

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 69/2017/DSPT.

Ngày: 30-8-2017

V/v: Tranh chấp “Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Hoài Thanh.

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Thái Sơn; Ông Võ Công Phương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Thảo - Thư ký TAND tỉnh Bình Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa: Bà Võ Thị Lệ Giang - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 8 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 41/2017/DSPT ngày 17 tháng 7 năm 2017 về tranh chấp “ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” do bản án dân sự sơ thẩm số 19/2017/DSST ngày 10/5/2017 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Định bị kháng cáo:

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 143/2017/QĐPT ngày 04 tháng 8 năm 2017 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn H.M, sinh năm 1968 (có mặt).

Trú tại: Thôn G, xã A, huyện H, tỉnh Bình Định.

2. *Bị đơn:* Ông Huỳnh C.L, sinh năm 1970 (có mặt).

Trú tại: Thôn G, xã A, huyện H, tỉnh Bình Định.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Bà Đỗ Thị T, sinh năm 1973 (có mặt).

3.2. Bà Bùi Thị T, sinh năm 1966 (có mặt).

3.3. Anh Nguyễn H.S, sinh năm 1987.

3.4. Chị Nguyễn Thị H.N, sinh năm 1989.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn H.S, Chị Nguyễn Thị H.N: Ông Nguyễn H.M và bà Bùi Thị T (có mặt).

(Theo giấy ủy quyền ngày 27/9/2016).

Cùng trú tại: Thôn G, xã A, huyện H, tỉnh Bình Định.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Huỳnh C.L.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình xét xử nguyên đơn ông Nguyễn H.M trình bày:

Vợ chồng ông được Nhà nước cấp nhiều thửa đất, trong đó có thửa 1066, diện tích 528m² tại thôn G, xã A, huyện H. Năm 2000, do điều kiện khó khăn nên ông cho vợ chồng ông Huỳnh C.L thuê thửa đất trên với giá 1,5 chỉ vàng y, thời gian cho thuê đến năm 2008. Hai bên có làm hợp đồng và cùng ký xác nhận. Đến năm 2008, hết thời gian thuê đất, vợ chồng ông có yêu cầu vợ chồng ông L trả lại thửa đất số 1066, nhưng vợ chồng ông L không trả. Nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông L trả lại thửa đất số 1066 cho vợ chồng ông.

Trong quá trình ông L sử dụng thửa đất cho thuê, ông L có xây chuồng heo và hầm bioga lấn sang phần đất của gia đình ông, đề nghị Tòa buộc ông L tháo dỡ phần diện tích đất lấn chiếm trả lại cho gia đình ông.

Tại bản tự khai và trong quá trình xét xử, bị đơn ông Huỳnh C.L trình bày:

Vào năm 2000, vợ chồng ông Nguyễn H.M có viết giấy sang nhượng cho vợ chồng ông mảnh đất số hiệu 1066, diện tích 528m² tại thôn G, xã A, huyện H với số tiền 1,5 chỉ vàng y, thời hạn khi nào Nhà nước thu hồi thì ông trả lại cho Nhà nước. Nhưng đến nay Nhà nước chưa thu hồi nên ông không chấp nhận trả lại thửa đất trên cho ông M. Ông thừa nhận có xây chuồng heo và hầm bioga lấn sang phần đất của ông M, nhưng ông M là người xây dựng cho ông và thửa đất trên ông M đã chuyển nhượng cho ông nên ông không đồng ý trả lại diện tích đất lấn chiếm cho ông M.

Tại bản tự khai và trong quá trình xét xử, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị T trình bày:

Bà thống nhất như lời trình bày và yêu cầu của chồng bà ông Nguyễn H.M yêu cầu vợ chồng ông L dọn dẹp hoa màu trả lại thửa đất số 1066 cho vợ chồng bà.

Tại bản tự khai và trong quá trình xét xử, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị T trình bày:

Bà thống nhất như lời trình bày và yêu cầu của chồng bà ông Huỳnh C.L, không chấp nhận trả lại thửa đất số 1066 cho vợ chồng ông M.

Đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn H.S, Chị Nguyễn Thị H.N là bà Bùi Thị T, ông Nguyễn H.M trình bày: Anh S, chị N thống nhất lời trình bày của cha mẹ là ông M, bà T.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2017/DSST ngày 10/5/2017 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Định đã quyết định:

Áp dụng Điều 166, 167 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 668 của Bộ luật dân sự 2015; Các điều 130, 131, 133, 134, 136, 139, 146, 705, 707 của của Bộ luật dân sự 1995; Điều 147, Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn H.M. Buộc vợ chồng ông Huỳnh C.L và bà Đỗ Thị T phải trả lại thửa đất có số hiệu 1066 diện tích 528m² tại thôn G, xã A, huyện H, tỉnh Bình Định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1543/QSDD ngày 25/9/1993 cho ông Nguyễn H.M (thửa đất có sơ đồ kèm theo).

2. Bác yêu cầu không chấp nhận trả lại thửa đất 1066 với diện tích 528m² của bị đơn Huỳnh C.L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị T.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí thẩm định, xem xét tại chỗ; Quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 12/5/2017, bị đơn ông Huỳnh C.L kháng cáo yêu cầu bác đơn khởi kiện của ông Nguyễn H.M, công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông M lập ngày 28/02/2000.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu đề nghị:

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 19/2017/DSST ngày 10/5/2017 của Tòa án nhân dân huyện H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh C.L, không đồng ý trả lại thửa đất số 1066, diện tích 528m², tại thôn G, xã A, huyện H, tỉnh Bình Định, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2] Nguồn gốc thửa đất số 1066 diện tích 528m² tại thôn G, xã A, huyện H, tỉnh Bình Định là của hộ ông Nguyễn H.M được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1543/QSĐĐ ngày 25/9/1993, thuộc loại đất màu, thời hạn sử dụng đất đến tháng 6 năm 2008. Ngày 28/02/2000, ông Nguyễn H.M cho ông Huỳnh C.L thuê với giá 1,5 chỉ vàng, thời hạn thuê đến tháng 6 năm 2008, hai bên có lập hợp đồng ghi “Giấy sang nhượng đất”. Hết thời hạn thuê, ông M yêu cầu ông L trả lại diện tích đất màu cho gia đình ông, nhưng ông L không đồng ý vì theo ông L ông M đã chuyển nhượng diện tích thửa đất màu cho ông theo “Giấy sang nhượng đất” đã lập giữa hai bên. Tuy nhiên, theo “giấy sang nhượng đất” giữa ông M và ông L lập có nội dung : *“Vợ chồng tôi thống nhất sang nhượng lại cho vợ chồng ông L làm, đến khi Nhà nước thu hồi đất, vợ chồng ông L trả lại đất cho ông M để trả cho Nhà nước. Còn phần vàng vợ chồng ông M không phải trả lại...”* và thực tế từ 28/02/2000 ngày hai bên lập “Giấy sang nhượng đất” cho đến ngày ông M có đơn khởi kiện, vợ chồng L không tiến hành làm thủ tục để được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất mà ông cho rằng vợ chồng ông đã nhận chuyển nhượng từ ông M. Như vậy, với nội dung thỏa thuận giữa các bên thể hiện đây là hợp đồng cho thuê đất có thời hạn đến tháng 6 năm 2008. Do đó việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận đơn khởi kiện của ông M, tuyên buộc vợ chồng ông Huỳnh C.L và bà Đỗ Thị T phải trả lại toàn bộ diện tích đất màu cho ông M là có căn cứ, nhưng cần xác định lại quan hệ pháp luật là “Đòi lại tài sản” theo quy định tại Điều 255, Điều 256 Bộ luật dân sự 2005.

[3]Tuy nhiên, HĐXX phúc thẩm xét thấy cấp sơ thẩm có những vi phạm:

[4] Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành phiên họp về kiểm tra, việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ giữa các bên đương sự là vi phạm Điều 208 Bộ luật tố tụng dân sự.

[5] Quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào lời khai của ông Minh để đưa 02 người con của ông tên là Nguyễn H.S, Nguyễn Thị H.N vào tham gia tố tụng trong vụ án mà không thu thập chứng cứ về việc tại thời điểm năm 1993, Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông M, trong hộ có mấy nhân khẩu được cân đối giao quyền sử dụng đất, trong khi hộ khẩu của ông M không có tên anh Nguyễn H.S (BL: 01- 03)

[6] Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án do các bên đương sự cung cấp, có 02 “ Giấy sang nhượng đất” lập cùng ngày 28/02/2000, nhưng khác nhau ở chỗ người viết. Giấy sang nhượng đất (BL 06) người viết là ông Nguyễn H.M, giấy sang nhượng đất (BL 73) người viết là ông Nguyễn H.M, vợ là bà Bùi Thị S, nhưng theo hộ khẩu vợ ông M là bà Bùi Thị T (BL 02). Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh làm rõ bà Bùi Thị S, bà Bùi Thị T có phải là một người hay không? Vì sao lại có 02 “giấy sang nhượng đất”?

[7] Tại biên bản xem xét tại chỗ và biên bản đo vẽ sơ đồ thửa đất 1066 (BL20-23), diện tích thửa đất thực tế ($543,16m^2$) tăng hơn so với diện tích thửa đất được cấp cho ông M ($528m^2$). Ông M yêu cầu ông L tháo dỡ một phần chuồng heo và hầm bioga ông L đã xây lấn qua thửa đất của ông M, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh làm rõ diện tích đất thừa $29m^2$ mà theo sơ đồ bản vẽ xem xét tại chỗ thể hiện là đất của ai để giải quyết trong cùng vụ án là không đảm bảo quyền lợi cho các bên đương sự.

[8] Ngoài ra, quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm thiếu kiểm tra dẫn đến những thiếu sót cần rút kinh nghiệm như: Bản tự khai của nguyên đơn ông Nguyễn H.M không ghi thời gian (BL 28), Quyết định xem xét, thẩm định tại chỗ tiến hành ngày 10/6/2015 (BL 25) nhưng Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ghi ngày 10/6/2016 (BL 23). Biên bản xác minh Đội thuế liên xã A, không có xác nhận của nơi xác minh (BL19).

[9] Với những vi phạm và thiếu sót như trên, cấp phúc thẩm không thể khắc phục, bổ sung được. Do đó cần phải hủy án sơ thẩm chuyển hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại.

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị hủy nên ông Huỳnh C. L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310, khoản 3 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Khoản 3 Điều 29 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.

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 19/2017/DSST ngày 10/5/2017 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Định về “Tranh chấp đòi lại tài sản” giữa nguyên đơn ông Nguyễn H.M với bị đơn ông Huỳnh C.L. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Định giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Trả lại cho ông Huỳnh C.L 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0003405 ngày 22/5/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện H.

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

Trở lại hợp bản án được thi hành theo quy định tại 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, 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 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.

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao;
- VKSND tỉnh Bình Định;
- Các đương sự;
- Cơ quan THADS huyện H;
- TAND huyện H;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Lê Thị Hoài Thanh