

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 310/2018/DS-PT

Ngày: 09-11-2018

V/v tranh chấp về dân sự đòi lại
quyền sử dụng đất và hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Vạng

Các Thẩm phán: Ông Sỹ Danh Đạt

Bà Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Bảo Quốc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Ông Nguyễn Bình Thành - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 02/11/2018 và 09/11/2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 171/2018/TLPT-DS ngày 31 tháng 8 năm 2018 về việc tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 26/2018/DS-ST ngày 16/7/2018 của Tòa án nhân dân thành phố S bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 296/2018/QĐ-PT ngày 24 tháng 9 năm 2018, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Ngọc T, sinh năm 1965; địa chỉ: khóm M, thị trấn T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Chỗ ở hiện nay: ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1960; địa chỉ: ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh đồng Tháp (theo văn bản ủy quyền ngày 23/3/2016). (Có mặt)

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn U, sinh năm 1977; địa chỉ: ấp P, xã Đ, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Lại Phan Xuân Đ, sinh năm 1985; địa chỉ: đường N, khóm T, phường H, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp. (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông U: Luật sư Võ Thị T - Văn phòng Luật sư X, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Tháp. (Có mặt)

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

3.1. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1942; địa chỉ: ấp P, xã Đ, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp. (Vắng mặt)

3.2. Anh Nguyễn Thành V, sinh năm 1984; địa chỉ: ấp P, xã Đ, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp. (Vắng mặt)

3.3. Ông Trương Văn A, sinh năm 1957; địa chỉ: ấp P, xã Đ, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp. (Vắng mặt)

3.4. Chị Nguyễn Ngọc Vân N, sinh năm 1998; địa chỉ: khóm M, thị trấn T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Chỗ ở hiện nay: S ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1960; địa chỉ: ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh đồng Tháp (theo văn bản ủy quyền ngày 29/9/2018).

3.5. Bà Nguyễn Thị Ngọc B, sinh năm 1977; địa chỉ: ấp P, xã Đ, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Lại Phan Xuân Đ, sinh năm 1985; địa chỉ: đường N, khóm T, phường H, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Bích: Luật sư Võ Thị T - Văn phòng Luật sư X, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Tháp.

4. *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Văn U, bà Nguyễn Thị Ngọc B - Là bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Ông Nguyễn Văn H (đại diện theo ủy quyền của bà T, chị N) trình bày: Ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Ngọc T là vợ chồng chung sống với nhau từ năm 1986, có một con chung là Nguyễn Ngọc Vân N. Quá trình chung sống có tạo lập được tài sản như sau:

Thửa đất số 769, tờ bản đồ 25, diện tích 645,5m², có nguồn gốc của ông S nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn N vào năm 2002. Ông Nguyễn Văn S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt giấy CNQSDĐ) vào ngày 14/11/2013.

Thửa đất số 341, tờ bản đồ 25, diện tích 2.548m² cấp giấy CNQSDĐ cho ông Nguyễn Văn S ngày 14/11/2013 và thửa đất số 94, tờ bản đồ số 41, diện tích 3.890m² cấp giấy CNQSDĐ ngày 25/12/2013 cho hộ Nguyễn Văn S, có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn S1 (cha của ông S) tặng cho ông S năm 1978, trong thửa đất 341 ông S1 cho anh Nguyễn Thành V (là cháu nội của ông S1) ½ diện tích, nhưng để cho ông S đứng tên giấy CNQSDĐ.

Quá trình sử dụng đất, do ông S ở xa nên có nhờ em ruột là ông Nguyễn Văn U quản lý trông coi 03 thửa đất và giữ 03 bản chính giấy CNQSDĐ các thửa đất nêu trên.

Ngày 30/11/2014 ông S bị bệnh chết, không để lại di chúc. Sau khi ông S chết, bà T yêu cầu ông U, bà B trả lại 03 giấy CNQSDĐ (thửa đất 94, 341, 769), nhưng ông U, bà B không đồng ý vì cho rằng, khi còn sống ông S đã chuyển nhượng hết 03 thửa đất cho ông U và ông U đã trả tiền chuyển nhượng 150.000.000đ cho ông S nhận xong, nên từ đó phát sinh tranh chấp. Tại hòa giải địa phương, ông U đồng ý trả lại bản chính giấy CNQSDĐ thửa 769, còn lại ½ thửa 341 và thửa 94 không đồng ý vì cho rằng ông S đã chuyển nhượng cho ông U. Do đó, bà T tiếp tục khởi kiện đến Tòa án. Trong quá trình Tòa án giải quyết thì ông U, bà B đã trả lại phần đất thửa 769 cho bà T, chị N nhận xong.

Nay ông S đã chết, hàng thừa kế thứ 1 của ông Nguyễn Văn S có 03 người gồm: Bà Nguyễn Thị B (mẹ), bà Nguyễn Thị Ngọc T (vợ), chị Nguyễn Ngọc Vân N (con). Tuy nhiên, trong vụ kiện này bà B không có yêu cầu gì và có đơn từ chối nhận di sản thừa kế của ông S nên bà T yêu cầu ông U, bà B liên đới trả lại 02 phần đất và bản chính 02 giấy CNQSDĐ để bà T, chị N quản lý, cụ thể:

+ Diện tích $\frac{1}{2}$ thửa đất 341 còn lại, đo đạc thực tế là $1.254,5m^2$, tờ bản đồ 25, thể hiện tại các mốc 1, 2', 3', 4, 5, b, a', a'', theo sơ đồ đo đạc điều chỉnh ngày 10/7/2018 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố S (viết tắt $\frac{1}{2}$ thửa 341) và bản chính giấy CNQSDĐ cấp cho ông Nguyễn Văn S đối với thửa đất này. Do diện tích $\frac{1}{2}$ thửa 341 còn lại của anh V, nên bà T yêu cầu được cùng anh V, chị N quản lý, sử dụng chung thửa 341 và anh V cũng đã đồng ý yêu cầu này của bà T.

+ Thửa đất số 94, tờ bản đồ 41, diện tích $3.890m^2$, đo đạc thực tế diện tích là $3.777,2m^2$, gồm các mốc 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 1 theo mảnh trích đo địa chính số 10-2016 của Văn phòng ĐKQSDĐ (viết tắt thửa 94) và bản chính giấy CNQSDĐ phần đất này. Bà T yêu cầu được quản lý, sử dụng chung với chị N. Do phần đất này hiện ông U đang cho ông A thuê nên yêu cầu ông A liên đới cùng ông U, bà B giao đất.

+ Riêng thửa đất số 769, tờ bản đồ 25, diện tích $645,5m^2$, đo đạc thực tế diện tích $625,3m^2$ và bản chính giấy CNQSDĐ do ông Nguyễn Văn S đứng tên, trong quá trình Tòa án giải quyết, ông U đã tự nguyện giao trả lại cho bà T và chị N nhận xong, nên bà T rút lại yêu cầu khởi kiện đối với thửa đất này, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Đối với việc ông U yêu cầu phản tố, yêu cầu được tiếp tục quản lý sử dụng đất, vì cho rằng ông S đã chuyển nhượng, cũng như tại phiên tòa yêu cầu trả lại tiền nhận chuyển nhượng $150.000.000đ$ và tiền lãi $67.500.000đ$, tổng cộng là $217.500.000đ$ nếu như ông U, bà B trả đất, thì bà T, chị N không đồng ý, vì ông S không có chuyển nhượng đất và cũng không có nhận tiền chuyển nhượng như ông U, bà B trình bày.

Đối với tài sản trên đất và tiền ông U, bà B cho ông A thuê đất thửa đất 94 từ trước đến nay, bà T, chị N không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Ngoài ra bà T, chị N không có yêu cầu gì khác.

- Bà Lại Phan Xuân Đ (đại diện theo ủy quyền của ông U, bà B) trình bày: Ông U, bà B thống nhất về nguồn gốc và diện tích 03 thửa đất tranh chấp như nguyên đơn trình bày, trong đó có $\frac{1}{2}$ diện tích thửa 341 thuộc quyền sử dụng của anh Nguyễn Thành V, còn lại diện tích $1.254,5m^2$ là $\frac{1}{2}$ thửa 341 tranh chấp do ông U, bà B quản lý sử dụng.

Trước đây lúc ông S còn sống, ngày 25/4/2013 ông S có ký hợp đồng đặt cọc, nội dung ông S chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn U thửa đất 94 và $\frac{1}{2}$ thửa đất 341 trị giá 150.000.000đ, hợp đồng không có công chứng, chứng thực do ông S bị bệnh không đi được. Ông S đã nhận đủ tiền chuyển nhượng ngay khi ký hợp đồng và giao 02 phần đất cùng với bản chính 02 giấy CNQSDĐ cho vợ chồng ông U, bà B quản lý, sử dụng. Đồng thời, ông S giao luôn thửa 769 và bản chính giấy CNQSDĐ này gửi cho ông U quản lý trông coi dùm để lo chi phí cho chị Vân N đi học.

Sau khi ông S giao đất, ông U cho ông A thuê thửa 94 cho đến nay với giá là 45 gia lúa/năm, việc thuê đất không có làm giấy tờ, không có thời hạn thuê. Trong vụ kiện này, ông U không có yêu cầu gì đối với ông A, còn bà T, chị N không tranh chấp phần tiền cho thuê đất nên ông U, bà B không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Nay ông U, bà B không đồng ý với toàn bộ yêu cầu của bà T, chị N. Ông U, bà B yêu cầu cụ thể như sau:

Đối với $\frac{1}{2}$ diện tích tranh chấp còn lại của thửa 341 là 1.254,5m², ông U, bà B yêu cầu được quản lý sử dụng cùng với $\frac{1}{2}$ diện tích còn lại với anh Nguyễn Thành V.

Đối với thửa 94, ông U, bà B yêu cầu được quản lý, sử dụng.

Trong trường hợp ông Nguyễn Văn U và bà Nguyễn Thị Ngọc B trả lại đất thì tại phiên tòa, ông U, bà B thay đổi yêu cầu, chỉ yêu cầu bà T, chị N liên đới trả lại tiền chuyển nhượng ông S đã nhận là 150.000.000đ và tiền lãi chậm trả 67.500.000đ, tổng cộng là 217.500.000đ.

Đối với thửa 769 và bản chính giấy CNQSDĐ thửa đất này, trong quá trình Tòa án giải quyết, ông U, bà B đã giao trả lại cho bà T xong, không còn tranh chấp nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Đối với tài sản trên đất tranh chấp, ông U và bà B không có tranh chấp nên không yêu cầu Tòa án giải quyết, ngoài ra không còn yêu cầu gì khác.

- Bà Nguyễn Thị B và đại diện theo ủy quyền của bà B là bà Võ Thị T trình bày: Nguồn gốc 03 thửa đất tranh chấp đúng như bên đại diện bà T và ông U trình bày. Tuy nhiên, trước lúc ông S chết, có thỏa thuận chuyển nhượng đất cho em là ông Nguyễn Văn U với giá tiền là 150.000.000đ, nhưng cụ thể

chuyển nhượng phần đất nào, diện tích bao nhiêu thì bà B không biết, bà B có chứng kiến việc ông U giao số tiền 150.000.000đ cho ông S.

Nay trong vụ án này bà B không có yêu cầu gì. Trong trường hợp các thừa đất tranh chấp Tòa án xác định là di sản của ông S chết để lại, thì bà B cũng không yêu cầu chia thừa kế cho bà B trong vụ kiện này, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Ngoài ra, không có yêu cầu gì khác.

- *Anh Nguyễn Thành V trình bày:* Trước đây, ông Nguyễn Văn S1, là ông nội của anh V, có cho anh $\frac{1}{2}$ diện tích thửa đất 341, đo đạc thực tế là 1.254,5m² thể hiện tại vị trí các mốc b, 6, 7, 8, 9, G, f, g', a', b, nhưng anh V để cho ông S đứng tên giấy CNQSDĐ. Anh V đã quản lý, sử dụng $\frac{1}{2}$ thửa đất từ khi được ông S1 cho đến nay. Phần $\frac{1}{2}$ diện tích thửa đất 341 còn lại do ông U quản lý sử dụng. Nay trong vụ án này, anh V không có tranh chấp hay yêu cầu gì. Đối với $\frac{1}{2}$ diện tích thửa 341 tranh chấp còn lại, nếu Tòa án xác định thuộc về ai thì anh V đồng ý sử dụng chung với $\frac{1}{2}$ diện tích của anh V. Ngoài ra, không có yêu cầu gì khác.

- *Ông Trương Văn A trình bày:* Trước đây từ khoảng năm 2002, 2003 ông A có thuê toàn bộ thửa đất 94 từ ông Nguyễn Văn S1, ông S1 và ông A xác định diện tích đất thuê là 3 công (3.000m²), hàng năm đều trả tiền thuê đất đầy đủ cho ông S1, việc thuê đất chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không có làm hợp đồng. Từ năm 2013 đến năm 2017 ông A trả tiền thuê đất cho ông U, do ông U nói đã mua của ông S. Ông A trả tiền thuê đất cho ông U là 45 giá lúa/năm, quy ra tiền và trả tiền tại thời điểm trả, khi nhận tiền ông U không có làm biên nhận.

Ông A không có yêu cầu gì trong vụ án này. Tại phiên tòa ông A xác định tự nguyện giao đất nếu ông U, bà T có yêu cầu mà không yêu cầu bồi thường bất cứ khoản nào. Việc thuê đất, sau khi Tòa án giải quyết giao đất cho ai, ông A sẽ tự thỏa thuận sau, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ kiện này.

Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Sa đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc T về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn U, bà Nguyễn Thị Ngọc B trả lại đất và bản chính giấy CNQSDĐ tranh chấp.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc T, yêu cầu ông Nguyễn Văn U, bà Nguyễn Thị Ngọc B liên đới trả lại thửa đất số 769, tờ bản đồ số 25, diện tích 645,5m² và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 14/11/2013 cho ông Nguyễn Văn S vì ông U đã giao trả xong.

3. Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn U về việc yêu cầu bà T và chị N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 25/04/2013.

4. Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà gắn liền với đất ngày 25/04/2013 thể hiện tên giữa ông Nguyễn Văn S và ông Nguyễn Văn U đối với 02 thửa đất 341 và thửa 94.

5. Buộc ông Nguyễn Văn U, bà Nguyễn Thị Ngọc B liên đới giao trả lại cho bà Nguyễn Thị Ngọc T và chị Nguyễn Ngọc Vân N bản chính giấy CNQSDĐ và các phần đất sau:

- Diện tích 1.254,5m² thuộc 1/2 diện tích thửa đất 341, tờ bản đồ số 25 thể hiện tại các mốc 1, 2', 3', 4, 5, b, a', a'', 1 hiện do ông Nguyễn Văn S đứng tên giấy CNQSDĐ và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Văn S ngày 14/11/2013 đối với thửa đất 341 (để bà T, chị N cùng với anh Nguyễn Thành V quản lý sử dụng chung thửa 341, tờ bản đồ 25, diện tích đo đạc thực tế là 2.509m², gồm các mốc 1, 2', 3', 4, 5, b, 6, 7, 8, 9, G, f, g', a', a'', 1 theo sơ đồ đo đạc ngày 10/07/2018 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố S).

- Thửa đất số 94, tờ bản đồ số 41, diện tích 3.890m², đo đạc thực tế có diện tích là 3.777,2m², gồm các mốc 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 1 theo mảnh trích đo địa chính số 10-2016 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố S và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 25/12/2013 cho hộ Nguyễn Văn S. Do phần đất này ông Trương Văn A đang quản lý nên ông A có trách nhiệm liên đới cùng ông U, bà B giao lại đất thửa 94 cho bà T, chị N.

(Vị trí các phần đất tranh chấp có sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố S kèm theo).

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn U và bà Nguyễn Thị Ngọc B liên đới nộp 44.045.000đ án phí dân sự sơ thẩm (trong đó phần án phí phải nộp đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận là 33.170.000đ và yêu cầu phản tố của ông U, bà B không được chấp nhận là 10.875.000đ), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông U đã nộp 8.531.000đ theo biên lai thu số 06354 ngày 10/01/2017, sau khi khấu trừ ông U, bà B còn phải nộp tiếp là 35.514.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị Ngọc T được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 039383 ngày 23/3/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S.

7. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Ông Nguyễn Văn U, bà Nguyễn Thị Ngọc B phải liên đới chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá là 11.386.000đ. Ông U đã nộp 700.000đ, bà T đã nộp là 10.686.000đ nên ông U, bà B có trách nhiệm liên đới trả lại cho bà T 10.686.000đ chi phí thẩm định định giá.

8. Về chi phí giám định:

Ông U phải chịu toàn bộ chi phí giám định là 4.425.000đ. Ông U đã nộp 2.400.000đ, bà T đã nộp 2.025.000đ, nên ông U có trách nhiệm trả lại cho bà T tiền giám định là 2.025.000đ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà Nguyễn Thị Ngọc T mà ông Nguyễn Văn U, bà B chưa thi hành xong các khoản tiền phải trả cho bà T, thì hàng tháng ông U, bà B còn phải chịu khoản 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 năm 2015 cho đến khi thi hành án xong.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và thời hạn kháng cáo của các đương sự, quyền và nghĩa vụ của người được thi hành án, người phải thi hành án, thời hiệu thi hành án theo quy định của pháp luật.

- Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Nguyễn Văn U, bà Nguyễn Thị Ngọc B là bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông U và bà B về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Ngọc T và Nguyễn Thị Vân N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày

25/4/2013. Trường hợp không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì yêu cầu bà T và chị Nghi trả cho ông U và bà B số tiền 150.000.000đ và tiền lãi là 67.500.000đ.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau để giải quyết tranh chấp và không có cung cấp bổ sung chứng cứ mới.

+ Bị đơn: Không đồng ý theo quyết định của bản án sơ thẩm và không có cung cấp bổ sung chứng cứ mới.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến về giải quyết vụ án:

+ Về tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa cũng như Hội đồng xét xử, Thư ký, Luật sư và các đương sự đều chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Bà Lại Phan Xuân Đ (đại diện theo ủy quyền ông U, bà B) trình bày, theo “Hợp đồng đặt cọc ngày 25/4/2013 thì ông Nguyễn Văn S có nhận số tiền 150.000.000đ. Ngoài ra không có căn cứ nào khác chứng minh việc ông S có nhận số tiền trên. Xét thấy, việc kháng cáo nại ra của ông U, bà B là không có căn cứ. Bởi vì:

Ông U cho rằng các phần đất tranh chấp, ông S trước khi chết đã ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng cho ông U với giá là 150.000.000đ vào ngày 25/4/2013. Tuy nhiên, hợp đồng đặt cọc không được công chứng, chứng thực mà chỉ có người làm chứng là bà Nguyễn Thị B (mẹ của ông S và ông U) và ông Nguyễn Công N ký tên xác nhận, nhưng ông N trình bày là không biết việc này và ông N xác nhận thời điểm ông ký tên làm chứng trong hợp đồng là sau ngày đám giỗ của ông S; bà B trình bày, bà có chứng kiến việc ông S ký tên chuyển nhượng đất cho ông U và chứng kiến ông U giao số tiền 150.000.000đ cho ông S. Tuy nhiên, lời trình bày của bà B là không thống nhất và không có tài liệu, chứng cứ nào khách quan để xem xét lời trình bày này là có căn cứ.

Việc xác định được ông S là người ký vào hợp đồng đặt cọc ngày 25/4/2013 thì cũng không có căn cứ nào cho rằng ông S có nhận số tiền

150.000.000đ (tiền mà ông U đặt cọc để nhận chuyển nhượng phần đất tranh chấp). Mặt khác, về hình thức cũng như lời trình bày của ông Nguyễn Công N thì hợp đồng đặt cọc ngày 25/4/2013 được thực hiện không phù hợp với quy định của pháp luật thì hợp đồng này cũng không có giá trị pháp lý.

Do đó, không đủ chứng cứ, chứng minh ông S có chuyển nhượng các thửa đất tranh chấp cho ông U với giá 150.000.000đ và có nhận tiền như lời ông U trình bày.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn U về việc trong trường hợp ông U và bà B trả lại thửa đất số 341, thửa đất số 94 cho bà Nguyễn Thị Ngọc T và chị Nguyễn Ngọc Vân N thì ông U, bà B yêu cầu bà T và chị N phải liên đới trả lại cho ông U, bà B tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước đây đã trả cho ông Nguyễn Văn S là 150.000.000đ và tiền lãi 67.500.000đ là không có cơ sở để chấp nhận như phân tích trên.

Đối với thửa đất 769, tờ bản đồ số 25, diện tích 645,5m² do nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện nên việc Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết yêu cầu tranh chấp đối với thửa đất 769 mà nguyên đơn yêu cầu là phù hợp.

Đối với ½ thửa đất 341 mà anh Nguyễn Thành V đang quản lý sử dụng, do các đương sự không yêu cầu tranh chấp gì với anh V và anh V cũng không có yêu cầu tranh chấp gì trong vụ án này nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp.

Đối với số tiền ông U cho ông Trương Văn A thuê các thửa đất tranh chấp, do các đương sự không yêu cầu tranh chấp gì đối với số tiền này nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông U, bà B, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 26/2018/DS-ST ngày 16/7/2018 của TAND thành phố S.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Văn H đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Ngọc T, chị Nguyễn Ngọc Vân N tham gia tố tụng; bà Lại

Phan Xuân Đ đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn U, bà Nguyễn Thị Ngọc B tham gia tố tụng, các thủ tục ủy quyền đúng quy định của pháp luật nên chấp nhận.

[2] Nguồn gốc đất tranh chấp trước đây là của ông Nguyễn Văn S1 cho ông Nguyễn Văn S, gồm $\frac{1}{2}$ thửa đất số 341 tờ bản đồ số 25 diện tích đo đạc thực tế là $1.254,5m^2$ (diện tích chung theo giấy chứng nhận là $2.548m^2$), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) cấp cho ông S ngày 14/11/2013 và thửa số 94, tờ bản đồ số 41 diện tích $3.890m^2$ (đo đạc thực tế là $3.777,2m^2$) giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho hộ ông S, đất tại xã Đ, thành phố S.

Bà Đ trình bày, đối với 02 phần đất tranh chấp trước đây là của ông S, nhưng khi ông S còn sống thì đã chuyển nhượng cho ông U, việc chuyển nhượng được thể hiện tại tờ hợp đồng đặt cọc ngày 25/4/2013 và có bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Công N ký tên chứng kiến. Ông S đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng là 150.000.000đ. Ông H trình bày, ông S nhờ ông U quản lý giùm các phần đất tranh chấp, vì trước đây ông S ở xa nên không có điều kiện trực tiếp quản lý, nên nay ông S chết thì bà T và chị N (vợ, con của ông S) yêu cầu ông U giao lại đất.

Xét yêu cầu kháng cáo của ông U, bà B không đồng ý trả đất vì cho rằng đất đã chuyển nhượng là không có cơ sở, bởi vì: Căn cứ chứng minh việc chuyển nhượng đất là tờ hợp đồng đặt cọc ngày 25/4/2013, tuy nhiên hợp đồng lập vào ngày 25/4/2013 thì tại thời điểm này đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông S, nhưng nội dung lại thể hiện chi tiết diện tích đất chuyển nhượng theo giấy chứng QSDĐ là $5.164m^2$ thuộc thửa 341 tờ bản đồ số 25, thửa 94 tờ bản đồ số 41, giấy chứng nhận QSDĐ số CH05717 cấp ngày 14/11/2013, CH05773 cấp ngày 25/12/2013. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Đ không thể chứng minh được vì sao ông U không lập văn bản chuyển nhượng đất rõ ràng đúng hình thức giao dịch chuyển nhượng giữa bên chuyển nhượng với bên nhận chuyển nhượng và thể hiện quyền nghĩa vụ trong việc chuyển nhượng đất; trong khi đó hợp đồng chỉ có một bản do ông U viết, ông U giữ lại bị sửa chữa từ “đặt cọc” sang thành từ “bán”. Tờ hợp đồng lập vào ngày 25/4/2013, nhưng các thông tin được ghi trong hợp đồng như: Thông tin về thửa đất, việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ, công nhận đất thuộc quyền sử dụng của ông S kể từ tháng 11, 12 năm 2013, như vậy cho thấy không có việc thỏa thuận chuyển nhượng đất của ông S. Mặt khác, ông U cung cấp tờ hợp đồng

đặt cọc và xác định đây là hợp đồng chuyển nhượng đất, nhưng nội dung thỏa thuận là giao dịch đặt cọc và bồi thường theo quy định về đặt cọc (Điều 4 của hợp đồng). Ông U trình bày, do ông S bị bệnh nên tại thời điểm lập hợp đồng ngày 25/4/2013 không thực hiện được việc công chứng hoặc chứng thực hợp đồng là không phù hợp, vì thực tế đến tháng 11, 12 năm 2013 cơ quan có thẩm quyền mới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S, nhưng sau khi ông S được cấp quyền sử dụng đất cũng không tiến hành thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

[3] Tại kết luận giám định số 994/C54B ngày 08/5/2018 của Phân viện khoa học Hình sự - Bộ công an, xác định chữ ký tên là của ông S, nhưng chữ viết họ tên Nguyễn Văn S thì không xác định được (Kết luận giám định của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Đồng Tháp thì không xác định được chữ ký trong hợp đồng có phải là của ông S hay không).

Đối với nhân chứng trình bày: Ông Nguyễn Công N cho biết, ông có ký tên tại mục nhân chứng của hợp đồng, nhưng ông không trực tiếp chứng kiến việc thỏa thuận ký hợp đồng giữa ông S với ông U, mà do ông U mang đến nhà của ông để nhờ ông ký tên làm chứng, thời điểm ông ký tên là sau đám giỗ của ông S và vì chỗ thân quen nên nhờ ông ký tên nên ông mới ký, ông không biết có sự tranh chấp này. Bà Nguyễn Thị B là mẹ ruột của ông U và ông S khai, bà có lấn dấu vân tay vào hợp đồng tại mục nhân chứng, tuy nhiên khi tranh chấp xảy ra được Ủy ban nhân dân xã hòa giải và tại phiên hòa giải thì bà B yêu cầu ông U trả lại đất cho chị N (biên bản hòa giải ngày 27/01/2016). Qua nội dung trên cho thấy, mặc dù kết luận giám định chữ ký tên trong hợp đồng là của ông S, nhưng ông N xác định là ông không biết có thỏa thuận chuyển nhượng đất hay không, nên việc ký tên của ông N cũng không khách quan; bà B là người đã già yếu đang do ông U chăm sóc nuôi dưỡng (mẹ sống phụ thuộc vào gia đình của con trong lúc tuổi già), tuy vậy khi sự việc mới xảy ra tranh chấp thì ý chí ban đầu của bà là phải trả đất lại cho con của ông S. Hơn nữa, tại phiên tòa phúc thẩm, bà Đ thừa nhận không có biên nhận chứng minh ông S có nhận 150.000.000đ và thực tế tờ hợp đồng hoàn toàn không có nội dung nào ghi nhận ông S đã nhận đủ 150.000.000đ và nay cũng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh ông S đã nhận tiền chuyển nhượng đất như ông U trình bày. Do đó, hợp đồng do ông U cung cấp là giả tạo, mà ông U chỉ là người được ông S nhờ quản lý giữ gìn đất trong khi ông S chưa có điều

kiện sử dụng, nên ông U, bà B kháng cáo không đồng ý trả đất cho bà T, chị N là những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông S (bà B từ chối nhận di sản thừa kế của ông S) là không có cơ sở nên không chấp nhận.

[4] Việc vợ chồng ông U yêu cầu, trường hợp phải trả đất thì phải trả lại cho vợ chồng ông số tiền 150.000.000đ và số tiền lãi 67.500.000đ là cũng không có cơ sở, vì vợ chồng của ông không có nhận chuyển nhượng phần đất tranh chấp, không có chứng cứ chứng minh ông S nhận của vợ chồng ông 150.000.000đ nên không chấp nhận.

[5] Luật sư trình bày: Đề nghị hủy án sơ thẩm với lý do là bà T không phải là vợ của ông S, đơn khởi kiện không ghi tư cách của người giám hộ cho chị N và chị N ký tên vào đơn khởi kiện, đồng thời sau này chị N đủ tuổi để tự thực hiện quyền khởi kiện, nhưng không có làm đơn khởi kiện, nên việc chị N làm giấy ủy quyền cho ông H là không phù hợp pháp luật. Đề nghị của Luật sư là không có cơ sở, vì Đoàn văn công của Tỉnh (đơn vị công tác của bà T và ông S) xác nhận bà T với ông S là vợ chồng chung sống với nhau từ năm 1986 và việc chị N tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là bảo đảm quyền lợi của chị N theo quy định của pháp luật; hiện nay chị N vẫn giữ nguyên ý chí là yêu cầu vợ chồng ông U trả đất và tự nguyện ủy quyền cho ông H tham gia tố tụng, thủ tục được thực hiện đúng quy định của pháp luật, nên ông H là người đại diện hợp pháp. Vì vậy, không chấp nhận đề nghị của Luật sư.

[6] Đại diện Viện kiểm sát Tỉnh ý kiến về giải quyết vụ án: Từ khi thụ lý vụ án đến xét xử tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, Luật sư, đương sự đều thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Án sơ thẩm xử đã có căn cứ pháp luật, nên đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên quyết định của án sơ thẩm.

[7] Về án phí: Ông U, bà B có nghĩa vụ trả đất nên chỉ phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với giá trị đất tranh chấp là 33.170.000đ, vì vậy điều chỉnh lại phần án phí.

Do đó không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông U, bà B, giữ nguyên bản án sơ thẩm (điều chỉnh phần án phí dân sự sơ thẩm). Các phần khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, khoản 3 Điều 26, Điều 147, khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn U và bà Nguyễn Thị Ngọc B.

Giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm (điều chỉnh phần tiền án phí dân sự sơ thẩm).

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc T về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn U, bà Nguyễn Thị Ngọc B trả lại đất và bản chính giấy CNQSDĐ tranh chấp.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc T, về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn U, bà Nguyễn Thị Ngọc B liên đới trả lại thửa đất số 769, tờ bản đồ số 25, diện tích 645,5m² và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 14/11/2013 cho ông Nguyễn Văn S.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn U về việc yêu cầu bà T và chị N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 25/4/2013.

Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà gắn liền với đất ngày 25/4/2013, hợp đồng có chữ ký tên của ông Nguyễn Văn S với ông Nguyễn Văn U.

Buộc ông Nguyễn Văn U, bà Nguyễn Thị Ngọc B liên đới trả lại cho bà Nguyễn Thị Ngọc T và chị Nguyễn Ngọc Vân N bản chính giấy CNQSDĐ và các phần đất sau:

- Diện tích 1.254,5m² thuộc 1/2 diện tích thửa đất 341, tờ bản đồ số 25 thể hiện tại các mốc 1, 2', 3', 4, 5, b, a', a'', 1 do ông Nguyễn Văn S đứng tên giấy CNQSDĐ và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Văn S ngày 14/11/2013, đối với thửa đất 341 tờ bản đồ số 25 (để bà T, chị N cùng với anh Nguyễn Thành V quản lý sử dụng chung thửa 341, tờ bản đồ 25, diện tích đo đạc thực tế là 2.509m², gồm các mốc 1, 2', 3', 4, 5, b, 6, 7, 8, 9, G, f, g', a', a'', 1 (kèm theo sơ đồ đo đạc ngày 10/07/2018 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố S).

- Thửa đất số 94, tờ bản đồ số 41, diện tích 3.890m², đo đạc thực tế có diện tích là 3.777,2m², gồm các mốc 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 1 theo mảnh trích đo địa chính số 10-2016 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố S và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 25/12/2013 do Nguyễn Văn S đại diện hộ đứng tên. Do phần đất này ông Trương Văn A đang quản lý nên ông A có trách nhiệm liên đới cùng ông U, bà B giao lại thửa đất số 94 cho bà T, chị N (kèm mảnh trích đo địa chính số 10-2016 ngày 11/8/2016 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố S).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn U và bà Nguyễn Thị Ngọc B liên đới nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm là 33.170.000đ, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông U đã nộp 8.531.000đ, theo biên lai thu số 06354 ngày 10/01/2017, vậy ông U, bà B còn phải nộp tiếp là 24.639.000đ.

Bà Nguyễn Thị Ngọc T được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 039383 ngày 23/3/2016 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố S.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Ông Nguyễn Văn U, bà Nguyễn Thị Ngọc B phải liên đới chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá là 11.386.000đ. Ông U đã nộp 700.000đ, bà T đã nộp là 10.686.000đ, nên ông U, bà B có trách nhiệm liên đới trả lại cho bà T 10.686.000đ.

Về chi phí giám định:

Ông U phải chịu toàn bộ chi phí giám định là 4.425.000đ. Ông U đã nộp 2.400.000đ, bà T đã nộp 2.025.000đ, nên ông U có trách nhiệm trả lại cho bà T tiền giám định là 2.025.000đ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà T mà ông U, bà B chưa thi hành xong các khoản tiền phải trả cho bà T, thì hàng tháng ông U, bà B còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất bằng 50% mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành án xong.

Ông U, bà B phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm 300.000đ và được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí kháng cáo 300.000đ theo biên lai thu số 0004714 ngày 31/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, 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, 7a, 7b 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./.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Phòng KTNV &THA- TAND Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- TAND Tp. S;
- Chi cục THADS Tp. S;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Nguyễn Ngọc Vạng