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

Bản án số: 233/2017/DS – PT
Ngày: 18/9/2017
V/v "Tranh chấp hợp đồng thuê, HĐCNQSD 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 Bùi Thế Xương

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Phan Thị Thủy Tiên– Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre*:** Bà Trần Thị Thúy Kiều– Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 18 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 184/2017/TLPT- DS ngày 22 tháng 8 năm 2017 về việc *"Tranh chấp hợp đồng thuê, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 42/2017/DS – ST ngày 28 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện B bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 200/2017/QĐ – PT ngày 28 tháng 8 năm 2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Văn B, sinh năm: 1961;

Địa chỉ: ấp Q, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: bà Hồ Thị T là người đại diện theo ủy quyền. (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 12 tháng 9 năm 2017); (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Lê Văn L- Luật sư văn phòng luật sư Chiến L thuộc đoàn luật sư tỉnh Bến Tre.

- *Bị đơn*:

1. Ông Cao Văn N, sinh năm: 1962; *(có mặt)*
2. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm: 1966; *(có mặt)*

Địa chỉ: ấp Q, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

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

1. Chị Nguyễn Thị K, sinh năm: 1979;

2. Chị Nguyễn Thị Q, sinh năm: 1987;

3. Anh Nguyễn Văn Đ, sinh năm: 1989;

Cùng địa chỉ: ấp Q, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện hợp pháp của chị K, chị Q, anh Đ: ông Nguyễn Văn B là người đại diện theo ủy quyền. (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 23 tháng 5 năm 2017);

4. Bà Hồ Thị T, sinh năm: 1960; *(có mặt)*

Địa chỉ: ấp Q, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

- *Người kháng cáo*: nguyên đơn ông Nguyễn Văn B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 19/3/2015 và các biên bản hòa giải, nguyên đơn ông Nguyễn Văn B đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị K, chị Nguyễn Thị Q và anh Nguyễn Văn Đ trình bày:

Vào năm 1997 do hoàn cảnh gia đình gặp nhiều khó khăn nên ông có thục cho ông Cao Văn N, bà Nguyễn Thị M diện tích 1500m^2 đất thửa số 127, tờ bản đồ số 01, đất lúa. Nay qua đo đạc thực tế là 1431,5m^2 với giá thục là 3,5 chỉ vàng 24K, thời gian thục không nói rõ nhưng có nói khi nào có vàng trả lại thì sẽ chuộc lại đất. Lúc thục đất có làm giấy tay lập ngày 28/11/1997 có ông Đặng Văn Đồng làm chứng, nội dung trong giấy lập ngày 28/11/1997 ông không có coi lại nhưng có ký tên vào. Đất này có nguồn gốc của tập đoàn sản xuất cấp cho hộ gia đình ông, mỗi nhân khẩu 1.250m^2, lúc cấp gia đình ông có 05 nhân khẩu có đất gồm vợ chồng ông, Q, K và Đ; hiện nay do ông đại diện hộ gia đình đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1997. Từ khi thục đất thì phần đất này ông giao cho ông Cao Văn N quản lý sử dụng đến nay. Lúc đầu ông chỉ lấy có 3,5 chỉ vàng 24K nhưng ông N nói ở nhà ông nhận thêm vàng tổng số 11 chỉ vàng mà không có chứng cứ chứng minh nên ông yêu cầu ông Cao Văn N, bà Nguyễn Thị M phải trả lại cho ông diện tích đất 1431,5m^2 (phần 2 của họa đồ ngày 12/6/2015) thuộc một phần thửa số 127, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp Q, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre. Ông sẽ giao lại cho ông N, bà M 3,5 chỉ vàng 24K.

Tại đơn phản tố ngày 02/12/2015, các biên bản hòa giải, bị đơn ông Cao Văn N trình bày:

Vào năm 1997, vợ chồng ông có mua một phần đất diện tích 1500m^2 của ông Nguyễn Văn B, có làm giấy tay lập ngày 28/11/1997, lúc làm giấy có bà Hồ Thị T và ông Nguyễn Văn B nên ông B đã ký rồi ký thay bà T luôn, lúc đó có

ông Đặng Văn Đồng làm chứng, giá mua lúc đó 11 chỉ vàng 24K. Từ khi mua đất này đến nay thì ông là người quản lý sử dụng đất, còn phần đất thục là nằm phía ngoài ông đã cho ông B chuộc lại 4,5 chỉ vàng 24K. Lúc mua đất thì không có nói thửa nào nhưng hiện nay là phần đất đang tranh chấp thuộc thửa 127, tờ bản đồ số 01, diện tích đo đạc thực tế là 1431,5m^2. Trên phần đất tranh chấp hiện nay không có tài sản gì mà chỉ để làm ruộng. Nay với yêu cầu của ông B là ông không đồng ý mà ông yêu cầu ông Nguyễn Văn B, bà Hồ Thị T phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất qua đo đạc thực tế 1431,5m^2 thuộc một phần thửa số 127, tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại ấp Q, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre. Nếu yêu cầu của ông được chấp nhận thì ông cũng có đường dẫn nước kế bên nên cũng không yêu cầu ông B mở lối dẫn nước.

Bị đơn bà Nguyễn Thị M (Nở) trình bày: bà có cùng ý kiến và yêu cầu của ông Cao Văn N.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị T trình bày: lúc lập giấy có ông Đặng Văn Đồng làm chứng, bà cũng có ở đó nhưng bà không có ký tên trong giấy mua bán đất lập ngày 28/11/1997 và lúc đó bà chỉ nhận 3,5 chỉ vàng 24K nên nay bà xin chuộc lại diện tích đất như ý kiến của ông Nguyễn Văn B.

Sau khi hòa giải không thành Tòa án nhân dân huyên B đưa vụ án ra xét xử với quyết định:

Căn cứ Điều 139 Bộ luật Dân sự 1995; Điều 167 Luật đất đai; Pháp lệnh số 10/2009 UBTVQH ngày 27/02/2009 quy định về án phí, lệ phí Tòa án

Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn B về việc yêu cầu ông Cao Văn N, bà Nguyễn Thị M (Nở) trả lại diện tích đất qua đo đạc thực tế 1431,5m^2 (phần 2 của họa đồ) thuộc một phần thửa số 127, tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại ấp Q, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre (có họa đồ ngày 12/6/2015 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện B kèm theo).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Cao Văn N, bà Nguyễn Thị M (Nở). Buộc ông Nguyễn Văn B, bà Hồ Thị T, Nguyễn Văn Đ, Nguyễn Thị K, Nguyễn Thị Q phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích qua đo đạc thực tế 1431,5m^2 (phần 2 của họa đồ) thuộc một phần thửa số 127 tờ bản đồ số số 01 tọa lạc tại ấp Q, xã An Ngãi Trung, huyện B, tỉnh Bến Tre cho ông N, bà M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (có họa đồ ngày 12/6/2015 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện B kèm theo).

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

Ngày 07/7/2017 nguyên đơn là ông Nguyễn Văn B kháng cáo.

Theo đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn B: ông không đồng ý với bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông.

Bị đơn là ông Cao Văn N và bà Nguyễn Thị M trình bày: yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hồ Thị T đồng thời là người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn B trình bày: yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông B, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B buộc phía bị đơn trả lại cho vợ chồng ông bà phần đất đang tranh chấp, ông bà đồng ý trả lại cho ông N, bà M 11 chỉ vàng. Vợ chồng bà không có sang nhượng mà chỉ thục đất cho ông N và bà M.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: đề nghị Tòa cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông B, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc phía bị đơn trả lại cho phía nguyên đơn 1431,5m^2 đất thuộc một phần thửa số 127, tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại ấp Q, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre vì phía nguyên đơn chỉ cho bị đơn mướn đất và phía nguyên đơn đồng ý trả lại cho phía bị đơn 11 chỉ vàng 24K.

Quan điểm của kiểm sát viên:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật.

Về nội dung: Bản án sơ thẩm bác yêu cầu khởi của phía nguyên đơn là có căn cứ. Đề nghị hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông Nguyễn Văn B giữ nguyên bản án sơ thẩm số 42/2017/DSST ngày 28/6/2017 của Tòa án nhân dân huyện B.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh luận. Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn B và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ông Nguyễn Văn B khởi kiện yêu cầu ông Cao Văn N, bà Nguyễn Thị M phải trả lại cho ông phần đất qua đo đạc thực tế diện tích 1431,5m^2 (phần 2 của họa đồ) thuộc một phần thửa số 127, tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại ấp Q, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre. Xét tờ thỏa thuận sang nhượng đất lập ngày 28/11/1997 giữa ông Nguyễn Văn B với ông Cao Văn N, bà Nguyễn Thị M (Nở) có chữ ký của ông Nguyễn Văn B và cũng được ông B thừa nhận chữ ký tại biên bản lấy lời khai ngày 22/5/2017. Ông B cho rằng khi ký vào giấy sang nhượng đất ông đã có uống rượu nhưng tại biên bản lấy lời khai ông Đặng Văn Đ1 vào ngày

13/6/2017, ông Đ1 cho rằng lúc ký giấy tờ xong rồi ông B mới uống rượu. Tại phiên Tòa phúc thẩm bà Hồ Thị T cũng thừa nhận khi lập tờ sang nhượng N có mặt bà ở đó nhưng bà không có ký tên mà để ông B ký thay. Do đó, căn cứ vào tờ thỏa thuận sang nhượng đất lập ngày 28/11/1997 có cơ sở xác định ông B đã chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho ông N.

[2] Ông B cho rằng ông chỉ thục đất cho ông N, không có chuyển nhượng nên xin chuộc lại đất. Tuy nhiên ông B không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình.

[3] Tờ thỏa thuận sang nhượng đất lập ngày 28/11/1997 giữa ông Nguyễn Văn B với ông Cao Văn N, bà Nguyễn Thị M là vi phạm về mặt hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên phần đất tranh chấp ông B đã chuyển giao cho ông N quản lý, sử dụng từ năm 1997. Mặt khác, Tòa án đã ra thông báo số 08/TB-TA ngày 02/6/2017 để các đương sự hoàn thiện về mặt hình thức của hợp đồng nhưng không thực hiện được. Căn cứ vào Nghị quyết số 02/2004/NQ-HTTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao trường hợp vi phạm hình thức và đã chuyển giao đất xong mà phát sinh tranh chấp sau ngày 01/7/2004 được xem là không vi phạm hình thức. Do đó Tòa cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Cao Văn N, bà Nguyễn Thị M, buộc ông Nguyễn Văn B, bà Hồ Thị T, anh Nguyễn Văn Đ, chị Nguyễn Thị K, Nguyễn Thị Q phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N, bà M là phù hợp. Nên kháng cáo của ông Nguyễn Văn B không được chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

[5] Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn B phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn B.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 42/2017/DS – ST ngày 28 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện B.

Cụ thể tuyên:

Căn cứ Điều 139 Bộ luật Dân sự 1995; Điều 167 Luật đất đai; Pháp lệnh số 10/2009 UBTVQH ngày 27/02/2009 quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn B về việc yêu cầu ông Cao Văn N, bà Nguyễn Thị M trả lại diện tích đất qua đo đạc thực tế 1431,5m^2 (phần 2 của họa đồ) thuộc một phần thửa số 127, tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại ấp Q, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre (có họa đồ ngày 12/6/2015 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện B kèm theo).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Cao Văn N, bà Nguyễn Thị M. Buộc ông Nguyễn Văn B, bà Hồ Thị T, Nguyễn Văn Đ, Nguyễn Thị K, Nguyễn Thị Q phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích qua đo đạc thực tế 1431,5m^2 (phần 2 của họa đồ) thuộc một phần thửa số 127 tờ bản đồ số số 01 tọa lạc tại ấp Q, xã An Ngãi Trung, huyện B, tỉnh Bến Tre cho ông N, bà M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. (có họa đồ ngày 12/6/2015 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện B kèm theo).

3. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn B phải chịu 6.604.000đ (sáu triệu sáu trăm lẻ bốn ngàn đồng). Ông B đã nộp tạm ứng 5.404.000đ (năm triệu bốn trăm lẻ bốn ngàn đồng), ông N đã nộp tạm ứng 1.200.000đồng (một triệu hai trăm ngàn đồng) nên buộc ông Nguyễn Văn B phải có nghĩa vụ trả lại cho ông N số tiền 1.200.000đồng (một triệu hai trăm ngàn đồng).

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 200.000đ (Hai trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng tạm ứng án phí đã nộp là 375.000đồng (ba trăm bảy mươi lăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0017523 ngày 24/3/2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B. Hoàn lại cho ông B số tiền 175.000đồng (một trăm bảy mươi lăm ngàn đồng).

- Ông Cao Văn N, bà Nguyễn Thị M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho ông N, bà M số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.148.000đ (hai triệu một trăm bốn mươi tám ngàn đồng) theo biên lai thu số 0018300 ngày 12/01/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B.

5. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Nguyễn Văn B phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0007372 ngày 10/72017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định 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 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
(đã ký)

Nguyễn Thị Ngọc Hương