TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 243/2017/DSPT
Ngày: 13-10-2017
V/v: "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Duyên

Các Thẩm phán: Ông Lê Thành Văn

Bà Trần Thị Huyền Vân

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Kim Nhi, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tiểu Hồng - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 10 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 159/2017/TLPT–DS ngày 27 tháng 7 năm 2017 về *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 04/2017/DS-ST ngày 04 tháng 4 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 514/2017/QĐPT-DS ngày 12 tháng 9 năm 2017, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Ông Lâm Tấn H, sinh năm 1960 và bà Mai Thị L, sinh năm 1961;

Địa chỉ: Số 48, đường L, phường 2, thành phố V, tỉnh B.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Vũ Anh T - Luật sư của Công ty luật TNHH Vũ T, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn*: Ông Trần Đức T, sinh năm 1955

Địa chỉ: Số 139, đường số 2, tổ 1 khu phố A, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh B.

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

3.1 Bà Trần Thị Linh T1, sinh năm 1984;

3.2 Bà Trịnh Thị Ngọc E, sinh năm 1958;

3.3 Ông Đặng Hoàng Y, sinh năm 1986;

Cùng trú tại: Số 139, đường số 2, tổ 1 khu phố A, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh B.

3.4 Ủy ban nhân dân huyện Đ

4. Người kháng cáo, kháng nghị: Nguyên đơn, bị đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***** *Theo đơn khởi kiện, bản khai và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Lâm Tấn H và bà Mai Thị L trình bày:*

Năm 2000 ông bà nhận chuyển nhượng bằng giấy viết tay quyền sử dụng đất của ông Phan Mạnh H với diện tích 232m^2; đất tọa lạc tại tổ 01 khu phố A, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh B. Sau đó Nhà Nước thu hồi một phần đất để làm đường số 2 thị trấn H, nên diện tích còn lại là 98,5m^2. Ngày 30/5/2012 Ủy ban nhân dân huyện Đ đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà. Năm 2007, ông bà cho vợ chồng ông Trần Đức T và bà Trịnh Thị Ngọc E mượn phần đất trên để sử dụng, hai bên có lập bản giao ước vào ngày 10/01/2007 với nội dung: Nguyên đơn cho bị đơn mượn đất sử dụng trong thời hạn 05 năm (kể từ ngày10/01/2007 đến ngày 10/01/2012) thì phải trả lại đất. Đến hạn trả đất như đã cam kết nhưng ông T không chịu trả, nên ông bà đã yêu cầu UBND thị trấn H giải quyết để buộc ông T trả lại diện tích đất nêu trên nhưng vẫn không có kết quả. Ngày 12/12/2013, ông bà đã nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Long Điền để buộc gia đình ông T bà E phải trả lại diện tích 98,5m^2 đất đã mượn ở nhờ.

Trong quá trình hòa giải tại UBND thị trấn H, ông T yêu cầu hỗ trợ số tiền 95 triện đồng để di dời trả lại đất, nhưng vợ chồng ông bà chỉ đồng ý hỗ trợ số tiền 60.000.000 đồng. Vì ông T không đồng ý, nên ông bà không chấp nhận sự thương lượng, thỏa thuận nữa mà đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

***** *Tại bản khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Trần Đức T trình bày:*

Ông không đồng ý trả đất cho ông Lâm Tấn H và bà Hoàng Thị L, với lý do: Ông đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông H vào ngày 10/01/2007 và ngày 09/4/2007 với giá 70.000.000đ và làm nhà ở ổn định cho đến nay mà phía ông H không có ý kiến gì.

02 giấy viết tay chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 10/01/2007 và ngày 09/4/2007 là chứng cứ để chứng minh cho sự thật này. Tuy việc chuyển nhượng không có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật, nhưngcác giấy viết tay này đã được hai bên cùng nhất trí ký tên và thực hiện. Sau khi lập giấy viết tay lần 02 vào ngày 09/4/2007,vợ chồng ông H đã bàn giao toàn bộ giấy tờ nguồn gốc đất cho ông để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất.Vì đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, nên cơ quan có thẩm quyền yêu cầu chủ đất cũ phải là người đăng ký quyền sử dụng đất, khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi thì mới tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng cho người mua theo quy định của pháp luật. Đến năm 2012, khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng ông H thì họ không làm thủ tục sang tên cho ông mà ngược lại còn yêu cầu ông trả đất.

Ngày 14/6/2016, ông có đơn phản tố yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H và bà L số BI 421172 ngày 30/5/2012 đồng thời công nhận quyền sử dụng đất cho ông theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình hòa giải tại UBND thị trấn H, ông có yêu cầu thanh toán số tiền 95 triện đồng (Gồm 75 triệu tiền đã mua đất và 25 triệu tiền xây dưng nhà cấp 4 trên đất) để chuyển đi chỗ khác và bàn giao đất cho ông H, nhưng vợ chồng ông H chỉ đồng ý giao số tiền 60.000.000 đồng, nên ông không đồng ý. Nay ông không chấp nhận sự thương lượng, thỏa thuận nào nữa mà đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

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

+ Bà Trịnh Thị Ngọc E, bà Trần Thị Linh T1 và ông Đặng Hoàng Y trình bày: Các ông bà là vợ, con gái và con rể của ông T; trong vụ án này không có tranh chấp hoặc ý kiến gì, mọi việc do ông Trần Đức T quyết định và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt theo quy định của pháp luật.

+ Đại diện Ủy ban nhân dân huyện Đ trình bày: Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H và bà L theo đúng trình tự thủ tục tại thời điểm cấp giấy. Do đó, không đồng ý hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H và bà L số BI 421172 ngày 30/5/2012 theo yêu cầu phản tố của ông T; đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 04/2017/DSST ngày 04 tháng 4 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu quyết định:

Áp dụng điều 46, 48 và 50 Luật đất đai năm 2003; Điều 98, Khoản 3 Điều 100, khoản 1 Điều 203 của Luật đất đai năm 2015; Điều 697, 698, 699, 700, 701 và 702 BLDS năm 2005; Điều 357, 468 và 500 BLDS năm 2015; Khoản 3, 9 Điều 26, Điều 34, 37 và 38 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Tấn H và bà Mai Thị L về yêu cầu ông Trần Đức T trả lại diện tích đất là 98,5m^2 thuộc thửa số 53, tờ bản đồ số 98 thị trấn H, huyện Đ, tỉnh B.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Đức T; Hủy "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" sốBI 421172 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh B cấp ngày 30/5/2012 cho ông Lâm Tấn H và bà Mai Thị L đứng tên.

3. Công nhận diện tích đất98,5m^2 thuộc thửa số 53, tờ bản đồ số 98 thị trấn H, huyện Đ, tỉnh B thuộc quyền sử dụng và định đoạt của ông Trần Đức T.

Ông T có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất đứng tên mình theo quy định của pháp luật (Diện tích và và kích thước của lô đất theo sơ đồ bản vẽ do VPĐKQSD đất huyện Đ đo vẽ ngày 22/12/2004 kèm theo bản án).

4. Ông T có nghĩa vụ thanh toán cho ông Lâm Tấn H và bà Mai Thị L số tiền nhận chuyển nhượng đất98,5m^2 thuộc thửa số 53, tờ bản đồ số 98 thị trấn H, huyện Đ, tỉnh B ngày 09/4/2007 là 344.750.000đ (Ba trăm bốn mươi bốn triệu, bảy trăm năm mươi ngàn) đồng.

5. Án phí:

+ Ông Lâm Tấn H và bà Mai Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 17.237.500đ (Mươi bảy triệu, hai trăm ba mươi bảy ngàn, năm trăm đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 8.750.000đồng theo biên lai số 024140 ngày 20/5/2014 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Điền. Như vậy, ông H và bà L còn phải nộp thêm số tiền là 8.487.500đ (Tám triệu, bốn trăm tám mươi bảy ngàn, năm trăm đồng).

+ Ông Trần Đức T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hoàn trả lại cho ông T số tiền tạm ứng án phí 200.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000102 ngày 18/8/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Điền.

+ Ông Trần Đức T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngach đối với nghĩa vụ thanh toán tiền nhận chuyển nhượng đất là 17.237.500đ (Mươi bảy triệu, hai trăm ba mươi bảy ngàn, năm trăm đồng).

Ngoài ra, bản án còn quyết định về chi phí đo vẽ, giám định và thông báo về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 13/4/2017, bị đơn ông Trần Đức T có đơn kháng cáo phần nội dung bản án về phần buộc ông phải trả cho nguyên đơn khoản tiền 344.750.000 đồng giá trị đất đang tranh chấp là không đúng, đề nghị Tòa phúc thẩm sửa án về phần này

Ngày 19/4/2017, nguyên đơn kháng cáo với nội dung đề nghị Tòa cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ nội dung đơn khởi kiện của

nguyên đơn và không tuyên buộc nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ngày 20/4/2017 Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu kháng nghị bản án sơ thẩm về các vấn đề: Nội dung bản án sơ thẩm nhận định và chấp nhận phần trình bày của bị đơn, xác định tài sản đang tranh chấp bị đơn đã mua lại của nguyên đơn và bác yêu cầu của nguyên đơn nhưng lại buộc bị đơn thanh toán tiền mua đất và nguyên đơn phải chịu án phí là không đúng. Đề nghị Tòa cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm về những nội dung này.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Bị đơn, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Viện kiểm sát vẫn giữ nguyên quan điểm kháng nghị và trình bày đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm những vấn đề sau:

Bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận nội dung đơn kháng cáo của của bị đơn. Ngoài ra, xuất trình chứng cứ là giấy viết tay do chính nguyên đơn viết nội dung bán đất cho bị đơn (chứng cứ này trong hồ sơ cấp sơ thẩm chỉ có bản pho tô nên nguyên đơn không công nhận nội dung đã bán đất cho bị đơn).

Nguyên đơn trình bày: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm bác đơn kháng cáo của bị đơn và chấp nhận nội dung đơn khởi kiện của phía nguyên đơn và không buộc ông phải chịu án phí. Ngoài ra, nguyên đơn cũng xác nhận chứng cứ bị đơn cung cấp là do nguyên đơn ông H viết và xác nhận có việc mua bán nhưng ông vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo vì vợ ông không ký giấy bán đất cho bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh nêu quan điểm giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm đã tiến hành đúng theo qui định của Bộ luật tố tụng dân sự hiện hành, không làm ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Về nội dung: Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao giữ nguyên nội dung yêu cầu kháng nghị của viện kiểm sát cấp sơ thẩm và nêu: Việc Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng mua bán của bị đơn ông T xuất trình là có thực. Từ nhận định đó, bác yêu cầu đòi tài sản của nguyên đơn nhưng lại buộc bị đơn thanh toán tiền giá trị đất cho nguyên đơn là không đúng (vấn đề này không có bên nào yêu cầu). Về án phí của nguyên đơn, khi bị bác yêu cầu đòi lại tài sản thì chỉ phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm theo trường hợp không có giá ngạch. Từ những lập luận nêu trên, vị Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận nội dung quyết định kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nhận định về việc tiến hành thủ tục tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm:

Theo nội dung đơn khởi kiện cũng như phần trình bày của Nguyên đơn tại Tòa án cấp sơ thẩm thì yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là "buộc gia đình ông T bà E phải trả lại diện tích 98,5m^2 đất đã mượn ở nhờ" nên phải xác định đây là vụ kiện dân sự về việc "Đòi lại tài sản". Việc xác định sai nội dung yêu cầu khởi kiện là "Tranh chấp quyền sử dụng đất" của Tòa án cấp sơ thẩm dẫn tới việc ra thông báo tạm ứng án phí cũng như việc quyết định buộc nguyên đơn chịu án phí theo giá nghạch khi yêu cầu không được chấp nhận là không đúng. Do đó, việc kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về sai sót trong áp dụng án phí của Tòa cấp sơ thẩm đối với Nguyên đơn là đúng nên chấp nhận.

Căn cứ nội dung đơn phản tố cũng như phần trình bày của bị đơn tại cấp sơ thẩm và nhận định của án sơ thẩm thì yêu cầu phản tố của bị đơn là: Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn (đây là yêu cầu hủy Quyết định hành chính cá biệt) và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất xuất phát từ hợp đồng mua bán. Khi nhận đơn yêu cầu phản tố, Tòa cấp sơ thẩm không ra thông báo cho bị đơn về việc đóng tạm ứng án phí đối với yêu cầu này mà vẫn thụ lý giải quyết là vi phạm Tố tụng. Hơn nữa, yêu cầu hủy quyết định hành chính cá biệt không thuộc trường hợp phải đóng án phí nhưng Tòa cấp sơ thẩm lại yêu cầu bị đơn đóng tạm ứng án phí là không đúng. Mặt khác, trong quá trình thụ lý giải quyết của cấp sơ thẩm để chứng minh cho yêu cầu phản tố của mình Bị đơn đã xuất trình chứng cứ là hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 10/01/2007 và ngày 09/4/2007 (không bên nào có yêu cầu và nộp tạm ứng án phí tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng này). Tuy vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết cả phần thanh toán của hợp đồng chuyển nhượng và buộc bị đơn phải thanh toán khoản tiền sang nhượng quyền sử dụng đất là vi phạm tố tụng vì xét xử vượt quá yêu cầu khởi kiện cũng như yêu cầu phản tố.

[2] Nhận định về nội dung:

Tại trang 7 của bản án sơ thẩm đánh giá chứng cứ đã nhận định "*chứng cứ ông T cung cấp là "Giấy sang nhượng đất và nhà ở" ngày 09/4/2007 là có cơ sở pháp lý, chứng minh được quyền sử dụng đất của mình do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông H bà L. Qua nội dung hòa giải tại UBND thị trấn H thể hiện ông T yêu cầu: Nếu ông H muốn lấy lại nhà đất thì phải hoàn trả cho ông T số tiền 70 triệu tiền mua đất và 25 triệu tiền do ông T đã xây dựng nhà trên đất, nhưng ông H và bà L chỉ chấp nhận giao số tiền 60 triệu đồng, nên đây cũng là một căn cứ để chứng minh cho việc ông T đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông H là có thật*." Với nhận định, đánh giá chứng cứ bị đơn cung cấp là có thật và đã hoàn thành giao dịch nên với áp dụng hướng dẫn tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và Án lệ số 04/2016 ngày 06/4/2016 của HĐTP-TANDTC xử chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và bác yêu cầu khởi kiện của

nguyên đơn. Do vậy, việc nhận định tiếp theo để buộc bị đơn phải thanh toán tiền chuyển nhượng đất cho nguyên đơn là mâu thuẫn với việc nhận định đánh giá chứng cứ của Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm.

Tại phiên Tòa phúc thẩm, Viện kiểm sát và các bên đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng nghị cũng như yêu cầu kháng cáo và cho rằng bản án sơ thẩm xét xử đã làm ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự trong vụ kiện. Chính vì lẽ này nên những lỗi vi phạm về tố tụng cũng như nội dung của cấp sơ thẩm đã nêu trên không thể khắc phục được tại cấp phúc thẩm. Vì thế, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và yêu cầu kháng cáo của các đương sự có kháng cáo, hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo qui định của pháp luật.

Án phí dân sự phúc thẩm các đương sự kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 và khoản 2 Điều 310 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

[1] Chấp nhận một phần nội dung Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu và đơn kháng cáo của bị đơn ông Trần Đức T, nguyên đơn ông Lâm Tấn H bà Mai Thị L. Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 04/2017DS-ST ngày 04 tháng 4 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[2] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Đức T, ông Lâm Tấn H và bà Mai Thị L không phải nộp. Hoàn lại khoản tiền tạm ứng án phí đã nộp cho ông Trần Đức T, ông Lâm Tấn H và bà Mai Thị L theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003458 ngày 24/4/2017; 0003497 ngày 26/6/2017; 0003452 ngày 19/4/2017 của cục thi hành án Dân sự tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

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

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

LÊ THÀNH VĂN **TRẦN THỊ HUYỀN VÂN** **PHẠM THỊ DUYÊN**