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

Bản án số: 222/2019/DS-PT
Ngày 24 - 7 - 2019
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và 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 BẾN TRE

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Thế Xương

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Ngọc Dũng

Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Đỗ Thị Quỳnh Mai – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

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

Ngày 24 tháng 7 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 192/2019/TLPT-DS, ngày 21 tháng 5 năm 2019 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 100/2019/DS-ST ngày 10/4/2019 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 156/2019/QĐPT-DS ngày 12 tháng 6 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Trần Văn D (Trần Văn V), sinh năm 1958

2. Bà Trương Thị C, sinh năm 1960

Cùng địa chỉ: Số X, ấp A, xã AN, huyện T, tỉnh B.

Người đại diện hợp pháp của bà Trương Thị C: Ông Trần Văn D là đại diện theo ủy quyền (Tại văn bản ủy quyền ngày 17/8/2018)

Người bảo vệ quyền và L1 ích hợp pháp của ông Trần Văn D, bà Trương Thị C: Luật sư Nguyễn Văn T1 – Văn phòng Luật sư Nguyễn Hoàng V thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B.

- *Bị đơn:*

1. Ông Bùi Văn R, sinh năm 1968

2. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1968

Cùng địa chỉ: Số XX/A, ấp AB, xã AN, huyện T, tỉnh B.

Người bảo vệ quyền và L1 ích hợp pháp của ông Bùi Văn R: Bà Lê Thị Mộng T3 – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh B.

3. Ông Bùi Văn Q, sinh năm 1970

4. Bà Bùi Thị S, sinh năm 1967

Cùng địa chỉ: Số AAB, tổ X, ấp Y, xã T, huyện G, tỉnh B.

Người đại diện hợp pháp của ông Bùi Văn Q, bà Bùi Thị S: Bà Nguyễn Thị Vân A, sinh năm 1972 là đại diện theo ủy quyền (Tại văn bản ủy quyền ngày 05/6/2018)

Địa chỉ: Số BB, khu phố A, phường X, thành phố B, tỉnh B.

Người bảo vệ quyền và L1 ích hợp pháp của ông Bùi Văn Q: Luật sư Trương Văn T3 – Văn phòng Luật sư Trương Văn T3 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B.

- *Người có quyền L1 và nghĩa vụ liên quan:*

1. Chị Trần Thị B1, sinh năm 1983

2. Chị Trần Thị B2, sinh năm 1983

3. Chị Trần Thị D, sinh năm 1985

4. Anh Trần Văn L1, sinh năm 1987

5. Anh Trần Văn L2, sinh năm 1989

6. Anh Trần Văn H, sinh năm 1992

7. Chị Trần Thị Đ, sinh năm 1994

Cùng địa chỉ: Số nhà AN/B, ấp AB, xã AB, huyện T, tỉnh B.

Người đại diện hợp pháp của chị Trần Thị B1, chị Trần Thị B2, anh Trần Văn L1, anh Trần Văn L2, chị Trần Thị Đ: Ông Trần Văn D là đại diện theo ủy quyền (Tại văn bản ủy quyền ngày 01/12/2016)

- *Người làm chứng:*

1. Bà Bùi Thị T4, sinh năm: 1974

2. Ông Bùi Văn S, sinh năm: 1972

3. Ông Bùi Văn C1, sinh năm: 1977

Cùng địa chỉ: Ấp AB, xã AN, huyện T, tỉnh B.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Bùi Văn Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng nguyên đơn ông Trần Văn D (Trần Văn V), đồng thời đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trương Thị C trình bày:

Phần đất tranh chấp thuộc thửa cũ 341 tờ bản đồ 02 được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trần Văn V vào ngày 16/12/1999.

Vào ngày 01/8/2001 ông, bà có chuyển nhượng cho ông Bùi Văn R, bà Nguyễn Thị T2 một phần đất thuộc thửa đất nêu trên có chiều ngang đầu trên giáp lộ là 09 m, đầu dưới giáp với đất của ông bà là 09 m với giá 9.000.000 đồng, khi mua bán hai bên không xác định được diện tích. Vào ngày 09/3/2004 ông bà tiếp tục chuyển nhượng cho ông Bùi Văn Q, bà Bùi Thị S một phần đất còn lại giáp với phần đất đã bán cho ông R, bà T2 và cũng không xác định được diện tích, giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng. Ông R, bà T2 sau khi nhận đất thì đến năm 2015 cất nhà thì bị ông Q, bà S ngăn cản, sự việc có Ủy ban nhân dân xã AN lập biên bản không cho cất nhà tiếp cho đến nay. Khi gặp khó khăn ông bà bán đất, các con thì còn nhỏ nên không biết, nay các con đã lớn ông bà muốn chuộc lại đất để sử dụng.

Tại phiên tòa ông yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề như sau:

- Rút yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn D, bà Trương Thị C với ông Bùi Văn R, bà Nguyễn Thị T2 lập ngày 01/8/2001. Hợp đồng lập bằng giấy tay không có công chứng chứng thực.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn D, bà Trương Thị C với ông Bùi Văn Q, bà Bùi Thị S lập ngày 09/3/2004 âm lịch. Hợp đồng lập bằng giấy tay không có công chứng chứng thực.

- Buộc ông Q, bà S phải giao trả lại cho ông D, bà C được quyền sử dụng phần đất có diện tích 216,4 m^2, thuộc thửa 29 (ký hiệu 29A) tờ bản đồ 13 (thửa cũ 341 tờ bản đồ 02) tọa lạc xã AN, huyện T, tỉnh B.

Ông D và bà C đồng ý trả cho ông Q, bà S giá trị đất theo hợp đồng là 50.000.000 đồng; bồi thường 30% giá trị theo hợp đồng với số tiền 15.000.000 đồng.

Ông đồng ý với kết quả đo đạc ngày 09/5/2018, định giá tài sản 30/01/2018 để làm cơ sở giải quyết vụ án. Đối với chi phí định giá tài sản: 350.000 đồng, ông đã tạm nộp và nay đồng ý nộp toàn bộ, không yêu cầu giải quyết.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Q, bà S thì ông bà không đồng ý và ông khẳng định không có ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Q, bà S vào ngày 10/6/2005. Ông cũng không yêu cầu giám định chữ ký của ông trong hợp đồng này.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn ông Bùi Văn R, bà Nguyễn Thị T2 trình bày:

Vào ngày 01/8/2001 ông Trần Văn D, bà Trương Thị C có thực hiện chuyển nhượng phần đất cho ông bà có chiều ngang đầu trên giáp lộ là 09 m, đầu dưới giáp với đất của ông bà là 09 m với giá 9.000.000 đồng, khi chuyển nhượng hai bên không xác định được diện tích, sau khi nhận chuyển nhượng

xong thì đến năm 2015 ông bà cất nhà kiên cố để ở thì ông Bùi Văn Q, bà Bùi Thị S ngăn cản cho rằng phần đất này ông Q, bà S đã chuyển nhượng của ông D, bà C vào năm 2004. Do có tranh chấp nên ông bà không sử dụng được nhà cho đến nay.

Tại phiên tòa ông D rút yêu cầu khởi kiện hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn D, bà Trương Thị C với ông, bà đã lập ngày 01/8/2001 thì ông bà đồng ý và không có ý kiến gì về việc rút yêu cầu khởi kiện của ông D, bà C. Ông bà đồng ý sẽ tự thỏa thuận với ông D, bà C và nếu không thỏa thuận được thì ông bà sẽ khởi kiện thành vụ kiện khác.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Q, bà S thì ông bà không đồng ý bởi vì ông D, bà C đã thừa nhận có bán cho ông bà một phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 151,4 m^2 thuộc một phần thửa 29 (ký hiệu 29B, 29C) tờ bản đồ 13 tọa lạc xã AN, huyện T, tỉnh B.

Ông bà đồng ý kết quả đo đạc ngày 09/5/2018, định giá tài sản 30/01/2018 để làm cơ sở giải quyết vụ án. Đối với chi phí đo đạc: 350.000 đồng, bà T2 đã tạm nộp và nay đồng ý nộp toàn bộ, không yêu cầu giải quyết.

Theo đơn phản tố đề ngày 21/11/2017, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Bùi Văn Q, bà Bùi Thị S là bà Nguyễn Thị Vân A trình bày:

Vào ngày 09/3/2004 ông Trần Văn D, bà Trương Thị C có chuyển nhượng cho ông Bùi Văn Q và bà Bùi Thị S một phần đất không xác định được diện tích nhưng theo họa đồ đo đạc thực tế vào ngày 09/5/2018 phần đất này có diện tích 367,8 m^2, trong giấy hợp đồng chuyển nhượng có ghi rõ vị trí: Hướng đông và bắc giáp ông Hai R, hướng Nam giáp quốc lộ 57, hướng tây giáp chú Cạnh. Đến khi đo đạc theo Vlap thì vị trí cũng như khi nhận chuyển nhượng với ông D, bà C. Như vậy không có diện tích đất nào là của ông R, bà T2 nên ông Q, bà S không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông D, bà C là xin chuộc lại phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 367,8 m^2 thuộc thửa 29 (ký hiệu 29A, 29B, 29C) tờ bản đồ 13 (thửa cũ 341 tờ bản đồ 2). Khi nhận chuyển nhượng đất thì ông Q, bà S không nghe ông D, bà C nói đất cấp cho hộ gia đình của ông D.

Nay ông Bùi Văn Q, bà Bùi Thị S có yêu cầu phản tố như sau:

- Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập vào ngày 10/6/2005 giữa ông Trần Văn V (D) với ông Bùi Văn Q. Mặc dù ông D không thừa nhận chữ ký của ông D trong hợp đồng này nhưng ông Q, bà S cũng không có yêu cầu giám định chữ ký của ông D trong hợp đồng.

- Yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất cho ông Q, bà S có diện tích theo đo đạc thực tế 367,8 m^2 thuộc thửa 29 (ký hiệu 29A, 29B, 29C) tờ bản đồ 13 tọa lạc xã AN, huyện T, tỉnh B.

- Yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết buộc ông Bùi Văn R, bà Nguyễn Thị T2 pH tháo dỡ di dời ngôi nhà tường đã cất trên phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 151,4 m^2 thuộc một phần thửa 29 (ký hiệu 29B, 29C) tờ bản đồ 13 tọa lạc xã AN, huyện T, tỉnh B cho ông Q, bà S được quyền sử dụng.

Bà đồng ý với kết quả đo đạc ngày 09/5/2018, định giá tài sản 30/01/2018 để làm cơ sở giải quyết vụ án.

Riêng số thửa 27B có diện tích 42,3m^2 và thửa 27C có diện tích 7,2 m^2 do chỉ đo đạc sai ranh đã xác định qua phần đất của ông R và bà T2, đây không pH là phần đất tranh chấp nên không yêu cầu Tòa xem xét giải quyết.

Người có quyền L1 và nghĩa vụ liên quan Trần Thị B1, Trần Thị B2, Trần Thị D, Trần Văn L1, Trần Văn L2, Trần Văn H, Trần Thị Đ cùng vắng mặt và không có ý kiến gửi đến Tòa án nên không có lời trình bày.

Sau khi hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre đưa vụ án ra xét xử với quyết định:

Căn cứ vào Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, 147, Điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 227, khoản 2 Điều 244, 266, 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697 của Bộ luật dân sự năm 1995; các Điều 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 106, 107, 127 Luật đất đai năm 2003; các Điều 101, 166, 167, 168, 179, 188 Luật đất đai năm 2013;

Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn D (V) và bà Trương Thị C.

Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/3/2004 (âm lịch) giữa ông Trần Văn D với ông Bùi Văn Q, bà Bùi Thị S.

Buộc ông Bùi Văn Q, bà Bùi Thị S có nghĩa vụ trả cho ông D, bà C diện tích đất 216,4 m^2 thuộc một phần thửa 29 (ký hiệu 29A), tờ bản đồ số 13 (thửa cũ 341, tờ bản đồ 02), tọa lạc xã AN, huyện T, tỉnh B (có họa đồ kèm theo).

Buộc ông Trần Văn D, bà Trương Thị C có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Bùi Văn Q, bà Bùi Thị S số tiền 133.200.000 (Một trăm ba mươi ba triệu, hai trăm nghìn) đồng.

2. Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Bùi Văn Q, bà Bùi Thị S.

Bác yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất lập ngày 10/6/2005 giữa ông Trần Văn D với Bùi Văn Q.

Bác yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho ông Q và bà S có diện tích 367,8 m^2 thuộc thửa 29 (ký hiệu 29A, 29B, 29C) tờ bản đồ số 13 (thửa cũ 341, tờ bản đồ 02), tọa lạc tại xã AN, huyện T (có họa đồ kèm theo).

Bác yêu cầu của ông Q và bà S yêu cầu ông R, bà T2 tháo dỡ di dời ngôi nhà tường trên đất để giao trả phần đất có diện tích 151,4m^2, thuộc một phần thửa 29 (ký hiệu 29B, 29C) tờ bản đồ số 13 (thửa cũ 341, tờ bản đồ 02), tọa lạc tại xã An Nhơn, huyện Thạnh Phú cho ông Q và bà S. (có họa đồ kèm theo)

3. Đình chỉ phần yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/8/2001 giữa ông D, bà C với ông R và bà T2.

Ngày 25 tháng 4 năm 2019, bị đơn ông Bùi Văn Q kháng cáo.

Theo đơn kháng cáo của ông Bùi Văn Q và tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của ông Q trình bày giữ nguyên nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Lý do kháng cáo là phần đất 367,8 m^2 thuộc thửa đất số 29, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã AN, huyện T, tỉnh B đã được ông D ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Q và năm 2005 và đã nhận tiền xong; phía ông R, bà T2 chỉ có bơm cát tôn tạo thửa đất chứ không có trồng cây lâu năm hay cất nhà trên đất nên không áp dụng Nghị quyết 02/2004 để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tòa sơ thẩm xác định các con trong hộ không ký hợp đồng nhưng không xác định là họ có quyền sử dụng đất hay do vợ chồng ông D, bà C tự tạo lập. Ngoài ra, ông Q bơm cát tôn tạo thành nền nhà toàn bộ phần đất để cất nhà cũng là lập công trình kiên cố trên đất nên pH áp dụng Nghị quyết 02/2004 để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q và vợ chồng ông D. Hơn nữa, Tòa sơ thẩm hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Q với vợ chồng ông D nhưng tính giá trị bồi thường là không chính xác, đáng lẽ pH tính như sau: Phần chênh lệch giá: (1.000.000 đồng/m^2 x 367,8 m^2) – 50.000.000 đồng = 317.800.000 đồng, chia đôi là 158.900.000 đồng, như vậy pH buộc vợ chồng ông D bồi thường cho vợ chồng ông Q: 158.000.000 đồng + 50.000.000 đồng = 208.900.000 đồng. Từ những phân tích trên, ông Q yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Q về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/6/2005, buộc hộ ông R, bà T2 tháo dỡ, di dời công trình xây dựng trên 151,4 m^2 thuộc một phần thửa 29, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã An Nhơn, huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre.

Phía nguyên đơn không đồng ý với kháng cáo của ông Q, yêu cầu cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Phía bị đơn ông R, bà T2 không đồng ý với kháng cáo của ông Q, yêu cầu cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và L1 ích hợp pháp cho ông Bùi Văn Q trình bày quan điểm bảo vệ: Đất tranh chấp có nguồn gốc của ông D thửa hưởng của ông bà để lại cho nên cấp sơ thẩm nhận định đất này được cấp cho các thành viên trong hộ là thuộc quyền của các thành viên trong hộ là không chính xác theo tinh thần của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình. Ở biên bản hòa giải ở xã thì bên phía ông D có trình bày là khi bán đất thì con của nguyên đơn còn nhỏ nên nay xin chuộc lại đất, ở đây là xin chuộc lại chứ không tranh chấp. Do đó nguyên đơn đã thừa nhận có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi ông Q nhận chuyển nhượng đất của ông D mặc dù không thể hiện diện tích nhưng có mô tả tứ cận trùng khớp với hình thể, vị trí của thửa 29. Ông Q khi mua đất đã giao tiền đầy đủ cho ông D và cũng đã bơm cát trên toàn bộ thửa đất. Tòa sơ thẩm cũng đã cho ông D và ông Q thời gian để hoàn thành thủ tục chuyển nhượng nhưng ông D không thực hiện là lỗi thuộc về ông D. Do đó đáng lẽ ra Tòa sơ thẩm pH tuyên buộc ông D tiếp tục thực hiện hợp đồng, buộc ông R pH tháo dỡ công trình di dời nhà ra khỏi phần đất tranh chấp. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Q, sửa bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và L1 ích hợp pháp cho ông D, bà C trình bày quan điểm bảo vệ: Lý do mà nguyên đơn là rút lại phần khởi kiện ông R vì đối với phần chuyển nhượng cho ông R thì ông R đã xây dựng nhà kiên cố, điều này là hoàn toàn phù hợp với Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình. Còn đối với hợp đồng chuyển nhượng cho ông Q: Đối với giấy tay năm 2005 thì thân chủ tôi không thừa nhận chữ ký trong giấy này và bị đơn cũng không yêu cầu giám định chữ ký. Còn đối với hai hợp đồng được lập năm 2004 thì chịu sự điều chỉnh của Bộ luật dân sự năm 1995 thì hình thức của giấy tay và nội dung của giấy tay không đủ điều kiện để công nhận hiệu lực của hợp đồng. Phía bị đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng giữa ông D với ông R là giả cách nhưng bị đơn không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của ông Q, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và L1 ích hợp pháp cho ông Bùi Văn R trình bày quan điểm bảo vệ: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Q, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phát biểu: Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; những người tham gia tố tụng đã thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng của họ theo quy định của pháp luật. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Bùi Văn Q, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng. Xét kháng cáo của ông Bùi Văn Q và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre. Hội đồng xét xử nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét yêu cầu của ông D, bà C về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 09/3/2004 giữa ông bà với ông Bùi Văn Q, bà Bùi Thị S, yêu cầu ông Q, bà S trả cho ông bà diện tích đất theo đo đạc thực tế là 216,4 m^2 thuộc một phần thửa 29 (ký hiệu 29A), tờ bản đồ số 13 (thửa cũ 341, tờ bản đồ số 02) tọa lạc tại xã An Nhơn, huyện Thạnh Phú và xét yêu cầu phản tố của ông Q và bà S về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất được lập giữa ông Trần Văn D với Bùi Văn Q và công nhận diện tích 367,8 m^2 là của ông Q, bà S: Thấy rằng về mặt hình thức hợp đồng được lập ngày 09/3/2004 không tuân thủ về hình thức của hợp đồng pH được lập thành văn bản có chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định tại Điều 691 Bộ luật dân sự năm 1995; về mặt nội dung: hợp đồng không thể hiện diện tích chuyển nhượng là bao nhiêu, đất ở vị trí nào (thửa, tờ bản đồ) chỉ nêu "Hiện nay tôi có để cho vợ chồng chú Quý một miếng đất thổ cư nguyên khu vực là đất của tôi tới ranh. Vợ chồng chú Quý đồng ý mua khoản đất này là trị giá số tiền là năm chục triệu đồng, 50.000.000 đồng". Ngoài ra, sau khi giao kết hợp đồng thì ông Q, bà S có bơm cát trên phần đất tranh chấp nhưng chưa đủ cơ sở xác định bơm cát hết phần đất tranh chấp hay chỉ bơm cát đối với phần

diện tích 216,4 m^2 nhưng xét thấy phía ông D, bà C cũng thừa nhận có bán cho ông Q phần đất có diện tích 216,4 m^2, thực tế hai bên đã giao đất và nhận tiền xong. Hơn nữa, ông D cũng thừa nhận đất này là thừa hưởng của ông bà để lại và số tiền nhận chuyển nhượng sử dụng vào mục đích sinh hoạt chung trong gia đình. Do đó có đủ điều kiện công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 09/3/2004 giữa ông D, bà C với ông Q, bà S. Vì vậy, việc cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông D, bà C về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D, bà C với ông Q, bà S là không phù hợp, Hội đồng xét xử thấy rằng cần công nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Q theo diện tích mà ông D thừa nhận đã chuyển nhượng cho ông Q là 216,4 m^2.

[2] Đối với yêu cầu phản tố của ông Q và bà S về việc yêu cầu ông R và bà T2 tháo dỡ di dời ngôi nhà tường trên đất để giao trả quyền sử dụng đất theo đo đạc thực tế 151,4m^2, thuộc một phần thửa 29 (ký hiệu 29B, 29C), tờ bản đồ số 13 (thửa cũ 341, tờ bản đồ 02), tọa lạc tại xã AN, huyện T: Xét thấy yêu cầu của ông Q, bà S là chưa có cơ sở chấp nhận, bởi vì diện tích đất này ông D và bà C đã thừa nhận chuyển nhượng cho ông R và bà T2 vào năm 2001, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D, bà C và ông Q không nêu rõ diện tích, thể hiện tứ cận không rõ ràng. Phía ông Q cũng không có chứng cứ chứng minh là đã nhận chuyển nhượng của ông D, bà C phần đất có diện tích 367,8 m^2.

[4] Từ những phân tích trên, thấy rằng có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của ông Bùi Văn Q, sửa bản án sơ thẩm.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[6] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[7] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Bùi Văn Q là phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận một phần.

[8] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Bùi Văn R và bà Nguyễn Thị T2 là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận một phần.

[9] Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên ông Bùi Văn Q không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Bùi Văn Q. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 100/2019/DS-ST ngày 10/4/2019 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng các Điều 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697 của Bộ luật dân sự năm 1995; các Điều 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 106, 107, 127 Luật đất đai năm 2003; các Điều 101, 166, 167, 168, 179, 188

Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn D (V) và bà Trương Thị C về việc huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/3/2004 (âm lịch) giữa ông Trần Văn D với ông Bùi Văn Q, bà Bùi Thị S.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Bùi Văn Q, bà Bùi Thị S.

Buộc ông Trần Văn D (V) và bà Trương Thị C phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/3/2004 (âm lịch) giữa ông Trần Văn D với ông Bùi Văn Q, bà Bùi Thị S với diện tích đất 216,4m^2 thuộc một phần thửa 29 (ký hiệu 29A), tờ bản đồ số 13 (thửa cũ 341, tờ bản đồ 02), tọa lạc xã AN, huyện T, tỉnh B (có họa đồ kèm theo).

Đề nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 29, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã AN, huyện T đã cấp cho hộ ông Trần Văn D để cấp lại quyền sử dụng đất cho ông Bùi Văn Q đúng diện tích đất đã nêu của bản án khi đương sự có yêu cầu.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Q và bà S yêu cầu ông R, bà T2 tháo dỡ di dời ngôi nhà tường trên đất để giao trả phần đất có diện tích 151,4m^2, thuộc một phần thửa 29 (ký hiệu 29B, 29C) tờ bản đồ số 13 (thửa cũ 341, tờ bản đồ 02), tọa lạc tại xã AN, huyện T cho ông Q và bà S (có họa đồ kèm theo).

2. Đình chỉ phần yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/8/2001 giữa ông Trần Văn D (V), bà Trương Thị C với ông Bùi Văn R và bà Nguyễn Thị T2.

3.Về chi phí tố tụng: Ông Trần Văn D (V), bà Nguyễn Thị T2 tự nguyện nộp và đã nộp xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn D (V) được miễn nộp án phí. Bà Trương Thị C pH chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0012092 ngày 10 tháng 10 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre. Hoàn trả cho ông Trần Văn D (Vĩ) và bà Trương Thị C số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 4.837.500 đồng (Bốn triệu, tám trăm ba mươi bảy nghìn, năm trăm đồng) theo biên lai thu số 0012091 ngày 10 tháng 10 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre.

Ông Bùi Văn Q và bà Bùi Thị S có nghĩa vụ liên đới chịu số tiền 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0012234 ngày 21 tháng 11 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre. Hoàn trả cho ông Bùi Văn Q và bà Bùi Thị S số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng

(Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0012235 ngày 21 tháng 11 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho ông Bùi Văn Q số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0001752 ngày 25 tháng 4 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre.

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 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 Thạnh Phú;
- Chi cục THADS huyện Thạnh Phú;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(đã ký)

Bùi Thế Xương