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: 53/2020/DS-PT
Ngày 28 tháng 02 năm 2020
V/v "Tranh chấp đòi T sản, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Tô Chánh Trung

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hữu Ba

Ông Lê Hoàng Tấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị 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 Trần Ngọc Đảm - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 02 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 458/2018/TLPT-DS ngày 30 tháng 11 năm 2018 về "Tranh chấp đòi T sản, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án hành chính sơ thẩm số 27/2018/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2018 của Toà án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 85/2020/QĐPT-DS ngày 03 tháng 02 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lâm Tấn H, sinh năm 1960 và bà Mai Thị L, sinh năm 1961. Cùng địa chỉ: Số 48, Đường Lương Văn Can, Phường 2, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông H Đức Th, sinh năm 1975. Địa chỉ: Số 103 Hải Thượng Lãn Ông, phường Rạch Dứa, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu. (có mặt).

Bị đơn: Ông Trần Đức T, sinh năm 1955. Địa chỉ: Số 139, Đường số 2, Tổ 1, khu phố Hải An, thị trấn Long Hải, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Trần Thị Linh Ta, sinh năm 1984 (có mặt), ông Trần Linh Ti(vắng mặt) và bà Trịnh Thị Ngọc Y, sinh năm 1958 (vắng mặt). Cùng địa chỉ: Số 139, Đường số 2, Tổ 1, khu phố Hải An, thị trấn Long Hải, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Ủy ban nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Địa chỉ: Số 310 Võ Thị Sáu, thị trấn Long Điền, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

***Theo đơn khởi kiện và lời khai, nguyên đơn ông Lâm Tấn H và bà Mai Thị L trình bày*:**

Năm 2000, ông bà nhận chuyển nhượng bằng giấy viết tay quyền sử dụng đất của ông Phan Mạnh H với diện tích 232m^2 đất tọa lạc tại tổ 01 khu phố Hải An, thị trấn Long Hải, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Sau đó Nhà nước thu hồi một phần đất để làm đường số 2, thị trấn Long Hải nên diện tích còn lại là 98,5m^2. Ngày 30/5/2012, Ủy ban nhân dân huyện Long Điền đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà. Năm 2007, ông bà cho vợ chồng ông Trần Đức T và bà Trịnh Thị Ngọc Y mượn phần đất trên để sử dụng, hai bên có lập bản giao ước vào ngày 10/01/2007 với nội dung: Nguyên đơn cho bị đơn mượn đất sử dụng trong thời hạn 05 năm (kể từ ngày 10/01/2007 đến ngày 10/01/2012) thì phải trả lại đất. Đến hạn trả đất như đã cam kết nhưng ông T không chịu trả, nên ông bà đã yêu cầu UBND thị trấn Long Hải giải quyết để buộc ông T trả lại diện tích đất nêu trên nhưng vẫn không có kết quả. Ngày 12/12/2013, ông bà đã nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Long Điền để buộc gia đình ông T bà Y phải trả lại diện tích 98,5m^2 đất đã mượn ở nhờ.

Trong quá trình hòa giải tại UBND thị trấn Long Hải, ông T yêu cầu hỗ trợ số tiền 95.000.000 đồng để di dời trả lại đất, nhưng vợ chồng ông bà chỉ đồng ý hỗ trợ số tiền 60.000.000 đồng. Vì ông T không đồng ý, nên ông bà không chấp nhận sự thương lượng, thỏa thuận nữa mà đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Ông bà đồng ý với sơ đồ vị trí do văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Long Điền lập ngày 22/12/2014 và biên bản định giá ngày 03/5/2018.

Tại bản khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Trần Đức T trình bày:

Ông không đồng ý trả đất cho ông Lâm Tấn H và bà Mai Thị L với lý do: Ông đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông H vào ngày 10/01/2007 và ngày 09/4/2007 với giá 70.000.000đ và làm nhà ở ổn định cho đến nay mà phía ông H không có ý kiến gì.

02 giấy viết tay chuyển nhượng đất và T sản gắn liền trên đất ngày 10/01/2007 và ngày 09/4/2007 là chứng cứ để chứng minh cho sự thật này. Tuy việc chuyển nhượng không có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật, nhưng các giấy viết tay này đã được hai bên cùng nhất trí ký tên và thực hiện. Sau khi lập giấy viết tay lần 02 vào ngày 09/4/2007, vợ chồng ông H đã bàn giao toàn bộ giấy tờ nguồn gốc đất cho ông để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất. Vì đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, nên cơ quan có thẩm quyền yêu cầu chủ đất cũ phải là người đăng ký quyền sử dụng đất, khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi thì mới tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng cho người mua theo quy định của pháp luật. Đến năm 2012, khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng ông H thì họ không làm thủ tục sang tên cho ông mà ngược lại còn yêu cầu ông trả đất.

Ngày 16/4/2018, ông có đơn phản tố yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H và bà L số BI 421172 ngày 30/5/2012; yêu cầu công nhận "Giấy sang nhượng đất và nhà ở" ngày 10/01/2007, ngày 09/4/2007 giữa ông Trần Đức T và ông Lâm Tấn H; yêu cầu công nhận quyền sử dụng diện tích 98,5m^2 đất cho ông Trần Tấn T và bà Trịnh Thị Ngọc Y theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình hòa giải tại UBND thị trấn Long Hải, ông T có yêu cầu ông H muốn chuộc lại nhà thì thanh toán cho ông số tiền 95.000.000đ (gồm 75.000.000đ tiền đã mua đất và 25.000.000đ tiền xây dựng nhà cấp 04 trên đất) để chuyển đi chỗ khác và bàn giao đất cho ông H, nhưng vợ chồng ông H chỉ đồng ý giao số tiền 60.000.000 đồng, nên ông không đồng ý. Nay ông không chấp nhận sự thương lượng, thỏa thuận nào nữa mà đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Ông T đồng ý với sơ đồ vị trí do văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Long Điền lập ngày 22/12/2014 và biên bản định giá ngày 03/5/2018.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trịnh Thị Ngọc Y, bà Trần Thị Linh Ta và ông Đặng H Ý trình bày: Các ông bà là vợ, con gái và con rể (hiện đã ly hôn) của ông T; trong vụ án này không có tranh chấp hoặc ý kiến gì, mọi việc do ông Trần Đức T quyết định và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt theo quy định của pháp luật. Bà Ta và ông Ý đã ly hôn, ông Ý hiện không ở trên đất tranh chấp nữa đề nghị không đưa vào tham gia tố tụng.

2. Đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện Long Điền trình bày**:** Ủy ban nhân dân huyện Long Điền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H và bà L theo đúng trình tự thủ tục tại thời điểm cấp giấy. Do đó, không đồng ý hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H và bà L số BI 421172 ngày 30/5/2012 theo yêu cầu phản tố của ông T; đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Từ nội dung vụ án trên bản án sơ thẩm số 27/2018/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2018 của Toà án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tuyên xử:

Căn cứ các Điều 50, 52, 127, 136 Luật đất đai năm 2003; các Điều 256, 688, 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 34, 37, 38, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án, 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân tối cao và Án lệ số 04/2016 của HĐTP-TANDTC, tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Tấn H và bà Mai Thị L về yêu cầu ông Trần Đức T trả lại diện tích đất là 98,5m^2 đất thuộc thửa 53, bản đồ 98 tọa lạc tại thị trấn Long Hải, huyện Long Điền, tỉnh bà Rịa – Vũng Tàu.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Đức T đối với ông Lâm Tấn H và bà Mai Thị L về yêu cầu công nhận "Giấy sang nhượng đất ở - nhà ở" ngày 10/01/2007, "Giấy chuyển nhượng đất và nhà ở" ngày 09/4/2007 giữa ông H và ông T; công nhận diện tích đất 98,5m^2 thuộc thửa 53, bản đồ 98 tọa lạc tại thị trấn Long Hải, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cho ông Trần Đức T và bà Trịnh Thị Ngọc Y:

- Công nhận "Giấy sang nhượng đất ở - nhà ở" ngày 10/01/2007, "Giấy sang nhượng đất và nhà ở" ngày 09/4/2007 giữa ông Lâm Tấn H và ông Trần Đức T là hợp pháp.

- Công nhận diện tích đất 98,5m^2 đất thuộc thửa 53, bản đồ 98 tọa lạc tại thị trấn Long Hải, huyện Long Điền, tỉnh bà Rịa – Vũng Tàu thuộc quyền sử dụng của ông Trần Đức T và bà Trịnh Thị Ngọc Y.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Đức T về "Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và T sản khác gắn liền với đất" số BI 421172 ngày 30/5/2012 của Ủy ban nhân dân huyện Long Điền đứng tên ông Lâm Tấn H bà Mai Thị L.

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

(Diện tích và vị trí lô đất theo sơ đồ đo vẽ do văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Long Điền lập ngày 22/12/2014 kèm theo bản án).

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Lâm Tấn H, bà Mai Thị L (nguyên đơn) kháng cáo - đề nghị sửa án sơ thẩm xử buộc ông Trần Đức T và gia đình phải trả lại diện tích đất mà ông, bà đã cho ông T, bà Y mượn ở theo giấy giao ước được lập giữa 02 bên ngày 10/01/2007. Tại tòa phúc thẩm hôm nay ông H, bà L, đại diện cho ông H, bà L là ông H Đức Th vẫn giữ theo yêu cầu kháng cáo nêu trên, yêu cầu nhận lại đất đồng ý trả lại giá trị nhà cho ông T, bà Y đầu tư trên đất cũng như hỗ trợ cho ông T, bà Y tiền di dời tổng cộng là 300.000.000đ (trong đó có 126.554.400đ tiền mà ông T đầu tư xây nhà theo kết quả thẩm định ngày 09/01/2020 của Công ty TNHH Thẩm định giá NOVA) ông H đồng ý ông sẽ chịu mọi chi phí về thẩm định, định giá, giám định ở các cấp, đồng ý trả lại cho ông T 4.820.000đ chi phí giám định theo như án cấp sơ thẩm xử.

Ông Trần Đức T thì không đồng ý theo kháng cáo, theo đề nghị của ông H, đại diện cho ông H, ông T đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm Vị đại diện Viện kiểm sát đề nghị phúc xử- chấp nhận theo yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của ông Lâm Tấn H, bà Mai Thị L; sửa án sơ thẩm cụ thể như:

Xử vô hiệu giấy tay mua bán đất ngày 10/01/2007 và ngày 09/4/2007 giữa ông Lâm Tấn H với ông Trần Đức T. Đề nghị buộc ông T (gia đình ông T) phải giao lại 98,5m^2 đất và công trình trên đất theo kết quả thẩm giá ngày 09/01/2020 của Công ty TNHH Thẩm định giá NOVA cho ông H, bà L, ghi nhận sự tự nguyện của ông H, bà L trả lại giá trị đầu tư trên đất và chi phí di dời cho ông T bằng 300.000.000đ (trong đó có 126.554.400đ giá trị ông T đầu tư theo kết quả thẩm định ngày 09/01/2020 của Công ty TNHH Thẩm định giá NOVA) ghi nhận việc ông H tự nguyện chịu các chi phí thẩm định, định giá, giám định ở các cấp, đồng ý trả lại cho ông T 4.820.000đ chi phí giám định theo như án cấp sơ thẩm xử.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Đơn kháng cáo của ông Lâm Tấn H, bà Mai Thị L- kháng cáo làm trong hạn luật định, nên kháng cáo hợp lệ.

[2] Xét về nội dung vụ án thì thấy:

Theo đơn khởi kiện thì ông Lâm Tấn H, bà Mai Thị L khởi kiện đòi ông Trần Đức T và bà Trịnh Thị Ngọc Y trả lại 98,5m^2 đất. Đo đạc thực tế 110,4m^2 tại thửa đất số 53, tờ bản đồ số 98, tọa lạc tại thị trấn Long Hải, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu mà vào ngày 10/01/2007 ông bà ký giấy giao ước cho ông T, bà Y mượn đất cất nhà ở, thời hạn cho mượn là 05 năm đến năm 2012, đến nay ông T, bà Y không trả, nên ông bà khởi kiện đòi ông T, bà Y phải trả lại diện tích đất trên. Phía ông T, bà Y có yêu cầu phản tố cho rằng vào ngày 10/01/2007 và 09/4/2007 ông H có lập 02 tờ giấy giống nhau bán phần đất nêu trên cho ông với giá 70.000.000đ, ông đã trả tiền xong vào năm 2007 ông cất nhà ở, nên yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 421172 ngày 30/5/2012 mà UBND huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp cho ông Lâm Tấn H, bà Mai Thị L (ông mua khi đăng ký UBND không cho đăng ký yêu cầu chủ đất cũ đăng ký nên ông mới để cho vợ chồng ông H, bà L làm giấy sau đó sang tên lại cho ông nhưng khi có giấy ông H bà L không chịu sang tên cho ông); nên ông T có yêu cầu phản tố xử bác yêu cầu khởi kiện của ông H, bà L.

Hội đồng xét thấy:

Theo hồ sơ vụ án thể hiện: Vào ngày 10/01/2007 giữa ông Lâm Tấn H với ông Trần Đức T có làm tờ giao ước, ông H cho ông T mượn phần đất nêu trên để cất nhà ở, thời hạn cho mượn là 05 năm đến ngày 10/01/2012, giấy giao ước này có bà Trịnh Thị Ngọc Y là vợ của ông T và bà L vợ của ông H ký vào tờ giao ước nêu trên.

Tại hồ sơ thể hiện ngày 10/01/2007 cùng ngày lập giao ước nêu trên, cùng như ngày 09/4/2007 thì giữa ông H với ông T có viết 02 tờ giấy tay vào 02 thời điểm nêu trên là ông H chuyển nhượng lại cho ông T phần đất nêu trên với giá 70.000.000đ. Theo ông H khai có viết tờ giấy chuyển nhượng đất cho ông T vào ngày 10/01/2007 là để cho ông T có giấy tờ xin phép chính quyền địa phương cất nhà (không có giấy thì ông T không cất nhà được). Sau khi cất nhà thì ông T xé bỏ, nhưng ông T không xé bỏ, còn giấy tay ghi chuyển nhượng ngày 09/4/2007 không biết ông ký lúc nào; ông bị ông T lừa ký, chứ ông không có bán đất, không có nhận tiền 70.000.000đ của ông T theo như ông T khai. Còn ông T khai do quen thân nên khi giao 70.000.000đ cho ông H ông không bảo ông H làm biên nhận nhận tiền.

Hội đồng xét xử xét thấy: Phần đất nêu trên là T sản chung giữa ông H và bà L, ông T bà Y đều biết và ký vào tờ giao ước có cả bà L ký; nếu ông H có bán đất trên cho ông T thì phải có ý kiến của bà L, ông H có viết 02 tờ giấy tay

chuyển nhượng phần đất nêu trên cho ông T, nhưng ông H không thừa nhận có nhận 70.000.000đ do ông T giao, Ông T không có giấy tờ chứng minh có giao 70.000.000đ cho ông H, nên không có căn cứ để cho rằng ông H có nhận 70.000.000đ của ông T.

Việc ông H có viết giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất nêu trên cho ông T không thực hiện đúng theo quy định về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên phải xác định giao dịch dân sự như trên là vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng khi hòa giải tại xã ông T cho ông H chuộc lại đất giá 70.000.000đ và 25.000.000đ ông T bỏ ra xây nhà. Tổng cộng là 95.000.000đ nhưng ông H thì chỉ đồng ý chuộc lại giá 60.000.000đ, hơn nữa khi ông T xây nhà bà L biết mà không ngăn cản, xác định bà L biết ông H đã bán, nên xử công nhận việc ông H đã bán đất cho ông T, nhận định như trên là không đúng trên giấy tờ thể hiện: Theo giấy giao ước ngày 10/01/2007 bà L có ký cho ông T được phép xây nhà ở trên đất. Tại biên bản hòa giải tại xã ông T xác định ông yêu cầu ông H hỗ trợ tiền di dời cho ông là 95.000.000đ, phía ông H đồng ý hỗ trợ cho ông T di dời là 60.000.000đ chứ không phải là tiền chuộc lại đất như án sơ thẩm nhận định.

Việc ông H viết giấy tay chuyển nhượng đất cho ông T mà không có ý kiến của bà L vợ ông H là không đúng. Ông T không chứng minh được là có đưa 70.000.000đ cho ông H, việc chuyển nhượng đất nêu trên không thực hiện đúng theo quy định của pháp luật, nên cần phải xác định việc ông H viết giấy tay chuyển nhượng như trên cho ông T là vô hiệu. Theo nguyên tắc giải quyết của Hợp đồng vô hiệu thì T sản của ai người đó lấy về.

Theo Chứng thư thẩm định giá ngày 09/01/2020 của Công ty TNHH Thẩm định giá NOVA thì phần đất có diện tích 98,5m^2 x 15.381.482đ/m^2 = 1.515.075.977đ và công trình trên đất có giá 126.554.400đ. Tổng cộng làm tròn là 1.641.630.000đ.

Tại phiên tòa cấp phúc thẩm hôm này ông H, người đại diện theo ủy quyền của ông H cũng như ông T đồng ý với kết quả thẩm định giá nêu trên, không ai có khiếu nại về giá.

Như nhận định trên thì các giấy tay chuyển nhượng đất ngày 10/01/2007, ngày 09/4/2007 giữa ông H với ông T vô hiệu thì ông T (gia đình ông T) phải giao lại đất. Tại phiên tòa ông H, người đại diện theo ủy quyền của ông H, bà L đồng ý trả lại giá trị đầu tư cũng như hỗ trợ tiền di dời cho ông T tổng cộng là 300.000.000đ (trong đó có 126.554.400đ tiền giá trị đầu tư) cho ông T là phù hợp với pháp luật nên được ghi nhận.

Việc ông T yêu cầu công nhận theo 02 giấy tay chuyển nhượng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà mà UBND huyện Long Điền cấp cho ông H, bà L. Yêu cầu này không có cơ sở nên không

được chấp nhận. Do xác định ông H không có nhận 70.000.000đ của ông T nên ông H không có trách nhiệm về số tiền này.

Việc ông Lâm Tấn H tự nguyện tự chịu chi phí đo vẽ, định giá 3.450.000đ ở cấp sơ thẩm, tự chịu 12.000.000đ chi phí thẩm định giá ở giai đoạn cấp phúc thẩm, cũng như đồng ý trả lại chi phí giám định chữ ký 4.820.000đ cho ông T theo án sơ thẩm xử, xét đây là sự tự nguyện nên được ghi nhận.

[3] Về phần án phí:

Do yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Tấn H, bà Mai Thị L được chấp nhận nên ông H, bà L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ngày 20/5/2014 ông H nộp 8.750.000đ tạm ứng án phí theo biên lai thu số 024140 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu, số tiền này được hoàn trả lại cho ông H.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Trần Đức T (vì ông T là người cao tuổi).

Ông H, bà L không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm. Ngày 14/9/2018 ông, bà nộp 600.000đ chi phí kháng cáo theo biên lai thu số 0004057 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu. Số tiền này được hoàn trả lại cho ông H, bà L.

[4] Đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định trên nên được chấp nhận.

Bởi các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 2, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của ông Lâm Tấn H và bà Mai Thị L;

Sửa bản án sơ thẩm.

Áp dụng các Điều Điều 50, 52, 127, 136 Luật đất đai năm 2003; các Điều 131, 136, 138, 173, 176, 177, 695, 697, 700, 701, 702, 703 Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 34, 37, 38, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án và 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.

Xử:

Chấp nhận theo yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Tấn H và bà Mai Thị L tuyên bố giấy sang nhượng đất ở- nhà ở ngày 10/01/2007 và giấy sang nhượng đất ở, nhà ở ngày 09/4/2007 giữa ông Lâm Tấn H với ông Trần Đức T đối với diện tích 98,5m^2 tại thửa số 53, tờ bản đồ số 98, tọa lạc tại thị trấn Long Hải, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu là vô hiệu.

Công nhận tờ giao ước cho mượn đất lập ngày 10/01/2007 giữa ông Lâm Tấn H, bà Mai Thị L với cho ông Trần Đức T, bà Trịnh Thị Ngọc Y là hợp pháp.

Buộc ông Trần Đức T, bà Trịnh Thị Ngọc Y và các thành viên trong gia đình là Trịnh Thị Linh Ta và Trịnh Linh Tivà những người có ở tại căn nhà nêu trên phải giao lại căn nhà và đất có diện tích 98,5m^2 tại thửa số 53, tờ bản đồ số 98, tọa lạc tại thị trấn Long Hải, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và T sản khác gắn liền với đất số BL 421172 ngày 30/5/2012 mà UBND huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu cấp cho ông Lâm Tấn H, bà Mai Thị L cho ông H bà L sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ghi nhận sự tự nguyện và buộc ông Lâm Tấn H, bà Mai Thị L trả lại giá trị đầu tư cũng như hỗ trợ tiền di dời cho ông T, bà Y tổng số tiền bằng 300.000.000đ (trong đó có 126.554.400đ tiền ông T, bà Y đầu tư trên đất theo kết quả của Chứng thư thẩm định giá ngày 09/01/2020 của Công ty TNHH Thẩm định giá NOVA).

Việc giao tiền và giao nhận nhà đất nêu trên được thực hiện cùng 01 lúc tại cơ quan Thi hành án.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Đức T đòi công nhận 02 giấy tay sang nhượng đất ở- nhà ở được lập ngày 10/01/2007 và ngày 09/4/2007 giữa ông Lâm Tấn H với ông Trần Đức T là hợp pháp, cũng như đòi công nhận phần đất nêu trên cho ông T bà Y và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà mà UBND huyện Long Điền đã cấp cho ông Lâm Tấn H, bà Mai Thị L.

Về chi phí định giá, giám định:

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lâm Tấn H, bà Mai Thị L chịu 3.450.000đ chi phí đo vẽ, định giá ở cấp sơ thẩm, 12.000.000đ chi phí thẩm định giá ở giai đoạn cấp phúc thẩm (ông H đã nộp xong).

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lâm Tấn H, bà Mai Thị L tự nguyện có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Trần Đức T chi phí giám định chữ ký 4.820.000đ theo như án sơ thẩm xử.

Về phần án phí:

Do yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Tấn H, bà Mai Thị L được chấp nhận nên ông H, bà L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ngày 20/5/2014 ông H nộp 8.750.000đ tạm ứng án phí theo biên lai thu số 024140 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu, số tiền này được hoàn trả lại cho ông H.

Ông Trần Đức T là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Ngày 18/8/2016 ông Trần Đức T nộp 200.000đ tạm ứng án phí theo biên lai thu

số 0000102 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu, số tiền này được hoàn trả lại cho ông T.

Ông Lâm Tấn H, bà Mai Thị L không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm. Ngày 14/9/2018 ông, bà nộp 600.000đ tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0004057 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu. Số tiền này được hoàn trả lại cho ông H, bà L.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người 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 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 này là phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày 28/02/2020.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- VKSND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- Cục THADS tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- Chi cục THADS huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu;
- Đương sự;
- Lưu Văn phòng, hồ sơ vụ án, ĐTT-18b).

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

Tô Chánh Trung