

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **92/2019/DS-PT**

Ngày: 14-6-2019

V/v: “*T/c đòi lại QSD đất; T/c HĐCN*”

QSD đất và hủy GCNQSD 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: Bà Phạm Thị Xuân Đào.

Các Thẩm phán: Bà Phan Thị Thu Hương

Ông Vũ Hồng Luyện

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Tú-Cán bộ TAND tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Lê Hồng Thư - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 6 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 161/2018/TLPT-DS ngày 28 tháng 12 năm 2018 về việc: “*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 07/2018/DS-ST ngày 24 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện V bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 70/2019/QĐ-PT ngày 26 tháng 3 năm 2019; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 152/2019/QĐ-PT ngày 25/4/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 196/2019/QĐ-PT ngày 22/5/2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị Tuyết H, sinh năm 1974.

Trú tại: ấp 3, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền ông Bùi Văn G, sinh năm 1985

Địa chỉ: số nhà 4/3, Nguyễn D, khu phố 4, phường Q, Thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn Luật sư Nguyễn Huy H-Văn phòng Luật sư T thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai.

Bị đơn: Ông Lê Văn C, sinh năm 1948.

Trú tại: tổ 7, ấp 4, xã B, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1968.

Trú tại: tổ 24, KP4, phường B, Thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Hồng N, sinh năm 1950.

2. Bà Nguyễn Thị Tuyết N', sinh năm 1960.

3. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1956

4. Bà Nguyễn Thị Kim N'', sinh năm 1962.

5. Bà Nguyễn Thị Tuyết H, sinh năm 1958.

Trú tại: ấp 1, xã B, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

6. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1972.

HKTT: ấp 3, xã B, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: Khu B, ấp T, xã B, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

7. Bà Võ Thị Tuyết A, sinh năm 1959.

Trú tại: ấp V, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

Tạm trú: ấp 1, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

8. Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1953.

Trú tại: tổ 6, ấp 6, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

9. Bà Nguyễn Thị Kim D, sinh năm 1961.

Trú tại: tổ 7, ấp 6, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

10. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1961

Trú tại: tổ 2, ấp 3, xã B, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

(ông H, ông S ủy quyền cho bà N)

11. Ông Lê Mạnh Đ, sinh năm 1975

Trú tại: ấp 3, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

(ông Đ ủy quyền cho ông Bùi Văn G)

12. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1970

Trú tại: ấp 3, xã B, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lý Khánh H, sinh năm 1974.

Trú tại: 210C/21, khu phố 2, phường T, Thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

13. Bà Trần Thị K, sinh năm 1953

Trú tại: tổ 7, ấp 4, xã B, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

14. Ông Lê Đình K, sinh năm 1980

Trú tại: tổ 7, ấp 4, xã B, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

15. Bà Lê Thị H, sinh năm 1987

Trú tại: tổ 7, ấp 4, xã B, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

(bà K, ông K', bà Hạnh ủy quyền cho bà Nguyễn Thị A)

16. UBND huyện V.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hải B – Trưởng phòng Tài nguyên môi trường huyện V.

Địa chỉ: KP2, Thị trấn A, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

- Người kháng cáo: Bị đơn Ông Lê Văn C, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N do ông Lý Khánh H đại diện theo ủy quyền.
- Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện V. (Bà A, ông H và bà N có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN

-Theo đơn khởi kiện đề ngày 15/9/2008, các đơn khởi kiện bổ sung và lời khai có tại hồ sơ đại diện nguyên đơn ông Bùi Văn G trình bày:

Vào tháng 3/2005 bà Trần Thị Tuyết H có nhờ bà Võ Thị Tuyết Á đứng ra thỏa thuận, nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị N 01 thửa đất số 149 tờ bản đồ số 09 xã B, (nay thuộc thửa số 77 tờ bản đồ số 11 có diện tích là $3.165m^2$ và thửa số 63 tờ bản đồ số 11 có diện tích là $1.483m^2$) cho bà H. Khi nhận chuyển nhượng hai bên thỏa thuận với giá 100.000.000đ, bà H đã trả cho bà N được 80.000.000đ, còn 20.000.000đ các bên thỏa thuận khi nào bà N giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà H có trách nhiệm thanh toán hết. Khi hai bên thỏa thuận xong và bà Á đưa hồ sơ về cho bà, bà thấy hồ sơ mang tên bà nên bà đã giao tiền cho bà Á đi trả tiền đất. Do bà N già yếu, nên bà N có làm giấy ủy quyền cho ông H là con trai có trách nhiệm làm thủ tục sang tên cho bà H và nhận nốt số tiền còn lại là 20.000.000 đồng. Sau một thời gian thì bà N chết do già yếu. Sau khi được ông H, bà N làm xong thủ tục sang tên vợ chồng bà H đứng tên giấy chứng nhận QSD đất, bà H đã trả đủ tiền. Bà đến sử dụng đất thì ông Lê Văn C ra ngăn cản, với lý do ông C đã nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn C là cháu ngoại của bà N. Khi có tranh chấp xảy ra ông C cho rằng, ông C đã chuộc lại từ bà Á và bán lại cho ông. Không đồng ý với lý do ông C đưa ra, nên bà đã khởi kiện ra Tòa án huyện V đề nghị ông C trả lại QSD đất nêu trên cho bà.

Đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, hủy giấy chứng nhận QSD đất và chia di sản thừa kế của bà Nguyễn Thị Hồng N. Nay bà N đã làm đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện, bà không có ý kiến gì, đề nghị Tòa giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất của ông N và đề nghị chia tài sản chung là QSD đất của ông N là 1/3, sau đó ông N rút yêu cầu, nên bà không có ý kiến. Sau này ông N lại tiếp tục yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận QSD đất của bà và hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất của bà với ông H là không có cơ sở. Do vậy bà đề nghị bác yêu cầu của ông N.

-Đại diện bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (ông Lê Văn C, bà Trần Thị K, ông Lê Đình K và bà Lê Thị H) là bà Nguyễn Thị A trình bày:

Vào năm 2005 ông Nguyễn Văn C chuộc lại thửa đất số 149 tờ bản đồ số 09 xã B, (nay thuộc thửa số 77 tờ bản đồ số 11 có diện tích là $3.165m^2$ và thửa số 63 tờ bản đồ số 11 có diện tích là $1.483m^2$) của bà Võ Thị Tuyết Á, khi chuộc lại có sự chứng kiến của bà N, bà N', bà H, ông S với giá 100.000.000đ, sau đó bán lại cho ông C với giá

155.000.000 đồng, ông C đã trả đủ tiền cho ông C và nhận đất quản lý sử dụng từ năm 2005 đến nay. Do vậy nay tại Tòa, bà đề nghị Tòa án công nhận QSD đất trên cho ông C và bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H. Vì ông C đã nhận chuyển nhượng của ông C hợp lệ, giữa ông C với bà H không có liên quan gì với nhau.

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và đại diện theo ủy quyền của (ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn S) bà Nguyễn Thị Tuyết N trình bày:

Vào năm 2005 bà Võ Thị Tuyết Á có đến nhà bà N thỏa thuận mua cho bà H 01 thửa đất số 149 tờ bản đồ số 9 xã B, thỏa thuận với số tiền là 100.000.000đ, khi thỏa thuận hai bên thống nhất bà Á trả trước 80.000.000đ, còn 20.000.000đ bà Á sẽ trả khi có giấy chứng nhận QSD đất. Sau khi thỏa thuận viết bằng giấy tay, bà Á ký hộ cho bà H. Sau khi nhận tiền và ký giấy bà N (mẹ bà) đã kêu các con lại để ký và bà cho các con mỗi người con gái 10.000.000đ. Do già yếu bà N không thể đi làm thủ tục sang tên cho bà H được, nên đã làm giấy ủy quyền cho ông H là con trai đi làm thủ tục sang tên cho bà H. Sau khi có giấy ủy quyền, ông H đã làm thủ tục và sang tên cho bà H theo giấy mà bà N đã bán cho bà H và đã nhận nốt số tiền còn lại. Nay ông C cho rằng ông đã mua đất của ông C', do ông C' chuộc lại của bà Á là không đúng. Vì bà H là chủ sở hữu chứ không phải bà Á, bà Á chỉ là người đứng ra giao dịch hộ cho bà H, nếu muốn chuộc lại thì ông C hoặc ông C' phải chuộc của bà H mới đúng. Vì vậy đề nghị Tòa án buộc ông C phải trả lại quyền sử dụng đất cho bà H.

Đối với yêu cầu độc lập của bà N, thực tế ra bà N không hề biết đến yêu cầu này, toàn bộ là do ông C làm, ký tên và nộp tiền thay cho bà N. Sau khi biết được sự việc bà N đã làm đơn xin rút yêu cầu độc lập nêu trên.

Đối với yêu cầu độc lập của ông N đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với ông Đ, bà H và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ, bà H. Nay bà đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu độc lập của ông N. Vì ông N không có quyền gì để yêu cầu, hơn nữa ông N không phải yêu cầu cho ông N, mà ông N yêu cầu cho ông C theo yêu cầu của ông C. Vì vậy đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của ông N.

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim N trình bày: Bà Trần Thị N chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H bà cũng biết, mặc dù bà không ký vào giấy chuyển nhượng, nhưng bà đồng ý với bà N bán đất cho bà H, sau đó bà N kêu bà về cho bà 10.000.000 đồng. Còn việc ông C chuộc đất của bà Á như thế nào rồi bán cho ông C ra sao bà không biết, sau đó ông C đưa giấy chuộc đất cho bà và nhờ bà ký vào giấy nên bà ký, còn nội dung cụ thể ra sao thì bà cũng không rõ. Nay bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tuyết H trình bày: Bà biết việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với bà H mà đại diện là bà Võ Thị Tuyết Á, vì lúc đó bà trực tiếp ký vào giấy tờ cùng các anh chị em, khi bán đất cho bà H bà N vẫn còn tỉnh táo, minh mẫn. Bà cũng biết việc bà N ủy quyền cho ông H làm thủ tục sang tên cho bà H. Bà có nghe nói ông C chuộc lại đất của bà Á và bán cho ông C còn cụ thể ra sao thì bà không biết. Khi ông C đưa giấy chuộc đất cho

bà, nhờ bà ký thì bà cũng đồng ý ký và ông C cho bà 3.000.000 đồng. Còn nội dung cụ thể ra sao bà không rõ. Nay bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim L trình bày: Do bà lấy chồng ở xã T nên việc bà N thỏa thuận mua bán đất ra sao, như thế nào thì bà không rõ, nhưng khi bán đất bà N có kêu bà về ký vào giấy mua bán đất cho bà H và bà N cho bà 10.000.000 đồng, nên bà đã ký vào giấy bán đất, người mua là bà H. Còn việc ông C chuộc đất của bà Á và bán cho ông C ra sao thì bà không biết, sau khi ông C đưa giấy chuộc đất cho bà và nhờ bà ký vào giấy này thì bà cũng ký, còn nội dung cụ thể bà không rõ. Nay bà đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn S trình bày: Ông có biết việc thỏa thuận mua bán đất giữa bà N với bà H mà đại diện là bà Á. Lúc đó ông trực tiếp ký vào giấy bán đất cho bà H cùng các anh, chị, em khi bán đất cho bà H, bà N còn tỉnh táo, minh mẫn. Còn việc ông C chuộc đất của bà Á và bán cho ông C ra sao, ông cũng không biết, sau khi ông C đưa giấy chuộc đất cho ông và nhờ ông ký vào giấy, thì ông cũng đồng ý ký, còn cụ thể nội dung ra sao thì ông cũng không rõ. Nay đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim D trình bày: Khi mẹ bà là Trần Thị N bán đất cho bà Trần Thị Tuyết H thông qua bà Võ Thị Tuyết Á, do bà bận đi làm không có ở nhà, khi bà N bán có gọi bà về ký vào giấy bán đất và cho bà 10.000.000 đồng. Khi bán đất bà N còn tỉnh táo, minh mẫn, không bị ai ép buộc gì, bà N hoàn toàn tự nguyện bán để cho năm người con gái mỗi người 10.000.000 đồng. Bà không chứng kiến việc ông C' chuộc đất của bà Á và bán cho ông C, chỉ nghe ông C' nói và ông C' có đem giấy chuộc và bán cho ông C đến nhà bà và kêu bà ký, bà có ký vào giấy, ông C' có cho bà 3.000.000 đồng. Nay bà cũng không biết hai việc mua bán trên ai đúng, ai sai. Bà không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng N trình bày: Phần diện tích đất giữa bà H và ông C đang tranh chấp với nhau ra sao bà không có ý kiến gì, bà không có tranh chấp gì cả. Vì phần diện tích đất này mẹ bà (bà N) đã bán rồi.

Còn đối với đơn yêu cầu độc lập của bà có trong hồ sơ vụ án là do ông C tự làm và tự ký tên, chữ ký trong đơn không phải của bà, nên bà đề nghị Tòa án đình chỉ yêu cầu của bà và không triệu tập bà lên Tòa làm việc, vì bà không liên quan gì đến vụ án.

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N đại diện ông Lý Khánh H trình bày: Ông N là con của bà Nguyễn Thị Hồng N là cháu ngoại của bà Trần Thị N, từ nhỏ ông N đã sống chung với bà N và có tên trong hộ khẩu quan hệ với chủ hộ là cháu. Năm 1998 hộ bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi đó ông N đã 28 tuổi là thành viên của hộ gia đình. Theo quy định của Bộ luật Dân sự thì ông N là đồng sở hữu đối với quyền sử dụng đất nêu trên. Nên khi bà N bán đất mà không hỏi ý kiến của ông N là không đúng quy định. Vì vậy, ông đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Tuyết N với bà Trần Thị Tuyết Hh, ông Lê Mạnh Đ, yêu cầu hủy giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất của bà Trần Thị Tuyết H và ông Lê Mạnh Đ. Vì ảnh hưởng đến quyền lợi của ông N. Còn đối với việc ông C chuyển nhượng cho ông C và ông C đang quản lý sử dụng đất, không ảnh hưởng đến quyền lợi của ông N, nên ông N không yêu cầu Tòa án xem xét.

-Đại diện người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hải B trình bày: Việc ông Nguyễn Văn H đại diện mẹ là bà Trần Thị N làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Tuyết H là có sự đồng thuận của các con bà N. Từ những cơ sở nêu trên, ngày 09/4/2008 UBND xã B ký xác nhận vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thẩm tra và Phòng tài nguyên và môi trường trình UBND huyện V ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 612468 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 612481 ngày 30/6/2008 công nhận quyền sử dụng diện tích đất nêu trên cho bà H và ông Đ. Về trình tự thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với bà H được thực hiện theo đúng quy định tại Điều 127 Luật đất đai năm 2003 và Điều 148 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính Phủ về thi hành Luật đất đai. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng theo quy định tại Điều 50 của Luật đất đai năm 2003, nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007.

-Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Tuyết Á, ông Nguyễn Văn C' đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần, nhưng đều vắng mặt nên không có lời khai tại tòa.

Các bên đều thống nhất với bản vẽ số: 1513-1/2015 ngày 05/8/2015 cụ thể tại các điểm 1,2,3,4,5,1, có kích thước cụ thể như sau: 1-2 = 34.54m, 2-3 = 57.91m, 3-4 = 37.50m, 4-5 = 32.06m, 5-1 = 95.25m và bản vẽ số 1513-2/2015 ngày 05/8/2015 cụ thể tại các điểm 1,2,3,4,5,1, có kích thước cụ thể như sau: 1-2 = 11.99m, 2-3 = 21.81m, 3-4 = 46.14m, 4-5 = 34.54m, 5-1 = 40.04m của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh V, chứng thư thẩm định giá và cùng thống nhất về chi phí tố tụng ai là người thua kiện thì người đó phải chịu theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 07/2018/DSST ngày 24/7/2018 của Tòa án nhân dân huyện V đã Căn cứ các Điều 26; 35; 39; 85; 86; 147; 157; 165; 227; 228; 271; 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 305; 697; 698; 699; 700; 701; 702 Bộ luật dân sự năm 2005. Điều 166 Luật đất đai năm 2013. Nghị định 70-CP ngày 12/6/1997 của Chính phủ quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc ông Lê Văn C phải trả lại cho bà Trần Thị Tuyết H thửa đất số: 63 tờ bản đồ số 11 xã B có diện tích là 1.483m², theo trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 1513-2/2015 ngày 05/8/2015 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh V. Cụ thể tại các điểm như sau: 1,2,3,4,5,1. Có kích thước: 1 – 2 = 11.99m; 2 – 3 = 21.81m; 3 – 4 = 46.14m; 4 – 5 = 34.54m; 5 – 1 = 40.04m và thửa đất

số: 77 tờ bản đồ số 11 xã B có diện tích là 3.165m², theo trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 1513-1/2015 ngày 05/8/2015 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh V. Cụ thể tại các điểm như sau: 1,2,3,4,5,1. Có kích thước: 1 – 2 = 34.54m; 2 – 3 = 57.91m; 3 – 4 = 37.50m; 4 – 5 = 32.06m; 5 – 1 = 95.25m.

Buộc ông Lê Văn C phải thu hoạch cây trên đất để trả lại đất cho bà Trần Thị Tuyết H.

Buộc ông Lê Văn C phải trả lại cho bà Trần Thị Tuyết H số tiền xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 14.862.057 đồng (mười bốn triệu tám trăm sáu mươi hai ngàn không trăm năm mươi bảy đồng).

Bác yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn N về việc đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H với bà Trần Thị Tuyết H, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL612486 và AL612481 đứng tên bà Trần Thị Tuyết H và ông Lê Mạnh Đ do Ủy ban nhân dân huyện V cấp ngày 30/6/2008.

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

Ngày 06/8/2018 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện V có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 366/QĐKNPT-VKS-DS đối với bản án dân sự sơ thẩm số 07/2018/DS-ST ngày 26/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu với nội dung: Đề nghị hủy toàn bộ bản án do vi phạm nghiêm trọng về đường lối giải quyết.

Ngày 10/8/2018 ông Lý Khánh H là đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn N có đơn cáo cho rằng án sơ thẩm xét xử không khách quan, toàn diện, áp dụng pháp luật sai. Đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nam.

Ngày 17/8/2018 bị đơn ông Lê Văn C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị sửa án sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn N.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Nam giữ nguyên quyết định của án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện V trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Bị đơn ông Lê Văn C và ông Lý Khánh H là đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn N kháng cáo và nộp tạm ứng án phí trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Đối với người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp

pháp cho nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt, căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt.

[2] Về nội dung: Bà Trần Thị Tuyết H khởi kiện yêu cầu ông Lê Văn C trả lại 3.165m² thửa 77 tờ bản đồ số 11 mới và 1.483m² thửa số 63 tờ bản đồ số 11 mới tổng diện tích là 4.648m² (thửa cũ là 149 tờ bản đồ số 09 xã B).

Xét yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn C: Nguồn gốc diện tích 4.648m² đất tranh chấp là của vợ chồng ông Nguyễn Văn H-sinh năm 1921 và bà Trần Thị N-sinh năm 1928 mua vào năm 1970, ông H chết năm 1995 đến ngày 26/6/1996 bà N kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (BL 911). Đến ngày 26/10/1998 UBND huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Trần Thị N với diện tích 4.591m² thửa 149 tờ bản đồ số 09 (BL 908). Như vậy nguồn gốc đất là tài sản chung của vợ chồng bà N tạo dựng vào năm 1970, chứ không vì các con và các cháu đều thừa nhận không đóng góp gì, đối với anh Nguyễn Văn N mới được sinh ra còn anh Nguyễn Văn C' chưa sinh. Khi kê khai năm 1995 bà N chỉ kê khai tên bà, xét việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N vào năm 1998. Đây là trường hợp được nhà nước công nhận lại quyền sử dụng đất chứ không thuộc trường hợp nhà nước giao đất cho hộ gia đình, cá nhân, mặt khác theo hồ sơ kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N đứng tên bà Trần Thị N chứ không đăng ký hộ Trần Thị N. Theo quy định tại Điều 116 Bộ luật dân sự 1995 “những hộ gia đình mà các thành viên có tài sản chung để hoạt động kinh tế chung trong quan hệ kinh tế chung trong quan hệ sử dụng đất ... là chủ thể trong các quan hệ dân sự đó” và tại Điều 118 Bộ luật dân sự 1995 cũng quy định “Tài sản chung của hộ gia đình gồm các tài sản do các thành viên cùng nhau tạo lập nên hoặc được tặng cho chung và các tài sản khác mà các thành viên thỏa thuận là tài sản chung của hộ” thì việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà N (lúc này có tên anh C' và anh N trong hộ khẩu bà Nữa) là không đúng vì anh N và anh C' không có đóng góp gì trong việc tạo lập nên diện tích đất này mà do vợ chồng bà N tạo lập. Nên anh N và anh C' là cháu ngoại không có quyền gì đối với tài sản là diện tích 4.591m² đất này. Việc UBND huyện V cho rằng “cấp cho hộ là đúng, nhưng hộ gồm những ai thì không biết, chỉ cấp dựa trên hồ sơ xin cấp giấy của bà N” (BL 1363) là mâu thuẫn và không có căn cứ trong việc cấp giấy vì trong đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ một mình bà N đứng tên, ngoài ra không còn ai khác. Nhưng không có ai khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này nên không đặt ra xem xét, thì không có nghĩa là việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ là đúng pháp luật. Khi giải quyết tranh chấp cần xem xét nguồn gốc tài sản của ai để giải quyết.

Theo quy định tại Điều 118 Bộ luật dân sự năm 1995 quy định: “Tài sản chung của hộ gia đình gồm tài sản do các thành viên cùng nhau tạo lập nên hoặc được tặng cho chung và các tài sản khác mà các thành viên thỏa thuận là tài sản chung của hộ”. Thì việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà N (trong đó anh N và anh C' có tên trong hộ khẩu) là không đúng pháp luật vì anh N và anh C' không đóng góp gì trong việc tạo lập nên diện tích đất này, đất này do vợ chồng bà N tạo lập. Nên khi

ông H chết vào năm 1995 thì $\frac{1}{2}$ diện tích đất trên là phần tài sản bà N; còn $\frac{1}{2}$ sẽ là di sản thừa kế của ông H cho hàng thừa kế thứ 1 gồm bà N và 07 người con chung gồm Nguyễn Thị Hồng N, Nguyễn Thị L, Nguyễn Văn H, Nguyễn Thị Tuyết H, Nguyễn Văn S, Nguyễn Thị Kim N, Nguyễn Thị Kim D. Nên xác định diện tích 4.591m² là tài sản chung của bà N và 07 người con. Còn anh N và anh C' là cháu ngoại không có quyền đối với phần tài sản này.

Việc bà N và 07 người con cùng ký giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2005 cho bà Trần Thị Tuyết H do bà Võ Thị Tuyết Á là người đứng ra mua dùm, ký tên dùm bà Trần Thị Tuyết H với diện tích 4.591m² với giá 100.000.000đ, đã thanh toán 80.000.000đ còn lại 20.000.000đ hẹn khi có sổ đỏ đem về làm thủ tục chuyển nhượng xã ký sẽ giao hết (bút lục 439). Thời điểm này Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do anh C' giữ không trả nên bà N đã lập "Giấy ủy quyền" cho con trai là ông Nguyễn Văn H giải quyết thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về và hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đất cho bà Trần Thị Tuyết H, có chứng thực của UBND xã B ngày 31/3/2005 (bút lục 34). Đến ngày 17/4/2005 bà N chết (bút lục 523). Ngày 09/4/2008 ông Nguyễn Văn H cùng vợ bà Nguyễn Thị Tuyết N hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đất cho bà Trần Thị Tuyết H, bà Trần Thị Tuyết H đã trả hết số tiền 20.000.000đ cho ông Hẹn (BL 907). Ngày 30/6/2008 bà Trần Thị Tuyết H cùng chồng là ông Lê Mạnh Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 4.591m². (Bút lục 909, 910). Tuy nhiên do bà Á tự ý bán đất cho ông C', sau đó ông C' lại bán cho ông C nên hiện ông C đang trực tiếp quản lý đất và không trả đất cho bà H vì cho rằng đã mua đất từ ông C'. Nên bà H khởi kiện yêu cầu ông C trả đất. Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết 09/4/2008 đã sang tên cho bà H vào 30/6/2008 nhưng bà H chưa được nhận đất cho ông C đang chiếm giữ.

Theo quy định tại Điều 129 BLDS năm 2015: "Hợp đồng vi phạm hình thức nhưng đã thực hiện được 2/3 nghĩa vụ thì không vô hiệu mà phải công nhận hợp đồng và không cần bổ sung hình thức công chứng, chứng thực". Thì hợp đồng chuyển nhượng này của bà H phải được pháp luật công nhận vì bà H đã thanh toán 2/3 số tiền chuyển nhượng. Việc chuyển nhượng không vi phạm điều cấm vì tài sản chuyển nhượng thuộc quyền sử dụng chung của bà N và hàng thừa kế thứ nhất của ông H trong đó có 07 người con; Bản thân bà N và 07 người con đều thừa nhận đã ký tên đồng ý chuyển nhượng, được bà N chia tiền và không ai có tranh chấp gì về hợp đồng này. Anh N và anh C' không phải là đồng sở hữu tài sản này theo pháp luật thừa kế nên không có quyền định đoạt. Nên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H ông Đ là phù hợp và đúng quy định.

Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn N: Việc ông N yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Tuyết N với bà Trần Thị Tuyết H, ông Lê Mạnh Đ; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trần Thị Tuyết H, ông Lê Mạnh Đ là không có cơ sở bởi lẽ: theo quy định Điều 118 Bộ luật dân sự năm 1995 quy định: "Tài sản chung của hộ gia đình gồm tài sản do các thành viên cùng nhau tạo lập nên hoặc được tặng cho chung và các tài sản khác mà các

thành viên thỏa thuận là tài sản chung của hộ”. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà N (trong đó anh N và anh C’ có tên trong hộ khẩu) là không đúng pháp luật vì anh N và anh C’ không đóng góp gì trong việc tạo lập nên diện tích đất này, đất này do vợ chồng bà N tạo lập. Nên xác định diện tích 4.591m² là tài sản chung của bà N và 07 người con. Còn anh N và anh C’ là cháu ngoại không có quyền đối với phần tài sản này.

Tại phiên tòa phúc thẩm phía bị đơn ông C và người liên quan là anh N kháng cáo không đưa ra được chứng cứ chứng minh, cho nội dung kháng cáo của mình. Cấp sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ. Nên giữ nguyên án sơ thẩm.

Tại phiên tòa hôm nay Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai rút kháng nghị nên đình chỉ đối với kháng nghị.

[3] Về án phí: Do không chấp nhận kháng cáo nên ông C, anh N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 296; Điều 298; khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Quyết định kháng nghị số 366/QĐKNPT-VKS-DS ngày 06/8/2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện V. Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn C và ông Nguyễn Văn N. Giữ nguyên án sơ thẩm.

Căn cứ Điều 305; 697; 698; 699; 700; 701; 702 Bộ luật dân sự năm 2005. Điều 166 Luật đất đai năm 2013. Nghị định 70-CP ngày 12/6/1997 của Chính phủ quy định về án phí, lệ phí Tòa án và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Tuyết H.

Buộc ông Lê Văn C phải trả lại cho bà Trần Thị Tuyết H thửa đất số: 63 tờ bản đồ số 11 xã B có diện tích là 1.483m², theo trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 1513-2/2015 ngày 05/8/2015 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh V. Cụ thể tại các điểm như sau: 1,2,3,4,5,1. Có kích thước: 1 – 2 = 11.99m; 2 – 3 = 21.81m; 3 – 4 = 46.14m; 4 – 5 = 34.54m; 5 – 1 = 40.04m và thửa đất số: 77 tờ bản đồ số 11 xã B có diện tích là 3.165m², theo trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 1513-1/2015 ngày 05/8/2015 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh V. Cụ thể tại các điểm như sau: 1,2,3,4,5,1. Có kích thước: 1 – 2 = 34.54m; 2 – 3 = 57.91m; 3 – 4 = 37.50m; 4 – 5 = 32.06m; 5 – 1 = 95.25m.

Buộc ông Lê Văn C phải thu hoạch cây trên đất để trả lại đất cho bà Trần Thị Tuyết H.

Buộc ông Lê Văn C phải trả lại cho bà Trần Thị Tuyết H số tiền xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 14.862.057 đồng (mười bốn triệu tám trăm sáu mươi hai ngàn không trăm năm mươi bảy đồng).

Bác yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn N về việc đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H với bà Trần Thị Tuyết H, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL612486 và AL612481 đứng tên bà Trần Thị Tuyết H và ông Lê Mạnh Đ do Ủy ban nhân dân huyện V cấp ngày 30/6/2008.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án thì người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi, theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước quy định tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

Về án phí: Ông Lê Văn C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 50.000 đồng và 300.000đ án phí phúc thẩm. Số tiền tạm tạm ứng án phí phúc thẩm ông C đã nộp tại biên lai thu số 004784 ngày 21/8/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện V được tính trừ án phí phúc thẩm ông C phải chịu. Ông Chùng còn phải nộp tiếp án phí sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn N phải chịu 50.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 004785 ngày 20/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V. Còn lại hoàn trả ông N số tiền tạm ứng án phí là 250.000 đồng tại biên lai thu tiền số 000552 ngày 10/8/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện V.

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, 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; 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:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND huyện Vĩnh Cửu;
- Chi cục THADS huyện Vĩnh Cửu;
- Đường sự (15);
- Lưu (5)

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

Phạm Thị Xuân Đào