

Bản án số: 94/2019/DS-PT

Ngày 08 tháng 4 năm 2019

“V/v tranh chấp quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Công

Các thẩm phán: Ông Đặng Văn Thành

Ông Võ Văn Khoa

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đỗ Hồng Quân - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Bùi Minh Nghĩa - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 08 tháng 4 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 119/2018/TLPT-DS ngày 20 tháng 4 năm 2018 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2017/DS-ST ngày 29/12/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 303/2019/QĐ-PT ngày 21 tháng 3 năm 2019 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Cụ Trịnh Thị G, sinh năm 1933 – Vắng mặt;

Trú 225, Khu 2, Tổ 14, thôn Chu Hải, xã Tân Hải, huyện T, tỉnh B.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

- Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1975; Trú 66A Bến Nôm, phường Rạch Dừa, thành phố V, tỉnh B – Có mặt;

- Ông Lê Văn N, sinh năm 1981; Trú 45 Lê Long Vân, phường Long Tam, thành phố B, tỉnh B – Có mặt;

(Văn bản ủy quyền ngày 17/7/2018)

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1974 – Có mặt;

Trú Tổ 4, thôn Phước Hải, xã Tân Hải, huyện T, tỉnh B.

Tạm trú 260 Nguyễn Hữu Cầu, phường T1, Quận I, Thành phố H.

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

3.1. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh B – Vắng mặt.

3.2. Ông Nguyễn Thế H1, sinh năm 1949 – Vắng mặt;

Trú 240/56 Nguyễn Hữu Cảnh, phường Thắng Nhất, thành phố V, tỉnh B;

- 3.3. Bà Nguyễn Thị H3, sinh năm 1975 – Vắng mặt;
3.4. Anh Nguyễn Chiến T1, sinh năm 1995 – Vắng mặt;
Đều trú Tổ 4, thôn Phước Hải, xã Tân Hải, huyện T, tỉnh B.
4. *Người kháng cáo:*
4.1. Nguyên đơn cụ Trịnh Thị G
4.2. Bị đơn ông Nguyễn Hữu T

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn cụ Trịnh Thị G và người đại diện trình bày:

Ngày 02/7/2001, cụ G lập giấy sang nhượng nhà và thửa đất số 132, tờ bản đồ số 48, diện tích 1.264 m² tọa lạc tại ấp Phước Hải, xã Tân Hải, huyện T của ông Nguyễn Thế H1 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 311176 cấp ngày 31/3/1998. Ông H1 đã nhận đủ tiền và cụ đã nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H1, hẹn khi thuận tiện sẽ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Năm 2006, do tin tưởng ông Nguyễn Hữu T là chồng cũ của bà Nguyễn Thị H3 là con gái của cụ nên cụ đã đưa cho ông T Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 311176 nhờ ông T liên hệ ông H1 làm thủ tục hợp thức hóa quyền sử dụng đất cho cụ, nhưng ông T lại lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông H1, bà H2 cho vợ chồng ông T, bà H3 được Ủy ban nhân dân xã Tân Hải chứng thực ngày 11/5/2006, đồng thời lập hồ sơ để ông T và bà H3 được đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà cụ không hay biết. Cũng do tin tưởng nên cụ đã đồng ý cho ông T và bà H3 ở nhờ trên đất này.

Năm 2005, cụ bỏ tiền ra nhờ ông T và bà H3 đứng ra mua vật tư và thuê thợ xây dựng căn nhà trên đất để cụ dưỡng già. Cụ chỉ đưa tiền trực tiếp cho bà H3. Đến năm 2014 bà H3 và ông T mâu thuẫn, cụ cũng cần lấy lại nhà nên cụ đã yêu cầu bà H3 và ông T giao trả nhà đất lại cho cụ thì lúc này cụ mới biết bà H3 và ông T đã đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Cụ Trịnh Thị G khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T, bà H phải giao trả cho cụ nhà và đất thửa số 132, tờ bản đồ số 48, diện tích 1.264 m² tọa lạc tại ấp Phước Hải, xã Tân Hải, huyện T; Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông H1, bà H2 cho vợ chồng ông T, bà H3 được Ủy ban nhân dân xã Tân Hải chứng thực ngày 11/5/2006 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 089435, sổ vào sổ H 01439 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho Nguyễn Hữu T và Nguyễn Thị H3 ngày 15/5/2006.

Tại bản tự khai ngày 14/3/2016 và lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Hữu T trình bày: Ông kết hôn với bà H3 từ năm 1995 đến năm 2000 thì ly hôn (có bản án của Tòa án) nhưng hai người vẫn chung sống như vợ chồng. Năm 2004, ông về ở cùng bà H3 trên thửa đất số 132, tờ bản đồ số 48, diện tích 1.264 m². Ông và bà H3 có thỏa thuận là: Vào năm 1998, ông và bà H3 nhận chuyển nhượng lô đất 13m x 90m tại thôn Chu Hải, xã Hội Bài, huyện T của ông Nguyễn Văn K, nhưng vào năm 2005, bà H3 tự ý chuyển nhượng lô đất trên, nên bà H3 có nghĩa vụ phải thỏa thuận với gia đình

để cân trừ thửa đất số 132 thành tài sản chung của ông với bà H3. Đầu năm 2006, được sự đồng ý và hỗ trợ của cụ G, ông đã liên hệ ông H1 tiến hành lập thủ tục sang tên, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong thì ông có đưa ông H1 về báo cho cụ G biết việc này từ năm 2006.

Cụ G không có đưa tiền nhờ ông xây nhà, mà ông tự bỏ tiền ra xây nhà trên đất từ năm 2006 đến nay mới hoàn thành khoảng 99% vì không đủ kinh phí. Khi xây nhà, cụ G có đưa cho ông 100.000.000 đồng, trong đó ông nhận 80.000.000 đồng và gia đình đưa cho bà H3 nhận 20.000.000 đồng trả cho khoản tiền ông vay của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - phòng Giao dịch B để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về giao cho ông giữ từ năm 2010. Năm 2011, do thấy bà H3 mang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về nhà cụ G nên ông yêu cầu bà H3 viết cam kết với nội dung nhà đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là của ông và bà H3, căn nhà hoàn toàn do ông xây dựng, cụ G chỉ cho 100.000.000 đồng, năm 2011 ông T tự bỏ 120.000.000 đồng ra để hoàn thiện 30% căn nhà và sau khi làm nhà xong thì bà H3 phải về Công ty làm việc. Ông xác định đã bỏ tiền ra xây nhà, công, hàng rào chi phí khoảng 1.050.000.000 đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Hữu T không đồng ý yêu cầu khởi kiện của cụ Trịnh Thị G và xác định nhà đất đang tranh chấp là tài sản chung của ông với bà Nguyễn Thị H3.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H3 trình bày: Thửa đất số 132, tờ bản đồ số 48, diện tích 1.264 m² tọa lạc tại ấp Phước Hải, xã Tân Hải, huyện T là của cụ G nhận chuyển nhượng của ông H1 giá 30.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng trên đất có hai căn nhà tôn, vách xây gạch. Sau đó cụ G cho gia đình em của cụ là Nguyễn Văn N1 về ở một căn nhà, căn còn lại cho bà H3 ở. Đến năm 2003 thì ông T về ở chung với bà. Do mất liên lạc với ông H1 nên năm 2006, cụ G nhờ ông T tìm kiếm, liên lạc ông H1 để làm thủ tục sang tên đất cho cụ G. Tuy nhiên ông T lại làm thủ tục sang tên đất cho ông T, vài năm sau thì bà mới biết nhưng do không muốn gia đình mâu thuẫn nên bà không báo cho cụ G biết việc ông T đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà không có ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông H1, bà H2 cho vợ chồng ông T, bà H3 được Ủy ban nhân dân xã Tân Hải chứng thực ngày 11/5/2006. Đến năm 2015, bà và ông T mâu thuẫn không sống chung nữa thì cụ G mới biết việc ông T đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2004, cụ G tiến hành xây nhà trên đất, không xin phép xây dựng. Cụ G nhờ bà H3 trông coi việc xây nhà, kê vật tư và trả tiền công thợ. Tiền xây dựng nhà do cụ G đưa trực tiếp cho bà H3, không làm giấy tờ. Cụ G xin tiền các con ở nước ngoài để xây nhà nên kéo dài đến năm 2015 mới xem như hoàn thành. Do ông T làm nghề xây dựng nên bà H3 có nhờ ông T đứng ra cùng thợ xây nhà, giúp kê vật tư, tuy nhiên cụ G vẫn trả công cho ông T đầy đủ.

Về giấy xác nhận ngày 01/8/2011 là do lúc đó cụ G không còn tiền nên bà H3 và ông T bỏ tiền ra để sơn sửa hoàn thiện căn nhà nên lập giấy là để xác nhận việc bà H3 và ông T dự tính số tiền bỏ ra tối đa 120.000.000 đồng để sau này cụ G trả lại, nhưng thực tế số tiền bỏ ra chỉ khoảng 60.000.000 đồng.

Bà đồng ý yêu cầu khởi kiện của cụ G, về số tiền 60.000.000 đồng thì bà sẽ tự thương lượng với cụ G.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thế H1 trình bày: Ngày 02/7/2001, ông đã chuyển nhượng thửa đất số 132, tờ bản đồ số 48, diện tích 1.264 m² tọa lạc tại ấp Phước Hải, xã Tân Hải, huyện T cho cụ Trịnh Thị G giá 30.000.000 đồng. Hai bên đã giao nhận tiền – đất + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng ngày 02/7/2001, chỉ lập giấy tay và hẹn sẽ lập thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật sau. Năm 2006, cụ G điện thoại cho ông nói là sẽ nhờ ông T đại diện cụ để tiến hành thủ tục pháp lý. Ngày 01/5/2006, ông T mang theo bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nhà ông và ông T viết giấy cam kết nhờ ông làm thủ tục sang tên sổ đỏ. Do tin tưởng nên ông cùng với ông T đến Ủy ban nhân dân xã Tân Hải hợp thức hóa cho cụ G và tại đây, ông T kêu ông ký tên vào văn bản chuyển nhượng do ông T đã lập sẵn nhưng chưa điền thông tin người nhận chuyển nhượng và giá chuyển nhượng. Lúc này không có mặt bà H2 và bà H3. Ký xong thì ông T chở ông H1 về gặp cụ G hỏi thăm sức khỏe và tại đây ông có nghe ông T nói với cụ G là “đã làm thủ tục sang tên xong”. Cho đến khi xảy ra tranh chấp thì ông mới biết ông T đã tự ghi tên mình và tên bà H3 vào phần người nhận chuyển nhượng trong hợp đồng và xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông xác định ông chỉ chuyển nhượng nhà đất cho cụ G, việc Hợp đồng ghi tên ông T, bà H3 là do ông T cố ý không ghi tên người nhận chuyển nhượng là cụ G để sau khi ông ký vào hợp đồng thì ông T tự ghi tên mình và bà H3 vào hợp đồng nhằm trục lợi.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Chiến T1 trình bày: Năm 2012, vào những lúc rảnh rỗi thì anh có phụ bê gạch, trộn hồ...để xây nhà trong khoảng 01 tháng, vì cụ G là bà ngoại của anh nên cụ trả công bao nhiêu thì anh lấy bấy nhiêu. Anh T1 xác định căn nhà là của cụ G bỏ tiền ra xây dựng. Anh không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện T: Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng đại diện Ủy ban nhân dân huyện T xin vắng và cũng không có bản khai ý kiến.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2017/DSST ngày 29/12/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh B đã quyết định:

Áp dụng các điều 227, 228, 26, 34, 38 Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính; Các điều 127, 132, 137 Bộ luật dân sự 2005; Khoản 3 Điều 46, khoản 4 Điều 49 Luật đất đai năm 2003; Lẽ công bằng;

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cụ Trịnh Thị G khởi kiện ông Nguyễn Hữu T về “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” như sau:

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã Tân Hải, huyện T, tỉnh B chứng thực ngày 11/5/2006 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Thế H1, bà Lê Thị H2 và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Hữu T, bà Nguyễn Thị H3 đối với thửa đất có diện tích 1.264 m² (đo đạc thực tế 1.427 m²) thửa 132, tờ bản đồ số 48 tại ấp Phước Hải, xã Tân Hải, huyện T, tỉnh B.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 089435, số vào sổ H01439 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh B cấp ngày 15/5/2006 đứng tên ông Nguyễn Hữu T, bà Nguyễn Thị H3.

Buộc ông Nguyễn Hữu T và bà Nguyễn Thị H3 phải giao trả cho cụ Trịnh Thị G phần đất diện tích 1.222,12 m² là một phần thửa 132, tờ bản đồ số 48 tại ấp Phước Hải, xã Tân Hải, huyện T, tỉnh B (sau khi trừ đi 204,88 m² là diện tích nhà và khoảng sân bê tông trước nhà giao cho ông T, bà H3 được hưởng).

Ông Nguyễn Hữu T, bà Nguyễn Thị H3 được quyền sử dụng phần diện tích đất 121 m² gắn liền căn nhà và phần đất có khoảng sân bê tông trước nhà. Tổng diện tích nhà và sân ông T, bà H3 có quyền sử dụng 204,88 m² là một phần của thửa 32, tờ bản đồ số 48 tại ấp Phước Hải, xã Tân Hải, huyện T, tỉnh B.

(Đất có sơ đồ vị trí do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện T, tỉnh B lập ngày 14/12/2016; Khoảng sân bê tông theo Biên bản xem xét, thẩm định ngày 05/7/2016 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh B).

Cụ Trịnh Thị G chịu trách nhiệm hoàn trả ông T số tiền xây hàng rào lưới B40 là 13.360.000 đồng *(Mười ba triệu ba trăm sáu chục ngàn đồng)*.

Bà Nguyễn Thị H3 và ông Nguyễn Hữu T chịu trách nhiệm hoàn trả cho cụ Trịnh Thị G số tiền vật liệu xây dựng 100.000.000 đồng *(Một trăm triệu đồng)*.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về quyền kê khai đăng ký quyền sử dụng đất; về chi phí đo đạc, định giá; về án phí dân sự sơ thẩm; về trách nhiệm do chậm thi hành án; về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 02/01/2018, nguyên đơn cụ Trịnh Thị G kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của cụ.

Ngày 22/01/2018, bị đơn ông Nguyễn Hữu T kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

Người đại diện cho cụ Trịnh Thị G giữ nguyên kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của cụ Trịnh Thị G. Không yêu cầu định giá lại tài sản.

Ông Nguyễn Hữu T giữ nguyên kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của cụ Trịnh Thị G vì phần đất này gia đình bà H3 đã đồng ý giao cho ông quản lý sử dụng nên ông mới cất nhà trên đất. Ông không có nhu cầu ở trong căn nhà này và cũng không đồng ý cho ai ở, ông chỉ giữ lại nhà đất này để cho con ông sử dụng sau này. Ông không yêu cầu định giá lại tài sản.

Kiểm sát viên có ý kiến Hội đồng xét xử phúc thẩm và đương sự đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung bị đơn không có nhu cầu về nhà ở nên đề nghị 02 phương án: Hoặc là giao nhà đất cho bị đơn thì bị đơn phải thanh toán giá trị đất cho nguyên đơn hoặc là giao nhà đất cho nguyên đơn thì bị đơn phải hoàn trả giá trị nhà cho bị đơn.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ NHẬN ĐỊNH:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ông Nguyễn Hữu T vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm. Bản án sơ thẩm được niêm yết vào ngày 08/01/2018 nên đơn kháng cáo đề ngày 22/01/2018 của ông Nguyễn Hữu T và đơn kháng cáo đề ngày 02/01/2018 của cụ Trịnh Thị G đều trong thời hạn luật định, đủ điều kiện để giải quyết phúc thẩm.

Giữa nguyên đơn cụ Trịnh Thị G với bị đơn ông Nguyễn Hữu T không có quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Cụ G và ông T cũng không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 132, diện tích 1.264 m², tờ bản đồ số 48 tọa lạc tại ấp Phước Hải, xã Tân Hải, huyện T, tỉnh B với ông Nguyễn Thế H1, mà cụ G và ông T tranh chấp ai mới là người có quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất đang tranh chấp. Do vậy, quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là *“Tranh chấp quyền sử dụng đất”*. Bản án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”* là chưa chính xác, nên sửa lại cho đúng.

[2] Tại bản tự khai ngày 14/3/2016 và biên bản ghi lời khai ngày 14/3/2016 của bị đơn ông Nguyễn Hữu T đều khai nhận nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp số 132, diện tích 1.264 m², tờ bản đồ số 48 tọa lạc tại ấp Phước Hải, xã Tân Hải, huyện T, tỉnh B là của gia đình bà Nguyễn Thị H3 nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Thế H1 từ trước khi ông T về sống chung với bà H3 trên phần đất này. Ông T trình bày do ông với bà H3 thỏa thuận cản trừ với thửa đất mà bà H3 đã tự ý chuyển nhượng cho người khác và được sự đồng ý của cụ Trịnh Thị G nên ông mới lập thủ tục chuyển nhượng và kê khai đăng ký quyền sử dụng thửa đất số 132 thành tài sản của vợ chồng ông, nhưng bà H3 và cụ G đều không thừa nhận có sự cản trừ đất như ông T trình bày và ông T không xuất trình được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của ông. Vợ chồng ông Nguyễn Thế H1 cũng xuất trình *“Văn bản cam kết”* đề ngày 01/5/2006 do ông T viết có nội dung: *“Đại diện bà Trịnh Thị G mua đất của ông Nguyễn Thế H1 là anh Nguyễn Hữu T đến nhờ chú H1 làm thủ tục sang tên sổ đỏ”*, đồng thời ông H1 xác định ông chỉ chuyển nhượng thửa đất cho cụ G và ông bị ông T gian dối khi lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/5/2016 bị coi là vô hiệu. Bản án sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/5/2016 là chưa chính xác, cần sửa lại cho đúng. Tuy nhiên Bản án sơ thẩm đã hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông T, bà H3 đứng tên và buộc ông T, bà H3 phải trả cho cụ G thửa đất đang tranh chấp là có căn cứ và do đó không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông T yêu cầu bác đơn khởi kiện của cụ G về phần này.

[3] Đối với căn nhà trên đất tranh chấp được xây dựng từ năm 2006 đến năm 2016 mới hoàn thành khoảng 99%. Cụ G và bà H3 cho rằng tiền xây nhà là của cụ G đưa cho bà H3 300.000.000 đồng nhưng ngoài lời trình bày bằng lời nói của mình không được ông T thừa nhận, cụ G và bà H3 không đưa ra được chứng cứ để chứng minh, mà bà H3 chỉ xuất trình được 01 Giấy xác nhận của ông Nguyễn Văn C là thầu xây dựng có nhận của bà H3 15.000.000 đồng tiền công. Ông T chỉ thừa nhận có nhận của cụ G 100.000.000 đồng (Gồm

80.000.000 đồng và 20.000.000 đồng chuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp vay tiền Ngân hàng). Do vậy, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của cụ G yêu cầu xác định căn nhà trên đất tranh chấp là của cụ G bỏ tiền ra xây dựng.

[4] Đất của cụ G nhưng Bản án sơ thẩm buộc cụ G giao 204,8 m² đất cho ông T, bà H3 mà không buộc ông T, bà H3 hoàn trả giá trị quyền sử dụng 204,8 m² đất cho cụ G là không đúng. Xét ông T hiện đang ở nơi khác, không có nhu cầu ở trong căn nhà tranh chấp; đồng thời căn nhà tranh chấp lại tọa lạc trên đất của cụ G, cụ G đã trên 85 tuổi và có nhu cầu về nhà ở, nên chấp nhận một phần kháng cáo của cụ G, sửa Bản án sơ thẩm, giao căn nhà và các công trình khác, các cây trồng trên đất cho cụ G được quyền sở hữu và buộc cụ G phải hoàn trả giá trị cho ông T, bà H3 là phù hợp.

Theo biên bản định giá ngày 16/9/2016 thì căn nhà và các công trình khác, các cây trồng trên đất có tổng giá trị 554.086.000 đồng. Mặc dù việc định giá đến nay đã hơn 01 năm nhưng do tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, các đương sự đều không yêu cầu định giá lại nên không có căn cứ để định giá lại tài sản tranh chấp. Do vậy, buộc ông T, bà H3 giao cho cụ G sở hữu toàn bộ nhà, công trình khác, các cây trồng trên đất; buộc cụ G phải hoàn trả cho ông T, bà H3 554.086.000 đồng.

Do ông T thừa nhận có nhận của cụ G 100.000.000 đồng để xây nhà nên ông T và bà H3 phải trả lại cho cụ G số tiền này.

[5] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hữu T, bà Nguyễn Thị H3 với vợ chồng ông Nguyễn Thế H1, bà Lê Thị H2 ký ngày 11/5/2016 bị coi là vô hiệu nhưng không gây thiệt hại và các bên đương sự đều không có yêu cầu, nên không đặt ra giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[6] Cụ Trịnh Thị G được chấp nhận một phần kháng cáo nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Nguyễn Hữu T không được chấp nhận kháng cáo nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[7] Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng được xác định lại như sau:

Cụ Trịnh Thị G tự nguyện chịu chi phí đo đạc, định giá 4.777.000 đồng, đã nộp và chi xong.

Cụ Trịnh Thị G là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Ông Nguyễn Hữu T và bà Nguyễn Thị H3 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 5% trên số tiền phải trả cho cụ G 100.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Áp dụng khoản 3 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 một phần kháng cáo của cụ Trịnh Thị G; Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Hữu T.

2. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 40/2017/DSST ngày 29/12/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh B. Tuyên xử:

2.1. Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã Tân Hải, huyện T, tỉnh B chứng thực ngày 11/5/2006 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Thế H1, bà Lê Thị H2 với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Hữu T, bà Nguyễn Thị H3 đối với thửa đất số 132, diện tích 1.264 m² (đo đạc thực tế 1.427 m²), tờ bản đồ số 48 tại ấp Phước Hải, xã Tân Hải, huyện T, tỉnh B.

2.2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 089435, sổ vào sổ H01439 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh B cấp ngày 15/5/2006 mang tên ông Nguyễn Hữu T, bà Nguyễn Thị H3.

2.3. Buộc ông Nguyễn Hữu T và bà Nguyễn Thị H3 phải giao trả cho cụ Trịnh Thị G thửa đất số 132, diện tích 1.264 m² (đo đạc thực tế 1.427 m²), tờ bản đồ số 48 tại ấp Phước Hải, xã Tân Hải, huyện T, tỉnh B (*Diện tích, kích thước, hình thể, giáp giới thửa đất số 132 được xác định theo Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T lập ngày 14/12/2016 – Bút lục số 112*).

2.4. Buộc ông Nguyễn Hữu T và bà Nguyễn Thị H3 phải giao cho cụ Trịnh Thị G căn nhà, các công trình, các cây trồng trên thửa đất số 132, diện tích 1.264 m² (đo đạc thực tế 1.427 m²) thửa 132, tờ bản đồ số 48 tại ấp Phước Hải, xã Tân Hải, huyện T, tỉnh B và công nhận cho cụ Trịnh Thị G được quyền sở hữu căn nhà, các công trình, các cây trồng trên thửa đất số 132 nêu trên (*Nhà, các công trình, các cây trồng được liệt kê trong biên bản định giá tài sản ngày 16/9/2016 – Bút lục số 107-108*).

2.5. Buộc cụ Trịnh Thị G hoàn trả giá trị nhà, các công trình, các cây trồng cho ông Nguyễn Hữu T, bà Nguyễn Thị H3 với số tiền 554.086.000 đồng (*Năm trăm năm mươi bốn triệu không trăm tám mươi sáu ngàn đồng*).

Buộc ông Nguyễn Hữu T và bà Nguyễn Thị H3 hoàn trả cho cụ Trịnh Thị G số tiền 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*).

Khấu trừ hai khoản tiền trên, cụ Trịnh Thị G phải hoàn trả cho ông Nguyễn Hữu T và bà Nguyễn Thị H3 454.086.000 đồng (*Bốn trăm năm mươi bốn triệu không trăm tám mươi sáu ngàn đồng*).

3. Về chi phí tố tụng:

Ghi nhận cụ Trịnh Thị G tự nguyện chịu chi phí đo đạc, định giá 4.777.000 đồng (*Bốn triệu bảy trăm bảy mươi bảy ngàn đồng*), đã nộp xong.

4. Về án phí:

4.1. Cụ Trịnh Thị G được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho cụ Trịnh Thị G tiền tạm ứng án phí 200.000 đồng (*Hai trăm ngàn đồng*) theo phiếu thu số 0255 ngày 12/01/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự

huyện T, tỉnh B và 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu số 0007797 ngày 16/01/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh B.

4.2. Buộc ông Nguyễn Hữu T và bà Nguyễn Thị H3 liên đới trách nhiệm nộp án phí dân sự sơ thẩm là 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồng*).

4.3. Ông Nguyễn Hữu Tuyên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) và được khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu số 0000551 ngày 22/01/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh B.

5. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án; quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

6. Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- Tòa án nhân dân tỉnh B;
- VKSND tỉnh B;
- Cục THADS tỉnh B;
- Các đương sự;
- Lưu VP, DS

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

Phạm Văn Công

