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

Bản án số: 73/2019/DS-PT
Ngày: 05 – 11 – 2019
V/v Tranh chấp hợp đồng thuê 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 BÌNH ĐỊNH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Thường.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thanh Tuấn;

Ông Võ Công Phương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Phương Thủy là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Phạm Tố Phong – Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 11 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 78/2019/TLPT-DS ngày 20 tháng 8 năm 2019 về tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2019/DS-ST ngày 21 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Định, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 88/2019/QĐXXPT-DS ngày 03 tháng 9 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Thành P; cư trú tại Thôn T, xã T, huyện H, tỉnh Bình Định. (CM)

- *Bị đơn*: Ông Huỳnh T, sinh năm 1962. (VM)

Bà Trần Thị T, sinh năm 1963. (CM)

Cùng cư trú tại: Thôn T, xã T, huyện H, tỉnh Bình Định.

Người đại diện hợp pháp của ông Huỳnh T: Bà Trần Thị T là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 11/10/2017).

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

1. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1965; cư trú tại Thôn T, xã T, huyện H, tỉnh Bình Định. (CM)

2. Ông Nguyễn Thành L, sinh năm 1969; (VM)

3. Anh Nguyễn Thành N, sinh năm 1997. (VM)

Cùng cư trú tại: Thôn T1, xã T, huyện H, tỉnh Bình Định.

4. Ông Nguyễn Thành H, sinh năm 1976; cư trú tại Thôn T, xã T, huyện H, tỉnh Bình Định. (VM)

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Thành L, anh Nguyễn Thành N, ông Nguyễn Thành H: Ông Nguyễn Thành P là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 06/02/2017; ngày 21/12/2018).

5. Bà Phan Thị S, sinh năm 1975. (VM)

6. Cháu Nguyễn Thị Thanh Thủy, sinh ngày 29/3/2005. (VM)

Cùng cư trú tại: Thôn T1, xã T, huyện H, tỉnh Bình Định.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Nguyễn Thị Thanh T: Bà Phan Thị S là người đại diện hợp pháp.

Người đại diện hợp pháp của bà Phan Thị S, cháu Nguyễn Thị Thanh T: Ông Nguyễn Thành P là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 05/6/2018).

- *Người kháng cáo*: Ông Nguyễn Thành P là nguyên đơn trong vụ án.

- Quyết định kháng nghị số 323/QĐKNPT-VKS ngày 03/6/2019 của Viện kiểm sát nhân dân huyện H, tỉnh Bình Định.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng cũng như tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Thành P, trình bày:

Năm 2000, cha ông P là ông Nguyễn Công T cho vợ chồng ông Huỳnh T và bà Trần Thị T thuê phần đất trong thửa đất 755, tờ bản đồ số 7 tại Thôn T, xã T, huyện Hoài Nhơn. Việc cho thuê do cha ông P tự thực hiện với vợ chồng ông T, bà Tbằng miệng chứ không có giấy tờ gì. Hiện nay vợ chồng ông T, bà T đã xây dựng nhà cửa sử dụng mà không trả đất cho gia đình ông P. Vợ chồng ông T, bà T cũng giữ lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất này. Ông P yêu cầu vợ chồng ông T, bà T tháo gỡ tài sản trên đất, trả lại diện tích đất đã thuê và trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P đại diện gia đình quản lý.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải và trong quá trình xét xử bị đơn bà Trần Thị T, trình bày:

Vào năm 1994 vợ chồng ông Nguyễn Công T, bà Trần Thị Lcó bán

cho vợ chồng ông T, bà T một phần diện tích đất trong thửa đất 755, tờ bản đồ số 7 có chiều ngang khoảng 6m, chiều dài khoảng 20m là đất ở với giá 32 chỉ vàng y. Giữa hai bên có viết giấy tay và giao vàng đầy đủ, ông T ký tên trong giấy bán đất, bà L là người nhận vàng. Vào thời điểm đó, vợ chồng ông T, bà L chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên vợ chồng ông T, bà Tchưa làm được thủ tục đối với thửa đất đã mua. Đến năm 1995 hộ ông T được nhà nước cân đối giao quyền sử dụng đất. Vợ chồng ông T, bà Tyêu cầu làm thủ tục đối với thửa đất đã chuyển nhượng nhưng ông T hẹn cho ông T một thời gian nữa mới làm thủ tục được. Ông T cứ hẹn nhiều lần mà vẫn chưa làm thủ tục cho vợ chồng ông T, bà T. Đến năm 2001 bà L chết.

Khoảng năm 2004 – 2005, ông T có phát sinh tranh chấp với bà Đỗng ở Thôn T, xã T. Vợ chồng ông T, bà Tcho ông T 3.500.000 đồng để ông T trả cho bà Đ và chuộc sổ đỏ về giao lại cho vợ chồng ông T, bà T. Sau khi đã có sổ đỏ, ông T tiến hành làm thủ tục sang tên cho vợ chồng ông T, bà Tnhưng con ông T là Nguyễn Thành P (lúc này đã trưởng thành) không đồng ý và cản trở, nên đến nay vợ chồng ông T, bà Tvẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã mua của ông T.

Nay ông P cho rằng đất là của vợ chồng ông T, bà Tthuê của ông T và yêu cầu vợ chồng ông T, bà Ttrả lại đất, vợ chồng ông T bà Tkhông đồng ý. Phần đất này vợ chồng ông T bà Tđã nhận chuyển nhượng từ ông T, bà L. Vợ chồng ông T, bà Tyêu cầu gia đình ông P ngừng cản trở, tiếp tục thực hiện hợp đồng, làm thủ tục để vợ chồng ông T, bà Tđược cấp quyền sử dụng đối với thửa đất đã mua.

Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2019/DS-ST ngày 21/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Định quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành P về việc ông P cho rằng diện tích 121,5m^2 đất ở thuộc thửa đất số 755, tờ bản đồ số 7 ở Thôn T, xã T, huyện Hoài Nhơn là phần đất mà vợ chồng ông T, bà Tthuê phải trả cho gia đình ông P.

Giao cho vợ chồng ông Huỳnh T, bà Trần Thị T trọn quyền sử dụng diện tích 121,5m^2 đất ở thuộc thửa đất số 755, tờ bản đồ số 7 ở Thôn T, xã T, huyện Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định; trên đất có nhà ở của vợ chồng ông T, bà T; có giới cận: Đông giáp phần đất còn lại của thửa đất 755, dài 6,45m; Tây giáp đường nhựa dài 6,1m; Nam giáp phần đất còn lại của thửa đất 755, dài 9,8m + 9,7m + 0,5m. Bắc giáp đường bê tông dài 9,7m + 9,9m.

Buộc ông P và các con của ông T, bà L chấp dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất diện tích 121,5m^2 đất ở của ông T, bà Tthuộc thửa đất số 755, tờ bản đồ số 7 ở Thôn T, xã T, huyện Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí định giá và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 03/6/2019 của Viện kiểm sát nhân dân huyện H về việc kháng nghị Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện H theo thủ tục phúc thẩm theo hướng sửa bán án sơ thẩm tính án phí dân sự sơ thẩm đối với vụ án dân sự không có giá ngạch.

Ngày 30/5/2019 ông Nguyễn Thành P kháng cáo yêu cầu ông T, bà Tphải trả lại đất cho hộ gia đình ông.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu: Trong quá trình tố tụng, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng; đồng thời đề nghị chấp nhận kháng nghị và không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thành P, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Ông Nguyễn Thành P kháng cáo yêu cầu ông T, bà T phải trả lại đất cho hộ gia đình ông nhưng ông T, bà T không chấp nhận. Thấy rằng:

[1.1] Ông P cho rằng diện tích đất vợ chồng bà T, ông T đang sử dụng tại thửa đất số 755, tờ bản đồ số 7, ở Thôn T, xã T, huyện Hoài Nhơn là đất mà vợ chồng bà T, ông T thuê của cha ông, nhưng ông P không có tài liệu chứng cứ gì cung cấp để chứng minh trong khi đó bà Tthì cung cấp cho Tòa án giấy sang lại đất ở viết ngày 23/12/1994 chứng minh việc bà T, ông T mua đất của ông T. Ông P không thừa nhận giấy này là do cha ông viết mà cho rằng giấy giả. Theo kết luận giám định số 582/C09C(Đ2) ngày 26/9/2018 của Phân viện khoa học hình sự tại thành phố Đà Nẵng kết luận thì giấy sang lại đất ở viết ngày 23/12/1994 là do ông Nguyễn Công T viết và ký.

[1.2] Theo nội dung giấy sang lại đất ở cho ông T, bà T vào ngày 23/12/1994 có ghi chiều dài *10m mười mết* có dấu sửa ***2****0m mười mết.* Sự việc sửa theo bà T khai sửa số 1 thành số 2 do ông Thành sửa sau này nhưng ông P không thừa nhận trong khi đó bà T không có chứng minh ông Thành sửa; mặc khác, dấu sửa này cũng không giám định được là ai sửa nên theo quy định tại Điều 91 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 thì bà T phải chịu hậu quả của việc không chứng minh; Còn tại biên bản hòa giải ở cơ sở của Thôn T, xã T lập vào ngày 16/12/2009 ông Nguyễn Công T cũng thừa nhận "*Phần đất ông đã thống nhất bán cho ông Huỳnh T thì các con ông còn nhỏ, ông cũng có nhận tiền của ông T trang trải đau bệnh, nợ nần"* không nói rõ diện tích bao nhiêu; do đó, căn cứ vào nội dung giấy sang lại đất ở vào ngày 23/12/1994 thì xác định ông T đã sang lại đất ở cho vợ chồng bà T chiều dài 10m, chiều rộng 6m, diện tích 60m^2.

[1.3] Hiện nay ông T, bà T quản lý, sử dụng 121,5m^2 đất ở, thuộc thửa đất số 755, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại Thôn T, xã T, huyện H, tỉnh Bình Định; trên đất có nhà ở của ông T, bà Tđể đảm bảo giá trị sử dụng nên tiếp tục giao ông T, bà T được quyền sử dụng 121,5m^2 đất ở và phải có nghĩa thanh toán lại giá trị 61,5m^2 đất (121,5m^2-60m^2) với giá 20.500.000đ/m^2 (giá này tại

phiên tòa phúc thẩm các bên đương sự đều thống nhất giá đất thị trường tại thời điểm hiện nay) thành tiền 1.260.750.000đ là phù hợp Án lệ số 04/2016/AL công bố theo quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân Tối cao.

[1.4] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông P sửa bản án sơ thẩm. Giao cho ông T, bà Tđược quyền sử dụng 121,5m^2 đất ở, thuộc thửa đất số 755, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại Thôn T, xã T, huyện H, tỉnh Bình Định; trên đất có nhà ở của ông T, bà T; có giới cận: Đông giáp phần đất còn lại của thửa đất 755, dài 6,45m; Tây giáp đường nhựa dài 6,1m; Nam giáp phần đất còn lại của thửa đất 755, dài 9,8m + 9,7m + 0,5m. Bắc giáp đường bê tông dài 9,7m + 9,9m. Buộc ông T, bà T phải có nghĩa vụ giao 1.260.750.000đ cho ông P đại diện hàng thừa kế thứ nhất của ông Thành, bà Liễu nhận.

[2] Theo quy định Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 thì ông P phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng án sơ thẩm buộc ông P, bà V, ông L, ông H mỗi người phải chịu 13.200.000 đồng, mẹ con bà S (bà S, anh N và cháu T) phải chịu 13.200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm là không đúng; do đó, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Hoài Nhơn. Còn ông T, bà T phải chịu 49.822.500đ án phí dân sự sơ thẩm.

[3] Theo khoản 2, Điều 29 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 thì ông P không chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Theo quy định Điều 161, 162 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 thì ông P phải chịu 5.000.000 đồng chi phí giám định chữ viết, chữ ký của ông Nguyễn Công T. Bà Tđã nộp tạm ứng nên ông P hoàn lại cho bà T 5.000.000 đồng.

[5] Theo quy định Điều 157, 158, 165, 166 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 thì ông P và ông T, bà T phải chịu 750.000 đồng chi phí xem xét tại chỗ và định giá tài sản. Ông P đã nộp tạm ứng nên ông T, bà T hoàn lại cho ông P 750.000 đồng.

[6] Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu đề nghị chấp nhận kháng nghị là phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên chấp nhận; còn đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông P là chỉ phù hợp một phần với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên chấp nhận một phần.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; các Điều

166, 167, 168, 169 Luật đất đai; các Điều 129, 169, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 26, 29 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14; Án lệ số 04/2016/AL công bố theo quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân Tối cao.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ kháng nghị và một phần kháng cáo của ông Nguyễn Thành P, sửa bản án sơ thẩm.

1. Ông Huỳnh T, bà Trần Thị T được quyền sử dụng 121,5m^2 đất ở, thuộc thửa đất số 755, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại Thôn T, xã T, huyện H, tỉnh Bình Định; có giới cận: Đông giáp phần đất còn lại của thửa đất 755, dài 6,45m; Tây giáp đường nhựa dài 6,1m; Nam giáp phần đất còn lại của thửa đất 755, dài 9,8m + 9,7m + 0,5m; Bắc giáp đường bê tông dài 9,7m + 9,9m. (có sơ đồ kèm theo)

2. Buộc ông Huỳnh T, bà Trần Thị T phải có nghĩa vụ giao cho ông Nguyễn Thành Phương 1.260.750.000 đồng (Một tỉ hai trăm sáu mươi triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

3. Về án phí và chi phí tố tụng:

3.1. Ông Nguyễn Thành P phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 02161 ngày 19 tháng 6 năm 2017 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện H, ông P đã nộp xong.

3.2. Ông Huỳnh T, bà Trần Thị T phải chịu 49.822.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 02232 ngày 19 tháng 7 năm 2017 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện H; ông T, bà T còn phải nộp 49.522.500 đồng (Bốn mươi chín triệu năm trăm hai mươi hai nghìn năm trăm đồng).

3.3 Ông Nguyễn Thành P được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005130 ngày 30 tháng 5 năm 2017 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện H.

3.4. Ông Nguyễn Thành P hoàn lại cho bà Trần Thị T 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) chi phí giám định.

3.5. Ông Huỳnh T, bà Trần Thị T hoàn lại cho ông Nguyễn Thành Phương 750.000 đồng (Bảy trăm năm chục nghìn đồng) chi phí xem xét tại chỗ và định giá.

4. Về quyền, nghĩa vụ thi hành án:

4.1. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức

lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4.2. 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, 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND huyện H;
- CCTHADS huyện H;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; Tòa dân sự.

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

Lê Văn Thường