TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH THUẬN

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

Bản án số: 121 /2017/DS-PT
Ngày: 25-9-2017
V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất
và đòi bồi thường thiệt hại tài sản.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN

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

+ Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Cường.

+ *Các thẩm phán*: Ông Nguyễn Văn Thanh, bà Nguyễn Thị Lan.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đồng Vũ, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận: Ông Vũ Hồ Thành, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 25/9/2017, tại Toà án nhân dân tỉnh Bình Thuận, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 83/2017/TLPT-DS ngày 08 tháng 8 năm 2017 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi bồi thường thiệt hại tài sản".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 20/2017/DS-ST ngày 03/7/2017 của Toà án nhân dân huyện TL bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 193/2017/QĐ-PT ngày 05 tháng 9 năm 2017, của Toà án nhân dân tỉnh Bình Thuận, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Ông Đỗ Đức T, sinh năm 1963; có mặt.
- Bà Nguyễn Thị Như A, sinh năm 1968; có mặt.

Cùng địa chỉ: thôn A, xã B, huyện TL, tỉnh Bình Thuận.

2. Bị đơn:

- Ông Phan Duy Đ, sinh năm 1972; có mặt.

- Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1975; có mặt.

Cùng địa chỉ: thôn A, xã B, huyện TL, tỉnh Bình Thuận.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ, bà S: Luật sư Nguyễn Quốc Ph, Văn phòng luật sư QP, đoàn luật sư TP. Hồ chí Minh; có mặt.

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

- Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1978; có mặt.
- Anh Đỗ Quốc D1, sinh năm 1990; có mặt.
- Anh Đỗ Quốc D2, sinh năm 1993; có mặt.

Cùng địa chỉ: thôn A, xã B, huyện TL, tỉnh Bình Thuận.

- Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam;

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Xuân H, chức vụ: Phó Giám đốc phụ trách Chi nhánh huyện TL, tỉnh Bình Thuận là người đại diện theo ủy quyền; Có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Phan Duy Đ, bà Nguyễn Thị S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ án sơ thẩm, nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn ông Đỗ Đức T, bà Nguyễn Thị Như A trình bày:

Ngày 23/3/1996 hộ ông, bà được Ủy ban nhân dân huyện TL cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C.887686 quyền sử dụng đất; trong đó có diện tích 5.400m^2 đất trồng lúa tại thửa số 144, tờ bản đồ số 1. Đến ngày 08/11/2005, ông, bà thỏa thuận sang nhượng diện tích đất lúa này cho vợ chồng ông Đoan, bà Sum với giá 16.200.000 đồng, thời hạn sang nhượng đất đến hết thời hạn ghi trên sổ đỏ là năm 2016, hai bên có làm giấy viết tay thể hiện việc sang nhượng. Đến hết thời hạn sang nhượng ông, bà yêu cầu ông Đ, bà S trả lại đất nhưng ông Đ, bà S không đồng ý trả. Nên, ông, bà yêu cầu ông Phan Duy Đ, bà Nguyễn Thị S phải trả lại diện tích đất lúa 5.400m^2 tại khu đồng lớn thôn A, xã B, huyện TL, tỉnh Bình Thuận; bồi thường thiệt hại không sản xuất trên đất do ông Đ, bà S chậm thực hiện việc giao trả đất với số tiền là 21.600.000 đồng và hoàn trả các chi phí tố tụng như chi phí đo đạc, định giá cho ông, bà.

Bị đơn ông Phan Duy Đ và bà Nguyễn Thị S trình bày: Thống nhất với ông T, bà Ả về thời gian, diện tích, giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nhưng theo ông, bà thì việc chuyển nhượng đất là không có thời hạn; nội dung giấy sang nhượng đất có ghi thời gian mua ruộng đến hết giá trị sổ đỏ mục đích là để thể hiện việc khi hết thời hạn sử dụng nếu Nhà nước có chủ trương thu hồi đất thì ông, bà sẽ trả lại đất còn nếu Nhà nước không có chủ trương thu hồi thì ông, bà vẫn được quyền sử dụng đất. Việc sang nhượng chưa làm thủ tục theo quy định của pháp luật là do lỗi của ông T, bà A không giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cho rằng giấy chứng nhận đang thế chấp tại ngân hàng. Sau khi nhận sang nhượng đất ông, bà sử dụng đất một năm thì sang nhượng lại cho bà Nguyễn Thị H

Ngoài việc không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông Đ, bà S có phản tố yêu cầu Tòa án tuyên bố việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T với vợ chồng ông Đ là giao dịch dân sự vô hiệu; vợ chồng ông Đ đồng ý trả lại quyền sử dụng đất lúa đã nhận chuyển nhượng cho vợ chồng ông T và yêu cầu vợ chồng ông T phải hoàn trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Đ số tiền 216.000.000 đồng.

Những người có quyền và nghĩa vụ liên quan:

- *Bà Nguyễn Thị H trình bày:*

Bà là em ruột của bà Nguyễn Thị S. Khoảng năm 2006, vợ chồng bà Sum, ông Đoan sang nhượng cho bà thửa đất lúa 5.400m^2, có nguồn gốc do vợ chồng ông Đoan, bà Sum nhận sang nhượng của vợ chồng ông T, bà A nhưng chưa làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Bà đồng ý giao trả phần đất lại cho bà S, ông Đ để giải quyết tranh chấp với ông T, bà A. Giữa bà H và vợ chồng ông Đ, bà S sẽ tự thỏa thuận với nhau về diện tích đất đã sang nhượng. Bà H không có yêu cầu gì trong vụ án này.

- *Anh Đỗ Quốc D1 và anh Đỗ Quốc D2 trình bày:*

Thống nhất với yêu cầu khởi kiện của cha, mẹ các anh là ông T, bà A. Các anh không có ý kiến hoặc yêu cầu gì khác.

- *Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh TL*, do ông Võ Thanh Slàm đại diện theo ủy quyền trình bày:

Đối với hộ ông Đỗ Đức T, bà Nguyễn Thị Như A, trú tại thôn A, xã B, huyện TL, hiện đang thế chấp một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C.887686 do UBND huyện TL cấp ngày 23/3/1996 tại Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT phòng giao dịch B để vay vốn 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng), thời hạn vay là một năm kể từ tháng 20/7/2016, đến ngày 20/7/2017 là đến hạn trả nợ. Việc Tòa án giải quyết vụ án có liên quan đến tài sản thế chấp tại ngân hàng, do đó đề nghị Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 20/2017/DS-ST ngày 03/7/2017 Tòa án nhân dân huyện TL quyết định:

Áp dụng: Khoản 3, khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; các Điều 146, 147, 157, 165 và 203 Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 263, 264 và 266 BLDS năm 1995; khoản 2 Điều 357 BLDS 2015; Pháp lệnh về án phí, lệ phí Toà án.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Đức T và bà Nguyễn Thị Như A.

- Buộc vợ chồng ông Phan Duy Đ, bà Nguyễn Thị S và bà Nguyễn Thị H phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông T, bà A quyền sử dụng diện tích đất 5.076,6m^2 tại thửa đất số 144, tờ bản đồ số 1 xã B (nay là thửa đất số 192, tờ bản đồ 129 đo đạc địa chính xã B).

(Có sơ đồ thửa đất theo bản đồ đo đạc địa chính được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất TL đo vẽ, hoàn thành ngày 24/11/2016 kèm theo)

- Buộc vợ chồng ông Phan Duy Đ, bà Nguyễn Thị S phải liên đới hoàn trả lợi nhuận hoa màu trên đất cho vợ chồng ông Đỗ Đức T và bà Nguyễn Thị Như A số tiền 18.800.000 đồng**.** Chia phần, ông Đ phải hoàn trả 9.400.000 đồng và bà S phải hoàn trả 9.400.000 đồng cho vợ chồng ông T, bà A.

- Buộc vợ chồng ông Phan Duy Đ, bà Nguyễn Thị S phải liên đới hoàn trả 3.066.000 đồng chi phí tố tụng cho vợ chồng ông Đỗ Đức T, bà Nguyễn Thị Như A (1.000.000 đồng chi phí định giá và 2.066.000 đồng chi phí đo đạc). Chia phần, ông Đ phải hoàn trả 1.533.000 đồng và bà Sum phải hoàn trả 1.533.000 đồng cho vợ chồng ông T, bà A.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của vợ chồng ông Phan Duy Đ, bà

Nguyễn Thị S.

Về án phí:

- Buộc ông Phan Duy Đ, bà Nguyễn Thị S phải nộp 10.150.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; chia phần, ông Phan Duy Đ phải nộp 5.075.000đồng, bà Nguyễn Thị S phải nộp 5.075.000đồng án phí DSST.

- Buộc ông Phan Duy Đ, bà Nguyễn Thị S phải nộp 940.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; chia phần, ông Phan Duy Đ phải nộp 470.000 đồng, bà Nguyễn Thị S phải nộp 470.000 đồng án phí DSST.

- Buộc ông Phan Duy Đ, bà Nguyễn Thị S phải nộp 10.800.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm (phần yêu cầu phản tố không được chấp nhận) nhưng được trừ vào số tiền 5.400.000 đồng đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0011844, ngày 07/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TL. Ông Đ và bà S còn phải nộp 5.400.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; chia phần, ông Phan Duy Đ phải nộp 2.700.000 đồng; bà Nguyễn Thị S phải nộp 2.700.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Đỗ Đức T, bà Nguyễn Thị Như A phải nộp 848.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm (phần yêu cầu không được chấp nhận) nhưng được trừ vào số tiền số tiền 4.050.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số N.0011349, ngày 09/5/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TL. Hoàn lại cho vợ chồng ông T, bà A 3.202.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp.

Ngoài ra tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo và quy định về thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 05/7/2017, ông Phan Duy Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 24/7/2017 và ngày 02/9/2017 ông Phan Duy Đ, bà Nguyễn Thị S kháng cáo bổ sung cho rằng:

- Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, vì theo quy định thì tranh chấp Đất đai phải được hòa giải tại cơ sở; trong vụ án này việc hòa giải ở xã đã không đúng thành phần theo quy định nhưng vẫn được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là không đúng;

- Việc tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp *Đòi lại quyền sử dụng đất* là không đúng, vì thực tế các bên tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

- Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông với ông T là hợp đồng chuyển nhượng không thời hạn, mục đích việc hai bên ghi thời gian mua ruộng hết hạn theo giấy là để khi Nhà nước có thu hồi thì ông, bà phải trả lại đất cho vợ chồng ông T; nếu không thì ông, bà vẫn tiếp tục được quyền sử dụng đất.

Nên, ông, bà đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông T, bà A phải giao đất cho ông, bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông Phan Duy Đ, bà Nguyễn Thị S vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Ông Đỗ Đức T, bà Nguyễn Thị Như A không đồng ý theo yêu cầu kháng cáo của ông Đ, bà S.

- Luật sư bảo vệ quyền lợi cho ông Đ, bà S phát biểu ý kiến: Về thủ tục tố tụng: Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông T, vợ chồng bà S đã bán cho ông S, ông S đã san ủi lại đất và bán cho bà H. Hiện nay đất này do ông N chồng bà H quản lý sử dụng; nhưng tòa án cấp sơ thẩm không đưa những người này vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Trong đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu về hình thức, nhưng tòa án cấp sơ thẩm không đưa vào nội dung vụ án để xem xét giải quyết là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông Đ vô hiệu cả về hình thức và nội dung. Nên đề nghị hội dồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của các đương sự, việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Thư ký cũng như Hội đồng xét xử trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa, đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự hủy án sơ thẩm sơ thẩm giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại.

Sau khi nghiên cứu hồ sơ án sơ thẩm, đơn kháng cáo và thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, khách quan, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên, Luật sư, của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về tư cách đương sự: Khi tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất tranh chấp đã được nguyên đơn thế chấp tại Phòng giao dịch B thuộc Chi nhánh Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện TL, tỉnh Bình Thuận. Tòa án cấp sơ thẩm xác định Ngân hàng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là đúng. Tuy nhiên, theo quy định thì Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam mới là đương sự trong vụ án. Nhưng tòa án cấp sơ thẩm xác định Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh TL là không đúng, vi phạm thủ tục tố tụng. Tuy nhiên, sai sót này của tòa án cấp sơ thẩm chỉ về hình thức, không làm thay đổi bản chất của vụ án và cũng không làm ảnh hưởng quyền lợi của Ngân hàng. Do đó, hội đồng xét xử xác định lại cho đúng và rút kinh nghiệm với tòa án cấp sơ thẩm là đủ.

[1.2] Về quan hệ pháp luật bị tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện cho rằng vào năm 2005 vợ chồng nguyên đơn cho vợ chồng bị đơn thuê khoán đối với diện tích đất tranh chấp và yêu cầu bị đơn phải trả lại diện tích đất đã cho bị

đơn thuê khoán. Sau khi thụ lý vụ án, tòa án cấp sơ thẩm xác định thực chất quan hệ pháp luật bị tranh chấp là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành Hòa giải đối với tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, là có căn cứ. Ngoài yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thì bị đơn cũng có yêu cầu phản tố yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giao dịch dân sự vô hiệu và yêu cầu nguyên đơn phải bồi thường thiệt hại bằng giá trị quyền sử dụng đất; yêu cầu này cũng đã được phía bị đơn đưa ra trong phiên Hòa giải. Tuy nhiên, khi quyết định đưa vụ án ra xét xử, tòa án cấp sơ thẩm lại xác định quan hệ pháp luật bị tranh chấp là đòi lại quyền sử dụng đất là có sự nhầm lẫn, không đúng. Xét thấy, sai sót này của tòa án cấp sơ thẩm chỉ vi phạm về hình thức, không làm thay đổi bản chất của vụ án và cũng không ảnh hưởng quyền lợi của các bên đương sự. Nhưng tòa án cấp sơ thẩm cũng cần nghiêm túc rút kinh nghiệm và cấp phúc thẩm sửa chữa, bổ sung cho phù hợp.

[1.3] Về Hòa giải tại cơ sở: Như đã phân tích ở trên, do vụ án là tranh chấp *hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*, nên theo quy định không bắt buộc phải Hòa giải tại cơ sở. Nên, việc Ủy ban nhân dân xã B, huyện TL, tỉnh Bình Thuận hòa giải không đúng thành phần không bị coi là vi phạm về thủ tục Hòa giải tại cơ sở. Nên tòa án cấp sơ thẩm không bị coi là vi phạm nghiêm trọng trọng về thủ tục tố tụng.

[1.4] Xét, việc Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bà S, ông Đ cho rằng: Sau khi nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông T, vợ chồng bà S đã bán cho ông S, ông S đã san ủi lại đất và bán cho bà H. Hiện nay đất này do ông N chồng bà H quản lý sử dụng. Nhưng tòa án cấp sơ thẩm không đưa những người này vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng;

Hội đồng xử án xét thấy: Trong quá trình tham gia tố tụng tại tòa án cấp sơ thẩm, bà S và bà H đều khai: Sau khi vợ chồng bà S nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông T được 01 năn thì vợ chồng bà S chuyển nhượng lại cho bà H; đồng thời bà H đồng ý trả lại đất cho ông Đ, bà S để ông Đ, bà S giải quyết tranh chấp với ông T, bà A; bà H không yêu cầu tòa án giải quyết gì trong vụ án này. Nên, việc Luật sư cho rằng ông S là người chuyển nhượng đất cho bà H là mâu thuẫn với chính lời khai của bà S và của bà H. Trong khi ông S khai: Giữa ông và bà S, bà H là anh em ruột; sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông T, bà A thì vợ chồng ông Đ bà S canh tác một thời gian rồi đưa cho bà H canh tác; sau đó, để tiện việc sử dụng bà Họp đổi đất này cho ông canh tác, còn bà H canh tác trên đất của ông; sau khi ông bán đất của ông, thì ông giao lại diện tích đất này cho bà H canh tác. Do đó, không có căn cứ để cho rằng: Sau khi nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông T, vợ chồng bà S đã bán cho ông S, ông S đã san ủi lại đất và bán cho bà H như ý kiến Luật sư đã đưa ra. Nên, việc tòa án cấp sơ thẩm xác định ông S với tư cách người làm chứng

trong vụ án này là có căn cứ.

Đối với việc không đưa ông N vào tham gia tố tụng; Hội đồng xử án xét thấy: Trong quá trình tham gia tố tụng tại tòa án cấp sơ thẩm bà H khai: Bà và ông Nguyễn Đại T đã ly hôn với nhau từ năm 2002 (có Bản án ly hôn), tiền mua đất là tài sản của riêng bà; đồng thời bà H không yêu cầu gì trong vụ án này và bà sẽ tự giải quyết với vợ chồng bà S. Do đó, lời khai của bà H tại phiên tòa phúc thẩm, cũng như ý kiến Luật sư cho rằng hiện nay chồng bà H là ông N sử dụng đất này, là không có căn cứ pháp luật. Nên, việc tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông N vào tham gia tố tụng là có căn cứ pháp luật.

[1.5] Xét, việc Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bà S, ông Đ cho rằng: Trong đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu về hình thức, nhưng tòa án cấp sơ thẩm không đưa vào nội dung vụ án để xem xét giải quyết là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng;

Hội đồng xử án xét thấy: Tại phiên tòa phúc thẩm, khi được hỏi về nội dung này, ông T giải thích như sau: Do không hiểu pháp luật nên trong đơn khởi kiện ông mới ghi yêu cầu *tuyên bố hợp đồng vô hiệu về hình thức*, ý của ông hiểu là thời hạn hợp đồng đã hết không còn hiệu lực nên vô hiệu, chứ ông không có ý trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho ông Đ, bà S. Trong quá trình tham gia tố tụng tại tòa án cấp sơ thẩm, ông T cũng chỉ yêu cầu phía bị đơn trả lại đất mà không có lời khai nào đồng ý trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho bị đơn. Như vậy, giải thích của ông T là có căn cứ. Nên trong phần nội dung của bản án sơ thẩm không ghi nội dung này là có căn cứ, không vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng như ý kiến của Luật sư tại phiên tòa phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét, việc ông Phan Duy Đ, bà Nguyễn Thị S kháng cáo cho rằng: Hợp đồng chuyển nhượng đất với ông T là hợp đồng chuyển nhượng không thời hạn. Mục đích việc hai bên ghi thời gian mua ruộng hết hạn theo giấy, là để khi Nhà nước có thu hồi thì ông, bà phải trả lại đất cho vợ chồng ông T; nếu không thì ông, bà vẫn tiếp tục được quyền sử dụng đất;

Hội đồng xử án xét thấy:

Căn cứ vào giấy mua bán đất ruộng do ông T và ông Đ xác lập ngày 08/11/2005, thể hiện: " Thời gian mua ruộng đến hết giá trị sổ đỏ". Theo ông T, bà A thì sau từ "*hết giá trị sổ đỏ*" ông, bà còn ghi *hết năm 2015*, vì sổ đỏ ghi thời hạn sử dụng đất này là ngày 23/3/2016; sau đó vợ chồng ông Đ đã giữ giấy mua bán này và tẩy xóa bỏ chữ *hết năm 2015*. Mặc dù nội dung trong giấy này đã bị tẩy xóa mất chữ ở phần tiêu đề và phần nội dung sau câu " Thời gian mua ruộng đến hết giá trị sổ đỏ". Nhưng căn cứ vào nội dung mà hai bên thỏa thuận trong giấy đã thể hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có

thời hạn theo thời hạn sử dụng đất ghi trong giấy chứng nhận. Do đó, việc ông Đoan, bà Sum kháng cáo cho rằng hợp đồng chuyển nhượng đất với ông Trung là hợp đồng chuyển nhượng không thời hạn, là không có căn cứ.

[2.2] Xét việc ông Đ, bà S kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là vô hiệu, buộc ông T, bà A phải bồi thường thiệt hại bằng giá trị quyền sử dụng đất.

Hội đồng xử án xét thấy:

Ngày 23/9/1996, Ủy ban nhân dân huyện TL cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C.887686; trong đó có diện tích 5.400m^2 đất trồng lúa tại thửa số 144, tờ bản đồ số 1 cho hộ ông Nguyễn Đức T. Đến ngày 08/11/2005, ông T là chủ hộ gia đình đã đại diện cho hộ đứng ra chuyển nhượng diện tích 5.400m^2 đất này cho vợ chồng ông Đ, bà S để giải quyết khó khăn của gia đình, khi đó 02 người con của ông T còn nhỏ (lớn 15 tuổi, nhỏ 12 tuổi), việc sang nhượng này được bà A đồng ý. Nên, theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự 1995 đã làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của cả hộ gia đình ông Nguyễn Đức T. Điều đó cũng đồng nghĩa với việc phát sinh quyền, nghĩa vụ đối với bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông Phan Duy Đ, bà Nguyễn Thị S. Do thời hạn của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã hết theo hạn sử dụng đất ghi trên giấy chứng nhận là ngày 23/3/2016. Nên tòa án cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu phản tố yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và bồi thường thiệt hại bằng giá trị quyền sử dụng đất của ông Đ, bà S là có căn cứ. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, tòa án cấp sơ thẩm có ra Quyết định buộc các bên phải thực hiện về hình thức của hợp đồng là không cần thiết và không có ý nghĩa cho việc giải quyết vụ án, nên sau đó tòa án cấp sơ thẩm đã không dùng quyết định này làm chứng cứ cho việc giải quyết vụ án. Nên yêu cầu kháng cáo này của ông Đ, bà S sẽ không được chấp nhận.

[2.3] Về bồi thường thiệt hại: Trong đơn khởi kiện ngày 26/02/2016, ông Đỗ Đức T, bà Nguyễn Thị Như A yêu cầu phía bị đơn phải trả lại diện tích đất tranh chấp sau khi thu hoạch hết vụ lúa hè thu 2015, nếu không phải bồi thường thiệt hại 21.600.000 đồng do không sản xuất được trên đất; Hội đồng xử án xét thấy:

Như đã phân tích ở trên, do thời gian chuyển nhượng được tính bằng thời hạn sử dụng đất ghi trên giấy chứng nhận. Theo giấy chứng nhận, thì thời hạn sử dụng đất tranh chấp là ngày 23/3/2016. Theo hợp đồng sau ngày 23/3/2016 nếu ông Đ, bà S không thực hiện đúng hợp đồng thì ông T, bà A mới có quyền khởi kiện. Ông T, bà A đã khởi kiện trước khi hết hạn theo hợp đồng là không

đúng. Tuy nhiên, khi tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án (tháng 5/2016) thì thời hạn của hợp đồng đã hết, nên việc tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án là đúng. Nhưng việc ông T, bà A yêu cầu phía bị đơn phải trả lại diện tích đất tranh chấp sau khi thu hoạch hết vụ lúa hè thu năm 2015, nếu không phải bồi thường thiệt hại 21.600.000 đồng là không có căn cứ; vì sau khi ông T khởi kiện, thì việc giải quyết như thế nào còn chờ kết quả giải quyết của tòa án; nên việc tòa án cấp sơ thẩm tính và buộc bị đơn phải bồi thường hoa lợi cho nguyên đơn tính từ tháng 3/2016 đến ngày xét xử sơ thẩm là không đúng quy định của pháp luật. Do đó, yêu cầu kháng cáo này của ông Đ, bà S là có căn cứ chấp nhận.

[2.4] Tại phiên tòa phúc thẩm bà H khai: Hiện nay bà là người đóng các phí liên quan đến diện tích đất này, đồng thời bà cung cấp các biên lai thu tiền phí giao thông nông thôn, giao thông nội đồng do Ủy ban nhân dân xã B, huyện TL, tỉnh Bình Thuận phát hành; Hội đồng xử án xét thấy: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tranh chấp vẫn đứng tên ông Đỗ Đức T. Nếu thực sự bà H là người đóng các phí đối với diện tích đất tranh chấp, thì cũng là lẽ đương nhiên,vì có sử dụng thì phải đóng, không sử dụng không đóng; trong khi các biên lai do bà H cung cấp không thể hiện đối với diện tích đất nào. Trong khi ông T là người được chính quyền địa phương nơi có đất xác nhận đã thực hiện đầy đủ các khoản thuế, phí theo quy định, chứ chính quyền địa phương không xác nhận cho ai khác. Việc này một lần nữa đã phủ nhận lời khai của bà H và ý kiến của Luật sư cho rằng diện tích đất tranh chấp hiện đang do ông N chồng bà H sử dụng.

[2.5] Xét việc Luật sư cho rằng sau khi ông Son đổi đất cho bà H, ông S có san ủi lại đất và bán cho bà S; hội đồng xử án xét thấy: Việc ông S có cày ủi lại đất mục đích là để thuận tiện trong việc canh tác, tuy có làm tăng giá trị nhưng theo các đương sự là không đáng kể. Trong quá trình tham gia tố tụng tại tòa án cập sơ thẩm, bà H đã được tòa án cấp sơ thẩm hỏi về việc này thì bà cũng không yêu cầu giải quyết, mà để bà tự giải quyết với vợ chồng bà S. Do đó, việc tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết nội dung này là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[3] Về chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm:

- Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại của nguyên đơn không được chấp nhận, nên nguyên đơn cũng phải chịu ½ chi phí tố tụng. Nhưng do nguyên đơn đã nộp tạm ứng, nên buộc bị đơn phải hoàn trả ½ cho nguyên đơn.

- Về án phí: Các bên tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất có tính giá trị tài sản, nên tòa án cấp sơ thẩm tính án phí có giá ghạch là có căn cứ. Do sửa án sơ thẩm, nên phần án phí sơ thẩm cũng phải sửa cho phù hợp. Người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Từ những nhận định trên, nghĩ nên chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Đ, bà S. Sửa một phần bản án sơ thẩm.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309, khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; khoản 2 Điều 29 Điều Nghị quyết số 326/2006/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Phan Duy Đ, bà Nguyễn Thị S; sửa một phần bản án sơ thẩm số 20/2017/DS-ST, ngày 03/7/2017 của Toà án nhân dân huyện TL.

Áp dụng: Khoản 3, khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; các Điều 146, 147, 157, 165 và 203 Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 263, 264 và 266 BLDS năm 1995; khoản 2 Điều 357 BLDS 2015; Pháp lệnh về án phí, lệ phí Toà án; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Đức T, bà Nguyễn Thị Như A;

- Buộc vợ chồng ông Phan Duy Đ, bà Nguyễn Thị S và bà Nguyễn Thị Họp phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông T, bà A quyền sử dụng diện tích 5.076,6m^2 đất tại thửa đất số 144, tờ bản đồ số 1 xã B, huyện TL, tỉnh Bình Thuận (nay là thửa đất số 192, tờ bản đồ 129 đo đạc địa chính xã B).

(Có sơ đồ thửa đất theo bản đồ đo đạc địa chính được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai TL đo vẽ ngày 24/11/2016 kèm theo).

- Buộc vợ chồng ông Phan Duy Đ, bà Nguyễn Thị S phải liên đới hoàn trả ½ chi phí tố tụng bằng 1.533.000 đồng cho ông Đỗ Đức T, bà Nguyễn Thị Như A.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Đức T, bà Nguyễn Thị Như A đòi ông Phan Duy Đ, bà Nguyễn Thị S phải bồi thường thiệt hại 21.600.000 đồng do không sản xuất được trên đất.

2/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phan Duy Đ, bà Nguyễn Thị S yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Đức T với ông Phan Duy Đ lập ngày 08/11/2005 là giao dịch dân sự vô hiệu và yêu cầu ông T, bà A phải bồi thường 216.000.000 đồng giá trị quyền sử dụng đất.

3/ Về án phí:

- Buộc ông Phan Duy Đ, bà Nguyễn Thị S phải chịu 10.150.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm (đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận); chia phần, ông Phan Duy Đ phải nộp 5.075.000 đồng, bà Nguyễn Thị S phải nộp 5.075.000 đồng.

- Buộc ông Phan Duy Đ, bà Nguyễn Thị S phải chịu 10.800.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm (đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận); nhưng được khấu trừ 5.400.000 đồng đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0011844, ngày 07/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TL. Ông Đ và bà S còn phải nộp 5.400.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; chia phần, ông Phan Duy Đ phải nộp 2.700.000 đồng, bà Nguyễn Thị S phải nộp 2.700.000 đồng.

- Ông Đỗ Đức T, bà Nguyễn Thị Như A phải chịu 1.778.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm (đối với 02 yêu cầu không được chấp nhận); nhưng được khấu trừ 4.050.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0011349, ngày 09/5/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TL. Còn lại 2.272.000 đồng hoàn trả cho ông T, bà A

- Ông Phan Duy Đ, bà Nguyễn Thị S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, chuyển 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông Phan Duy Đ đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0012035 ngày 12/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TL thành án phí dân sự sơ thẩm.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong thì hàng tháng phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất 10% /năm tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

Trường hợp bản án 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 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.

Án xử phúc thẩm công khai, có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày tuyên án 25/9/2017.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Thuận;;
- TAND huyện TL;
- Chi cục THA huyện TL;
- Những người tham gia tố tụng;
- Tổ HCTP, Tòa án tỉnh BT;
- Lưu hồ sơ, TDS.

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

Đặng Văn Cường