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

Bản án số: 164/2018/DS-PT
Ngày: 22-10-2018
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất, tiền bồi thường giá trị 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 Lê Văn Quý
Các Thẩm phán: Ông Ngô Thanh Sỹ
Bà Võ Thị Thanh Phượng

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Lê Huy Công – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Ông Đào Văn Dũng – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 10 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 64/2018/DS-PT ngày 18 tháng 5 năm 2018 về việc: "*Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, tranh chấp QSDĐ và bồi thường giá trị đất*".

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 03/2018/DS – ST ngày 06/3/2018 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 175/2018/QĐXXPT – DS ngày 13 tháng 8 năm 2018, Quyết định hoãn phiên tòa số: 344/2018/QĐXXPT – DS ngày 31 tháng 8 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 374/2018/QĐXXPT – DS ngày 28 tháng 9 năm 2018, giữa:

- *Nguyên đơn*: Bà Huỳnh Thị T, sinh năm 1964
Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.
Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1963.
Địa chỉ: tổ B, ấp X, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.
- *Bị đơn:* Ông Đồng Trọng T, sinh năm 1971
Địa chỉ: Ấp P 2, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.
- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*
1. Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Đồng Nai.
Địa chỉ: khu Trung tâm hành chính huyện N, tỉnh Đồng Nai
2. Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai - chi nhánh N
Địa chỉ: Khu trung tâm hành chính huyện N, tỉnh Đồng Nai.
3. Bà Trần Thị Đ, sinh năm 1939

4. Bà Trần Thanh P, sinh năm 1975

Cùng địa chỉ: Ấp P 2, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

5. Bà Phạm Thị T, sinh năm 1942

Nơi cư trú cuối cùng: Ấp P 2, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

6. Chị Trần Huỳnh Hoài Tr, sinh ngày 02/02/2002.

Người đại diện hợp pháp cho chị Tr: bà Huỳnh Thị T, sinh năm 1964

Địa chỉ: Ấp P 2, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

- *Những người làm chứng*:

1. Ông Dương Văn L, sinh năm 1980

Địa chỉ: Ấp P 2, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

2. Bà Nguyễn Kim D, sinh năm 1958

3. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1968

4. Ông Phạm Văn H, sinh năm 1963

Cùng địa chỉ: Ấp P 2, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai

5. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1961

Địa chỉ: Ấp X, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

6. Ông Huỳnh Văn T, sinh năm 1965

Địa chỉ: Ấp Đ, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn bà Huỳnh Thị T

(Bà L, ông T – có mặt, Đại diện ủy ban nhân dân huyện N, đại diện Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai - chi nhánh N, bà Đ, ông L có đơn xin vắng mặt, bà T, bà T, bà P và nhưng người làm chứng còn lại - Vắng mặt không có lý)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, các bản khai và tại phiên tòa nguyên đơn bà Huỳnh Thị T có người đại diện hợp pháp bà Nguyễn Thị Kim L trình bày:

Bà Huỳnh Thị T chung sống với ông Trần Vũ L vào năm 1998, không có đăng ký kết hôn. Bà T và ông L có 01 người con chung là Trần Huỳnh Hoài Tr, sinh ngày 02/02/2002.

Trong thời gian chung sống, bà T và ông L tạo lập được diện tích đất 271m^2 thửa 40 tờ bản địa chính số 15 xã P, đã được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 081076 ngày 10/9/2010 cho ông L đứng tên.

Ngày 22/6/2011 ông L chết, bà T vẫn tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất trên nhưng bà T không tìm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến ngày 27/8/2014 UBND huyện N ban hành quyết định số 6647/QĐ-UBND về việc phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ cho ông Trần Vũ L do bị thu hồi đất để thực hiện dự án cải tạo, nâng cấp đường Lý Thái Tổ đoạn qua xã P, tổng kinh phí bồi thường hỗ trợ là 406.346.000 đồng. Bà T liên hệ để nhận tiền bồi thường thì phát hiện ông Đồng Trọng T (em rể ông L) đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời ông T còn cung cấp 01 tờ giấy tay có nội dung ông L bán diện tích đất 271m^2 nêu trên cho ông T với giá 50.000.000 đồng, nhưng chữ ký

"T" và chữ viết tên "Huỳnh Thị T" trong giấy bán đất này không phải do bà T ký và viết.

Nay bà T yêu cầu hủy hợp đồng mua bán (giấy tay) đề ngày 08/01/2010 (có tẩy xóa) giữa ông Trần Vũ L với ông Đồng Trọng T, buộc ông T trả lại cho bà T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 081076 do UBND huyện N cấp cho ông L ngày 10/9/2010 (thửa đất 40 tờ bản đồ 15 xã P).

Việc ông T khởi kiện phản tố yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất tại thửa 40 tờ bản đồ 15 xã P là không đúng, bà T không chấp nhận, đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của ông T.

Tại đơn khởi kiện phản tố, các bản khai và tại phiên tòa bị đơn ông Đồng Trọng T trình bày:

Vào năm 2010 ông có mua của ông Trần Vũ L (anh vợ) 01 diện tích đất rộng 15m, dài 17m, tổng diện tích 271m^2. Vị trí đất nằm dọc đường 25A (Lý Thái Tổ) thuộc thửa 40 tờ bản đồ 15 (ấp P, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai). Tổng số tiền nhận chuyển nhượng là 150.000.000 đồng, có lập giấy tay mua bán. Ông L bán đất cho ông giá 150.000.000 đồng nhưng trong hợp đồng chỉ ghi giá 50.000.000 đồng (ông Giao tiền cho ông L 02 lần; lần 1 giao 50.000.000 đồng theo như nội dung hợp đồng, lần 2 giao 100.000.000 đồng nhưng giấy giao nhận tiền ông đã làm thất lạc). Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông L đã giao cho ông giữ.

Do là anh em trong gia đình nên ông nghĩ lúc nào làm thủ tục sang tên cũng được, nhưng đến ngày 12/6/2011 ông L chết. Sau khi mua đất thì ông và vợ (bà Trần Thanh P) trực tiếp sử dụng thửa đất này. Khi Nhà nước tiến hành kiểm kê tài sản để bồi thường do đất bị thu hồi làm đường thì bà P là người ký tên trong biên bản.

Năm 2013 Nhà nước có chủ trương mở rộng đường 25A nên đã thu hồi của ông 01 phần diện tích đất 168.1m^2, còn lại 102.9m^2 vợ chồng ông vẫn quản lý, sử dụng. Khi ông đi làm thủ tục để nhận tiền đền bù thì bà Huỳnh Thị T (người chung sống như vợ chồng với ông L) tranh chấp.

Thực tế thì bà T đã ký giấy xác nhận bà không liên quan và không tranh chấp gì đối với thửa đất 40 tờ bản đồ 15 nêu trên. Diện tích đất tại thửa 40 là tài sản của ông L, không phải của bà T. Ông L đã bán đất cho ông nên nay bà T yêu cầu hủy hợp đồng mua bán giữa ông với ông L, buộc ông trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T thì ông không đồng ý.

Nay ông yêu cầu công nhận diện tích đất 271m^2 cho ông (trong đó 168,1m^2 đã bị thu hồi – được hỗ trợ bồi thường 406.346.000 đồng, ông xin hưởng số tiền này; còn lại 102,7m^2 theo kết quả đo đạc thực tế thì yêu cầu công nhận quyền sử dụng cho ông).

Ông tự nguyện cho cháu Tr (con gái ông L) số tiền 30.000.000 đồng.

Tiền mua đất là của mẹ ông (bà Trần Thị Đ) cho ông, không phải tiền chung của ông với bà Trần Thanh P. Nhưng nay ông không tranh chấp gì với bà Đ, bà P nên không yêu cầu giải quyết.

Tại văn bản số 225/UBND-TP ngày 11/01/2017 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ủy ban nhân dân huyện N trình bày:

Ngày 30/6/2014, UBND huyện ban hành Quyết định số 3941/QĐ-UBND thu hồi 168,1m^2 thuộc thửa đất số 40 tờ bản đồ 15 xã P của ông Trần Vũ L để thực hiện

dự án cải tạo, nâng cấp tỉnh lộ 25A-ĐT769 đoạn qua xã H. Ngày 27/8/2014 UBND huyện ban hành Quyết định số 6647/QĐ-UBND phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ cho ông Trần Vũ L với tổng số tiền 406.346.000 đồng, hiện Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai chi nhánh N chưa chi trả số tiền bồi thường trên.

Nay Tòa án nhân dân huyện N thụ lý giải quyết tranh chấp dân sự liên quan đến thửa đất số 40, tờ bản đồ 15 xã P, UBND huyện đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Kết quả phán quyết của Tòa án, UBND huyện sẽ căn cứ để thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về đất đai theo thẩm quyền quy định.

Tại biên bản ngày 22/7/2016 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai chi nhánh N (do ông Nguyễn Văn H đại diện) trình bày:

Diện tích đất 168,1m^2 thuộc 01 phần thửa 40 tờ bản đồ 15 xã P đã bị thu hồi để mở rộng đường Lý Thái Tổ theo Quyết định số 3914/QĐ-UBND ngày 30/6/2014 của UBND huyện N. Sau đó UBND huyện đã ban hành quyết định số 6647/QĐ-UBND ngày 27/8/2014 về việc phê duyệt kinh phí bồi thường do thu hồi đất để thực hiện dự án nâng cấp đường Lý Thái Tổ. Theo quyết định thì hộ ông Trần Vũ L được bồi thường tổng số tiền 406.346.000 đồng. Khi Trung tâm phát triển quỹ đất mời họp dân để chi trả tiền bồi thường thì phát hiện có sự tranh chấp tiền bồi thường giữa ông T với bà T. Mặt khác muốn chi trả tiền bồi thường thì phải có sổ đỏ để chỉnh lý. Căn cứ khoản 4 Điều 15 của Quyết định số 53 ngày 20/11/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai thì việc chi trả tiền bồi thường sẽ được thực hiện sau khi giải quyết xong tranh chấp.

Trong quá trình giải quyết việc tranh chấp tiền bồi thường thì Trung tâm thu thập được Giấy cam kết của bà T đề ngày 14/11/2014 cam kết việc mua bán đất giữa ông L và ông T không liên quan gì đến bà T, bà T cam đoan hoàn toàn không tranh chấp hay khiếu nại gì.

Căn cứ Giấy xác nhận nguồn gốc đất số 266 ngày 14/3/2014 của UBND xã P (đã được các cơ quan có thẩm quyền thẩm tra xác nhận) "*hộ ông Trần Vũ L, nguồn gốc sử dụng: đã được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 081076 ngày 10/9/2010 thuộc thửa 40 tờ bản đồ 15 xã P, hiện do bà Trần Thanh P sử dụng ổn định, không tranh chấp, phần nhà và tài sản, vật kiến trúc được tạo lập năm 1976*".

Hiện nay tiền bồi thường đã được gửi vào Kho bạc Nhà nước, do vậy tranh chấp giữa các bên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Trung tâm sẽ chi trả tiền bồi thường cho đương sự theo quy định sau khi Tòa án giải quyết xong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- bà Trần Thanh P trình bày:

Bà là vợ của ông Đồng Trọng T. Nguồn gốc thửa đất 40 tờ bản đồ 15 xã P là của ông bà ngoại bà để lại, cha mẹ bà (ông Trần Văn M, bà Phạm Thị T) quản lý, sử dụng từ khi bà còn nhỏ (bà sống cùng cha mẹ trên đất). Sau đó ông ngoại chết thì đất do ông Phạm Văn H (cậu ruột bà) đứng tên nhưng vẫn do gia đình bà sử dụng, cha mẹ bà để ông Trần Vũ L (anh trai bà) đăng ký kê khai nên ông L mới khai nguồn gốc đất là của ông Phạm Văn H.

Ông L chung sống với bà Huỳnh Thị T nhưng không có đăng ký kết hôn. Thực tế khi ông L chung sống với bà T thì ông L dọn đến nhà bà T ở (nhà bà T kế

bên thửa đất đang tranh chấp), đến khoảng năm 2007 ông L trở về sống trên đất. Bà T chung sống với ông L đến năm 2010 thì bỏ đi.

Sau đó ông L nói ông đang thiếu nợ nên bàn với bà cho bán 01 phần đất để trả nợ. Do là đất ông bà nên bà mới nhờ ông T (chồng bà) mua đất, mục đích để sau này bà có chỗ thờ cúng. Bà là người trực tiếp giao tiền cho ông L nhận (giao 50.000.000 đồng, có bà T chứng kiến nhưng lúc đó bà T không có ý kiến vì đất này của gia đình bà, bà T không có quyền lợi gì).

Sau khi bà T bỏ đi thì ông L bị bệnh không có tiền thuốc thang nên ông kêu bà nói mẹ chồng mua toàn bộ diện tích đất và căn nhà với giá 100.000.000 đồng nữa. Như vậy ông L đã bán toàn bộ nhà đất cho ông T với tổng số tiền 150.000.000 đồng.

Tháng 6 năm 2011 ông L chết thì vợ chồng bà trực tiếp quản lý, sử dụng nhà đất cho đến khi Nhà nước thu hồi làm đường. Khi Nhà nước tiến hành kiểm tra hiện trạng thì bà vẫn ở trên đất nên ngày 11/11/2013 khi kiểm kê, đánh giá đất đai tài sản thực tế bị thiệt hại thì bà là người chứng kiến và ký tên.

Căn nhà trên đất lúc đầu do cha mẹ bà cất, sau đó ông L có sửa lại (nghe ông L nói sửa nhà hết 12.000.000 đồng), bà T có hùn tiền để sửa nhà hay không thì bà không biết.

Theo bảng chiết tính bồi thường ngày 30/6/2014thì có "hỗ trợ di dời, trợ cấp tiền thuê nhà, thưởng di dời" , theo bà biết thì khi kiểm tra nhân khẩu để bồi thường và hỗ trợ di dời thì trong hộ khẩu gia đình bà có 04 người gồm: ông Trần Văn M, ông Trần Vũ L, bà Trần Thanh P và bà Trần Huỳnh Hoài Tr (con gái của ông L và bà T). Ông Trần Văn M đã chết, còn mẹ bà Phạm Thị T đã mất tích.

Nay bà T tranh chấp với ông T, bà đề nghị Tòa án công nhận đất cho ông T. Tiền mua đất là của mẹ chồng cho riêng chồng bà.

Bà không tranh chấp gì nên xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Đ trình bày:

Ông Đồng Trọng T là con ruột còn bà Trần Thanh P là con dâu của bà. Tiền nhận chuyển nhượng nhà, đất là của bà cho con trai, con trai bà được toàn quyền quyết định.

Bà đã già, hiện đang bị bệnh và cũng không tranh chấp gì nên xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Huỳnh Hoài Tr - có người đại diện hợp pháp bà Huỳnh Thị T trình bày:

Chị là con ruột của ông Trần Vũ L và bà Huỳnh Thị T. Trước khi ông L chết có sử dụng diện tích đất 271m^2, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 081076 do UBND huyện N cấp ngày 10/9/2010.

Ngày 27/8/2014 UBND huyện N ban hành Quyết định số 6647/QĐ-UBND về việc phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ cho ông L do thu hồi đất để thực hiện dự án cải tạo, nâng cấp đường Lý Thái Tổ (tỉnh lộ 25A-769) đoạn qua xã H với tổng số tiền là 406.346.000 đồng.

Khi mẹ chị (bà Huỳnh Thị T) liên hệ để nhận tiền đền bù thì mới phát hiện ông Đồng Trọng T đang chiếm giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L, ông T còn cung cấp tờ giấy tay với nội dung ông L đã bán diện tích đất nêu trên với

giá 50.000.000 đồng. Bà T không ký tên vào giấy bán đất, chữ ký trong giấy bán đất không phải của mẹ chị.

Nay chị cũng yêu cầu hủy hợp đồng mua bán giấy tay đề ngày 08/01/2000 (có tẩy xóa) giữa ông T với ông L. Yêu cầu ông L trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 081076 cấp ngày 10/9/2010 đối với diện tích đất 271m^2, thửa 40 tờ bản đồ 15 xã H do ông L đứng tên cho mẹ con chị.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Bà L đại diện nguyên đơn giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện, đồng thời bà L yêu cầu công nhận cho bà T được hưởng tiền bồi thường hỗ trợ 406.346.000 đồng, công nhận diện tích đất còn lại 102,7m^2 theo đo đạc thực tế tại thửa 40 tờ bản đồ 15 cho bà T. Bà L đề nghị áp dụng Điều 106 Luật đất đai năm 2003, Điều 124, 128, 134, 689, 692 Bộ luật dân sự 2005 để tuyên hủy giao dịch dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và ông T vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật và vi phạm về hình thức vì thời điểm giao dịch đất chưa được cấp giấy đỏ, chủ thể giao dịch không đảm bảo do tài sản chung vợ chồng nhưng chỉ có ông L giao dịch mà không có ý kiến của bà T. Hình thức giao dịch không có công chứng, chứng thực. Việc ông T giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là trái quy định pháp luật. Bà L đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T, bác toàn bộ yêu cầu phản tố của ông T.

- Ông T giữ nguyên yêu cầu phản tố.

- Các đương sự thống nhất với diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chi nhánh N, đồng ý với chứng thư thẩm định giá, không yêu cầu thẩm định giá lại thửa đất tranh chấp.

- Các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ.

Tại bản án sơ thẩm số 03/2018/DS – ST ngày 06/3/2018 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch đã: khoản 9 Điều 26, 35, 39, 147, 157,165, 227, 228, 266, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng khoản 2 Điều 305, Điều 697, 699, 700, 702 của Bộ luật dân sự 2005; Luật đất đai năm 2003; Điều 8, Điều 14, Điều 16 Luật hôn nhân gia đình năm 1986; Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/PL-UBTVQH ngày 27/02/2009; Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị T về việc "Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với ông Đồng Trọng T.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị T về việc yêu cầu ông Đồng Trọng T trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 081076 do UBND huyện N cấp cho ông Trần Vũ L ngày 10/9/2010 (thửa đất 40 tờ bản đồ 15 xã H).

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đồng Trọng T về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất và tiền bồi thường giá trị đất" đối với bà Huỳnh Thị T.

Xử: Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 102,7m^2 (đo thực tế) cắt thửa 40 tờ bản đồ 15 xã P cho ông Đồng Trọng T.

Tứ cận đất:

Đông giáp phần đất tại thửa 40 bị thu hồi (mốc 4,5)

Tây giáp đường 769 (mốc 7,1)

Nam giáp thửa 41 (mốc 5,6,7)

Bắc giáp đường đất (mốc 1,2,3,4)

(*Vị trí, tứ cận, ranh giới được thể hiện tại bản trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 6142/2016 ngày 02/12/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chi nhánh N phát hành kèm theo bản án*).

Ông T có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai diện tích đất nêu trên theo quy định.

Công nhận cho ông Đồng Trọng T được hưởng tổng số tiền 406.346.000 đồng (bao gồm: bồi thường đất, cây trồng, vật kiến trúc, hỗ trợ các loại, thưởng di dời). Ông T có trách nhiệm liên hệ với Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai chi nhánh N để được nhận số tiền nêu trên theo quy định.

* Ghi nhận sự tự nguyện của ông Đồng Trọng T đồng ý hỗ trợ cho chị Trần Huỳnh Hoài Tr số tiền 30.000.000 đồng.

4.Về chi chí tố tụng:

Bà Huỳnh Thị T phải chịu 7.806.975 đồng chi phí đo đạc, thẩm định giá (đã nộp xong).

5. Về án phí:

Bà Huỳnh Thị T phải chịu 42.434.880 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 500.000 đồng theo biên lai thu số 002241 ngày 25/5/2016 và biên lai thu số 001737 ngày 13/9/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Đồng Nai. Bà T còn phải nộp thêm 41.934.880 đồng.

Ông Đồng Trọng T phải chịu 1.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 11.127.000đồng theo biên lai thu số 006184 ngày 23/5/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Đồng Nai. Trả lại cho ông T 9.627.000 đồng.

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

Ngày 09 tháng 3 năm 2018 bà Huỳnh Thị T có đơn kháng cáo với nội dung: Kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán chủ tọa, Hội đồng xét xử và của các đương sự là đúng với các quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện quyền và nghĩa vụ theo đúng quy định.

Về nội dung: Xét nguồn gốc diện tích đất 271m^2 thửa 40 tờ bản đồ 15 thì thấy: Tại " Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" của ông Trần Vũ L và biên bản lấy lời khai ông Phạm Văn Hiệp thì nguồn đất này là của ông Phạm Văn H (cậu ông L) tặng cho ông L từ năm 1990. Bà T khai đất này là của chung vợ chồng, lời khai này của bà T không phù hợp, bởi lẽ: Bà T chung sống với ông L vào năm 1998, không đăng ký kết hôn. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng chỉ có một mình ông L đứng tên mà không có tên bà T. Mặt khác, ngày 11/11/2014 bà Huỳnh Thị T đã ký "giấy cam kết" có nội dung "…vào năm 2010 ông L có bán cho ông Đồng Trọng T diện tích đất 271m^2 thuộc thửa 40 tờ bản đồ 15 xã P …đây là tài sản riêng của ông L, tôi không có liên quan và cũng không

tranh chấp…việc mua bán đất giữa ông L và ông T không liên quan gì đến tôi…", giấy cam kết này được UBND xã P xác nhận ngày 14/11/2014. Từ đó thể hiện bà T biết việc ông L bán đất cho ông T, bà T cũng đã xác nhận đất này là của ông L, bà T không liên quan gì.

Về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ: Căn cứ vào điểm b tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị Quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, mặc dù hợp đồng chuyển nhượng (giấy tay) giữa ông L với ông T vi phạm về hình thức và nội dung nhưng thực tế ông L đã giao tài sản cho ông T quản lý, sử dụng. Vì vậy việc bà T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay) giữa ông L với ông T là không có căn cứ chấp nhận.

Diện tích đất tại thửa 40 tờ bản đồ 15 xã H là tài sản riêng của ông L nên ông L được quyền định đoạt, trong khi chữ ký thể hiện việc ông L bán đất cho ông T đã được UBND xã P xác nhận. Ông L đã chuyển nhượng đất cho ông T và đã chuyển giao tài sản cho ông T quản lý, sử dụng nên việc bà T yêu cầu ông L trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không phù hợp.

Từ những phân tích trên, đề xuất không chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Thị T giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng, quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án và xác định tư cách người tham gia tố tụng Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng, đầy đủ.

Đơn kháng cáo của bà T làm trong hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đầy đủ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét theo quy định.

Tại phiên tòa phúc thẩm Trung tâm qũy đất huyện N, Ủy ban nhân dân huyện N, bà Trần Thị Đ, ông Dương Văn L có đơn xin vắng mặt, bà Trần Thanh P, bà Phạm Thị T, người đại diện hợp pháp cho cháu Trần Thị Hoài Tr là bà Trần Thị T và những người làm chứng đã được tống đạt hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều 227 và 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt đối với những đương sự và người làm chứng nêu trên.

Cũng tại phiên tòa phúc thẩm bà L xuất trình chứng cứ mới cụ thể: 02 đĩa DVD (theo bà L trình bày 02 đĩa DVD có nội dung là thu hình toàn bộ hiện trạng thực tế nhà và đất đang tranh chấp), 06 bức bản ảnh (theo bà L trình bày là ảnh chụp hiện trạng thực tế nhà và đất đang tranh chấp) và 02 chìa khóa (theo bà L trình bày là chìa khóa cửa của căn nhà trên đất đang tranh chấp do bà T quản lý). Tuy nhiên, bà L không có văn bản trình bày kèm theo để chứng minh nguồn gốc của những chứng cứ mà bà xuất trình theo quy định tại Điều 95 Bộ luật tố tụng dân sự nên không có cơ sở xem xét.

[2] Về nội dung tranh chấp

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị T về việc yêu cầu hủy hợp đồng mua bán đề ngày 08/01/2010, về việc thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất tại thửa 40, tờ bản đồ số 15 xã H giữa ông Trần Vũ L với ông Đồng Trọng T, buộc ông T trả lại cho bà T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 081076 do UBND huyện N cấp cho ông L ngày 10/9/2010 (thửa đất 40 tờ bản đồ 15 xã H):

Giao dịch mua bán đất giữa ông L và ông T được xác lập bằng văn bản viết tay là không tuân thủ về hình thức quy định tại Điều 689 Bộ luật dân sự 2005. Khi ông L chuyển nhượng cho ông T diện tích đất tại thửa 40 tờ bản đồ 15 xã H với số tiền 50.000.000 đồng, hợp đồng chuyển nhượng có được UBND xã P ký xác nhận chữ ký của người chuyển nhượng. Ông L ký chuyển nhượng đất cho ông T ngày 08/04/2010 nhưng đến ngày 10/9/2010 ông L mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, việc chuyển nhượng đất đã vi phạm điều kiện về chuyển nhượng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2003. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và ông T đã vi phạm cả về hình thức lẫn nội dung là có căn cứ.

Tuy nhiên, hợp đồng được xác lập bằng văn bản viết tay giữa ông L với ông T đã được UBND xã P xác nhận chữ ký của ông L và thực tế ông L cũng đã giao đất cho ông T, bà P quản lý sử dụng (khi kiểm kê hiện trạng để thu hồi đất thì bà P ký tên chứng kiến). Mặt khác, sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông L đã giao giấy cho ông T giữ. Hiện nay ông L đã chết, còn bà T mặc dù chung sống như vợ chồng với ông L nhưng không đăng ký kết hôn, căn cứ Điều 8, Điều 14, 16 Luật hôn nhân gia đình năm 1986 thì diện tích đất 271m^2 nêu trên là tài sản riêng của ông L, không phải tài sản chung của bà T và ông L. Ngoài ra ngày 11/11/2014 bà Huỳnh Thị T đã ký "giấy cam kết" (bút lục số 65) có nội dung "…vào năm 2010 ông L có bán cho ông Đồng Trọng T diện tích đất 271m^2 thuộc thửa 40 tờ bản đồ 15 xã P…đây là tài sản riêng của ông L, tôi không có liên quan và cũng không tranh chấp…việc mua bán đất giữa ông L và ông T không liên quan gì đến tôi…", giấy cam kết này được UBND xã P xác nhận ngày 14/11/2014. Từ đó thể hiện bà T biết việc ông L bán đất cho ông T, bà T cũng đã xác nhận đất này là của ông L, bà T không liên quan gì.

Bà T là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, bà T thừa nhận bà ký tên vào bản cam kết (biên bản ngày 17/02/2017 – bút lục số 177) nhưng bà T khai khi ký không đọc nội dung, còn bà L (đại diện bà T) cho rằng bà T bị lừa dối khi ký giấy cam kết nêu trên nhưng cả bà T, bà L đều không có chứng cứ chứng minh.

Xét nguồn gốc diện tích đất 271m^2 thửa 40 tờ bản đồ 15 thì: Tại " Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" của ông Trần Vũ L (bút lục 205-206) và biên bản lấy lời khai ông Phạm Văn H thì nguồn đất này là của ông Phạm Văn H (cậu ông L) tặng cho ông L từ năm 1990. Bà T khai đất này là của chung vợ chồng, lời khai này của bà T không phù hợp, bởi: Bà T chung sống với ông L vào năm 1998, không đăng ký kết hôn. Khi đi đăng ký kê khai đất chỉ một mình ông L kê khai, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng chỉ có một mình ông L đứng tên mà không có tên bà T. Diện tích đất tại thửa 40 tờ bản đồ 15 xã P là tài sản riêng của ông L nên ông L được quyền định đoạt. Tại hợp đồng chuyển nhượng thì chữ ký thể hiện việc ông L bán đất cho ông T đã được UBND xã P xác nhận.

Mặc dù, hợp đồng chuyển nhượng (giấy tay) giữa ông L với ông T vi phạm về hình thức và nội dung nhưng thực tế ông L đã giao tài sản cho ông T quản lý, sử dụng.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào điểm b tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị Quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, không chấp nhận yêu cầu của bà T về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay) giữa ông L với ông T và yêu cầu ông L trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[2.2] Xét yêu cầu phản tố của ông Đồng Trọng T

Như đã nhận định ở trên ông L đã chuyển nhượng đất cho ông T, vợ chồng ông T đã trực tiếp quản lý, sử dụng đất từ năm 2011 cho đến khi đất bị thu hồi một phần để mở rộng đường Lý Thái Tổ. Thửa đất số 40 tờ bản đồ 15 có diện tích đất là 271m^2, đã bị thu hồi 168,1m^2 để mở rộng đường và theo bảng triết tính bồi thường ngày 30/6/2014 thì tổng giá trị được bồi thường là 406.346.000đ. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố, công nhận Quyền sử dụng đất diện tích 271m^2 tại thửa đất số 40 tờ bản đồ 15 cho ông T (trong đó công nhận ông T được nhận số tiền bồi thường đã nêu trên đối diện tích bị thu hồi là 168,1m^2 và công nhận Quyền sử dụng đất diện tích đất còn lại là 102,7m^2 theo hiện trạng thực tế tại thửa 40 tờ bản đồ 15 xã P, huyện N) là có căn cứ. Phần hỗ trợ di dời, trợ cấp thuê nhà, thưởng di dời cho hộ gia đình ông L tại thời điểm kiểm kê gồm: Ông Trần Văn M, bà Phạm Thị T, bà Trần Thanh P, và chị Trần Hoài Tr. Ông M đã chết, người hưởng thừa kế của ông M là bà T và bà P, nhưng bà T đã bị Tòa án nhân dân huyện N tuyên bố mất tích, bà P không có tranh chấp gì, người đại diện hợp pháp cho chị Tr không có yêu cầu được hưởng tiền bồi thường. Tuy nhiên, ông T tự nguyện hỗ trợ cho chị Tr 30.000.000đ, xét việc tự nguyện nêu trên của ông T không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên Tòa án cấp sơ thẩm đã ghi nhận là phù hợp, đúng quy định của pháp luật.

Đối với việc bà T khai trong thời gian bà chung sống với ông L thì ông bà có sửa lại nhà cấp 4 nhưng bà T không cung cấp được chứng cứ về việc sửa nhà. Tại Tòa án cấp phúc thẩm ông T tự nguyện thanh toán lại cho bà T ½ giá trị về tài sản trên đất theo chứng thư thẩm định giá số 298/TĐG-CT ngày 22/02/2017 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đ, cụ thể là:{½ x 47.580.000 đ} = 23.790.000đ. Xét việc tự nguyện nêu trên của ông T không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên ghi nhận.

Do đó, sửa một phần bản án sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của ông Đồng Trọng T về việc hỗ trợ cho chị Trần Huỳnh Hoài Tr số tiền 30.000.000 đồng và sự tự nguyện thanh toán cho bà Huỳnh Thị T số tiền 23.790.000 đồng.

[3] Về chi phí tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà T phải chịu 7.806.975đ chi phí đo đạc, thẩm định giá. Bà T đã nộp xong và không có ý kiến gì nên không xem xét.

[4] Về án phí:

Bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: 36.000.000đ + 3% x{406.346.000đ +668.150.000đ} = 44.235.000đ (Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà T phải chịu án phí 42.434.880 đồng là không đúng cần phải rút kinh nghiệm). Do sửa một phần bản án sơ thẩm nên bà T không phải chịu án phí phúc thẩm và được được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 800.000đ (tám trăm nghìn đồng)

theo biên lai thu số 002241 ngày 25/5/2016, biên lai thu số 001737 ngày 13/9/2017 và biên lai số 003627 ngày 04/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Đồng Nai. Bà T còn phải nộp 43.435.000đ (Bốn mươi ba triệu hai trăm ba mươi lăm nghìn đồng)

Ông T phải chịu án phí đối với việc tự nguyện hỗ trợ số tiền 30.000.000đ cho chị Tr và việc tự nguyện thanh toán ½ giá trị về tài sản trên đất cho bà T số tiền 23.790.000đ: {23.790.000đ + 30.000.000đ} x 5% = 2.689.500đ, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 11.127.000đ (Mười một triệu một trăm hai mươi bảy nghìn đồng) theo biên lai thu số 006184 ngày 23/8/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Đồng Nai. Trả lại cho ông T 8.437.500đ (Tám triệu bốn trăm ba mươi bảy nghìn năm trăm đồng).

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử và chứng cứ có tại hồ sơ nên chấp nhận một phần.

Vì các phân tích trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Huỳnh Thị T, sửa một phần bản sơ thẩm.

Áp dụng: Điều 697, 699, 700, 702 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, Luật Đất đai năm 2003; Điều 8, 14,16 Luật Hôn nhân và gia đình năm 1986; Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/PL –UBTVQH ngày 27/02/2009; Nghị quyết số 01/2012/NQ – HĐTP ngày 13/6/2012 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị T về việc "Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với ông Đồng Trọng T.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị T về việc yêu cầu ông Đồng Trọng T trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 081076 do UBND huyện N cấp cho ông Trần Vũ L ngày 10/9/2010 (thửa đất 40 tờ bản đồ 15 xã P).

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đồng Trọng T về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất và tiền bồi thường giá trị đất" đối với bà Huỳnh Thị T.

- Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 102,7m^2 (đo thực tế) cắt thửa 40 tờ bản đồ 15 xã P cho ông Đồng Trọng T.

Tứ cận đất:

Đông giáp phần đất tại thửa 40 bị thu hồi (mốc 4,5)

Tây giáp đường 769 (mốc 7,1)

Nam giáp thửa 41 (mốc 5,6,7)

Bắc giáp đường đất (mốc 1,2,3,4)

(*Vị trí, tứ cận, ranh giới được thể hiện tại bản trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 6142/2016 ngày 02/12/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chi nhánh N*).

Ông T có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai diện tích đất nêu trên theo quy định.

- Công nhận cho ông Đồng Trọng T được hưởng tổng số tiền 406.346.000 đồng (Bốn trăm lẻ sáu triệu ba trăm bốn mươi sáu nghìn đồng) (bao gồm: bồi thường đất, cây trồng, vật kiến trúc, hỗ trợ các loại, thưởng di dời). Ông T có trách nhiệm liên hệ với Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai chi nhánh N để được nhận số tiền nêu trên theo quy định.

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Đồng Trọng T về việc hỗ trợ cho chị Trần Huỳnh Hoài Tr số tiền 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng) và sự tự nguyện thanh toán ½ giá trị về tài sản trên đất cho bà Huỳnh Thị T số tiền 23.790.000 đồng (Hai mươi ba triệu bảy trăm chín mươi nghìn đồng)

4. Về chi phí tố tụng: Bà Huỳnh Thị T phải chịu 7.806.975 đồng chi phí đo đạc, thẩm định giá bà T đã nộp xong.

5. Về án phí: Bà T phải nộp 43.435.000đ (Bốn mươi ba triệu hai trăm ba mươi lăm nghìn đồng). Trả lại cho ông T 8.437.500đ (Tám triệu bốn trăm ba mươi bảy nghìn năm trăm đồng) số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 006184 ngày 23/8/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Đồng Nai

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu lãi suất đối với khoản tiền phải thi hành án theo quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự 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 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện tại Điều 30 Luật thi hành án.

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

Nơi nhận
- Đương sự;
- TAND huyện Nhơn Trạch;
- VKS.ND tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục THA.DS huyện N;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án

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

Lê Văn Quý