TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 443/2018/DS-PT
Ngày 07/5/2018
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lưu Ngọc Thạch

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Bá Thịnh
Bà Trần Thị Quỳnh Châu

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thanh Thảo Linh, thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Anh Nga, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11 tháng 4 và 07 tháng 5 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 56/DSPT ngày 02 tháng 02 năm 2018 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

Do bản án số 541/2017/DS-ST ngày 26/12/2017 của Toà án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng nghị và kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1263/2018/QĐPT, ngày 23 tháng 03 năm 2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Bà Huỳnh Thị H, sinh năm 1956**,

Địa chỉ: 202/8 đường N, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Bùi Văn M, sinh năm 1944. Địa chỉ: 86/5 đường T, Phường Q, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền: Số 011059 ngày 21/3/2011). Có mặt.

Bị đơn: **Nhà thờ T (Giáo xứ T),**

Địa chỉ: số 01(số cũ 35/8) đường H, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quốc T, sinh năm 1942;

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

1. Ông Nguyễn Hoàng L, sinh năm 1954. Địa chỉ: 87 đường L, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

2. Ông Vũ Văn T, sinh năm 1957(Có mặt); Địa chỉ: 198 đường Đ , phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

3. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1968. Địa chỉ: 112B đường T2, phường T, quận T Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

(Văn bản ủy quyền ngày 26/12/2016 và 02/5/2018).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1.Trường THCS V

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quốc T,

Địa chỉ: Số 218 đường T2, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có đơn xin vắng mặt)

2. Bà Vũ Thị V, sinh năm 1955;

Địa chỉ: Số 24 đường Đ, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Bà Vũ Thị V: Ông Vũ Văn T1 – sinh năm 1954 (Văn bản ủy quyền số 004828 ngày 01/8/2017). Có đơn xin vắng mặt.

3. Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Vũ Văn Th(Chết năm 2000) và bà Nguyễn Thị N (Chết năm 2011):

3.1. Ông Vũ Văn Đ– sinh năm 1950.

3.2. Ông Vũ Văn T1 – sinh năm 1954.

Cùng địa chỉ: Số 24 đường Đ, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Bà Vũ Thị T– sinh năm 1960

Địa chỉ: Số 149 đường T2, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Vũ Thị T1 – sinh năm 1962

Địa chỉ: Số 133/25 đường G, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T, bà T1, ông Đ: Ông Vũ Văn T1 – sinh năm 1954; Địa chỉ: Số 24 đường Đ, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; (Văn bản ủy quyền số 004828 ngày 01/8/2017 và văn bản ủy quyền số 843 quyển số 01/2017 ngày 10/8/2017 (Có đơn xin vắng mặt).

4. Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Vũ Văn T2 (chết)

Bà Vũ Thị L, sinh năm 1958 và bà Vũ Thị Như T2, sinh năm 1981. (Có đơn xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 137A đường T2, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L, Thùy: Ông Vũ Văn T1 – sinh năm 1954; Địa chỉ: Số 24 đường Đ, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; (Văn bản ủy quyền số 000528 ngày 12/3/2018)

5. Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Vũ Văn N (Chết năm 2016):

Bà Trần Thị X, sinh năm 1963 và bà Vũ Thị Tuyết T3, sinh năm 1990.

Cùng địa chỉ: Số 1/2/43 đường N, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà X, T3: Ông Vũ Văn T1 – sinh năm 1954; Địa chỉ: Số 24 đường Đ, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; (Văn bản ủy quyền số 000528 ngày 12/3/2018) (Có đơn xin vắng mặt)

Người làm chứng:

1. Ông Vũ C, sinh năm 1925; (Có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số 192 đường Đ, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Nguyễn P– sinh năm 1937; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 43 đường Đ, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn - Bà Huỳnh Thị H;

- Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh có quyết định kháng nghị.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 13/02/2011 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Bà Huỳnh Thị H do Ông Bùi Văn M là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 27/11/1997 giữa Bà H và Hội đồng giáo xứ T có lập biên bản thỏa thuận, Bà H được trọn quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất tại khu vườn thánh là 14.166m^2 và đất tại đường T2. Đồng thời Bà H phải giao cho phía nhà thờ T số tiền là 7.083.000.000đồng. Lúc này hai bên thỏa thuận giá đất là 500.000đồng/m^2. Ngoài ra Bà H phải tự thương lượng đền bù cho các hộ dân đang sử dụng phần đất trên của nhà thờ và tiến hành xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhà thờ.

Năm 2001, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Quyết định số 7626/QĐ-UB ngày 15/11/2001công nhận cho giáo xứ T thửa đất có diện tích 2.933m^2 (Thuộc thửa 353,356 tờ bản đồ số 3) và một thửa đất có diện tích 1.303m^2 (Thuộc thửa 352 tờ bản đồ số 3) tọa lạc tại phường T, quận T.

Ngày 16/02/2002 nhà thờ T có lập văn bản ủy quyền cho Bà H được quyền ký tên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và liên hệ với cơ quan chức năng để xin cấp giấy chứng nhận cho hai khu đất trên.

Căn cứ vào giấy thỏa thuận, văn bản ủy quyền giữa giáo xứ với Bà H. Bà H đã tiến hành đền bù tiền cho giáo xứ với số vàng là 740 lượng. Việc giao vàng này Bà H giao cho cha xứ nhà thờ là Linh mục Đinh Cao T3 (Hiện ông T3 đã chết). Khi Bà H giao vàng cho giáo xứ, ông T3 nhận và có ghi vào một cuốn sổ tay nhỏ nhưng không có lập biên bản giao nhận vì bà cũng là giáo dân theo đạo nên tin tưởng cha xứ. Bà H tiến hành làm các thủ tục để nhà thờ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 2.933m^2 (Thuộc thửa 353,356 tờ bản đồ số 3) và một thửa có diện tích 1.303m^2 (Thuộc thửa 352 tờ bản đồ số 3). Ban đầu hai bên chỉ thỏa thuận giá đất là 500.000đồng/m^2 nhưng sau đó cha T3 và Hội đồng giáo xứ cần thêm tiền để tu sửa nhà thờ nên đề nghị với Bà H tăng giá đất lên là 1.000.000đồng/m^2, Bà H cũng đồng ý, việc thỏa thuận này cũng chỉ bằng lời nói không lập biên bản.

Ngày 05/4/2004, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 1440/QĐ-UB về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Nhà thờ T do linh mục Đinh Cao T3 đại diện gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01117/6a/QSDĐ-0545 ngày 15/4/2004 với diện tích 2.884,6m^2 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01116-6a/QSDĐ-0545 ngày 15/4/2004 với diện tích 613,6m^2.

Nay Bà H khởi kiện yêu cầu Giáo xứ T có nghĩa vụ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với thửa đất số 352, tờ bản đồ số 3 có diện tích 613.6m^2 tọa lạc tại Phường 16, quận Tân Bình (Nay là phường T, quận T) với đơn giá là 1.000.000 đồng/m^2 (Số tiền này là trong số vàng 740 lượng mà Bà H đã giao đủ cho nhà thờ trước đây).

Riêng đối với phần đất có diện tích 2.884,6m^2 nhà nước đã thu hồi cấp cho Trường THCS V thì Bà H yêu cầu Giáo xứ T phải bồi thường cho bà theo giá trị tại thời điểm xét xử.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm bị đơn Nhà thờ T (Giáo xứ T) có người đại diện theo ủy quyền là Ông Vũ Văn T và Ông Nguyễn Hoàng L cùng trình bày:

Nguồn gốc đất có diện tích 2.884,6m^2 thuộc thửa 21 tờ bản đồ 197, 198 (Thuộc một phần thửa cũ là 353,356) thuộc Phường 16, quận Tân Bình (nay là phường T, quận T) do linh mục Trần Khắc T4 mua từ năm 1955 để làm nghĩa trang của Giáo xứ. Năm 1987, vì lý do môi trường nên nghĩa trang này bị giải tỏa. Đến năm 2004, khu đất này được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01117/6a/QSDĐ-0545 ngày 15/4/2004 cho nhà thờ T do linh mục Đinh Cao T3 đại diện. Sau đó, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét thấy việc cấp giấy chứng nhận này là sai với quy định của pháp luật nên đã thu hồi theo Quyết định số 5789/QĐUB ngày 14/12/2006 và giao cho Trường THCS V xây dựng trường học như hiện nay.

Nguồn gốc đất có diện tích 1.303m^2 (Diện tích đất này chưa trừ bờ đất và lề đường giao thông) thuộc thửa 20, tờ bản đồ 198 (Thửa 352 cũ) do linh mục Trịnh Ngọc V nguyên chánh xứ nhà thờ T mua từ năm 1971 để mở rộng khu dân cư nhưng chưa có nhu cầu sử dụng nên bà Nguyễn Thị N là người trực tiếp canh

tác, sử dụng. Sau đó bà Ngái tự nguyện bàn giao khu đất trên cho Nhà thờ, nhà thờ có trách nhiệm bồi hoàn hoa màu cho người sử dụng đất. Bà Ngái trực tiếp nhận tiền hỗ trợ từ nhà thờ T.

Năm 2004, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01116-6a/QSDĐ-0545 ngày 15/4/2004 với diện tích 613,6m^2 cho Nhà thờ T (Do linh mục Đinh Cao T3 là người đại diện) đối với khu đất trên. Việc cấp giấy chứng nhận này cũng sai với quy định của pháp luật, do đó Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Quyết định số 3030/ QĐ-UB ngày 23/6/2015 hủy bỏ Quyết định số 1440/QĐ-UB ngày 05/4/2004 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc công nhận và cấp giấy chứng nhận cho nhà thờ T và giao Ủy ban nhân dân quận T thu hồi giấy chứng nhận trên giao cho Sở tài nguyên và Môi trường để hủy bỏ theo quy định; Giao cho Ủy ban nhân dân quận T xem xét, cấp giấy chứng nhận cho gia đình bà Nguyễn Thị N theo quy định của pháp luật.

Việc Bà H tự đi kê khai và nộp thuế đối với phần đất đứng tên của Nhà thờ là trái với quy định vì nhà thờ không có ủy quyền cho Bà H thực hiện những công việc này.

Nay Bà H căn cứ vào giấy thỏa thuận năm 1997 và văn bản ủy quyền năm 2002 của Hội đồng giáo xứ, để yêu cầu Nhà thờ phải bồi thường trị giá đất đối với phần diện tích 2.884,6m^2 mà nhà nước đã thu hồi giao cho trường học Võ Thành Trang phía nhà thờ không đồng ý vì nhà thờ không có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với khu đất trên cho Bà H cũng như không có việc nhận tiền hay nhận vàng của Bà H. Đối với văn bản ủy quyền hiện nay cũng không còn giá trị pháp lý vì linh mục Đinh Cao T3 đã chết.

Đối với yêu cầu của Bà H về việc nhà thờ tiếp tục thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 613,6m^2 thuộc thửa 20 (Thửa 352 cũ), tờ bản đồ 198 phường T, quận T cho Bà H theo đúng quy định pháp luật nhà thờ cũng không đồng ý. Hiện nay, phần diện tích đất này nhà nước đã thu hồi và giao cho Ủy ban nhân dân quận T xem xét cấp giấy chứng nhận cho gia đình bà Nguyễn Thị N. Nhà Thờ không có quyền sở hữu gì đối với phần đất này.

Phía nhà thờ khẳng định trong Biên bản họp Hội đồng giáo xứ năm 1997 không có thỏa thuận sẽ tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai khu đất trên cho Bà H. Giáo xứ T có trách nhiệm ký từng hồ sơ chuyển nhượng đất cho người khác theo yêu cầu của Bà H sau khi phía nhà thờ đã nhận đủ tiền như thỏa thuận. Năm 2002 nhà thờ có ủy quyền cho Bà H để thực hiện việc xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhà thờ. Bà H được quyền đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng đất và thu nộp vào ngân sách nhà thờ là 740 lượng vàng SJC. Nội dung văn bản ủy quyền này cũng có thỏa thuận Bà H phải báo cáo việc thu chi bằng văn bản cho giáo xứ. Phía nhà thờ xác nhận Bà H không có giao số vàng 740 lượng cho nhà thờ nên không có căn cứ để buộc Nhà thờ bồi thường. Nội dung của hai văn bản nêu trên cũng không

thể hiện nhà thờ T sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai khu đất trên cho Bà H.

Ngoài ra, đối với những cá nhân mà Bà H cho rằng đã ứng tiền để đền bù thay cho Nhà thờ theo danh sách Bà H cung cấp cho Tòa án thì không liên quan đến các thửa đất mà Bà H đang tranh chấp trong vụ án này và những cá nhân này đã được giải quyết bằng những bản án riêng biệt.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Văn T1, ông Vũ Văn Đ, bà Vũ Thị T, Vũ Thị T1, Bà Vũ Thị V do ông Vũ Văn T1 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Các ông bà là con của bà Nguyễn Thị N và ông Vũ Văn Thưởng. Bà Ngái chết năm 2001, ông Thưởng chết năm 2000. Bà Ngái và ông Thưởng có 06 người con là ông Vũ Văn T1, ông Vũ Văn Đoàn, bà Vũ Thị Thơm, Vũ Thị T1, ông Vũ Văn T2 (Chết do đi vượt biên), ông Vũ Văn N (chết 2016). Bà Vũ Thị V (Con dâu bà Ngái). Ông Vũ Văn Đcó văn bản từ chối nhận di sản thừa kế lập ngày 10/8/2017 đối với phần đất có diện tích 613,6m^2 thuộc thửa 20, tờ bản đồ 198 phường T, quận T.

Nguồn gốc đất tại thửa số 20 tờ bản đồ số 198 có diện tích 1.303 m^2 (Chưa trừ bờ đất và lề đường giao thông) do gia đình (bà N) trực tiếp canh tác sử dụng. Sau đó gia đình tự nguyện giao lại cho nhà thờ T. Đến năm 2004 Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho nhà thờ với diện tích 613.6m^2 . Mẹ của ông (bà N) có nhận tiền hỗ trợ từ nhà thờ, người nhận trực tiếp là mẹ của ông. Ông cũng chỉ được mẹ thông báo lại là có nhận 08 lượng vàng của nhà thờ T. Bản thân ông không có chứng kiến việc giao nhận tiền này. Nay nếu Bà H có chứng từ chứng minh cho rằng gia đình ông nhận số vàng 15 lượng thì gia đình ông cũng đồng ý trả lại. Vì thực tế nhà thờ không được hưởng lợi gì từ diện tích đất này, nhà nước đã thu hồi và giao Ủy ban nhân dân quận T xem xét cấp giấy chứng nhận cho gia đình ông. Do đó ông đại diện cho các con của bà N có ý kiến nếu Bà H có yêu cầu trả lại số vàng đã nhận thì gia đình cũng đồng ý. Riêng đối với tiền thuế mà Bà H đã tự nộp cho cơ quan chức năng là không đúng quy định. Vì trước đây đất là do nhà Thờ T đứng tên chủ sở hữu, nay cơ quan có thẩm quyền đã thu hồi và giao lại cho gia đình ông thì gia đình ông tự nguyện trả lại tiền thuế mà Bà H đã nộp khi Bà H có yêu cầu. Ông T1 có đơn xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải, xét xử tại Tòa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Vũ Thị L, bà Vũ Thị Như T2 là người kế thừa quyền , nghĩa vụ tố tụng của ông Vũ Văn T2 trình bày:

Bà L và bà Thùy thống nhất với ý kiến với ông Vũ Văn T1 và không trình bày bổ sung gì thêm đồng thời có đơn xin vắng mặt trong tất các các buổi làm việc, hòa giải và xét xử tại Tòa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Trần Thị X, bà Vũ Thị Tuyết T3 (là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng ông Vũ Văn N) trình bày:

Bà X, bà T3 thống nhất với ý kiến với ông Vũ Văn T1 và không trình bày bổ sung gì thêm đồng thời có đơn xin vắng mặt trong tất các các buổi làm việc, hòa giải và xét xử tại Tòa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Trường trung học cơ sở Võ Thành Trang do Ông Nguyễn Quốc T người đại diện theo pháp luật trình bày :

Khu đất tranh chấp giữa Bà Huỳnh Thị H với nhà thờ T do Ủy ban nhân dân thành phố và Ủy ban nhân dân quận T thu hồi giao cho Trường Võ Thành Trang sử dụng, mở rộng và nâng cấp trường học. Trường là đơn vị sự nghiệp trực thuộc Ủy ban nhân dân quận T do đó không có ý kiến gì đối với vụ kiện.

Người làm chứng Ông Vũ C trình bày : Ông là chủ tịch Hội đồng mật vụ giáo xứ T. Năm 1997 Bà H là giáo dân và thành viên trong giáo xứ T. Biên bản họp ngày 27/11/1997 của hội đồng giáo xứ ông không có tham gia họp và không có ký tên vào biên bản này. Bản thân ông không có chứng kiến việc Bà H giao số tiền hay giao vàng cho giáo xứ T. Ông khẳng định không có việc này. Ngoài ra trong bản tổng kết hiện kim và tiền mặt mà Bà H giao cho những người theo danh sách mà Bà H nộp cho Tòa ông cũng không chứng kiến. Sau đó ông Pháp đưa bảng danh sách này cho ông xem và nhìn thấy cha T3 ký tên nên ông có ký tên vào. Ông cam đoan lời khai trên là đúng sự thật và ông có đơn xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, xét xử tại Tòa.

Người làm chứng ông Nguyễn P trình bày : Ông là Thành viên của giáo xứ T. Bà H là người thực hiện các công việc để nhà thờ được Ủy ban nhân dân thành phố cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai khu đất trên. Việc Bà H trình bày có đóng góp vào ngân quỹ của nhà thờ là 740 lượng vàng, ông chỉ nghe Bà H nói chứ không có chứng kiến việc này.

Bản án sơ thẩm số 541/2017/DS-ST ngày 26/12/2017 của Toà án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh đã xử:

- Căn cứ Khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 214; Điều 228; khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự ;

- Căn cứ Điều131, Điều 422, Điều 705, Điều 706, Điều 707 của Bộ luật dân sự năm 1995;

- Căn cứ Điều 27 Pháp lệnh án phí án phí và lệ phí Tòa án năm 2009.

Tuyên xử:

1.Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Huỳnh Thị H về việc yêu cầu nhà thờ T tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ 198, phường T, quận T có diện tích 613.6m^2 theo quy định của pháp luật và bồi thường đối với phần đất bị thu hồi có diện tích 2.884,6m^2 thuộc thửa 21 tờ bản đồ 197, 198 phường T, quận T theo giá tại thời điểm xét xử.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: 138.042.000 đồng Bà Huỳnh Thị H phải chịu được trừ vào số tiền 32.236.500đồng Bà H đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai số

06287 ngày 01/3/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T. Bà H còn phải nộp thêm số tiền là 105.805.500 đồng.

Án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 05/01/2018, nguyên đơn Bà Huỳnh Thị H nộp đơn kháng cáo; ngày 10/01/2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh có quyết định kháng nghị bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm;

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm giữ nguyên quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, kháng nghị phần giải quyết án phí trong bản án sơ thẩm.

Nguyên đơn Bà Huỳnh Thị H do Ông Bùi Văn M đại diện theo ủy quyền trình bày yêu cầu kháng cáo với nội dung: đề nghị hủy bản án sơ thẩm do chưa thu thập đầy đủ chứng cứ làm căn cứ giải quyết vụ án; lời khai của những người liên quan, người làm chứng có mâu thuẫn nhưng chưa được đối chất làm rõ; Cơ sở vật chất của Nhà thờ T hiện nay đã được xây dựng lại có nguồn gốc từ tiền của nguyên đơn nộp cho nhà thờ. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn có yêu cầu tạm đình chỉ giải quyết vụ án để chờ kết quả thanh tra nhưng không được Tòa sơ thẩm xem xét chấp nhận, nguyên đơn đề nghị hủy bản án sơ thẩm. Đồng thời, tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn Bà Huỳnh Thị H xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, rút phần nội dung yêu cầu Nhà thờ T tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn đối với thửa đất số 352, tờ bản đồ số 3 có diện tích 613.6m^2 tọa lạc tại Phường 16, quận Tân Bình (nay là phường T, quận T).

Bị đơn Nhà thờ T do người đại diện theo ủy quyền là các Ông Vũ Văn T, Nguyễn Hoàng L trình bày giữa Nhà thờ T và Bà Huỳnh Thị H không có hợp đồng chuyển nhượng đất, Nhà thờ T không có nhận tiền, vàng của Bà H nên không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Đối với việc rút lại một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo nội dung nêu trên, bị đơn đồng ý chấp nhận.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm có ý kiến: về thủ tục tố tụng, Tòa án cấp phúc thẩm đã thụ lý, xét xử vụ án đúng quy định; Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng và đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật. Về nội dung, xét kháng cáo của nguyên đơn, xét thấy tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn Bà Huỳnh Thị H đã rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, rút phần nội dung yêu cầu Giáo xứ T tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn đối với thửa đất số 352, tờ bản đồ số 3 có diện tích 613.6m^2 tọa lạc tại Phường 16, quận Tân Bình (nay là phường T, quận T) và đã được bị đơn chấp nhận nên đề nghị đình chỉ việc giải quyết yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn.

Đối với phần nội dung yêu cầu Nhà thờ T phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bà Huỳnh Thị H phần diện tích đất 2.884,6 m^2 tính trên trị giá đất theo giá thị trường ở thời điểm xét xử. Theo Bà H, phần diện tích đất này Bà H đã nhận

chuyển nhượng từ Nhà thờ T trong số vàng 740 lượng đã nộp cho Nhà thờ T. Tuy nhiên, nguyên đơn Bà Huỳnh Thị H không đưa ra được chứng cứ chứng minh Bà H có giao 740 lượng vàng cho Nhà thờ T nên án sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của Bà H là có căn cứ. Viện kiểm sát đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh về phần án phí do sơ thẩm tính sai là có căn cứ, đề nghị chấp nhận và sửa án sơ thẩm.

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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, xét kháng cáo của nguyên đơn Bà Huỳnh Thị H, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

Theo biên bản họp Hội đồng giáo xứ T ngày 27/11/1997 giữa Bà Huỳnh Thị H và Hội đồng giáo xứ T có thỏa thuận: Bà H được trọn quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất tại khu vườn thánh là 14.166m2 và đường T2. Bà H phải tự thương lượng đền bù cho các hộ dân đang sử dụng phần đất trên của nhà thờ và tiến hành xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhà thờ. Sau khi đã có giấy tờ về việc quy hoạch phân lô của cơ quan chức năng xong, Bà H phải giao cho phía nhà thờ T số tiền là 7.083.000.000đồng (14.166m2 x 500.000 đồngm^2). Hội đồng giáo xứ T có trách nhiệm ký từng hồ sơ chuyển nhượng đất cho người mua đất theo yêu cầu của Bà H sau khi đã nhận đủ số tiền là 7.083.000.000đồng của Bà H.

Năm 2001, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Quyết định số 7626/QĐ-UB ngày 15/11/2001 công nhận cho giáo xứ T thửa đất có diện tích 2.933m2 (Thuộc thửa 353,356 tờ bản đồ số 3) và một thửa đất có diện tích 1.303m2 (Thuộc thửa 352 tờ bản đồ số 3) tọa lạc tại phường T, quận T. Ngày 16/02/2002 nhà thờ T có lập văn bản ủy quyền cho Bà H được quyền ký tên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và liên hệ với cơ quan chức năng để xin cấp giấy chứng nhận cho hai khu đất trên.

Theo Bà H, căn cứ vào giấy thỏa thuận, văn bản ủy quyền giữa Nhà thờ T (giáo xứ) với Bà H nói trên, Bà H đã tiến hành đền bù tiền cho giáo xứ với số vàng là 740 lượng (tương đương khoảng 4.000.000.000 đồng thời điểm 2002). Việc giao vàng này Bà H giao cho cha xứ nhà thờ là Linh mục Đinh Cao T3 (Hiện ông T3 đã chết). Khi Bà H giao vàng cho giáo xứ, ông T3 nhận và có ghi vào một cuốn sổ tay nhỏ nhưng không có lập biên bản giao nhận.

Bà H đã tiến hành làm các thủ tục để nhà thờ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 05/4/2004, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 1440/QĐ-UB về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Nhà thờ T do linh mục Đinh Cao T3 đại diện gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01117/6a/QSDĐ-0545 ngày 15/4/2004 với diện tích

2.884,6m2 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01116-6a/QSDĐ-0545 ngày 15/4/2004 với diện tích 613,6m^2.

Dựa vào những cơ sở trên, Bà H yêu cầu Nhà Thờ T có nghĩa vụ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với thửa đất số 352, tờ bản đồ số 3 có diện tích 613.6m2 tọa lạc tại Phường 16, quận Tân Bình (Nay là phường T, quận T) với đơn giá là 1.000.000 đồng/m2. (Bà H đã rút yêu cầu này tại phiên tòa phúc thẩm).

Riêng đối với phần đất có diện tích 2.884,6m2 nhà nước đã thu hồi cấp cho Trường THCS V thì Bà H yêu cầu Nhà Thờ T phải bồi thường cho bà theo giá thị trường tại thời điểm xét xử.

Về việc giải quyết của Ủy ban nhân dân đối với thủ tục xin cấp đất của Nhà thờ T:

Ngày 15/11/2001, UBND TPHCM có quyết định 7626/QĐ-UB có nội dung: chấp thuận cho giáo xứ T được sử dụng khu đất nghĩa trang T cũ có diện tích khoảng 2.933 m^2 do bà Nguyễn Thị N canh tác từ năm 1990 đến nay. Giáo xứ T có trách nhiệm thỏa thuận bồi thường cho bà Ngái và Trường Trung học cơ sở Võ Thành Trang.

Quyết định số 1440/QD-UB ngày 05/4/2004 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc công nhận và cấp giấy chứng nhận cho nhà thờ T. Sau đó Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01116-6a/QSDĐ-0545 ngày 15/4/2004 với diện tích 613,6m2 cho Nhà thờ T (Do linh mục Đinh Cao T3 là người đại diện) đối với khu đất trên. Do xét thấy việc cấp giấy chứng nhận này cũng sai với quy định của pháp luật, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Quyết định số 3030/ QĐ-UB ngày 23/6/2015 hủy bỏ Quyết định số 1440/QD-UB ngày 05/4/2004 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc công nhận và cấp giấy chứng nhận cho Nhà thờ T và giao Ủy ban nhân dân quận T thu hồi giấy chứng nhận trên giao cho Sở tài nguyên và Môi trường để hủy bỏ theo quy định ; Giao cho Ủy ban nhân dân quận T xem xét, cấp giấy chứng nhận cho gia đình bà Nguyễn Thị N theo quy định của pháp luật.

Xét thấy:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có hai nội dung:

1. Yêu cầu Giáo xứ T tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Bà Huỳnh Thị H theo quy định của pháp luật đối với thửa đất số 352, tờ bản đồ số 3 có diện tích 613.6m^2 tọa lạc tại Phường 16, quận Tân Bình (Nay là phường T, quận T).

2. Yêu cầu Giáo xứ T phải bồi thường cho Bà H theo giá trị tại thời điểm xét xử đối với phần đất có diện tích 2.884,6m^2 nhà nước đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Nhà thờ T, sau đó đã bị thu hồi cấp cho Trường THCS V.

[1] Đối với yêu cầu thứ nhất, phần đất có diện tích 613.6m^2 trước đây đã cấp giấy CNQSDĐ cho Giáo xứ T theo Quyết định số 1440/QD-UB ngày

05/4/2004 của Ủy ban nhân dân Thành phố đã được hủy bỏ theo Quyết định số 3030/ QĐ-UB ngày 23/6/2015 và Quyết định số 1765 /QĐ-TNMT-VPĐK ngày 11/7/2016 của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh. Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn Bà Huỳnh Thị H đã rút lại nội dung yêu cầu khởi kiện này và đã được bị đơn chấp nhận nên phúc thẩm đình chỉ việc giải quyết yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn theo quy định.

[2] Đối với yêu cầu thứ 2 của nguyên đơn đòi Nhà thờ T phải bồi thường cho nguyên đơn phần đất có diện tích 2.884,6m^2 theo giá thị trường. Xét thấy thỏa thuận ngày 27/11/1997 giữa Bà H và Hội đồng giáo xứ T có lập biên bản với nội dung: Bà H được trọn quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất tại khu vườn thánh là 14.166m^2 và đất tại đường T2, đồng thời Bà H phải giao cho phía nhà thờ T số tiền là 7.083.000.000 đồng. Bà H phải tiến hành thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Nhà thờ. Xét thấy theo quy định của pháp luật thì cơ sở tôn giáo được nhà nước giao đất, công nhận quyền sử dụng đất chỉ để sử dụng cho hoạt động của tôn giáo, không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác ; Căn cứ điều 131, 136, 422, 706 Bộ luật dân sự năm 1995 và Thông tư liên tịch số 1646/2000/TTLT-TCĐC-TGCP thì thỏa thuận trên là vô hiệu do vi phạm pháp luật. Hiện tại nhà nước không công nhận quyền sử dụng đất của Nhà thờ đối với phần đất diện tích 2.884,6 m^2, mà phần diện tích đất này đã bị thu hồi cấp cho trường Trung học cơ sở Võ Thành Trang.

Do việc thỏa thuận Bà H và Hội đồng giáo xứ T ngày 27/11/1997 là vô hiệu nên hai bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Tuy nhiên như các tài liệu trong hồ sơ thể hiện, nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho việc nguyên đơn có giao 740 lượng vàng cho Nhà thờ T nên án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn là có căn cứ. Do vậy phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

[3] Về kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, kháng nghị phần giải quyết án phí trong bản án sơ thẩm, xét thấy án sơ thẩm có tính nhầm số liệu và áp dụng tính án phí có giá ngạch đối với yêu cầu Nhà thờ T tiếp tục ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 613,6 m^2 với nguyên đơn là chưa chính xác, như vậy kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ.

Tuy nhiên, xét nguyên đơn Bà Huỳnh Thị H là người phải chịu án phí do không được chấp nhận yêu cầu, nhưng do xét Bà H thuộc diện người cao tuổi (trên 60 tuổi), thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án nên áp dụng miễn nộp án phí cho Bà H là phù hợp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 299, Điều 311của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ Điều131, Điều 422, Điều 705, Điều 706, Điều 707 của Bộ luật dân sự năm 1995;
- Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí , lệ phí Tòa án

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Bà Huỳnh Thị H; chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Xử:

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 541/2017/DS-ST ngày 26/12/2017 của Toà án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Huỳnh Thị H đối với nội dung yêu cầu Nhà thờ T phải tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Bà H diện tích đất 613,6 m2.(Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01116-6a/QSDĐ-0545 ngày 15/4/2004 với diện tích 613,6m2 cấp cho Nhà thờ T đã bị hủy bỏ).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Huỳnh Thị H về việc yêu cầu Nhà thờ T bồi thường phần đất bị thu hồi có diện tích 2.884,6m2 thuộc thửa 21 tờ bản đồ 197, 198 phường T, quận T theo giá tại thời điểm xét xử.

3. Án phí:

Miễn nộp toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm cho nguyên đơn Bà Huỳnh Thị H.

- Hoàn trả cho Bà Huỳnh Thị H tiền tạm ứng án phí 32.236.500 đồng (ba mươi hai triệu hai trăm ba mươi sáu ngàn năm trăm đồng) đã nộp theo biên lai thu số 06287 ngày 01/03/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hoàn trả cho Bà Huỳnh Thị H tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai thu số 0010478 ngày 08/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP HCM;
- TAND quận T;
- Chi cục THADS quận T;
- Các đương sự;
- Lưu (L-28).

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

Lưu Ngọc Thạch