

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 200/2018/DS – PT
Ngày: 18/7/2018
V/v “Tranh chấp hợp đồng thuê
quyền sử dụng đất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Ngọc Dũng

Ông Phạm Kim Cua

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Minh Nguyệt – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre: Bà Võ Thị Hoa – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 18 tháng 7 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 140/2018/TLPT - DS ngày 27 tháng 6 năm 2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2018/DS – ST ngày 08 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 161/2018/QĐ – PT ngày 04 tháng 7 năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Mai Văn N, sinh năm 1964,
2. Mai Thị Hồng H, sinh năm 1966,
3. Mai Hoàng L, sinh năm 1985,
4. Mai Hoàng D, sinh năm 1988,
5. Mai Thị Ngọc H1, sinh năm 1990,
6. Mai Thị Bé T, sinh năm 1994,

7. Mai Thị Bé Q, sinh năm 1996,

Cùng địa chỉ cư trú: ấp G, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

- *Người đại diện hợp pháp của anh D, anh L, chị H1, chị Bé T, chị Bé Q:* Ông Mai Văn N. (Văn bản ủy quyền các ngày 14/3/2018, 15/3/2018)

- *Bị đơn:* Mai Thị Hồng L1, sinh năm 1972,

Địa chỉ cư trú: ấp G, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Nguyễn Văn Q1, sinh năm 1972,

Địa chỉ cư trú: ấp G, xã A, huyện B, tỉnh Ben Tre.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Mai Văn N và Mai Thị Hồng H.

Các đương sự có mặt tại tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, các nguyên đơn Mai Văn N, Mai Thị Hồng H, Mai Hoàng L, Mai Hoàng D, Mai Thị Ngọc H1, Mai Thị Bé T và Mai Thị Bé Q trình bày:

Vào năm 2005, ông Mai Văn N và vợ là bà Mai Thị Hồng H có mượn của bị đơn bà Mai Thị Hồng L1 05 chỉ vàng 24K. Một thời gian sau vợ chồng không có vàng để trả nên ông và vợ có thể chấp cho bà L1 thửa đất số 157, tờ bản đồ số 14, diện tích 480 m², loại đất lúa, tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre để bà L1 canh tác. Thửa đất 157, tờ bản đồ số 14 do ông Mai Văn N đại diện hộ gia đình đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 29/8/1997. Tại thời điểm được cấp đất, hộ gia đình của ông N gồm có vợ chồng ông N cùng các con là Mai Hoàng L, Mai Hoàng D, Mai Thị Ngọc H1, Mai Thị Bé T, Mai Thị Bé Q.

Do là chị em trong gia đình nên khi cho mượn vàng và khi giao đất hai bên không có làm giấy tờ, chỉ thỏa thuận miệng khi nào vợ chồng ông N có đủ 05 chỉ vàng 24K trả lại cho bà L1 thì được nhận lại thửa đất số 157, tờ bản đồ số 14 nêu trên.

Đến năm 2016, vợ chồng ông N có đến gặp bà L1 để trả 05 chỉ vàng 24K và xin được chuộc lại phần đất trên thì bà L1 nói rằng vợ chồng ông đã đồng ý bán phần đất thuộc thửa 157, tờ bản đồ số 14 cho bà L1 rồi. Do bà L1 không cho chuộc lại đất nên vợ chồng ông có làm đơn yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết. Tại buổi hòa giải của Ủy ban nhân dân xã A ngày 20/10/2016, bà L1 có trình ra cho tổ hòa giải và vợ chồng ông xem giấy tay được viết vào năm 2002, trong giấy tay này có chữ ký của tôi, vợ tôi và hai con của tôi là Mai Hoàng L và

Mai Hoàng D. Tuy nhiên, chúng tôi xác định những chữ ký trong giấy tay này không phải do chúng tôi ký.

Hiện nay trên phần đất tranh chấp bà L1 có xây cất một ngôi nhà, 01 cái chuồng bò và một số vật dụng sinh hoạt như hồ chứa nước... Nay các nguyên đơn yêu cầu bị đơn bà L1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Q1 phải di dời nhà, chuồng bò và các vật dụng khác trên đất để hoàn trả cho các nguyên đơn phần đất có diện tích 480 m² thuộc thửa 157, tờ bản đồ số 14 (nay là thửa 200 và một phần thửa 217, tờ bản đồ số 20) tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre. Các nguyên đơn sẽ hoàn trả cho phía bà L1 05 chỉ vàng 24K. Nếu chấp nhận yêu cầu khởi kiện, vợ chồng ông N đồng ý bồi thường cây trồng trên đất theo giá mà hội đồng định giá đã định còn các giá trị khác không đồng ý bồi hoàn.

Vợ chồng ông đồng ý sử dụng kết quả đo đạc ngày 19/3/2018 và kết quả định giá các ngày 19/5/2017, 26/01/2018 làm cơ sở giải quyết vụ án.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn bà Mai Thị Hồng L1 trình bày:

Vào năm 1996, bà có mua của ông Mai Văn N, bà Mai Thị Hồng H phần đất ruộng diện tích 480 m² thuộc thửa 157, tờ bản đồ số 14 (nay là thửa 200 và một phần thửa 217, tờ bản đồ số 20) tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre với giá 05 chỉ vàng 24K. Thời điểm mua do chỗ chị em trong gia đình nên không có làm giấy tờ gì, nhưng đến năm 2002 thì mới làm giấy tay có chữ ký của ông N, bà H và hai người con của ông bà là Mai Hoàng L và Mai Hoàng D ký. Cũng trong năm 2002, vợ chồng bà về đây cất nhà để ở cho đến nay. Đến năm 2016, vợ chồng bà cất chuồng bò thì vợ chồng ông N làm đơn thưa ra Ủy ban nhân dân xã. Bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì đất này ông N, bà H đã bán cho vợ chồng bà có làm giấy tay tựa “Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 15/6/2002. Từ khi mua vợ chồng bà đã nhiều lần yêu cầu ông N, bà H tách sổ nhưng vợ chồng ông N nói khi nào lấy sổ đỏ trong Ngân hàng về thì tách nhưng đến nay vẫn chưa thực hiện. Bà có yêu cầu phản tố đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy tay ngày 15/6/2002 nêu trên. Bà đồng ý sử dụng kết quả đo đạc ngày 19/3/2018 và kết quả định giá các ngày 19/5/2017, 26/01/2018 làm cơ sở giải quyết vụ án.

Sau khi hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện B đưa vụ án ra xét xử, tại Bản án số 34/2018/DS – ST ngày 08 tháng 5 năm 2018 đã tuyên:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Mai Văn N, Mai Thị Hồng H, Mai Hoàng L, Mai Hoàng D, Mai Thị Ngọc H1, Mai Thị Bé T, Mai Thị Bé Q về việc yêu cầu bị đơn bà Mai Thị Hồng L1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Q1 di dời vật kiến trúc trên đất trả lại phần đất có diện

tích đo đạc thực tế là 477,5 m² tại các vị trí (1), (2A), (2B), (3A), (4), (5A) và (5B) thuộc thửa 157, tờ bản đồ số 14 tọa lạc xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre (số thửa mới là 200 và một phần thửa 217 tờ bản đồ số 20) (có họa đồ kèm theo)

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Mai Thị Hồng L1 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 157, tờ bản đồ số 14 tọa lạc xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre (số thửa mới là 200 và một phần thửa 217 tờ bản đồ số 20) tại các vị trí nêu trên. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/6/2002 giữa Mai Thị Hồng L1 với ông Mai Văn N, bà Mai Thị Hồng H. Bà L1, ông Q1 được quyền quản lý, sử dụng phần diện tích nêu trên và được liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Mai Văn N theo nội dung bản án cho phù hợp thực tế.

Ngoài ra Bản án còn tuyên về phần án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 22/5/2018 nguyên đơn Mai Văn N và Mai Thị Hồng H kháng cáo, đơn kháng cáo có nội dung yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn vì vợ chồng ông N không có bán đất cho bà L1.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông N và bà H vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Bị đơn bà L1 và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn không đồng ý kháng cáo của ông N, bà H, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm vì đất tranh chấp bà L1 đã mua của ông N và bà H từ lâu, đã lên đất cất nhà mà nguyên đơn không có cản trở.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến cho rằng trong quá trình tố tụng, Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng; về nội dung: đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông N, bà H, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 34/2018/DS – ST ngày 08 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện B.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Phần đất tranh chấp thuộc thửa 157, tờ bản đồ số 14 tọa lạc xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre (thửa mới là thửa 200 và một phần thửa 217 tờ bản đồ số 20), có

diện tích qua đo đạc thực tế là 477,5 m², thể hiện tại các phần (1), (2A), (2B), (3A), (4), (5A) và (5B) trên họa đồ. Theo nguyên đơn, năm 2005, vợ chồng ông Mai Văn N có mượn của bà Mai Thị Hồng L1 số vàng là 05 chỉ vàng 24K, do không có vàng trả nên vợ chồng ông N thế chấp phần đất thuộc thửa 157 cho bà L1 và bà L1 đã sử dụng đất để cất nhà ở. Theo bị đơn, năm 1996, bà L1 có mua một phần đất của vợ chồng ông N tại thửa 157 với giá 05 chỉ vàng 24K. Thời điểm mua không có làm giấy tờ nhưng đến năm 2002 ông N, bà H và hai con là Mai Hoàng D và Mai Hoàng L có làm giấy tay tựa “Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đề ngày 15/6/2002 với nội dung “đồng ý bán 500 m đất ruộng” cho bà L1. Vợ chồng bà L1 đã xây nhà ở ổn định trên đất từ đó đến nay. Ông N, bà H kháng cáo cho rằng không có ký tên vào “Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 15/6/2002 nên yêu cầu vợ chồng bà L1 trả đất cho vợ chồng ông.

[2] Xét thấy, tại Biên bản hòa giải ngày 17/2/2017, tại phiên tòa sơ thẩm và tại phiên tòa hôm nay, ông N đều thừa nhận là chữ “N” trong giấy tay chuyển nhượng đất là do ông viết, vợ ông không có ký tên nhưng sự việc nhận vàng là vợ ông N nhận vì vợ ông là người mượn bà L1. Theo kết luận giám định 59/2018/GĐTL ngày 17/4/2018 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bến Tre kết luận: “Chữ ký “L”, chữ viết “Mai Hoàng L” dưới mục nhân chứng trên giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất (ký hiệu A) nêu tại mục 2.1 so với chữ ký “L”, chữ viết “Mai Hoàng L” trên tài liệu mẫu (ký hiệu M3, M4) nêu tại mục 2.2 do cùng một người ký, viết ra”. Như vậy trong hộ ông N đã có 02 người ký tên vào “Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và các thành viên khác còn lại trong hộ cũng biết sự việc ông N, bà H nhận vàng của bà L1 và bà L1 vào quản lý đất mà không có ý kiến phản đối hay tranh chấp gì trong thời gian vợ chồng bà L1 quản lý và xây nhà ở trên đất. Theo Án lệ số 04/2016/AL về vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” thì: *“Trường hợp nhà đất là tài sản chung của vợ chồng mà chỉ có một người đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đó cho người khác, người còn lại không ký tên trong hợp đồng; nếu có đủ căn cứ xác định bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận, người không ký tên trong hợp đồng biết và cùng sử dụng tiền chuyển nhượng nhà đất; bên nhận chuyển nhượng nhà đất đã nhận và quản lý, sử dụng nhà đất đó công khai; người không ký tên trong hợp đồng biết mà không có ý kiến phản đối gì thì phải xác định là người đó đồng ý với việc chuyển nhượng nhà đất.”* Từ đó đủ cơ sở xác định vợ chồng ông N, bà L1 đã thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho phía bà L1.

[3] Về hình thức của hợp đồng mặc dù không đúng theo quy định của pháp luật đất đai, tuy nhiên, căn cứ hướng dẫn theo quy định tại Phần II, mục 2, tiểu mục 2.3, điểm b.3 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội

đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì hợp đồng chuyển nhượng này vẫn đúng theo quy định của pháp luật, nên Tòa sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bà L1, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông N và bà L1 là phù hợp, kháng cáo của ông N, bà H là không có cơ sở chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Tòa sơ thẩm tuyên buộc đương sự chịu án phí có giá ngạch là chưa phù hợp với quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 27 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, nên cấp phúc thẩm điều chỉnh. Theo đó, các nguyên đơn phải liên đới chịu án phí dân sự không có giá ngạch 300.000 đồng.

[4] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông N, bà H phải chịu án phí phúc thẩm theo Điều 29 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Mai Văn N và bà Mai Thị Hồng H.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2018/DS – ST ngày 08 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện B. Điều chỉnh án phí.

Cụ thể tuyên:

Căn cứ Điều 697, 699 Bộ luật Dân sự 2005; các Điều 500, 688 Bộ luật Dân sự 2015; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Án lệ số 04/2016/AL về vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”; 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.

1. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Mai Văn N, Mai Thị Hồng H, Mai Hoàng L, Mai Hoàng D, Mai Thị Ngọc H1, Mai Thị Bé T, Mai Thị Bé Q về việc yêu cầu bị đơn bà Mai Thị Hồng L1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Q1 di dời vật kiến trúc trên đất trả lại phần đất có diện

tích đo đạc thực tế là 477,5 m² tại các vị trí (1), (2A), (2B), (3A), (4), (5A) và (5B) thuộc thửa 157, tờ bản đồ số 14 tọa lạc xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre (số thửa mới là 200 và một phần thửa 217 tờ bản đồ số 20) (có họa đồ kèm theo)

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Mai Thị Hồng L1 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/6/2002 giữa Mai Thị Hồng L1 với ông Mai Văn N, bà Mai Thị Hồng H. Công nhận quyền sử dụng đất cho bà Mai Thị Hồng L1 và ông Nguyễn Văn Q1 tại thửa 157, tờ bản đồ số 14 tọa lạc xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre (số thửa mới là 200 và một phần thửa 217 tờ bản đồ số 20) có diện tích đo đạc thực tế là 477,5 m² tại các vị trí (1), (2A), (2B), (3A), (4), (5A) và (5B). (có họa đồ kèm theo)

Bà L1, ông Q1 được quyền quản lý, sử dụng phần diện tích nêu trên và được liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Mai Văn N theo nội dung bản án cho phù hợp thực tế.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc các nguyên đơn Mai Văn N, Mai Thị Hồng H, Mai Hoàng L, Mai Hoàng D, Mai Thị Ngọc H1, Mai Thị Bé T, Mai Thị Bé Q phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Mai Thị Hồng L1 4.250.000 đồng (bốn triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) do bà L1 đã tạm ứng trước đó.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Các nguyên đơn Mai Văn N, Mai Thị Hồng H, Mai Hoàng L, Mai Hoàng D, Mai Thị Ngọc H1, Mai Thị Bé T, Mai Thị Bé Q phải liên đới chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp số tiền 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0003820 ngày 15/02/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B. Các nguyên đơn Mai Văn N, Mai Thị Hồng H, Mai Hoàng L, Mai Hoàng D, Mai Thị Ngọc H1, Mai Thị Bé T, Mai Thị Bé Q được nhận lại số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

- Hoàn tạm ứng án phí đã nộp cho bà Mai Thị Hồng L1 số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0007132 ngày 12/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Mai Văn N và bà Mai Thị Hồng H phải chịu 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp số tiền 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0017655 ngày 22 tháng 5 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B.

Trường hợp Bản án được thi hành theo 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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án, hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện B;
- Chi cục THADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Ngọc Hương