

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 350/2019/DS-PT

Ngày: 29 - 11 - 2019

V/v tranh chấp đòi lại quyền sử dụng
đất cho ở nhờ và tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thu

Các Thẩm phán

Ông Lưu Văn Uẩn

Ông Trần Văn Khánh

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Văn Thành - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Phạm Khánh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 và 29 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 326/2018/TLPT-DS ngày 19 tháng 12 năm 2018 về việc “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất cho ở nhờ và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2018/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 300/2019/QĐ-PT ngày 02 tháng 10 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1979;

2. Ông Lê Hoàng V, sinh năm 1976;

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Hoàng V: Ông Phan Văn C1, sinh năm 1958;

Địa chỉ cư trú: Ấp G, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1965;

2. Ông Bùi Văn C, sinh năm 1966;

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bị đơn: Luật sư Nguyễn Văn B - Trưởng Văn phòng Luật sư Q, Đoàn Luật sư tỉnh Long An.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1989;

2. Ông Bùi Thanh T2, sinh năm 1993;

3. Bà Bùi Thị Thu T1, sinh năm 1994;

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

4. Ngân hàng Chính sách xã hội tỉnh Long An - Phòng giao dịch huyện T.

Địa chỉ: khu phố 1, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Khắc H – Giám đốc Phòng giao dịch huyện T.

5. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Long An.

Địa chỉ: Khu phố 1, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

6. Phòng Tài chính - Kế hoạch huyện T.

Địa chỉ: Khu phố 1, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

- Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị N và ông Bùi Văn C - Bị đơn.

(Bà G, ông V, ông C1, bà N, ông C và ông B có mặt; những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 26/5/2018 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Nguyễn Thị G và ông Lê Hoàng V do ông Phan Văn C1 đại diện trình bày:

Vào ngày 28/01/2010, Ủy ban nhân dân huyện T ban hành Quyết định số 266/QĐ-UBND về việc tạm giao nền nhà trên Cụm dân cư vượt lũ xã T, huyện T cho bà Nguyễn Thị G. Theo Quyết định số 266/QĐ-UBND ngày 28/01/2010, Ủy ban nhân dân huyện T tạm giao một nền nhà diện tích 80m² cho bà G để sử dụng vào mục đích xây dựng nhà ở, giá trị lô đất: 28.000.000 đồng, trong đó số tiền được vay trả chậm: 10.000.000 đồng, số tiền chênh lệch phải nộp: 18.000.000 đồng, vị trí ranh giới lô đất: lô số A.34 - Cụm dân cư vượt lũ xã T, huyện T, tỉnh Long An. Do lô A.34 là lô đất mua trả chậm nên Nhà nước quy định từ trên 10 năm mới được phép chuyển nhượng, về quy hoạch xây dựng nhà là xây nhà tường lợp tôn, không được phép cất nhà lá, vách ván.

Sau đó, do điều kiện kinh tế của vợ chồng bà N, ông C khó khăn, không có đất để cất nhà ở nên vào năm 2011 bà N, ông C hỏi mượn lô đất A.34 để cất nhà ở. Vợ chồng ông bà đồng ý cho bà N, ông C mượn lô A.34 để cất nhà ở. Khi cho mượn đất không lập giấy tờ mà chỉ thỏa thuận bằng lời nói, vì giữa bà G với bà N

là chị em ruột, hơn nữa lô đất A.34 tại thời điểm đó không được phép chuyển nhượng. Khi cho mượn đất, ông bà không nói cụ thể thời hạn cho mượn nhưng có thỏa thuận với bà N, ông C là sẽ cho mượn đất từ 05 năm trở lên, khi nào ông bà có nhu cầu sử dụng đất thì sẽ lấy đất lại. Khi đó bà N, ông C đồng ý với sự thỏa thuận trên. Bà N, ông C còn nói sau 10 năm, khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nếu ông bà có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà N, ông C cũng đồng ý nhận chuyển nhượng lô đất A.34 theo giá thị trường. Sau khi hai bên thỏa thuận về việc cho mượn đất thì bà N, ông C tiến hành cất nhà vào năm 2011.

Về số tiền chênh lệch lô đất là 18.000.000 đồng thì ông bà đã trả đủ. Còn số tiền vay trả chậm 10.000.000 đồng thì trả trong hạn 05 năm, mỗi năm trả 2.000.000 đồng từ năm 2016 đến năm 2020. Tính đến nay ông bà đã trả 2.000.000 đồng, còn nợ lại 8.000.000 đồng.

Nay ông bà khởi kiện yêu cầu vợ chồng bà Nguyễn Thị N, ông Bùi Văn C cùng các con của bà N, ông C là Nguyễn Văn T, Bùi Thanh T2, Bùi Thị Thu T1 có nghĩa vụ tháo dỡ nhà trả lại cho ông bà lô đất A.34, diện tích 80m² thuộc thửa đất số 62, tờ bản đồ số 4-1, đất tọa lạc tại Cụm dân cư vượt lũ xã T, huyện T, tỉnh Long An.

Bị đơn bà Nguyễn Thị N và ông Bùi Văn C trình bày:

Năm 2011, vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng lô đất A.34 diện tích 80m² thuộc thửa đất số 62, tờ bản đồ số 4-1, đất tọa lạc tại Cụm dân cư vượt lũ xã T, huyện T, tỉnh Long An của bà Nguyễn Thị G và ông Lê Hoàng V với giá 33.000.000 đồng. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà G, ông V chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì đây là lô đất có phần tiền Nhà nước cho trả chậm trong 10 năm, đến nay lô đất này cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì giữa bà N với bà G là chị em ruột nên không làm giấy tờ chuyển nhượng đất. Ông bà đã trả cho bà G, ông V nhiều lần tiền tổng cộng 23.000.000 đồng. Trong năm 2011, ông bà tiến hành xây nhà trên lô A.34 với kết cấu nhà xây tường, lợp tôn, chưa tô. Ông bà đã cất nhà và sinh sống trong căn nhà đó từ năm 2011 cho đến nay. Nay bà G, ông V khởi kiện yêu cầu ông bà và các con của ông bà dỡ nhà trả lại đất thì ông bà không đồng ý. Ông bà không yêu cầu phản tố đối với phía nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Văn T trình bày:

Ông là con riêng của bà N, còn ông C là cha dượng của ông. Tuy ông còn chung hộ khẩu với bà N, ông C nhưng không sống chung nhà với bà N, ông C, vì ông đã có vợ và vợ chồng ông cũng đã sống riêng. Trước đây cha mẹ ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà G, ông V lô đất A.34 tại Cụm dân cư vượt lũ xã T, huyện T, tỉnh Long An với giá 33.000.000 đồng. Cha mẹ ông đã trả 23.000.000 đồng, còn lại 10.000.000 đồng trả chậm trong hạn 05 năm. Sau đó bà G, ông V yêu cầu cha mẹ ông đưa thêm 70.000.000 đồng nữa thì mới đồng ý sang tên quyền sử dụng đất. Cha mẹ ông không đồng ý đưa thêm tiền cho bà G, ông V nên bà G, ông V khởi kiện. Ông xét thấy việc bà G, ông V khởi kiện là không căn

cứ nên đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà G, ông V. Trong vụ án này, ông không yêu cầu gì cho cá nhân ông và cũng không yêu cầu độc lập.

- Ông Bùi Thanh T2 trình bày:

Ông là con của bà N, ông C. Tuy ông còn chung hộ khẩu với bà N, ông C nhưng ông đã có vợ và vợ chồng ông sinh sống, cư trú tại thành phố Hồ Chí Minh. Vào năm 2011, cha mẹ ông có nhận chuyển nhượng 01 lô đất tại Cụm dân cư vượt lũ xã T của di dưỡng út của ông là bà G và ông V với giá 33.000.000 đồng. Cha mẹ ông đã trả 23.000.000 đồng, còn lại 10.000.000 đồng trả chậm cho Nhà nước. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cha mẹ ông đã cất nhà và sinh sống trên lô đất đó từ năm 2011 cho đến nay. Nay giữa bà G với mẹ ông phát sinh mâu thuẫn từ việc cạnh tranh mua bán nên bà G, ông V đòi lại đất. Ông đề nghị Tòa án xem xét giải quyết trả lại sự công bằng cho gia đình ông. Trong vụ án này ông không yêu cầu độc lập và cũng không yêu cầu gì cho cá nhân ông.

- Bà Bùi Thị Thu T1 trình bày:

Bà là con của bà N, ông C. Tuy bà còn chung hộ khẩu với bà N, ông C nhưng bà đã có chồng, vợ chồng bà sinh sống và cư trú tại thành phố Hồ Chí Minh. Vào năm 2011, cha mẹ bà có nhận chuyển nhượng của bà G, ông V một lô đất tại Cụm dân cư vượt lũ xã T với giá 33.000.000 đồng. Cha mẹ bà đã trả 23.000.000 đồng, còn lại 10.000.000 đồng trả chậm cho Nhà nước. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cha mẹ bà tiến hành xây dựng nhà và cư trú từ đó cho đến nay. Do giữa mẹ của bà và bà G phát sinh mâu thuẫn từ việc cạnh tranh mua bán nên bà G, ông V khởi kiện đòi lại đất. Trong vụ án này, bà không yêu cầu độc lập và cũng không yêu cầu gì cho cá nhân bà. Bà đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Ông Lê Khắc H - Giám đốc Phòng giao dịch Ngân hàng chính sách xã hội huyện T trình bày:

Bà Nguyễn Thị G có vay vốn tại Phòng giao dịch Ngân hàng chính sách xã hội huyện T chi tiết như sau:

+ Ngày 11/12/2010, bà G đứng tên vay vốn chương trình nền nhà cụm tuyến dân cư với số tiền vay 10.000.000 đồng, lãi suất 0%/tháng, hạn trả nợ cuối cùng là ngày 11/12/2020. Trả gốc theo 05 kỳ, mỗi năm 01 kỳ, số tiền trả một kỳ là 2.000.000 đồng, bắt đầu trả vào ngày 11/12/2016. Ngày 11/02/2017, bà G đã trả được 2.000.000 đồng, số tiền dư nợ còn lại là 8.000.000 đồng.

+ Ngày 20/11/2011, bà G đứng tên vay vốn chương trình trả chậm nhà ở cho hộ dân Đồng bằng sông Cửu Long và Tây Nguyên với số tiền vay 20.000.000 đồng, lãi suất 0,25%/tháng, hạn trả nợ cuối cùng 20/11/2021. Riêng số tiền nộp chênh lệch do Phòng Tài chính huyện quản lý.

Trong vụ án này, Phòng giao dịch Ngân hàng chính sách xã hội huyện T không yêu cầu khởi kiện độc lập và không có ý kiến khác, nếu sau này có phát sinh tranh chấp thì Ngân hàng sẽ khởi kiện trong vụ án khác.

- Tại Công văn số 157/CV-TCKH ngày 01/8/2018 của Phòng Tài chính-Kế hoạch huyện T cung cấp nội dung như sau:

Ngày 29/9/2014, bà G nộp 1.000.000 đồng tại Phòng Tài chính-Kế hoạch. Ngày 12/4/2016, bà G nộp 2.000.000 đồng tại Phòng Tài chính-Kế hoạch. Ngoài ra, bà G đã nộp tại Ngân hàng chính sách xã hội huyện T với tổng số tiền 15.000.000 đồng (ngày 11/11/2010 nộp 6.000.000 đồng, ngày 17/5/2011 nộp 5.000.000 đồng, ngày 15/7/2011 nộp 4.000.000 đồng). Phòng Tài chính-Kế hoạch huyện không có ý kiến gì thêm, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt Phòng Tài chính-Kế hoạch trong toàn bộ quá trình tố tụng.

- Tại Công văn số 993/UBND-NC ngày 19/7/2018 của Ủy ban nhân dân huyện T thể hiện ý kiến như sau:

Ngày 28/01/2010, Ủy ban nhân dân huyện T ban hành Quyết định số 266/QĐ-UBND về việc tạm giao một nền nhà khu A, lô số 34, diện tích 80m² thuộc thửa 62, tờ bản đồ số 4-1 đất tọa lạc trên Cụm dân cư vượt lũ xã T, huyện T cho bà Nguyễn Thị G. Theo Quyết định số 266/QĐ-UBND ngày 28/01/2010 của Ủy ban nhân dân huyện thì bà G sẽ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật. Bên cạnh đó, bà G được mua nền nhà thuộc diện trả chậm thì trong vòng 10 năm bà G không được sang bán, cầm cố, chuyển nhượng, nếu vi phạm sẽ bị thu hồi đất. Về yêu cầu khởi kiện của bà G, ông V sẽ do Tòa án xem xét giải quyết theo thẩm quyền.

- Tại Công văn số 1181/UBND-NC ngày 31/8/2018 của Ủy ban nhân dân huyện T thể hiện ý kiến như sau:

1. Tại báo cáo số 142/CV-NHCS ngày 23/8/2018 của Phòng Giao dịch Ngân hàng chính sách xã hội huyện T thể hiện:

+ Ngày 11/12/2010, bà G đứng tên vay vốn chương trình nền nhà cụm tuyến dân cư với số tiền vay 10.000.000 đồng, lãi suất 0%/tháng, hạn trả nợ cuối cùng là ngày 11/12/2020. Trả gốc theo 05 kỳ, mỗi năm 01 kỳ, số tiền trả một kỳ là 2.000.000 đồng, bắt đầu trả vào ngày 11/12/2016. Ngày 11/02/2017, bà G đã trả được 2.000.000 đồng, số tiền dư nợ còn lại là 8.000.000 đồng.

+ Ngày 20/11/2011, bà G đứng tên vay vốn chương trình trả chậm nhà ở cụm tuyến dân cư vượt lũ với số tiền vay 20.000.000 đồng, lãi suất 0,25%/tháng, hạn trả nợ cuối cùng 20/11/2021.

Như vậy bà G còn nợ Phòng Giao dịch Ngân hàng chính sách xã hội huyện T tổng số tiền 02 món là 28.000.000 đồng.

+ Phần tiền chênh lệch 18.000.000 đồng phải nộp đối với lô A.34 của bà G đã nộp đủ, cụ thể như sau:

+ Phần Phòng Giao dịch Ngân hàng chính sách xã hội huyện T đã thu tổng cộng 15.000.000 đồng:

Ngày 11/10/2010: nộp 6.000.000 đồng.

Ngày 17/5/2011: nộp 5.000.000 đồng.

Ngày 15/7/2011: nộp 4.000.000 đồng.

+ Phần 3.000.000 đồng còn lại bà G nộp tại Phòng Tài chính-Kế hoạch huyện T (ngày 29/9/2014 nộp 1.000.000 đồng, ngày 12/4/2016 nộp 2.000.000 đồng).

2. Hiện nay bà G chưa được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất cho bà G khi bà G đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

3. Do bà G chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà G được mua nền nhà trả chậm thì trong vòng 10 năm bà G không được sang bán, cầm cố, chuyển nhượng. Nếu vi phạm sẽ bị thu hồi đất.

4. Việc bà G, ông V buộc bà N, ông C cùng các con của bà N, ông C có nghĩa vụ tháo dỡ nhà trả lại cho bà G, ông V diện tích đất 80m² (lô A.34) thuộc thửa đất số 62, tờ bản đồ số 4-1 đất tọa lạc tại Cụm dân cư vượt lũ xã T, huyện T, tỉnh Long An sẽ do Tòa án xem xét, giải quyết theo thẩm quyền.

5. Tại báo cáo số 63/BC-BQLDA ngày 30/8/2018 của Ban Quản lý dự án cung cấp thông tin về phần quy hoạch xây dựng nhà trên Cụm dân cư vượt lũ xã T, cụ thể lô A.34 như sau: ngày 04/4/2007, UBND huyện T ban hành Quyết định số 934/QĐ-UBND về điều chỉnh quy hoạch và phân lô Cụm dân cư vượt lũ xã T, huyện T. Tại Điều 1 của Quyết định có nêu phân lô từ lô A.30 đến lô A.41, trong đó có lô A.34 được quy hoạch mặt nền quay ra mặt lộ nội bộ là 4m, lô nền ngang 4m, dài 20m với diện tích là 80m², về vị trí lô nền hai bên tiếp giáp với lô A.33 và lô A.35, mặt hậu tiếp giáp với lô nền A.37. Về đơn giá lô nền A.34 được Ủy ban nhân dân huyện phê duyệt tại Quyết định số 935/QĐ-UBND ngày 04/4/2007 về phê duyệt đơn giá mua nền trên Cụm dân cư vượt lũ xã T, huyện T, tỉnh Long An. Tại Điều 1 của Quyết định có nêu: Khu A tổng số 06 lô, từ lô A.30 đến A.35, là loại II, đơn giá 350.000 đồng/m².

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2018/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Tân Thạnh quyết định:

Áp dụng khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 5, Điều 166, Điều 202, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 288, khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 1, 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị G và ông Lê Hoàng V về việc buộc bà Nguyễn Thị N, ông Bùi Văn C có nghĩa vụ giao trả cho bà G, ông V lô đất A.34 diện tích 80m² thuộc thửa 62, tờ bản đồ số 4-1, đất tọa lạc tại Cụm dân cư vượt lũ xã T, huyện T, tỉnh Long An.

Theo mảnh trích đo địa chính số 51-2018 của Công ty TNHH dịch vụ và đo đạc T được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T duyệt ngày 24/8/2018.

Sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định, bà G, ông V có nghĩa vụ liên hệ đến cơ quan chuyên môn để thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Trong thời hạn 09 (chín) tháng kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà Nguyễn Thị N, ông Bùi Văn C phải có nghĩa vụ giao cho bà Nguyễn Thị G, ông Lê Hoàng V sở hữu 01 căn nhà (gồm nhà, công trình khác) được xây dựng trên lô đất A.34 thuộc thửa 62, tờ bản đồ số 4-1, đất tọa lạc tại Cụm dân cư vượt lũ xã Tân Ninh, huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An, cụ thể như sau:

- Nhà chính: kết cấu móng, đà, cột bê tông cốt thép, vách tường không tô, nền lát gạch men, mái tôn, đòn tay gỗ; diện tích: $3,83\text{m} \times 12,18\text{m} = 46,65\text{m}^2$.

- Nhà bếp: kết cấu mái tôn, đòn tay tràm, nền gạch tàu, vách xây tường, một phần không tô; diện tích: $3,83\text{m} \times 3,63\text{m} = 13,9\text{m}^2 - (1,55\text{m} \times 2,3\text{m})$ (nhà vệ sinh) $= 10,34\text{m}^2$.

- Nhà vệ sinh: kết cấu vách tường xây cao 2,1m, ốp gạch cao 1,2m, nền gạch ceramic, có hầm tự hoại; diện tích: $1,55\text{m} \times 2,3\text{m} = 3,56\text{m}^2$.

- Chái tôn: kết cấu nền lán xi măng, cột thép, mái tôn, đòn tay thép, kèo khung thép; diện tích $3,83\text{m} \times 3,9\text{m} = 14,94\text{m}^2$.

Bà Nguyễn Thị G và ông Lê Hoàng V có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị N, ông Bùi Văn C giá trị nhà, công trình được xây dựng trên lô đất A.34 thuộc thửa 62, tờ bản đồ số 4-1, tọa lạc tại Cụm dân cư vượt lũ xã Tân Ninh, huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An tổng cộng là 93.008.829 đồng (*Chín mươi ba triệu không trăm lẻ tám nghìn tám trăm hai mươi chín đồng*).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá, án phí sơ thẩm, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của đương sự theo quy định của Luật Thi hành án dân sự.

Ngày 08 tháng 10 năm 2018, các bị đơn bà Nguyễn Thị N và ông Bùi Văn C kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị G và ông Lê Hoàng V với lý do bà G và ông V đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N và ông C.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và các bị đơn không rút kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bị đơn trình bày:

Lô đất A 34, diện tích 80m^2 , bà G, ông V không chứng minh được là cho bà N, ông C mượn. Bà N ông C mua lô đất trên không có làm giấy tờ nhưng có bà L chứng kiến việc bà N giao tiền 10 triệu đồng cho bà G; bà L cũng biết việc bà N nhận chuyển nhượng lô đất giá 33 triệu đồng. Ủy ban nhân dân xã xác minh việc bà G và ông V đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất, còn có nhiều người làm chứng. Khi nhận chuyển nhượng, bà N đã xây dựng nhà kiên cố, bà G ông V không phản đối và có dự tân gia. Do đã chuyển nhượng nên bà G đòi thêm tiền nhưng bà N không đồng ý nên bà G khởi kiện, sự việc này có nhiều người làm chứng. Bà N có đưa 01 triệu đồng cho bà G trả tiền Ngân hàng đối với số tiền vay trả chậm 10 triệu đồng, có bà Cẩm N làm chứng. Do đó, có cơ sở chứng minh bà N đã nhận chuyển nhượng lô đất A 34 do bà G chuyển nhượng, đề nghị sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà G và ông V.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm:

- Thẩm phán, Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và các đương sự tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Kháng cáo các bị đơn là trong thời hạn luật quy định và hợp lệ, đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Bà G và ông V cho rằng chỉ cho mượn đất; bà N ông C cho rằng đã nhận chuyển nhượng lô đất A 34 nhưng không có chứng cứ chứng minh. Tuy nhiên, bà N và ông C đã xây dựng nhà kiên cố trên đất, hiện nay không có chỗ ở khác. Bà G có yêu cầu đưa thêm tiền nên cần để bà N ông C tiếp tục sử dụng đất và hoàn giá trị chênh lệch đất cho bà G ông V.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến và quan điểm của Kiểm sát viên, sau khi thảo luận và nghị án, xét thấy:

[1] Về tố tụng:

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn T, ông Bùi Thanh T2, bà Bùi Thị Thu T1, Ngân hàng Chính sách xã hội tỉnh Long An - Phòng giao dịch huyện T, Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Long An và Phòng Tài chính-Kế hoạch huyện T đề nghị xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật:

[2.1] Nguyên đơn, bà Nguyễn Thị G và ông Lê Hoàng V khởi kiện yêu cầu vợ chồng bà Nguyễn Thị N, ông Bùi Văn C cùng các con của bà N, ông C tháo dỡ nhà trả lại cho ông bà lô đất A.34 diện tích 80m² thuộc thửa đất số 62, tờ bản đồ số 4-1, đất tọa lạc tại Cụm dân cư vượt lũ xã T, huyện T, tỉnh Long An. Với lý do, bà G và ông V chỉ cho bà N ông C mượn đất để làm nhà ở.

[2.2] Bị đơn, bà Nguyễn Thị N và ông Bùi Văn C trình bày: Năm 2011, vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng lô đất nêu trên với giá 33.000.000 đồng. Ông bà đã trả cho bà G, ông V nhiều lần tiền tổng cộng 23.000.000 đồng. Trong năm 2011, ông bà tiến hành xây nhà trên lô A.34 với kết cấu nhà xây tường, lợp tôn, chưa tô. Ông bà đã cất nhà và sinh sống trong căn nhà đó từ năm 2011 cho đến nay.

[2.3] Bà G và ông V cho rằng chỉ cho bà N và ông C mượn đất sử dụng nhưng không có chứng cứ gì chứng minh. Trong khi đó bà N và ông C đã xây nhà kiên cố và sử dụng từ năm 2011 đến nay bên bà G bà ông V cũng đồng ý (được thể hiện tại Biên bản kiểm tra định giá và xác nhận nhà ở tự xây dựng trên cụm tuyến dân cư vượt lũ ngày 26/8/2011 và Giấy đề nghị vay vốn kiêm phương án sử dụng vốn vay ngày 10/11/2011 có bà G ký tên vay tiền xây nhà- bút lục số 318 và 322). Bà G và ông V cho rằng chỉ cho mượn đất và yêu cầu tháo dỡ nhà trả đất là không phù hợp với thực tế.

[2.4] Những người làm chứng trình bày như sau:

Bà Nguyễn Thị Cẩm N (bút lục số 282), bà Nguyễn Thị Cẩm N là tổ trưởng của tổ tiết kiệm và vay vốn của Ngân hàng chính sách xã hội huyện T có biết bà G

có chuyển cho bà N 1 lô đất. Bà Cẩm N là người đi thu tiền vay của Ngân hàng chính sách, bà G nói với bà là đã bán cho bà N lô đất, kêu bà gặp bà N để nhận tiền đóng Ngân hàng và bà Cẩm N có nhận 01 triệu đồng của bà N để đưa bà G nộp ngân hàng (bà G cũng thừa nhận có nhận của bà N 01 triệu đồng để trả Ngân hàng tiền vay trả chậm 10 triệu đồng);

Bà Lương Thị Mỹ L (bút lục số 284, 354): Vào năm 2011, bà N có khoe với bà, bà N mới mua 1 lô đất của bà G giá 33 triệu đồng, bà G cho bà N trả dần tiền. Bà N có mời bà, vợ chồng bà G đến ăn mừng nhà mới. Vào năm 2011 tại nhà bà G bà có trực tiếp chứng kiến bà N trả bà G 10 triệu đồng. Khi đó bà có hỏi tiền gì thì bà N nói bà N trả tiền mua lô đất của bà G. Bà N nói hiện nay bà N đã trả cho bà G được 23 triệu đồng;

Bà Nguyễn Thị P (bút lục số 355): Cách nay 5, 6 năm bà có nghe bà N nói bà N có nhận chuyển nhượng 01 lô đất của vợ chồng bà G ở cụm dân cư vượt lũ xã T, giá chuyển nhượng 33 triệu đồng;

Bà Nguyễn Thị Kim T3 (bút lục số 285, 353): Vào năm 2011, bà N có khoe với bà, bà N mới mua 1 lô đất của bà G. Bà nghe nói giá tiền lúc đó là 33 triệu đồng. Khi làm nhà xong, bà N mời bà, vợ chồng bà G đến dự tân gia;

Ông Nguyễn Văn N2 (bút lục số 281): Vào ngày 06/6/2011 (al) ông C (chồng bà N) có đến nhà ông báo cho ông biết là có sang lô đất của Nguyễn Thị G tổng số tiền là 33 triệu đồng. Bà N ông C đã trả 23 triệu đồng, số tiền còn lại 10 triệu đồng thì bà G vay ngân hàng theo hình thức vay tiền trả chậm, đến thời hạn ông C bà N trả cho nhà nước đến khi đủ. Riêng bằng khoán thì ông C bà N cho bà G ông V mượn để vay ngân hàng một số vốn để làm ăn từ từ chuyển nhượng sau.

[2.5] Ngoài ra, bà Lương Thị Mỹ L, bà Bà Phạm Kim D (bút lục số 358), bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị Kim T3 (bút lục số 285, 353, 355) đều khai: Đến tháng 8, tháng 9 năm 2017 có chứng kiến bà G và bà N cãi nhau, bà G đòi bà N đưa thêm 70 triệu đồng tiền lô đất, sau đó bà G giảm xuống còn 50 triệu đồng, rồi giảm xuống còn 20 triệu đồng nhưng bà N không đồng ý đưa thêm tiền cho bà G nên bà G khởi kiện.

[2.6] Từ những tình tiết, chứng cứ nêu trên, có cơ sở xác định bà G và ông V đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N ông C đối với lô đất A.34, diện tích 80m² thuộc thửa đất số 62, tờ bản đồ số 4-1, đất tọa lạc tại Cụm dân cư vượt lũ xã T, huyện T, tỉnh Long An. Việc bà N ông C không làm giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy giao nhận tiền là do bà N và bà G là chị em ruột. Mặt khác, tại thời điểm này lô đất A 34 chưa được phép chuyển nhượng.

[2.7] Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ, có cơ sở xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết là “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất cho ở nhờ và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng bà N ông C không có chứng cứ chứng minh đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chưa đánh giá toàn diện các tài liệu, chứng cứ và xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp quyền sử dụng đất” để giải quyết vụ án là không đúng pháp luật, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng

ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Trong vụ án này, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập giá đất chuyển nhượng vào thời điểm năm 2011; bà N ông C cho rằng đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không đồng ý trả lại lô đất A.34 nhưng không làm rõ bà N ông C có yêu cầu cụ thể như thế nào đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để giải quyết vụ án, cần xem xét tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà G ông V với bà N ông C đối với lô đất A.34, diện tích 80m², thuộc thửa đất số 62 nói trên mới đảm bảo được quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự và giải quyết triệt để vụ án. Do tính chất và phạm vi xét xử phúc thẩm, cần hủy bản án dân sự sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm

Do hủy bản án sơ thẩm nên bà Nguyễn Thị N và ông Bùi Văn C kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2018/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Tân Thạnh;

2. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm;

3. Về tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm, chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá và thẩm định giá tài sản sẽ được giải quyết khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm

Bà Nguyễn Thị N và ông Bùi Văn C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả bà N và ông C số tiền 600.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số 0004140; biên lai số 0004141 cùng ngày 09/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Thạnh.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Tân Thạnh;
- Chi cục THADS huyện Tân Thạnh;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, AV.

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

Nguyễn Văn Thu

