

Bản án số: 23/2019/DS-PT.

Ngày : 26/3/2019

V/v: “*Tranh chấp thuê quyền sử dụng đất và bán tài sản trên đất*”.

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

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa: Ông Bạch Đăng Thi.

Các thẩm phán:

Bà Phạm Thị Minh Hiền

Bà Trần Thị Hà.

Thư ký phiên tòa: Ông Dương Đình Hưng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang: Ông Lương Thất Tùng – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25, 26/3/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 116/2018/TLPT- DS ngày 11 tháng 12 năm 2018.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 27/2018/DS-ST ngày 24/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện Lục Nam bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 22/2019/QĐ-PT ngày 28/01/2019, và quyết định hoãn phiên tòa số 18/2019/QĐ-PT ngày 26/02/2019 giữa:

Nguyên đơn: Ông Trịnh Văn Đ, sinh năm 1957 (vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn N, Xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

* Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

- Bà Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm 1994 (có mặt).

Địa chỉ: Số 34x, đường K, phường T1, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Ông Triệu Hạnh H1 - Luật sư Văn phòng Luật sư Triệu H2 - Đoàn luật sư tỉnh Bắc Giang (vắng mặt).

Ông Nguyễn Văn T2- Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH F- Chi nhánh T, Hà Nội (có mặt).

Bị đơn: Ông Đỗ Thanh T4, sinh năm 1960 (có mặt).

Địa chỉ: Phố T5, thị trấn N1, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Đỗ Thanh Tùng: Luật sư Cao Xuân H3 (có mặt), Luật sư Ngô Trung K1 (vắng mặt)- Văn phòng luật sư G thuộc Đoàn luật sư tỉnh Hà Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- UBND huyện L do ông Vũ Công Đ1- Phó trưởng phòng TNMT huyện L đại diện theo ủy quyền (vắng mặt).

- UBND xã T do ông Lưu Văn Q- Chủ tịch đại diện (vắng mặt).

- Bà Lê Thị H4, sinh năm 1961 (vắng mặt).

Địa chỉ: thôn N, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

Đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị H4: Bà Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm 1994 (có mặt).

Địa chỉ: Số 34x, đường K, phường T1, thành phố B, tỉnh Bắc Giang.

- Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1961 (vắng mặt).

Địa chỉ: Phố T5, thị trấn N1, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì nội dung vụ án như sau:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 03/10/2016, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 14/03/2017, bản tự khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Trịnh Văn Đ trình bày: Khoảng năm 1994 - 1995 gia đình ông có khai hoang, vỡ dậm được một số diện tích đất và được thôn N, T giao cho một số diện tích đất làm mạ, và nhận khoán thầu của thôn N 350m² đất, tổng số diện tích là 2313m². Ngoài số diện tích đất này, đến năm 2009, gia đình ông có nhận chuyển nhượng một số diện tích đất dậm mạ của 12 hộ dân có đất liền kề với diện tích đất khai hoang, vỡ dậm của gia đình ông, tổng diện tích là 1898m², giữa ông và các hộ đều viết giấy tờ chuyển nhượng đất, có hộ đến năm 2010, 2012, 2013 mới viết giấy chuyển nhượng. Tổng diện tích khai hoang vỡ dậm, đất dậm mạ, đất chuyển nhượng, đất đầu thầu của gia đình ông là 4211m² đều chưa được cấp GCNQSDĐ ở C, thôn N, xã T. Sau đó gia đình ông đã kinh doanh vật liệu trên diện tích đất này. Đến năm 2010 do gia đình ông không có nhu cầu sử dụng, ông đã chuyển quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất 4211m² và bán tài sản trên đất gồm: 01 nhà ở cấp 4 có diện tích 42m², cầu cảng cho vợ chồng ông Đỗ Thanh T4 ở T5, thị trấn N1 sử dụng với trị giá là 2.500.000.000đ (gồm tiền kinh phí chuyển nhượng, tiền chuyển đổi đất cho một số hộ, tiền san lấp mặt bằng, tiền tài sản ông phát triển trên đất, nhà, cầu cảng). Hai bên giao dịch chuyển quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho nhau theo thỏa thuận bằng miệng. Việc chuyển giao đất trên được sự đồng ý của UBND huyện L, UBND xã T. Đến ngày 26/12/2011 phòng tài nguyên và môi trường, chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L, UBND xã T cùng với ông và ông T4 đã xuống thực địa diện tích đất trên, đã trích đo địa chính khu đất của ông đang sử dụng, chuyển quyền sử dụng cho ông T4 với tổng diện tích trích đo là 5462,1m². Trong đó diện tích của ông đang sử dụng là 4211m², còn lại là diện tích hành lang

sông L, diện tích đất giao thông, diện tích đất thủy lợi, diện tích đất xây dựng nhà. Trong bản đồ trích đo đã được xác nhận của các cơ quan trên và ông với ông T4 cùng xác nhận. Sau khi chuyển giao quyền sử dụng đất cho ông T4 số diện tích 4211m² và tài sản trên đất, vợ chồng ông T4 do trực tiếp ông T4 đã thanh toán cho ông nhiều lần tiền, tính đến ngày 06/04/2012 thì giữa ông và ông T4 đã chốt lại số tiền đã thanh toán là 1.850.000.000đ, còn nợ lại 650.000.000đ, hai bên đã viết giấy biên nhận, thời hạn thanh toán số tiền 650.000.000đ là chậm nhất sau một tháng kể từ ngày ông trao quyết định sử dụng đất cho ông T4. Trước khi chốt nợ, ngày 28/3/2012 tổ công tác của huyện L với chính quyền UBND xã T đã lập biên bản làm việc với ông và ông T4 về việc thỏa thuận ông giao quyền quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất cho ông T4 và ông T4 phải có trách nhiệm thanh toán kinh phí chuyển nhượng, chuyển đổi, san lấp mặt bằng, tài sản trên đất cho ông. Cũng trong biên bản này ghi rõ phần đóng góp tài chính để góp phần xây dựng cơ sở thôn N là do ông T4 trực tiếp thỏa thuận với thôn. Ngày 04/02/2013 giữa ông và ông T4 cũng viết giấy cam kết “việc lo, hoàn tất thủ tục, giấy tờ mua bến bãi giữa ông Đ và ông T4 do ông Đ chịu trách nhiệm và hoàn tất trong thời gian sớm nhất”. Ngay sau khi có cam kết này, ông đã lo các thủ tục để ngày 24/4/2013 UBND huyện L đã ra quyết định số 322 về việc thu hồi đất của ông với tổng diện tích là 1136m² và diện tích 864m² đã thu hồi tại quyết định số 883 ngày 15/5/2011 với tổng diện tích là 2000m². Giao cho ông T4 được quyền thuê sử dụng trong thời hạn 30 năm kể từ ngày 01/5/2013. Ngay sau khi có quyết định ông đã giao cho ông T4, ông T4 đã nhận quyết định, nên ông đã thực hiện xong về mặt thủ tục giấy tờ cho ông T4 theo hai bên đã cam kết. Ngay sau đó ông đã yêu cầu nhiều lần vợ chồng ông T4 trả ông số tiền 650.000.000đ theo giấy nhận nợ nhưng ông T4 không trả. Nay ông đề nghị Tòa án buộc ông T4, bà S liên đới cùng có trách nhiệm thanh toán trả vợ chồng ông tổng số tiền gốc là 650.000.000đ với lãi suất 0,75% từ 01/6/2013 đến khi xét xử vụ án.

Còn việc ông T4 đề nghị được đối trừ số tiền 650.000.000đ vào tổng số tiền 460.000.000đ ông T4 phải bỏ ra 3 lần để hỗ trợ thôn N làm thủ tục để được sử dụng diện tích đất trên và tiền bồi thường đất nhận chuyển nhượng của 4 hộ gồm: Ông P 180m² với số tiền 28.800.000đ, ông C1 192m² với số tiền 30.720.000đ, bà M 240m² với số tiền 38.400.000đ, bà H5 240m² với số tiền 38.400.000đ, 150.000.000đ tiền ông T4 cho rằng đã trả tiền nhận chuyển nhượng 81m² đất ở của ông nằm trong tổng số tiền 2.500.000.000đ đã thanh toán cho ông và 30.000.000đ ông T4 cho rằng ông vay ngày 04/02/2013. Sau khi đối trừ tổng số tiền trên còn bao nhiêu ông phải trả cho ông T4, ông không chấp nhận vì toàn bộ số tiền trên không liên quan gì đến việc chuyển quyền sử dụng 4211m² đất giữa ông và ông T4. Trong số diện tích 4211m² trị giá 2,5 tỷ đồng không có đất của ông C1, ông P, bà H5, bà M. Giữa ông và ông T4 khi chốt lại số nợ ngày 06/4/2012 đã thỏa thuận không có đất của 4 hộ trên trừ vào số tiền 2,5 tỷ đồng. Ông T4 trả tiền đất cho ông C1, ông P, bà M, bà H5 là việc của ông T4 không liên quan đến ông.

Bị đơn ông Đỗ Thanh T4 trình bày trong các bản tự khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa: Khoảng năm 2010 giữa ông và ông Đ có thỏa thuận giao dịch bằng miệng, cụ thể ông Đ chuyển quyền quản lý, sử dụng và lập hồ sơ thuê đất cho ông với tổng diện tích 4211m² đất chưa có GCNQSDĐ đều ở bến bãi sông L thuộc khu vực C, thôn N, T, L. Ngoài diện tích đất trên, vợ chồng ông Đ thống nhất còn chuyển nhượng cho ông 81m² đất ở có GCNQSDĐ trị giá 150.000.000đ. Hai bên thỏa thuận 4211m² đất và 81m² đất ở có GCNQSDĐ có tổng trị giá tiền là 2.500.000.000đ gồm các khoản tiền ông phải trả ông Đ: Tiền chuyển nhượng đất, chuyển đổi (ông Đ đã lập với các hộ trước đây), tiền san lấp mặt bằng, tiền tài sản trên đất, tiền công tu tạo đất. Diện tích đất ông Đ chuyển quyền sử dụng cho ông cũng được sự nhất trí của UBND huyện L, UBND xã T, toàn bộ diện tích đất trên chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 26/12/2011, Phòng tài nguyên và môi trường huyện L cùng chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L, UBND xã T và 2 hộ chuyển quyền sử dụng đất cho nhau đã trực tiếp trích đo thửa đất với tổng diện tích 5462,1m², diện tích hộ ông Đ sử dụng chuyển cho ông là 4211m², còn lại diện tích 1000,3m² là diện tích đất giao thông 218,4m², diện tích đất thủy lợi là 32,4m², diện tích đất xây dựng nhà là 42,2m². Diện tích đất ông Đ chuyển quyền sử dụng cho ông, gia đình ông đã sử dụng vào việc kinh doanh vật tư từ năm 2010. Cũng từ đó, ông đã trả cho ông Đ nhiều lần tiền. Đến ngày 26/4/2012 hai bên chốt lại số nợ ông còn nợ lại ông Đ là 650.000.000đ. Tiếp ngày 04/02/2013 giữa ông và ông Đ có viết giấy cam kết với nội dung: “Việc lo hoàn tất thủ tục, giấy tờ mua bến bãi giữa ông Đ và ông T4 do ông Đ chịu trách nhiệm và hoàn tất trong thời gian sớm nhất...” Ngoài ra còn thỏa thuận ông Đ phải có trách nhiệm đóng góp cho thôn N một số tiền. Đến ngày 24/04/2013, UBND huyện L đã ra Quyết định số 322 thu hồi tổng diện tích đất của ông Đ là 2000m² nằm trong tổng diện tích 4211m² giao cho ông được thuê, sử dụng trong thời hạn 30 năm kể từ ngày 01/05/2013. Nhưng sau đó ông Đ không hoàn tất thủ tục với số diện tích còn lại để UBND huyện L ra Quyết định giao cho ông và đóng góp kinh phí cho thôn N dẫn đến nhân dân thôn N đã gây khó khăn cho ông trong quá trình kinh doanh trên diện tích đất trên. Do vậy ngày 14/05/2012, ông đã đóng góp cho thôn N 360.000.000đ để xây dựng các công trình phúc lợi, và 30.000.000đ ủng hộ các ban, ngành, đoàn thể trong thôn, tổng cộng là 390.000.000đ, tiếp ngày 12/07/2013, ông ủng hộ cho thôn N 70.000.000đ để xây dựng cơ sở hạ tầng. Ngoài số tiền này, ngày 12/07/2013, ông đã bỏ tiền ra bồi thường đất cho 4 hộ gồm: Ông P 180m² với số tiền 28.800.000đ, ông C1 192m² với số tiền 30.720.000đ, bà M 240m² với số tiền 38.400.000đ, bà H5 240m² với số tiền 38.400.000đ, số diện tích của 4 hộ này nằm trong tổng diện tích 4211m². Nay ông Đ yêu cầu vợ chồng ông thanh toán trả số tiền 650.000.000đ và lãi suất của số tiền này, ông nhất trí nhưng ông đề nghị đối trừ vào số tiền ông đã đóng góp cho thôn N tổng là 460.000.000đ, số tiền mà ông phải bồi thường tiền đất cho 4 hộ tổng là 136.320.000đ, tiền chuyển nhượng 81m²

đất ở trị giá 150.000.000đ, và số tiền 30.000.000đ ngày 04/02/2013 ông Đ có vay của ông, có giấy tờ biên nhận.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Bà Lê Thị H4 trình bày: Việc ông Đ là chồng bà đã trình bày trong các bản tự khai và tại phiên tòa về việc chuyển quyền sử dụng diện tích 4211m² đất khai hoang vỡ dậm và đất đổi cho một số hộ dân ở trong thôn cho vợ chồng ông T4 sử dụng làm bến bãi, đến nay ông T4 còn nợ vợ chồng bà số tiền 650.000.000đ, là đúng, bà không có gì bổ sung thêm, bà đề nghị Tòa án buộc vợ chồng ông T4 thanh toán trả vợ chồng bà tổng số tiền gốc là 650.000.000đ và lãi suất 0,75% từ 01/6/2013 đến khi xét xử vụ án.

Bà Nguyễn Thị S trình bày trong bản tự khai: Bà là vợ ông T4, chồng bà đã có bản tự khai, toàn bộ trong bản tự khai chồng bà đã trình bày và nêu rõ yêu cầu nguyện vọng với Tòa án, toàn bộ yêu cầu nguyện vọng của chồng bà cũng là yêu cầu của bà, bà không có gì bổ sung thêm.

UBND huyện L do ông Vũ Công Đ1- Phó trưởng phòng Tài nguyên môi trường huyện L đại diện theo ủy quyền trình bày trong bản tự khai: Hộ ông Trịnh Văn Đ có diện tích đất khoảng 4211m² ở C, thôn N, xã T chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích đất này nguồn gốc là được gia đình ông Đ khai hoang vỡ dậm và nhận chuyển nhượng, đổi cho một số hộ dân liền kề. Đến năm 2012 giữa gia đình ông Đ và gia đình ông T4 đã thỏa thuận miệng, gia đình ông Đ nhường quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất trên cho gia đình ông T4, gia đình ông T4 có trách nhiệm trả gia đình ông Đ tiền kinh phí chuyển nhượng, tiền chuyển đổi đất cho một số hộ dân, tiền san lấp mặt bằng, tiền tài sản ông Đ phát triển trên đất, giá cả do hai bên thỏa thuận. Quá trình chuyển nhượng đất giữa hai bên đã được tổ công tác của UBND huyện L làm việc nhiều lần. Đến ngày 24/4/2013 UBND huyện L đã ra quyết định số 322/2013 thu hồi đất của ông Đ tổng số diện tích là 2000m² là đất khai hoang của gia đình ông Đ đang sử dụng vào mục đích kinh doanh vật liệu xây dựng, số diện tích này nằm trong tổng diện tích 4211m² để giao cho ông T4 thuê, thời hạn là 30 năm để ông T4 làm bến bãi kinh doanh vật liệu xây dựng. Việc UBND huyện ra quyết định thu hồi đất của ông Đ là đúng. Nay xảy ra việc ông Đ yêu cầu ông T4 trả số tiền còn nợ do ông T4 nhận sử dụng đất của ông Đ, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- UBND xã T do ông Lưu Văn Q- Chủ tịch đại diện trình bày trong bản tự khai: Khoảng năm 1987- 1990 vợ chồng ông Đ, bà Hoa khai hoang, phục hóa được khoảng 1900m² đất và nhận thầu của thôn N 350m² năm 1997 đều ở khu vực C (giáp sông L) thuộc thôn N, T. Đến khoảng năm 2009- 2010 thì vợ chồng ông Đ tiếp tục mua, chuyển đổi đất cho một số hộ dân liền kề cũng thuộc khu vực bến C diện tích là 1898m² nên tổng diện tích có được là 4211m². Toàn bộ diện tích đất này đều là đất khai hoang, phục hóa. Trong quá trình ông Đ sử dụng diện tích đất trên có xây dựng một số công trình trên đất và có san lấp mặt bằng để kinh doanh

vật liệu. Việc ông Đ sử dụng diện tích trên đã được UBND huyện L xác nhận đăng ký đề án bảo vệ môi trường và Sở giao thông vận tải tỉnh Bắc Giang cấp giấy phép hoạt động bến thủy nội địa, cũng trong năm 2010 vợ chồng ông Đ không sử dụng nữa, có chuyển quyền sử dụng 4211m² cho vợ chồng ông T4 sử dụng, ông T4 đã thanh toán trả tiền chuyển đổi, tiền san lấp mặt bằng, tiền tôn tạo, tiền tài sản trên đất cho ông Đ theo hai bên đã thỏa thuận. Hiện tại được biết ông T4 còn nợ ông Đ số tiền 650.000.000đ tiền chuyển nhượng bến bãi. Trong quá trình ông T4 sử dụng bến bãi của ông Đ, ông T4 đã tự hỗ trợ thôn N một số tiền để thôn N xây dựng các công trình phúc lợi của thôn. Số tiền ông T4 hỗ trợ thôn N không liên quan đến việc ông Đ giao quyền sử dụng đất cho ông T4. Nay đề nghị Tòa án nhân dân huyện L xem xét giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật để đảm bảo quyền lợi cho các đương sự.

Ý kiến của ông T2, ông H1- Luật sư bảo vệ cho nguyên đơn:

Việc gia đình ông Đ chuyển quyền sử dụng đất cho ông T4 với tổng diện tích 4211m² trị giá 2,5 tỷ đồng, hai bên giao dịch với nhau bằng miệng từ năm 2010. Ông T4 đã trả cho ông Đ nhiều lần tiền. Đến ngày 06/04/2012, hai bên chốt lại số nợ, ông T4 nợ ông Đ 650.000.000đ. theo giấy cam kết ngày 04/02/2013, ông Đ lo thủ tục cho ông T4 để ông T4 được sử dụng diện tích đất trên. Ngày 24/04/2013, UBND huyện L đã có Quyết định số 322 thu hồi 2000m² đất, giao cho ông T4 thuê 30 năm kể từ ngày 11/05/2013. Còn lại phần diện tích (4211m² – 2000m² = 2211m²) UBND huyện L yêu cầu ông T4 tự làm hồ sơ mở rộng, ông T4 và ông Đ không có ý kiến gì về Quyết định số 322 từ năm 2013 đến nay. Ông T4 không có khiếu nại gì về chất lượng, số lượng tài sản, đồng thời vẫn sử dụng kinh doanh vật liệu trên bến bãi, do vậy ông Đ yêu cầu ông T4 và bà S là vợ ông T4 liên đới cùng có trách nhiệm trả số tiền còn nợ bến bãi 650.000.000đ và tính lãi suất 0,75% từ ngày 01/06/2013 đến khi xét xử vụ án là có căn cứ, phù hợp với quy định pháp luật đề nghị HĐXX chấp nhận. Về phía ông T4 chấp nhận thanh toán nhưng đề nghị trừ vào số tiền 460.000.000đ ông T4 tự nguyện đóng góp cho thôn N, trừ 113.320.000đ tiền ông T4 bồi thường đất cho 4 hộ gồm: bà M, ông C1, bà H5, ông P, trừ giá trị 81m² đất thổ cư trị giá 150.000.000đ, trừ 30.000.000đ vay ngày 04/02/2013 là không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận, bởi vì số tiền ông T4 đóng góp cho thôn và số tiền ông T4 bồi thường cho 4 hộ trên là phát sinh sau, ông T4 tự nguyện đóng góp cho thôn và diện tích đất của 4 hộ trên không nằm trong diện tích ông Đ chuyển cho ông T4 nên ông T4 phải chịu trách nhiệm. Về số tiền 150.000.000đ giá trị của 81m² đất thổ cư, ông T4 cho rằng khi mua bến bãi với giá 2,5 tỷ đồng, bao gồm mua cả thửa đất này, ngoài lời ông T4 cung cấp ông T4 không đưa ra căn cứ nào khác, còn số tiền 30.000.000đ ông T4 cho rằng ngày 09/02/2013 là ông trả tiền mua bến bãi cho ông Đ, nhưng ông T4 xuất trình không thể hiện số tiền 30.000.000đ ông Đ nhận là tiền chuyển nhượng bến bãi, vậy không có căn cứ chấp nhận. Về “Giấy cam kết” ngày 06/04/2012: “Tài liệu này được lập cùng ngày với giấy biên nhận”, đây xác định là tài liệu hai bên

lập ra để ông Đ đi làm thủ tục cấp quyền khai thác bên bãi cho ông T4 chứ không xác nhận nội dung kinh tế, như vậy đây là tình tiết được thừa nhận chung và không phải chứng minh.

Ý kiến của ông H3, ông K1- Luật sư bảo vệ cho bị đơn:

Tại giấy cam kết ngày 09/02/1013 giữa ông Đ và ông T4, người làm chứng là ông N2, hai bên có thỏa thuận như sau: “Việc lo, hoàn tất thủ tục, giấy tờ mua bên bãi giữa ông Đ và ông T4 do ông Đ chịu trách nhiệm và hoàn tất trong thời gian sớm nhất.” Như vậy, căn cứ vào giấy cam kết này thì trách nhiệm hoàn tất thủ tục, giấy tờ mua bên bãi thuộc trách nhiệm của ông Trịnh Văn Đ. Ông Đ khai chuyển nhượng cho ông T4 diện tích 5462,1m² thì ông Đ phải có trách nhiệm lo thủ tục giấy tờ cho ông T4 đối với diện tích đất chuyển nhượng là 5462,1m², nhưng ông Đ chỉ làm thủ tục cho ông T4 2000m², số diện tích đất còn lại ông T4 phải bỏ tiền làm thủ tục và bồi thường tiền đất cho các hộ sau: trả thôn N số tiền 460.000.000đ, đền bù cho 4 hộ dân gồm: hộ ông Lưu Bá P 180m² đất số tiền 28.800.000đ, ông Lê Đình C1 192m² số tiền 30.720.000đ, bà Lê Thị M 240m² số tiền 38.400.000đ, bà Đình Thị H5 240m² số tiền 38.400.000đ, tổng số tiền là 596.320.000đ. Như vậy, ông T4 không còn nợ tiền ông Đ số tiền 650.000.000đ.

Về thu thập chứng cứ trong quá trình tố tụng tại Tòa án: ông T4 có đơn triệu tập người làm chứng để tham gia tố tụng gồm: ông Phạm Văn N2, bà Nguyễn Thị T6- Phó trưởng thôn N, ông Nguyễn Văn P2- Bí thư thôn N. Tuy nhiên đến nay, Tòa án chưa triệu tập để tham gia tố tụng là vi phạm khoản 7 Điều 70 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Do yêu cầu trên của ông Đ, đề nghị HĐXX không chấp nhận, buộc ông Đ thanh toán trả ông T4 số tiền trên.

Với nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số 27/2018/DS-ST ngày 24/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang đã xử :

Áp dụng Điều 428; Điều 434; Điều 438; Điều 703; Điều 705; Điều 709; khoản 1 Điều 286, Điều 290; khoản 2 Điều 305 BLDS năm 2005; khoản 2 Điều 37 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014;

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147; khoản 2 Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015

Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Xử:

Buộc ông Đỗ Thanh T4, bà Nguyễn Thị S phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán trả cho ông Trịnh Văn Đ, bà Lê Thị H4 số tiền gốc 650.000.000đ và số tiền lãi suất là 311.025.000đ, tổng cả gốc và lãi là 961.025.000đ (Chín trăm sáu mươi một triệu không trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên lãi suất chậm thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 05/10/2018, ông Đỗ Thanh T4 là bị đơn kháng cáo và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm. Nội dung kháng cáo: Kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số

27/2018/DSST ngày 24/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện L đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Ông Trịnh Văn Đ là nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, ông Đỗ Thanh T4 là bị đơn không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án.

Ông Đỗ Thanh T4 trình bày: giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị hủy án.

Ông Trịnh Văn Đ trình bày: Giữ nguyên yêu cầu.

+ Đại diện VKSND tỉnh Bắc Giang phát biểu:

- Về tố tụng: Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang và các đương sự đã chấp hành đầy đủ các trình tự, thủ tục của BLTTDS.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự : Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đỗ Thanh T4, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 27 ngày 24/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện L.

Giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết theo qui định của pháp luật, ông Đỗ Thanh T4 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Xét đơn kháng cáo của ông Đỗ Thanh T4 là đề nghị Hội đồng xét xử xem xét toàn bộ nội dung bản án dân sự sơ thẩm số 27/2018/DSST ngày 24/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện Lục Nam thì thấy:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ, trên cơ sở ý kiến của UBND huyện L và UBND xã T, năm 2010 ông Đỗ Thanh T4 có nhận chuyển quyền sử dụng đất bến bãi của ông Trịnh Văn Đ ở C, N, T, L, tổng diện tích là 4211m² trị giá 2.500.000.000đ gồm các khoản tiền: Tiền chuyển nhượng đất, chuyển đổi (ông Đ đã lập với các hộ trước đây), tiền san lấp mặt bằng, tiền tài sản trên đất, tiền công tu tạo đất). Sau khi chuyển nhượng ông T4 đã thanh toán cho ông Đ nhiều lần tiền. Đến ngày 06/4/2012 giữa ông T4 và ông Đ đã thống nhất chốt lại số nợ hai bên có viết giấy biên nhận: “Hôm nay ngày 06/04/2012, tôi là Đỗ Thanh T4 ghi nhận còn nợ của ông Trịnh Văn Đ: 700.000.000đ (bảy trăm triệu đồng) là số tiền phải trả để mua bến bãi. Ông T4 trả cho ông Đ chậm nhất sau 01 tháng, tính từ ngày ông Đ trao Quyết định sử dụng đất cho ông T4. Ông T4 đã đưa cho ông Đ 50.000.000đ, còn nợ lại 650.000.000đ”. Trang sau của giấy này còn có ghi dòng chữ: “ TB: Đến giờ phút này những giấy tờ ghi nhận về kinh tế giữa ông T4 và ông Đ đã được thay thế bằng giấy này”. Tiếp đến ngày 04/02/2013 ông Đ và ông T4 đã viết giấy cam kết thống nhất một số nội dung: “Việc lo, hoàn tất thủ tục, giấy tờ mua bến bãi giữa ông Đ và ông T4 do ông Đ chịu trách nhiệm và hoàn tất trong thời gian sớm nhất”. Đến ngày 24/4/2013 UBND huyện L đã có quyết định số 322/2013 thu hồi của ông Đ tổng diện tích là 2000m², giao cho ông T4 đấu thầu thời hạn là 30 năm kể từ

ngày 01/5/2013 đến tháng 04/2043. Do vậy theo giấy biên nhận ngày 06/04/2012 xác nhận ông T4 còn nợ lại ông Đ là 650.000.000đ và theo nội dung bản cam kết bản cam kết ngày 04/02/2013 thì ông Đ đã thực hiện xong thủ tục giấy tờ với UBND huyện L đối với 2000m². Nay ông Đ yêu cầu ông T4, bà S cùng có trách nhiệm liên đới thanh toán trả ông Đ số tiền gốc là 650.000.000đ và lãi suất tính từ ngày 01/6/2013 đến khi xét xử vụ án theo mức lãi suất 0,75%/ tháng.

Đối với yêu cầu phản tố của ông T4 và ý kiến của luật sư bảo vệ cho ông T4 cho rằng còn nợ ông Đ số tiền 650.000.000đ nhưng phải trừ vào các khoản tiền gồm:

- “Trừ 460.000.000đ tiền ủng hộ xây dựng các công trình phúc lợi và ủng hộ các ban ngành đoàn thể trong thôn N, T”.

- “Trừ 136.320.000đ ông T4 trả tiền nhận chuyển nhượng đất của 4 hộ gồm: Ông Lưu Bá P, ông Lê Đình C1, bà Lê Thị M, bà Đình Thị H5”:

- “Trừ đi giá trị 81m² đất thổ cư trị giá 150.000.000đ”: Ông T4 cho rằng khi mua bên bãi của ông Đ với giá 2.500.000.000đ thì bao gồm mua cả thửa đất này của ông Đ.

- “Trừ 30.000.000đ ông Đ vay ngày 09/02/2013”.

- Về giấy cam kết giữa ông Đ và ông T4 ghi ngày 06/04/2012.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Trong quá trình Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án, ngày 28/05/2018 Tòa án cấp sơ thẩm đã có thông báo mở phiên họp kiểm tra, giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và phiên hòa giải, quyết định đối chất vào hồi 8 giờ 00 phút ngày 12/06/2018. Sau khi có thông báo mở phiên họp kiểm tra, giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, ông T4 mới có yêu cầu phản tố bằng miệng, không có văn bản yêu cầu phản tố (không có đơn yêu cầu phản tố) đề nghị Tòa án chấp nhận bù trừ nghĩa vụ đối với ông Trịnh Văn Đ, cụ thể: Trừ số tiền 460.000.000đ ông đã ủng hộ cho thôn N, T ngày 14/05/2012 và ngày 12/07/2013 và 136.320.000đ ông trả tiền nhận chuyển nhượng đất làm mạ cho 4 hộ ngày 12/07/2013 gồm: ông Lưu Bá P, ông Lê Đình C1, bà Đình Thị H5, bà Đình Thị M. Trừ giá trị 81m² đất thổ cư trị giá 150.000.000đ, ông T4 cho rằng khi mua bên bãi của ông Đ với giá 2,5 tỷ đồng đã bao gồm cả số tiền 150.000.000đ. Trừ số tiền 30.000.000đ ông Đ vay ngày 09/02/2013 và theo giấy cam kết ngày 06/04/2012 ông T4 cho rằng giữa ông và ông Đ đã thanh toán xong về mặt kinh tế. Theo khoản 3 Điều 200 BLTTDS quy định: “Bị đơn có quyền đưa ra yêu cầu phản tố trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải.” Căn cứ vào quy định này, yêu cầu của ông T4 không được chấp nhận giải quyết trong vụ án này, nếu sau này ông T4 có đơn yêu cầu khởi kiện thì Tòa án sẽ giải quyết bằng vụ kiện dân sự khác.

Nhận định như vậy của Tòa án nhân dân huyện L là không có cơ sở bởi lẽ: Ông T4 yêu cầu trừ 136.320.000 đồng ông T4 đã phải trả tiền nhận chuyển nhượng đất của 04 hộ gồm: ông Lưu Bá P, ông Lê Đình C1, bà Lê Thị M, bà Đình Thị H5. Phía ông Đ lúc đầu không thừa nhận 04 hộ mà ông T4 đã trả tiền trên không liên

quan gì đến phần diện tích đất 4211m² ông Đ đã chuyển nhượng cho ông T4, sau đó thì ông Đ có thừa nhận có hộ ông Lưu Bá P có đất nằm trong diện tích đất đã chuyển nhượng cùng tài sản trên cho ông T4.

Quá trình thu thập chứng cứ Tòa án đã ghi lời khai của cả 04 hộ trên, 04 hộ này đều khai là không liên quan gì đến đất của ông Đ chuyển cho ông T4, và có đơn từ chối tham gia tố tụng (cụ thể tại các bút lục 240, 241- lời khai của ông Phạm Văn S2, chồng bà H5, bút lục 242 lời khai của ông Lê Đình C1, bút lục 243 lời khai của bà Lê Thị M, bút lục 244 lời khai của ông Lưu Bá P, bút lục 246-249 (đơn từ chối tham gia tố tụng của ông Lê Đình C1, bà Lê Thị M, ông Lưu Bá P, ông Phạm Văn S2). Đến ngày 17/08/2018 ông T4 có đơn đề nghị thay đổi thẩm phán và thư kí tòa án (bút lục 253) với lí do thẩm phán và thư kí trong quá trình thu thập chứng cứ đã không khách quan, có dấu hiệu vi phạm pháp luật và kèm theo đơn xin xác nhận (bút lục 254) nội dung ông Lê Đình C1 xác nhận ông khai với tòa án là phần đất tranh chấp giữa ông T4 và ông Đ có phần đất của gia đình ông, còn lời khai của ông khi tòa án ghi lời khai của ông là do thẩm phán và thư kí đọc cho ông ghi đơn có xác nhận của trưởng thôn Nguyễn Văn P2, bút lục 255 là xác nhận của bà Lê Thị M, ông Phạm Văn S2 không thừa nhận chữ viết trong bản tự khai, không đúng ý chí của ông, ông Lưu Bá P, ông Lê Đình C1 đều xác nhận đất của các ông nhượng lại cho ông T4 là nằm trong đất đang tranh chấp giữa ông Đ với ông T4 (đề ngày 14/8/2018, 15/8/2018) có xác nhận của ông Nguyễn Văn P2 trưởng thôn N ngày 14/08/2018. Việc chuyển nhượng đất của 04 hộ trên cho ông T4 ngày 12/07/2013 giữa các bên tự thỏa thuận với nhau, địa phương không nắm được, quan điểm của địa phương là đất này của các hộ thuộc đất ven sông chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại bút lục 283 biên bản làm việc ngày 11/09/2018 thể hiện hoãn việc tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ lý do bà H5, bà M vắng mặt (Biên bản lập tại trụ sở UBND xã T) thành phần có ông Lưu Bá P, ông Lê Đình C1, ông Nguyễn Văn S3, luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn Cao Xuân H3, song cuối biên bản lại chỉ có chữ kí và tên của thẩm phán và thư kí mà không có chữ kí của những người có mặt. Ngày 18/09/2018 ông T4 có đơn tiếp tục yêu cầu tòa án xem xét thẩm định đối với diện tích 04 hộ ông Lưu Bá P, ông Lê Đình C1, bà Lê Thị M, bà Đình Thị H5 (bút lục 315), song tòa án không tiến hành thẩm định theo đề nghị của ông T4 mà ngày 24/09/2018 đã mở phiên tòa xét xử vụ án và tuyên án. Như vậy tòa cấp sơ thẩm đã không tiến hành thẩm định để xác định đất của 03 hộ còn lại (trừ ông Lưu Bá P) có nằm trong diện tích 4211m² mà ông Đ đã chuyển nhượng cùng tài sản trên đất với giá là 2,5 tỷ đồng mà đã chấp nhận giao dịch giữa ông Đ và ông T4 với hợp đồng miệng là có hiệu lực dẫn đến yêu cầu ông T4 phải trả ông Đ số tiền còn nợ và tính lãi là sai lầm, đã bỏ lọt người tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan của 04 hộ trên.

Không giải quyết yêu cầu phản tố của ông T4 đối với ông Đ, ngay từ ngày 11/01/2018 (bút lục 98) ông T4 đã có yêu cầu ông Đ trả số tiền 360 triệu đồng mà

ông T4 đã phải trả cho thôn N, song cấp sơ thẩm không thụ lý yêu cầu này để giải quyết mà tách ra không giải quyết là không có căn cứ, là bỏ lọt không giải quyết hết yêu cầu của đương sự.

Do vi phạm tố tụng bỏ lọt người tham gia tố tụng, không giải quyết hết yêu cầu của đương sự nên Hội đồng xét xử thấy cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao lại cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

Do hủy án nên các yêu cầu kháng cáo khác của ông T4, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không xem xét giải quyết trong phiên tòa phúc thẩm này.

Mặt khác việc chuyển nhượng của một số hộ dân cho ông Đ đất, sau đó ông Đ đã chuyển nhượng cho ông T4, mặc dù không có tranh chấp song Hội đồng xét xử thấy đây là giao dịch dân sự vô hiệu không bảo đảm theo qui định của pháp luật, khi giải quyết cấp sơ thẩm cần xem xét đánh giá tính pháp lý của các giao dịch này.

Do hủy án nên các chi phí tố tụng Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét mà sẽ được giải quyết khi vụ án được giải quyết lại.

[2]. Án phí phúc thẩm các đương sự không phải chịu án phí.

Hoàn trả ông Đỗ Thanh T4 tiền án phí phúc thẩm 300.000 đồng tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2017/0003504 ngày 03/10/2018 tại chi cục Thi hành án Dân sự huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 BLTTDS 2015; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án. Xử:

[1]. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn là ông Đỗ Thanh T4.

Hủy bản án sơ thẩm số 27/2018/TLDS-ST ngày 24/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang về “Tranh chấp thuê quyền sử dụng đất và bán tài sản trên đất” giữa các đương sự: Nguyên đơn: ông Trịnh Văn Đ; Bị đơn: ông Đỗ Thanh T4 và một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang giải quyết lại vụ án theo qui định của pháp luật.

[2]. Về án phí: các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả ông Đỗ Thanh T4 300.000 đồng tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2017/0003504 ngày 03/10/2018 tại chi cục Thi hành án Dân sự huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND huyện Lục Nam;
- Chi cục THADS huyện Lục Nam;
- Các đương sự;
- Lưu HS, HCTP.

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

(Đã kí)

Bạch Đăng Thi