

Bản án số: 48/2018/DS-PT

Ngày 14/06/2018.

“V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trịnh Hoàng Anh.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Minh Châu

Ông Cao Minh Vỹ

-Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Ai Giôn –Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Doan - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 06 năm 2018, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 22/2018/TLPT-DS ngày 29 tháng 03 năm 2018, về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 102/2017/DSST ngày 17 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 33/2018/QĐPT-DS ngày 20 tháng 04 năm 2018; Quyết định hoãn phiên tòa số 35/2018/QĐPT-DS ngày 18 tháng 05 năm 2018, giữa các đương sự:

1/Nguyên đơn: Bà Mai Hoàng L, sinh 1969. Địa chỉ: đường số 25, Phường 6, quận G, TP.Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

+Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Anh Đ, sinh 1959. Địa chỉ : đường Đ, phường 3, quận B, TP. Hồ Chí Minh. (Giấy ủy quyền ngày 12/8/2010). (Có mặt)

2.Bị đơn: ông Phạm Văn T, sinh 1964. Địa chỉ: đường N, Phường T, TP.V, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. (Có mặt).

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan :

3.1. Ông Nguyễn Tuấn A, sinh 1967. Địa chỉ: đường N, Phường T, TP.V, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. (Vắng mặt)

+Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Anh Đ, sinh 1959. Địa chỉ : đường Đ, phường 3, quận B, TP. Hồ Chí Minh. (Giấy ủy quyền ngày 12/8/2010). (Có mặt)

3.2. Bà Đào Thị N, sinh 1972 . Địa chỉ: đường N, Phường T, TP.V, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. (Vắng mặt)

3.3. Bà Phạm Thị Q, sinh 1969 (có mặt) và ông Nguyễn Hồng T1, sinh 1962 (Vắng mặt). Địa chỉ: Phường 9, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

(Ông T1 ủy quyền cho bà Q: Giấy ủy quyền ngày 09/11/2010)

3.4. Bà Nguyễn Thị Bạch L1, sinh 1952. Địa chỉ: Phường 24, Quận B, TP. Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

3.5. Bà Mai Thị H. Địa chỉ: phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. (Vắng mặt).

3.6. Ông Võ Văn Q, sinh 1961. Địa chỉ: đường N, Phường T, TP.V, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.(Có mặt)

3.7. Bà Nguyễn Thị Kim H1. Địa chỉ: Phường T, TP. V, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.(Vắng mặt)

4. Người làm chứng :

4.1. Ông Phạm Văn T2 – sinh 1952 . Địa chỉ: đường N, Phường T, TP.V, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.(Vắng mặt)

4.2. Bà Lê Thị Thanh L1 – sinh 1955. Địa chỉ: đường N, Phường T, TP.V, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.(Có mặt)

4.3. Ông Huỳnh Văn T3- sinh 1961. Địa chỉ: Phường T, TP. V, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.(Vắng mặt)

4.4. Ông Phạm Hữu M, sinh. Địa chỉ: đường N, Phường T, TP.V, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.(Vắng mặt)

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Mai Hoàng L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và tại các lời khai nguyên đơn bà Mai Hoàng L trình bày: Ngày 09/6/1992 bà Mai Hoàng L có nhận chuyển nhượng thành quả lao động, kết quả đầu tư có gắn liền với việc sử dụng đất của ông Võ Văn Q và bà Nguyễn Thị Kim H1 với diện tích 100 m² tọa lạc tại địa chỉ Nguyễn An Ninh, Phường 6 (nay là phường Thắng Nhì), TP Vũng Tàu. Sau đó, bà L cho bà Nguyễn Thị Bạch L1 xây dựng 03 (ba) phòng nhà cấp 4 trên đất để ở, bà L1 đã xây dựng 03 phòng. Do hoàn cảnh khó khăn nên vào khoảng năm 1998,1999 bà Nguyễn Thị Bạch L1 có bán 03 căn phòng trên cho 03 người, trong đó bán cho vợ chồng ông Nguyễn Hồng T1 01 căn phòng ở giữa với diện tích 24 m² giá 22.200.000 đồng. Đến năm 2007 thì vợ chồng ông T1, bà Q chuyển nhượng toàn bộ nhà đất trên cho ông Phạm Văn T. Nay bà L cho rằng: Bà L1 không phải là chủ sử dụng đất nên việc bà L1 bán đất cho vợ chồng ông Nguyễn Hồng T1 là trái quy định của pháp luật và có yêu cầu Tòa án giải quyết:

+Tuyên hủy hợp đồng mua bán nhà, đất ngày 04/2/1999 giữa bà Nguyễn Thị Bạch L1 và ông Nguyễn Hồng T1, vô hiệu.

+Tuyên hủy hợp đồng bán nhà, đất ngày 01/11/2007 giữa vợ chồng ông T1 với ông Phạm Văn T, vô hiệu.

+Buộc vợ chồng ông T giao trả lại toàn bộ nhà đất trên cho bà Mai Hoàng L. Trường hợp ông T có nhu cầu sử dụng đất thì phải trả lại toàn bộ giá trị đất theo giá $10.000.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 30,7\text{m}^2 = 307.000.000$ đồng (Ba trăm lẻ bảy triệu đồng).

Tại các bản tự khai bị đơn ông Phạm Văn T trình bày:

Ngày 01/11/2007 vợ chồng ông T có mua căn nhà cấp 4, diện tích 24m^2 tọa lạc tại Nguyễn An Ninh, Phường Thắng Nhì, TP Vũng Tàu của vợ chồng ông Nguyễn Hồng T1, bà Phạm Thị Q với giá 120.000.000 đồng. Gia đình ông T sử dụng liên tục từ năm 2007 đến nay và đã tiến hành sửa chữa lại, không có ai tranh chấp. Năm 2010 mới xảy ra tranh chấp, vì bà L yêu cầu ông T giao 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) thì bà L

mới ký các giấy tờ hợp thức cho ông T nhưng ông T không đồng ý và dẫn đến tranh chấp tại Tòa án hôm nay. Nay qua yêu cầu khởi kiện của bà Mai Hoàng L, ông T1 không đồng ý và đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của bà L.

+/ Lời trình bày của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Tại các bản tự khai bà Đào Thị Nga trình bày: Bà Nga là vợ ông Phạm Văn T, bà xác định nhà đất bà L đang tranh chấp là tài sản chung của vợ chồng đã mua của vợ chồng ông T, bà Q sử dụng liên tục từ năm 2007 không có ai tranh chấp. Do vậy bà đồng ý với lời trình bày của ông T, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật

Tại các bản khai bà Phạm Thị Q và ông Nguyễn Hồng T1 trình bày: Tháng 01 năm 1999 vợ chồng ông Nguyễn Hồng T1 có ký hợp đồng mua bán nhà với bà Nguyễn Thị Bạch L1 (bà L1 là mẹ chồng của bà L). Bà L1 bán cho vợ chồng ông T1 bà Q 01 trong 03 căn nhà do bà L1 và vợ chồng bà L xây dựng tại Nguyễn An Ninh, Phường Thắng Nhì, TP.Vũng Tàu với giá 22.200.000 đồng. Vợ chồng bà Q đã thanh toán đầy đủ tiền cho bà L1 chia làm 02 đợt, cụ thể : đợt 1 thanh toán trực tiếp cho bà L1 19.000.000 đồng (Có làm giấy tờ); đợt 2 thanh toán số tiền còn lại 3.200.000đồng , bà L1 yêu cầu đưa cho bà Mai Thị H mang về thành phố Hồ Chí Minh cho bà L và bà Q đã nhận nhà từ năm 1999. Đến năm 2007 thì vợ chồng ông T1 bà Q đã chuyển nhượng nhà đất trên cho vợ chồng ông Phạm Văn T.

Năm 1999 do bà L có nhu cầu bán nhà, đất để trả các món nợ nên đã nhờ bà L1 đứng ra bán. Bà L1 nói đã mua lại của con trai, con dâu và viết giấy tay chuyển nhượng cho 03 người, cụ thể bán cho vợ chồng ông Huỳnh Văn T3 và bà Đoàn Thị Kim Liên; ông Phạm Văn M và vợ chồng ông là Nguyễn Hồng T1, Phạm Thị Q, khi đó vợ chồng ông T1 bà Q là người mua nhà đầu tiên, sau đó có giới thiệu ông M đến mua căn nhà thứ hai, rồi đến vợ chồng ông T3 mua căn thứ 3. Khi vợ chồng ông T1 mua nhà đất của bà L1 thì ông A, bà L đều biết và đều đồng ý để cho bà L1 bán nhà đất, không có tranh chấp gì.

Nay ông T1, bà Q có yêu cầu độc lập: yêu cầu Tòa án công nhận giao dịch mua bán nhà đất giữa vợ chồng ông T1 với bà Nguyễn Thị Bạch L1 là hợp pháp, không đồng ý giao trả nhà, đất cho bà L đồng thời yêu cầu công nhận quyền sử dụng nhà đất cho vợ chồng ông Phạm Văn T.

Tại các bản khai bà Nguyễn Thị Bạch L1 trình bày:

Bà L1 là mẹ chồng của bà Mai Hoàng L. Ngày 04/2/1999 bà L1 có bán căn phòng ở giữa (là 1 trong 3 căn phòng do bà L1 xây) cho vợ chồng ông Nguyễn Hồng T1 với giá 22.200.000 đồng, sau khi nhận được 19.000.000 đồng, thì bà L1 giao phòng (nhà) cho vợ chồng ông T1 đến ở. Nay bà L1 xác định nhà thì do bà L1 xây dựng, còn đất là của bà L. Đối với 02 căn phòng (nhà) kế bên thì bà L đã giao cho bà L1 để cản trừ nợ, nay bà L1 cho rằng bà L1 đã bán nhà, đất của bà L mà không thông báo cho bà L biết, do đó đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Mai Hoàng L, bà L1 đồng ý trả lại số tiền đã nhận của ông T1.

Tại các bản khai ông Nguyễn Tuấn A trình bày:

Ông Nguyễn Tuấn A là chồng của bà Mai Hoàng L, đất đang tranh chấp là tài sản chung vợ chồng, nay ông Tuấn A đồng ý và thống nhất các yêu cầu và lời trình bày của bà L.

Tại các bản khai ông Võ Văn Q trình bày:

Ngày 09/2/1992 ông Q chuyển nhượng thành quả lao động có gắn liền với quyền sử dụng đất cho bà L với diện tích 100m² tọa lạc tại Nguyễn An Ninh, phường 6, thành phố Vũng Tàu, có xác nhận của UBND phường 6, thành phố Vũng Tàu, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi chuyển nhượng, ông Q đã giao đất cho bà L sử dụng. Ông Q nhà ở kế bên nhà bà L nên ông Q ý biết khi bà L1 bán nhà đất cho ông T1 thì vợ chồng bà L có biết và không có tranh chấp gì.

**/Người làm chứng:*

Tại các bản khai bà Lê Thị Thanh L1 trình bày: Bà L1 với bà Mai Thành L là chị em cô cậu ruột với nhau. Năm 1998 bà L nói với bà L1: Do làm ăn thua lỗ nên bà L xây 3 phòng nhà trọ dờ dang, giờ không có tiền phải bán lại cho mẹ chồng (là bà L1), nếu có ai mua thì giới thiệu giùm em.

Năm 1999 bà L1 có quen biết với vợ chồng ông T1 và bà Q có nhu cầu mua nhà nhỏ để ở, nên dẫn tới gặp bà L1 để mua và bà L1 đồng ý bán căn phòng trọ (nhà) ở giữa, hai bên đã giao tiền, giao nhà cho nhau từ năm 1999. Còn 2 căn phòng trọ hai bên sau đó bán cho vợ chồng ông Phạm Hữu M; Vợ chồng ông Huỳnh Văn T3. Năm 2010 ông T nhờ bà L1 đi gặp bà L ký làm giấy tờ sang tên và có đưa cho bà L 2.000.000 đồng để ký tên vì đất bà L đang đứng tên, nhưng bà L không ký mà đòi phải đưa 10.000.000 đồng mới ký, bà L1 về nói lại với vợ chồng bà Q nhưng bà Q không đồng ý nên không làm được giấy tờ.

Tại các bản khai ông Phạm Văn M trình bày:

Năm 1999 vợ chồng ông M và vợ chồng ông T3 có mua một căn phòng trọ của bà L1 sát phòng trọ của ông T1 bà Q (phòng giữa) đến năm 2007 đã bán cho người khác. Quá trình mua bán và ở không thấy ai tranh chấp gì 3 căn phòng (nhà) này.

Tại các bản khai ông Huỳnh Văn T3 trình bày:

Năm 1999 vợ chồng ông T3 có mua một căn phòng trọ (nhà) của bà L1 sát phòng trọ của ông T1 bà Q. Quá trình mua bán và ở không thấy ai tranh chấp gì.

Tại các bản khai ông Phạm Văn T2 trình bày: Ông T2 làm tổ trưởng tổ khu phố nơi có đất tranh chấp từ năm 1998 đến năm 2008. Bà L1, bà L, ông Tuấn, bán nhà đất cho ông T1 tất cả đều biết, không có tranh chấp gì, vì bà L1, bà L, ông Tuấn A là mẹ con ở với nhau hòa thuận trong tổ dân phố, việc bà L1 bán nhà đất cho ông T1 không thấy có trình báo khiếu nại gì ở tổ dân phố, khu phố và UBND phường. Sau đó thì vợ chồng ông T1 bán lại nhà đất cho vợ chồng ông Thành về ở và sửa chữa nhà cũng không có tranh chấp khiếu nại gì. Mãi đến năm 2010 mới ghe tin nhà đất bị tranh chấp.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 102/2017/DS-ST ngày 17/10/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Mai Hoàng L và toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị Q.

+Công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 30,7m², thuộc thửa số 161, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại Nguyễn An Ninh, phường Thắng Nhì, thành phố Vũng Tàu cho vợ chồng ông Phạm Văn T, bà Đào Thị Nga.

Ông Phạm Văn T, bà Đào Thị Nga được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục theo quy định pháp luật.

+Buộc bà Nguyễn Thị Bạch L1 phải thanh toán cho vợ chồng bà Mai Hoàng L, Nguyễn Tuấn A tổng số tiền là 276.300.000đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí thẩm định, định giá, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 02/11/2017 bà L có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm: Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Mai Hoàng L vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Người có Quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Q vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập. Các đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án và không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán và thành viên Hội đồng xét xử, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung kháng cáo: Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và tranh tụng

công khai tại phiên tòa, lời khai của các nhân chứng đã thể hiện tại thời điểm bà Nguyễn Thị Bạch L1 (là mẹ chồng của bà Mai Hoàng L) bán nhận tiền và giao nhà đất cho vợ chồng bà Q thì vợ chồng bà Mai Hoàng L và ông Nguyễn Tuấn A đều biết nhưng không khiếu nại thắc mắc gì và vợ chồng bà Q đã kê khai đất vào sổ mục kê của UBND phường, sau đó vợ chồng bà Q mới bán nhà đất cho ông T. Bà L1 chưa giao tiền chuyển nhượng đất cho con dâu, con trai là bà L và ông Tuấn A thì bà L1 phải có trách nhiệm thanh toán lại tiền đất theo giá thị trường cho bà L ông Tuấn A. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Mai Hoàng L, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 102/2017/DS-ST ngày 17/10/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu.

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 kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bà L đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận và xem xét lại bản án dân sự sơ thẩm số 102/2017/DS-ST ngày 17/10/2017 theo trình tự phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa hôm nay, sự vắng mặt của các đương sự, Tòa án đã tổng đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử và giấy triệu tập hợp lệ, các đương sự đã có đơn xin xét xử vắng mặt, có văn bản ủy quyền. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[3] Xét nội dung đơn kháng cáo, Hội đồng xét xử thấy:

Về nguồn gốc nhà đất tranh chấp tọa lạc tại Nguyễn An Ninh, phường 6 (nay là phường Thắng Nhì) đo thực tế có diện tích 30,7m² thuộc thửa số 161, tờ bản đồ số 14 do ông Nguyễn Hồng T1 đăng ký sử dụng tại sổ mục kê tại UBND phường năm 2002 (Theo biên bản xác minh ngày 06/6/2014 thì bà L chưa đăng ký sử dụng đất). Diện tích đất 30,7m² nằm một phần trong tổng diện tích 100m² mà vợ chồng bà Mai Hoàng L, ông Nguyễn Tuấn A nhận chuyển nhượng thành quả lao động, kết quả đầu tư có gắn liền việc sử dụng đất của ông Võ Văn Q và bà Nguyễn Thị Kim H1 vào ngày 09/6/1992.

Sau đó, bà L cho bà Nguyễn Thị Bạch L1 (là mẹ chồng bà L) xây dựng 03 phòng (nhà cấp 4) trên đất để ở và cho thuê. Năm 1999 bà L1 đã bán 03 căn phòng trên cho 03 gia đình, trong đó bán cho vợ chồng ông Nguyễn Hồng T1 1 căn phòng ở giữa có diện tích khoảng 24m² (đo thực tế 30,7m²) với giá 22.200.000 đồng. Đến năm 2007 vợ chồng ông T1 đã bán lại toàn bộ nhà đất trên cho ông Phạm Văn T. Sau đó ông T xây dựng lại căn phòng thành nhà cấp 3 (một trệt và 1 lầu).

Bà Mai Hoàng L cho rằng việc chuyển nhượng nhà đất giữa bà L1 và ông T1 là trái pháp luật vì đất thuộc quyền sử dụng của bà L, khi bà L1 bán cho ông T1 thì bà L không biết và bà L xác định bà L1 chỉ bán nhà cho ông T1 chứ không bán đất.

Nay, bà L yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà đất năm 1999 giữa bà L1 với ông T1; Hủy hợp đồng mua bán nhà đất ngày 01/11/2007 giữa vợ chồng ông T1, bà Q với ông T; Buộc ông T trả lại toàn bộ nhà đất trên cho bà L. Trường hợp ông T lấy đất thì phải trả lại toàn bộ giá trị đất theo đơn giá đất là 10.000.000đ/m².

Bà Nguyễn Thị Q và ông Nguyễn Hồng T1 thì cho rằng khi mua căn nhà đất trên thì bà L có biết và đồng ý để bà L1 bán vì bà L nhờ chị họ là bà Lê Thị Thanh L1 chỉ người mua dùm. Nay, vợ chồng bà Q đã sử dụng liên tục, ổn định từ năm 1999. Năm 2002 vợ chồng bà Q đã đăng ký sử dụng đất ở UBND phường và có tên trong sổ mục kê thuộc thửa 161, tờ bản đồ số 14, không ai tranh chấp. Đến năm 2007 thì bán lại nhà đất cho ông T.

Tại phiên tòa, bà Q xác nhận vợ chồng bà Q là người mua đầu tiên căn phòng (nhà) ở giữa của bà L1 qua sự giới thiệu của bà L1, sau đó vợ chồng bà Q có giới thiệu cho ông M đến mua căn phòng bên cạnh. Đến năm 2001 thì bà L1 bán căn phòng còn lại cho ông T3. Vào thời điểm đó, do ông T3 và ông M đã thanh toán hết tiền nên bà L đã ký hợp thức hóa giấy tờ để cho ông T3 và ông M làm thủ tục hợp thức hóa. Qua yêu cầu khởi kiện của bà L thì vợ chồng bà Q không đồng ý và có yêu cầu Tòa án công nhận giao dịch mua bán nhà đất giữa vợ chồng ông T1, bà Q với bà L1 là hợp pháp và đề nghị công nhận quyền sử dụng đất trên cho ông T.

Ông Phạm Văn T, bà Đào Thị Nga cho rằng: Năm 2007 mua nhà đất của ông T1, bà Q và đã tiến hành sửa chữa, xây dựng lại thành nhà cấp 3 một trệt 1 lầu và ở ổn định đến nay, không ai tranh chấp.

Năm 2010 khi vợ chồng ông T nhờ bà L1 gặp bà L ký hợp thức giấy tờ chuyển nhượng, thì bà L đòi đưa thêm 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) mới ký giấy tờ cho ông T làm thủ tục nên mới xảy ra tranh chấp. Do đó, qua yêu cầu của bà L, vợ chồng ông T không đồng ý.

Bà Nguyễn Thị Bạch L1 xác nhận đất là của bà L. Sau đó, bà L cho bà L1 xây dựng 03 căn phòng (nhà) trên đất để ở và cho thuê. Bà L1 xác định nhà do bà L1 bỏ tiền xây dựng, còn đất là của bà L. Năm 1999 do cần tiền chữa bệnh, bà L1 đã bán 03 căn phòng (nhà) nói trên cho 03 người, trong đó bán căn nhà ở giữa cho vợ chồng ông Nguyễn Hồng T1 với giá 22.200.000 đồng. Ông T1 đã thanh toán cho bà L1 19.000.000 đồng, còn nợ lại 3.200.000 đồng chưa thanh toán. Việc bà L1 ký bán nhà đất cho ông T1, vợ chồng bà L không biết. Nay, bà L yêu cầu hủy các hợp đồng mua bán nhà đất giữa bà L1 với ông T1; ông T1 và bà Q với ông T, yêu cầu trả lại đất cho bà L thì bà L1 đồng ý trả lại đất cho bà L. Bà L1 sẽ trả lại tiền cho ông T1. Trong trường hợp phải trả lại đất cho bà L thì bà L1 yêu cầu bà L thanh toán tiền xây nhà trên đất cho bà L1.

Bà Lê Thị Thanh L1, ông Phạm Văn T, ông Võ Văn Q trình bày : Việc bà L1 bán nhà đất cho ông T1, bà Q thì bà L biết vì bà L chủ động nhờ bà L1 (bà L1 là bà con bà L) tìm người mua nhà đất để bà L1 bán. Thực tế, trước đó vợ chồng bà L là người đứng ra xây ba căn nhà nói trên, xây đang dở dang thì do vỡ nợ nên vợ chồng bà L đã bán ba căn nhà này cho bà L1(là mẹ chồng) nên hai

bên không làm giấy tờ. Sự việc này do bà L nói trực tiếp với bà L1 và nhờ bà L1 tìm người mua nhà giúp. Bà L1 đã giới thiệu ông T1 mua nhà đất trên. Bà L1 khẳng định sau khi bà L1 bán nhà đất cho ông T1 vào năm 1999 thì vợ chồng bà L và các con vẫn ở chung nhà với bà L1, cách nhà ông T1 chỉ khoảng 10m. Tất cả bà con lối xóm đều biết việc vợ chồng bà L và bà L1 đã bán nhà đất cho ông T1. Ông T2 nguyên tổ trưởng dân phố ở đối diện nhà bà L, bà L1 cũng xác nhận việc bà L1 bán nhà đất cho ông T1, bà L biết vì vợ chồng bà L và các con của bà L đều ở cùng một nhà với bà L1.

Khoảng năm 2001, sau khi bán căn phòng (nhà) cuối cùng, bà L1 đưa cháu là con của bà L lên thành phố Hồ Chí Minh sống. Vợ chồng bà L sang nhà mẹ ruột của bà L sinh sống tại nhà số 10 Hoàng Việt, phường 6, thành phố Vũng Tàu.

Còn ông Q cho biết do ông Q nhà ở kề bên đất tranh chấp nên biết ông Nguyễn Tuấn A làm nghề xây dựng đã trực tiếp xây 03 căn phòng(nhà), sau đó vợ chồng bà L và bà L1 thống nhất bán nhà đất và sau khi bán thì 3 gia đình về ở không thấy ai tranh chấp khiếu nại gì.

Căn cứ vào kết quả định giá ngày 02 tháng 3 năm 2017 thì diện tích đất thực tế là 30,7m²; giá đất thị trường là 9.000.000 đồng/m²; Trên đất là căn nhà cấp 3 có giá trị là 235.059.000 đồng.

[3.1]. Xét yêu cầu khởi kiện của bà Mai Hoàng L về việc yêu cầu:

+Hủy hợp đồng mua bán nhà đất năm 1999 giữa bà L1 với vợ chồng ông T1,

+Hủy hợp đồng mua bán nhà đất ngày 01/11/2007 giữa vợ chồng ông T1 bà Q với ông T.

+ Buộc ông T trả lại đất trên cho bà L hoặc trường hợp ông T muốn ở trên đất thì phải trả lại toàn bộ giá trị đất theo giá là 10.000.000 đồng/m²

Hội đồng xét xử thấy:

Bà Mai Hoàng L (là con dâu của bà L1) là chủ sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất tọa lạc tại Nguyễn An Ninh, phường 6, thành phố Vũng Tàu. Năm 1998 trên đất đã xây 3 căn phòng (nhà cấp 4) tường gạch, mái tôn, mỗi căn khoảng 24m² (có căn ở giữa đang tranh chấp).

Bà L1 cho rằng: Bà L chỉ bán 2 căn nhà hai bên để cần trừ nợ, còn căn nhà ở giữa bà L1 đã bán cho vợ chồng bà Q là của bà L. Tuy nhiên căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, tranh tụng công khai tại phiên tòa và lời khai của người làm chứng thể hiện bà L1 bán nhà đất cho vợ chồng ông T1 bà Q thì bà L biết, vì bà L1 là mẹ chồng bà L cùng sống chung với nhau ăn ở chung hòa thuận và nhà bà L ở gần đất tranh chấp, trong suốt 10 năm có sự mua bán sửa chữa, đập phá xây lại nhà mới trên đất tranh chấp nhưng không ai ngăn cản, khiếu nại gì và đều có sự chứng kiến của người dân ở tại tổ dân cư và có sự chứng kiến, xác nhận của tổ trưởng dân phố nhà ở gần đất tranh chấp xác nhận: bà L biết việc mua bán, sửa chữa xây lại căn phòng ở giữa nhưng không khiếu nại gì việc

bà 1 bán nhà đất và ông T mua đập nhà cũ xây lại nhà mới một trệt, 1 lầu. Sau khi vợ chồng bà Q mua nhà ở ổn định trong một thời gian dài 8 năm từ năm 1999 đến năm 2007 không ai khiếu nại tranh chấp gì. Năm 2002 ông T1 đã đăng ký quyền sử dụng đất và có tên trong sổ mục kê đối với diện tích đất, sau đó mãi đến năm 2007 mới chuyển nhượng lại cho ông T. Trong suốt 11 năm ông T1, sau này là ông T sử dụng và ở trên nhà đất, đập phá nhà cũ xây lại nhà 1 trệt 1 lầu vợ chồng bà L ở gần đó cũng không có ý kiến gì kể từ khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng từ năm 1999 cho đến năm 2010.

Trước khi nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông T1 thì ông T có liên hệ UBND phường 6 để xác minh về nguồn gốc đất thì được biết ông T1 đã đăng ký kê khai sử dụng đất và có tên trong sổ mục kê nên ông T mới mua. Đến năm 2010, ông T đã tiến hành sửa chữa lại toàn bộ căn nhà thành nhà cấp 3 có lầu và tiến hành làm thủ tục giấy tờ thì bà L mới tranh chấp.

Xét thấy, sau khi nhận chuyển nhượng, ông T đã thanh toán đầy đủ tiền cho vợ chồng ông T1 và chuyển về ở ổn định từ đó đến nay suốt 11 năm.

Do đó người đại diện của bà L cho rằng bà L1 bán nhà đất bà L không biết là không có căn cứ.

Ông T đã xây dựng nhà cố định trên đất và bà L không có nhu cầu ở và tại thời điểm mua bán nhà đất bà L có biết và không phản đối khiếu nại gì, nên yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà đất năm 04/02/1999 giữa bà L1 và ông T1; Hủy hợp đồng mua bán nhà, đất ngày 01/11/2007 giữa vợ chồng ông T1, bà Q và ông T là không phù hợp với thực tế cuộc sống và quy định của pháp luật, nên cần công nhận hợp đồng mua bán nhà đất năm 1999 giữa bà L1 với ông T1; Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 01/11/2007 giữa vợ chồng ông T1, bà Q với ông T; Công nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T là với phù hợp thực tế và quy định của pháp luật tại điểm b.3 mục 2.3 nghị quyết số 02/2004/ NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao. Án lệ số 04/2016/AL ngày 6/4/2016.

[3.2] Xét lỗi để xác định bồi thường giá trị quyền sử dụng đất cho bà L khi công nhận các hợp đồng mua bán nhà đất, công nhận quyền sử dụng đất cho ông T thì, thấy: Bà L1 là người trực tiếp bán đất thuộc quyền sử dụng của vợ chồng bà L và bà L là người trực tiếp nhận tiền nên bà L1 là người có lỗi hoàn toàn. Do đó bà L1 phải chịu trách nhiệm bồi thường cho bà Mai Hoàng L, ông Nguyễn Tuấn A toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất là $30,7\text{m}^2 \times 9.000.000\text{đồng/m}^2$ theo giá thị trường = 276.300.000đồng (Hai trăm bảy mươi sáu triệu ba trăm ngàn đồng).

[3.3]. Xét yêu cầu của bà L1 về việc yêu cầu bà L thanh toán tiền xây nhà và số tiền bà L1 cho rằng vợ chồng ông T1, bà Q còn nợ 3.200.000 đồng (Ba triệu hai trăm ngàn đồng) tiền mua nhà đất thì thấy :

Tại biên bản lời khai ngày 19 tháng 9 năm 2010, bà L1 yêu cầu bà L phải thanh toán tiền xây nhà trên đất cho bà nhưng bà L1 không cung cấp tài liệu chứng cứ liên quan đến chi phí xây dựng nhà và trong quá trình giải quyết vụ án,

bà L1 không có đơn yêu cầu độc lập nên Hội đồng xét xử không xem xét mà tách ra giải quyết ở một vụ án khác khi có yêu cầu.

Đối với số tiền 3.200.000 đồng, bà L1 cho rằng hai bên thỏa thuận mua bán nhà đất với giá 22.2000.000 đồng, ông T1 mới thanh toán được 19.000.000 đồng, còn nợ lại 3.200.000 đồng. Ông T1, bà Q cho rằng: đã thanh toán hết cho bà L1, cụ thể thanh toán làm 02 đợt: đợt 1 thanh toán 19.000.000 đồng trực tiếp cho bà L1 (Có giấy biên nhận), đợt 2 thanh toán hết số tiền còn lại là 3.200.000 đồng cho bà Mai Thị H là chị của bà L đem về sai gòn cho bà L1 theo yêu cầu của bà L1 (khi giao không làm giấy tờ). Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, bà L1 không có yêu cầu gì đối với vợ chồng ông T1, bà Q và tại phiên tòa bà Q cũng không có yêu cầu gì đối với bà Mai Thị H nên Hội đồng xét xử không xem xét mà dành quyền khởi kiện một vụ án khác cho bà L1, vợ chồng ông T1, bà Q.

Tòa án đã nhiều lần triệu tập bà L1 đến tòa để làm việc nhưng bà L1 có tình vắng mặt không có lý do nên bà L1 đã tự từ bỏ quyền lợi của mình.

[4]. Đối với yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị Q, ông Nguyễn Hồng T1 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng giữa vợ chồng bà Q với bà Nguyễn Thị Bạch L1 là hợp pháp và yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn T. Hội đồng xét xử thấy: Như đã phân tích ở trên bà L1 bán nhà đất thì bà L có biết không phản đối, nên chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Q; Công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 30,7m² tọa lạc tại Nguyễn An Ninh, phường Thắng Nhì, thành phố Vũng Tàu cho vợ chồng ông Phạm Văn T.

[5]. Chi phí thẩm định, định giá: Hết số tiền là 3.500.000đồng: Bà Phạm Thị Q tự nguyện chịu 1.500.000đồng, ông Phạm Văn T tự nguyện chịu 2.000.000đồng. Bà Q, ông T đã nộp xong.

[6].Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí lệ phí tòa án.

Đất tranh chấp 30,7m² x 9.000.000đồng/m² = 276.300.000đồng x5%(Hai trăm bảy mươi sáu triệu ba trăm ngàn đồng) = 13.815.000 đồng. Bà Nguyễn Thị Bạch L1 phải chịu án phí là 13.815.000 đồng. Bà Mai Hoàng L không phải chịu án phí sơ thẩm.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí lệ phí tòa án. Do kháng cáo không được chấp nhận, nên Bà Mai Hoàng L phải chịu 300.000 đồng.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ bác toàn bộ kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng: Điều 26, 35; Điều 227 và khoản 3 điều 228 Bộ Luật tố tụng dân sự; Điều 133 Bộ luật dân sự; Điều 166, Điều 203 Luật đất đai 2013, Điều 27, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Quốc Hội. Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao. Án lệ số 04/2016/Al ngày 06/04/2016.

Tuyên xử:

Bác kháng cáo của bà Mai Hoàng L, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 102/2017/DS-ST ngày 17/10/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, như sau:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Mai Hoàng L. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hồng T1, bà Phạm Thị Q.

1. Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 30,7m² (Ba mươi phẩy bảy mét vuông) thuộc thửa số 161, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại đường Nguyễn An Ninh, phường Thắng Nhì, thành phố Vũng Tàu là của ông Phạm Văn T và bà Đào Thị Nga, theo sơ đồ trích đo bản đồ địa chính vị trí thửa đất do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Vũng Tàu lập ngày 28/01/2011.

Ông Phạm Văn T và bà Đào Thị Nga liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

(Kèm theo bản án là sơ đồ trích đo bản đồ địa chính vị trí thửa đất do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Vũng Tàu lập ngày 28/01/2011)

2. Buộc bà Nguyễn Thị Bạch L1 có nghĩa vụ trả cho cho bà Mai Hoàng L và ông Nguyễn Tuấn A số tiền là 276.300.000 đồng (Hai trăm bảy mươi sáu triệu ba trăm ngàn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa trả xong số tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải trả lãi theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

3. Chi phí thẩm định, đo vẽ, định giá: 3.500.000 đồng (Ba triệu năm trăm ngàn đồng). Bà Q và ông T đã nộp xong.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Bạch L1 phải nộp 13.815.000 đồng (Mười ba triệu, tám trăm mười lăm ngàn đồng); Bà Mai Hoàng L được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.200.000 đồng (Ba triệu hai trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 008171 ngày 04/05/2010 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu.

Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí 1.000.000 đồng (một triệu đồng) cho bà Phạm Thị Q, ông Nguyễn Hồng T1, theo biên lai số 010605 ngày 10/11/2011 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu.

5.Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Mai Hoàng L phải chịu 300.000 đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai số 0000379 ngày 02/02/2018. Bà L đã nộp đủ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự 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, 7b và Điều 9 luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

6.Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 14/06/2018.

Nơi nhận:

- TAND TP. Vũng Tàu.
- VKSND tỉnh BRVT.
- VKSND tp.Vũng Tàu.
- THADS tp.Vũng Tàu.
- Các đương sự
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký và đã đóng dấu)

Trịnh Hoàng Anh