

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BẮC GIANG**

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

Bản án số: 112/2020/DS - PT

Ngày 28 - 10 - 2020

*V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng, cho thuê lại quyền sử dụng  
đất và mua bán tài sản trên đất*

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG**

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

*Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Xuân Thạo.

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Quyết;

Ông Nguyễn Hải Vinh.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Hải Yến, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang tham gia phiên tòa:**

Ông Nguyễn Đức Sơn – kiểm sát viên.

Ngày 28/10/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 141/2020/TLPT- DS ngày 18/8/2020 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê lại quyền sử dụng đất và hợp đồng mua bán tài sản trên đất*” do bản án dân sự sơ thẩm số 07/2020/DS- ST ngày 17/6/2020 của Tòa án nhân dân huyện LN, tỉnh Bắc Giang có kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 157/2020/QĐ - PT ngày 15/9/2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 153/2020/QĐ- PT ngày 28/9/2020 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ông Trịnh Văn Đ, sinh năm 1957 (có mặt).

Địa chỉ: Thôn NH, xã T H (nay là thị trấn Đ N), huyện L N, tỉnh Bắc Giang.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư Nguyễn Văn T, Công ty luật TNHH FC, Đoàn luật sư tỉnh Bắc Giang (có mặt khi tranh tụng, vắng mặt khi tuyên án).

*Bị đơn:* Ông Đỗ Thanh T, sinh ngày 17/01/1960 (có mặt);

Địa chỉ: Số nhà 188, phố T h, thị trấn Đ N, huyện L N, tỉnh Bắc Giang.

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

1. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1961 (vợ ông Đỗ Thanh T, vắng mặt).

Đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị S theo văn bản uỷ quyền ngày 04/02/2020: Ông Đỗ Thanh T, sinh ngày 17/01/1960 (có mặt).

Địa chỉ: Số nhà 188, phố T h, thị trấn Đ N, huyện L N, tỉnh Bắc Giang.

2. Bà Lê Thị H, sinh năm 1961 (vợ ông Trịnh Văn Đ, có mặt).

3. Ông Lê Đình C, sinh năm 1964 (vắng mặt);

4. Bà Bùi Thị T, sinh năm 1964 (vắng mặt);

5. Bà Lê Thị M, sinh năm 1972 (vắng mặt);

6. Ông Lưu Bá P, sinh năm 1937 (vắng mặt);

7. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1947 (vắng mặt);

8. Ông Phạm Văn S, sinh năm 1959 (vắng mặt);

9. Bà Đỗ Thị H, sinh năm 1961 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Thôn NH, xã T H (nay là thị trấn Đ N), huyện L N, tỉnh Bắc Giang.

10. UBND huyện LN, tỉnh Bắc Giang: Do ông Vũ Công Đ- Phó trưởng phòng tài nguyên và môi trường huyện LN, tỉnh Bắc Giang đại diện theo uỷ quyền tại văn bản uỷ quyền ngày 04/04/2018 (vắng mặt);

11. UBND xã T H (nay là UBND thị trấn Đ N), huyện LN, tỉnh Bắc Giang – Do ông Đào Xuân H, chủ tịch UBND xã là đại diện theo pháp luật (vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 03/10/2016, đơn khởi kiện bổ sung, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Trịnh Văn Đ trình bày:* Khoảng năm 1994 - 1995 gia đình ông có khai hoang, vỡ dậm được một số diện tích đất và được thôn N H, xã T H giao cho một số diện tích đất nông nghiệp để làm mạ và nhận khoán thầu của thôn N H 350m<sup>2</sup> đất, một phần do trong quá trình sử dụng đã khai hoang, vỡ dậm được tổng số diện tích là 2313m<sup>2</sup>. Ngoài số diện tích đất này, đến năm 2009, gia đình ông có nhận chuyển nhượng, chuyển đổi một số diện tích đất đám mạ của khoảng 11 đến 12 hộ dân (trong đó có 01 hộ đổi ruộng là hộ ông T1, bà Lê Thị H; 02 ruộng thầu là của ông Lê Đình C, bà Lê Thị M) có đất liền kề với diện tích đất khai hoang, vỡ dậm của gia đình ông có diện tích là 1898m<sup>2</sup>. Tổng diện tích đất khai hoang, vỡ dậm, đất làm mạ được giao, đất nhận chuyển nhượng, đất đầu thầu của gia đình ông trên có là 4211m<sup>2</sup> đều chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở C B, thôn N H, xã T H (nay là thị trấn Đ N). Diện tích đất này ông sử dụng làm nơi tập kết cát, sỏi, đá lấy từ dưới sông L N lên vì gia đình ông kinh doanh vật liệu xây dựng.

Đến tháng 11/2011 do gia đình ông không có nhu cầu sử dụng, ông đã chuyển quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất 4211m<sup>2</sup> và bán tài sản trên đất gồm: 01 nhà ở cấp 4 có diện tích 42m<sup>2</sup>, cầu cảng cho vợ chồng ông Đỗ Thanh T với trị giá là 2.500.000.000 đồng (Hai tỷ năm trăm triệu đồng) gồm tiền kinh phí chuyển nhượng, tiền chuyển đổi đất cho một số hộ, tiền san lấp mặt bằng, tiền tài sản ông phát triển trên đất, nhà, cầu cảng. Hai bên giao dịch chuyển quyền sử dụng đất và mua bán tài sản trên đất cho nhau theo thỏa thuận bằng miệng, đến ngày 09/02/2013 có viết giấy viết tay với nhau nội dung: Trách nhiệm của ông chuyển quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản trên đất trên cho vợ chồng ông Đỗ Thanh T, bà Nguyễn Thị S và phối hợp với cơ quan Nhà nước để làm thủ tục cấp quyền được sử dụng hợp pháp diện tích đất cho ông Đỗ Thanh T. Việc chuyển giao đất trên được sự đồng ý của UBND huyện LN, UBND xã T H. Đến ngày 26/12/2011 Phòng tài nguyên và môi trường, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện LN, UBND xã T H cùng với ông và ông Đỗ Thanh T đã xuống thực địa diện tích đất trên, đã trích đo địa chính khu đất của ông đang sử dụng, làm thủ tục hợp pháp cho ông Đỗ Thanh T. Kết quả đo đạc là tổng diện tích trích đo là 5462,1m<sup>2</sup>. Trong đó diện tích của ông đang sử dụng là 4211m<sup>2</sup>, còn lại là diện tích hành lang sông L N, diện tích đất giao thông, diện tích đất thủy lợi, diện tích đất xây dựng nhà. Sau khi chuyển giao quyền sử dụng diện tích đất 4211m<sup>2</sup> đất cho ông Đỗ Thanh T và tài sản trên đất, vợ chồng ông Đỗ Thanh T do ông Đỗ Thanh T trực tiếp đã thanh toán cho gia đình ông nhiều lần tiền và ông cũng bàn giao mặt bằng như thỏa thuận. Ngày 06/04/2012 giữa ông và ông Đỗ Thanh T đã chốt lại số tiền đã thanh toán là 1.850.000.000 đồng, còn nợ lại 650.000.000 đồng, hai bên đã viết giấy biên nhận, thời hạn thanh toán số tiền 650.000.000 đồng là chậm nhất sau một tháng kể từ ngày ông trao quyết định sử dụng đất cho ông Đỗ Thanh T.

Ngày 24/4/2013 UBND huyện LN đã ra Quyết định số 322/QĐ-UBND về việc thu hồi quyền sử dụng đất của ông, giao cho ông Đỗ Thanh T được quyền thuê diện tích là 2000m<sup>2</sup>, thời hạn 30 năm kể từ ngày 01/5/2013. Như vậy ông đã thực hiện xong về mặt thủ tục giấy tờ cho ông Đỗ Thanh T theo hai bên đã cam kết. Ông Đỗ Thanh T vẫn sử dụng ổn định quyền sử dụng đất và tài sản trên đất do ông chuyển giao từ năm 2011 nhưng không thanh toán tiền còn nợ lại. Nay ông đề nghị vợ chồng ông Đỗ Thanh T, bà Nguyễn Thị S phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đã thỏa thuận trên; phải có nghĩa vụ thanh toán số nợ còn lại, gốc là 650.000.000 đồng với lãi suất chậm trả 0,75% từ 01/6/2013 đến khi xét xử vụ án ngày 16/6/2020 là

$(650.000.000 \text{ đồng} \times 0,75\% \times 84,5 \text{ tháng} = 411.937.500 \text{ đồng, cả gốc, lãi } 1.061.337.000 \text{ đồng.}$

Về yêu cầu của ông Đỗ Thanh T đề nghị ông trừ số tiền 120.000.000 đồng ông Đỗ Thanh T trả ngày 16/3/2010 do bà Lê Thị H (vợ ông) nhận và trừ số tiền 30.000.000 đồng ông Đỗ Thanh T trả ông ngày 09/2/2013 vào số nợ 650.000.000 đồng, ông không đồng ý. Ông cho rằng ngày 06/4/2012 ông và ông Đỗ Thanh T, hai bên đã chốt nợ 650.000.000 đồng, các giấy tờ trước ngày 06/4/2012 không có giá trị. Đối với khoản 30.000.000 đồng, vào ngày 06/4/2012 giữa ông và ông Đỗ Thanh T có lập biên bản chốt nợ với nhau, ông Đỗ Thanh T còn nợ ông số tiền 700.000.000 đồng và có ghi “ Ông Đỗ Thanh T đã đưa cho ông Trịnh Văn Đ 50.000.000 đồng” nhưng thực tế ông Đỗ Thanh T chưa đưa tiền cho ông mà đã trừ trên giấy biên nhận. Đến ngày 09/02/2013 ông Đỗ Thanh T mới đưa cho ông tiền và đưa có 30.000.000 đồng, như vậy ông Đỗ Thanh T còn thiếu của ông 20.000.000 đồng, tuy nhiên số tiền này ông không yêu cầu chỉ yêu cầu ông Đỗ Thanh T trả tiền theo giấy chốt nợ 650.000.000 đồng.

Ông không đồng ý với tất cả các yêu cầu phản tố của ông Đỗ Thanh T với lý do như sau: Đối với tiền bồi thường đất của các hộ dân, hộ ông Lê Đình C, bà Lê Thị M, ông Phạm Văn S đều không nằm trong diện tích đất ông chuyển quyền cho ông Đỗ Thanh T nên ông không đồng ý theo yêu cầu của ông Đỗ Thanh T. Ông xác định trong diện tích 4.211m<sup>2</sup> ông chuyển quyền cho ông Đỗ Thanh T có duy nhất diện tích đất nông nghiệp của hộ ông Phúc nhưng ông đã trừ tiền cho ông Đỗ Thanh T nên ngày 04/6/2012 chốt nợ ông Đỗ Thanh T còn nợ ông 650.000.000 đồng. Đối với khoản tiền 460.000.000 đồng là ông Đỗ Thanh T tự hỗ trợ thôn N H. Ông Đỗ Thanh T buộc vợ chồng ông phải tiếp tục làm thủ tục để UBND huyện LN cho ông Đỗ Thanh T thuê hợp pháp diện tích đất còn lại 2.211m<sup>2</sup> tại thôn N H để làm kinh doanh bến bãi, ông không đồng ý yêu cầu này vì khi ông chuyển quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho ông Đỗ Thanh T hai bên có thỏa thuận là ông chỉ có trách nhiệm phối hợp với cơ quan Nhà nước để làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất hợp pháp cho ông Đỗ Thanh T. Việc cấp phép là do thẩm quyền Nhà nước. Số diện tích đất còn lại 2.211m<sup>2</sup> ông Đỗ Thanh T vẫn sử dụng ổn định từ lúc nhận chuyển quyền cho tới nay các bên không ý kiến gì và nay việc làm thủ tục giấy tờ đối với diện tích đất này là trách nhiệm của ông Đỗ Thanh T không liên quan đến ông.

*Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông Đỗ Thanh T trình bày:* Ông thông nhất lời trình bày trên của ông Trịnh Văn Đ về việc hai bên chuyển quyền sử dụng diện tích đất 4211m<sup>2</sup> và toàn bộ tài sản trên đất ở bến bãi

sông L N thuộc khu vực C B, thôn N H, xã T H, huyện LN là đúng. Về thời gian chuyển quyền sử dụng đất và mua bán tài sản trên đất, ông Trịnh Văn Đ trình bày tháng 11/2011 là không đúng mà từ năm 2010 (ông không nhớ tháng cụ thể) ông và ông Trịnh Văn Đ đã thoả thuận chuyển giao một phần bến bãi cho ông với giá thoả thuận 370.000.000 đồng, đến tháng 11/2011 ông và ông Trịnh Văn Đ thoả thuận lại là ông Trịnh Văn Đ chuyển quyền sử dụng toàn bộ diện tích 4211m<sup>2</sup> và tài sản công trình trên đất tổng số tiền là 2.500.000.000 đồng. Ông Trịnh Văn Đ có trách nhiệm hoàn tất thủ tục để ông sử dụng hợp pháp diện tích đất 4211m<sup>2</sup>. Vào ngày 06/4/2012 ông có được ký vào giấy chốt nợ, còn nợ ông Trịnh Văn Đ 650.000.000 đồng. Nay ông đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Văn Đ, tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất 4211m<sup>2</sup> và tài sản trên đất đã thoả thuận trên, đồng ý trả cho ông Trịnh Văn Đ số tiền 650.000.000 đồng nhưng ông không đồng ý trả tiền lãi chậm trả theo yêu cầu của ông Trịnh Văn Đ. Tuy nhiên ông đưa ra những yêu cầu phản tố, đề nghị Toà án giải quyết để bù trừ nghĩa vụ của ông đối với ông Trịnh Văn Đ như sau:

- Ngày 16/3/2010 (dương lịch) tức 01/2/2010 (âm lịch), vợ ông (bà Nguyễn Thị S) có trả cho bà Lê Thị H (vợ ông Trịnh Văn Đ) số tiền 120.000.000 đồng (có giấy biên nhận gốc đã nộp cho Toà án) do ngày chốt nợ ông chưa trừ số tiền đã trả này. Tiếp đến sau ngày chốt nợ, vào ngày 09/2/2013 ông có trả ông Trịnh Văn Đ tiếp 30.000.000 đồng. Ông đề nghị ông Trịnh Văn Đ phải trừ số tiền 120.000.000 đồng và 30.000.000 đồng vào khoản nợ 650.000.000 đồng.

- Ông cho rằng khi thoả thuận miệng với ông Trịnh Văn Đ nhận lại diện tích 4211m<sup>2</sup> và tài sản trên đất với giá 2.500.000.000 đồng, trong đó có cả thoả thuận 150.000.000 đồng tiền ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 81m<sup>2</sup> đất ở tại thôn N H (cạnh đất bến bãi), nay ông Trịnh Văn Đ chưa sang tên diện tích đất này cho ông, ông Trịnh Văn Đ phải trả cho ông số tiền 150.000.000 đồng.

- Ông nhận chuyển quyền sử dụng diện tích 4211m<sup>2</sup> từ ông Trịnh Văn Đ nhưng khi sử dụng thì mới phát hiện trong diện tích đất trên có cả diện tích đất của 04 hộ dân nên ngày 12/7/2013 ông phải bỏ tiền ra bồi thường cho 04 hộ dân thì họ mới cho ông sử dụng gồm: hộ bà Lê Thị M diện tích đất 240m<sup>2</sup> số tiền 38.400.000 đồng, hộ ông Phúc, bà Đường diện tích đất 180m<sup>2</sup> số tiền 28.800.000 đồng; hộ ông Lê Đình C bà Bùi Thị T diện tích 192m<sup>2</sup> số tiền 30.720.000 đồng; hộ ông Phạm Văn S, bà Đỗ Thị H diện tích 240m<sup>2</sup> số tiền 38.400.000 đồng, tổng cộng 136.320.000 đồng, nay ông đề nghị vợ chồng ông Đ phải trả, trừ cho ông số tiền này.

- Để ông sử dụng được diện tích đất và tài sản của ông Trịnh Văn Đ, ông phải đóng góp cho thôn N H tổng số tiền là 460.000.000 đồng, gồm: Ngày 12/7/2013 tại Hội trường Văn hóa thôn N H ông đưa 70.000.000 đồng có xác nhận ông Lưu Bá L, trưởng thôn; ông Nguyễn Văn P (Bí thư Chi bộ); phó thôn Nguyễn Văn Xuyên; Ngày 14/5/2012 tại nhà ông Lưu Bá L, thôn N H, ông đưa cho số tiền 30.000.000 đồng, có xác nhận của ông Nguyễn Mạnh Hà (nay đã chết) và ông Nguyễn Văn P (Bí thư Chi bộ); Ngày 17/5/2012, tại Nhà văn hóa thôn ông đưa số tiền 360.000.000 đồng, có xác nhận của Trưởng thôn Lưu Bá L và các thành viên trong thôn. Nay ông đề nghị vợ chồng ông Đ phải trả và trừ cho ông số tiền này.

Buộc vợ chồng ông Trịnh Văn Đ phải làm thủ tục để UBND huyện LN cho ông thuê hợp pháp diện tích đất còn lại 2.211 m<sup>2</sup>/ diện tích đất 4211m<sup>2</sup> tại thôn N H.

*Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H (vợ ông Trịnh Văn Đ) trình bày:* Bà đều thống nhất lời khai trên của ông Trịnh Văn Đ: Bà xác nhận xác định chữ ký trong giấy nhận tiền 120.000.000 đồng vào ngày 16/3/2010 (dương lịch) tức 01/2/2010 (âm lịch) của bà Nguyễn Thị S (vợ ông Đỗ Thanh T) nhưng bà không đồng ý trừ vào khoản nợ 650.000.000 đồng cho ông Đỗ Thanh T vì vào ngày 06/4/2012 hai bên đã chốt nợ 650.000.000 đồng, các giấy tờ trước ngày 06/4/2012 không có giá trị.

*Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị S (vợ ông Đỗ Thanh T) do ông Đỗ Thanh T đại diện theo uỷ quyền trình bày:* Bà Nguyễn Thị S thống nhất các lời khai của ông Đỗ Thanh T.

*Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lưu Bá P và bà Nguyễn Thị Đ trình bày:* Ông, bà đều xác nhận vào năm 1995 gia đình có diện tích ruộng đầm mạ 180m<sup>2</sup> tại thôn N H, xã T H (khu bờ sông), huyện LN, tỉnh Bắc Giang. Ruộng của gia đình ông nằm trong bến bãi kinh doanh cát sỏi của gia đình ông Trịnh Văn Đ và khi ông Trịnh Văn Đ chuyển nhượng bến bãi cho ông Đỗ Thanh T thì chuyển nhượng cả phần đất ruộng gia đình ông, bà là đúng. Vào năm 2013 ông Đỗ Thanh T phải trả cho ông, bà số tiền 28.800.000 đồng (hai mươi tám triệu tám trăm nghìn đồng) là đúng sự thật. Ông, bà không có ý kiến và không yêu cầu gì.

*Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Đình C, bà Bùi Thị T trình bày:* Ông, bà đều xác nhận, vào năm 1995 gia đình ông, bà có diện tích ruộng đầm mạ 192m<sup>2</sup> tại thôn N H, xã T H (khu Tr T), ruộng của gia đình ông, bà nằm ngoài bến bãi kinh doanh cát sỏi cũ của gia đình

ông Trịnh Văn Đ nhưng vào khoảng năm 2009 ông, bà có cho gia đình ông Trịnh Văn Đ đấu thầu. Việc ông Trịnh Văn Đ chuyển nhượng bến bãi cho ông Đỗ Thanh T thì có thỏa thuận chuyển nhượng cả phần đất ruộng gia đình ông, bà hay không thì ông, bà không nắm được. Vào năm 2013 ông Đỗ Thanh T phải trả cho ông, bà số tiền 30.720.000 đồng thì ông, bà mới cho sử dụng ruộng của ông, bà là đúng sự thật. Ông, bà không có ý kiến và không yêu cầu gì.

*Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn S và bà Đỗ Thị H trình bày:* Ông, bà đều xác nhận vào năm 1995 gia đình ông, bà có diện tích ruộng đám mạ 240m<sup>2</sup> tại thôn N H, xã T H (khu Tr T), ruộng của gia đình ông, bà nằm ngoài bến bãi kinh doanh cát sỏi cũ của gia đình ông Trịnh Văn Đ và gia đình ông Trịnh Văn Đ cũng không đấu thầu ruộng của gia đình ông, bà. Việc ông Trịnh Văn Đ chuyển nhượng bến bãi cho ông Đỗ Thanh T thì có thỏa thuận chuyển nhượng cả phần đất ruộng gia đình ông bà không thì ông, bà không nắm được. Vào năm 2013 ông Đỗ Thanh T phải trả cho ông, bà số tiền 38.400.000 đồng (ba mươi tám triệu bốn trăm nghìn đồng) thì ông, bà mới cho sử dụng ruộng của ông, bà là đúng sự thật. Ông, bà không có ý kiến và không yêu cầu gì.

*Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị M trình bày:* Bà xác nhận vào năm 1995 gia đình bà có diện tích ruộng đám mạ 240m<sup>2</sup> tại thôn N H, xã T H (khu Tr T), ruộng của gia đình bà nằm cạnh bến bãi kinh doanh cát sỏi cũ của gia đình ông Trịnh Văn Đ nhưng vào khoảng năm 2009 bà có cho gia đình ông Trịnh Văn Đ đấu thầu. Việc ông Trịnh Văn Đ chuyển nhượng bến bãi cho ông Đỗ Thanh T thì có thỏa thuận chuyển nhượng cả phần đất ruộng gia đình bà hay không thì bà không nắm được. Vào năm 2013 ông Đỗ Thanh T phải trả cho bà số tiền 38.400.000 đồng thì bà mới cho sử dụng ruộng là đúng sự thật. Bà không có ý kiến và yêu cầu gì.

*UBND huyện LN do ông Vũ Công Đ- Phó trưởng phòng Tài nguyên môi trường, đại diện theo ủy quyền trình bày:* Hộ ông Trịnh Văn Đ có diện tích đất khoảng 4211m<sup>2</sup> ở C B, thôn N H, xã T H, huyện LN, tỉnh Bắc Giang chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích đất này nguồn gốc là được gia đình ông Trịnh Văn Đ khai hoang, vỡ dậm và nhận chuyển nhượng, đổi cho một số hộ dân liền kề. Đến năm 2012 giữa gia đình ông Trịnh Văn Đ và gia đình ông Đỗ Thanh T đã thỏa thuận miệng, gia đình ông Trịnh Văn Đ nhượng quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất trên cho gia đình ông Đỗ Thanh T, gia đình ông Đỗ Thanh T có trách nhiệm trả gia đình ông Trịnh Văn Đ tiền kinh phí chuyển nhượng, tiền chuyển đổi đất cho một số hộ dân, tiền san lấp mặt bằng, tiền

tài sản ông Trịnh Văn Đ phát triển trên đất, giá cả do hai bên thỏa thuận. Quá trình chuyển nhượng đất giữa hai bên đã được tổ công tác của UBND huyện LN làm việc nhiều lần. Đến ngày 24/4/2013 UBND huyện LN đã ra quyết định số 322/2013 thu hồi đất của ông Trịnh Văn Đ tổng số diện tích là 2000m<sup>2</sup> là đất khai hoang của gia đình ông Trịnh Văn Đ đang sử dụng vào mục đích kinh doanh vật liệu xây dựng, số diện tích này nằm trong tổng diện tích 4211m<sup>2</sup> để giao cho ông Đỗ Thanh T thuê, thời hạn là 30 năm để ông Đỗ Thanh T làm bến bãi kinh doanh vật liệu xây dựng. Việc UBND huyện ra quyết định thu hồi đất của ông Trịnh Văn Đ là đúng. Nay xảy ra việc ông Trịnh Văn Đ yêu cầu ông Đỗ Thanh T trả số tiền còn nợ do ông Đỗ Thanh T nhận sử dụng đất của ông Trịnh Văn Đ, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*UBND xã T H, huyện LN, tỉnh Bắc Giang do ông Lưu Văn Q – Nguyên chủ tịch UBND xã đại diện (nay là UBND thị trấn Đ N, huyện LN, tỉnh Bắc Giang do ông Đào Xuân H - Chủ tịch UBND đại diện) cùng thống nhất trình bày:* Khoảng năm 1987- 1990 vợ chồng ông Trịnh Văn Đ, bà Lê Thị H khai hoang, phục hóa được khoảng 1900m<sup>2</sup> đất và nhận thầu của thôn N H 350m<sup>2</sup> năm 1997 đều ở khu vực C B (giáp sông L N) thuộc thôn N H, xã T H. Đến khoảng năm 2009- 2010 thì vợ chồng ông Trịnh Văn Đ tiếp tục mua, chuyển đổi đất cho một số hộ dân liền kề cũng thuộc khu vực bến C B diện tích là 1898m<sup>2</sup> nên tổng diện tích có được là 4211m<sup>2</sup>. Toàn bộ diện tích đất này đều là đất khai hoang, phục hóa. Trong quá trình ông Trịnh Văn Đ sử dụng diện tích đất trên có xây dựng một số công trình trên đất và có san lấp mặt bằng để kinh doanh vật liệu. Việc ông Trịnh Văn Đ sử dụng diện tích trên đã được UBND huyện LN, tỉnh Bắc Giang xác nhận đăng ký đề án bảo vệ môi trường và Sở giao thông vận tải tỉnh Bắc Giang cấp giấy phép hoạt động bến thủy nội địa, cũng trong năm 2010 vợ chồng ông Trịnh Văn Đ không sử dụng nữa, có chuyển quyền sử dụng 4211m<sup>2</sup> cho vợ chồng ông Đỗ Thanh T sử dụng, ông Đỗ Thanh T đã thanh toán trả tiền chuyển đổi, tiền san lấp mặt bằng, tiền tôn tạo, tiền tài sản trên đất cho ông Trịnh Văn Đ theo hai bên đã thỏa thuận. Hiện tại được biết ông Đỗ Thanh T còn nợ ông Trịnh Văn Đ 650.000.000 đồng (sáu trăm năm mươi triệu đồng) tiền chuyển nhượng bến bãi. Trong quá trình ông Đỗ Thanh T sử dụng bến bãi của ông Trịnh Văn Đ, ông Đỗ Thanh T đã tự nguyện hỗ trợ thôn N H, xã T H, huyện LN một số tiền để thôn N H xây dựng các công trình phúc lợi của thôn. Số tiền ông Đỗ Thanh T hỗ trợ thôn N H không liên quan đến việc ông Trịnh Văn Đ giao quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Thanh T. Đề nghị Tòa án nhân dân huyện



LN, tỉnh Bắc Giang xem xét giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật để đảm bảo quyền lợi cho các đương sự.

*Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, người làm chứng là ông Nguyễn Văn P, trưởng thôn N H đại diện trình bày:*

Vào khoảng năm 1997, gia đình ông Trịnh Văn Đ được thôn N H cho đấu thầu diện tích khoảng 350m<sup>2</sup> đất bãi (đất này do Thôn N H quản lý). Ngoài ra ông Trịnh Văn Đ còn mua thêm diện tích đất của 11 hộ dân để làm bến bãi kinh doanh cát sỏi thuộc thôn N H, xã T H (cũ), huyện LN. Đến năm 2010 ông Trịnh Văn Đ chuyển nhượng toàn bộ diện tích bến bãi trên cho ông Đỗ Thanh T. Sau khi đo đạc lại diện tích đất ông Trịnh Văn Đ sử dụng là 4211m<sup>2</sup>, trong đó diện tích đất của thôn cho ông Trịnh Văn Đ đấu thầu đo lại không phải là 350m<sup>2</sup> mà là 1.741m<sup>2</sup>. Căn cứ vào thông báo kết luận ngày 27/3/2012 của UBND huyện LN, tỉnh Bắc Giang nêu tại biên bản ngày 17/5/2012 về việc giải quyết bến bãi thôn N H, ông Đỗ Thanh T thống nhất với thôn N H là được sử dụng diện tích đất 1.741m<sup>2</sup> làm nơi tập kết cát sỏi đồng thời ông Đỗ Thanh T phải có trách nhiệm ủng hộ tiền cho thôn để xây dựng cơ sở hạ tầng. Tổng số tiền ông Đỗ Thanh T ủng hộ thôn là 460.000.000 đồng (bốn trăm sáu mươi triệu đồng) là đúng. Việc chuyển nhượng bến bãi giữa ông Trịnh Văn Đ và ông Đỗ Thanh T là do các bên tự thỏa thuận. Nay chính quyền thôn không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

*Với nội dung vụ án như trên, bản án dân sự sơ thẩm số 07/2020/DS - ST ngày 17/6/2020 của Tòa án nhân dân huyện LN, tỉnh Bắc Giang đã Quyết định:*

Căn cứ Điều 428; Điều 434; Điều 438; Điều 697, 698, 699, 700, 701, 702; Điều 703; Điều 705; Điều 709; 714; khoản 1 Điều 286, Điều 290; khoản 2 Điều 305 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 106 Luật đất đai năm 2003; khoản 2 Điều 37 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014; Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147; Điều 200; 202; khoản 2 Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273; 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Văn Đ.

- Tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê lại quyền sử dụng diện tích đất 4211m<sup>2</sup>; hợp đồng mua bán tài sản trên đất tại thôn N H, xã T H (nay thị trấn Đ N), huyện LN, tỉnh Bắc Giang giữa vợ chồng ông Trịnh Văn Đ, bà Lê Thị H và vợ chồng ông Đỗ Thanh T, bà Nguyễn Thị S.

- Buộc ông Đỗ Thanh T, bà Nguyễn Thị S phải có nghĩa vụ thanh toán trả cho ông Trịnh Văn Đ, bà Lê Thị H số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

- Bác yêu tính tiền lãi chậm trả 411.937.500 đồng của ông Trịnh Văn Đ.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Đỗ Thanh T về tiền bồi thường quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Đình C; hộ chị Lê Thị M:

Buộc ông Trịnh Văn Đ, bà Lê Thị H phải thanh toán cho ông Đỗ Thanh T và bà Nguyễn Thị S số tiền 69.120.000 đồng (Sáu mươi chín triệu một trăm hai mươi nghìn đồng).

- Bù trừ nghĩa vụ: Ông Đỗ Thanh T, bà Nguyễn Thị S còn phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Trịnh Văn Đ và bà Lê Thị H số tiền 430.880.000 đồng (Bốn trăm ba mươi triệu tám trăm tám mươi nghìn đồng).

3. Bác các yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đỗ Thanh T về tiền bồi thường cho hộ ông Nguyễn Văn P số tiền 28.800.000 đồng; hộ ông Phạm Văn S số tiền 38.400.000 đồng; Tiền thanh toán cho chính quyền thôn N H 460.000.000 đồng; Tiền 150.000.000 đồng thoả thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 81m<sup>2</sup> đất thổ cư tại thôn NH, xã T H (nay là thị trấn Đ N), huyện L N, tỉnh Bắc Giang.

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Trường hợp bản án quyết định 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 yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7,7<sup>a</sup>,7b và Điều 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.

4. *Về chi phí tố tụng:* Vợ chồng ông Trịnh Văn Đ, bà Lê Thị H phải trả cho ông Đỗ Thanh T, bà Nguyễn Thị S số tiền 377.600 đồng (ba trăm bảy mươi bảy nghìn sáu trăm đồng) tiền chi phí tố tụng.

5. *Về án phí:*

Bà Nguyễn Thị S phải chịu 12.150.000 đồng (mười hai triệu một trăm năm mươi nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Lê Thị H phải chịu 1.728.000 đồng (một triệu bảy trăm hai mươi tám nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho ông Đỗ Thanh T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 17.526.400 đồng theo biên lai thu số AA/2017/004233 ngày 17/9/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện LN, tỉnh Bắc Giang.

Trả lại cho ông Trịnh Văn Đ số tiền tạm ứng án phí 7.500.000 đồng (bảy triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số AA/2010/001338 ngày 03/10/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện LN, tỉnh Bắc Giang.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi án sơ thẩm tuyên, ông Trịnh Văn Văn Đô và ông Đỗ Thanh T đều kháng cáo.

*Nội dung ông Trịnh Văn Đ kháng cáo:* Không đồng ý nội dung bản án sơ thẩm đã tuyên buộc ông Đỗ Thanh T trả cho ông 430.000.000 đồng (bốn trăm ba mươi triệu đồng); không đồng ý bản án sơ thẩm bác yêu cầu tính lãi suất chậm trả cho ông.

Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại, buộc ông Đỗ Thanh T phải trả cho ông 650.000.000 đồng (sáu trăm năm mươi triệu đồng) tiền gốc và lãi suất chậm trả mức lãi suất 0,75%/tháng tính từ ngày 01/6/2013 đến ngày xét xử phúc thẩm. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đỗ Thanh T bù trừ số tiền ông Đỗ Thanh T đã trả ông Lê Đình C và bà Lê Thị M số tiền 69.120.000 đồng.

*Nội dung ông Đỗ Thanh T kháng cáo:* Bản án sơ thẩm buộc ông phải trả cho ông Trịnh Văn Đ 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) là không thỏa đáng đề nghị ông Trịnh Văn Đ phải làm thủ tục chuyển cho ông 81m<sup>2</sup> đất ông Trịnh Văn Đ đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trừ 460.000.000 đồng tiền ủng hộ thôn N H, xã T H, huyện LN, tỉnh Bắc Giang vào số tiền ông phải thanh toán cho ông Trịnh Văn Đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Trịnh Văn Đ không thay đổi, bổ sung, rút yêu cầu khởi kiện, ông Đỗ Thanh T không thay đổi, bổ sung, rút yêu cầu phản tố, các đương sự không thay đổi, bổ sung, rút kháng cáo, không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích pháp của ông Trịnh Văn Đ và ông Trịnh Văn Đ đều thống nhất trình bày:* Về số tiền gốc ông Đỗ Thanh T phải trả cho ông Trịnh Văn Đ: Bản án sơ thẩm Tòa án sơ thẩm đã cộng toàn bộ các mã ông Đỗ Thanh T đã thanh toán là không đúng vì trước khi ông Trịnh Văn Đ chuyển nhượng lại cho ông Đỗ Thanh T diện tích 4211m<sup>2</sup> đất, ông Trịnh Văn Đ đã cho ông Đỗ Thanh T thuê đất. Khoản tiền 120.000.000 đồng (một trăm hai mươi

triệu đồng) bà Nguyễn Thị S (vợ ông Đỗ Thanh T) thanh toán cho bà Lê Thị H (vợ ông Trịnh Văn Đ) vào ngày 16/3/2010 và khoản tiền 250.000.000 đồng ông Đỗ Thanh T thanh toán cho ông Trịnh Văn Đ vào ngày 17/3/2010 là ông Đỗ Thanh T thanh toán tiền thuê đất của ông Trịnh Văn Đ, không phải tiền chuyển nhượng. Giấy chốt nợ ngày 06/4/2010 các bên ký kết là kết quả cuối cùng của việc thanh toán giữa hai bên, các giấy tờ trước không có giá trị, số tiền hai bên chốt và nhận nợ là 650.000.000 đồng (sáu trăm năm mươi triệu đồng). Bản án sơ thẩm buộc ông Đỗ Thanh T trả ông Trịnh Văn Đ 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) là không đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, buộc ông Đỗ Thanh T trả ông Trịnh Văn Đ 650.000.000 đồng (sáu trăm năm mươi triệu đồng) tiền gốc và chịu mức lãi suất 0,75%/tháng tính từ ngày 01/6/2013 đến ngày xét xử sơ thẩm 16/6/2020 là  $(650.000.000 \text{ đồng} \times 0,75\% \times 84,5 \text{ tháng} = 411.937.500 \text{ đồng}$ , cả gốc, lãi 1.061.337.000 đồng).

Đối với yêu cầu phản tố của ông Đỗ Thanh T: Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đỗ Thanh T, bù trừ khoản tiền ông Đỗ Thanh T đền bù cho hộ ông Lê Đình C 30.720.000 đồng, đền bù cho bà Lê Thị M 38.400.000 đồng (tổng số tiền là 69.120.000 đồng) nhưng không xác định được vị trí đất của 2 hộ, hồ sơ thửa đất của hộ ông Lê Đình C bà Lê Thị M cũng không có, vì vậy ông Đỗ Thanh T trả đất cho 2 hộ đó là việc riêng của ông Đỗ Thanh T, không thể buộc ông Trịnh Văn Đ phải trả. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đỗ Thanh T về bù trừ khoản tiền ông Đỗ Thanh T đền bù cho hộ ông Lê Đình C và hộ bà Lê Thị M tổng số tiền là 69.120.000 đồng.

*Ông Đỗ Thanh T trình bày:* Ông nhận chuyển nhượng của ông Trịnh Văn Đ là 4211m<sup>2</sup> đất, theo thỏa thuận, ông Trịnh Văn Đ phải hoàn thiện thủ tục giấy tờ để ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng 4211m<sup>2</sup> đất, nhưng ông Trịnh Văn Đ chỉ thực hiện được một phần nội dung thỏa thuận, ông mới được UBND huyện LN, tỉnh Bắc Giang giao 2000m<sup>2</sup> đất theo Quyết định số 322/2013/QĐ – UBND ngày 24/4/2013 thu hồi 1136m<sup>2</sup> đất do ông Trịnh Văn Đ khai hoang đang sử dụng vào mục đích kinh doanh vật liệu xây dựng để giao cho ông liên kế diện tích 864m<sup>2</sup> mà UBND huyện LN, tỉnh Bắc Giang đã thu hồi tại Quyết định số 883/QĐ - UBND ngày 15/5/2011 để có diện tích mới là 2000m<sup>2</sup> để giao cho ông sử dụng vào mục đích làm bến bãi, tập kết, kinh doanh vật liệu xây dựng, thời hạn là 30 năm. Như vậy còn 2211m<sup>2</sup> ông Trịnh Văn Đ chưa hoàn thành các thủ tục giấy tờ để cơ quan có thẩm quyền giao đất cho ông. Ngoài ra ông Trịnh Văn Đ và ông còn thỏa thuận miệng có nội dung ông Trịnh Văn Đ có trách nhiệm hoàn thành thủ tục chuyển nhượng cho ông 81m<sup>2</sup> đất có vị trí cạnh bến bãi, diện tích 81m<sup>2</sup> này ông Trịnh Văn Đ

đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông Trịnh Văn Đ chưa hoàn thành thủ tục giấy tờ cho ông được sử dụng 81m<sup>2</sup> đất theo thỏa thuận. Đề nghị ông Trịnh Văn Đ tiếp tục hoàn thiện thủ tục chuyển cho ông 81m<sup>2</sup> đất, trường hợp không hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng cho ông diện tích đất 81m<sup>2</sup> đất như đã thỏa thuận thì ông Trịnh Văn Đ phải hoàn trả ông 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng) và được trừ vào số tiền ông còn phải thanh toán cho ông Trịnh Văn Đ.

Để được sử dụng diện tích đất đã nhận chuyển nhượng của ông Trịnh Văn Đ, ông đã phải thay ông Trịnh Văn Đ đóng góp cho thôn N H số tiền 460.000.000 đồng (bốn trăm sáu mươi triệu đồng), đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm trừ số tiền 460.000.000 đồng (bốn trăm sáu mươi triệu đồng) ủng hộ thôn N H và trừ số tiền 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng) trị giá của 81m<sup>2</sup> đất cạnh bến bãi vào tổng số tiền ông phải thanh toán cho ông Trịnh Văn Đ.

*Bà Lê Thị H trình bày:* Đồng ý với toàn bộ ý kiến của ông Trịnh Văn Đ, không thay đổi, bổ sung các nội dung khác.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:*

Việc tuân theo pháp luật tổ tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã được đảm bảo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của ông Trịnh Văn Đ và ông Đỗ Thanh T. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 17/6/2020 của Tòa án nhân dân huyện LN, tỉnh Bắc Giang.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho đương sự. Sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1] Quá trình giải quyết vụ án: Ngày 03/10/2016, ông Trịnh Văn Đ khởi kiện vụ án tại Tòa án nhân dân huyện LN, tỉnh Bắc Giang; ngày 04/10/2016, Tòa án nhân dân huyện LN, tỉnh Bắc Giang thụ lý vụ án số 47/DSST; ngày 24/9/2018, Tòa án

nhân dân huyện LN, tỉnh Bắc Giang tuyên bản án sơ thẩm số 27/2018/DS- ST. Ông Đỗ Thanh T kháng cáo bản án số 27/2018/DS- ST ngày 24/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện LN, tỉnh Bắc Giang; ngày 26/3/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm vụ án. Do bản án dân sự sơ thẩm số 27/2018/DS - ST ngày 24/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện LN, tỉnh Bắc Giang không giải quyết hết yêu cầu của đương sự, đưa thiếu người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tuyên bản án số 23/2019/DS- PT ngày 26/3/2019: Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 27/2018/DS- ST ngày 24/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện LN, tỉnh Bắc Giang, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện LN, tỉnh Bắc Giang giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm; ngày 27/5/2019, Tòa án nhân dân huyện LN, tỉnh Bắc Giang thụ lý lại vụ án để giải quyết theo thủ tục sơ thẩm; ngày 16/6/2020 và ngày 17/6/2020, Tòa án nhân dân huyện LN, tỉnh Bắc Giang xét xử sơ thẩm vụ án và tuyên bản án số 07/2020/DS- ST ngày 17/6/2020. Ông Trịnh Văn Đ và ông Đỗ Thanh T đều kháng cáo bản án số 07/2020/DS - ST ngày 17/6/2020 của Tòa án nhân dân huyện LN, tỉnh Bắc Giang.

[1.2] Việc vắng mặt của người tham gia tố tụng: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt gồm có: Ông Lê Đình C, bà Bùi Thị T, bà Lê Thị M, ông Lưu Bá P, bà Nguyễn Thị Đ, ông Phạm Văn S, bà Đỗ Thị H, ông Vũ Công Đại diện theo ủy quyền của UBND huyện LN, ông Đào Xuân H, đại diện theo pháp luật của UBND thị trấn Đ N, huyện LN. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên không liên quan đến việc giải quyết kháng cáo, việc vắng mặt họ không ảnh hưởng đến việc giải quyết kháng cáo. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên theo quy định tại Điều 294, Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét kháng cáo của ông Trịnh Văn Đ về việc yêu cầu ông Đỗ Thanh T thanh toán trả ông số tiền 650.000.000 đồng (sáu trăm năm mươi triệu đồng) tiền gốc lãi 0,75%/tháng tính từ ngày 01/6/2013 đến ngày xét xử sơ thẩm 16/6/2020. Hội đồng xét xử thấy: Trong quá trình giải quyết vụ án ông Đỗ Thanh T đã xuất trình toàn bộ bản gốc các giấy tờ, tài liệu ghi chép quá trình trả tiền cho ông Trịnh Văn Đ. Ông Trịnh Văn Đ và bà Lê Thị H đều thừa nhận chữ ký của mình trong các tài liệu do ông Đỗ Thanh T xuất trình. Các tài liệu đều có nội dung thể hiện ông Đỗ Thanh T trả tiền mua bốn bãi cho ông Trịnh Văn Đ gồm các mã thanh toán sau:

Ngày 16/3/2010 trả 120.000.000 đồng (một trăm hai mươi triệu đồng) (bút lục 584);

Ngày 17/3/2010 trả 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng) (bút lục 583);

Ngày 19/01/2012 trả 700.000.000 đồng (bảy mươi triệu đồng) (bút lục 586);  
Ngày 15/02/2012 trả 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) (bút lục 585);  
Ngày 04/4/2012 trả 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng) (bút lục 585);  
Ngày 06/4/2012 trả 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) (bút lục 07);  
Ngày 09/02/2013 trả 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng) (bút lục 582).

Tổng cộng ông Đỗ Thanh T đã trả cho ông Trịnh Văn Đ 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng). Ông Trịnh Văn Đ xác định vào năm 2012 hai bên mới giao dịch chuyển quyền sử dụng đất và bán tài sản trên đất cho nhau là không có căn cứ bởi các giấy nhận tiền ông Đỗ Thanh T xuất trình đều thể hiện hai bên giao dịch từ ngày 16/3/2010. Ngày 16/3/2010 bà Lê Thị H là vợ ông Trịnh Văn Đ đã ký nhận của bà Nguyễn Thị S 120.000.000 đồng (một trăm hai mươi triệu đồng) tiền mua bến tàu. Như vậy ông Trịnh Văn Đ xác định ông Đỗ Thanh T còn nợ 650.000.000 (sáu trăm năm mươi triệu đồng) là không chính xác. Bản án sơ thẩm xác định ông Đỗ Thanh T chỉ còn nợ ông Trịnh Văn Đ 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) là có căn cứ phù hợp với quy định tại Điều 701 của Bộ luật dân sự năm 2005 (là văn bản pháp luật có hiệu lực tại thời điểm các bên giao kết hợp đồng).

[2.2] Xét kháng cáo của ông Trịnh Văn Đ yêu cầu ông Đỗ Thanh T phải chịu lãi 0,75%/tháng tính từ ngày 01/6/2013 đến ngày xét xử sơ thẩm 16/6/2020. Hội đồng xét xử thấy: Do khi chốt nợ các bên không thoả thuận về nghĩa vụ chịu lãi. Tại giấy cam kết ngày 09/02/2013 (bút lục 581) hai bên thoả thuận ông Đỗ Thanh T phải trả số tiền chốt nợ 650.000.000 đồng (sáu trăm năm mươi triệu đồng) là sau 1 tháng kể từ ngày ông Đỗ Thanh T nhận được Quyết định giao đất; nhưng thực tế hiện nay các bên vẫn đang thực hiện hợp đồng, hợp đồng chưa thực hiện xong. Ông Trịnh Văn Đ mới hoàn tất thủ tục để ông Đỗ Thanh T được sử dụng 2000m<sup>2</sup>/4211m<sup>2</sup> so với thoả thuận, nên xác định ông Đỗ Thanh T chưa vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho ông Trịnh Văn Đ theo thoả thuận tại cam kết ngày 09/02/2013. Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu tính lãi suất chậm trả của ông Trịnh Văn Đ là có căn cứ, đúng quy định tại khoản 2 Điều 305 Bộ luật dân sự năm 2005.

[2.3] Xét kháng cáo của ông Trịnh Văn Đ về nội dung không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đỗ Thanh T về bù trừ khoản tiền ông Đỗ Thanh T đền bù cho hộ ông Lê Đình C và hộ bà Lê Thị M tổng số tiền là 69.120.000 đồng. Hội đồng xét xử thấy: Căn cứ vào lời khai của ông Trịnh Văn Đ; Tại biên bản làm việc 28/3/2012 tổ công tác của UBND huyện LN với UBND xã T H, ông Trịnh Văn Đ và ông Đỗ Thanh T đều xác nhận trong diện tích đất 4211m<sup>2</sup> có diện tích đất đầu thầu của hai hộ ông Lê Đình C, bà Lê Thị M. Để ông Đỗ Thanh T được sử dụng hợp pháp diện tích đất của hộ ông Lê Đình C, bà Lê Thị

M ông Đỗ Thanh T đã phải bồi thường cho ông Lê Đình C 30.720.000 đồng (ba mươi triệu bảy trăm hai mươi nghìn đồng), đền bù cho bà Lê Thị M 38.400.000 đồng (ba mươi tám triệu bốn trăm nghìn đồng) tổng số tiền là 69.120.000 đồng (sáu mươi chín triệu một trăm hai mươi nghìn đồng) ông Lê Đình C, bà Lê Thị M đều xác nhận ông Đỗ Thanh T trả cho hai hộ số tiền trên là đúng sự thật. Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đỗ Thanh T bù trừ số tiền 69.120.000 đồng (sáu mươi chín triệu một trăm hai mươi nghìn đồng) vào tổng số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) ông Đỗ Thanh T phải thanh toán cho ông Trịnh Văn Đ là có căn cứ, đúng quy định tại Điều 380 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét kháng cáo của ông Đỗ Thanh T về yêu cầu phản tố đề nghị ông Trịnh Văn Đ phải trả cho ông số tiền 460.000.000 đồng (bốn trăm sáu mươi triệu đồng) ủng hộ cho thôn N H, xã T H, huyện LN và yêu cầu ông Trịnh Văn Đ hoàn thiện thủ tục chuyển quyền sử dụng diện tích 81m<sup>2</sup> đất vị trí cạnh bên bãi ông Trịnh Văn Đ đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trường hợp không hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng cho ông diện tích đất 81m<sup>2</sup> như đã thỏa thuận thì ông Trịnh Văn Đ phải hoàn trả ông 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng) và được trừ vào số tiền ông Đỗ Thanh T còn phải thanh toán cho ông Trịnh Văn Đ. Hội đồng xét xử thấy:

[3.1] Ông Đỗ Thanh T cung cấp các tài liệu đều thể hiện số tiền 460.000.000 đồng (bốn trăm sáu mươi triệu đồng) là tiền hỗ trợ thôn N H, xã T H, huyện LN để xây dựng một số công trình phúc lợi trong thôn, vì ông Đỗ Thanh T hoạt động bên bãi trên địa bàn thôn N H. Mặt khác ngày 28/3/2012 tổ công tác của huyện LN với chính quyền UBND xã T H đã lập biên bản làm việc với ông Trịnh Văn Đ và ông Đỗ Thanh T về việc thỏa thuận “*ông Trịnh Văn Đ giao quyền quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất cho ông Đỗ Thanh T và ông Đỗ Thanh T phải có trách nhiệm thanh toán kinh phí chuyển nhượng, chuyển đổi, san lấp mặt bằng, tài sản trên đất cho ông Trịnh Văn Đ*”. Cũng trong biên bản này ghi rõ phần đóng góp tài chính để góp phần xây dựng cơ sở thôn N H là trách nhiệm của ông Đỗ Thanh T. Vì vậy số tiền này là do ông Đỗ Thanh T tự nguyện đóng góp cho thôn không liên quan đến việc mua bán bên bãi giữa ông Đỗ Thanh T và ông Trịnh Văn Đ.

[3.2] Đối với nội dung ông Đỗ Thanh T khai: Giữa ông và ông Trịnh Văn Đ có thỏa thuận miệng, ông Trịnh Văn Đ chuyển nhượng cho ông 81m<sup>2</sup> đất vị trí cạnh bên bãi, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trịnh Văn Đ. Ông Trịnh Văn Đ không thừa nhận nội dung ông Đỗ Thanh T yêu cầu phản tố. Ông Đỗ



Thanh T cũng không đưa ra được chứng cứ để chứng minh giữa ông và ông Trịnh Văn Đ còn thỏa thuận chuyển nhượng 81m<sup>2</sup> đất cạnh bến bãi nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đỗ Thanh T. Ông Đỗ Thanh T đưa ra yêu cầu phản tố nhưng không có chứng cứ để chứng minh yêu cầu của ông là có căn cứ và hợp pháp. Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố này của ông Đỗ Thanh T là đúng quy định tại Điều khoản 1 Điều 6, khoản 1, khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[4.1] Do yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Văn Đ về tranh chấp hợp đồng được chấp nhận; bà Nguyễn Thị S, ông Đỗ Thanh T phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Trịnh Văn Đ, bà Lê Thị H số tiền 500.000.000 đồng nên ông Đỗ Thanh T, bà Nguyễn Thị S phải chịu án phí = 300.000 đồng (án phí không giá gặt) + 20.000.000 đồng + 4% của 100.000.000 đồng (số tiền vượt quá 400.000.000đ) = 24.300.000 đồng, nhưng do ông Đỗ Thanh T thuộc diện người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Bà Nguyễn Thị S phải chịu 12.150.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[4.2] Do yêu cầu phản tố của ông Đỗ Thanh T được chấp nhận số tiền là 69.120.000 đồng nên ông Trịnh Văn Đ, bà Lê Thị H cùng phải trả cho ông Đỗ Thanh T, bà Nguyễn Thị S số tiền này nên ông Trịnh Văn Đ bà Lê Thị H phải chịu án phí = 69.120.000đ x 5% = 3.456.000 đồng nhưng do ông Trịnh Văn Đ thuộc diện người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Bà Lê Thị H phải chịu 1.728.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trịnh Văn Đ và ông Đỗ Thanh T đều là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

[6] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:

[6.1] Ngày 11/9/2018, Tòa án nhân dân huyện LN, tỉnh Bắc Giang tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ nhưng không tiến hành được, số tiền đã chi hết 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), ông Đỗ Thanh T tự nguyện chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

[6.2] Để xem xét giải quyết yêu cầu phản tố của ông Đỗ Thanh T cần phải xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc. Ngày 13/3/2020, Tòa án nhân dân huyện

LN, tỉnh Bắc Giang xem xét thẩm định tại chỗ và hợp đồng đo đạc hiện trạng thửa đất với Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện LN, tỉnh Bắc Giang. Tổng số tiền xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc 3.700.000 đồng (ba triệu bảy trăm nghìn đồng). Do một phần yêu cầu phản tố của ông Đỗ Thanh T được chấp nhận số tiền bù trừ nghĩa vụ 69.120.000 đồng/679.120.000 đồng (sáu trăm bảy mươi chín triệu một trăm hai mươi nghìn đồng: 460.000.000 đồng + 150.000.000 đồng + 69.120.000 đồng). Yêu cầu phản tố của ông Đỗ Thanh T được chấp nhận bằng 10,17% của tổng số tiền ông Đỗ Thanh T yêu cầu phản tố nên căn cứ vào 165 Bộ luật tố tụng dân sự nên vợ chồng ông Trịnh Văn Đ phải chịu số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 376.290 đồng, vợ chồng ông Đỗ Thanh T phải chịu 3.323.710 đồng (ba triệu hai trăm hai mươi ba nghìn bảy trăm mười đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Nhưng bản án sơ thẩm quyết định ông Đỗ Thanh T và bà Nguyễn Thị S phải chịu 3.322.400 đồng. Vợ chồng ông Trịnh Văn Đ phải chịu 377.600 đồng. Do ông Đỗ Thanh T đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nên vợ chồng ông Trịnh Văn Đ phải trả cho ông Đỗ Thanh T 377.600 đồng. Tuy nhiên nội dung này các đương sự không có kháng cáo, số tiền chênh lệch nhỏ, không đáng kể nên không cần thiết phải sửa bản án sơ thẩm.

Từ phân tích trên, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của ông Trịnh Văn Đ và ông Đỗ Thanh T, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 17/6/2020 của Tòa án nhân dân huyện LN, tỉnh Bắc Giang của Tòa án nhân dân huyện LN, tỉnh Bắc Giang là có căn cứ.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308; khoản 6 Điều 313; Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Không chấp nhận kháng cáo của ông Trịnh Văn Đ và ông Đỗ Thanh T.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 17/6/2020 của Tòa án nhân dân huyện LN, tỉnh Bắc Giang.

Căn cứ Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147; Điều 200; 202; Điều 227; khoản 2 Điều 228, 165 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 1 Điều 286, Điều 290; khoản 1 Điều 304; khoản 2 Điều 305; Điều 380; Điều 428; Điều 434; Điều 438; Điều 697; Điều 698; Điều 699; Điều 700; Điều 701; Điều 702; Điều 703; Điều 705; Điều 709; 714 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 106 Luật đất đai năm 2003; khoản 2 Điều 37 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014; Điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

**1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Văn Đ:**

- Tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, cho thuê lại quyền sử dụng diện tích đất 4211m<sup>2</sup>; hợp đồng mua bán tài sản trên đất tại thôn N H, xã T H (nay là thị trấn Đ N) giữa vợ chồng ông Trịnh Văn Đ, bà Lê Thị H và vợ chồng ông Đỗ Thanh T, bà Nguyễn Thị S.

- Buộc ông Đỗ Thanh T, bà Nguyễn Thị S phải có nghĩa vụ thanh toán trả cho ông Trịnh Văn Đ, bà Lê Thị H số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

- Bác yêu cầu của ông Trịnh Văn Đ yêu cầu ông Đỗ Thanh T phải chịu tiền lãi chậm trả 411.937.500 đồng (Bốn trăm mười một triệu chín trăm ba mươi bảy nghìn năm trăm đồng).

**2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Đỗ Thanh T về tiền bồi thường quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Đình C; hộ chị Lê Thị M:**

Buộc ông Trịnh Văn Đ, bà Lê Thị H phải thanh toán cho ông Đỗ Thanh T và bà Nguyễn Thị S số tiền 69.120.000 đồng (Sáu mươi chín triệu một trăm hai mươi nghìn đồng).

Bù trừ nghĩa vụ: Ông Đỗ Thanh T, bà Nguyễn Thị S còn phải có nghĩa vụ thanh toán trả cho ông Trịnh Văn Đ và bà Lê Thị H số tiền 430.880.000 đồng (Bốn trăm ba mươi triệu tám trăm tám mươi nghìn đồng).

**3. Bác các yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đỗ Thanh T về tiền bồi thường cho hộ ông Nguyễn Văn P số tiền 28.800.000 đồng; hộ ông Phạm Văn S số tiền 38.400.000 đồng; Tiền thanh toán cho chính quyền thôn N H 460.000.000 đồng; Tiền 150.000.000 đồng thoả thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 81m<sup>2</sup> đất thổ cư tại thôn N H, xã T H (nay là thị trấn Đ N).**

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

**4. Án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Trịnh Văn Đ và ông Đỗ Thanh T.**

Trả lại ông Trịnh Văn Đ số tiền tạm ứng án phí 7.500.000 đồng (bảy triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số AA/2010/001338 ngày 03/10/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện LN, tỉnh Bắc Giang.

Trả lại cho ông Đỗ Thanh T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 17.526.400 đồng (mười bảy triệu năm trăm hai mươi sáu nghìn bốn trăm đồng) theo biên lai thu số AA/2017/004293 ngày 17/9/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện LN, tỉnh Bắc Giang.

Bà Nguyễn Thị S phải chịu 12.150.000 đồng (mười hai triệu một trăm năm mươi nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Lê Thị H phải chịu 1.728.000 đồng (một triệu bảy trăm hai mươi tám nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

5. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Đỗ Thanh T và bà Nguyễn Thị S phải chịu 3.622.400 đồng (ba triệu sáu trăm hai mươi hai nghìn bốn trăm đồng) nhưng được trừ vào số tiền đã nộp tại Tòa án nhân dân huyện LN tỉnh Bắc Giang. Xác nhận ông Đỗ Thanh T và bà Nguyễn Thị S đã nộp đủ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Vợ chồng ông Trịnh Văn Đ, bà Lê Thị H phải chịu 377.600 đồng (ba trăm bảy mươi bảy nghìn sáu trăm đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, số tiền 377.600 đồng (ba trăm bảy mươi bảy nghìn sáu trăm đồng) thu của ông Trịnh Văn Đ, bà Lê Thị H được trả cho ông Đỗ Thanh T, bà Nguyễn Thị S.

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 yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7,7<sup>a</sup>,7<sup>b</sup> và Điều 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.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- TAND huyện LN;
- Chi cục THADS huyện LN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Xuân Thạo**