TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 54/2022/DS-PT
Ngày: 26-04-2022
V/v tranh chấp yêu cầu thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại, lối đi chung và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Hưng.

Các Thẩm phán: Bà Đỗ Thị Nhung;

Bà Trương Thị Thảo.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Văn Huy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai*:** Ông Phùng Đức Nam – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 53/2021/TLPT-DS ngày 10 tháng 3 năm 2021 về "Tranh chấp yêu cầu thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại, lối đi chung và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 121/2020/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 98/2021/QĐ-PT ngày 11 tháng 6 năm 2021, các Quyết định hoãn phiên tòa và Thông báo về việc thay đổi thời gian xét xử, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Hữu L, sinh năm 1971.
Địa chỉ: khu phố T, phường L, thành phố H, tỉnh Đồng Nai – có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị N – Luật sư thuộc Văn phòng luật sư Nguyễn Thị N, Đoàn luật sư tỉnh Đồng Nai – có mặt.

2. Bị đơn: Ông Trần Văn C, sinh năm 1970.
Địa chỉ: khu phố T, phường L, thành phố H, tỉnh Đồng Nai – có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Võ Tấn L1, sinh năm 1979.

Địa chỉ: khu phố Đ, phường L, thành phố H, tỉnh Đồng Nai. Theo văn bản ủy quyền ngày 07 tháng 7 năm 2021 – có mặt.

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

3.1. Bà Trần Thị A, sinh năm 1948 (chết ngày 01 tháng 4 năm 2019).
Địa chỉ: khu phố T, phường L, thành phố H, tỉnh Đồng Nai.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị A: Anh Trần Anh K, sinh năm 1985 (là con bà Trần Thị A).
Địa chỉ: khu phố T, phường L, thành phố H, tỉnh Đồng Nai – vắng mặt.

3.2. Bà Trần Thị S, sinh năm 1950.
Địa chỉ: khu phố T, phường L, thành phố H, tỉnh Đồng Nai – vắng mặt.

3.3. Bà Trần Thị D, sinh năm 1955.
Địa chỉ: khu phố T, phường L, thành phố H, tỉnh Đồng Nai – vắng mặt.

3.4. Bà Trần Thị N, sinh năm 1957.
Địa chỉ: khu phố T, phường L, thành phố H, tỉnh Đồng Nai – vắng mặt.

3.5. Bà Trần Thị T, sinh năm 1958.
Địa chỉ: Ấp N, thị trấn X, huyện M, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu – vắng mặt.

3.6. Bà Trần Thị B, sinh năm 1960.
Địa chỉ: khu phố T, phường L, thành phố H, tỉnh Đồng Nai – vắng mặt.

3.7. Bà Trần Thị T1, sinh năm 1961.
Địa chỉ: khu phố T, phường L, thành phố H, tỉnh Đồng Nai – vắng mặt.

3.8. Bà Trần Thị T2, sinh năm 1962.
Địa chỉ: xã A, thành phố H, tỉnh Đồng Nai – vắng mặt.

3.9. Ông Trần Văn L2, sinh năm 1964 (chết tháng 3 năm 2020).
Địa chỉ: khu phố T, phường L, thành phố H, tỉnh Đồng Nai.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn L2:

- Bà Nguyễn Thị Thanh T3, sinh năm 1967 (vợ ông Trần Văn L2).
- Anh Trần Lập N, sinh năm 1996 (con ông Trần Văn L2).
- Anh Trần Lập N1, sinh năm 1999 (con ông Trần Văn L2).

Cùng địa chỉ: khu phố T, phường L, thành phố H, tỉnh Đồng Nai – vắng mặt.

3.10. Bà Trần Thị T4, sinh năm 1967.
Địa chỉ: khu phố T, phường L, thành phố H, tỉnh Đồng Nai – vắng mặt.

3.11. Bà Trần Thị Kim T5, sinh năm 1981.
Địa chỉ: khu phố 2, phường L, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh – vắng mặt.

3.12. Bà Trần Thi Ngọc G, sinh năm 1982.
Địa chỉ: Ấp B, phường M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu – vắng mặt.

3.13. Bà Trần Thị Kim T6, sinh năm 1985.
Địa chỉ: khu phố T, phường L, thành phố H, tỉnh Đồng Nai – vắng mặt.

3.14. Bà Nguyễn Thị Ngọc Y, sinh năm 1973 (vợ ông Trần Văn C).

Địa chỉ: khu phố T, phường L, thành phố H, tỉnh Đồng Nai – vắng mặt.

Người kháng cáo: Ông Trần Hữu L là nguyên đơn và ông Trần Văn C là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm:

** Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng tại Toà án, nguyên đơn trình bày:*

Vào cuối năm 2000, sau khi bà Nguyễn Thị T7 đăng ký kê khai và có biên nhận của Trung tâm kỹ thuật địa chính thì bà T7 cùng với bà Trần Thị T2 (con ruột của bà T7) đã thỏa thuận và cam kết chuyển nhượng cho ông Trần Hữu L 01 lô đất có diện tích 330m^2 (chiều dài 22m x ngang 15m) thuộc một phần của thửa đất số 149, tờ bản đồ số 62 tọa lạc tại tổ 13, khu phố T, phường L, thành phố H với giá chuyển nhượng là 11 lượng vàng 9T5. Sau khi ông L giao đủ số vàng trên thì bà T7 cũng đã bàn giao toàn bộ diện tích đất trên cho ông L quản lý sử dụng.

Trong nội dung thỏa thuận chuyển nhượng thì bà T7 cam kết khi nào được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sẽ làm thủ tục sang tên, tách thửa cho ông L, cũng như bà T7 cam kết sẽ mở 01 lối đi chung có chiều ngang 04m, chiều dài từ đường Nguyễn Văn Tỏ vào tới khu đất bà T7 chuyển nhượng cho ông L. Tuy nhiên, cho đến năm 2003 (năm bà T7 chết) thì thửa đất nói trên vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng, đất dẫn đến lô đất mà ông L mua của bà T7 chưa được sang tên, tách thửa và kéo dài cho đến nay. Sau khi bà T7 chết, đến năm 2009 thì diện tích đất đang tranh chấp nêu trên được cấp giấy chứng nhận mang tên bà Nguyễn Thị T7. Đến năm 2011, thửa đất trên được ông Trần Văn C (là con ruột của bà T7) đăng ký thay đổi chủ sử dụng và là người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 149, tờ bản đồ số 62. Mặc dù, ông L đã nhiều lần liên hệ với ông C để yêu cầu ông C làm thủ tục sang tên, tách thửa cho ông L nhưng ông C không hợp tác và ông C còn xây nhà lấn ra lối đi chung mà bà T7 đã cam kết được ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông L. Vì vậy, nay ông L khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Trần Văn C phải thừa kế nghĩa vụ của bà T7 để làm thủ tục sang tên, tách thửa cho phần diện tích đất 318,6m^2 (theo diện tích thực tế được đo vẽ vào năm 2012) còn lại mà ông L đã nhận chuyển nhượng từ bà T7.

Trong quá trình Tòa án giải quyết thì ông C đã tự ý tách diện tích đất đang tranh chấp nêu trên thành thửa đất số 272, tờ bản đồ 62 cũng do ông C đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo kết quả đo vẽ thực tế năm 2015 đối với thửa đất 272 thì diện tích mà ông C đăng ký kê khai và được cấp Giấy chứng nhận thì diện tích đất chỉ còn lại là 301,4m^2; đối chiếu với kết quả đo vẽ thực tế năm 2012 có diện tích là 318,6m^2 thì đã có sự chênh lệch là 17,2m^2. Do lỗi của ông C đối với diện tích bị thiếu hụt này nên ông L yêu cầu ông C phải có nghĩa vụ thanh toán lại giá trị cho ông L căn cứ theo giá trị đất tại chứng thư thẩm định giá năm 2015 là 3.020.000 đồng/m^2. Chi phí sang tên, tách thửa thì ông L tự nguyện

chịu toàn bộ theo quy định của pháp luật. Đối với lối đi chung thì ông L xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện ban đầu và ông L đồng ý với lối đi chung hiện hữu.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: ông L không đồng ý. Vì năm 2000 bà T7 cùng với bà Trần Thị T2 (con ruột của bà T7) đã thỏa thuận và cam kết bằng văn bản chuyển nhượng cho ông L 01 lô đất có diện tích theo kết quả đo vẽ năm 2012 là 318,6m^2 thuộc một phần của thửa đất số 149, tờ bản đồ số 62 tọa lạc tại khu phố T, phường L, thành phố H với giá chuyển nhượng là 11 lượng vàng 9T5. Sau khi ông L giao đủ số vàng trên thì bà T7 cũng đã bàn giao toàn bộ diện tích đất trên cho ông L quản lý sử dụng. Nay ông L yêu cầu Tòa án buộc ông Trần Văn C (là con của bà T7) phải thực hiện nghĩa vụ của bà T7 làm thủ tục sang tên, tách thửa cho phần diện tích đất 318,6m^2 (theo diện tích thực tế được đo vẽ vào năm 2012) còn lại mà ông L đã nhận chuyển nhượng từ bà T.

Ông L đã được Tòa án giải thích về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Ông L không có ý kiến gì và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

** Người đại diện bị đơn tại cấp sơ thẩm – Ông Trần H trình bày:*

Toàn bộ thửa đất số 149, tờ bản đồ số 62 tọa lạc tại khu phố T, phường L, thành phố H là tài sản của cha mẹ ông C là ông Trần Văn C1 (chết năm 1995) và bà Nguyễn Thị T7 (chết năm 2003) để lại cho ông C theo văn bản phân chia di sản thừa kế được Văn phòng công chứng Trấn Biên chứng nhận vào ngày 21 tháng 8 năm 2010. Đến ngày 25 tháng 01 năm 2011, Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa đã cấp cho ông C Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 188684, công nhận ông C là chủ sử dụng thửa đất số 149, tờ bản đồ số 62 tọa lạc tại khu phố T, phường L, thành phố H có diện tích 1053,2m^2 trong đó có 100m^2 đất thổ cư còn lại là đất trồng cây lâu năm.

Khi ông C làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông C vẫn không biết gì về việc mua bán đất giữa bà T7, bà Trần Thị T2 với ông Trần Hữu L. Cho đến nay ông C vẫn là người đang trực tiếp sử dụng, quản lý đối với toàn bộ diện tích đất (kể cả phần đất ông L đang tranh chấp). Do đó việc ông L khai nhận sau khi mua bán đất và thanh toán tiền cho mẹ ông C là không đúng sự thật. Vì vậy, ông C không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông L.

Về yêu cầu phản tố của bị đơn: Ông C cho rằng Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03 tháng 12 năm 2000 viết tay mà ông L xuất trình có nội dung sơ sài, chữ ký của bà 7 nguệch ngoạc, không có nội dung đã giao và nhận đủ số vàng 11 lượng như ông L khai. Chữ ký trên giấy tay mua bán đất không phải là chữ ký của bà Nguyễn Thị T7, các chữ ký và chữ viết của những người làm chứng cũng không giống chữ ký của họ đã cung cấp trong hồ sơ. Vì vậy, ông C có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03 tháng 12 năm 2000 lập bằng hình thức mua bán viết tay do ông Trần Hữu L xuất trình vì giao dịch này giả mạo chữ ký của bà T7 và phản ánh không đúng sự thật.

Bị đơn đã được Tòa án giải thích về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Bị đơn không có ý kiến gì và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

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

1/ Chị Trần Thị Kim T5 trình bày (BL 110, 111): Chị không biết rõ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà nội của chị (bà Nguyễn Thị T7) với ông Trần Hữu L vì lúc đó chị còn nhỏ. Nay nguyên đơn khởi kiện bị đơn về việc tranh chấp lối đi và quyền sử dụng đất thì chị không có ý kiến gì vì không có liên quan. Chị yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

2/ Bà Trần Thị T trình bày (BL 117): Thửa đất số 149, tờ bản đồ số 62 tọa lạc tại khu phố T, phường L, thành phố H là tài sản của cha mẹ tạo lập không biết từ năm nào. Việc chuyển giao khu đất này bà không biết vì bà theo chồng về Xuyên Mộc từ năm 1978. Ông Trần Hữu L kiện ông Trần Văn C về lối đi và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà hoàn toàn không đồng ý vì bà thấy ông C vẫn chừa lối đi chung.

3/ Chị Trần Thị Ngọc G trình bày (BL 121): Chị không biết gì về việc chuyển nhượng mảnh đất số 149, tờ bản đồ số 62 tọa lạc tại khu phố T, phường L, thành phố H. Chị không có ý kiến gì vì không có liên quan, chị không tham gia hòa giải và xét xử tại Tòa án.

4/ Bà Trần Thị S, bà Trần Thị N, bà Trần Thị Kim T6 trình bày (BL 138): Thửa đất số 149, tờ bản đồ số 62 tọa lạc tại khu phố T, phường L, thành phố H là tài sản do ông bà, cha mẹ tạo lập không biết từ khi nào. Việc tranh chấp lối đi và chuyển nhượng của ông L thì các bà không rõ và không có ý kiến gì.

5/ Bà Trần Thị B, bà Trần Thị A, bà Trần Thị T1 trình bày (BL 139): Thửa đất số 149, tờ bản đồ số 62 tọa lạc tại khu phố T, phường L, thành phố H là tài sản do cha mẹ tạo lập tên Trần Văn C1 và Nguyễn Thị T7 không biết từ khi nào. Việc tranh chấp lối đi và chuyển nhượng của ông L với ông C thì các bà không rõ sự việc và không có ý kiến gì.

6/ Bà Trần Thị D và bà Trần Thị T4 trình bày (BL 139): Thửa đất số 149, tờ bản đồ số 62 tọa lạc tại khu phố T, phường L, thành phố H là tài sản do ông bà tạo lập tên Trần Văn C1 và Nguyễn Thị T7 không biết từ năm nào. Việc tranh chấp lối đi và chuyển nhượng của ông L thì các bà không nắm rõ sự việc và không có ý kiến gì.

7/ Bà Trần Thị T2 trình bày (BL 144): Bà không phải là người đứng ra bán đất cho ông L mà bà chỉ đứng ra làm chứng việc mua bán, còn sự việc mua bán cụ thể, chi tiết ra sao lối đi hai bên thỏa thuận ra sao bà không biết nên bà xin vắng mặt không đến Tòa.

8/ Bà Nguyễn Thị Ngọc Y trình bày (BL 519): Bà là vợ của ông C. Toàn bộ thửa đất số 149, tờ bản đồ số 62 tọa lạc tại khu phố T, phường L, thành phố H có diện tích 1053,2m^2 là tài sản của cha mẹ ông Cg là ông Trần Văn C1 (chết năm 1995) và bà Nguyễn Thị T7 (chết năm 2003), bà T7 được Nhà nước cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2009. Đến năm 2010, ông C thừa hưởng theo văn bản phân chia di sản thừa kế được Văn phòng công chứng Trấn Biên chứng nhận vào ngày 21 tháng 8 năm 2010 thì ông C là con út của bà T7 sống với cha mẹ từ nhỏ, có công phụng dưỡng cha mẹ. Đến ngày 25 tháng 01 năm 2011, Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa đã cấp cho ông C Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 188684, công nhận ông C là chủ sử dụng thửa đất số 149, tờ bản đồ số 62 tọa lạc tại khu phố T, phường L, thành phố H có diện tích 1053,2m^2 trong đó có 100m^2 đất thổ cư còn lại là đất trồng cây lâu năm. Đây là tài sản của chồng bà được nhận thừa kế từ cha mẹ. Việc tranh chấp giữa ông L với ông C thì bà không có ý kiến gì và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

9/ Anh Trần Anh K trình bày (BL 658): Anh là con của bà Trần Thị A, cha anh là ai thì anh không biết vì từ lúc sinh ra đến nay anh chưa được gặp cha anh lần nào. Việc tranh chấp đất giữa ông Trần Hữu L và ông Trần Văn C thì anh không biết, anh cũng không có liên quan gì trong vụ án này nên anh không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì.

10/ Bà Nguyễn Thị Thanh T3, anh Trần Lập N và Trần Lập N1 trình bày (BL 657, 660): Việc tranh chấp đất giữa ông Trần Hữu L và ông Trần Văn C thì bà T3, anh N, anh N1 cũng không có ý kiến gì và đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

** Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn tại cấp sơ thẩm trình bày:*

Xét nguồn gốc đất thì toàn bộ thửa đất số 149, tờ bản đồ số 62 tọa lạc tại khu phố T, phường L, thành phố H là tài sản của ông Trần Văn C1 và bà Nguyễn Thị T7. Năm 1994, ông C1 bà T7 được Nhà nước cấp quyền sở hữu nhà. Năm 2000 phát sinh việc chuyển nhượng diện tích đất 330m^2 giữa bà T7 với ông Trần Hữu L. Việc bà T7 bán cho ông L diện tích đất 330m^2 nằm trong diện tích đất 1053,2m^2 là không vượt quá phạm vi 1/2 giá trị tài sản chung giữa bà T7 và ông C1. Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03 tháng 12 năm 2000 giữa bà T7 và ông L thể hiện bên bán do bà Nguyễn Thị T7 tự nguyện ký tên, ngoài ra còn có các con của bà T7 ký làm chứng, ông L đã giao đủ số vàng là 11 lượng cho bà T7. Vì vậy, Luật sư đề nghị Hội đồng xét xử công nhận Hợp đồng này để buộc bị đơn phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 301,4m^2 thuộc thửa 272, tờ bản đồ số 62 phường L, thành phố H cho ông L và bị đơn phải bàn giao cho nguyên đơn diện tích đất 301,4m^2 thuộc thửa 272, tờ bản đồ số 62; đồng thời buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn giá trị quyền sử dụng đất bị thiếu hụt là 17,2m^2 x 3.020.000 đồng = 51.944.000 đồng. Đối với công trình và cây cối hình thành trên đất trong thời gian Tòa án giải quyết tranh chấp nên nguyên đơn không đồng ý thanh toán cho bị đơn. Nguyên đơn không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc đề nghị Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03 tháng 12 năm 2000 giữa bà T7 và ông L.

** Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn tại cấp sơ thẩm trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất số 149, tờ bản đồ số 62 tọa lạc khu phố T, phường L, thành phố H là tài sản của cha mẹ ông C là ông Trần Văn C1 và bà Nguyễn Thị T7. Năm 2009, bà T7 được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo văn bản phân chia di sản thừa kế được Văn phòng công chứng Trấn Biên chứng nhận vào ngày 21 tháng 8 năm 2010 thì đến ngày 25 tháng 01 năm 2011, Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa đã cấp cho ông Trần Văn C giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 188684, công nhận ông C là chủ sử dụng thửa đất số 149, tờ bản đồ số 62 tọa lạc tại khu phố T, phường L, thành phố H có diện tích 1053,2m^2 trong đó có 100m^2 đất thổ cư còn lại là đất trồng cây lâu năm.

Việc Tòa án xác định quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" là không chính xác. Bà T7 chết năm 2003, đến năm 2011 ông L mới khởi kiện là đã hết thời hiệu khởi kiện. Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03 tháng 12 năm 2000 giữa bà T7 và ông L là không có giá trị pháp lý vì: Toàn bộ nội dung trong giấy thì sơ sài, chữ ký của bà T7 nguệch ngoạc, không có nội dung đã giao và nhận đủ số vàng 11 lượng như ông L khai, các chữ ký và chữ viết của những người làm chứng cũng không giống chữ ký của họ đã cung cấp trong hồ sơ. Vì vậy, không có cơ sở để kết luận là chữ ký của bà Nguyễn Thị T7 đã ký bán đất cho ông Trần Hữu L. Do đó, bị đơn không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn phản tố yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03 tháng 12 năm 2000 giữa bà T7 và ông L.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 121/2020/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2020, Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Hữu L. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Văn C.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03 tháng 12 năm 2000 giữa ông Trần Hữu L và bà Nguyễn Thị T7 đối với thửa đất 272, tờ bản đồ số 62 phường L, thành phố H, tỉnh Đồng Nai. Buộc ông Trần Văn C và bà Nguyễn Thị Ngọc Y tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03 tháng 12 năm 2000 và giao diện tích đất 301,4m^2 thuộc thửa đất 272, tờ bản đồ số 62 phường L, thành phố H, tỉnh Đồng Nai cho ông Trần Hữu L được giới hạn bởi các mốc (1, 2, 3, 4, 5, 1) có tứ cận Đông giáp rạch, Tây giáp thửa 270, Nam giáp thửa 162, Bắc giáp thửa 271 thể hiện tại Trích đo hiện trạng khu đất số 4126/2015 ngày 14 tháng 8 năm 2015 cho ông Trần Hữu L.

Ông Trần Hữu L và ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị Ngọc Y có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định (Theo Trích đo hiện trạng khu đất số 4126/2015 ngày 14 tháng 8 năm 2015 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh Biên Hòa).

3. Buộc ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị Ngọc Y phải tháo dỡ, di dời 01 (một) mái che có diện tích 45,6m^2 và chuồng gà có diện tích 41,55m^2.

4. Giao cho ông Trần Hữu L sử dụng bờ kè là 19,20m^3, hàng rào dài 16,7m; các loại cây trồng trên đất gồm: 01 (một) cây xoài, 02 (hai) cây chùm ruột, 04 (bốn) cây Nhàu, 01(một) cây Mai, 03 (ba) cây dừa 1; 01 (một) cây ổi; 01 (một) cây dừa 2 và 01 (một) cây me.

5. Buộc ông Trần Văn C phải thanh toán cho ông Trần Hữu L số tiền 19.361.500 đồng (mười chín triệu ba trăm sáu mươi mốt nghìn năm trăm đồng).

6. Về chi phí tố tụng:

+ Chi phí giám định chữ ký, chữ viết là 4.875.000 đồng ông Trần Văn C phải chịu, ông C đã nộp xong.

+ Chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định giá năm 2012 do ông Trần Hữu L tự nguyện chịu và ông L đã nộp xong.

+ Buộc ông Trần Văn C phải thanh toán chi phí thẩm định giá năm 2015 và năm 2019 là 12.902.575 đồng (mười hai triệu chín trăm lẻ hai nghìn năm trăm bảy mươi lăm đồng) cho ông Trần Hữu L.

Ngoài ra, bản án còn tuyên đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Hữu L về việc tranh chấp lối đi chung, về nghĩa vụ chậm trả, án phí, quyền kháng cáo và việc thi hành bản án của tòa án.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 10 tháng 12 năm 2020, nguyên đơn ông L kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm vì không đồng ý bồi thường toàn bộ giá trị bức tường (bờ kè), chỉ đồng ý bồi thường ½ giá trị; không đồng ý bồi thường toàn bộ cây trồng trên đất, buộc bị đơn ông C phải di dời toàn bộ ra khỏi đất.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 10 tháng12 năm 2020, bị đơn ông C kháng cáo đề nghị chấp nhận yêu cầu phản tố, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn tự nguyện rút toàn bộ kháng cáo.

** Ông Võ Tấn L1 là đại diện bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm trình bày:*

Cấp sơ thẩm xác định bà Trần Thị T2 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không chính xác, bà T2 chỉ là người làm chứng. Thời kiệu khởi kiện đã hết nhưng cấp sơ thẩm không xem xét. Theo kết luận giám định thì không đủ cơ sở xác định chữ ký tại giấy tay sang nhượng là của bà T7, chữ ký của người làm chứng cũng không đúng. Không có căn cứ xác định ông L đã giao vàng cũng như có việc giao nhận đất giữa bà T7 và ông L nên áp dụng Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để giải quyết là không phù hợp. Đề nghị chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông C.

** Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:*

- Đối với kháng cáo của nguyên đơn: tại phiên tòa ông L rút đơn kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận việc rút kháng cáo.

- Đối với kháng cáo của bị đơn: Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng hoàn toàn không có căn cứ vì:

Kết quả giám định về chữ ký của bà Nguyễn Thị T7 theo yêu cầu của ông Nguyễn Văn Chung số 1484/C09B của Phân viện Khoa học hình sự tại thành phố Hồ Chí Minh thể hiện không đủ cơ sở kết luận chữ ký mang tên Nguyễn Thị T7 dưới mục bên bán trên tài liệu cần giám định và 3 tài liệu do ông Trần Văn C cung cấp có phải do cùng một người viết ra hay không. Do đó cũng không xác định chữ ký tại giấy sang nhượng không phải của bà T7.

Khi giải quyết tranh chấp lối đi tại Ủy ban phường, ông C không có ý kiến gì về hợp đồng chuyển nhượng giấy tay ông Trần Hữu L xuất trình. Trình bày của bà Trần Thị T2 tại tờ tường trình bày 22 tháng 7 năm 2011 đã xác định có việc chuyển nhượng và có chừa lối đi chung. Ông L đã giao đủ vàng theo thỏa thuận và được giao đất, nếu như chưa bàn giao thì ông L không thể xác định được vị trí diện tích đất nhận chuyển nhượng. Khi xem xét đo vẽ thẩm định thì có diện tích là 318,6m^2 ông L đã chấp nhận nhưng trong quá trình tố tụng vụ án ông C tự ý tách ra thành thửa 272, diện tích chỉ còn 301,4m^2, thiếu đi 17,2m^2, trách nhiệm này ông C phải chịu.

Diện tích đất bà T7 chuyển nhượng cho ông L không vượt quá phần định đoạt của bà T7 trong khối tài sản chung với chồng là ông Trần Văn C1, cũng không ảnh hưởng giá trị thừa kế trong phần di sản của ông Trần Văn C1 (chết năm 1995 để lại). Tuy về hình thức chuyển nhượng có vi phạm, thời điểm năm 2000 bà T7 chưa được nhà nước giao quyền sử dụng nhưng đã có đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã có biên nhận. Theo hướng dẫn tại mục 2 của Nghị Quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

- Đối với các chi phí tố tụng: ông L đồng ý với quyết định tại bản án sơ thẩm, chỉ yêu cầu ông C thanh toán chi phí tố tụng của năm 2015 và năm 2019, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét theo quy định.

** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:*

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự tham gia phiên tòa thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định.

Về kháng cáo:

- Đối với kháng cáo của nguyên đơn: tại phiên tòa ông L tự nguyện rút toàn bộ kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm kháng cáo của ông L.

- Đối với kháng cáo của bị đơn:

Nguồn gốc đất tranh chấp: Quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp 301,4m^2 được tách ra trong diện tích đất 1.053,2m^2 thuộc thửa đất 149, tờ bản đồ số 62 (nay là thửa số 272, tờ bản đồ 62) tọa lạc tại khu phố T, phường L, thành phố H có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị T7 được cha mẹ bà T7 cho bà vào năm 1972, được

Sở xây dựng tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà năm 1994 (BL 81, 82, 217). Đến ngày 18 tháng 11 năm 2009, bà Nguyễn Thị T7 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 1.053,2m^2 thuộc thửa đất 149, tờ bản đồ số 62 (nay là các thửa số 270, 271, 272 tờ bản đồ 62), ngày 25 tháng 01 năm 2011 toàn bộ diện tích đất này được thay đổi chủ sử dụng - do ông Trần Văn C đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Căn cứ vào "Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất" lập ngày 03 tháng 12 năm 2000 giữa bên bán Trần Thị T2, Nguyễn Thị T7 với bên mua Trần Hữu L có nội dung: Bà Nguyễn Thị T7 chuyển nhượng cho ông Trần Hữu L diện tích đất 330m^2 (rộng 15m x dài 22m) có tứ cận: Đông giáp rạch sông Đồng Nai (khu phố Thái Hòa), Tây giáp đất bà Trần Thị T, Nam giáp nhà bà Nguyễn Thị T7, Bắc giáp lò gạch ông Phạm Văn T. Giá thỏa thuận là 11 lượng vàng. Sau khi các bên lập hợp đồng chuyển nhượng thì ông L đã giao đủ số vàng trên cho bà T7 và nhận đất. Xét "Giấy chuyển nhượng quyền xử dụng đất" lập ngày 03 tháng 12 năm 2000, các bên giao kết thì diện tích đất chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Hợp đồng chuyển nhượng không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật; tuy nhiên, các bên đã giao đủ tiền (vàng) và nhận bàn giao đất, đến năm 2009 bà Nguyễn Thị T7 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất bà T7 đã chuyển nhượng cho ông L. Trong "Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất" lập ngày 03 tháng 12 năm 2000 thể hiện bà Trần Thị T2 có ký tên vào bên bán. Theo đơn trình bày của bà T2 (BL 144) thì bà T2 khai bà chỉ ký làm chứng chứ bà không bán đất cho ông L; Tòa án tiến hành làm việc với bà T2 về nội dung này nhưng bà T2 không hợp tác. Xét diện tích đất mà bà T7 đã chuyển nhượng cho ông L có nguồn gốc là tài sản của bà T7, không phải là tài sản của bà T2 nên việc bà T2 ký tên vào bên bán đất cho ông L là không có giá trị, việc bà T2 trình bày bà ký làm chứng là có cơ sở.

Việc bị đơn ông C kháng cáo: đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa ông L với mẹ ông (bà T7). Ông cho rằng nếu có việc mua bán tại sao không có giấy giao vàng và không có giao đất. Theo bị đơn thì toàn bộ thửa đất số 149, tờ bản đồ số 62 tọa lạc tại khu phố T, phường L, thành phố H là tài sản của cha mẹ ông để lại cho ông C tại văn bản phân chia di sản thừa kế được Văn phòng công chứng Trấn Biên chứng nhận vào ngày 21 tháng 8 năm 2010 và được UBND thành phố Biên Hòa đã cấp cho ông C Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 188684, công nhận ông C là chủ sử dụng thửa đất số 149, tờ bản đồ số 62. Ông C cho rằng Giấy chuyển nhượng Quyền sử dụng đất lập ngày 03 tháng 12 năm 2000 viết tay mà ông L xuất trình có nội dung sơ sài, chữ ký của bà T7 nguệch ngoạc, không có nội dung đã giao và nhận đủ số vàng 11 lượng như ông L khai và chữ ký trên giấy tay mua bán đất không phải là chữ ký của bà Nguyễn Thị T7, các chữ ký và chữ viết của những người làm chứng cũng không giống chữ ký của họ. Tại Kết luận giám định số 1484/C09B ngày 02 tháng 5 năm 2019 của Phân viện Khoa học hình sự tại thành phố Hồ Chí Minh (BL 512) kết luận: Không đủ cơ sở để kết luận chữ ký mang tên Nguyễn Thị T7 dưới mục bên bán trên tài liệu cần giám định so với chữ ký tên Nguyễn Thị T7 trên 03 tài liệu mẫu so sánh có phải là do cùng một người ký

ra hay không. Do đó, không có cơ sở để xác định chữ ký tên T7 không phải của bà T7 ký.

Tuy nhiên, nội dung kháng cáo của ông C là không có cơ sở xem xét bởi xét giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 03 tháng 12 năm 2000 tuy không có nội dung giao nhận vàng nhưng ngoài người ký bán đất là bà T7 còn có bà T2 làm chứng ký tên trên người bán đất, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện năm 2000, đến năm 2003 bà T7 chết nhưng bị đơn và cũng không có khiếu nại hay tranh chấp việc sang nhượng hay có khiếu nại về việc ông L chưa giao vàng cho bà T7 hay khiếu nại việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L. Thực tế, tại biên bản hòa giải ngày 31 tháng 3 năm 2011 tại UBND phường L (BL 43), ông L có khiếu nại về việc buộc ông C phải chừa lối đi chung theo như thỏa thuận mua bán với bà T7 là 4 mét ngang. Kết quả tại buổi hòa giải này, ông C không có ý kiến phản đối việc mua bán, chuyển nhượng đất giữa ông L với mẹ ông (bà T7) mà đồng ý chừa lối đi chung nhưng chỉ là 2 mét ngang. Như vậy, có đủ căn cứ để xác định tại thời điểm đó ông C biết phần đất này đã được mẹ ông bán cho ông L, việc mua bán cũng đã hoàn tất, chỉ còn tranh chấp giữa 2 bên liên quan đến lối đi chung.

Ngoài ra, ông C có trình bày trong quá trình quản lý sử dụng diện tích đất tranh chấp thì bị đơn có đổ thêm lên trên bề mặt đất tranh chấp một khối lượng cát với tổng trị giá là 25.000.000 đồng. Việc làm này nguyên đơn không thừa nhận, bị đơn lại không có chứng cứ để chứng minh nên không có cơ sở để giải quyết.

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn C. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 121/2020/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án, quan hệ pháp luật tranh chấp và người tham gia tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định chính xác và đầy đủ.

[1.2] Nguyên đơn ông Trần Hữu L và bị đơn ông Trần Văn C gửi đơn kháng cáo và nộp tiền tạm ứng án phí đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; người kế thừa quyền và nghĩa vụ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa và có đơn xin xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về kháng cáo:

[2.1] Tại "Giấy chuyển nhượng quyền xử dụng đất" lập ngày 03 tháng 12 năm 2000 do ông L cung cấp thể hiện bên bán gồm có bà Nguyễn Thị T7 và bà

Trần Thị T2 (là con bà T7). Bà T7 đã chết năm 2003, tại Kết luận giám định số 1484/C09B ngày 02 tháng 5 năm 2019, Phân viện khoa học hình sự tại thành phố Hồ Chí Minh (bút lục 512) kết luận không đủ cơ sở để kết luận chữ ký mang tên Nguyễn Thị T7 dưới mục bên bán trên tài liệu cần giám định ("Giấy chuyển nhượng quyền xử dụng đất" lập ngày 03 tháng 12 năm 2000) so với chữ ký tên Nguyễn Thị T7 trên 03 tài liệu mẫu so sánh có phải là do cùng một người ký ra hay không. Như vậy, theo kết luận giám định thì cũng không đủ cơ sở xác định chữ ký tên T7 tại giấy chuyển nhượng này không phải là chữ ký của bà Nguyễn Thị T7.

[2.2] Tại bản tường trình ngày 22 tháng 7 năm 2011 (bút lục 38) bà Trần Thị T2 xác định có bán cho ông L một lô đất được cha mẹ cho nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc cha mẹ cho đất. Tuy nhiên, tại đơn xin vắng mặt ngày 28 tháng 4 năm 2014 (bút lục 144) bà T2 lại xác định bà không phải là người bán đất mà chỉ là người làm chứng trong việc mua bán. Bà T2 sau đó không hợp tác làm việc tại cấp sơ thẩm và không tham gia tố tụng trong giai đoạn phúc thẩm nên Tòa án không thể làm rõ mâu thuẫn trong trình bày của bà T2, do vậy chỉ có cơ sở xác định bà T2 ký với tư cách người làm chứng. Đồng thời tại hai văn bản này, bà T2 cũng không có ý kiến trình bày nào cho rằng chữ ký của bên bán đất còn lại tại giấy sang nhượng không phải của bà T7 cũng như không có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T7 với ông L.

[2.3] Trước khi khởi kiện thì ông L có khiếu nại ông C đến Ủy ban nhân dân phường L về việc ông C xây dựng không chừa đường đi chung 4m theo giấy tay sang nhượng đất của bà T7. Theo nội dung Biên bản hòa giải do Ủy ban lập ngày 31 tháng 3 năm 2011 (bút lục 43) thể hiện ông C cho rằng xây dựng vẫn chừa đường đi chung chiều ngang 2m, nếu ông L không đồng ý cứ việc đi thưa. Nội dung biên bản không ghi nhận ý kiến nào của ông C cho rằng không có việc chuyển nhượng đất hoặc có ý kiến về việc ông L dựa vào cơ sở nào để yêu cầu phải mở lối đi chiều ngang 4m nên mặc nhiên đã biết và thừa nhận có việc thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa bà T7 và ông L. Và thông qua việc ông L khiếu nại ông C về lối đi, thể hiện việc ông L đã quản lý tài sản nhận chuyển nhượng nên trình bày của ông L về việc đã giao đủ vàng theo thỏa thuận chuyển nhượng cho bà T7 là có căn cứ.

[2.4] Sau khi bà T7 chết, năm 2011 các đồng thừa kế lập văn bản phân chia di sản được Văn phòng công chứng Trấn Biên chứng nhận vào ngày 21 tháng 8 năm 2010, theo đó ông C được hưởng thừa kế di sản cha mẹ để lại là toàn bộ quyền sử dụng thửa đất số 149, tờ bản đồ số 62 phường L cùng nhà ở trên đất, trong đó có diện tích đất bà T7 chuyển nhượng cho ông L. Đến ngày 25 tháng 01 năm 2011, ông C được Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 188684. Theo kết quả đo vẽ giải quyết tranh chấp vào năm 2012, diện tích đất thực tế ông L nhận chuyển nhượng từ bà T7 là 318,6m^2, được ông L thống nhất. Tuy nhiên, đến năm 2013 ông C tự ý tách diện tích đất này thành thửa đất số 272, tờ bản đồ số 62 thì diện tích đất còn lại là 301,4m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 215688 ông C

được cấp ngày 09 tháng 7 năm 2013, chênh lệch so với diện tích đất thực tế ông L nhận chuyển nhượng là 17,2m^2.

[2.5] Bà T7 thực hiện việc chuyển nhượng khi chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng cũng không được công chứng, chứng thực theo quy định. Tại điểm b.2 tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập sau ngày 15 tháng 10 năm 1993 như sau: *...b.2) Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tại thời điểm giao kết vi phạm các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nhưng sau đó đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 mà có phát sinh tranh chấp và từ ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu Toà án giải quyết, thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này.* Như vậy, "Giấy chuyển nhượng quyền xử dụng đất" lập ngày 03 tháng 12 năm 2000 không được coi là vô hiệu. Và theo quy định tại Điều 636 và 637 của Bộ luật Dân sự thì ông C phải chịu trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ về tài sản của bà T7. Do vậy, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông C, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L, theo đó công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa bà T7 và ông L, buộc ông C cùng vợ là bà Nguyễn Thị Ngọc Y hiện đang quản lý sử dụng đất giao diện tích đất 301,4m^2 cho ông L, đồng thời buộc ông C thanh toán cho ông L giá trị diện tích đất chênh lệch (các bên thỏa thuận là giá tại chứng thư thẩm định giá năm 2015) với số tiền (3.020.000 đồng/m^2 x 17,2m^2) = 51.944.000 đồng là có căn cứ, kháng cáo của ông C không có cơ sở chấp nhận.

[2.6] Về xử lý các tài sản trên đất: ông C có làm 01 mái che tạm bằng xà gồ thép, mái lợp tôn diện tích 45,6m^2; chuồng gà lợp tôn, xà gồ bằng gỗ diện tích 41,55m^2, cấp sơ thẩm buộc ông C phải tháo dỡ và di dời là phù hợp. Ngoài ra, ông C có xây dựng 19,20m^3 bờ kè để chống sạt lở, hàng rào dài 16,7m để bảo vệ, làm tăng giá trị sử quyền sử dụng đất; cây ông C trồng trên đất gồm 01 cây xoài, 02 cây chùm ruột, 04 cây Nhàu, 01 cây Mai, 03 cây dừa 1, 01 cây ổi, 01 cây dừa 2 và 01 cây me có tổng giá trị (21.888.000 đồng + 7.598.500 đồng + 3.096.000 đồng) = 32.582.500 đồng. Cấp sơ thẩm giao cho ông L và buộc ông L thanh toán lại cho ông C trị giá các tài sản này. Ông L kháng cáo không đồng ý thanh toán toàn bộ giá trị bức tường (bờ kè), chỉ đồng thanh toán ½ giá trị; không đồng ý thanh toán cho ông C giá trị cây trồng trên đất, yêu cầu ông C phải di dời. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông L đồng ý với phần quyết định này của cấp sơ thẩm và tự nguyện rút toàn bộ kháng cáo nên đình chỉ. Ngoài ra, ông C có trình bày trong quá trình quản lý sử dụng có đổ thêm lên trên bề mặt đất một khối lượng cát với tổng trị giá là 25.000.000 đồng nhưng ông L không thừa nhận, ông C không cung cấp được chứng cứ để chứng minh nên không có cơ sở để giải quyết. Như vậy, bù trừ nghĩa vụ thì ông C còn phải thanh toán lại cho ông L số tiền (51.944.000 đồng – 32.582.500 đồng) = 19.361.500 đồng.

[3] Đối với yêu cầu khởi kiện tranh chấp về lối đi chung, ông L tự nguyện rút yêu cầu trước khi mở phiên tòa, cấp sơ thẩm đình chỉ là phù hợp.

[4] Về chi phí tố tụng:

[4.1] Chi phí giám định chữ ký và chữ viết là 4.875.000 đồng, yêu cầu phản tố không được chấp nhận nên cấp sơ thẩm buộc ông C phải chịu là phù hợp, ông C đã nộp xong.

[4.2] Chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định giá của năm 2012 là 9.211.000 đồng, của năm 2015 là 6.902.575 đồng và của năm 2019 là 6.000.000 đồng do nguyên đơn ông L tạm ứng trước, tại phiên tòa sơ thẩm ông L đề nghị ông C phải chịu. Tuy nhiên, tại phần nhận định của bản án cấp sơ thẩm lại nhận định đối với chi phí của năm 2012 và năm 2015 ông L tự nguyện chịu và không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét, chỉ buộc ông C thanh toán trả cho ông L chi phí của năm 2019 là 6.000.000 đồng và tại phần quyết định của bản án lại tuyên buộc ông C thanh toán cho ông L chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định giá năm năm 2015 và năm 2019 là 12.902.575 đồng. Như vậy, nội dung phần quyết định tuyên không đúng với phần nhận định của bản án và không đúng với ý kiến đề nghị của ông L tại phiên tòa sơ thẩm. Ông L không kháng cáo và tại phiên tòa phúc thẩm, ông L đồng ý với phần quyết định này của bản án sơ thẩm nên không xem xét, tuy nhiên cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[5] Về án phí:

[5.1] Án phí dân sự sơ thẩm: ông C phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm do tranh chấp yêu cầu thực hiện nghĩa vụ của người chết để lại của ông L được chấp nhận; 300.000 đồng do yêu cầu phản tố tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được chấp nhận và 968.000 đồng (19.361.500 đồng x 5%) đối với số tiền phải thanh toán cho nguyên đơn. Tổng cộng ông C phải chịu 1.468.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp. Hoàn trả lại cho ông L số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 600.000 đồng.

[5.2] Án phí dân sự phúc thẩm: ông L rút kháng cáo tại phiên tòa nên phải chịu 300.000 đồng. Do sửa bản án sơ thẩm nên ông C không phải chịu, hoàn trả ông C tiền tạm ứng dân sự phúc thẩm đã nộp.

[6] Về trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ và thi hành bản án của Tòa án: được thực hiện theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

[7] Về thời hiệu khởi kiện: phía bị đơn trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm có ý kiến cho rằng thời hiệu khởi kiện đã hết, Tòa án phải đình chỉ giải quyết vụ án (các bút lục số 343, 344, 458, 459, 609, 610, 611). Tuy nhiên, theo quy định tại khoản 2 Điều 184 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì Tòa án chỉ áp dụng quy định thời hiệu theo yêu cầu áp dụng thời hiệu của đương sự nên cấp sơ thẩm không áp dụng là phù hợp.

[8] Diện tích đất 301,4m^2 thuộc thửa đất 272, tờ bản đồ số 62 phường L ông L được giao hiện ông C được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 215688 cấp ngày 09 tháng 7 năm 2013 trong quá trình giải quyết tranh chấp, chưa đảm bảo quy định của pháp luật về đất đai nên kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa thu hồi giấy chứng nhận này.

[9] Về cách tuyên: bản án sơ thẩm tuyên Ông Trần Hữu L và ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị Ngọc Y có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định là chưa phù hợp, không thuận lợi trong việc thi hành bản án của Tòa án nên cần sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên.

[10] Quan điểm của của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[11] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp một phần nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận phần phù hợp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm b khoản 1 Điều 289, Điều 293, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Hữu L, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn C. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 121/2020/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa về cách tuyên.

Áp dụng các Điều 280, 281, 636, 637, 679 và 699 của Bộ luật Dân sự năm 2005; điểm b.2 tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 về án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH12, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Hữu L, không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Văn C.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03 tháng 12 năm 2000 giữa ông Trần Hữu L và bà Nguyễn Thị T7. Buộc ông Trần Văn C và bà Nguyễn Thị Ngọc Y giao diện tích đất 301,4m^2 thuộc thửa đất 272, tờ bản đồ số 62 phường L, thành phố H, tỉnh Đồng Nai được giới hạn bởi các mốc (1, 2, 3, 4, 5, 1) có tứ cận Đông giáp rạch, Tây giáp thửa 270, Nam giáp thửa 162, Bắc giáp thửa 271 thể hiện tại Trích đo hiện trạng khu đất số 4126/2015 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa phát hành ngày 14 tháng 8 năm 2015 cho ông Trần Hữu L quản lý sử dụng.

1.2. Buộc ông Trần Văn C, bà Nguyễn Thị Ngọc Y phải tháo dỡ di dời 01 (một) mái che có diện tích 45,6m^2 và chuồng gà có diện tích 41,55m^2 ra khỏi diện tích đất phải giao cho ông Trần Hữu L.

1.3. Ông Trần Hữu L được sở hữu, sử dụng bờ kè 19,20m^3, hàng rào dài 16,7m; các loại cây trồng trên đất gồm: 01 (một) cây xoài, 02 (hai) cây chùm ruột, 04 (bốn) cây Nhàu, 01(một) cây Mai, 03 (ba) cây dừa 1; 01 (một) cây ổi; 01 (một) cây dừa 2 và 01 (một) cây me trên diện tích đất được giao nêu trên.

1.4. Buộc ông Trần Văn C phải thanh toán cho ông Trần Hữu L số tiền 19.361.500 đồng (Mười chín triệu ba trăm sáu mươi mốt nghìn năm trăm đồng).

1.5. Ông Trần Hữu L có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định đối với diện tích đất được giao nêu trên. Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 215688 cấp cho ông Trần Văn C ngày 09 tháng 7 năm 2013.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Hữu L về việc tranh chấp lối đi chung.

3. Về chi phí tố tụng:

3.1. Chi phí giám định chữ ký, chữ viết là 4.875.000 đồng ông Trần Văn C phải chịu, ông C đã nộp xong.

3.2. Chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định giá năm 2012 là 9.211.000 đồng, ông Trần Hữu L tự nguyện chịu, ông L đã nộp xong.

3.3. Buộc ông Trần Văn C phải thanh toán chi phí đo đạc, thẩm định giá năm 2015 và năm 2019 là 12.902.575 đồng (Mười hai triệu chín trăm lẻ hai nghìn năm trăm bảy mươi lăm đồng) cho ông Trần Hữu L.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm: ông C phải chịu 1.468.000 đồng (Một triệu bốn trăm sáu mươi tám nghìn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền số 006839 ngày 20 tháng 4 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa. Ông Trần Văn C còn phải nộp 1.168.000 đồng (Một triệu một trăm sáu mươi tám nghìn đồng). Hoàn trả ông Trần Hữu L tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền số 000227 ngày 22 tháng 4 năm 2011 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: ông Trần Hữu L phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền số 0007773 ngày 15 tháng 12 năm 2020, ông L đã nộp xong. Hoàn trả ông Trần Văn C tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền số 0007758 ngày 14 tháng 12 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa.

5. Về trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ và thi hành bản án của Tòa án.

5.1. 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, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

5.2. 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, 7a 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 năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND TP. Biên Hòa;
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- Các đương sự;
- UBND TP. Biên Hòa;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Nguyễn Trung Hưng