

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số: 09/2023/DS-PT

Ngày 7-2-2023

V/v “*Tranh chấp hợp đồng sang nhượng nhà,
hoa màu và đòi lại tiền đền bù*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Đình Nam

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Sinh

Ông Lê Văn Hà

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Long – Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa:
Bà Trịnh Thị Mỹ Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 7 tháng 2 năm 2023, tại Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 67/2022/TLPT-DS ngày 4 tháng 10 năm 2022 về “*Tranh chấp hợp đồng sang nhượng nhà, hoa màu và đòi lại tiền đền bù*”;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2022/DSST ngày 9 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 61/2022/QĐ-PT ngày 18 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đào Nguyên T và bà Nguyễn Thị T; cùng địa chỉ tại số 32 Phan Chu T, tổ 1, thị trấn Quảng P, huyện Cư M, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T: Ông Đào Nguyên T; địa chỉ: số 32 Phan Chu T, tổ 1, thị trấn Quảng P, huyện Cư M, tỉnh Đắk Lắk.

Ông T có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Mai Văn T, Luật sư – Văn phòng Luật sư Mai Nguyễn thuộc Đoàn luật sư tỉnh Gia Lai; địa chỉ: 142 Lê Thánh T, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

2. Bị đơn: Bà Đào Thị C; địa chỉ: 103 Phù Đ, phường Phù Đ, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

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

- Ông Lê Kim V; địa chỉ: 103 đường Phù Đ, phường Phù Đ, thành phố P, tỉnh Gia Lai (*Chỗ ở hiện nay: 580/11/11 Chi L, thành phố P, tỉnh Gia Lai*). Có mặt.

- Bà Lê Thị Y; địa chỉ: 105 Phù Đ, phường Phù Đ, thành phố P, tỉnh Gia Lai (*địa chỉ khác: 26/94 Phù Đ, tổ 8, phường Phù Đ, thành phố P, tỉnh Gia Lai*). Vắng mặt.

- Ông Hồ Văn H; địa chỉ: 38/71 Nguyễn Thái H, tổ 3, phường Hội T, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

- Bà Lại Thị L; địa chỉ: Tổ 1, khối phố 3A, thị trấn Ea K, huyện Ea K, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

- Ông Trần Hoàng L (Linh) và bà Nguyễn Thị O; địa chỉ: 397 Hùng V, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

4. *Người kháng cáo*: Nguyên đơn là ông Đào Nguyên T và bà Nguyễn Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn ông Đào Nguyên T và bà Nguyễn Thị T, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là ông Mai Văn T trình bày:

Nguyên từ năm 1971, gia đình ông T sinh sống và làm ăn tại Pleiku, có ngôi nhà 391/119 khối phố 64 đường Hùng V, phường Hội P (nay là số nhà 113 đến 119 đường Nay D, tổ dân phố 16, phường Hội P, thành phố P); nhà được xây dựng giữa lô đất thổ cư có kích thước chiều ngang khoảng 28m, chiều dài khoảng 50m, tổng diện tích 1.400m²; tứ cận phía Đông giáp đường đi và nhà ông C; phía Tây giáp nhà ông M; phía Nam giáp nhà ông T; phía Bắc giáp đất bà P và ông T.

Năm 76, gia đình ông T được cấp giấy chứng nhận hộ khẩu thường trú tại địa chỉ nêu trên, trong hộ có 8 khẩu. Năm 1979, ông Đào Nguyên T phạm pháp phải đi cải tạo đến năm 1986, mãn hạn cải tạo về thì mới biết bà C dẫn hai con nhỏ vào ở nhờ, còn vợ, con ông T và cha già đã vào Đắk Lắk làm ăn, sinh sống. Ông T có nói với bà C cho tiền để mua sắm áo quần và đi xe vào tìm gia đình. Trong lúc đó ông T nóng lòng chỉ mong gặp lại vợ con và cha già, hoàn toàn không nghĩ gì đến đất đai nhà cửa. Bà C bảo không có tiền, nên nói với ông T ở lại ít hôm, rồi bà C mượn cho ông T 1 chỉ vàng, khoảng 3 ngày sau bà C nói với ông T là chỉ mượn được 5 phân vàng và đã bán đưa tiền cho ông T. Ông T nhận tiền mua sắm quần áo đi xe vào Đắk Lắk tìm gặp gia đình. Khoảng 02 tháng sau, ông T trở lại để đưa bàn thờ mẹ vào Đắk Lắk, ông T có mượn thêm bà C 02 chỉ vàng để vào làm ăn, sinh sống, bà C đồng ý đưa tiền mặt cho ông T và bảo ông T viết giấy mượn tiền trị giá bằng vàng là 3 chỉ, ông T đã đồng ý viết giấy và trở vào Đắk Lắk chung sống làm ăn với gia đình.

Đến năm 1996, ông T trở về thăm chị em, các cháu và láng giềng thì thấy bà C xây 01 căn nhà phía Bắc giáp đất bà P, ông T có hỏi ai cho làm nhà, bà C phân trần là làm cho vợ chồng Vân ở riêng, còn bà thì vẫn ở ngôi nhà cũ của ông T cùng con gái. Khi ấy ông T có phàn nàn về việc làm nhà của bà C, nhưng nghĩ lại tình chị em ruột thịt và đã mượn bà 3 chỉ vàng. Hơn nữa ngôi nhà của ông T bà C vẫn ở, đất thổ cư còn hơn 20m chiều ngang. Ông T trở vào Đắk Lắk kể chuyện với bà Nguyễn Thị T, bà T có nói chuyện với bà C. Vì điều kiện làm ăn sinh sống xa xôi, năm 2006 nhân tiện dời mộ cho chị ruột ông T thì vợ chồng ông T bàn bạc với bà C lấy lại đất để cho con làm nhà ở vì con ông T đã đến

tuổi trưởng thành. Vợ chồng ông T vừa đến nơi thì thấy bà C đã xây tiếp ngôi nhà phía Nam cho con gái có số 113 – đất trống còn lại giữa số 113 và 119 còn khoảng 14m bề ngang theo dọc đường, ngôi nhà của ông T không còn nữa.

Trong lúc vợ chồng ông T hỏi về lý do và giấy tờ sang nhượng thì con trai, con gái, con dâu bà C nói rằng trước đây ông bà viết giấy bán bà C rồi còn hỏi giấy tờ gì nữa, ông T bảo đưa giấy ra coi. Anh V, chị Y và con dâu bà C bảo 4 giờ chiều nay vợ chồng ông T đến sẽ cho coi giấy, đến 4 giờ chiều ông T đến thì vợ chồng anh V và bà C không cho xem.

Quá bức xúc ông T đã gửi đơn đến tổ dân phố và phường Hội P xin can thiệp giải quyết. Việc giải quyết không thành, ông T chỉ yêu cầu cho xem giấy sang nhượng đất nhưng vẫn không được đáp ứng với lý do để làm bằng chứng gửi lên cấp trên chứ không giao giấy.

Cuối cùng ông T đã đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố P can thiệp giải quyết. Lúc này tại Ủy ban nhân dân thành phố P, ông T mới nhận diện được là vợ chồng ông không viết giấy và không ký tên trong giấy sang nhượng.

Ông T bà T khẳng định chữ ký trong giấy sang nhượng nhà và hoa màu ngày 15-3-1989 hoàn toàn là giả mạo, không phải của ông T bà T. Căn cứ vào giấy sang nhượng này, bà Đào Thị C đã tặng cho con là Lê Kim V và Lê Thị Y, chuyển nhượng cho ông Hồ Văn H. Sau đó anh V chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trần Hoàng L (L), bà Nguyễn Thị O và ông L, bà O tặng cho lại bà Lại Thị L. Do hợp đồng sang nhượng hoa màu giữa ông T bà T với bà C vô hiệu, nên các hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho sau này cũng bị vô hiệu.

Nay, ông T bà T yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

Tuyên bố không công nhận giấy sang nhượng nhà và hoa màu ngày 15-3-1989 do vô hiệu.

Buộc ông Lê Kim V phải trả giá trị tiền đất được nhà nước đền bù khi thu hồi đất là 294.142.500 đồng.

Bà Lê Thị Y phải trả giá trị tiền đất được nhà nước đền bù khi thu hồi đất là 225.326.250 đồng.

Ông Hồ Văn H phải trả giá trị tiền đất được nhà nước đền bù khi thu hồi đất là: 93.877.200 đồng.

Bà Lại Thị L phải trả giá trị tiền đất được nhà nước đền bù khi thu hồi đất là 89.407.350 đồng.

Và tiền lãi phát sinh tính từ ngày người cuối cùng nhận tiền đền bù là 24-1-2008 cho đến ngày xét xử với mức lãi suất chậm trả là 10%/năm.

2. Bị đơn là bà Đào Thị C và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Nguyễn Duy H trình bày:

Bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì suốt thời gian dài nguyên đơn không có tranh chấp gì, không khởi kiện về nhà và hoa màu, ông T và bà T khởi kiện xuất phát từ tiền đền bù đất đai khi nhà nước thu hồi đất năm 2006. Sau đó, ông T bà T gửi đơn đến nhiều cơ quan giải quyết, tổ hòa giải ở tổ dân phố, Ủy ban nhân dân phường, Ủy ban nhân dân thành phố P và tỉnh giải quyết, rồi gửi đơn tố cáo đến cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an thành phố P. Tiếp theo khởi kiện ra Tòa án đã qua nhiều cấp xét xử. Tính hợp pháp của việc khởi kiện của nguyên đơn không có vì nguyên đơn không có giấy

tờ gì chứng minh quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất. Việc nhà nước bồi thường khi thu hồi đất là trên cơ sở quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh, quyết định này hiện nay vẫn đang có hiệu lực, không bị thay thế hoặc hủy bỏ bởi một quyết định nào khác. Giấy sang nhượng nhà và hoa màu ngày 15-3-1989 giữa ông Đào Nguyên T, bà Nguyễn Thị T với bà Đào Thị C là có thật được người làm chứng xác nhận, tổ dân phố ký và Ủy ban nhân dân phường Hội P xác nhận và đóng dấu. Bà C mua với giá 7 chỉ vàng, tương đương 600.000 đồng. Trước năm 1989, bà C đưa cho ông T 3 chỉ vàng, đến năm 1989, sau khi làm hợp đồng xong bà C trả thêm 4 chỉ vàng. Ông T nói đã trả số tiền vay cho bà C là không đúng sự thật.

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

- Anh Lê Kim V trình bày:

Nhất trí với lời trình bày của ông Nguyễn Duy H. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông T bà T đã bán nhà, hoa màu đất cho bà C theo giấy sang nhượng nhà và hoa màu ngày 15-3-1989 là đúng sự thật.

- Anh Hồ Văn H trình bày:

Tôi và bà Đào Thị C không có quan hệ quen biết gì. Thấy lô đất để biên bán nên tôi gặp bà C và con trai bà C là Lê Kim V thỏa thuận mua đất. Năm 2002, tôi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Đào Thị C đối với lô đất tại tổ 4, phường Phù Đ (trước đây là tổ 16, phường Hội P), thành phố P, tỉnh Gia Lai. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có lập hợp đồng chuyển nhượng được Ủy ban nhân dân phường Hội P xác nhận. Tôi đã giao tiền cho bà C và nhận đủ đất chuyển nhượng, đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá tiền tôi không nhớ chính xác khoảng 20.000.000đ, diện tích mua bao nhiêu tôi không nhớ. Việc mua bán do một mình tôi mua là tài sản riêng của tôi. Khoảng năm 2006, Nhà nước giải tỏa lô đất để thực hiện dự án mở rộng Quốc lộ 14, Khu đô thị mới Hoa L– Phù Đ. Việc đền bù, bồi thường tôi không nhớ rõ lắm vì thời gian đã lâu. Tôi chỉ nhớ được nhận số tiền khoảng 50.000.000 đồng và giao một lô đất số 26 khu F tại khu tái định cư phường Phù Đ (nay là phường Phù Đ) có thu tiền sử dụng đất đóng 125.000.000 đồng. Do tôi không có tiền nộp nên một thời gian sau cơ quan nhà nước yêu cầu trả tiền đất theo giá thị trường tôi đã bán lô đất cho người khác để đóng tiền đất. Hiện nay tôi không còn đất và cũng không nhớ đã bán đất cho ai với giá 600.000.000 đồng. Khi giải tỏa tôi đã nộp bản gốc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Trung tâm phát triển quỹ đất. Còn hồ sơ nhận đền bù, bồi thường đất do nhà nước lập và lưu giữ, tôi không hề biết, đến khi nhận tiền họ yêu cầu tôi ký tên, điểm chỉ nên tôi không cung cấp cho Tòa án được tài liệu, chứng cứ gì. Bản thân tôi không biết việc nhận chuyển nhượng đất thì phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc trả bất kỳ khoản tiền nào, tôi không liên quan gì trong vụ án này. Vì tôi mua đất của bà C có xác nhận của cơ quan nhà nước theo đúng thủ tục pháp luật, khi đó tôi không biết ông T là ai, không ai có tranh chấp gì nên tôi mua. Việc mua bán đất giữa ông T và bà C đúng hay sai là do họ, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định

của pháp luật. Tôi đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt tôi trong quá trình giải quyết vụ án.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án triệu tập người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Y đến Tòa án để trình bày ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tham gia hòa giải, tham gia phiên tòa nhưng chị Y đều vắng mặt không có lời khai tại Tòa án. Theo tài liệu Tòa án thu thập được tại cơ quan Điều tra Công an thành phố P, tại biên bản ghi lời khai ngày 20-9-2009 của Cơ quan Điều tra chị Y trình bày:

Tôi là con gái của bà Đào Thị C và là em ruột của Lê Kim V. Vào năm 1993 tôi ở chung với mẹ ruột tôi tại 391/119 Hùng V, phường Hội P và trong năm đó tôi xây dựng gia đình ở chung với bà C. Đến năm 2001 bà Đào Thị C cho tôi 01 lô đất trong khuôn viên bà C ở với diện tích rộng 5,5m, dài 46m = 253m². Tôi đã làm đầy đủ thủ tục giấy tờ và xin phép để xây dựng nhà. Sau khi mẹ tôi cho đất thì tôi làm nhà cấp 4 để ở và mẹ tôi ở cùng với tôi để tôi nuôi hai con, tôi đã ly hôn chồng năm 2000. Quá trình ở tại đây tôi đều đóng thuế đất đầy đủ cho phường. Đến năm 2006 thì Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai có chủ trương thu hồi đất để làm dự án khu đô thị Hoa L– Phù Đ và đường giao thông. Sau khi ban đền bù tái định cư tỉnh đã làm thủ tục đền bù thì ông Đào Nguyên T (em ruột mẹ tôi) và Nguyễn Thị T là vợ ông T đòi mẹ tôi cho 200.000.000đ trong số tiền được bồi thường của tôi và anh V trong diện tích đất mà mẹ tôi cho tôi và cho anh V. Gia đình không cho nên ông T kiện mẹ tôi, mẹ tôi nói với ông T là đất trước đây mẹ tôi đã mua của ông T, tôi hoàn toàn không biết. Quá trình ông T kiện mẹ tôi nhưng do mẹ tôi có đầy đủ giấy tờ hợp lệ và bản thân tôi và anh V có đủ giấy tờ và tổ dân phố 16, Ủy ban nhân dân phường giải quyết và sau này ban đền bù đã xác định có đầy đủ giấy tờ nên đã bồi thường đất và tài sản trên đất cho tôi, anh V và cả lô đất mẹ tôi bán cho ông Hòa và anh V bán cho bà O. Tổng diện tích đất tôi được bồi thường thuộc hai dự án. Đối với dự án khu đô thị Hoa L– Phù Đ bồi thường về đất và tài sản trên đất là 137.366.352đ và dự án giao thông bồi thường về đất và tài sản trên đất là 181.847.650đ, tôi đã nhận đủ tiền đền bù, nhưng phải nộp tiền thuế khoảng 31.000.000đ. Ngoài ra tôi được mua 01 lô đất diện tích 131m² tại lô 23 khu F, tổ 16, phường Phù Đ và phải trả số tiền 131.000.000đ, lô đất trên hiện nay tôi đã làm nhà ở và mẹ tôi hiện nay ở chung với tôi. Về nguồn gốc lô đất mua bán giữa mẹ tôi và ông T như thế nào thì tôi không biết. Giấy tờ mua bán tôi không giữ và không biết ai giữ.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án triệu tập người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị O đến Tòa án để trình bày ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tham gia hòa giải, tham gia phiên tòa nhưng chị Oanh đều vắng mặt không có lời khai tại Tòa án. Theo tài liệu Tòa án thu thập được tại cơ quan Điều tra Công an thành phố P, tại biên bản ghi lời khai ngày 19-3-2009 của Cơ quan Điều tra chị Oanh trình bày:

Năm 2001 anh Lê Kim V bán cho tôi diện tích đất rộng 5m x 50m dài = 225m² với giá 12.000.000đ, tôi đã giao đủ tiền cho anh V và đã nhận đủ đất. Tôi không rõ nguồn gốc lô đất như thế nào, nhưng anh V làm toàn bộ thủ tục giấy tờ mua bán cho tôi. Sau khi mua tôi chỉ sử dụng để trồng hoa màu. Đến năm 2006 đất thuộc quy hoạch làm đường giao thông Hoa L– Phù Đ và khu đô thị của Ủy

ban nhân dân tỉnh Gia Lai. Khi tôi đang được ban đền bù tái định cư tỉnh làm thủ tục đền bù thì vợ chồng ông Đào Nguyên T kiện bà Đào Thị C chiếm đoạt đất và tôi đã được tổ dân phố 16, Ủy ban nhân dân phường, Tòa án mời tôi lên làm việc thì tôi đều khai nhận tôi chỉ biết mua lô đất trên của anh V có giấy tờ đầy đủ của Ủy ban nhân dân phường thì tôi được đền bù. Cụ thể tôi được bồi thường đất làm đường giao thông là 25.361.175 đồng và đất làm khu đô thị Hoa L– Phù Đ là 64.046.175đ. Ngoài ra tôi được cấp lô đất tái định cư tại Trại kỷ luật quân đội diện tích 5x24m và phải đóng khoảng hơn 100.000.000 đồng. Thực tế lô đất tôi mua của anh V là tiền của mẹ chồng tôi Lại Thị L, nhưng khi ban đền bù làm thủ tục thì họ nói đất đứng tên ai thì người đó nhận tiền đền bù vì liên quan đến việc cấp đất tái định cư nên tôi lại nói mẹ chồng tôi đứng tên để nhận đất. Sau khi nhận đất và nộp tiền mua thì mẹ tôi lại bán lại cho tôi và giấy tờ đứng tên vợ chồng tôi. Thời điểm năm 2006 tôi được tổ dân phố 16, phường Hội P mời lên để hòa giải lô đất con bà C là Lê Kim V bán cho tôi, thì tôi nghe ông T khai đã bán cho bà C 03 chỉ vàng nhưng bà T vợ ông T nói là bà T hoàn toàn không biết ông T bán đất cho bà C, bà C khai ông T đã bán cho bà và ông T lấy tiền nhiều lần. Tôi đã 2 lần dự hòa giải liên quan đến lô đất của ông T, bà T và bà C nhưng không thành vì thời điểm lúc đó ông T yêu cầu bà C cho ông T ít tiền nhưng bà C thấy ông T yêu cầu cho số tiền lớn nên bà C không đồng ý. Năm 2001 tôi mua đất của anh V được khoảng mấy tháng sau thì ông T từ Đăk Lăk sang chơi nhà bà C thì ông T vẫn biết anh V bán đất cho tôi nhưng ông T không có ý kiến gì hết, chỉ đến năm 2006 khi ông T sang Gia Lai thăm bà C thấy đất được đền bù nhiều tiền mới làm đơn kiện bà C.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án triệu tập người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Hoàng L và bà Lại Thị L đến Tòa án để trình bày ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tham gia hòa giải, tham gia phiên tòa nhưng ông L và bà Liệu đều vắng mặt nên không có lời khai tại hồ sơ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2022/DSST ngày 9 tháng 8 năm 2022, Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai đã quyết định:

Áp dụng các Điều 122, 123, 127, 129, 137, 138 của Bộ luật dân sự 2005; điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 30 của Luật Đất đai năm 1993;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đào Nguyên T và bà Nguyễn Thị T.

- Tuyên bố “*Giấy sang nhượng nhà và hoa màu*” ngày 15-3-1989 giữa ông Đào Nguyên T, bà Nguyễn Thị T với bà Đào Thị C là vô hiệu.

- Ông Đào Nguyên T và bà Nguyễn Thị T phải thanh toán cho bà Đào Thị C công sức duy trì, quản lý, trông coi quyền sử dụng đất là 161.633.000 đồng. Số tiền này được trừ vào số tiền anh Lê Kim V và chị Lê Thị Y phải trả cho ông Đào Nguyên T và bà Nguyễn Thị T theo tỷ lệ được hưởng anh Lê Kim V 91.484.278 đồng; chị Lê Thị Y 70.148.722 đồng.

- Buộc anh Lê Kim V phải trả cho ông Đào Nguyên T và bà Nguyễn Thị T số tiền: 294.142.500 đồng – 91.484.278 đồng = 202.658.222 đồng.

- Buộc chị Lê Thị Y phải trả cho ông Đào Nguyên T và bà Nguyễn Thị T số tiền: 225.326.250 đồng – 70.148.722 đồng = 155.177.528 đồng.

- Buộc ông Hồ Xuân H phải trả cho ông Đào Nguyên T và bà Nguyễn Thị T 93.877.200 đồng.

- Buộc bà Lại Thị L phải trả cho ông Đào Nguyên T và bà Nguyễn Thị T 89.407.350 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về buộc bà Đào Thị C, anh Lê Kim V, chị Lê Thị Y, ông Hồ Xuân H, bà Lại Thị L phải trả tiền lãi chậm trả của số tiền phải thanh toán cho nguyên đơn theo mức lãi suất 10%/năm, từ ngày 24-1-2008 cho đến ngày xét xử sơ thẩm.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm, nghĩa vụ chịu lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán; thông báo quyền tự nguyện, thỏa thuận hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định của Luật thi hành án dân sự và tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 18-8-2022, ông Đào Nguyên T, bà Nguyễn Thị T kháng cáo không đồng ý với phần bản án sơ thẩm đã tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về buộc anh V, chị Y, bà Liễu, ông Hòa phải trả lãi đối với khoản tiền mà họ đã nhận đền bù và không đồng ý với phần bản án sơ thẩm đã tuyên buộc nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn 161.633.000 đồng công sức đóng góp, gìn giữ, tôn tạo tài sản; nguyên đơn yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, tuyên nguyên đơn không có trách nhiệm thanh toán cho bà Đào Thị C tiền công sức đóng góp, gìn giữ, tôn tạo tài sản (nhà, đất).

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và rút một phần kháng cáo đối với phần bản án sơ thẩm đã tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về buộc anh V, chị Y, bà Liễu, ông Hòa phải trả lãi đối với khoản tiền mà họ đã nhận đền bù. Phía nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không buộc nguyên đơn phải trả công sức duy trì, quản lý, trông coi tài sản cho bị đơn.

- Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Lê Thị Y, ông Hồ Xuân H, bà Lại Thị L vắng mặt.

- Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

- Tòa án đã nhiều lần thông báo, cấp, tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng đề triệu tập bà Đào Thị C, chị Lê Thị Y, ông Hồ Xuân H, bà Lại Thị L tham gia tố tụng tại phiên tòa phúc thẩm, nhưng bà Đào Thị C, chị Lê Thị Y, ông Hồ Xuân H, bà Lại Thị L đều vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự để tiến hành xét xử vắng mặt đối với bà Đào Thị C, chị Lê Thị Y, ông Hồ Xuân H, bà Lại Thị L.

- Tại phiên tòa, người kháng cáo là ông Đào Nguyên T và bà Nguyễn Thị T rút một phần kháng cáo đối với phần bản án sơ thẩm đã tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về buộc anh V, chị Y, bà Liễu, ông Hòa phải trả lãi đối

với khoản tiền mà họ đã nhận đền bù; việc người kháng cáo rút một phần kháng cáo là tự nguyện, không bị ép buộc, nên căn cứ quy định tại điểm c khoản 1 Điều 289 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo nêu trên của ông T, bà T.

- Tại bản án sơ thẩm, Tòa án nhân dân thành phố P đã quyết định “*Giấy sang nhượng nhà và hoa màu*” đề ngày 15-3-1989 giữa ông Đào Nguyên T, bà Nguyễn Thị T với bà Đào Thị C là vô hiệu; buộc ông Hồ Xuân H phải trả cho ông Đào Nguyên T và bà Nguyễn Thị T 93.877.200 đồng; buộc bà Lại Thị L phải trả cho ông Đào Nguyên T và bà Nguyễn Thị T 89.407.350 đồng.

Các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị, nên phần quyết định nêu trên của bản án sơ thẩm đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

- Tại bản án sơ thẩm, Tòa án nhân dân thành phố P còn quyết định buộc anh Lê Kim V phải trả cho ông Đào Nguyên T và bà Nguyễn Thị T 202.658.222 đồng (*đã được trừ 91.484.278 đồng công sức đóng góp, gìn giữ, tôn tạo tài sản của bà C mà anh V được hưởng*); buộc chị Lê Thị Y phải trả cho ông Đào Nguyên T và bà Nguyễn Thị T 155.177.528 đồng (*đã được trừ 70.148.722 đồng công sức đóng góp, gìn giữ, tôn tạo tài sản của bà C mà chị Y được hưởng*). Mặc dù, các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị, nhưng phần quyết định nêu trên của bản án sơ thẩm có liên quan đến nội dung kháng cáo của ông T, bà T về không đồng ý với việc phải thanh toán cho bị đơn 161.633.000 đồng công sức đóng góp, gìn giữ, tôn tạo tài sản, nên phần quyết định nêu trên của bản án sơ thẩm vẫn thuộc phạm vi xét xử phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông T, bà T, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[2.1] Các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án thể hiện, bị đơn là bà Đào Thị C là người quản lý, sử dụng 1.350m² đất tại số nhà 391/119, đường Hùng V, phường Hội P (*nay là số nhà từ 113-119 Nay D, phường Phù Đ*) từ năm 1989 đến năm 2002; vào các năm 2000, 2001, 2002, bà C đã chuyển quyền toàn bộ tài sản trên cho chị Lê Thị Y, anh Lê Kim V và ông Hồ Văn H. Tham gia tố tụng, bị đơn thừa nhận 1.350m² đất nêu trên có nguồn gốc là của vợ chồng ông Đào Nguyên T và bà Nguyễn Thị T. Bị đơn cho rằng việc mình thực hiện việc quản lý, sử dụng và chuyển quyền sử dụng thửa đất này là trên cơ sở nhận chuyển nhượng của ông T, bà C bằng hợp đồng thể hiện dưới hình thức “*Giấy sang nhượng nhà và hoa màu*” đề ngày 15-3-1989.

Nguyên đơn là ông Đào Nguyên T và bà Nguyễn Thị T khẳng định họ chỉ cho bà C mượn 1.350m² đất tại số nhà 391/119, đường Hùng V, phường Hội P (*nay là số nhà từ 113-119 Nay D, phường Phù Đ*) để ở nhờ, chứ không có sự kiện họ chuyển nhượng đất trên cho bị đơn; hợp đồng thể hiện dưới hình thức “*Giấy sang nhượng nhà và hoa màu*” đề ngày 15-3-1989, là giả mạo.

Tại bản án sơ thẩm, Tòa án nhân dân thành phố P đã quyết định “*Giấy sang nhượng nhà và hoa màu*” đề ngày 15-3-1989 giữa ông Đào Nguyên T, bà Nguyễn Thị T với bà Đào Thị C là vô hiệu. Phần quyết định nêu trên của bản án sơ thẩm đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Các tình tiết và sự kiện trên cho thấy, bị đơn không phải là chủ sử dụng 1.350m² đất tại số nhà 391/119 đường Hùng V, nên nguyên đơn cho rằng bị đơn

thực hiện quản lý, sử dụng 1.350m² đất tại số nhà 391/119, đường Hùng V trên cơ sở mượn tài sản, là có cơ sở.

[2.2] Việc Tòa án cấp sơ thẩm xem xét công sức của bà C trong việc duy trì, trông coi, bảo vệ 1.350m² đất tại số nhà 391/119, đường Hùng V từ năm 1983 đến năm 2006 là đúng và đảm bảo được sự bình đẳng về quyền, nghĩa vụ của các bên tranh chấp, song việc quyết định công sức đó của bà C bằng 23% giá trị tài sản lại là không đảm bảo lẽ công bằng đối với ông T bà T, bởi lẽ, bà C sử dụng tài sản trên cơ sở đi mượn, đã được khai thác công dụng, hưởng hoa lợi từ việc mượn tài sản trong thời gian dài mà không phải trả bất cứ khoản chi phí nào, nên đã được hưởng lợi từ tài sản và những lợi ích đó trong khoảng thời gian 23 năm, đã là tương xứng với công sức của bà C trong việc duy trì, trông coi, bảo vệ 1.350m² đất; không những vậy, bà C còn tự ý chuyển nhượng tài sản khi chưa được sự đồng ý của ông T, bà T, vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của bên mượn tài sản quy định tại Điều 496 của Bộ luật dân sự năm 2015 (*tương ứng với Điều 514 của Bộ luật Dân sự năm 2005*). Hơn nữa, tại thời điểm nhà nước thu hồi đất, bà C cũng đã được xem xét công sức giữ gìn, quản lý tài sản trong giá trị tài sản, đất được bồi thường khi nhà nước thu hồi đất. Vì vậy, mặc dù đã xem xét công sức của bà C trong việc duy trì, trông coi, bảo vệ đất, nhưng Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy giá trị của công sức đó là đã ngang bằng với giá trị bà C đã khai thác công dụng của tài sản và được nhà nước đền bù, hỗ trợ khi thu hồi đất, nếu còn tiếp tục xem xét thêm công sức cho bà C là không đảm bảo lẽ công bằng với các đương sự.

Mặt khác, buộc ông T, bà T phải trả công sức của bà C trong việc duy trì, trông coi, bảo vệ đất, nhưng 161.633.000 đồng công sức duy trì, gìn giữ, tôn tạo tài sản mà Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét cho bà C, thì Tòa án cấp sơ thẩm lại buộc ông T, bà C phải trả cho anh Lê Kim V 91.484.278 đồng, trả cho chị Y 70.148.722 đồng, là không đúng, vì những người này không có công sức gì trong việc trông coi, bảo vệ đất (*anh V và chị Y là những người phải trả lại giá trị quyền sử dụng đất thông qua hợp đồng không có đền bù, nhưng quyền lợi của họ được bảo vệ khi họ có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và hậu quả này không thể bao gồm số tiền là công sức duy trì, giữ gìn tài sản của bà C*).

Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận nội dung kháng cáo nêu trên của nguyên đơn, không buộc nguyên đơn phải trả công sức của bà C trong việc duy trì, trông coi, bảo vệ 1.350m² đất tại số nhà 391/119, đường Hùng V từ năm 1983 đến năm 2006.

[3] Từ những nhận định và phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm, không buộc nguyên đơn phải trả cho bị đơn 161.633.000 đồng công sức đóng góp, gìn giữ, tôn tạo tài sản.

[4] Do sửa bản án sơ thẩm, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định lại nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm của anh V, chị Y và của nguyên đơn như sau:

- Anh Lê Kim V phải chịu 294.142.500 đồng x 5% = 14.707.125 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Chị Lê Thị Y phải chịu 225.326.250 đồng x 5% = 11.266.312 đồng.
 - Nguyên đơn được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm
- [5] Nguyên đơn được miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm.
Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, Điều 227 và Điều 228, điểm c khoản 1 Điều 289, khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 27, khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Đào Nguyên T, bà Nguyễn Thị T đối với phần bản án sơ thẩm đã tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về buộc bà Đào Thị C, anh Lê Kim V, chị Lê Thị Y, ông Hồ Xuân H, bà Lại Thị L phải trả tiền lãi chậm trả của số tiền phải thanh toán cho nguyên đơn theo mức lãi suất 10%/năm, từ ngày 24-1-2008 cho đến ngày xét xử sơ thẩm.

2. Chấp nhận kháng cáo của ông Đào Nguyên T, bà Nguyễn Thị T; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2022/DSST ngày 9 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai đã xét xử vụ án về “*Tranh chấp hợp đồng sang nhượng nhà, hoa màu và đòi lại tiền đền bù*” giữa nguyên đơn là ông Đào Nguyên T, bà Nguyễn Thị T với bị đơn là bà Đào Thị C; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Lê Kim V, chị Lê Thị Y, ông Hồ Xuân H, bà Lại Thị L, ông Trần Hoàng L và bà Nguyễn Thị O;

Áp dụng các Điều 122, 123, 127, 129, 137, 138 của Bộ luật dân sự 2005; điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 30 của Luật Đất đai năm 1993;

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đào Nguyên T và bà Nguyễn Thị T.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở được lập dưới hình thức “*Giấy sang nhượng nhà và hoa màu*” ngày 15-3-1989 giữa ông Đào Nguyên T, bà Nguyễn Thị T với bà Đào Thị C, vô hiệu.

Buộc anh Lê Kim V phải trả cho ông Đào Nguyên T và bà Nguyễn Thị T 294.142.500 đồng.

Buộc chị Lê Thị Y phải trả cho ông Đào Nguyên T và bà Nguyễn Thị T 225.326.250 đồng.

Buộc ông Hồ Xuân H phải trả cho ông Đào Nguyên T và bà Nguyễn Thị T 93.877.200 đồng.

Buộc bà Lại Thị L phải trả cho ông Đào Nguyên T và bà Nguyễn Thị T 89.407.350 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền nêu trên, người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chậm trả tại

thời điểm thanh toán.

Bà Đào Thị C phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự không có giá ngạch.

Anh Lê Kim V phải chịu 14.707.125 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Chị Lê Thị Y phải chịu 11.266.312 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Ông Hồ Văn H phải chịu 4.693.860 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Bà Lại Thị L phải chịu 4.470.367 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Ông Đào Nguyên T và bà Nguyễn Thị T được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả cho ông Đào Nguyên T và bà Nguyễn Thị T số tiền tạm ứng án phí đã nộp gồm 50.000 đồng, 8.303.604 đồng, 10.897.117 đồng theo Biên lai số 008395 ngày 23-8-2006, Biên lai số 0003039 ngày 26-8-2013 và Biên lai số 0003697 ngày 25-3-2014 đều của chi cục Thi hành án dân sự thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Buộc ông Đào Nguyên T, bà Nguyễn Thị T phải chịu toàn bộ chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng; ông Đào Nguyên T, bà Nguyễn Thị T đã nộp đủ.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đào Nguyên T và bà Nguyễn Thị T về buộc bà Đào Thị C, anh Lê Kim V, chị Lê Thị Y, ông Hồ Xuân H, bà Lại Thị L phải trả tiền lãi chậm trả của số tiền phải thanh toán cho nguyên đơn theo mức lãi suất 10%/năm, từ ngày 24-1-2008 cho đến ngày xét xử sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Đào Nguyên T và bà Nguyễn Thị T được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

4. Trường hợp bản án 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, 9 của 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND thành phố P;
- Chi cục THA dân sự thành phố P;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Tòa DS, VT.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Lê Đình Nam

