TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Bản án số: 406/2019/DS-PT Ngày: 11 - 9 - 2019 V/v: "Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản".	

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: Bà Phạm Thị Duyên

Các thẩm phán: Ông Hoàng Thanh Dũng

Ông Trần Văn Mười

***- Thư ký phiên toà*:** Bà Trần Thị Kim Yến – 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 Vũ Hồng Cường - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 9 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: 139/2019/TLPT-DS ngày 06 tháng 3 năm 2019 về việc "Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2018/DS-ST ngày 21 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1522/2019/QĐ - PT ngày 22 tháng 7 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Đinh Thị Y, sinh năm 1933 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Số X2C, đường T, tổ 13, khu P, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1956 (có mặt)

Địa chỉ: Số X2C, đường T, tổ 13, khu P, thị trấn L, huyện L, Đồng Nai.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Đinh Thị T, sinh năm 1955 (có mặt)

Địa chỉ: Số 218/26, đường T, tổ 13, khu P, thị trấn L, huyện L, Đồng Nai.

2. Bà Đinh Thu H1, sinh năm 1997 (có mặt)

3. Ông Đinh Phước T1, sinh năm 1998 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Số X2C, đường T, tổ 13, khu P, thị trấn L, huyện L, Đồng Nai.

4. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1969 (vắng mặt)

5. Bà Nguyễn Kim P, sinh năm 1978 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Quốc lộ 51B, tổ 36, khu C, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà P: Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1969. (Theo văn bản ủy quyền ngày 18/9/2017).

6. Bà Trương Thị Kim P1, sinh năm 1969 (vắng mặt)

7. Ông Võ Hoàng P2, sinh năm 1961 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp 3, xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ liên lạc: Đường T, khu P, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

8. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Thế L (có mặt)

9. Văn Phòng Công chứng H1 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

10. Văn Phòng công chứng số X, tỉnh Đồng Nai (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thu H1, ông Đinh Phước T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn bổ sung thay đổi đơn khởi kiện và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Đinh Thị Y trình bày:

Bà Đinh Thị Y là chủ sử dụng diện tích đất 396,9m^2, thửa đất số 97, tờ bản đồ số 70, thị trấn L đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 495090 ngày 24/11/2007 (đo đạc thực tế 407,9 m^2). Nguồn gốc đất do bà thừa kế của cha, mẹ và khai phá trước năm 1960. Trên đất bà xây cất 01 căn nhà gỗ cư ngụ cùng cháu ruột là Đinh Thị T mồ côi cha, mẹ từ nhỏ nên sống chung, chăm sóc, phụng dưỡng bà trên 20 năm.

Năm 2010, do ông Đinh Phước L1 (con trai bà) gặp khó khăn về chỗ ở nên xin bà đất cất nhà, bà đồng ý cho xây diện tích 4,5m x 17m nhưng con trai và con dâu bà xây nhà diện tích 8,5m x 17m. Thời điểm này do căn nhà gỗ xuống cấp nên bà T có đóng góp 30 triệu đồng để ông L1 xây riêng 01 phòng cho bà T ở.

Năm 2013, ông L1 (con trai bà) đột ngột qua đời, bà Nguyễn Thị H (con dâu) tìm mọi cách chửi mắng, đuổi bà T ra khỏi nhà.

Sau khi đuổi bà T ra khỏi nhà, bà H không những không chăm sóc, phụng dưỡng bà mà ngược lại ngày 12/02/2014 lợi dụng bà tuổi già sức yếu chở bà đến xã P, huyện N, tại đây bà không được ai giải thích, chỉ dẫn mà yêu cầu bà ký tên điểm chỉ và trước khi ra về cung cấp cho bà 01 văn bản cam kết của bà H, sau này bà mới biết bà H chở bà đi ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng H1, tỉnh Đồng Nai. Bà H không đưa cho bà xem hợp đồng tặng cho nhưng theo nội dung văn bản cam kết có nêu: Bà H chỉ là người quản lý đất giúp hai cháu nội của bà và sẽ chuyển quyền sử dụng đất trên cho hai cháu nội của bà là Đinh Phước T1 và Đinh Thu H1 khi hai cháu khôn lớn. Đồng thời, sau này bà muốn sang nhượng quyền sử dụng đất cho ai để lấy tiền sinh sống thì bà H sẽ ký chuyển nhượng lại cho bà mà không đòi hỏi bất cứ điều gì.

Vừa qua, bà được biết bà H đã chuyển nhượng 01 phần thửa đất số 97 (nay là thửa đất số 223) có diện tích 133,2m^2 cho ông Nguyễn Văn T2, ông T2 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 28/12/2015 số CC724376. Sau đó, vợ, chồng ông T2, bà Nguyễn Kim P tiếp tục chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho bà Trương Thị Kim P1, bà P đã chuyển quyền sang tên trên trang 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông T2.

Hiện nay, bà không còn sống trên diện tích đất của bà nữa vì bà muốn bán 01 phần đất để dưỡng già thì bà H thường xuyên chửi mắng, bỏ đói, không chăm sóc nên bà phải sống nương nhờ vào nhà người quen và bà được biết bà H đã bán đất cho người khác, vi phạm nghĩa vụ cam kết, gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền lợi của bà. Nay, bà Đinh Thị Y yêu cầu:

- Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng diện tích đất 396,9m^2 thửa đất số 97, tờ bản đồ số 70, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai đã được Văn phòng Công chứng H1 công chứng số 804, quyển số 05-TVP/CC/HĐGD ngày 12/02/2014;

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 198059 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 04/4/2014 cho bà Nguyễn Thị H đối với thửa đất số 97, tờ bản đồ số 70, diện tích 396,9m^2 tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 04/4/2017 tại Phòng Công chứng số X tỉnh Đồng Nai giữa ông Nguyễn Văn T2 và bà Nguyễn Kim P với bà Trương Thị Kim P1 đối với diện tích đất 133,2m^2 thuộc một phần thửa 97, tờ bản đồ 70 thị trấn L;

- Yêu cầu bà H trả lại phần diện tích đất 114,3m^2 mà nguyên đơn đã xây nhà. Đối với phần diện tích đất mà bà H đã xây nhà 155,3m^2 và phần diện tích đã chuyển nhượng cho bà Trương Thị Kim P1 135,8m^2, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại cho nguyên đơn giá trị đất theo chứng thư thẩm định giá ngày 16/8/2016 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 724376 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng

Nai cấp ngày 28/12/2015 cho ông Nguyễn Văn T2;

- Hủy phần chỉnh lý trang 3 sang tên bà Trương Thị Kim P1 ngày 10/4/2017 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CC 724376 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 28/12/2015.

Sau khi có quyết định xét xử, vào ngày 14/11/2018, bà Y có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng diện tích đất 396,9m^2 (đo đạc thực tế 407,9m^2) thửa đất số 97, tờ bản đồ số 70, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai đã được Văn phòng Công chứng H1 công chứng số 804, quyển số 05-TVP/CC/HĐGD ngày 12/02/2014 giữa bà Đinh Thị Y và bà Nguyễn Thị H;

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC724377 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 28/12/2015 cho bà Nguyễn Thị H đối với thửa đất số 224, tờ bản đồ số 70, diện tích 263,7m^2 tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

- Yêu cầu bà H trả lại diện tích đất 114,3 m^2 mà nguyên đơn đã xây nhà.

- Đối với phần diện tích đất bà H đã xây nhà 155,3 m^2 và phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà Trương Thị Kim P1 135,8 m^2, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại cho nguyên đơn giá trị đất theo chứng thư thẩm định giá ngày 16/8/2018 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai.

- Rút yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 04/4/2017 tại Phòng Công chứng số X tỉnh Đồng Nai giữa ông Nguyễn Văn T2 và bà Nguyễn Kim P với bà Trương Thị Kim P1 đối với diện tích đất 133,2m^2 thuộc một phần thửa 97, tờ bản đồ 70 thị trấn L và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Văn T2, chỉnh lý sang tên bà Trương Thị Kim P1.

Theo bị đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:

Bà H là con dâu bà Đinh Thị Y, chồng bà H là ông Đinh Phước L1 (con duy nhất bà Y chết năm 2013). Vợ, chồng bà chung sống với bà Y trên phần đất hiện nay. Năm 2010, bà Y cho vợ, chồng bà diện tích 8,5m x 17m xây dựng nhà ở. Nguồn gốc đất là của cha mẹ bà Y để lại cho bà Y, bà Y được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2007 diện tích 396,9 m^2 thửa số 97, tờ bản đồ số 70, thị trấn L, bà Y ở nhà kế bên đến khi ông L1 chết thì bà Y dọn qua sống cùng mẹ con bà. Bà Đinh Thị T là cháu gọi bà Y là dì ruột sống chung với bà Y từ nhỏ.

Ngày 12/02/2014, bà Y tự nguyện làm hợp đồng tặng cho bà toàn bộ quyền sử dụng đất diện tích 396,9 m^2 thửa đất số 97, tờ bản đồ 70. Khoảng giữa năm 2014, bà Y và bà T xảy ra mâu thuẫn nhau nên bà T bỏ nhà đi sống nơi khác. Sau khi ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, bà không xây dựng sửa chữa gì, bà là người đóng thuế cho Nhà nước, không cầm cố, thế chấp đối với diện tích đất tranh chấp. Vào tháng 8/2015, bà chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn

T2 một phần thửa đất trên với giá 500 triệu đồng, đã sang tên cho ông T2 xong, bà đưa cho bà Y 100 triệu đồng nhưng bà Y không đồng ý nên phát sinh tranh chấp.

Bà Y tặng cho bà quyền sử dụng đất trên với điều kiện bà phải chăm sóc bà Y lúc tuổi già nhưng trong quá trình ở bà Y không chịu ở chung, tự ý ra ngoài ở với người cháu Đinh Thị T từ tháng 3/2016. Trên đất đang tranh chấp có căn nhà của bà Y xây khoảng 50m^2, còn lại nhà ở, nhà vệ sinh, hàng rào, cổng kho là của vợ, chồng bà bỏ tiền xây dựng. Khi xây nhà, bà Đinh Thị T có phụ vợ, chồng bà 30 triệu đồng để xây một phòng riêng cho bà T nhưng sau đó bỏ đi không rõ lý do. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Y, bà H có ý kiến như sau: Không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Y vì Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà và bà Y được thực hiện dựa trên tinh thần tự nguyện, có công chứng rõ ràng theo quy định của pháp luật; Thời điểm bà chuyển nhượng đất cho ông T2, bà Y đồng ý cho bà chuyển nhượng, bà Y là người chỉ mốc, ranh giới đất cho ông T2, ông T2 giao tiền cho bà nhận có bà Y chứng kiến.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Đinh Thị T đòi bà phải trả 30.000.000 đồng, bà không đồng ý vì bà T góp tiền chung xây nhà sau đó tự ý bỏ nhà đi, không ở.

Bà đồng ý với kết quả thẩm định giá của công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai, không khiếu nại, thắc mắc gì, không yêu cầu định giá lại. Đồng thời, qua nhận bản trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 10165/2018 ngày 18/10/2018 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai, bà đồng ý với trích lục đo vẽ trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

1. Bà Đinh Thị T trình bày: Bà là cháu ruột, gọi bà Đinh Thị Y bằng dì, còn bà H là chị dâu họ của bà (con dâu bà Y). Năm 1959, mẹ bà mất, bà ở với bà Đinh Thị Y đến nay. Nguồn gốc đất của cha bà Y ủy quyền cho bà Y đứng tên từ năm 1972. Năm 2010, bà Y cho bà và ông Đinh Phước L1 (chết 2013) mỗi người một phần đất để cất nhà, cho bằng miệng, cụ thể cho tôi diện tích 4m x 16m, cho ông Đinh Phước L1 diện tích đất 4,5m x 16m. Khi vợ chồng ông L1 xây nhà, bà có góp vào 01 cây vàng và 5.000.000đ, quy tổng ra tiền là khoảng 30.000.000đ. Khi nhà xây xong, ở chung được 02 tháng thì bà H (vợ ông L1) tranh giành, gây chuyện với bà. Đến ngày 02/4/2014 thì bà đã ra khỏi nhà.

Bà không có chồng, con. Ông Đinh Phước L1 có 02 người con là Đinh Phước T1, sinh năm 1998 và Đinh Thu H1, sinh năm 1997, hiện nay bà H và 02 con đang sống trên đất tranh chấp.

Bà T yêu cầu bà H trả cho bà 30.000.000 đồng do bà đã góp vào xây căn nhà trên đất tranh chấp hiện nay bà H và 02 con đang ở.

2. Bà Trương Thị Kim P1 trình bày: Vào tháng 4/2017, vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ, chồng ông Nguyễn Văn T2 và bà Nguyễn Kim P diện tích đất 133,2m^2 thửa đất số 223, tờ bản đồ số 70 với giá

1,2 tỷ đồng. Ngày 10/4/2017, vợ, chồng bà được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai chỉnh lý sang tên diện tích đất trên, hiện vợ chồng bà chưa đầu tư gì trên mảnh đất trên. Việc chuyển nhượng đất vợ, chồng bà không có lỗi, bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Y và có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 133,2m^2, thửa đất số 223, tờ bản đồ 70 giữa bà và vợ, chồng ông T2 được Phòng công chứng số X, tỉnh Đồng Nai công chứng số 3938/2017 quyển số 07 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/4/2017 và được văn phòng đăng ký đất đai chỉnh lý sang tên trang 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà P có đơn xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, công khai chứng cứ, hòa giải (bút lục số 234, 238, 242).

3. Ông Võ Hoàng P2 trình bày: Ông là chồng của bà Trương Thị Kim P1, ông thống nhất với lời khai và yêu cầu của bà P và có đơn xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, công khai chứng cứ, hòa giải, xét xử.

4. Ông Nguyễn Văn T2 trình bày: Qua giới thiệu ông gặp bà Đinh Thị Y để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà Y nói đã giao đất cho con dâu là bà H quyền quản lý và đã sang tên cho bà H nên gặp bà H để thỏa thuận. Khi thỏa thuận chuyển nhượng đất có mặt bà H, bà Y đồng ý chuyển nhượng cho ông 133,2m^2, thửa đất số 97, tờ bản đồ số 70 thị trấn L với giá 500 triệu đồng, bà H giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông sang tên cấp giấy chứng nhân quyền sử dụng đất, bà Y là người chỉ ranh mốc cho ông. Khi nhận chuyển nhượng, trên đất có 01 nhà kho và 02 cây xoài, ông không đầu tư làm thay đổi hay làm tăng giá trị quyền sử dụng đất;

Tháng 4/2017, ông đã chuyển nhượng diện tích đất trên cho bà Trương Thị Kim P1 với giá 1.200.000.000đ và đã sang tên cho bà P. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Y vì chuyển nhượng đất hợp pháp, đúng quy định của pháp luật. Ông thống nhất với yêu cầu độc lập của bà Trương Thị Kim P1 và có đơn xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, công khai chứng cứ, hòa giải, xét xử (bút lục 226, 232).

5. Bà Nguyễn Kim P trình bày: Bà là vợ ông T2, bà xác định số tiền ông T2 chuyển nhượng đất của bà H là tài sản riêng của ông T2, không liên quan đến bà và hoàn toàn thống nhất với lời khai của ông T2 (bút lục số 78, 227).

6. Người đại diện theo ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai ông Huỳnh Thế L - Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai-Chi nhánh L trình bày:

Nguồn gốc sử dụng đất của bà Đinh Thị Y: Được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 495090 ngày 24/11/2007 ghi tên bà Đinh Thị Y với tổng diện tích 396,9m^2 thửa đất số 97, tờ bản đồ số 70, thị trấn L, loại đất ở đô thị (ODT), cây lâu năm (LNQ). Căn cứ hồ sơ cấp giấy của Ủy ban nhân dân huyện L xác định nguồn gốc đất của bà Y khai phá năm 1960, cất nhà ở, không có tranh chấp được Ty xây dựng tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 163/CN-SHN ngày 13/02/1987.

Ngày 12/02/2014, bà Y ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất sang bà Nguyễn Thị H toàn bộ diện tích đất nêu trên, hợp đồng đã được Văn phòng Công chứng H1 chứng thực. Ngày 06/3/2014, bà H nộp hồ sơ cho tặng quyền sử dụng đất đến Ủy ban nhân dân huyện L để sang tên. Ngày 04/4/2014, bà H được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 198059, diện tích 396,9m^2, loại đất ODT, LNQ.

Ngày 03/11/2015, bà H cắt một phần diện tích thửa đất số 97 (chính thức thửa 223), tờ bản đồ số 70 với diện tích 133,2m^2, loại đất ODT chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T2, hợp đồng được Phòng công chứng số X, tỉnh Đồng Nai công chứng. Ngày 28/12/2015, ông Nguyễn Văn T2 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích 133,2m^2, thửa số 223, tờ bản đồ số 70, thị trấn L.

Ngày 04/4/2017, ông T2 cùng vợ là bà Nguyễn Kim P ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên bà Trương Thị Kim P1 toàn bộ diện tích đất nêu trên. Ngày 10/4/2017, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh L cập nhật biến động vào trang số 3 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền đất số CC 724376 ghi tên bà Trương Thị Kim P1.

Qua kiểm tra hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho ông Nguyễn Văn T2, diện tích 133,2m^2, thửa số 223 (cắt thửa 97), tờ bản đồ 70 thị trấn L và ông T2 chuyển nhượng QSD đất sang tên bà Trương Thị Kim P1 đảm bảo đúng trình tự quy định pháp luật đất đai: *"Được quy định tại khoản 3 Điều 105 Luật Đất đai 2013, khoản 1 Điều 37 Nghị định số X3/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định một số điều của Luật đất đai"* và có đơn xin xét xử vắng mặt (bút lục 306, 307).

7. Theo Công văn số 08/VPCC-TLCV ngày 09/7/2018 của Văn phòng Công chứng H1, tỉnh Đồng Nai trình bày: Ngày 12/02/2014, bà Đinh Thị Y và bà Nguyễn Thị H có tham gia thực hiện giao dịch hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 804, quyển số 5 tại văn phòng Công chứng H1. Công chứng viên của Văn phòng xét thấy hồ sơ cung cấp của các bên đã đầy đủ và nhân thân các bên đúng với chứng minh nhân dân, các bên đồng ý giao kết hợp đồng tặng cho. Công chứng viên soạn thảo theo đề nghị của người yêu cầu công chứng và ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng tặng cho trước mặt của công chứng viên. Về quy trình, thủ tục hành chính Công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đúng theo trình tự, thủ tục theo quy định tại Điều 41 Luật Công chứng năm 2014 và có đơn xin xét xử vắng mặt (bút lục 336, 343).

8. Theo Công văn số 96/CV-PCC4 ngày 13/12/2017 của Phòng Công chứng số X, tỉnh Đồng Nai trình bày: Theo hồ sơ lưu tại văn phòng công chứng, hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà H và ông Nguyễn Văn T2 ký ngày 25/11/2015 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ, chồng ông

T2, bà Nguyễn Kim P và bà Trương Thị Kim P1 ký ngày 4/4/2017, cả hai hợp đồng do hai bên tự nguyện, nội dung hợp đồng do hai bên tự thỏa thuận lập và ký kết, hợp đồng được công chứng theo đúng trình tự quy định và có đơn xin vắng mặt trong quá trình tố tụng, xét xử.

9. Bà Đinh Thu H1 và ông Đinh Phước T1 trình bày: Ông, bà thống nhất với lời khai của bà H, không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Y và có đơn xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, công khai chứng cứ, hòa giải, xét xử (bút lục 221, 224, 225).

Tại bản án dân sự sơ thẩm 14/2018/DS-ST ngày 21 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã quyết định:

Căn cứ Điều 34, 37 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Điều 265, 465, 465, 470, 697 Bộ luật dân sự năm 2005; Luật Đất đai năm 2013, Nghị quyết 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đinh Thị Y, hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng diện tích đất 396,9m^2 thửa số 97, tờ bản đồ số 70, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai giữa bà và bà Nguyễn Thị H đã được văn phòng Công chứng H1 công chứng số 804, quyển số 5 ngày 12/02/2014;

Giao cho bà Đinh Thị Y được quyền sử dụng diện tích đất 114,3 m^2 (thuộc các mốc 2,3,a,b,6,7,2) thuộc một phần đất thửa đất số 224, tờ bản đồ 70, hiện trạng ranh mốc theo bản trích lục và đo vẽ chồng ghép hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 10165/2018 ngày 18/10/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai trên đất 01 căn nhà gỗ của bà Y xây cất.

Nhà đất có tứ cận:

Đông giáp diện tích đất 155,3m^2 thuộc phần đất giao cho bà Nguyễn Thị H.

Tây giáp thửa đất số 223, tờ bản đồ số 70 thuộc quyền sử dụng của bà Trương Thị Kim P1.

Nam giáp mương ngầm đường T.

Bắc giáp đường bê tông.

2. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho bà Nguyễn Thị H ngày 28/12/2015 đối với phần diện tích đất 114,3m^2 thuộc một phần đất thửa 224, tờ bản đồ 70;

3. Buộc bà Nguyễn Thị H phải có nghĩa vụ thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho bà Đinh Thị Y với số tiền là 490.620.000 đồng (Bốn trăm chín mươi triệu sáu trăm hai mươi nghìn đồng);

4. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị Y về hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho ông T2, hủy phần chỉnh lý trang 3 sang tên bà Trương Thị Kim P1 ngày 10/4/2017 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho ông T2 ngày 28/12/2015 và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông T2, bà Nguyễn Kim P và bà Trương Thị Kim P1 đối với diện tích đất 133,2m^2 thuộc một phần thửa 97, tờ bản đồ số 70, thị trấn L;

5. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trương Thị Kim P1 về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 133,2m^2 thửa đất số 223, tờ bản đồ số 70 giữa bà và vợ, chồng ông T2 có công chứng chứng thực và được văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chỉnh lý sang tên trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

6. Giao cho bà Nguyễn Thị H được quyền sử dụng diện tích đất 155,3m^2 thuộc một phần đất thửa 224, tờ bản đồ 70, được giới hạn bởi các mốc (3,4,5,6,b,a,3) theo bản trích lục và đo vẽ chồng ghép hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 10165/2018 ngày 18/10/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai trên đất 01 căn nhà ở gia đình của bà H xây cất, nhà vệ sinh.

Nhà, đất có tứ cận:

Đông giáp nhà ông Ngô Tin C1.

Tây giáp phần diện tích đất 114,3m^2 thuộc quyền sử dụng của bà Đinh Thị Y.

Nam giáp đường T.

Bắc giáp đường bê tông.

Các bên không phải hoàn trả cho nhau tài sản trên đất do các bên tự tạo lập và tự liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

7. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Đinh Thị T về việc "Đòi lại tài sản".

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03/12/2018 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thu H1, ông Đinh Phước T1 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm bác đơn khởi kiện của nguyên đơn, công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 396,9 m^2 do bà Nguyễn Thị H đứng tên và không buộc bà H phải thanh toán tiền giá trị đất cho bà Đinh Thị Y.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Đinh Thu H1 và ông Đinh Phước T1 là người kháng cáo bản án sơ thẩm và bị đơn bà Nguyễn Thị H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đã nêu trong đơn kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm bác

đơn khởi kiện của nguyên đơn, công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 396,9 m^2 do bà Nguyễn Thị H đứng tên và không buộc bà H phải thanh toán tiền giá trị đất cho bà Đinh Thị Y. Ngoài ra, bà H xác định theo hợp đồng tặng cho thì bà H chỉ đứng tên dùm các con, không có quyền bán đất. Việc bán đất là do bà Y bán, bà chỉ ký và nhận tiền. Hiện số tiền bán đất 500 triệu đồng cho bà đang giữ.

Phần tranh luận:

Phía bị đơn và người kháng cáo trình bày đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo nêu trên. Các chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo phía bị đơn đã nộp tại cấp sơ thẩm, nhưng không được Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ một các khách quan dẫn đến phán quyết sai làm ảnh hưởng quyền lợi của bị đơn cũng như ông T1 và bà H1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cùng phía nguyên đơn trình bày tranh luận đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của phía bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nêu quan điểm giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm đã tiến hành đúng theo qui định của luật tố tụng hiện hành, không làm ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Về nội dung giải quyết: Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập đầy đủ các chứng cứ có liên quan đến việc giải quyết vụ án. Trên cơ sở các chứng cứ thu thập trong quá trình giải quyết Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định và đưa ra phán quyết chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ đúng pháp luật. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cùng phía với bị đơn kháng cáo đề nghị sủa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở để chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm bác yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến trình bày và tranh luận tại phiên tòa của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành đúng trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Nội dung tranh chấp:

Bà Đinh Thị Y được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2007 diện tích 396,9 m^2 thửa số 97, tờ bản đồ số 70, thị trấn L. Vào năm 2010 bà Y cho vợ chồng ông Đinh Phước L1 và bà Nguyễn Thị H (con trai và con dâu bà

Y) một phần diện tích đất trên để làm nhà ở. Khi cho chỉ thỏa thuận miệng không làm giấy tờ, bà Y công nhận có cho con trai và con dâu đất để làm nhà vào năm 2010 với diện tích 4,5m x17m nhưng các con tự xây nhà trên diện tích đất 8,5m x 17m). Năm 2013 con trai bà Y chết, sau đó vào ngày 12/02/2014, bà Y tự nguyện làm hợp đồng tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất diện tích 396,9 m^2 thửa đất số 97, tờ bản đồ 70 cho con dâu là bà H đứng tên. Nội dung hợp đồng tặng cho được Văn phòng Công chứng H1 công chứng với nội dung bà H cam kết như sau: *"Phần đất mà tôi (bà H) được tặng cho như trên được xem là phần đất tôi phải quản lý giúp cho hai con của tôi. Nếu sau này bà nội của hai cháu là bà Đinh Thị Y có nhân thân như trên cần sang nhượng cho ai để lấy tiền sinh sống thì tôi (bà H) hoàn toàn tự nguyện đứng ra ký chuyển nhượng cho bà Y mà không đòi hỏi bất cứ điều gì"*. Như vậy, xác định hợp đồng bà Y tặng cho bà H quyền sử dụng đất nêu trên là hợp đồng tặng cho có điều kiện và bà H không được quyền định đoạt quyền sử dụng đất theo hợp đồng. Vào tháng 8/2015, bà H làm thủ tục công chứng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T2 diện tích 135,8m^2 là một phần thửa đất trên với giá 500 triệu đồng, hiện nay thì ông T2 cũng đã sang nhượng thửa đất trên cho người thứ ba là bà P. Bà Y cho rằng bà H đã vi phạm hợp đồng tặng cho tự ý sang nhượng đất cho người khác không được sự đồng ý của bà. Ngoài ra còn không nuôi dưỡng chăm sóc bà nên bà Y phải đi ra ngoài ở. Do vậy bà Y làm đơn khởi kiện với các yêu cầu đã nêu phần nội dung vụ án.

Bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cùng phía với bị đơn là các con của bà H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cho rằng việc bà H sang nhượng đất cho ông T2 thì bà Y có biết và đồng ý cho sang nhượng, thực tế bà Y còn chỉ ranh đất cho ông T2. Nguyên nhân có tranh chấp là do bà H đưa cho bà Y 100 triệu đồng nhưng bà Y không đồng ý nhận và nghe lời xúi giục của người khác đi khởi kiện đòi lại đất đã tặng cho.

[3] Nhận định về nội dung tranh chấp.

Hợp đồng tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất diện tích 396,9 m^2 thửa đất số 97, tờ bản đồ 70 giữa bà Y và bà H vào ngày 12/02/2014 là giao dịch bị nguyên đơn yêu cầu hủy. Để xem xét tính hợp pháp của giao dịch này, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm nhận định thêm một số nội dung để cấp sơ thẩm lưu ý rút kinh nghiệm.

Thứ nhất, vào năm 2010 (trước khi làm hợp đồng tặng cho) bà Y khai nhận cho vợ chồng con trai, con dâu là ông Đinh Phước L1 và bà Nguyễn Thị H một phần diện tích đất 4,5m x17m để làm nhà ở. Nhưng thực tế diện tích bà H và ông L1 đã làm nhà trên diện tích đất là 8,5m x17m. Bà Y không phản đối mặc nhiên công nhận cho đến khi ông L1 qua đời và đến nay cũng không có ý kiến nào khác. Đây là giao dịch có thực về việc tặng cho không làm giấy tờ, bà Y hiện nay vẫn công nhận nội dung này không thay đổi. Do vậy phải xác định vào thời điểm năm 2014 thì diện tích đất 8,5m x 17m và nhà đã xây dựng trên đất là tài sản của bà H và các đồng thừa kế của ông L1. Do vậy, quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 8,5m x 17m không thuộc đối tượng được tặng cho theo

hợp đồng lập vào ngày 12/02/2014 vì phần diện tích đất là thuộc quyền sử dụng của của bà H và những người đồng thừa kế của ông L1. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Y về việc buộc bị đơn bà H trả lại cho nguyên đơn giá trị tiền của 155,3m^2 đất theo giá của chứng thư thẩm định giá ngày 16/8/2018 thuộc Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai là chưa đúng.

Đúng ra, bản án sơ thẩm xác định các bên đương sự đều xác nhận số tiền bà H chuyển nhượng đất cho ông T2 là 500 triệu đồng. Số tiền này bà H đang quản lý. Nên khi Tòa án cấp sơ thẩm nhận định bà H sang nhượng đất cho ông T2 là sai và vi phạm điều kiện của hợp đồng tặng cho, từ đó làm căn cứ hủy hợp đồng tặng cho. Bên cạnh đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của bà Y về việc công nhận giao dịch ngay tình của người thứ ba nên không yêu cầu hủy các hợp đồng sang nhượng đối với diện tích đất 133,2 m^2. Bà Y chỉ yêu cầu nhận lại giá trị bằng tiền quyền sử dụng đất 133,2 m^2 theo giá trị mà bà H đang giữ tiền. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ cần làm rõ bà Y yêu cầu lấy lại toàn bộ số tiền 500 triệu hay ít hơn, nhiều hơn khoản này vì sao? Xét các lý lẽ chứng minh cho yêu cầu của bà Y để phán quyết. Cho nên việc thẩm định giá là không cần thiết.

Thứ hai, như phân tích trên bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà H trả lại cho bà Y gồm: (1) Tiền giá trị quyền sử dụng 133,2 m^2 đất bán cho ông T2, (2) Giá trị phần đất 155,3m^2 trước đây bà Y đã cho con trai và con dâu theo giá thẩm định. Tuy vậy, tổng số tiền của hai khoản trên là 490.620.000 đồng ***nhỏ*** hơn khoản tiền 500 triệu bà H đang giữ do nhận từ ông T2 về việc sang nhượng 133,2 m^2 đất của bà Y. Phần phán quyết này tuy là có phần chưa đảm bảo quyền lợi cho nguyên đơn về giá trị tiền được nhận nhưng nguyên đơn và bị đơn đều không kháng cáo. Tòa phúc thẩm chỉ nhận định để cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

[4] Đối với yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan các con của bà H ông L1 cho rằng diện tích đất bà Y tặng cho bà H là cho các cháu nội nên đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Y. Như nhận định của bản án sơ thẩm đã xác định về hợp đồng tặng cho là có điều kiện; Bà H không có quyền định đoạt đối với tài sản đứng tên theo hợp đồng tặng cho; Thời gian bà Y còn sống nếu cần tiền tiêu xài cá nhân vẫn có quyền định đoạt số tài sản theo hợp đồng tặng cho. Việc bà H ký hợp đồng sang nhượng cho ông T2 diện tích 133,2 m^2 đất là bà H đã vi phạm điều kiện kèm theo hợp đồng tặng cho. Nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà Y về việc hủy hợp đồng tặng cho có điều kiện giữa bà Y cho bà H vào năm 2014 là có căn cứ, đúng pháp luật. Nhưng cần xác định quyền sử dụng đất được tặng cho có điều kiện theo hợp đồng này không phải là toàn bộ diện tích đất đang đứng tên bà Y. Nghĩa là trong 396,9m^2 đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Y, thì có 155,3m^2 đất (bà Y cho con trai và con dâu vào năm 2010) bà H ông L1 làm nhà là tài sản của bà H và các đồng thừa kế của ông L1. Do vậy để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đồng thừa kế của ông L1 trong đó có những người

kháng cáo, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo nội dung tuyên án về việc kê khai quyền sử dụng đất phần diện tích đất 155,3m^2 bà H, ông L1 đã xây nhà thuộc quyền sử dụng quản lý sử dụng của bà H các đồng thừa kế của ông L1.

[5] Nhận định của Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm:

Từ phân tích nhận định trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của đương sự có kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm các đương sự kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

I. Chấp nhận một phần nội dung đơn kháng cáo của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án là bà Đinh Thu H1 và ông Đinh Phước T1. Sửa một phần bản án sơ thẩm số 14/2018/DS-ST ngày 21 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đinh Thị Y

Xử:

1. Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng diện tích đất 396,9m^2 thửa số 97, tờ bản đồ số 70, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai giữa bà và bà Nguyễn Thị H đã được văn phòng Công chứng H1 công chứng số 804, quyển số 5 ngày 12/02/2014;

2. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho bà Nguyễn Thị H ngày 28/12/2015 đối với phần diện tích đất 114,3m^2 thuộc một phần đất thửa 224, tờ bản đồ 70;

3. Bà Đinh Thị Y được quyền sử dụng diện tích đất 114,3 m^2 (thuộc các mốc 2,3,a,b,6,7,2) thuộc một phần đất thửa đất số 224, tờ bản đồ 70, hiện trạng ranh mốc theo bản trích lục và đo vẽ chồng ghép hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 10165/2018 ngày 18/10/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai trên đất 01 căn nhà gỗ của bà Y xây cất.

Nhà đất có tứ cận:

Đông giáp diện tích đất 155,3m^2 thuộc phần đất giao cho bà Nguyễn Thị H.

Tây giáp thửa đất số 223, tờ bản đồ số 70 thuộc quyền sử dụng của bà Trương Thị Kim P1.

Nam giáp mương ngầm đường T.

Bắc giáp đường bê tông.

4. Bà Nguyễn Thị H và các đồng thừa kế của ông Đinh Phước L1 được quyền sử dụng diện tích đất 155,3m^2 thuộc một phần đất thửa 224, tờ bản đồ 70,

được giới hạn bởi các mốc (3,4,5,6,b,a,3) theo bản trích lục và đo vẽ chồng ghép hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 10165/2018 ngày 18/10/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai trên đất 01 căn nhà ở gia đình của bà H xây cất, nhà vệ sinh.

Nhà, đất có tứ cận:

Đông giáp nhà ông Ngô Tin C1.

Tây giáp phần diện tích đất 114,3m^2 thuộc quyền sử dụng của bà Đinh Thị Y.

Nam giáp đường T.

Bắc giáp đường bê tông.

5. Các bên không phải hoàn trả cho nhau tài sản trên đất do các bên tự tạo lập và tự liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo qui định của pháp luật.

6. Buộc bà Nguyễn Thị H phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Đinh Thị Y với số tiền là 490.620.000 đồng (Bốn trăm chín mươi triệu, sáu trăm hai mươi nghìn đồng) là khoản tiền đã nhận của ông Nguyễn Văn T2 do sang nhượng quyền sử dụng đất;

7. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị Y về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho ông T2, hủy phần chỉnh lý trang 3 sang tên bà Trương Thị Kim P1 ngày 10/4/2017 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho ông T2 ngày 28/12/2015 và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông T2, bà Nguyễn Kim P và bà Trương Thị Kim P1 đối với diện tích đất 133,2m^2 thuộc một phần thửa 97, tờ bản đồ số 70, thị trấn L;

8. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trương Thị Kim P1 về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 133,2m^2 thửa đất số 223, tờ bản đồ số 70 giữa bà và vợ, chồng ông T2 có công chứng chứng thực và được văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chỉnh lý sang tên trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

9. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Đinh Thị T về việc "Đòi lại tài sản".

10. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị H phải thanh toán lại cho bà Đinh Thị Y là 6.330.000 đồng (Sáu triệu ba trăm ba mươi ngàn đồng) chi phí thẩm định giá và 4.834.183 đồng (Bốn triệu tám trăm ba mươi bốn ngàn một trăm tám mươi ba đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc.

11. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Đinh Thị Y thuộc diện người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký giữa ông T2, bà Nguyễn Kim P với bà Trương Thị Kim P1 đối với diện tích 133,2m^2 thuộc một phần thửa số 97 (thửa mới là 223), tờ bản đồ số 70, thị trấn L. Hoàn trả lại cho nguyên đơn bà Đinh Thị Y số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 2.700.000 đồng (Hai triệu bảy trăm ngàn đồng) theo biên lai số 004569 ngày 06/5/2016, 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng) theo biên lai số 009040 ngày 03/10/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L và 300.000 đồng theo biên lai số 001096 ngày 15/9/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

Bà Nguyễn Thị H là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Trương Thị Kim P1 không phải chịu án phí sơ thẩm. Hoàn trả cho bà P 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai số 001095 ngày 15/9/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

Bà Đinh Thị T thuộc người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà T. Hoàn trả cho bà T số tiền tạm ứng 750.000 đồng (Bảy trăm năm mươi ngàn đồng) đã nộp theo biên lai 009976 ngày 25/5/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

Kể từ ngày có đơn thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ Luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

II. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đinh Thu H1 và ông Đinh Phước T1 không phải chịu. Hoàn trả cho mỗi đương sự số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 005215, 005216 cùng ngày 08/01/2019 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

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, 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; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- NĐ (1);
- BĐ (1);

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

Phạm Thị Duyên

- NLQ (10);
- Lưu (10) 27b (Án39).