để được bán căn tin trong trường học. Do đó, có cơ sở xác định ông H là người được quyền mua bán, giữ xe trong trường học nên việc ủy quyền giữa ông H và bà P là quyền của ông H; ông B không có liên quan gì. Từ đó, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông B về việc yêu cầu ông H trả số tiền cho thuê căn tin 120.000.000 đồng.

[3] Xét kháng cáo của anh Lâm Hoàng C không đồng ý trả giá trị đất cho ông H với số tiền 78.640.000 đồng. Theo anh C trình bày tại phiên tòa anh xác định phần đất tranh chấp là do anh đổi đất với ông H. Xét lời trình bày của anh C thấy rằng anh không C cấp được chứng cứ gì để chứng minh cho lời trình bày của mình, trong khi ông H lại không thừa nhận có việc đổi đất với anh C. Do đó, không có cơ sở chấp nhận về việc giữa anh C và ông H có thực hiện giao dịch đổi đất với nhau.

[4] Trong quá trình giải quyết vụ án, hai bên đương sự xác định ông C quản lý đất từ năm 2004. Anh C có cung cấp tờ sang nhượng đất giữa anh và ông H. Xét tờ sang nhượng đất trên về hình thức không thể hiện ngày tháng năm, không có xác nhận của chính quyền địa phương. Về nội dung không thể hiện vị trí tứ cận và diện tích phần đất chuyển nhượng, không ghi số tiền chuyển nhượng là bao nhiêu, trong tờ chuyển nhượng cũng không có tên người chuyển nhượng, người nhận chuyển nhượng là không đúng theo quy định tại Điều 691 và Điều 692 Bộ luật Dân sự năm 1995 nên tờ nhượng đất trên mặc dù do ông H viết vẫn bị vô hiệu kể từ thời điểm xác lập. Theo quy định tại khoản 2 Điều 146 Bộ luật dân sự năm 1995 thì: *“Khi giao dịch dân sự vô hiệu, thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật, thì phải hoàn trả bằng tiền. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường. Tùy từng trường hợp, xét theo tính chất của giao dịch vô hiệu, tài sản giao dịch và hoa lợi, lợi tức thu được có thể bị tịch thu theo quy định của pháp luật”*. Tuy nhiên, do trong tờ nhượng đất không thể hiện ông H có nhận tiền từ ông C và ông C cũng không C cấp cho Tòa án chứng cứ để chứng minh việc ông C có đưa tiền cho ông H. Mặt khác, theo xác nhận của ông Nguyễn Văn Y (người chứng kiến trong tờ nhượng đất) thì ông Y xác định không biết diện tích đất trong giao dịch giữa ông H với ông C là bao nhiêu nhưng ông không thấy ông C có giao tiền gì cho ông H (bút lục 96). Do không có căn cứ xác định ông C có trả tiền nhận chuyển nhượng phần đất tranh chấp

cho ông H nên không buộc ông H phải hoàn trả tiền giá trị đất cho ông C như cấp sơ thẩm nhận định là có căn cứ.

[5] Tại phiên tòa, ông Phùng Thanh H rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với việc yêu cầu ông Lâm Hòa B trả số tiền 10.000.000 đồng và anh C tự nguyện trả cho ông H số tiền 3.000.000 đồng là tiền di dời nhà bằng cách đối trừ với số tiền ông H tự nguyện trả tiền san lấp đất cho anh 8.000.000 đồng. Xét thấy: Việc rút đơn khởi kiện đối với yêu cầu này của ông H là do sự tự nguyện của ông H, không vi phạm quy định pháp luật và ông B cũng đồng ý việc rút yêu cầu khởi kiện này của ông H nên căn cứ theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 299 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Phùng Thanh H đối với yêu cầu ông B trả số tiền 10.000.000 đồng và ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của anh C và ông H nêu trên.

[6] Cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông H về việc đòi anh C trả diện tích đất ngang 5m, dài 43m, đất tại thửa số 1320, tờ bản đồ số 05, đất do ông H đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 07/10/2015 và buộc vợ chồng anh C trả giá trị đất cho ông H nhưng lại không tuyên công nhận phần đất tranh chấp cho anh C, chị H là làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông C, bà Hằng. Đồng thời, khi công nhận quyền sử dụng đất tranh chấp cho anh C, chị H cần kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã G thu hồi một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên để anh C, chị H được quyền đăng ký, kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi có yêu cầu là thiếu sót của cấp sơ thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm ông Phùng Thanh H đồng ý hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tương ứng với diện tích đất mà anh C, chị H phải hoàn lại giá trị cho ông. Do đó, cấp phúc thẩm có thể khắc phục được phần này mà vẫn đảm bảo quyền lợi cho các bên.

[7] Về án phí: Ông H khởi kiện yêu cầu đòi quyền sử dụng đất cho mượn có xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng do ông C đã cất nhà ổn định trên đất tranh chấp nên tuyên buộc ông C phải trả giá trị đất, theo quy định tại khoản 1 Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 và pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 thì án phí đối với nội dung yêu cầu khởi kiện đòi quyền sử dụng đất cho mượn của ông H là án phí không có giá ngạch nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại tuyên buộc ông C phải chịu án phí có giá ngạch trên giá trị phần đất mà ông H yêu cầu trả là không đúng quy định pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự. Vì vậy, cấp phúc thẩm rút kinh nghiệm cấp sơ thẩm và sửa án đối với phần tuyên án phí này.

[8] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn ông Lâm Hòa B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Hoàng C, chấp nhận toàn bộ ý kiến đề xuất của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu. Hủy và đình chỉ một phần bản án sơ thẩm đối với việc ông H rút đơn khởi kiện về yêu cầu ông B trả số tiền 10.000.000 đồng. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DSST ngày 18/01/2018 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

[9] Các phần khác của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, 34, 35, 39, 227, 228, điểm b khoản 1 Điều 299 và khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 691, Điều 692 Bộ luật dân sự năm 1995; Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lâm Hòa B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Văn Cung, hủy và đình chỉ một phần bản án sơ thẩm đối với việc ông H rút đơn khởi kiện về yêu cầu ông B trả số tiền 10.000.000 đồng. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 03/2018/DSST ngày 18/01/2018 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phùng Thanh H về việc kiện đòi ông C trả lại phần diện tích đất qua đo đạc thực tế là 196,6m², đất tại thửa số 1320, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại khóm 7, phường L, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

Buộc anh Lâm Hoàng C và chị Tạ Thu H cùng có nghĩa vụ trả cho ông Phùng Thanh H giá trị thành tiền của phần đất nêu trên là 78.640.000đ (Bảy mươi tám triệu sáu trăm bốn mươi ngàn đồng).

2. Công nhận cho anh Lâm Hoàng C và chị Tạ Thu H được quyền sử dụng diện tích đất 196,6m², đất tại thửa số 1320, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại khóm 7, phường L, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu. Do Ủy ban nhân dân thị xã G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phùng Thanh H vào ngày 07/10/2015. Đất có vị trí như sau:

- Hướng Đông giáp đất ông Phạm Hoàng D (ông Phùng Thanh H đang đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) có cạnh dài 41,25m.

- Hướng Tây giáp đất ông Lâm Hoàng C (ông Phùng Thanh H đang đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) có cạnh 42,33m.

- Hướng Nam giáp đất ông Lâm Hòa B đang đứng tên có cạnh dài 5m.

- Hướng Bắc giáp anh Lâm Hoàng M có cạnh dài 5m.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu thu hồi một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 606887 được cấp cho ông Phùng Thanh H ngày 07/10/2015 với diện tích 196,6m² đất tại thửa số 1320, tờ bản đồ số 05 để cấp lại cho anh Lâm Hoàng C và chị Tạ Thu H khi các bên có yêu cầu.

Anh Lâm Hoàng C và chị Tạ Thu H được quyền đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên theo quy định pháp luật.

3. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (tờ nhượng đất) không ghi ngày tháng năm (nội dung ông H nhượng đất cho ông C) là vô hiệu.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phùng Thanh H về việc hỗ trợ cho anh Lâm Hoàng C 5.000.000 đồng tiền san lấp mặt bằng. Buộc ông Phùng Thanh H có nghĩa vụ thanh toán anh Lâm Hoàng C và chị Tạ Thu H tiền chi phí bồi đắp nền nhà là 5.000.000 đồng.

4. Hủy và đình chỉ một phần bản án sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của ông Phùng Thanh H về việc yêu cầu ông Lâm Hòa B trả số tiền 10.000.000 đồng công bốc mộ, di dời mộ người thân ông B và di dời nhà ông C.

5. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phùng Thanh H đối với ông Lâm Hòa B về việc yêu cầu giao phần đất chiều ngang 35m, chiều dài theo bờ xáng, giáp đất của ông Nguyễn Văn B và số tiền cho mượn là 78.500.000 đồng.

6. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lâm Hòa B đối với ông Phùng Thanh H về số tiền chia lợi nhuận cho thuê căn tin Trường trung học cơ sở P trong các năm 2014, năm 2015, năm 2016 và năm 2017 là 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng).

7. Về chi phí thẩm định, định giá và án phí:

- Về chi phí thẩm định và định giá: Anh C và chị H phải chịu toàn bộ là 2.970.000 đồng. Ông H đã nộp xong nên buộc anh C và chị H cùng có nghĩa vụ hoàn trả cho ông H số tiền 2.970.000 đồng (hai triệu chín trăm bảy mươi nghìn đồng).

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lâm Hoàng C và bà Tạ Thu H cùng phải nộp 100.000 đồng.

Ông Phùng Thanh H phải nộp 375.000 đồng, ông H đã nộp tạm ứng án phí 11.200.000 đồng theo biên lai thu số 005508 ngày 01/6/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã G tỉnh Bạc Liêu, ông H được hoàn lại số tiền là 10.825.000 đồng.

Ông Lâm Hòa B phải nộp 3.000.000 đồng, ông B đã dự nộp 1.500.000 đồng theo biên lai thu số 0005582 ngày 13/7/2015 và 3.000.000 đồng theo biên lai thu số 0008996 ngày 02/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã G, tỉnh Bạc Liêu. Ông B được hoàn lại số tiền 1.500.000 đồng.

- Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Phùng Thanh H phải nộp 150.000 đồng, ông H đã nộp 300.000 đồng tại biên lai thu tiền số 0010830 ngày 31/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã G, tỉnh Bạc Liêu. Ông H được hoàn lại 150.000 đồng.

Ông Lâm Hoàng C và ông Lâm Hòa B mỗi người phải chịu án phí 300.000 đồng, ông B và ông C mỗi người đã nộp 300.000 đồng tại biên lai thu số 0010817 và 0010818 ngày 18/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã G, tỉnh Bạc Liêu được chuyển thu án phí.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án, cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

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 dân sự, 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. Thời hiệu thi hành án được thực hiện tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Án xử phúc thẩm công khai có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận

- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh (01 bản);
- VKSND tỉnh Bạc Liêu (02 bản);
- TAND tx. G (01 bản);
- CCTHADS tx. G (01 bản);
- Các đương sự (16 bản);
- Lưu HS, Tổ HCTP (01 bản).

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

Đã ký tên và đóng dấu

Cao Thị Túy Giang