

Bản án số: 88/2019/DS-PT
Ngày 04 - 04 - 2019
V/v: *Tranh chấp về dân sự -
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

- Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thanh Duyên

Các Thẩm phán: Ông Phan Đức Phương

Ông Vũ Ngọc Huỳnh

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Mai Thị Thu Trang - 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 04 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 dân sự thụ lý số: 451/2018/TLPT-DS ngày 27 tháng 11 năm 2018 về việc “*Tranh chấp về dân sự - quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2018/DS - ST ngày 13 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 252/2019/QĐPT-DS ngày 20 tháng 03 năm 2019 giữa các đương sự:

1. ***Nguyên đơn:*** Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Văn Công D (đã chết), gồm có:

1.1. Cụ Nguyễn Thị D, sinh năm 1932 (mẹ ông D).

Địa chỉ: Ấp Bình Tr, xã Tr, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Dành là: Bà Nguyễn Thị Kim Ng, sinh năm 1971 (có mặt).

Địa chỉ: Tổ 10, ấp 3, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

1.2. Bà Nguyễn Thị Kim Ng, sinh năm 1971 (vợ ông D)

1.3. Anh Văn Tuấn C, sinh ngày 14/8/1995 (con ông D)

Cùng địa chỉ: Tổ 10, ấp 3, xã Bình Hàng T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo ủy quyền của bà Ng, anh C là: Bà Võ Thị Nh, sinh năm 1957 (có mặt).

Địa chỉ: Tổ 11, Khóm 2, Phường 4, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

1.4. Chị Văn Thị Kiều N, sinh ngày 20/7/1993 (con ông D)

1.5. Chị Văn Thị Kiều Ph, sinh ngày 01/01/1990 (con ông D)

Cùng cư trú tại địa chỉ: Số 22 Blamey street noble park 3174 Victoria Australia.

Người đại diện theo ủy quyền của chị N, chị Ph là: Bà Nguyễn Thị Kim Ng, sinh năm 1971 (có mặt).

Địa chỉ: Tổ 10, ấp 3, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

2. *Bị đơn*: Đỗ Minh Tr, sinh năm 1979 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ 11, Ấp 1, xã Bình Hàng Tr, huyện C, Đồng Tháp.

Đại diện theo ủy quyền của ông Trí : Ông Trần Nguyễn Duy Th, sinh năm 1983; Địa chỉ: Số 12A – Dãy B đường Trần Hoàng Na, Quận Ni, thành phố Cần Thơ (có mặt).

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

3.1. Đỗ Minh Th, sinh năm 1968 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ 11, Ấp 1, xã Bình Hàng Tr, huyện C, Đồng Tháp.

Đại diện theo ủy quyền của bà Thảo là: Ông Huỳnh Quốc N, sinh năm 1979 (có mặt).

Địa chỉ: Phường Hòa An, Quận N, thành phố Cần Thơ.

Địa chỉ liên lạc: Số 77, Mai Thị Lựu, phường D, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Đỗ Tấn T, sinh năm 1950 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ 11, Ấp 1, xã Bình Hàng Tr, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3.3. Đỗ Mỹ Lết sinh năm 1944 (vắng mặt).

Địa chỉ: 9010 Mount Houston Rd, TX 77050, USA.

3.4. Ủy ban nhân dân huyện C.

Người đại diện theo pháp luật ông Nguyễn Hồng Sự; chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C.

Người đại diện theo ủy quyền ông Lê Chí Th; chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 02, đường Ba Mươi Tháng Tư, thị trấn M, C, Đồng Tháp.

4. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn*:

4.1. Đặng Thị Qu, sinh năm 1934 (mẹ anh Tr);

4.2. Bùi Thị L, sinh năm 1974 (vợ anh Tr);

4.3. Đỗ Thị Hoàng A, sinh năm 1959 (chị anh Tr);

Cùng địa chỉ: Tổ 11, Ấp 1, xã Bình Hàng Tr, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

4.4. Đỗ Minh H, sinh năm 1970 (anh anh Tr);

Địa chỉ: Số 181E, Tổ 9, ấp Hòa Mỹ, xã Hòa An, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp

4.5. Đỗ Minh H2, sinh năm 1971 (chị anh Tr);

4.6. Đỗ Ngọc Th, sinh năm 1980 (em anh Tr);

Cùng địa chỉ: Tổ 11, Ấp 1, xã Bình Hàng Tr, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Qu, bà Â, chị L, chị H, chị Th, anh H là anh Trần Nguyễn Duy Th, sinh năm 1983; Địa chỉ: Số 12A – Dãy B đường Trần Hoàng Na, Quận Ninh K, thành phố Cần Thơ (có mặt).

Người kháng cáo: Bị đơn ông Đỗ Minh Tr, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Qu, Bùi Thị L, Đỗ Thị Hoàng Â, Đỗ Minh H, Đỗ Minh H2, Đỗ Ngọc Th.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn Văn Công D (đã chết), văn bản ý kiến của những người đại diện của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông D trình bày:

Yêu cầu buộc ông Tr và những người liên quan trong hộ ông Tr giao trả cho bà Ng đất diện tích trên giấy 4.593m², theo đo thực tế 4.648,1m² đất, cùng toàn bộ cây trái có trên đất, đất thuộc thửa 898, bản đồ số 8, tại ấp 4, xã Bình Hàng Tr, huyện C. Lý do là đất này trước đây chồng bà Ng là ông D nhận nhượng của ông T ngày 19/5/2014, giá 1.320.000.000đ đã trả đủ tiền và được cấp giấy quyền sử dụng đất ngày 13/6/2014, lúc nhận nhượng ông T có dẫn đến xem đất tại hiện trạng, khi đó không thấy ông Tr, đến khi ông T bàn giao đất thì có ông Tr đứng ra ngăn cản, nên gia đình bà Ng không nhận được đất và tranh chấp đến nay. Trước khi chết ông D đã chuyển tặng cho đất này lại cho bà Ng, bà Ng đã được cấp giấy đất. Chứng minh cho yêu cầu này là quá trình chuyển nhượng đất từ bà L theo ủy quyền của bà Th sang ông T, từ ông T sang ông D, ông Tr không tranh chấp, thủ tục chuyển nhượng hoàn thành đúng theo quy định pháp luật. Hiện nay trên đất chỉ có một mình ông Tr chiếm dụng, nhưng ông Tr cùng những người thân trong gia đình ông đứng ra phản tố yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình họ, yêu cầu này nguyên đơn không đồng ý và nguyên đơn yêu cầu ông Tr cùng những người thân trong hộ gia đình ông Tr trả toàn bộ diện tích thửa đất theo thực tế đo đạc cho bà Ng, phần cây trồng trên đất thì yêu cầu ông Tr di dời toàn bộ số cây ông Tr tự ý trồng thêm sau khi ông chiếm dụng và trong thời gian tranh chấp, số cây của chủ cũ trồng trước chuyển lại thì giữ nguyên cho bà Ng sử dụng. Không yêu cầu bồi thường hoa lợi cây trái trong thời gian qua. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tranh chấp bà Ng đang giữ bản chính, không thể chấp hoặc bị kê biên đảm bảo nghĩa vụ tài sản.

Trong văn bản ý kiến phía bị đơn (ông Tr) và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn (gọi chung là phía bị đơn) trình bày:

Ngày 07/12/2006 ông Tr và người trong hộ ông Tr (09 người) và bà Đỗ Minh Th là người đại diện hộ đứng ra nhận chuyển nhượng đất của ông Lê Quang Kh với giá là 69.000.000đ, số tiền mua đất do các thành viên trong gia đình hùn, ngày 28/12/2006 bà Th được cấp giấy với tư cách hộ. Ngày 28/11/2006 bà Th và bà Đỗ Mỹ L có làm hợp đồng ủy quyền, sau đó bà L đã làm hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên cho ông T vào ngày 04/5/2010, ngày 19/5/2014 ông T chuyển nhượng lại cho ông D. Việc bà Th ủy quyền cho bà L hộ gia đình anh Tr không hay biết. Thực tế ông Tr hàng năm canh tác trên đất từ năm 2006 đến nay, lúc hộ anh Tr mua đất ông Kh không có cây trái, mà cây trái hiện có là do anh Tr trồng. Phía bị đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu của bên ông D (bà Ng). Phía bị đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà L cho ông T, giữa ông T cho ông D, hủy giấy đất ông T, giấy đất ông D. Công nhận QSDĐ cho hộ ông Tr toàn bộ diện tích 4.593m², thửa số 898, bản đồ số 8, tại ấp 4, xã Bình Hàng Tr, huyện C, mặt đất hiện tại do một mình ông Tr sử dụng và thu hoa lợi cây trái.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Minh Th trình bày:

Đầu năm 2006 bà Đỗ Mỹ L định cư bên Mỹ có trao đổi với bà Th là muốn hùn vốn mua đất của ông Kh, bà L có chuyển tiền về cho bà Th 10.000USD, tương đương 160.000.000đ, nhưng trong quá trình mua đất ông Kh, bà Th không sử dụng tiền bà L gửi về, mà sử dụng tiền của bà Th và anh em trong hộ, bà Th được đại diện gia đình đứng tên giấy đất do bà Th có học thức, người trực tiếp trả tiền mua đất cho ông Kh là anh H anh của bà Th, hiện tại đất giao cho Trí sử dụng, vì Trí là con út, các anh chị em khác đều đã có gia đình sống riêng nơi khác. Nay bà Th đồng ý trả lại cho bà L 10.000USD, tương đương 160.000.000 VNĐ, bà Th không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn và cũng không yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất riêng cho bà hoặc chung trong hộ gia đình với ông Tr.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Tấn T trình bày:

Năm 2006 bà L về Việt Nam có ý định mua đất, bà Th là cháu có giới thiệu bà L mua đất ông Kh, do bà L không được đứng tên, nên có nhờ bà Th đứng tên giấy đất dùm và hưởng hoa lợi cây trái, trước đó bà L có bảo lãnh em của bà Th là Đỗ Minh V qua Mỹ sinh sống, sau thời gian V không tốt, nên không còn sống chung với bà L, sau đó bà L về chuyển nhượng đất này lại cho ông T giá 1.015.000.000đ, bằng với giá lúc mua của ông Kh, ông T đã trả đủ tiền cho bà L và được cấp giấy, nhưng không canh tác được đất do Tr ngăn cản, đến năm 2014 ông T chuyển nhượng đất lại cho ông D giá 1.320.000.000đ, ông D được cấp giấy, không canh tác được đất do Trí ngăn cản, khi nhận nhượng đất bà L trên đất đã có cây trồng, ông không có trồng cây thêm. Căn cứ chứng minh bà Th đứng tên dùm bà L là: Thư tay bà Th viết cho bà L; biên nhận ông Kh nhận đủ tiền gửi cho bà L, ông H viết thư tay cho bà L báo việc đã trả đủ tiền đất cho ông Kh và các giấy chuyển tiền của bà L cho anh H anh bà Th. Ông T yêu cầu buộc Tr giao trả đất cho bà Ng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đỗ Mỹ L có văn bản ý kiến ngày 15/11/2017, ngày 15/3/2018, ngày 15/4/2018 và ngày 26/7/2018 trình bày:

Năm 2006 bà L có về thăm quê và có mua đất thửa 898, diện tích 4.593m² tại xã Bình Hàng Tr, mua đất là của ông Kh, đã trả tiền đủ cho ông Kh 1.015.000.000đ, do bà L không được đứng tên, nên có nhờ người cháu chồng tên Đỗ Minh Th đứng tên dùm để hưởng lợi cây trái, cùng vào thời gian này bà L có bảo lãnh em trai của Thảo là Đỗ Minh V qua Mỹ làm cây xăng cho bà L, sau đó V lấy tiền bỏ trốn, còn Tr thì uống rượu say sưa phá hàng xóm, bà L lo về sau nên bà L sang bán đất lại cho ông T trọn quyền làm chủ sử dụng bằng với giá 1.015.000.000đ, đã nhận đủ tiền, bà đã lớn tuổi, thêm bệnh tật, không về được quê hương Việt Nam, bà yêu cầu giải quyết vắng mặt bà, bà không khiếu nại hay yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện C có ý kiến bằng văn bản số 269/UBND-HC ngày 04/5/2018 và văn bản số 401/UBND-HC ngày 21/6/2018 với nội dung:

Xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất các bên đang tranh chấp hiện nay, giữa ông Kh, bà Th, bà Th ủy quyền bà L chuyển cho ông T, ông T chuyển ông D đều thực hiện đầy đủ thủ tục đúng theo quy định pháp luật, việc cấp giấy ghi tên hộ bà Th là chưa phù hợp với thực tế; việc ông Tr yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T và ông D đối với thửa đất này là không có cơ sở.

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 08/2018/DS-ST ngày 13 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp đã quyết định:

Căn cứ vào Khoản 9 Điều 25, Điều 37, Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 273, Khoản 5 Điều 477, Khoản 2 Điều 479 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 26, Điều 166, Điều 167, Điều 170, Điều 188, Điều 203 Luật Đất đai.

Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/12/2009 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu về tranh chấp quyền sử dụng đất, của các đồng kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn Văn Công D là: Bà Nguyễn Thị Dành, Nguyễn Thị Kim Ng, chị Văn Thị Kiều Ph, Văn Thị Kiều N và anh Văn Tuấn C đối với ông Đỗ Minh Tr và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía ông Tr gồm: Bà Đặng Thị Qu, Đỗ Thị Hoàng Á, Đỗ Minh H, Đỗ Minh H2, Đỗ Ngọc Th và Bùi Thị L.

2. Công nhận quyền sử dụng đất tranh chấp cho bà Nguyễn Thị Kim Ng. Buộc ông Đỗ Minh Tr và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía ông Tr gồm: Đặng Thị Qu, Đỗ Thị Hoàng Á, Đỗ Minh H, Đỗ Minh H2, Đỗ Ngọc Th và Bùi Thị L cùng liên đới nghĩa vụ giao trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim Ng toàn bộ diện tích đất theo hiện trạng 4.648,1m² (trên giấy CN.QSĐĐ ghi là 4.593m²), loại đất cây lâu năm, thuộc thửa đất số 898, tờ bản đồ số 8, xã Bình Hàng Tr, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 06/3/2017, tên người sử dụng đất là bà Nguyễn Thị Kim Ng; có vị trí,

số đo, mốc giới theo Bản đồ khu đất tranh chấp của ông Văn Công D (điều chỉnh lần 1) do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C xác lập ngày 25/7/2018 (kèm theo bản án này).

3. Số cây trồng và vật kiến trúc trên thửa đất số 898 nói trên (được ghi nhận trong biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/12/2017 của Tòa án tỉnh Đồng Tháp), ông Đỗ Minh Tr được sở hữu, nhưng phải thu dọn, di dời ra khỏi đất gồm: Xoài nhỏ (1 đến 2 năm tuổi) 130 cây, Chanh 47 cây, Mít 04 cây, Cóc 14 cây và 02 bụi mía lao đường; ông Tr phải phá hủy 02 cái kim tinh (huyệt). Số cây trồng còn lại, kể cả hàng rào được giữ nguyên giao lại cho bà Ng sở hữu, sử dụng.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đỗ Minh Tr và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía ông Tr gồm: Đặng Thị Qu, Đỗ Thị Hoàng Á, Đỗ Minh H, Đỗ Minh H2, Đỗ Ngọc Th và Bùi Thị L về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Mỹ L với ông Đỗ Tấn T, giữa ông Đỗ Tấn T với ông Văn Công D; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đỗ Tấn T, ông Văn Công D và công nhận quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Minh Tr và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía ông Tr gồm: Đặng Thị Qu, Đỗ Thị Hoàng Á, Đỗ Minh H, Đỗ Minh H2, Đỗ Ngọc Th và Bùi Thị L.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 20/8/2018 bị đơn ông Đỗ Minh Tr, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị L, Đặng Thị Qu, Đỗ Thị Hoàng Á, Đỗ Minh H, Đỗ Minh H2, Đỗ Ngọc Th kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Đỗ Minh Tr giữ nguyên kháng cáo yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Tấn T và ông Văn Công D; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện C đã cấp cho ông Đỗ Tấn T và ông Văn Công D; Công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của những người trong hộ bao gồm: Đỗ Minh Tr, Bùi Thị L, Đặng Thị Qu, Đỗ Thị Hoàng Á, Đỗ Minh H, Đỗ Minh H2, Đỗ Ngọc Thuý với phần đất 4.593 m² thửa số 898.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Tr là ông Trần Nguyễn Duy Th trình bày: Về tố tụng: Tòa cấp sơ thẩm không đưa ông Lê Quang Kh và bà Bùi Kim X tham gia với vai trò người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm tố tụng. Về nội dung: Hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L cho ông T không có giá trị do hợp đồng thể hiện bên ủy quyền là bà Th chứ không phải hộ bà Th như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T với ông D, hợp đồng tặng cho giữa ông D cho bà Ng là không có giá trị do đất được chuyển nhượng là đất đang tranh chấp vi phạm điểm b khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị L, Đặng Thị Qu, Đỗ Thị Hoàng Á, Đỗ Minh H, Đỗ Minh H2, Đỗ Ngọc Thuý có ý kiến giống như của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên tòa phát biểu: Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự đều thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm vì bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan kháng cáo cho rằng họ đã chuyển nhượng phần đất đang tranh chấp, nhưng tại phiên tòa không xuất trình được chứng cứ gì mới làm thay đổi nội dung vụ án. Nên đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan và đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại cây trồng trên đất giao cho nguyên đơn được sở hữu, nguyên đơn trả lại giá trị cây trồng cho bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, nghe lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, đương sự Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Về quan hệ pháp luật tranh chấp, về thẩm quyền, về thời hiệu, về việc xét xử vắng mặt, hoà giải vắng mặt các đương sự đã được Toà án cấp sơ thẩm tiến hành theo quy định tại Khoản 3 Điều 26; Khoản 4 Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 37; khoản 1, khoản 2 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 là có căn cứ.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về quan hệ hôn nhân giữa ông D và bà Ng: Bà Ng là vợ ông D, trước khi mất ông D đã chuyển nhượng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Ng.

[2.2] Về nguồn gốc đất tranh chấp: Diện tích 4.593 m² thuộc thửa 898, tờ bản đồ số 8, tại xã Bình Hàng Tr, huyện C, tỉnh Đồng Tháp là của ông Kh được cấp quyền sử dụng vào năm 2003. Năm 2006 ông Kh chuyển nhượng cho bà L (Theo bà L khai do bà L đang định cư ở Mỹ nên nhờ cháu là bà Th đứng tên quyền sử dụng đất hộ). Sau đó, bà L chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông T và ông T chuyển nhượng lại cho ông D.

Việc đại diện theo uỷ quyền của bị đơn cho rằng Toà án cấp sơ thẩm không đưa vợ chồng ông Kh vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Hội đồng xét xử xét thấy, tuy nguồn gốc đất ban đầu là của vợ chồng ông Kh, ông Kh đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Th, bà Th đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bị đơn yêu cầu huỷ các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng chỉ dừng lại ở giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Th (yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T và ông D, giữa ông T và bà Th và bà L) không ảnh hưởng gì đến quyền lợi và nghĩa vụ của vợ chồng ông Kh cũng như các đương sự trong vụ án này. Nên Toà án cấp sơ thẩm không đưa vợ chồng ông Kh vào tham gia tố tụng là có cơ sở. Do đó, phần tranh luận này của đại diện cho bị đơn không được hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.3] Về hiệu lực của các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/5/2010 được xác lập giữa bên chuyển nhượng là bà Đỗ Minh Th, bà Đỗ Mỹ L và bên nhận chuyển nhượng là ông Đỗ Tấn T và hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất ngày 19/5/2014 được xác lập giữa bên chuyển nhượng là ông Đỗ Tấn T và bên nhận chuyển nhượng là ông Văn Công D: Đối tượng của hợp đồng là thửa đất diện tích 4.593 m² thuộc thửa 898, tờ bản đồ số 8, tại xã Bình Hàng Tr, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

[2.4] Để xác định các hợp đồng chuyển nhượng trên có đúng quy định pháp luật hay không thì cần xem xét có hay không việc bà Th đứng tên quyền sử dụng đất trên dùm (hộ) cho bà L và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà L, bà Th sang ông T có hợp pháp hay không? Hội đồng xét xử xét thấy, căn cứ vào:

- “Hợp đồng chuyển nhượng đất” không công chứng ngày 20/11/2006 giữa vợ chồng ông Kh, bà Xuyên với bà Th, bà L. Trong nội dung hợp đồng này có ghi rõ diện tích đất chuyển nhượng ngang 30m, dài 150m, giá chuyển nhượng, đã nhận trước số tiền chuyển nhượng, giao kết thời điểm trả số tiền còn lại, vị trí thửa đất chuyển nhượng và có vẽ sơ đồ.

- Hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/11/2006 tại Phòng Công chứng số 641, Quận số 1 TP/CC/HĐGD do công chứng viên Nguyễn Ngọc Thanh C chứng.

- Hợp đồng uỷ quyền ngày 28/11/2006, có công chứng nội dung: Bà Th uỷ quyền cho bà L giữ và bà L được quyền ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngang 30m, dài 150m tại xã Bình Hàng Tr, do công chứng viên Nguyễn Ngọc Thanh C chứng.

- Thư tay ngày 20/12/2006 của bà Th gửi sang Mỹ cho bà L có nội dung: Khẳng định bà Th chỉ đứng tên dùm quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà L, còn mọi quyền quyết định về tài sản là của vợ chồng bà L.

- Thư tay của ông Đỗ Minh H (anh bà Th) là người nhận số tiền 854.900.000 đồng của bà L gửi từ Mỹ về để trả tiền đất cho ông Kh như đã thoả thuận trong “hợp đồng chuyển nhượng đất”. Nội dung thư ghi rõ số tiền, thời điểm nhận các lần cụ thể, ghi rõ số tiền mua vật liệu làm hàng rào bao quanh đất mua, số tiền trả chú Ba Kh 854.900.000 đồng.

- Biên nhận của ông Kh báo cho bà L biết là ông đã nhận tiền lần lượt 4 lần bằng tổng số tiền là 1.015.000.000 đồng, nói rõ đây là tiền ông Kh chuyển nhượng đất cho bà L, nhờ Th đứng tên dùm.

Qua xem xét các chứng cứ trên, có đủ cơ sở khẳng định bà Th chỉ là người đứng tên quyền sử dụng đất dùm cho bà L. Việc bà Th, ông Tr và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đứng về phía ông Tr cho rằng số tiền chuyển nhượng đất trên là của các anh em gộp lại cùng chuyển nhượng và giao tiền cho ông Minh (là cha của bị đơn) và để cho bà Th đại diện hộ đứng tên quyền sử dụng đất là không có căn cứ. Do đó, việc bà Th tự ý thay đổi hợp đồng và tự ý làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất với danh nghĩa đại diện hộ là không đúng với ý chí của bà L. Lý ra phải huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Th. Tuy nhiên, sau đó bà Th đã làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất lại cho ông T (do bà L đứng ra chuyển nhượng theo hợp đồng uỷ quyền bà Th đã ký cho bà L ngày 28/11/2006) và ông T đã được cơ quan Nhà nước có

thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên để ổn định giấy chứng nhận, không cần thiết phải huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện C đã cấp cho hộ bà Th để làm thủ tục lại.

Như nhận định trên, Quyền sử dụng đất trên thật sự là của bà L, bà Th chỉ là người đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ dùm và việc bà Th tự ý thay đổi hợp đồng chuyển nhượng và đăng ký quyền sử dụng đất với tư cách đại diện hộ gia đình không có ý kiến của bà L là không đúng. Việc cấp giấy chứng nhận với danh nghĩa cho “hộ bà Th” không đúng đã được UBND huyện C thừa nhận tại công văn số 269/UBND-HC ngày 04/5/2018 của UBND huyện C. Do đó, khi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại cho ông T thì chỉ cần một mình bà Th ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là đúng mà không cần cả hộ bà Th ký như đã phân tích trên. Ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Căn cứ vào việc chuyển nhượng và được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, ông T đã xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Văn Công D, hợp đồng tuân thủ các quy định của pháp luật nên hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T và ông D có hiệu lực pháp luật. Nay ông D chuyển nhượng lại cho bà Ng và bà Ng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hợp pháp.

[3] Ông Tr và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan kháng cáo cho rằng đất này là do các chị em ông cùng góp vốn nhận chuyển nhượng để cho bà Th đại diện hộ gia đình đứng tên giấy chứng nhận, nhưng tại phiên toà phúc thẩm không cung cấp được chứng cứ gì mới ngoài các chứng cứ đã có trong hồ sơ như hội đồng xét xử đã phân tích. Do đó, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Tr và các ông bà Bùi Thị L, Đặng Thị Qu, Đỗ Thị Hoàng A, Đỗ Minh H, Đỗ Minh H2, Đỗ Ngọc Thuý.

[4] Tại phiên toà hôm nay, đại diện cho nguyên đơn và đại diện cho bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có kháng cáo, thống nhất toàn bộ số cây trồng trên phần đất đang tranh chấp mà toà án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải có nghĩa vụ di dời, có tổng giá trị là 109.000.000 đồng.

[5] Nguyên đơn cho rằng nếu được giao phần đất thì đồng ý nhận lại toàn bộ cây trồng trên và đồng ý bồi hoàn cho bị đơn tổng giá trị các cây trồng là 109.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị trên của đại diện nguyên đơn là hợp tình, hợp lý và khả thi trong quá trình khi thi hành án, nên chấp nhận đề nghị này của đại diện nguyên đơn. Nguyên đơn được sở hữu toàn bộ cây trồng trên đất, nguyên đơn có trách nhiệm bồi hoàn lại cho bị đơn số tiền 109.000.000 đồng (bị đơn đại diện nhận, nếu trong nội bộ gia đình bị đơn có tranh chấp số tiền trên thì sẽ được giải quyết thành vụ án khác khi có yêu cầu) Vì vậy toà cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm về phần này.

[6] Trong vụ án này, theo án lệ số 02 thì bà L phải chia cho bà Th một phần tiền công sức trong việc bảo quản, gìn giữ, tôn tạo phần đất mà bà Th đứng tên dùm. Thế nhưng, khi bà L chuyển nhượng phần đất trên cho ông T cũng ngang bằng giá trị khi bà nhận chuyển nhượng của ông Kh, cho nên toà án cấp sơ thẩm không tính tiền công sức cho bà Th là có căn cứ.

[7] Về án phí:

[7.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do bà Nguyễn Thị Kim Ng phải trả cho ông Tr số tiền 109.000.000 đồng nên phải chịu 5.450.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[7.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa nên ông Đỗ Minh Tr và các ông bà Bùi Thị L, Đặng Thị Qu, Đỗ Thị Hoàng Â, Đỗ Minh H, Đỗ Minh H2, Đỗ Ngọc Th không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

[8] Các phần Quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Khoản 2 Điều 308; Khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đỗ Minh Tr và các ông bà Bùi Thị L, Đặng Thị Qu, Đỗ Thị Hoàng Â, Đỗ Minh H, Đỗ Minh H2, Đỗ Ngọc Thuý.

Sửa bản án sơ thẩm phần bồi hoàn cây trồng.

1.1. Chấp nhận yêu cầu về tranh chấp quyền sử dụng đất, của các đồng kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn Văn Công D là: Bà Nguyễn Thị Dành, Nguyễn Thị Kim Ng, chị Văn Thị Kiều Ph, Văn Thị Kiều N và anh Văn Tuấn C đối với ông Đỗ Minh Tr và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía ông Tr gồm: Bà Đặng Thị Qu, Đỗ Thị Hoàng Â, Đỗ Minh H, Đỗ Minh H2, Đỗ Ngọc Th và Bùi Thị L.

1.2. Công nhận quyền sử dụng đất tranh chấp cho bà Nguyễn Thị Kim Ng. Buộc ông Đỗ Minh Tr và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía ông Tr gồm: Đặng Thị Qu, Đỗ Thị Hoàng Â, Đỗ Minh H, Đỗ Minh H2, Đỗ Ngọc Th và Bùi Thị L cùng liên đới nghĩa vụ giao trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim Ng toàn bộ diện tích đất theo hiện trạng 4.648,1m² (trên giấy CN.QSĐĐ ghi là 4.593m²), loại đất cây lâu năm, thuộc thửa đất số 898, tờ bản đồ số 8, xã Bình Hàng Tr, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 06/3/2017, tên người sử dụng đất là bà Nguyễn Thị Kim Ng; có vị trí, số đo, mốc giới theo Bản đồ khu đất tranh chấp của ông Văn Công D (điều chỉnh lần 1) do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C xác lập ngày 25/7/2018 (kèm theo bản án này).

1.3. Số cây trồng và vật kiến trúc trên thửa đất số 898 nói trên (được ghi nhận trong biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/12/2017 của Toà án nhân dân tỉnh Đồng Tháp) bà Nguyễn Thị Kim Ng được sở hữu.

Bà Nguyễn Thị Kim Ng có trách nhiệm bồi hoàn lại toàn bộ cây trồng bao gồm: Xoài nhỏ (1 đến 2 năm tuổi) 130 cây; Chanh 47 cây; Mít 04 cây; Cóc 14 cây và 02 bụi Mía lao đường (theo bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày

08/12/2017 của Toà án nhân dân tỉnh Đồng Tháp) với tổng số tiền là 109.000.000 đồng cho ông Đỗ Minh Tr (ông Tr đại diện nhận, nếu trong gia đình ông Tr và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có tranh chấp với nhau số tiền trên thì sẽ được giải quyết thành vụ án khác khi có yêu cầu).

1.4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đỗ Minh Tr và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía ông Tr gồm: Đặng Thị Qu, Đỗ Thị Hoàng Á, Đỗ Minh H, Đỗ Minh H2, Đỗ Ngọc Th và Bùi Thị L về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Mỹ L với ông Đỗ Tấn T, giữa ông Đỗ Tấn T với ông Văn Công D; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đỗ Tấn T, ông Văn Công D và công nhận quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Minh Tr và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía ông Tr gồm: Đặng Thị Qu, Đỗ Thị Hoàng Á, Đỗ Minh H, Đỗ Minh H2, Đỗ Ngọc Th và Bùi Thị L.

2. Về án phí dân sự và các chi phí tố tụng khác:

2.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị D, Nguyễn Thị Kim Ng, Văn Thị Kiều Ph, Văn Thị Kiều N, Văn Tuấn C, Đỗ Tấn T, Đỗ Mỹ L và Đỗ Minh Th không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm; bà Đặng Thị Qu được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Đỗ Minh Tr, Bùi Thị L, Đỗ Thị Hoàng Á, Đỗ Minh H, Đỗ Minh H2, Đỗ Ngọc Th cùng liên đới nghĩa vụ nộp 44.229.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm; được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 22.115.000đ (thuộc một phần trong số tiền 25.800.000đ) nộp ngày 16/4/2018, theo biên lai số 0000271 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp, các đương sự T, L, Á, H, H, Th còn phải nộp thêm số tiền là 22.114.000đ (Hai mươi hai triệu một trăm mười bốn nghìn đồng); bà Đặng Thị Qu được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.685.000đ (Ba triệu sáu trăm tám mươi lăm nghìn đồng) thuộc một phần trong số 25.800.000đ nộp ngày 16/4/2018, theo biên lai số 0000271 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

Bà Nguyễn Thị Kim Ng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 5.450.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 8.600.000 đồng theo biên lai thu số 032643 ngày 09/7/2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, bà Ng được nhận lại 3.150.000 đồng tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Đỗ Minh Tr và các ông bà Đỗ Minh H, Đỗ Minh H2, Đỗ Ngọc Th, Bùi Thị L, Đỗ Thị Hoàng Á, Đặng Thị Qu không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Ông Đỗ Minh Tr và các ông bà Đỗ Minh H, Đỗ Minh H2, Đỗ Ngọc Th, Bùi Thị L, Đỗ Thị Hoàng Á được nhận lại tiền tạm ứng án phí kháng cáo theo các biên lai thu số 0000359, 0000360 ngày 24/8/2018; số 0000384, 0000385, 0000386, 0000387 ngày 20/11/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

2.3. Về chi phí tố tụng khác:

Ông Đỗ Minh Tr và những người liên quan đứng về phí ông Tr gồm: Bà Qu, Ân, H, H, Th và L cùng liên đới nghĩa vụ nộp hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim Ng số tiền chi phí thẩm định, đo đạc và định giá là 2.884.500 đồng.

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

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh (1);
- TAND tỉnh Đồng Tháp (1);
- VKSND tỉnh Đồng Tháp (1);
- Cục THADS tỉnh Đồng Tháp (1);
- Các đương sự (5);
- Lưu: hồ sơ (1), VP(2), 13b (MTTT);

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

Đã ký

Huỳnh Thanh Duyên