

Số: **78/2020/DS-PT**

Ngày: 09/3/2020

V/v: Tranh quyền sử dụng
đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE**

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Ngọc Dũng

Cùng các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

Ông Bùi Thế Xương

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Võ Thị Cẩm Trang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thúy Kiều – Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 3 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 62/2020/TLPT-DS ngày 06/02/2020 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 62/2019/DS-ST ngày 24/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 16/2020/QĐ-PT ngày 14/02/2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* 1/- Ông Phùng Văn B, sinh năm 1965.

2/- Bà Phan Thị M, sinh năm 1967 (có mặt).

(Ông B ủy quyền cho bà M)

Địa chỉ: Ấp NP, xã MN, huyện BT, tỉnh Bến Tre.

- *Bị đơn:* 1/- Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1958 (có mặt).

2/- Bà Đỗ Thị D, sinh năm 1955.

Địa chỉ: Ấp NP, xã MN, huyện BT, tỉnh Bến Tre.

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

1/- Anh Nguyễn Văn B (T), sinh năm 1977 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp PL, xã PN, huyện BT, tỉnh Bến Tre

2/- Chị Nguyễn Thị T (T), sinh năm 1980 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp TĐ, xã TX, huyện BT, tỉnh Bến Tre
3/- Chị Nguyễn Thị C (K), sinh năm 1983(có mặt).
Địa chỉ: Ấp BẾN TRE, xã MC, huyện BT, tỉnh Bến Tre
4/- Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1985.
Địa chỉ: Ấp NP, xã MN, huyện Ba Tri, tỉnh BT.
(Bà D, anh H ủy quyền cho chị T)
5/- Ủy ban nhân dân xã MN, huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre.
Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn Đ – Chủ tịch UBND xã.
- *Người kháng cáo:* Bà Phạm Thị M

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm;

Nguyên đơn bà Phan Thị M (đồng thời là đại diện theo ủy quyền của ông Phùng Văn B) trình bày: Nguyên vào ngày 10/11/2005, vợ chồng ông Nguyễn Văn C, bà Đỗ Thị D có kêu vợ chồng bà (Phan Thị M, Phùng Văn B) bán diện tích đất ruộng 400m² thuộc thửa đất số 85 tờ bản đồ số 18 với giá 6.000.000đ (sáu triệu đồng), nhưng không có giao đất ruộng mà giao bờ trên bờ kênh 9A, có làm giấy tay do ông Phùng Văn S viết (đã chết) và đem ra cho ông C, bà D, H cùng ký tên, lúc mua bán đất này thì có biết thông tin việc lộ sẽ làm trên bờ kênh 9A nên có thỏa thuận trong giấy tay là khi nào Nhà nước có trưng dụng làm công trình thì đo đủ xuống ruộng 400m². Khi mua đất này thì bà cũng không biết đất này cấp cho hộ gia đình ông C và bà chỉ mua diện tích có 400m² nên không hơn định suất của ông C. Bà đã giao số tiền 6.000.000đ cho ông C và bắt đầu sử dụng bờ kênh từ năm 2005 đến làm lộ thì không sử dụng được. Năm 2017, khi nhà nước làm lộ thì bà có xuống nhà ông C để yêu cầu đo xuống đất ruộng theo thỏa thuận và chuyển sổ đỏ nhưng ông C, bà D không đồng ý. Do đó, nay bà yêu cầu ông Nguyễn Văn C, bà Đỗ Thị D phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 400m² thuộc thửa số 85 tờ bản đồ số 18 cho ông bà đứng tên và sử dụng. Bà đồng ý với kết quả đo đạc ngày 13/3/2019, kết quả định giá ngày 26/4/2019 làm cơ sở cho Tòa án giải quyết vụ kiện.

Bị đơn ông Nguyễn Văn C trình bày: Năm 2005, bà M có xuống nhà ông để hỏi mua bờ kênh nên ông đã bán bờ kênh cho bà Phan Thị M, ông Phùng Văn B với giá 6.000.000đ. Ông đã nhận tiền và giao bờ kênh cho bà M sử dụng đến khi làm lộ, chữ ký trong giấy tay mua bán đất là của ông ký, còn phần chữ ký của vợ ông thì không phải, ai ký thì ông không biết. Lúc bán bờ kênh này ông không biết nhà nước trưng dụng bờ kênh để làm lộ. Việc thỏa thuận đo ra ruộng cho đủ 400m² là ông không biết, lúc ký tên giấy tay thì bà M không đọc lại cho ông nghe mà bà M kêu ông ký thì ông ký. Việc viết giấy tay mua bán đất thì ai viết ông không biết, lúc đem giấy xuống nhà ông thì đã viết rồi, hiện nay ông S đã chết. Đất tranh chấp

thuộc thửa số 85 tờ bản đồ số 18 có nguồn gốc của tập đoàn sản xuất cấp cho hộ gia đình ông, mỗi nhân khẩu $780m^2$, gồm 7 người là ông, vợ ông Đỗ Thị D, Nguyễn Văn B, Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị C, Nguyễn Văn H, Nguyễn Văn T. Phần cấp định suất cho Nguyễn Văn T đã bán cho con dâu là Nguyễn Thị X, Nguyễn Văn B và đã bán lại cho con của bà M nên phần định suất của Nguyễn Văn T không còn. Năm 2018, bà M đem giấy mua bán cho ông coi và kêu ông chuyển sổ đỏ thì ông không đồng ý vì nội dung trong giấy mua bán này ông không biết và không được đọc lại. Nay ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông với bà M, ông B vào năm 2005 và ông sẽ trả lại số tiền 6.000.000đ (sáu triệu đồng) cho bà M, ông B. Ông đồng ý với kết quả đo đạc ngày 13/3/2019, kết quả định giá ngày 26/4/2019 làm cơ sở cho Tòa án giải quyết vụ kiện.

Chị Nguyễn Thị T (đồng thời là đại diện theo ủy quyền của bà Đỗ Thị D, anh Nguyễn Văn H), chị Nguyễn Thị C, anh Nguyễn Văn B trình bày: Các anh chị có cùng ý kiến như ông Nguyễn Văn C.

Tại Văn bản số 223/UBND ngày 24/7/2019 của Ủy ban nhân dân xã MN, huyện BẾN TRE trình bày: Phần đất thửa số 85 tờ bản đồ số 18 mà ông Phùng Văn B, bà Phan Thị M tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng với ông Nguyễn Văn C, bà Đỗ Thị D, vào thời điểm năm 1989 Nhà nước giao khoán đất cho gia đình ông C, bà D theo định suất, bình quân nhân khẩu là $780m^2$ /nhân khẩu theo chuẩn, phần đất này giáp với bờ kênh do Ủy ban nhân dân xã quản lý. Tuy nhiên, do điều kiện tập quán của địa phương cấp đất cho hộ dân nào có đất giáp với đất bờ kênh do Nhà nước quản lý thì cho hộ dân sử dụng để tạo điều kiện để lúa và trồng trọt của gia đình. Còn việc hợp đồng mua bán giữa ông B, bà M với ông C, bà D là do hai bên tự thỏa thuận mua bán bằng giấy tay, Ủy ban nhân dân xã không có xác nhận hoặc chứng thực.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Ba Tri đã đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án số 62/2019/DS-ST ngày 24/9/2019 Tòa án nhân dân huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre quyết định:

Căn cứ vào các Điều 117, 500, 502 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 Phùng Văn B và bà Phan Thị M về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn C, bà Đỗ Thị D phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích $400m^2$ thuộc một phần thửa số 85 tờ bản đồ số 18 tọa lạc xã MN, huyện Bt, tỉnh Bến Tre (có họa đồ ngày 13/3/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện BT kèm theo).

2/- Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn C. Tuyên hợp đồng mua bán đất ngày 10/11/2005 giữa ông Phùng Văn B, bà Phan Thị M với ông Nguyễn Văn C, bà Đỗ Thị D vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn C, bà Đỗ Thị D phải liên đới trả lại cho ông Phùng Văn B, bà Phan Thị M số tiền 6.000.000đ (sáu triệu đồng).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 02/10/2019 bà Phan Thị M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên Toà phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện và kháng cáo, bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

Kiểm sát viên phát biểu quan điểm: Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng theo pháp luật Tố tụng Dân sự. Về nội dung: Hợp đồng vô hiệu do lỗi của hai bên, phần đất có giá là $150.000\text{đồng} \times 400\text{m}^2 = 60.000.000$ đồng, giá trị thiệt hại là 54.000.000 đồng (60.000.000 đồng – 6.000.000 đồng). Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2, Điều 308; 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự, sửa bản án sơ thẩm, buộc ông C và bà D phải hoàn trả cho bà M và ông B số tiền 33.000.000 đồng $[6.000.000\text{đồng} + (54.000.000\text{đồng} \times \frac{1}{2})]$.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; xét kháng cáo của nguyên đơn và ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre, Hội đồng xét xử nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Ông Phùng Văn B và bà Phan Thị M yêu cầu ông Nguyễn Văn C, bà Đỗ Thị D phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 400m² thuộc một phần thửa số 85 tờ bản đồ số 18 tọa lạc xã MN, huyện BT, tỉnh Bến Tre. Ông Nguyễn Văn C và bà Đỗ Thị D không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu phản tố: yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng mua bán đất ngày 10/11/2005 giữa ông Phùng Văn B, bà Phan Thị M với ông Nguyễn Văn C, bà Đỗ Thị D vô hiệu.

[2] Căn cứ đề nguyên đơn khởi kiện là “Hợp đồng mua bán đất” ngày 10/11/2005. “Hợp đồng mua bán đất” ngày 10/11/2005 được lập bằng giấy tay, không được công chứng theo quy định. Nội dung của hợp đồng thể hiện “...đất là bờ kinh với số tiền là 6.000.000đ (sáu triệu đồng). Hiện giờ phần đất này là bờ kinh chính A, mười B mua được toàn quyền sử dụng, nếu sau này nhà nước có chủ trương trưng dụng bờ kinh làm công trình gì thì tôi sẽ đo kế tiếp đó trở ra ruộng cho đủ bốn trăm mét vuông cho anh mười B”. Như vậy đối tượng của hợp đồng là

phần đất bờ kênh 9A do Ủy ban nhân dân xã MN, huyện BẾN TRE quản lý. Hộ ông C được cấp đất giáp với bờ kênh nên được sử dụng bờ kênh nhưng không có quyền sang nhượng. Ông B, bà M và ông C, bà D biết rõ đây là đất bờ kênh nhưng vẫn thỏa thuận sang nhượng nên lỗi của hai bên là như nhau. Đồng thời, các bên thỏa thuận sang nhượng 400m² là vi phạm quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh BẾN TRE về diện tích đất tối thiểu để tách thửa.

[3] Bản án sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng là có căn cứ. Tuy nhiên, việc giải quyết H quả của hợp đồng vô hiệu là chưa toàn diện. Nguyên đơn đã thực hiện xong nghĩa vụ là đã giao đủ số tiền 6.000.000 đồng cho bị đơn. Khi sang nhượng các bên đã thỏa thuận "...nếu sau này nhà nước có chủ trương trưng dụng bờ kinh làm công trình gì thì tôi sẽ đo kế tiếp đó trở ra ruộng cho đủ bốn trăm mét vuông cho anh mười B". Đây là hợp đồng có điều kiện nhưng phía bị đơn chưa thực hiện nghĩa vụ của mình. Nếu hợp đồng này được thực hiện đúng theo trình tự pháp luật thì các bên buộc phải tiếp tục thực hiện hợp đồng. Hợp đồng vô hiệu do lỗi của hai bên nên mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ H quả của hợp đồng vô hiệu. Phần đất hiện tại có giá trị là 60.000.000 đồng (150.000 đồng/m² x 400m²). Phần thiệt hại được xác định là 54.000.000 đồng (60.000.000 đồng – 6.000.000 đồng). Do đó, mỗi bên phải chịu số tiền tương ứng là 27.000.000 đồng (54.000.000 đồng x $\frac{1}{2}$). Như vậy, ông C và bà D phải thanh toán cho bà M và ông B số tiền là 33.000.000 đồng (27.000.000 đồng + 6.000.000 đồng).

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

[5] Bà Phan Thị M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2, Điều 308; 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Phan Thị M, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 62/2019/DS-ST ngày 24/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri. Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Phùng Văn B và bà Phan Thị M về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn C, bà Đỗ Thị D phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 400m² thuộc một phần thửa số 85 tờ bản đồ số 18 tọa lạc xã MN, huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn C. Tuyên hợp đồng mua bán đất ngày 10/11/2005 giữa ông Phùng Văn B, bà Phan Thị M với ông Nguyễn Văn C, bà Đỗ Thị D vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn C, bà Đỗ Thị D phải liên đới trả lại cho ông Phùng Văn B, bà Phan Thị M số tiền 33.000.000đ (Ba mươi triệu đồng).

3. Chi phí đo đạc, định giá, thẩm định, thu thập quy trình: 3.381.000đ (triệu ba trăm tám mươi một ngàn đồng). Ông Phùng Văn B, bà Phan Thị M đã tạm ứng xong. Buộc ông Nguyễn Văn C, bà Đỗ Thị D phải liên đới trả lại cho ông Phùng Văn B, bà Phan Thị M $\frac{1}{2}$ số tiền chi phí tố tụng là 1.690.500đ (Một triệu sáu trăm chín mươi ngàn năm trăm đồng)

4. Hoàn trả cho ông Phùng Văn B và bà Phan Thị M số tiền tạm ứng án phí đã nộp 900.000đ (chín trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0022053 ngày 05/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre.

Hoàn trả ông Nguyễn Văn C số tiền tạm ứng án phí là 600.000đ (sáu trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0004801 ngày 30/5/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho bà Phan Thị M số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0006710 ngày 02/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre.

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, 7a, 7b và 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.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Ba Tri;
- Chi cục THADS huyện Ba Tri;
- Phòng KTNV & THA;
- Lưu.

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

Huỳnh Ngọc Dũng

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

Các thẩm phán

Thẩm phán - chủ tọa phiên toà

Nguyễn Thị Ngọc Hương

Bùi Thế Xương

Huỳnh Ngọc Dũng

