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

Bản án số: 198/2019/DS-PT
Ngày 01- 7 - 2019
V/v tranh chấp về HĐ dân sự - HĐ chuyển nhượng QSD đất và Đòi lại tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Liên Hiệp

Các Thẩm phán: Ông Sỹ Danh Đạt

Bà Nguyễn Thị Vĩnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Diễm Hương, Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Bà Nguyễn Ngọc Trang, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 24/4/2019, ngày 26/6/2019 và ngày 01/7/2019 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 74/2019/TLPT- DS ngày 17 tháng 01 năm 2019 về Tranh chấp "V/v Tranh chấp về hợp đồng dân sự – Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Đòi lại tài sản"

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2018/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2018 của Toà án nhân dân huyện B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 109/2019/QĐ-PT ngày 18 tháng 3 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Mai Văn P, sinh năm 1958 (Vắng mặt khi tuyên án);

Địa chỉ: Số nhà 340, ấp 3, xã M, huyện B, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Hoàng G(Có mặt)– Văn phòng Luật sư G thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Tháp.

Bị đơn: Nguyễn Văn R, sinh năm 1967 (Có mặt);

Địa chỉ: Số nhà 43, khóm 2, thị trấn C, huyện N, tỉnh Đồng Tháp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Đồng Tháp (Có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: Quốc lộ 30, khóm T, thị trấn B, huyện B, tỉnh Đồng Tháp.

2. Trần Thị H, sinh năm 1960;

3. Mai Nguyễn T1, sinh năm 1982;

4. Mai Thị T2, sinh năm 1985;

5. Mai Thị L, sinh năm 1994;

Cùng địa chỉ: Số nhà 340, ấp 3, xã M, huyện B, tỉnh Đồng Tháp.

6. Mai Thị H1, sinh năm 1983;

Địa chỉ: Số nhà 45/8/5/5, đường Hồ Văn Tư, khu phố 1, phường Trường Thọ, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H, anh T1, chị L, chị T2, chị H1: Ông Mai Văn P, sinh năm 1958 (Có mặt). Địa chỉ: Số nhà 340, ấp 3, xã M, huyện B, tỉnh Đồng Tháp (Văn bản ủy quyền vào ngày 24/4/2019).

7. Đặng Thị P1, sinh năm 1942 (Vắng mặt);

8. Nguyễn Ngọc B1, sinh năm 1978 (Vắng mặt);

9. Nguyễn Văn T3, sinh năm 1976 (Vắng mặt);

10. Nguyễn Thị P2 sinh năm 1983 (Vắng mặt);

11. Nguyễn Văn E, sinh năm 1985 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp 3, xã M, huyện B, tỉnh Đồng Tháp.

12. Nguyễn Thị K, sinh năm 1972 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp 5, xã M, huyện B, tỉnh Đồng Tháp.

13. Nguyễn Thị K1, sinh năm 1970 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp 4, xã M, huyện B, tỉnh Đồng Tháp.

14. Nguyễn Thị P3, sinh năm 1981 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp F, xã A, huyện B, tỉnh Đồng Tháp.

15. Nguyễn Thị T4, sinh năm 1973 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp 4, xã X, huyện B, tỉnh Đồng Tháp.

16. Nguyễn Văn S sinh năm 1932 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp 3, xã M, huyện B, tỉnh Đồng Tháp.

17. Nguyễn Thị D, sinh năm 1949 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp 1, xã Thường Thới Hậu B, huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp.

18. Ủy ban nhân dân xã M, huyện B.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn B2 – Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã M.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Vĩnh H2, sinh năm 1974 (Có mặt). Theo Văn bản ủy quyền vào ngày 24/6/2019.

Trụ sở: Ấp 1, xã M, huyện B, tỉnh Đồng Tháp.

- Kháng cáo: ông Mai Văn P là nguyên đơn của vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Theo Đơn khởi kiện vào ngày 24/3/2016 của ông Mai Văn P và Biên bản ghi lời khai ngày 23/6/2016, trong quá trình thu thập chứng cứ, tại phiên hòa giải và tại phiên tòa, ông P trình bày:

Ngày 06/02/1999, ông P và ông Nguyễn Văn R có thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hai bên có làm giấy tay là hợp đồng mua bán "V/v hầm nuôi cá và phần đất còn lại". Nội dung của hợp đồng: Ông R chuyển nhượng cho ông P diện tích đất 2.956m^2 thuộc thửa số 72 và diện tích 6.390m^2 thuộc thửa số 73, cùng tờ bản đồ số 2. Nhưng hai diện tích đất nói trên qua thỏa thuận chỉ có 7.500m^2 đất lúa và cộng thêm diện tích có chiều ngang là 60 mét, chiều dài tính từ tim lộ đến mé sông. Đất tọa lạc tại xã M, huyện B, tỉnh Đồng Tháp. Giá trị diện tích đất chuyển nhượng tổng cộng là 60 chỉ vàng 24 kra. Thủ tục và chi phí chuyển nhượng do bên ông P thực hiện.

Ông P đã trả trước số vàng 31 chỉ 963 phân vàng 24 kra (trả bằng tiền quy ra vàng), số vàng còn lại là 28 chỉ 037 phân vàng 24 kra ông P đã trả cho ông R vào ngày 30/4/2000.

Sau khi ông P trả xong số vàng còn lại, ông R đã giao cho ông P giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) và hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất để ông P thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng tiếp theo.

Ông P xác định: Khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) do ông R giao, lúc này ông P mới biết được diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng không phải do ông R đứng tên mà do Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn N1 (là ông nội của ông R). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ: 00663/A_4 ngày 04/3/1995. Khi ông R giao thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P đã có sẵn chữ ký của ông N1. Vào ngày 31/8/2000, hộ ông Mai Văn P được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất là 9.326m^2, thuộc thửa số 72 và 73 tờ bản đồ số 2.

Sau khi ông P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng và sử dụng đất được một thời gian thì bà Nguyễn Thị D là con gái của chủ đất cũ có nhiều đơn khiếu nại và yêu cầu ông R, sau đó là ông P trả thành quả lao động cho bà D. Cơ quan có thẩm quyền nhiều lần mời ông R để giải quyết khiếu nại của bà D nhưng ông R không đến. Vì vậy, chính quyền địa phương và huyện B đã mời ông P đến giải quyết, buộc ông P phải thực hiện việc trả thành quả lao động cho bà D. Sau nhiều lần cơ quan có thẩm quyền giải quyết, ông P đã thống nhất trả thành quả lao động cho bà D với số tiền 41.020.000 đồng (Bốn mươi một triệu hai mươi nghìn đồng) cho diện tích đất có chiều ngang 60 mét, chiều dài tính từ

tim lộ đến mé sông. Ông P đã thực hiện xong việc trả thành quả lao động cho bà D.

Theo ông P thì nghĩa vụ trả thành quả lao động cho bà D thuộc về ông R. Ông P đã thực hiện nghĩa vụ này thay cho ông R nên ông R có trách nhiệm trả lại số tiền 41.020.000 đồng cho ông P.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn R, ông P không đồng ý. Bởi vì, ông P đã trả cho ông R xong số vàng 28 chỉ 037 phân vàng 24kra từ ngày 30/4/2000.

* Tại Tờ tường trình ngày 19/4/2016 và Bản khai do đương sự tự khai ngày 27/5/2016 của ông Nguyễn Văn R; Đơn khởi kiện ngày 14/7/2016 và Đơn khởi kiện bổ sung ngày 12/3/2018 của ông Nguyễn Văn R; Trong quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên hòa giải và tại phiên tòa, ông R trình bày:

Ông Nguyễn Văn R có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Mai Văn P tổng diện tích đất là 9.000m^2 và diện tích đất có chiều ngang là 60 mét vào ngày 06/02/1999. Hai bên có làm giấy tay là hợp đồng mua bán "V/v hầm nuôi cá và phần đất còn lại". Nội dung của hợp đồng: Ông R đồng ý chuyển nhượng cho ông P diện tích đất 2.956m^2 thuộc thửa số 72 và diện tích 6.390m^2 thuộc thửa số 73, cùng tờ bản đồ số 2 (đo thực tế là 7.500m^2), mục đích sử dụng: đất lúa. Đất tọa lạc tại xã M, huyện B, tỉnh Đồng Tháp. Diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng này do ông Nguyễn Văn N1 (là ông nội của ông R) đứng tên. Nhưng ông N1 đã làm di chúc cho ông R toàn bộ diện tích đất do ông N1 đứng tên vào ngày 08/01/1997.

Giá trị diện tích đất chuyển nhượng tổng cộng là 60 chỉ vàng 24 kra. Thủ tục và chi phí chuyển nhượng do bên ông P thực hiện. Sau khi làm hợp đồng xong, ông P đã trả trước cho ông R số vàng 31 chỉ 963 phân vàng 24 kra (trả bằng tiền quy ra vàng). Số vàng còn lại là 28 chỉ 037 phân vàng 24 kra ông P sẽ trả cho ông R sau khi thu hoạch Đông Xuân 1999 – 2000, dứt điểm là vào ngày 30/4/2000. Khi nhận số vàng 31 chỉ 963 phân vàng 24 kra, ông R có làm biên nhận cho ông P. Số vàng còn lại, cho đến nay ông P chưa thanh toán tiếp cho ông R.

Vào năm 2000, ông R không nhớ ngày tháng cụ thể, ông P hỏi ông R mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) để ông P nhờ địa chính đối chiếu xem phần đường có trong vị trí của diện tích đất đã thỏa thuận chuyển nhượng hay không. Hơn 20 ngày sau, ông P trả lại cho ông R giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) đã mượn. Tuy nhiên, ông R không kiểm tra diện tích đất tại thửa số 72 và 73 mà ông P đã thực hiện thủ tục tách quyền sử dụng từ ông N1. Thời điểm này, ông N1 đã chết nên thủ tục chuyển từ tên ông N1 sang tên ông P không phải do ông N1 ký.

Vì vậy, ông Nguyễn Văn R yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Mai Văn P vào ngày 31/8/2000 đối với 02 thửa đất nói trên. Bởi vì, ông N1 và cả ông R không có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông P.

Tại Biên bản hòa giải ngày 29/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện B, ông R có thay đổi yêu cầu và không tiếp tục yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông R chỉ yêu cầu ông P trả tiếp cho ông R giá trị đất còn lại là 28 chỉ 037 phân vàng 24kra mà ông P chưa thực hiện từ ngày 30/4/2000.

Ông R không đồng ý trả lại cho ông P số tiền 41.020.000 đồng mà ông P đã trả thành quả lao động cho bà D. Bởi vì, ông R không có trách nhiệm trả thành quả lao động cho bà D đối với đất mà Nhà nước thực hiện chính sách cắt xâm canh.

* Ý kiến, trình bày và đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

- Về nội dung:

Ông Mai Văn P là nguyên đơn của vụ án kháng cáo:

+ Ông P yêu cầu ông Nguyễn Văn R trả lại cho ông P số tiền trả thành quả lao động cho bà Nguyễn Thị D là 41.020.000 đồng. Bởi vì, diện tích đất này ông R đã chuyển nhượng cho ông P vào năm 1999.

+ Ông P không đồng ý trả tiếp cho ông R giá trị đất chuyển nhượng là 28 chỉ 037 phân vàng 24kra vì từ năm 2000, ông P đã trả cho ông R xong tổng số vàng 60 chỉ vàng 24kra.

- Về chứng cứ:

+ Ông R đã chuyển nhượng cho ông P thửa đất số 72 + 73 cùng diện tích đất có chiều ngang 60 mét với giá trị là 60 chỉ vàng 24kra.

+ Ủy ban nhân dân huyện B đã giải quyết khiếu nại của bà Nguyễn Thị D đối với diện tích đất do Nhà nước thực hiện chính sách cắt xâm canh và công nhận cho ông P trả thành quả lao động cho bà D số tiền tổng cộng là 41.020.000 đồng là sai đối tượng và không phù hợp với quy định của pháp luật.

. Đáng lẽ ra đối tượng của việc trả thành quả lao động cho bà D phải là ông Nguyễn Văn R.

. Ủy ban nhân dân huyện B buộc ông P trả thành quả lao động cho bà D là không đúng.

Vì vậy, ông P yêu cầu ông R trả lại số tiền 41.020.000 đồng là phù hợp và có căn cứ.

+ Việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông P trả tiếp cho ông R số vàng 28 chỉ 037 phân vàng 24kr là không đúng. Bởi vì, tuy về chứng cứ ông P không có giấy tờ để chứng minh cho việc trả xong số vàng cho ông R. Nhưng thông qua hợp đồng mua bán đất về tính hợp lý và thời gian đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông P phù hợp, chứng tỏ ông P đã thanh toán xong giá trị đất chuyển nhượng cho ông R.

Đồng thời, suốt thời gian hơn 16 năm không lý do gì mà ông R không đòi ông P thanh toán tiếp giá trị đất còn lại cho ông R.

Từ những ý kiến và cơ sở trình bày nói trên, tôi đề nghị Hội đồng xét xử: chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Mai Văn P và sửa Bản án sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

* Tại Quyết định bản án sơ thẩm số 57/2018/DS – ST, ngày 13/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện B đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận ông P yêu cầu ông R trả lại số tiền 41.020.000 đồng mà ông đã trả cho bà D.

2. Chấp nhận phần yêu cầu của ông R, buộc ông P phải thực hiện nghĩa vụ trả cho ông R 28,037 chỉ vàng 24kra (vàng thị trường).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông R mà ông P chậm trả tiền thì ông P phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

3. Công nhận quyền sử dụng đất cho ông P được tiếp tục sử dụng diện tích 9.326m^2 đất (Lúa) thửa số 72,73, tờ bản đồ số 02, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số: 02979/A_4 do Ủy ban nhân huyện B cấp ngày 31/3/2000 ông Mai Văn P đứng tên. Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12/01/2017 và sơ đồ đo đạc thẩm định tại chỗ phần đất tranh chấp phần đất thực đo thửa 72,73, tờ bản đồ số 02 diện tích thực đo là 7.629m^2.

4. Đề nghị ông P đến UBND huyện B làm thủ tục điều chỉnh diện tích đất đúng theo sơ đồ đo đạc của Văn Phòng đăng ký QSD đất và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án huyện B.

5. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện hủy giấy chứng nhận của ông R

6. Về chi phí xem xét thẩm định, đo đạc và định giá: Ghi nhận sự tự nguyện của ông R chịu tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá là 4.061.000đ đã chi xong.

Ông P không phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định, đo đạc và định giá.

7.Về án phí dân sự sơ thẩm:

*Ông Mai Văn P nộp 6.677.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào tiền tạm ứng đã nộp 1.025.500đ theo biên lai thu số: BM/2012 020673 ngày 22/4/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B. Ông P phải nộp thêm 5.651.500 đồng.

*Ông Nguyễn Văn R không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên trả lại cho ông R 4.186.000 đồng theo biên lai thu số:BN/2013 01180 ngày 03/8/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện N.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên thời hạn, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ, thời hiệu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 28/9/2018, ông Mai Văn P là nguyên đơn của vụ án kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, được kiểm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

Ông Mai Văn P kháng cáo và yêu cầu ông Nguyễn Văn R trả lại cho ông số tiền mà ông P trả thành quả lao động cho bà Nguyễn Thị D là 41.020.000 đồng. Ông P không đồng ý trả tiếp giá trị đất còn lại của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông R số vàng là 28 chỉ 037 phân vàng 24kra.

Qua chứng cứ thể hiện tại hồ sơ, lời trình bày của các bên đương sự tại phiên tòa cho thấy:

[1] Diện tích đất 2.956m^2 thuộc thửa số 72 và diện tích đất 6.390m^2 thuộc thửa số 73, tờ bản đồ số 2, mục đích sử dụng: Lúa và diện tích đất 1.428m^2 (trong đó có diện tích 1.025,5m^2, chiều ngang là 58.6 mét, chiều dài là 17.5 mét) thuộc một phần của thửa số 1435, tờ bản đồ số 4, theo sổ mục kê là loại đất thủy lợi, tọa lạc tại xã M, huyện B có nguồn gốc là của ông Nguyễn Văn P4 (cha ruột của bà Nguyễn Thị D). Ông P4 sử dụng diện tích đất nói trên vào việc trồng lúa mùa. Đến năm 1983, Nhà nước thực hiện chính sách cắt xâm canh nên đã sử dụng đất của ông Phát cấp cho ông Nguyễn Văn N1. Ông N1 là ông nội của ông Nguyễn Văn R.

Khoảng năm 2005, bà Nguyễn Thị D có đơn khiếu nại và tranh chấp với các hộ đã sử dụng đất cặp bờ kênh Cỏ Bắc (dọc theo kênh) như: ông Nguyễn Văn R, ông Lương Hoàng V, ông Nguyễn Văn H3, bà Bùi Thị Đ….để yêu cầu các hộ nói trên trả thành quả lao động.

Các hộ ông Lương Hoàng V, ông Nguyễn Văn H, bà Bùi Thị Đ trình bày trong quá trình giải quyết đã trả thành quả lao động cho bà D. Riêng phía ông R *"Đại diện ông Nguyễn Văn N (ông R là cháu nội ông N1): diện tích đất này trước đây ông N1 sử dụng. Đến năm 1999 bán lại cho ông P sử dụng. Ông N1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã chuyển nhượng lại cho ông P. Đến năm 2001, ông N1 chết"*.

Vì vậy, từ năm 2005 đến năm 2013, bà D khiếu nại đối với ông R, sau đó là ông P. Theo Quyết định số 06/QĐ-UBND ngày 17/01/2013 V/v công nhận hòa giải thành giữa bà Nguyễn Thị D và ông Mai Văn P của Ủy ban nhân dân huyện B. Ông P trả cho bà D số tiền 41.020.000 đồng đối với diện tích đất có chiều ngang 58.6 mét, chiều dài 17.5 mét, diện tích tổng cộng là 1.025,5m^2.

[2] Trong quá trình sử dụng đất từ năm 1983, khoảng năm 1993 – 1994 ông Nguyễn Văn N1 đã kê khai, đăng ký quyền sử dụng. Vào ngày 04/3/1995, ông Nguyễn Văn N1 đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích là 21.000m^2, trong đó có thửa số 72, tờ bản đồ số 2, diện tích 2.956m^2, mục đích sử dụng: Lúa và thửa số 73, tờ bản đồ số 2, diện tích 6.370m^2, mục đích sử dụng: Lúa. Đất tọa lạc tại ấp 3, xã M, huyện B, tỉnh Đồng Tháp.

Vào ngày 08/01/1997, ông Nguyễn Văn N1 đã lập Tờ thừa kế (ủy quyền) giao toàn bộ diện tích đất do ông N1 đứng tên cho cháu nội là ông Nguyễn Văn R.

[3] Theo sự thống nhất của ông P và ông R:

- Hợp đồng mua bán "V/v hầm nuôi cá và phần đất còn lại" vào ngày 06/02/1999 giữa ông Nguyễn Văn R và ông Mai Văn P đã thỏa thuận nội dung như sau: *"Bên A (ông R) đồng ý bán 2 thửa số 72 diện tích 2.956m^2 (trong đó có 250m^2 đất thổ cư bán cho ông Nguyễn Văn T5 chưa tách bộ chờ làm thủ tục và thửa 73 diện tích 6.370m^2.*

Tổng diện tích bán cho bên B (ông P) là 9.000m^2 trong giấy chứng nhận QSDĐ số 00663A/4. Thực tế đo đạc cả đất và hầm là phần lộ lấn chiếm chỉ còn tổng diện tích thực tế theo thỏa thuận trên là 7.500m^2, cộng thêm phần cặp lộ mé sông ngang 60 mét với tổng trị giá bằng vàng 24k là 60 chỉ (sáu chục chỉ)…"

- Giá trị toàn bộ diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng nói trên là 60 chỉ vàng 24kra.

- Ông P và ông R thỏa thuận:

+ Ông P trả trước cho ông R số vàng 31 chỉ 963 phân vàng 24kra.

+ Số vàng còn lại ông P phải trả cho ông R sau khi thu hoạch Đông Xuân 1999 – 2000, dứt điểm là vào ngày 30/4/2000.

Ông R thừa nhận đã nhận xong số vàng 31 chỉ 963 phân vàng 24kra từ ông P.

[4] Xét kháng cáo của ông Mai Văn P:

4.1 Đối với yêu cầu về số tiền 41.020.000 đồng:

Ông P cho rằng, ông đã chuyển nhượng đất của ông R và thanh toán xong giá trị đất cho ông R. Thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/8/2000 giữa ông Nguyễn Văn N1 (là ông nội của ông R) và ông Mai Văn P nên Ủy ban nhân dân huyện B đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng tổng diện tích đất là 9.326m^2 cho hộ ông Mai Văn P.

Khi bà Nguyễn Thị D (con của ông P4, chủ đất cũ) có đơn khiếu nại về việc trả thành quả lao động đối với diện tích đất 1.025,5m^2 và các cấp chính quyền giải quyết khiếu nại của bà D, ông R không tham gia và xác định đã chuyển nhượng cho ông P. Vì vậy, Ủy ban nhân dân huyện B động viên và giải quyết buộc ông P phải trả thành quả lao động cho bà D. Ông P đã trả cho bà D số tiền 41.020.000 đồng thay cho ông R. Vì vậy, ông R phải có trách nhiệm trả lại số tiền 41.020.000 đồng cho ông P.

Xét thấy: Bà Nguyễn Thị D (con của ông Nguyễn Văn P4) và ông Mai Văn P đã thống nhất thỏa thuận về việc trả thành quả lao động và Ủy ban nhân dân huyện B đã công nhận việc hòa giải thành theo Quyết định số 06/QĐ-UBND ngày 17/01/2013 nói trên. Lẽ ra, khi thỏa thuận trả thành quả lao động

cho bà D, ông P phải yêu cầu cơ quan có thẩm quyền mời ông R tham gia hòa giải và ý kiến của ông R như thế nào đối với yêu cầu của bà D. Ngoài ra, trường hợp thỏa thuận: Ông P trả thành quả lao động cho bà D thì trách nhiệm của ông R đối với ông P ra sao?

Bên cạnh đó, diện tích đất ông P thỏa thuận trả thành quả lao động cho bà D qua lời trình bày của ông R cũng như nội dung mà cơ quan có thẩm quyền đã tóm tắt: Diện tích đất mà bà D có khiếu nại là đất do Nhà nước thực hiện chính sách cắt xâm canh. Dù nguồn gốc đất này là của ông Nguyễn Văn P4 (cha ruột của bà D) thì khi thực hiện chính sách nói trên, Nhà nước đã cấp lại đất khác cho ông Phát theo quy định.

Như vậy, ông R cũng không có nghĩa vụ phải trả thành quả lao động lại cho bà D. Hộ của ông P và cá nhân ông P cũng có quyền từ chối trách nhiệm trả thành quả lao động cho bà D đối với diện tích đất bà D khiếu nại.

Việc ông P thống nhất trả thành quả lao động đối với diện tích đất 1.025,5m^2 cho bà D, số tiền cụ thể là 41.020.000 đồng là sự tự nguyện của ông P. Vì vậy, ông P yêu cầu ông R trả lại cho ông số tiền mà ông trả thành quả lao động cho bà D là 41.020.000 đồng, là không có căn cứ và không phù hợp nên không chấp nhận.

4.2 Đối với yêu cầu về số vàng 28 chỉ 037 phân vàng 24kra:

Giá trị diện tích đất chuyển nhượng giữa ông P và ông R vào ngày 06/02/1999 là 60 (Sáu mươi) chỉ vàng 24kra.

Ông R thừa nhận ông P chỉ trả được 50% giá trị đất là 31 chỉ 963 phân vàng 24kra vào ngày 06/02/1999 nên ông R yêu cầu ông P phải trả tiếp cho ông số vàng 28 chỉ 037 phân vàng 24kra.

Ông P không đồng ý theo yêu cầu của ông R, bởi vì ông P đã thanh toán cho ông R xong giá trị đất chuyển nhượng.

Xét thấy kháng cáo của ông P là có cơ sở chấp nhận bởi những căn cứ như sau:

- Hợp đồng mua bán "V/v hầm nuôi cá và phần đất còn lại" vào ngày 06/02/1999 giữa ông Nguyễn Văn R và ông Mai Văn P đã thể hiện cụ thể thời gian thanh toán giá trị đất chuyển nhượng giữa hai bên.

Ông R cũng thừa nhận vào ngày 06/02/1999, tức là ngày ký hợp đồng mua bán ông P đã thanh toán cho ông R số vàng 31 chỉ 963 phân vàng 24kra. Vì vậy, ông R cho rằng khi ông P thanh toán giá trị đất chuyển nhượng ông có làm biên nhận cho ông P nhưng do ông P không xuất trình biên nhận là không có căn cứ.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Văn N1 (bản chính) do ông R quản lý. Vào năm 2000, ông P mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sau đó đã trả lại cho ông R. Chứng cứ và lời trình bày của ông R thể hiện tại hồ sơ cụ thể: Từ năm 2001 – 2002, ông R đã phát hiện ông P sang tên hai thửa đất 72 và 73 cho ông P đứng tên. Nhưng từ năm 2002, ông R không có

ý kiến và không có tranh chấp với ông P về giá trị đất còn lại chưa thanh toán cho ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông R cho rằng vì ông P lấy lý do bà D có khiếu nại và yêu cầu trả thành quả lao động nên ông P không đồng ý trả tiếp số vàng còn lại cho ông R. Tuy nhiên, tại hồ sơ thể hiện khoảng năm 2005 bà D mới có khiếu nại về thành quả lao động với các hộ sử dụng đất cặp kênh thủy lợi chứ không phải trước năm 2000. Ông R cũng không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh năm 1999 hoặc trước năm 2000, bà D đã có khiếu nại về thành quả lao động đối với ông P.

- Ngoài ra, tại Biên bản tiếp xúc ngày 19/12/2005 về việc khiếu nại của bà D giữa các hộ dân với đại diện phòng Tài nguyên – Môi trường huyện B, trong đó có ông R. Ông R hoàn toàn không có ý kiến về việc ông P phải thanh toán thành quả lao động cho bà D vì lý do ông P chưa thanh toán hết giá trị đất chuyển nhượng với ông R.

- Về thời gian Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Mai Văn P vào ngày 31/8/2000, cũng là thời gian sau ngày 30/4/2000 ông P phải thanh toán giá trị đất chuyển nhượng còn lại cho ông R.

- Từ ngày 30/4/2000 đến năm 2016 (16 năm), khi ông P khởi kiện ông R đối với số tiền trả thành quả lao động cho bà D là 41.020.000 đồng, ông R mới có khởi kiện phản tố yêu cầu ông P phải thanh toán giá trị còn lại của diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng. Ông R không nêu được lý do có căn cứ pháp lý vì lý do nào ông R không yêu cầu ông P thanh toán giá trị đất chuyển nhượng còn lại.

- Theo thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán "V/v hầm nuôi cá và phần đất còn lại" vào ngày 06/02/1999 giữa ông Nguyễn Văn R và ông Mai Văn P đồng nghĩa với việc: khi ông P thanh toán xong giá trị đất chuyển nhượng, ông R mới giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) để ông P thực hiện các thủ tục tiếp theo.

Trường hợp, ông P chưa thanh toán xong giá trị đất thì không có lý do gì để ông R giao cho ông P giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) và thực hiện các thủ tục về chuyển nhượng quyền sử dụng đất như nhận định nói trên.

[5] Từ nhận xét nói trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Ông Mai Văn P kháng cáo và yêu cầu ông Nguyễn Văn R trả lại cho ông số tiền mà ông P trả thành quả lao động cho bà Nguyễn Thị D là 41.020.000 đồng. Ông P không đồng ý trả tiếp giá trị đất chuyển nhượng cho ông R số vàng 28 chỉ 037 phân vàng 24kra chỉ có căn cứ một phần nên chấp nhận một phần kháng cáo của ông Mai Văn P.

Sửa bản án sơ thẩm.

Do sửa bản án sơ thẩm nên ông P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Theo quy định tại điểm đ Khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án quy định: Miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí, tạm ứng lệ phí Tòa án, lệ phí Tòa án đối với người cao tuổi theo quy định của pháp luật (ông P có đơn xin miễn, giảm án phí). Ông P sinh năm 1958, tính đến năm 2018 ông P đã 60 tuổi, là đối tượng để áp dụng theo quy định nói trên. Vì vậy, ông Mai Văn P được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án đảm bảo đúng quy định của pháp luật (Trừ bà P1, chị B1, anh T3, chị P2, anh E, bà K, bà K1, chị P3, bà T4, ông S, bà D) và đề xuất hướng giải quyết là sửa một phần bản án sơ thẩm, theo hướng: Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Mai Văn P.

Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát có căn cứ nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 148, Điều 293, Khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 500, 501, 502 và Điều 503 của Bộ luật dân sự;

Điều 100, Điều 166 và Điều 203 của Luật đất đai;

Luật Phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Mai Văn P.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2018/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2018 của Toà án nhân dân huyện B.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Mai Văn P yêu cầu ông Nguyễn Văn R trả lại cho ông số tiền 41.020.000 đồng (Bốn mươi một triệu hai mươi nghìn đồng).

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn R yêu cầu ông Mai Văn P trả tiếp cho ông R số vàng 28 chỉ 037 phân vàng 24kra (Hai mươi tám chỉ ba ly bảy).

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn R yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Mai Văn P.

- Về án phí:

+ Ông Mai Văn P được miễn án toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Mai Văn P được nhận lại số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 1.025.500 đồng (Một triệu hai mươi lăm nghìn năm trăm đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 020673 ngày 22/4/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Đồng Tháp.

+ Ông Nguyễn Văn R phải chịu số tiền 5.397.000 đồng (Năm triệu ba trăm chín mươi bảy nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 4.186.000 đồng (Bốn triệu một trăm tám mươi sáu nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 01180 ngày 03/8/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Đồng Tháp. Như vậy, ông R còn phải nộp tiếp số tiền 1.211.000 đồng (Một triệu hai trăm mười một nghìn đồng).

+ Ông Mai Văn P được nhận lại số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004318 ngày 01/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Đồng Tháp.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tổng cộng là 4.061.000 đồng (Bốn triệu sáu mươi một nghìn đồng) ông R tự nguyện chịu. Toàn bộ chi phí nói trên do ông R đã tạm ứng và đã chi xong.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- Phòng GĐ-KT TAND Tỉnh
- VKSND Tỉnh;
- Tòa án ND H.B;
- Chi cục THADS H.B;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Phạm Thị Liên Hiệp