

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 231/2017/DS – PT
Ngày: 15/9/2017
V/v “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

Các thẩm phán: Ông Huỳnh Ngọc Dũng
Ông Phạm Kim Cúa

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Như Sương – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre: Ông Đoàn Văn Sơn – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 9 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 189/2017/TLPT- DS ngày 28 tháng 8 năm 2017 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 75/2017/DS – ST ngày 20 tháng 7 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 211/2017/QĐPT-DS ngày 31 tháng 8 năm 2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* ông Trịnh Tấn T, sinh năm 1966;

Bà Trần Thị T1, sinh năm 1965 (có mặt);

Cùng địa chỉ: ấp P, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông T: là bà Trần Thị T1 (Theo văn bản ủy quyền ngày 01 tháng 09 năm 2017);

- *Bị đơn:*

1. Ông Phan Thanh T2, sinh năm 1971 (có mặt);

2. Bà Trần Thị Kim Q, sinh năm 1974 (có mặt);

Cùng địa chỉ: ấp T1, xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Phan Thanh T2:
Ông Nguyễn Minh K– Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Bến Tre (có mặt);

3. Ông Ngô Văn B, sinh năm 1947;

4. Bà Hồ Thị T3, sinh năm 1950;

5. Ông Ngô Quang T4, sinh năm 1972;

6. Bà Thượng Thị T5, sinh năm 1977;

Cùng địa chỉ: ấp P, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre.

(Ông B, bà T3, ông T4, bà T5 có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt ngày 11 tháng 8 năm 2016).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Trịnh Tấn T, bà Trần Thị T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm và các tài liệu, chứng cứ trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Trịnh Tấn T, bà Trần Thị T1 trình bày:

Ông Trịnh Tấn T, bà Trần Thị T1 là chủ sử dụng phần đất có diện tích 4.704m² thuộc thửa 728 và phần đất có diện tích 450m² thuộc thửa 729, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre. Đất có nguồn gốc là vào năm 2004 ông Trịnh Tấn T, bà Trần Thị T1 có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn V phần đất có diện tích 4.704m² thuộc thửa 728 và nhận chuyển nhượng của bà Hồ Thị T3 phần đất có diện tích 450m² thuộc thửa 729 tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre. Khi nhận chuyển nhượng hai phần đất trên các bên chỉ có viết giấy tay. Tuy nhiên, ông T, bà T1 đã giao đủ tiền chuyển nhượng đất và quản lý sử dụng đất từ năm 2004. Đến năm 2011 ông T, bà T1 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 4.704m² thuộc thửa 728. Riêng phần đất diện tích 450m² thuộc thửa 729 thì giữa các bên vẫn chưa hoàn tất thủ tục để ông T, bà T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vào ngày 20 tháng 9 năm 2010 ông T, bà T1 có cho thuê và bán (chuyển nhượng) 02 thửa đất trên cho vợ chồng ông Phan Thanh T2 và bà Trần Thị Kim Q. Cụ thể: cho thuê từ năm 2010 đến năm 2012, tiền thuê đất là 3.000.000 đồng mỗi năm, trả vào ngày 20 tháng 9 hàng năm. Sau khi hết thời gian thuê đất, ông T, bà T1 sẽ chuyển nhượng hai phần đất trên cho ông T2, bà Q với giá 60 chỉ vàng 24K (vàng 9999), ông T2, bà Q phải trả vàng trong thời gian 03 năm (từ năm 2013 đến năm 2015). Mỗi năm trả 20 chỉ vàng vào ngày 20 tháng 9 hàng năm. Việc cho thuê và chuyển nhượng này hai bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không có làm hợp đồng bằng văn bản. Ngay trong ngày 20 tháng 9 năm 2010 phía ông T2, bà Q trả 3.000.000 đồng tiền thuê đất năm đầu tiên và cho ông T,

bà T1 mượn số tiền 7.100.000 đồng để sử dụng vào việc làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên (thủ tục chuyển nhượng đất từ ông V, bà T3 sang ông T, bà T1, rồi từ ông T, bà T1 sang ông T2, bà Q). Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, ông T2, bà Q được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì số tiền 7.100.000 đồng sẽ được trừ vào tiền chuyển nhượng đất. Kể từ ngày 20 tháng 9 năm 2010 ông T, bà T1 đã giao toàn bộ 02 thửa đất trên cho ông T2, bà Q quản lý, sử dụng.

Trong thời gian thuê đất 03 năm thì ông T2, bà Q đã trả đủ 9.000.000 đồng tiền thuê đất (riêng tiền thuê đất năm thứ 3 thì đến tháng 9 năm 2013 mới trả, trễ hạn 1 năm) nhưng ông T, bà T1 cũng đồng ý nhận.

Theo thỏa thuận thì ngày 20 tháng 9 năm 2013 là ngày trả 20 chỉ vàng lần đầu nhưng ông T2, bà Q không thực hiện. Trong thời gian đó ông T, bà T1 đã nhiều lần nhắc nhở và do nghĩ tình nghĩa cô cháu trong gia đình nên ông bà đã đồng ý cho ông T2, bà Q thêm thời gian 01 năm để trả vàng. Nhưng ông T2, bà Q vẫn không chịu trả vàng như thỏa thuận, mà còn dùng lời lẽ xúc phạm, thách thức ông bà. Đến ngày 20 tháng 9 năm 2014 ông T2, bà Q có đến giao 20 chỉ vàng lần đầu, nhưng ông bà không đồng ý nhận. Đến tháng 11 năm 2014 ông T2, bà Q tiếp tục đến nói đưa ông bà 20 chỉ vàng, lúc đến có đi cùng hai công an xã nhưng ông bà không đồng ý nhận. Sau đó, ngày 20 tháng 9 năm 2015 ông T2, bà Q có đến giao 40 chỉ vàng nhưng ông bà vẫn không nhận do ông T2, bà Q đã không thực hiện đúng như thỏa thuận ban đầu. Đồng thời lúc đó ông T2, bà Q đến nói đưa vàng chứ cũng không có đưa vàng ra. Nay ông bà không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu ông T2, bà Q trả lại cho ông bà phần đất thuộc thửa 728 tờ bản đồ số 04 (nay là thửa 269 tờ bản đồ số 20) và phần đất thuộc thửa 729, tờ bản đồ số 04 (nay là thửa 289 tờ bản đồ số 20) tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre theo như kết quả đo đạc ngày 08 tháng 9 năm 2016. Ông bà đồng ý bồi thường cây trồng thực tế trên đất, chi phí đi bao như kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá.

Ông T, bà T1 đồng ý với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản ngày 08 tháng 9 năm 2016 và ngày 05 tháng 4 năm 2017, không yêu cầu định giá lại.

Theo án án sơ thẩm và các tài liệu chứng cứ trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Phan Thành T2, bà Trần Thị Kim Q trình bày:

Vào ngày 20 tháng 9 năm 2010, ông bà có chuyển nhượng phần đất có diện tích 4704m² thuộc thửa 728, tờ bản đồ số 04 và phần đất có diện tích 450m² thuộc thửa 729, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre của ông T, bà T1. Khi nhận chuyển nhượng hai bên không có tiến hành đo đạc mà chỉ xác định toàn bộ hai thửa đất chuyển nhượng khoảng trên 5.000m². Giữa hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng bằng văn bản. Ông bà đã giao toàn bộ giấy tờ cho bà T1 ra Ủy ban nhân dân xã V chứng thực hợp đồng nhưng bà T1 không ra chứng thực mà giữ lại, không giao cho ông bà. Theo hợp đồng chuyển nhượng, giữa hai bên thỏa thuận: giá chuyển nhượng hai thửa đất trên là 60 chỉ

vàng 24K (9999), thời hạn trả vàng là 03 năm, mỗi năm trả 20 chỉ vàng, nhưng do lúc đó ông bà không có khả năng trả nên để tạo điều kiện cho ông bà canh tác đất, giữa các bên thỏa thuận:

Từ ngày 20 tháng 9 năm 2010 đến ngày 20 tháng 9 năm 2011 trả 3.000.000 đồng;

Từ ngày 20 tháng 9 năm 2011 đến ngày 20 tháng 9 năm 2012 trả 3.000.000 đồng;

Từ ngày 20 tháng 9 năm 2012 đến ngày 20 tháng 9 năm 2013 trả 3.000.000 đồng;

Từ ngày 20 tháng 9 năm 2014 đến ngày 20 tháng 9 năm 2015 trả 20 chỉ vàng 24K (9999);

Từ ngày 20 tháng 9 năm 2015 đến ngày 20 tháng 9 năm 2016 trả 20 chỉ vàng 24K (9999), thời gian trả vàng là từ ngày 20 tháng 9 hàng năm;

Từ ngày 20 tháng 9 năm 2010 ông bà vào canh tác phân đất trên cho đến nay. Tại thời điểm chuyển nhượng trên đất có trồng một số cây như: dứa, sầu riêng và bần. Các cây đều đã lão, không còn cho huê lợi. Khi vào canh tác ông bà tiến hành cải tạo toàn bộ, làm đê bao và trồng chôm chôm thái cho đến nay.

Ngoài ra, trong năm 2010 (không nhớ ngày cụ thể), ông bà có giao cho bà T1 số tiền 7.100.000 đồng để bà T1 làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông bà vì lúc đó đất này bà T1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi đó hai bên thỏa thuận đến năm 2016 bà T1 phải hoàn tất thủ tục để ông bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vào ngày 20 tháng 9 năm 2014 (thời gian trả 20 chỉ vàng lần đầu), ông T2 cùng cha ruột với cha vợ có đến nhà bà T1 để trả nhưng bà T1 không đồng ý nhận. Sau đó đến tháng 11 năm 2014 ông bà tiếp tục đến nhà bà T1 để trả vàng, nhưng bà T1 vẫn không chịu nhận. Lúc đến ông bà đi cùng công an viên của xã H là ông Phạm Duy K chứng kiến, nhưng không có lập biên bản. Khi đến thì ông bà có đưa hộp vàng ra cho bà T1 nhưng bà T1 vẫn không nhận. Đến năm 2015 ông bà cũng đến để trả cho bà T1 40 chỉ vàng nhưng bà T1 không nhận cho đến nay.

Quá trình thực hiện hợp đồng ông bà đã thực hiện đúng theo thỏa thuận. Sau khi ông bà trả số tiền 9.000.000 đồng vào ngày 20 tháng 9 năm 2013 và 7.100.000 đồng tiền làm giấy chứng nhận thì ông bà có làm biên nhận tiền bán đất đưa cho bà T1 ký tên và ghi rõ họ tên vào biên nhận này.

Nay ông bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông, bà với ông T, bà T1 đối với thửa 728, tờ bản đồ số 04 (nay là thửa 269, tờ bản đồ số 20) và thửa 729, tờ bản đồ số 04 (nay là thửa 289, tờ bản đồ số 20), tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre, để ông bà được đứng tên quyền sử dụng đất. Ông bà sẽ trả cho ông T, bà T1 60 chỉ vàng 24K (9999).

Đối với số tiền 9.000.000 đồng và 7.100.000 đồng mà ông bà đã trả cho ông T, bà T1 thì ông bà không yêu cầu trừ vào số tiền 60 chỉ vàng vì ông bà xem đây như là số tiền nhận chuyển nhượng đất. Ngoài ra, ông bà tự nguyện trả thêm cho ông T, bà T1 số tiền 12.000.000 đồng ngoài số vàng 60 chỉ chưa trả.

Ông bà đồng ý với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản ngày 08 tháng 9 năm 2016 và ngày 05 tháng 4 năm 2017.

Ông bà đồng ý kết luận giám định số 42/2017/GĐTL ngày 31 tháng 3 năm 2017 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bến Tre, không yêu cầu giám định lại.

Tại đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt ngày 11 tháng 8 năm 2016 bị đơn ông Ngô Văn B, bà Hồ Thị T3, ông Ngô Quang T4, bà Thượng Thị T5 trình bày:

Vào năm 2004 các ông bà có chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 450m² thuộc thửa 729, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre cho ông T, bà T1. Ông T, bà T1 đã trả đủ tiền mua bán đất cho các ông bà. Nhưng do công việc không có thời gian nên các ông bà chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông T, bà T1.

Sau khi hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách đã đưa vụ án ra xét xử, tại bản án số 75/2017/DSST ngày 20 tháng 7 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách đã tuyên:

Áp dụng Điều 688, 697, 701 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Áp dụng các Điều 102, 217, 228 và 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Tấn T, bà Trần Thị T1 về việc yêu cầu ông Ngô Văn B, bà Hồ Thị T3, ông Ngô Quang T4, bà Thượng Thị T5 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc thửa 729, tờ bản đồ số 04 (nay là thửa 289, tờ bản đồ số 20), tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Tấn T và bà Trần Thị T1 đối với ông Phan Thanh T2 và bà Trần Thị Kim Q về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc thửa 728, 729 tờ bản đồ số 04 (nay là thửa 269, 289 tờ bản đồ số 20), tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phan Thanh T2 và bà Trần Thị Kim Q đối với ông Trịnh Tấn T và bà Trần Thị T1 về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc thửa 728, 729, tờ bản đồ số 04 (nay là thửa 269, 289 tờ bản đồ số 200, tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trịnh Tấn T, bà Trần Thị T1 với ông Phan Thanh T2, bà Trần Thị Kim Q đối với phần đất có diện tích 4,583.7m² thuộc thửa 728 (nay là thửa 269, tờ bản đồ số 20) và phần đất có diện tích 801.5m² thuộc thửa 729, tờ bản đồ số 04 (nay là thửa 289, tờ bản đồ số 20), tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Ông Phan Thanh T2, bà Trần Thị Kim Q được trọn quyền sử dụng phần đất có diện tích 4,583.7m² thuộc thửa 728 (nay là thửa 269, tờ bản đồ số 20) và phần đất có diện tích 801.5m² thuộc thửa 729, tờ bản đồ số 04 (nay là thửa 289, tờ bản đồ số 20), tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre (có họa đồ kèm theo).

Ông Phan Thanh T2, bà Trần Thị Kim Q có quyền xác lập quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

Buộc ông Phan Thanh T2, bà Trần Thị Kim Q phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Trịnh Tấn T, bà Trần Thị T1 60 (sáu mươi chỉ vàng) 24K (9999), 9.8 tuổi và số tiền 12.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc định giá, giám định, án phí và quyền kháng cáo bản án của các đương sự.

Ngày 25/7/2017 bà Trần Thị T1, ông Trịnh Tấn T có đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà Trần Thị T1 vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Theo đơn kháng cáo và tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn bà Trần Thị T1, đồng thời bà T1 cũng là người được ông Trịnh Tấn T ủy quyền trình bày: ông T, bà T1 kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm số 75/2017/DSST ngày 20/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông bà, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc thửa 728, 729 tờ bản đồ số 04 (nay là thửa 269, 289 tờ bản đồ số 20), tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre. Buộc ông Phan Thanh T2, bà Trần Thị Kim Q trả lại cho ông bà phần đất thuộc thửa 728 tờ bản đồ số 04 (nay là thửa 269 tờ bản đồ số 20) và phần đất thuộc thửa 729, tờ bản đồ số 04 (nay là thửa 289 tờ bản đồ số 20) tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Bị đơn ông Phan Thanh T2, bà Trần Thị Kim Q trình bày: không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của ông T, bà T1. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Phan Thanh T2 trình bày: vào ngày 20 tháng 9 năm 2010 ông T, bà T1 có bán cho ông T2, bà Q phần đất với giá 6 cây vàng, thửa 728, 729 tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre. Vì lý do hoàn cảnh nên bà T1 tạo điều kiện cho ông T2, bà Q mỗi năm trả 3 triệu, 3 năm sau đó trả mỗi năm 2 cây vàng. Việc mua bán do hai bên thỏa thuận với nhau, có làm hợp đồng, ông T2 bà Q tin tưởng nên giao hợp đồng cho bà T1 để đi công chứng chứng thực, nhưng bà T1 không chứng thực mà cất giữ luôn. Sau khi giao đất ông T2, bà Q canh tác, cải tạo đất và trồng cây

lâu năm bà T1 không ngăn cản gì. Biên nhận ngày 20 tháng 9 năm 2013 bà T1 ký tên thể hiện hai bên thỏa thuận việc mua bán đất với nhau. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu cho rằng: Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật. Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự, chấp nhận kháng cáo của ông T, bà T1, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 75/2017/DS-ST ngày 20 tháng 7 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách theo hướng hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà T1 với ông T2, bà Q. Buộc bị đơn giao trả đất và nguyên đơn trả giá trị công sức, cây trồng và 7.100.000.000 đồng cho bị đơn.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Xét kháng cáo của ông Trịnh Tấn T, bà Trần Thị T1 và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Phần đất chuyển nhượng có diện tích 4,583.7m² thuộc thửa 728 (nay là thửa 269, tờ bản đồ số 20) và phần đất có diện tích 801.5m² thuộc thửa 729, tờ bản đồ số 04 (nay là thửa 289, tờ bản đồ số 20), tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre. Đất có nguồn gốc là vào năm 2004 ông Trịnh Tấn T, bà Trần Thị T1 có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn V phần đất có diện tích 4,704m² thuộc thửa 728 và nhận chuyển nhượng của bà Hồ Thị T3, ông Ngô Văn B phần đất có diện tích 450m² thuộc thửa 729 tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre. Ông T, bà T1 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 4,704m² thuộc thửa 728.

Riêng phần đất diện tích 450m² thuộc thửa 729 thì ông T, bà T1 với ông B, bà T3 vẫn chưa hoàn tất thủ tục để ông T, bà T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thấy rằng, tuy giữa ông T, bà T1 với ông B, bà T3 thỏa thuận chuyển nhượng chỉ làm giấy tay, nhưng ông T, bà T1 đã giao đủ tiền và quản lý từ năm 2004. Trong quá trình Tòa án giải quyết giữa các bên đã hoàn chỉnh về mặt hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Và tại đơn xin xét xử vắng mặt ông B, bà T3 thừa nhận là vào năm 2004 các ông bà có chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 450m² thuộc thửa 729, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre cho ông T, bà T1. Ông T, bà T1 đã rút yêu cầu khởi kiện đối với ông Ngô Văn B, bà Hồ Thị T3 về việc yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc thửa 729, tờ bản đồ số 04 (nay là thửa 289, tờ bản đồ số 20), tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre. Do đó, Tòa cấp sơ thẩm đình chỉ đối với yêu cầu này là có căn cứ.

[2] Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T, bà T1 về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà T1 với ông T2, bà Q. Xét thấy trong quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự trình bày không thống nhất với nhau về đất chuyển nhượng hay cho thuê. Theo lời trình bày của nguyên đơn thì vào ngày 20 tháng 9 năm 2010 ông bà có cho thuê và bán 02 thửa đất trên cho vợ chồng ông Phan Thanh T2 và bà Trần Thị Kim Q. Cụ thể: cho thuê từ năm 2010 đến năm 2012, tiền thuê đất là 3.000.000 đồng mỗi năm. Sau khi hết thời gian thuê đất, ông, bà sẽ chuyển nhượng hai phần đất trên cho ông T2, bà Q với giá 60 chỉ vàng 24K, ông T2, bà Q phải trả vàng trong thời gian 03 năm (từ năm 2013 đến năm 2015). Mỗi năm trả 20 chỉ vàng vào ngày 20 tháng 9 hàng năm. Việc cho thuê và chuyển nhượng này hai bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không có làm hợp đồng bằng văn bản. Nhưng lời trình bày này của nguyên đơn, không được phía bị đơn thừa nhận. Bị đơn ông T2, bà Q cho rằng, giữa hai bên không có hợp đồng thuê đất mà chỉ có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 20 tháng 9 năm 2010, chuyển nhượng hai thửa đất trên, với giá 60 chỉ vàng, thời hạn trả là 03 năm, mỗi năm trả 20 chỉ vàng, nhưng do lúc đó ông bà không có khả năng trả nên để tạo điều kiện cho ông bà canh tác đất, giữa các bên thỏa thuận:

Từ ngày 20 tháng 9 năm 2010 đến ngày 20 tháng 9 năm 2011 trả 3.000.000 đồng;

Từ ngày 20 tháng 9 năm 2011 đến ngày 20 tháng 9 năm 2012 trả 3.000.000 đồng;

Từ ngày 20 tháng 9 năm 2012 đến ngày 20 tháng 9 năm 2013 trả 3.000.000 đồng;

Từ ngày 20 tháng 9 năm 2014 đến ngày 20 tháng 9 năm 2015 trả 20 chỉ vàng 24K (9999);

Từ ngày 20 tháng 9 năm 2015 đến ngày 20 tháng 9 năm 2016 trả 20 chỉ vàng 24K (9999), thời gian trả vàng là từ ngày 20 tháng 9 hàng năm;

Giữa hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng bằng văn bản. Ông bà đã giao toàn bộ giấy tờ cho bà T1 ra Ủy ban nhân dân xã V chứng thực hợp đồng nhưng bà T1 không ra chứng thực mà giữ lại, không giao cho ông bà.

Phía bị đơn cung cấp chứng cứ là tờ “Biên nhận” đề ngày 20 tháng 9 năm 2010 có nội dung bà T1 có nhận tiền bán đất 9.000.000 đồng và 7.100.000 đồng để làm bằng khoán đất trên dưới 5.000m². Tại phiên tòa phúc thẩm ông T2, bà Q thừa nhận bà T1 ký giấy này để hợp thức hóa việc nhận tiền trước đó. Còn nội dung bán đất có mâu thuẫn về diện tích và số tiền chuyển nhượng nên không có giá trị.

Thấy rằng, căn cứ biên bản hòa giải ngày 24 tháng 7 năm 2015 tại Ủy ban nhân dân xã V, ông T2, bà Q trình bày: “ vào năm 2010 vợ chồng tôi có hợp đồng thuê và mua diện tích đất khoảng 5.000m² của ông T, bà T1. Thời gian từ tháng 9 năm 2010 đến tháng 9 năm 2013 tôi có đưa bà T1 số tiền 9.000.000

đồng và 7.100.000 đồng để bà T1 lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do đó, có căn cứ xác định việc thuê đất giữa ông T2, bà Q với ông T, bà T1 từ năm 2010 đến năm 2013 như lời trình bày của nguyên đơn là có thật. Và số tiền 9.000.000 đồng bà T1 nhận của ông T2, bà Q theo biên nhận ngày 20 tháng 9 năm 2013 là tiền thuê đất từ năm 2010 đến năm 2013.

Đối với số tiền 7.100.000 đồng theo biên nhận ngày 20 tháng 9 năm 2013 giữa bà Trần Thị T1 với bà Trần Thị Kim Q. Thấy rằng, theo tờ tường thuật ngày 07 tháng 9 năm 2016 của ông Phan Thanh T2 trình bày: “tôi hỏi làm sổ đỏ ai trả tiền, cô nói khi trả đủ vàng thì làm sổ luôn, chứ bây giờ cô chưa có sổ đỏ. Vậy cô làm sổ đỏ đi con trả tiền, khi nào trả đủ vàng thì cô sang tên cho con, chứ để sổ đỏ người ta đứng tên, sợ người ta nói ngược về sau. Cô T1 làm sổ đỏ, ra hóa đơn 7.100.000 đồng, cô bắt tôi đóng hết.” Theo lời trình bày này thì có căn cứ cho rằng số tiền 7.100.000 đồng bà Q giao cho bà T1 là nhằm mục đích để bà T1 làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông V, bà T3 sang cho bà T1, ông T. Để sau khi ông T2 giao đủ số vàng theo thỏa thuận thì bà T1, ông T chuyển quyền sử dụng đất sang cho ông và bà Q như lời trình bày của nguyên đơn. Như vậy, số tiền 7.100.000 đồng này không phải là tiền ông T2, bà Q trả bà T1, ông T để chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[3] Bà T1 và ông T cũng thừa nhận là cho ông T2, bà Q thuê phần đất nói trên ba năm, sau ba năm thì bà và ông T sẽ đồng ý bán phần đất này cho vợ chồng ông T,2 bà Q. Tuy nhiên, theo thỏa thuận thì vào ngày 20 tháng 9 năm 2013 là ngày trả 20 chỉ vàng lần đầu nhưng ông T2, bà Q không thực hiện. Đến ngày 20 tháng 9 năm 2014 ông T2, bà Q có đến giao 20 chỉ vàng lần đầu nhưng ông bà không đồng ý nhận, đến tháng 11 năm 2014 ông T2, bà Q tiếp tục đến đưa ông bà 20 chỉ vàng, lúc đến có đi cùng với hai công an xã nhưng ông bà không đồng ý nhận. Sau đó, đến ngày 20 tháng 9 năm 2015 ông T2, bà Q có đến giao 40 chỉ vàng nhưng ông bà không đồng ý nhận, do ông T2, bà Q đã không thực hiện đúng như thỏa thuận ban đầu. Còn bị đơn thì cho rằng thời gian trả vàng lần đầu là ngày 20 tháng 9 năm 2014, ông T2 cùng cha ruột và cha vợ đến nhà bà T1 để trả 20 chỉ vàng nhưng bà T1 không đồng ý nhận, đến tháng 11 năm 2014 ông bà tiếp tục đến bà T1 để trả vàng nhưng bà T1 không đồng ý nhận. Đến năm 2015 ông bà có đến nhà bà T1 để trả 40 chỉ vàng nhưng bà T1 cũng không đồng ý nhận cho đến nay.

[4] Việc bà T1, ông T giao đất cho ông T2, bà Q diện tích 4583.7m² thuộc thửa 728 (nay là thửa 269, tờ bản đồ số 20) và phần đất có diện tích 801.5m² thuộc thửa 729, tờ bản đồ số 04 (nay là thửa 289, tờ bản đồ số 20), tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Bền vào ngày 20 tháng 9 năm 2010 theo thỏa thuận là đất cho thuê, chứ không phải là nhận đất do chuyển nhượng. Ngoài ra, theo thỏa thuận thì ông T2, bà Q phải trả 60 chỉ vàng (là giá chuyển nhượng của hai thửa đất) cho bà T1 và ông T, nhưng ông T2, bà Q chưa thực hiện nghĩa của mình. Việc ông T2, bà Q cho rằng ông bà có đem vàng đến trả đúng thời gian, nhưng bà T1, ông T không nhận là do lỗi của ông T, bà T1, nhưng ông T2, bà Q cũng không chứng minh được việc ông, bà không giao vàng cho bà T1, ông T là do

lỗi của bà T1, ông T. Nên ông T, bà T1 không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng với ông T2, bà Q và yêu cầu ông T2, bà Q trả lại cho ông bà phần đất thuộc thửa 728 tờ bản đồ số 04 (nay là thửa 269 tờ bản đồ số 20) và phần đất thuộc thửa 729, tờ bản đồ số 04 (nay là thửa 289 tờ bản đồ số 20) tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre là có căn cứ.

[5] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử nhận thấy cấp sơ thẩm căn cứ vào điểm b.3 tiểu mục 2.3 của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là không có cơ sở. Kháng cáo của bà T1, ông T là có căn cứ, nên cấp phúc thẩm cần phải sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận đối với yêu cầu phản tố của bà Q và ông T2 về việc yêu cầu ông T, bà T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng đối với phần đất thuộc thửa 728, 729, tờ bản đồ số 04 (nay là thửa 269, 289 tờ bản đồ số 200, tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre.

[6] Do yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Tấn T và bà Trần Thị T1 đối với ông Phan Thanh T2 và bà Trần Thị Kim Q về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc thửa 728, 729 tờ bản đồ số 04 (nay là thửa 269, 289 tờ bản đồ số 20), tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre được chấp nhận nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Buộc ông T2, bà Q trả cho ông T, bà T1 diện tích 4,583.7m² thuộc thửa 728 (nay là thửa 269, tờ bản đồ số 20) và phần đất có diện tích 801.5m² thuộc thửa 729, tờ bản đồ số 04 (nay là thửa 289, tờ bản đồ số 20), tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre. Tuy nhiên, trong quá trình sử dụng đất, ông T4, bà Q có công chăm sóc, giữ gìn, cải tạo đất nên cần buộc ông T, bà T1 hoàn trả giá trị cây trồng và tài sản trên đất cho ông T2 và bà Q. Theo biên bản định giá tài sản ngày 08 tháng 9 năm 2016 và ngày 05 tháng 4 năm 2017 thì giá trị cây trồng trên đất là 234.622.000 đồng (hai trăm ba mươi bốn triệu sáu trăm hai mươi hai nghìn đồng), giá trị ngôi nhà tạm 1.314.240 đồng, giá trị công sức con dê bao là 106.352.000 đồng (một trăm lẻ sáu triệu ba trăm năm mươi hai nghìn đồng). Tổng cộng là 342.288.240 đồng (ba trăm bốn mươi hai triệu, hai trăm tám mươi tám nghìn, hai trăm bốn mươi đồng) số tiền này ông T, bà T1 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông T2 và bà Q.

Đối với số tiền 9.000.000 đồng bà T1 nhận của ông T2, bà Q theo biên nhận ngày 20 tháng 9 năm 2013 là tiền thuê đất từ năm 2010 đến năm 2013 nên không buộc bà T1 có nghĩa vụ hoàn lại số tiền này cho ông T2, bà Q. Riêng số tiền 7.100.000 đồng bà T1 nhận theo “Biên nhận” ngày 20 tháng 9 năm 2013 thì ông T, bà T1 phải có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Q và ông T2.

[7] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền 7.343.000 đồng. Phía nguyên đơn đã nộp đủ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nên phía bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn số tiền này.

[8] Chi phí giám định: Do kết quả giám định xác định chữ ký và chữ viết là của bà Trần Thị T1 nên nguyên đơn phải chịu số tiền 1.775.000 đồng. Phía bị đơn đã nộp đủ nên nguyên đơn có nghĩa vụ hoàn trả cho bị đơn số tiền này.

[9] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch là 200.000 đồng. Tuy nhiên, do bị đơn thuộc diện hộ nghèo nên được miễn án phí theo Điều 12 Nghị quyết 326 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

[10] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông T, bà T1 không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015;

Áp dụng Điều 688, 697, 701 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; nghị quyết 02/2004/NQ- HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án, Nghị quyết 326 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của ông Trịnh Tấn T, bà Trần Thị T1.

Sửa bản án sơ thẩm số 75/2017/DS-ST ngày 20 tháng 7 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông Trịnh Tấn T, bà Trần Thị T1 về việc yêu cầu ông Ngô Văn B, bà Hồ Thị T3, ông Ngô Quang T4, bà Thượng Thị T5 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc thửa 729, tờ bản đồ số 04 (nay là thửa đất 289, tờ bản đồ số 20), tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Tấn T và bà Trần Thị T1 đối với ông Phan Thanh T2, bà Trần Thị Kim Q về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc các thửa đất số 728, 729 tờ bản đồ số 4 (nay là thửa 269, 289 tờ bản đồ số 20), tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trịnh Tấn T, bà Trần Thị T1 với ông Phan Thanh T2, bà Trần Thị Kim Q đối với phần đất có diện tích 4,583.7m² thuộc thửa 728 (nay là thửa 269, tờ bản đồ số 20) và phần đất có diện tích 801.5m² thuộc thửa 729, tờ bản đồ số 04 (nay là thửa 289, tờ bản đồ số 20), tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Buộc ông Phan Thanh T2, bà Trần Thị Kim Q trả cho ông Trịnh Tấn T, bà Trần Thị T1 diện tích 4,583.7m² thuộc thửa 728 (nay là thửa 269, tờ bản đồ số 20) và phần đất có diện tích 801.5m² thuộc thửa 729, tờ bản đồ số 04 (nay là thửa 289, tờ bản đồ số 20), tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre.

(Có họa đồ thửa đất kèm theo).

3. Buộc ông Trịnh Tấn T, bà Trần Thị T1 trả cho ông Phan Thanh T2, bà Trần Thị Kim Q số tiền 7.100.000 đồng.

4. Buộc ông Trịnh Tấn T, bà Trần Thị T1 hoàn trả cho ông Phan Thanh T2, bà Trần Thị Kim Q giá trị cây trồng và tài sản trên đất số tiền tổng cộng là 342.288.240 đồng (ba trăm bốn mươi hai triệu, hai trăm tám mươi tám nghìn, hai trăm bốn mươi đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong khoản tiền thì còn phải chịu lãi suất chậm trả theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án cho đến khi thi hành xong.

4. Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên ông Phan Thanh T2, bà Trần Thị Kim Q phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền 7.343.000 đồng. Buộc ông Phan Thanh T2, bà Trần Thị Kim Q có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Trịnh Tấn T, bà Trần Thị T1 số tiền 7.343.000 đồng (bảy triệu ba trăm bốn mươi ba nghìn đồng).

Chi phí giám định: Buộc ông Trịnh Tấn T và bà Trần Thị T1 có nghĩa vụ liên đới hoàn trả số tiền 1.775.000 đồng cho ông Phan Thanh T2, bà Trần Thị Kim Q.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phan Thanh T2, bà Trần Thị Kim Q được miễn. Hoàn trả cho ông Phan Thanh T2, bà Trần Thị Kim Q số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0023219 ngày 14 tháng 12 năm 2016 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C.

Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Chợ Lách hoàn trả cho ông Trịnh Tấn T, bà Trần Thị T1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 400.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0022820 ngày 25 tháng 5 năm 2016 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Chợ Lách.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông Trịnh Tấn T và bà Trần Thị T1 không phải chịu. Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Chợ Lách có trách nhiệm hoàn lại cho ông T, bà T1 số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0023691 ngày 02 tháng 8 năm 2017.

Trường hợp bản án được thi hành theo 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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án, hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre(1b);
- TAND huyện C (1b);
- Chi cục THADS huyện C (1b);
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Vp(3b).

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

Nguyễn Thị Ngọc Hương