TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 01/2018/DS-PT
Ngày: 11-01-2018
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Hồng
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hữu Mừng
Ông Nguyễn Kim Đồng

- Thư ký phiên toà: Bà Hoàng Thị Phương Chi – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 01 năm 2018 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 142/2017/TLPT-DS ngày 07 tháng 11 năm 2017 Về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2017/DS-ST ngày 17/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 287/2017/QĐ-PT ngày 24/11/2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Chu Văn B; nơi cư trú tại xã LN, huyện BL, tỉnh Lâm Đồng.

- *Bị đơn*: Vợ chồng ông Chu Văn N, bà Triệu Thị Nh; cùng cư trú tại xã LN, huyện BL, tỉnh Lâm Đồng.

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

1. Ủy ban nhân dân huyện BL; Địa chỉ đường NTT, thị trấn LT, huyện BL.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện BL:

Ông Nguyễn Trung T, chức vụ: Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện BL. Ông Nguyễn Trung K; chức vụ Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện BL là người đại diện theo pháp luật.

2. Vợ chồng ông Bế Văn T, bà Nông Thị C; cùng cư trú tại xã LN, huyện BL, tỉnh Lâm Đồng.

3. Bà Nông Thị H; nơi cư trú tại xã LN, huyện BL, tỉnh Lâm Đồng.

Người kháng cáo: Ông Chu Văn N, bà Triệu Thị Nh- Bị đơn

(các đương sự có mặt tại phiên tòa, Ủy ban nhân dân huyện BL có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 05/6/2015 và những lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Chu Văn B và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nông Thị H trình bày:

Vào năm 1993, bố ông B là ông Chu Văn Th bán toàn bộ tài sản là nhà và đất ở Cao Bằng được 12.000.000đ giao cho ông B cất giữ. Sau khi bán hết tài sản ở Cao Bằng thì ông Th dẫn 03 người con là Chu Văn X, Chu Văn G và ông Chu Văn B vào ở nhà vợ chồng ông Chu Văn N, bà Triệu Thị Nh ở Thôn 12, xã LN, huyện BL. Ông B dùng số tiền 12.000.000đ chi phí dọc đường từ Cao Bằng vào LN, số còn lại khi vào ở nhà vợ chồng ông N, bà Nh thì ông B đưa cho vợ chồng ông N, bà Nh. Vợ chồng ông N, bà Nh đếm và nói số tiền còn lại là 9.700.000đ. Vợ chồng ông N, bà Nh dùng số tiền 9.700.000đ mua cho ông Chu Văn X 01 lô đất trị giá 2.500.000đ, mua cho ông Chu Văn G 02 lô đất, 01 lô có giá 1.500.000đ và 01 lô đất có giá 500.000đ, số tiền còn lại là 5.200.000đ vợ chồng ông N, bà Nh nói không mua đất nữa mà cắt 7.000m^2 đất của vợ chồng ông N, bà Nh chia cho ông. Ngày 11/11/2001 vợ chồng ông N bà Nh viết giấy sang nhượng cho ông B nhưng không chịu sang tên. Nhiều lần ông B yêu cầu vợ chồng ông N, bà Nh tách thửa cho ông theo giấy sang nhượng ngày 11/11/2001 nhưng vợ chồng ông N, bà Nh không thực hiện. Ngày 05/6/2015, ông làm đơn khởi kiện yêu cầu Toà án buộc ông N, bà Nh tách thửa diện tích 7.000m^2 thuộc thửa 105, tờ bản đồ 18 toạ lạc tại Thôn 12, xã LN, huyện BL cho ông, trong đó có 5.000m^2 đất trồng chè và 2.000m^2 đất trồng cà phê. Tại phiên hoà giải ngày 05/6/2017, nguyên đơn vợ chồng ông B, bà H rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích 2.833,4m^2 chỉ yêu cầu vợ chồng ông N, bà Nh phải làm thủ tục sang tên cho vợ chồng ông diện tích 4.166,6m^2, thuộc thửa 155, tờ bản đồ số 59, toạ lạc tại Thôn 12, xã LN, huyện BL theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BS 849684 do UBND huyện Bảo Lâm cấp ngày 12/6/2014 mang tên Chu Văn N,Triệu Thị Nh.

Bị đơn vợ chồng ông Chu Văn N và bà Triệu Thị Nh trình bày:

Năm 1993 vợ chồng ông bà cho vợ chồng người em là ông Chu Văn B, bà Nông Thị H ở nhờ và cho mượn đất canh tác. Hiện nay vợ chồng ông B vẫn ở ổn định. Năm 2001, ông B phát bệnh thần kinh phải nằm điều trị tại Bệnh viện II Lâm Đồng. Gia đình bàn cách chữa bệnh nên vợ chồng ông, bà có viết 01 giấy sang nhượng diện tích đất 7.000m^2 đất gồm 5.000m^2 đất trồng chè và 2.000m^2 đất trồng cà phê tại Thôn 12, xã LN, huyện BL để đưa cho ông B yên tâm là đất đã bán vĩnh viễn để chóng hết bệnh. Nay vợ chồng ông B dùng giấy tờ này để khởi kiện. Vợ chồng ông, bà không mua bán đất hay cho đất đối với vợ chồng ông B mà chỉ cho ông B ở nhờ. Nay vợ chồng ông B khởi kiện thì vợ chồng ông bà không đồng ý mà chỉ chấp nhận thanh toán trả lại tiền cây trồng và căn nhà ở trên đất để vợ chồng ông B chuyển đi nơi khác sinh sống.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Bế Văn T và bà Nông Thị C trình bày: Hiện nay phần đất của vợ chồng ông và phần đất của vợ chồng ông B, bà H sử dụng ổn định, rõ ràng, không có tranh chấp gì về ranh giới. Ông không có yêu cầu gì, đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

2. Đại diện UBND huyện BL trình bày: UBND huyện Bảo Lâm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông Chu Văn N và bà Triệu Thị Nh đối với thửa đất số 105, tờ bản đồ 18 (nay là thửa đất 155, tờ bản đồ 59 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BS 849684 do UBND huyện Bảo Lâm cấp ngày 12/6/2014 mang tên Chu Văn N,Triệu Thị Nh) tọa lạc tại xã LN, huyện BL, tỉnh Lâm Đồng là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Thực tế vợ chồng ông B đã canh tác sử dụng ổn định cho đến nay. Năm 2001 vợ chồng ông N viết giấy tay sang nhượng cho ông Chu Văn B nhưng các bên không làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Nay các bên có tranh chấp đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tòa án đã tiến hành mở phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 31/2017DS-PT ngày 17/8/2017 Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm đã xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Chu Văn B về việc "*Tranh chấp hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" đối với vợ chồng ông Chu Văn N và bà Triệu Thị Nh theo giấy viết tay đề ngày 11/11/2001 có tiêu đề "Giấy sang nhượng đất chè, cà phê vĩnh viễn".

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Chu Văn N và bà Triệu Thị Nh với ông Chu Văn B theo giấy viết tay đề ngày 11/11/2001 có tiêu đề "Giấy sang nhượng đất chè, cà phê vĩnh viễn".

Hủy giấy chứng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 849684 đứng tên ông Chu Văn N, bà Triệu Thị Nh.

Ông Chu Văn B và bà Nông Thị H có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được công nhận theo bản án sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Về chi phí đo vẽ, thẩm tại chỗ, thẩm định giá: buộc vợ chồng ông Chu Văn N và bà Triệu Thị Nh phải thanh toán lại cho ông Chu Văn B số tiền 10.780.000đ.

3. Về án phí: Buộc vợ chồng ông Chu Văn N và bà Triệu Thị Nh phải chịu 200.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho Chu Văn B số tiền 400.000đ tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số AA/2013/0003334 ngày 09/6/2015 và Biên lai thu số AA/2013/0006801 ngày 20/7/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bảo Lâm.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 23/8/2017 bị đơn vợ chồng ông Chu Văn N, bà Triệu Thị Nh có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/11/2001 vô hiệu.

Tại phiên tòa hôm nay,

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội Đồng xét xử *(sau đây viết tắt là HĐXX),* bác đơn kháng cáo giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn vợ chồng ông Chu Văn N, bà Triệu Thị Nh vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị HĐXX tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/11/2001 vô hiệu. Đồng thời trình bày giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tranh chấp 4.166,6m^2 hiện do vợ chồng ông đang quản lý cất giữ, không thế chấp vay ngân hàng hay tổ chức tín dụng nào.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nông Thị H đề nghị Tòa án bác toán bộ kháng cáo của bị đơn giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Vợ chồng ông Bế Văn T, bà Nông Thị C giữ nguyên ý kiến như đã trình bày tại cấp sơ thẩm không có ý kiến gì.

Ủy ban nhân dân huyện BL có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nội dung đơn trình bày vẫn giữ nguyên ý kiến đã trình bày tại cấp sơ thẩm, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc Thẩm phán và các đương sự đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm, đồng thời đề nghị HĐXX căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm về việc đình chỉ đối với một phần yêu cầu khởi kiện đã được ông Chu Văn B rút.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra lại tại phiên tòa và kết quả tranh luận tại phiên tòa, qua ý kiến phát biểu của vị đại diện Viện kiểm sát và qua xem xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn vợ chồng ông Chu Văn N, bà Triệu Thị Nh, yêu cầu tuyên bố giấy sang nhượng đất ngày 11/11/2001 vô hiệu, HĐXX thấy rằng, theo lời trình bày của các bên đương sự và các chứng cứ do đương sự cung cấp thì giữa nguyên đơn vợ chồng ông Chu Văn B, bà Nông Thị H và vợ chồng ông Chu Văn N, bà Triệu Thị Nh có phát sinh tranh chấp đối với diện tích đất 7.000m^2 đất gồm 5.000m^2 đất trồng chè và 2.000m^2 đất trồng cà phê tại Thôn 12, xã LN, huyện BL. Nguồn gốc đất là của vợ chồng ông N, bà Nh. Năm 1994 vợ chồng ông N, bà Nh để cho ông Chu Văn B là em trai của ông N làm nhà và canh tác sử dụng ổn định trên diện tích đất nói trên, quá trình sử dụng đất của vợ chồng ông B đã được các bên thừa nhận và mọi người đều biết. Ngày 30/10/1996 ông Chu Văn N được UBND huyện BL cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G649955 với diện tích 27.618m^2 thuộc thửa 105, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại xã LN, huyện BL. Ngày 11/11/2001 vợ chồng ông N, bà Nh viết giấy tay với nội dung sang nhượng đất chè, cà phê vĩnh viễn cho ông Chu Văn B với diện tích 7.000m^2 trong đó có 5.000m^2 chè và 2.000m^2 cà phê. Ngày 04/6/2014 Phòng tài nguyên & Môi trường huyện BL có tờ trình 1449/TTr-TN&MT đề nghị UBND huyện Bảo Lâm cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Chu Văn N, bà Triệu Thị Nh, theo đó ông N, bà Nh được cấp đổi thành 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm diện tích đất 23.373,3m^2 thuộc thửa 144, tờ bản đồ 59 tọa lạc tại xã LN, huyện BL theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 849683 ngày 12/6/2014 và diện tích 4.166,6m^2 thuộc

thửa 155, tờ bản đồ 59 tọa lạc tại xã LN, huyện BL theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 849684 ngày 12/6/2014. Trong đó diện tích 4.166,6m^2 thuộc thửa 155, tờ bản đồ 59 tọa lạc tại xã LN, huyện BL hiện vợ chồng ông B, bà H đang sinh sống, canh tác sử dụng ổn định từ năm 1994 đến nay. Cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng tính chất của vụ án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với diện tích nguyên đơn đang canh tác sử dụng nói trên có nguồn gốc từ giấy sang nhượng đất ngày 11/11/2001 là có căn cứ, đúng pháp luật. Bị đơn kháng cáo đề nghị HĐXX tuyên bố Giấy sang nhượng đất ghi ngày 11/11/2001 vô hiệu nhưng không xuất trình chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[2] Đối với lời trình bày rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tại giai đoạn sơ thẩm nguyên đơn đã rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích 2.833,4m^2, chỉ yêu cầu diện tích 4.166,6m^2 thuộc thửa 155, tờ bản đồ 59 tọa lạc tại xã LN, huyện BL theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 849684 ngày 12/6/2014, lẽ ra cấp sơ thẩm phải đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với diện tích mà nguyên đơn rút, không tranh chấp. Do vậy đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng là có căn cứ, cần sửa bản án sơ thẩm đình chỉ giải quyết đối với phần yêu cầu đã rút nói trên đối với nguyên đơn.

Từ những nhận định trên không chấp yêu cầu kháng cáo của bị đơn vợ chồng ông Chu Văn N, bà Triệu Thị Nh, sửa bản án sơ thẩm đối với yêu cầu rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Chu Văn B đã tạm ứng số tiền 10.780.000đ vào mục đích thẩm định, đo vẽ diện tích đất tranh chấp, yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên cấp sơ thẩm buộc bị đơn thanh toán lại cho nguyên đơn khoản tiền nói trên là có căn cứ.

Về án phí: Các đương sự phải chịu tiền án dân sự sơ thẩm theo quy định của Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án. Do sửa bản án sơ thẩm có liên quan đến yêu cầu kháng cáo nên người có kháng cáo không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng phí, án phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

+ Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn vợ chồng ông Chu Văn N, bà Triệu Thị Nh đối với nguyên đơn ông Chu Văn B.

+ Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2017/DS-PT ngày 17/8/2017 Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm.

Xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Chu Văn B đối với phần diện tích đất tích 2.833,4m^2, tại xã LN, huyện BL.

2.Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Chu Văn B về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bị đơn vợ chồng ông Chu Văn N, bà Triệu Thị Nh.

3. Công nhận diện tích 4.166,6m^2, thuộc thửa 155, tờ bản đồ 59 tọa lạc tại Xã LN, huyện BL thuộc quyền sử dụng của ông Chu Văn B.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 849684 ngày 12/6/2014 do UBND huyện Bảo Lâm cấp cho ông Chu Văn N, bà Triệu Thị Nh với diện tích 4.166,6m^2 thuộc thửa 155, tờ bản đồ 59 tọa lạc tại Xã LN, huyện BL.

Ông Chu Văn B có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền, thực hiện kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai.

Buộc vợ chồng ông Chu Văn N, bà Triệu Thị Nh có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông Chu Văn B số tiền 10.780.000đ *(Mười triệu, bảy trăm tám mươi ngàn đồng)* là chi phí đo vẽ và thẩm định giá tài sản.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành 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 tương ứng với thời gian chưa thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí:

Buộc vợ chồng ông Chu Văn N và bà Triệu Thị Nh phải chịu 200.000đ *(Hai trăm ngàn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ *(Ba trăm ngàn đồng)* theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2015/0004862 ngày 05/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bảo Lâm. Vợ chồng ông N, bà Nh đã nộp đủ tiền án phí dân sự sơ

thẩm, hoàn trả lại cho vợ chồng ông N, bà Nh số tiền 100.000đ *(Một trăm ngàn đồng)* án phí còn thừa.

Hoàn trả cho ông Chu Văn B số tiền 400.000đ *(Bốn trăm ngàn đồng)* tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số AA/2013/0003334 ngày 09/6/2015 và Biên lai thu số AA/2013/0006801 ngày 20/7/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bảo Lâm.

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 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 điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án dân sự 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:
- TANDTC;
- VKSND tỉnh LĐ;
- TAND H. Bảo Lâm (02);
- Phòng KTNV&THA;
- Các đương sự;
- Lưu AV - HS.

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

(Đã ký)

Nguyễn Hữu Hồng