TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẾN TRE**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 394/2023/DS-PT
Ngày: 15/9/2023
V/v "*Tranh chấp đòi lại tài sản là nhà ở, quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* "

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thu Trang.

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Phận.

Ông Phạm Văn Ngọt.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hồ Nhật Hạ – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre: Bà Nguyễn Thị Minh Phượng – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 15 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 249/2023/TLPT-DS ngày 11 tháng 8 năm 2023 về "Tranh chấp đòi lại tài sản là nhà ở, quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2023/DS-ST ngày 17 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2600/2023/QĐ-PT ngày 14 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Bảo T, sinh năm 1984;

Địa chỉ thường trú: ấp P, xã P, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Địa chỉ liên lạc: tổ B, ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Bến Tre.

2. Bị đơn: Bà Trần Thị H, sinh năm 1957;

Ông Nguyễn Ngọc T1, sinh năm 1951;

Cùng địa chỉ: ấp P, xã P, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị H và ông Nguyễn Ngọc T1:

Bà Nguyễn Thị Diễm C, sinh năm 1983;

Địa chỉ: A ấp A, xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị H:

Bà Nguyễn Thị Loan T2, sinh năm 1997;

Địa chỉ: A, ấp A, xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

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

- Ông Cao Huỳnh Vĩnh N, sinh năm 1974;

Địa chỉ : số C khu phố C, phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Cao Huỳnh Vĩnh N:

Ông Nguyễn Bảo T, sinh năm 1984;

Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện B, tỉnh Bến Tre.

- Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bến Tre.

Địa chỉ: Tầng A, A, Nguyễn Thị Đ, tổ A, khu phố B, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

- Ủy ban nhân dân xã P, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Người kháng cáo: Bà Trần Thị H và ông Nguyễn Ngọc T1, là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện ngày 15/5/2020, đơn đề nghị bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 14/01/2021, bản tự khai ngày 10/08/2020, biên bản hòa giải ngày 06/03/2023 và những lời khai tiếp theo cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Bảo T trình bày:

Ông là chủ sở hữu hợp pháp phần đất thửa 121, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại xã P, huyện B, tỉnh Bến Tre. Nguồn gốc đất này của ông Cao Huỳnh Vĩnh N mua của ông Nguyễn Ngọc T1, bà Trần Thị H. Sau khi ông N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông N chuyển nhượng lại cho ông theo hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/01/2019. Hiện nay, ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi ông nhận chuyển nhượng đất từ ông N thì trên đất đã có ngôi nhà của ông Nguyễn Ngọc T1, bà Trần Thị H. Khi ông Nguyễn Ngọc T1, bà Trần Thị H chuyển nhượng đất cho ông N thì ông N tiếp tục cho ông T1, bà H ở nhờ trên đất do ông T1, bà H không có nơi ở mới. Khi ông nhận chuyển nhượng đất từ ông N thì ông cũng tiếp tục cho ông T1, bà H ở nhờ trên đất và làm tờ cam kết ngày 21/3/2019 đến Ủy ban nhân dân xã P chứng thực. Nội dung cam kết khi nhà nước giải phóng mặt bằng thì ông T1, bà H phải dọn đi, chi phí đền bù căn nhà sẽ đền bù cho ông. Ông hỗ trợ cho ông T1, bà H 20.000.000 đồng và cho lại tất cả vật dụng tháo dỡ từ căn nhà.

Theo kết quả đo đạc thực tế thì phần đất của ông là thửa 121-2 diện tích 1304,3m^2, và thửa 121-1 diện tích 2,5m^2 cùng tờ bản đồ số 1 tọa lạc tại xã P, huyện B, tỉnh Bến Tre. Còn phần thửa 48-1 diện tích 13,2m^2 là của Ủy ban nhân dân xã P do khi đo đạc chỉ nhầm, ông không yêu cầu. Ông thống nhất trị tài sản theo bảng giá của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bến Tre. Riêng giá trị cây trồng theo bảng giá là 45.625.000 đồng, tuy cây trồng do ông T1, bà H trồng nhưng theo tập quán thì ai mua đất là sẽ được sở hữu và hưởng huê lợi cây trồng nên số cây trồng này sẽ là của ông. Ông thống nhất số lượng cây trồng mà trung Tâm phát triển Quỹ đất tỉnh Bến Tre đã kiểm đếm và thống nhất giá trị cây trồng, vật kiến trúc, giá đất theo bảng áp giá bồi thường của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bến Tre, ông không yêu cầu định giá lại.

Tại phiên tòa, ông yêu cầu ông Nguyễn Ngọc T1, bà Trần Thị H phải chuyển đồ đạc ra khỏi nhà, đất của ông, trả lại phần đất thửa 121-2 diện tích 1304,3m^2 và thửa 121-1 diện tích 2,5m^2 cùng tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại xã P, huyện B, tỉnh Bến Tre để ông bàn giao cho khu công nghiệp P. Ông sẽ hỗ trợ ông T1, bà H 20.000.000 đồng chi phí di dời như cam kết. Đồng thời, ông yêu cầu ông T1, bà H trả lại ông chi phí đo đạc, định giá tổng cộng là 12.465.000 đồng.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 15/9/2022, bản tự khai ngày 23/12/2020, biên bản hòa giải ngày 06/3/2023 và những lời khai tiếp theo, bị đơn bà Trần Thị H trình bày:

Ngày 02/8/2018, vợ chồng bà vay của ông Cao Huỳnh Vĩnh N số tiền 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng), khi vay không có giấy tờ, lãi suất 5%/tháng, để làm tin, ông N yêu cầu vợ chồng bà sang tên cho ông N phần đất thửa 121, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại xã P, huyện B, tỉnh Bến Tre và hứa khi nào

bà trả số tiền 80.000.000 đồng cùng tiền lãi cho ông N thì ông N sẽ chuyển trả đất lại cho vợ chồng bà. Vợ chồng bà vẫn sử dụng căn nhà cho đến nay.

Vào tháng 3/2019, ông T có yêu cầu vợ chồng bà di dời nhà, trả đất, ông T hỗ trợ vợ chồng bà số tiền 20.000.000 đồng và yêu cầu vợ chồng bà ký vào tờ cam kết ngày 21/3/2019. Vợ ông T là người chở bà ra Ủy ban nhân dân xã P ký tên chứng thực, lúc này ông T đã có mặt sẵn tại Ủy ban nhân dân xã P. Chữ viết, chữ ký dưới góc trái tờ cam kết đúng là do bà viết và ký ra, còn chữ ký "Thu" thì bà không nhớ.

Sau đó, bà nhận được thông báo về việc thụ lý vụ án của Tòa án thì bà mới biết là ông T khởi kiện vợ chồng bà. Vì vậy, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T. Bà phản tố yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/01/2019 từ ông Cao Huỳnh Vĩnh N sang ông Nguyễn Bảo T; tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/8/2018 từ ông Nguyễn Ngọc T1, bà Trần Thị H sang ông Cao Huỳnh Vĩnh N; Kiến nghị điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang cho ông T1, bà H đứng tên thửa đất số 121, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại xã P, huyện B, tỉnh Bến Tre. Vợ chồng bà sẽ trả lại ông Cao Huỳnh Vĩnh N số tiền vay là 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng) và tiền lãi theo quy định pháp luật.

Bà thống nhất với số lượng cây trồng mà Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bến Tre đã kiểm đếm và thống nhất giá trị cây trồng, vật kiến trúc, giá đất theo bảng áp giá bồi thường của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bến Tre, bà không yêu cầu định giá lại. Đối với chi phí đo đạc, định giá, chi phí giám định chữ viết, bà đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 16/11/2022 và những lời khai tiếp theo, bị đơn ông Nguyễn Ngọc T1 trình bày:

Ông không nhớ rõ có bán đất cho ông N. Ông xác nhận chữ ký dưới mục bên A hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/8/2018 là của ông ký, còn chữ viết "Nguyễn Ngọc T1" do ông nhờ cán bộ địa chính xã P viết dùm. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/8/2018 ông ký tại Ủy ban nhân dân xã P, có mặt ông N, còn có ai nữa thì ông không nhớ.

Tại biên bản hòa giải ngày 06/3/2023 và những lời khai tiếp theo, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Nguyễn Thị Diễm C trình bày:

Ông T1, bà H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/8/2018 là vô hiệu, là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản vì những lý do sau: ông T1 không biết chữ; chữ viết, chữ ký trong hợp đồng theo kết luận giám định không phải là của bà H;

khi chứng thực hợp đồng, bà H, ông T1 không được nghe đọc lại; trong hợp đồng ghi giá đất chuyển nhượng là 80.000.000 đồng, thấp hơn so với thông báo nộp thuế của Chi cục thế huyện B; từ khi mua đất, ông N, ông T không vào sử dụng đất và cũng không có biên bản bàn giao đất; khi ký giấy cam kết ngày 21/3/2019, bà H cứ nghĩ là ký giấy nợ tiền lãi của số tiền vay 80.000.000 đồng. Vì vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/8/2018 là không có thật nên vô hiệu.

Nay ông T1, bà H phản tố yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/01/2019 từ ông Cao Huỳnh Vĩnh N sang ông Nguyễn Bảo T; tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/8/2018 từ ông Nguyễn Ngọc T1, bà Trần Thị H sang ông Cao Huỳnh Vĩnh N; kiến nghị điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang cho ông T1, bà H đứng tên thửa đất số 121, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại xã P, huyện B, tỉnh Bến Tre. Vợ chồng ông T1, bà H sẽ trả lại ông Cao Huỳnh Vĩnh N số tiền vay 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng) và tiền lãi theo quy định pháp luật.

Tại Công văn số 195/TTPTQĐBT-BT&PTQĐ ngày 13/02/2023, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bến Tre trình bày:

Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bến Tre được giao nhiệm vụ thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư Dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp P, huyện B. Trong đó, có thửa đất số 121, tờ bản đồ số 1 bị thu hồi xây dựng công trình và đã được Ủy ban nhân dân huyện phê duyệt thu hồi đất tại Quyết định số 11175/QĐ-UBND và phê duyệt phương án bồi thường tại Quyết định số 11100/QĐ-UBND ngày 01/12/2021 (bồi thường, hỗ trợ về đất), Quyết định Số 443/QĐ-UBND ngày 02/02/2021 bồi thường, hỗ trợ về nhà ở, công trình, vật kiến trúc. Trong quá trình công khai Quyết định và mời chi trả tiền bồi thường thì phát sinh tranh chấp đòi lại tài sản giữa nguyên đơn Nguyễn Bảo T và bị đơn Trần Thị H, Nguyễn Ngọc T1. Thửa đất số 121, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại xã P, huyện B, tỉnh Bến Tre, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bến Tre chưa thực hiện chi trả tiền bồi thường theo Quyết định phê duyệt của Ủy ban nhân dân huyện B. Do bận công việc tại đơn vị, không thể đến Tòa án nhân dân huyện Bình Đại tham gia hòa giải, phiên họp công khai chứng cứ cũng như xét xử trong vụ án, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bến Tre xin vắng mặt trong tất cả các phiên tòa xét xử của Tòa án nhân dân huyện Bình Đại liên quan đến việc tranh chấp nêu trên.

Tại công văn số 104/TUBND ngày 06/03/2023 và những lời khai tiếp theo, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân xã P trình bày:

Ủy ban nhân dân xã P là chủ giáp ranh với thửa đất 121, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại xã P, huyện B, tỉnh Bến Tre. Ủy ban nhân dân xã P thống nhất lấy diện tích theo hồ sơ địa chính, phần nào chỉ ranh qua đất ông T thì trả lại cho ông T, phần nào ông T chỉ ranh qua đất của Ủy ban nhân dân xã P thì lấy theo hồ sơ địa chính. Do bận công việc, Ủy ban nhân dân xã P yêu cầu giải quyết, xét xử vắng mặt.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 22/01/2021 và những lời khai tiếp theo, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Cao Huỳnh Vĩnh N và người đại diện theo ủy quyền của ông N là ông Nguyễn Bảo T trình bày:

Ông N là chỗ bạn bè thân thiết với ông T. Năm 2019, ông có cho ông T mượn 120.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Ngọc T1 nhưng giá thực tế thì ông N không biết. Khi đó, có thỏa thuận là ông T cho ông T1 được ở lại nhà trên phần đất trong thời hạn 02 năm kể từ ngày lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nếu sau đó ông T1 không ở lại nhà thì ông T sẽ hỗ trợ 20.000.000 đồng chi phí di dời. Theo ông N thì ông T chỉ nhận chuyển nhượng đất, không đề cập đến ngôi nhà, ông N là người đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khoảng 06 tháng sau, ông T kêu ông N làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên lại cho ông T. Hiện nay, ông T đã đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 121, tờ bản đồ số 1. Ông N không biết sau khi ông N chuyển nhượng đất lại cho ông T thì giữa ông T và ông T1, bà H có thỏa thuận gì không.

Sau khi hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Bình Đại đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2023/DS-ST ngày 17 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Bình Đại đã tuyên:

Căn cứ vào các điều 166, 106, 168, 203 Luật Đất đai năm 2013; các điều 166, 133 Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 35, 39, 91, 92, 147, 157, 165, 161, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các điều 12, 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Bảo T đối với ông Nguyễn Ngọc T1, bà Trần Thị H về việc tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Ngọc T1, bà Trần Thị H đối với ông Nguyễn Bảo T về việc tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất ngày 30/01/2019 từ ông Cao Huỳnh Vĩnh N sang ông Nguyễn Bảo T; tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/8/2018 từ ông Nguyễn Ngọc T1, bà Trần Thị H sang ông Cao Huỳnh Vĩnh N.

2/ Buộc ông Nguyễn Ngọc T1, bà Trần Thị H phải trả lại ông Nguyễn Bảo T phần đất thửa 121-2 diện tích 1304,3m^2 và thửa 121-1 diện tích 2,5m^2 cùng tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại xã P, huyện B, tỉnh Bến Tre (*Vị trí cụ thể có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo*). Nhưng Ông Nguyễn Bảo T được nhận giá trị quyền sử dụng đất là 786.306.000 đồng (bảy trăm tám mươi sáu triệu ba trăm lẻ sáu nghìn đồng) do Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bến Tre bàn giao tiền.

Phần đất thửa 121-2 diện tích 1304,3m^2, và thửa 121-1 diện tích 2,5m^2 cùng tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại xã P, huyện B, tỉnh Bến Tre (*Vị trí cụ thể có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo*) sẽ do Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bến Tre thu hồi để bàn giao xây dựng khu công Nghiệp P.

3/ Ông Nguyễn Bảo T được nhận giá trị tài sản là ngôi nhà, vật kiến trúc, công trình phụ khác (chuồng, mái hiên, sân, đan, đường điện, nước) trên đất do Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bến Tre bồi thường với số tiền là 160.021.000 đồng (một trăm sáu mươi triệu không trăm hai mươi mốt nghìn đồng).

Buộc Ông Nguyễn Bảo T có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Ngọc T1, bà Trần Thị H số tiền 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng) chi phí hỗ trợ di dời căn nhà, vật kiến trúc, công trình phụ khác (chuồng, mái hiên, sân, đan, đường điện, nước).

Buộc ông Nguyễn Ngọc T1, bà Trần Thị H phải tháo dỡ, di dời tài sản sau đây ra khỏi phần đất tranh chấp gồm:

- Một ngôi nhà có kết cấu nhà cột gỗ, mái tole Fibroximăng, vách gỗ, không trần, nền đất.
- Nhà phụ gắn liền ngôi nhà chính cấu nhà cột gỗ, mái tole Fibroximăng, vách gỗ dừa, không trần, nền tráng xi măng.
- Mái che trước sân gắn liền ngôi nhà chính mái tole Fibroximăng, nền gạch tàu.
- Một chuồng heo cột xi măng đã không còn sử dụng,
- Một nhà vệ sinh xây tường lát gạch Ceramic, mái tole Fibroximăng và hầm tự hoại.
- Một nền đan xi măng,
- 01 ống hồ nước đường kính 1,5m; 02 ống hồ nước đường kính 1,2m.
- Một hệ thống ống dẫn nước tưới.
- Một hệ thống điện thắp sáng.

Bà Trần Thị H, ông Nguyễn Ngọc T1 được quyền lưu cư trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

4/ Ông Nguyễn Ngọc T1, bà Trần Thị H được nhận giá trị cây trồng trên đất do Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bến Tre bồi thường với số tiền là 45.625.000 đồng (bốn mươi lăm triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn đồng). Bao gồm các cây trồng sau:

- 19 cây dừa trên 06 năm tuổi.

- 04 cây dừa dưới 04 năm tuổi.

- 01 cây bưởi da xanh trên 06 năm tuổi.

- 04 cây bưởi da xanh dưới 06 năm tuổi.

- 01 cây nhãn xuồng cơm vàng trên 08 năm tuổi.

- 01 cây xoài cát Hòa Lộc trên 08 năm tuổi.

- 02 cây xoài cát Hòa Lộc dưới 08 năm tuổi.

- 02 cây mận trên 03 năm tuổi.

- 03 cây ổi trên 03 năm tuổi.

- 01 cây mít dưới 04 năm tuổi.

- 01 cây khế trên 05 năm tuổi.

- 07 bụi chuối, 02 bụi tre.

- 13 cây đước, 03 cây mù u, 04 cây mai chấn thủy, 04 cây mai vàng chỉ hỗ trợ chi phí đốn chặt.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, mà các bên có thỏa thuận về việc trả lãi thì quyết định kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 25 tháng 5 năm 2023, bà Trần Thị H và ông Nguyễn Ngọc T1 có đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và do đất bị thu hồi nên đề nghị xét cho bị đơn được hưởng tiền bồi thường và hưởng suất tái định cư.

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bến Tre xin vắng mặt và cung cấp một số thông tin theo văn bản số 1218/TTPTQĐTBT-BT&PTQĐ ngày 14 tháng 9 năm 2023.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị H, ông Nguyễn Ngọc T1, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Bình Đại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; xét kháng cáo của bà Trần Thị H, ông Nguyễn Ngọc T1 và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Bị đơn bà Trần Thị H và ông Nguyễn Ngọc T1 kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự thủ tục phúc thẩm.

Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp đòi lại nhà, đất (thể hiện tại Đơn đề nghị bổ sung yêu cầu khởi kiện (BL76)), trong quá trình giải quyết vụ án thì nguyên đơn yêu cầu được nhận tiền bồi thường nhà và đồng ý hỗ trợ chi phí di dời cho bị đơn; bị đơn phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng cấp sơ thẩm chỉ xác định "Tranh chấp đòi lại tài sản quyền sử dụng đất" là chưa chính xác, cần điều chỉnh lại là "Tranh chấp đòi lại tài sản là nhà ở, quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

[2] Về nội dung vụ án:

Phần đất tranh chấp thuộc thửa 121-2 diện tích 1304,3m^2, và thửa 121-1 diện tích 2,5m^2 cùng tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại xã P, huyện B, tỉnh Bến Tre do ông Nguyễn Bảo T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, còn có tài sản tranh chấp gắn liền với quyền sử dụng đất là cây trồng trên đất và nhà. Nguồn gốc tài sản tranh chấp là của Ông T1, bà H. Ngày 02/8/2018 ông Nguyễn Ngọc T1, bà Trần Thị H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Cao Huỳnh Vĩnh N. Sau khi ông Cao Huỳnh Vĩnh N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ngày 30/01/2019, ông Cao Huỳnh Vĩnh N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại cho ông Nguyễn Bảo T.

[3] Xét về nội dung, hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/8/2018 giữa ông Nguyễn Ngọc T1, bà Trần Thị H và ông Cao Huỳnh Vĩnh N. Hội đồng xét xử xét thấy, ông T1, bà H cho rằng không có ký kết hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/8/2018 nhưng tại Kết luận giám định 538/2022/Kl-KTHS ngày 14/12/2022 của Phòng K Công an tỉnh B đã kết luận chữ ký mang tên "Nguyễn Ngọc T1" dưới mục "Bên A" trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 02/8/2018 so với chữ ký mang tên "Nguyễn Ngọc T1" trên mẫu cần giám định là do cùng một người ký ra. Ông T1 cũng đã thừa nhận tại biên bản lấy lời khai ngày 16/11/2022 ông có ký tên trong hợp đồng.

Đối với chữ viết và chữ ký của bà Trần Thị H, mặc dù Kết luận giám định 538/2022/Kl-KTHS ngày 14/12/2022 của Phòng K Công an tỉnh B đã kết luận chữ ký dạng chữ viết "Hẹ", chữ viết tên tên "Trần Thị H" dưới mục "Bên A" trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 02/8/2018 so với chữ viết "Hẹ", chữ viết tên "Trần Thị H" trên mẫu cần giám định không phải do cùng một người ký, viết ra nhưng kết luận giám định này mâu thuẫn với các chứng cứ khác nên cấp sơ thẩm căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ khác để giải quyết vụ án gồm: Tại biên bản lấy lời khai ngày 15/9/2022 thì bà H thừa nhận năm 2018 con trai bà có kêu đến Ủy ban nhân dân xã P cùng với ông T1 để ký giấy tờ, không nhớ rõ nội dung và ký trước mặt cán bộ xã. Tại biên bản hòa giải ngày 06/3/2023 bà H cho rằng do thiếu nợ ông N nên vợ chồng bà có sang tên cho ông N phần đất thửa 121, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại xã P, huyện B, tỉnh Bến Tre. Tại biên bản xác minh ngày 06/10/2022, cán bộ địa chính phụ trách chứng thực khẳng định chữ ký "Hẹ" dưới mục "Bên A" trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/08/2018 là của bà H ký trong lúc khóc xúc động, ký đại nên nét không rõ. Mặt khác, tại các biên bản làm việc ngày 11/12/2019, ngày 18/12/2019, ngày 04/3/2020 tại Ủy ban nhân dân xã P, cả bà H, ông T1 đều khẳng định có bán đất cho ông N, còn nhà thì không có bán. Tại biên bản lấy lời

khai ngày 22/01/2021, ông N cho rằng ông T có mua đất của bà H, ông T1 chứ không mua nhà. Lời trình bày của ông N phù hợp với lời trình bày của bị đơn. Vì vậy, cấp sơ thẩm nhận định có sơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/08/2018 giữa ông Cao Huỳnh Vĩnh N và ông Nguyễn Ngọc T1, bà Trần Thị H là có thực, sau đó, ông T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông N và về mặt pháp lý hiện nay ông T là chủ sử dụng đất nên cấp sơ thẩm buộc bà H, ông T1 giao trả đất cho ông T là đúng quy định. Do phần đất này đã bị giải phóng mặt bằng và tiền bồi thường đang được tạm giữ tại Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bến Tre nên cấp sơ thẩm quyết định ông T được nhận giá trị đất do Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bến Tre bàn giao là phù hợp.

[4] Tuy nhiên, đối với căn nhà cấp 4, vật kiến trúc, công trình phụ khác (chuồng, mái hiên, sân, đan, đường điện, nước) do ông T1, bà H xây cất thì việc giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm là chưa phù hợp.

Tại các lời trình bày trong các biên bản làm việc tại Ủy ban nhân dân xã P và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bà H, ông T1 đều khẳng định chỉ bán đất, không bán nhà. Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đề cập đến việc mua bán nhà, chỉ đề cập đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà H, ông T1 là bà Nguyễn Thị Diễm C có nộp cho cấp phúc thẩm bản sao các giấy chứng nhận hộ nghèo và xác nhận ngày 30/8/2023 của Ủy ban nhân dân xã P nội dung bà H, ông T1 hiện tại không có đứng tên phần đất nào tại xã P và đang ở nhờ trên đất của ông Đoàn Kim T3 tại xã P. Bà C khẳng định không có việc bà H, ông T1 bán nhà vì bà H, ông T1 thuộc hộ nghèo, không có đất khác, không có nhà khác để ở nên nếu bán nhà thì sẽ không có điều kiện được bố trí tái định cư.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh có mua căn nhà của bà H, ông T1 trên phần đất tranh chấp hoặc có trả tiền mua nhà cho bà H, ông T1. Anh N có lời khai "ông T chỉ nhận chuyển nhượng đất thôi chứ nhà thì không hề đề cập tới" và "Hợp đồng chuyển nhượng giữa tôi và ông Nguyễn Ngọc T1 khi tôi đứng ra làm hợp đồng thì tôi có đọc và thấy là giữa hai bên chỉ có chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không hề đề cập đến mua bán căn nhà gì hết".

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà H, ông T1 cho rằng việc viết dòng chữ "tôi đã đọc và đồng ý nội dung tờ cam kết như trên" là do ông T yêu cầu viết, thực tế, bà H, ông T1 không có ý định giao nhà cho

ông T nên không đồng ý giao cho ông T được nhận tiền đền bù căn nhà. Như vậy, cam kết là do ông Tân l, ông T không chứng minh được việc mua nhà của bà H, ông T1. Hơn nữa, giả sử nếu có việc trước khi tranh chấp, bà H, ông T1 đồng ý cho ông T nhận chi phí đền bù nhà nhưng sau đó thay đổi ý kiến thì đây là quyền tự định đoạt của bà H, ông T1. Vì vậy, việc cấp sơ thẩm quyết định cho ông T được nhận giá trị tài sản là ngôi nhà, vật kiến trúc, công trình phụ khác (chuồng, mái hiên, sân, đan, đường điện, nước) trên đất do Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bến Tre bồi thường với số tiền là là 160.021.000 đồng (một trăm sáu mươi triệu, không trăm hai mươi mốt nghìn đồng) là không phù hợp. Phần này cần giao cho bà H, ông T1 do nhà là của bà H, ông T1 và bà H, ông T1 không đồng ý giao cho ông T nhận.

[5] Về cây trồng gắn liền với phần đất tranh chấp, lẽ ra ông T được nhận tiền giá trị cây trồng nhưng cấp sơ thẩm quyết định cho bị đơn được nhận là chưa phù hợp. Tuy nhiên, ông T không có kháng cáo nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[6] Như vậy, ông T được nhận tiền bồi thường đất. Bà H, ông T1 được nhận tiền bồi thường nhà, công trình và cây trồng trên đất.

[7] Tại văn bản số 1218/TTPTQĐTBT-BT&PTQĐ ngày 14 tháng 9 năm 2023 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh B cung cấp thông tin số tiền bồi thường cho các đương sự hiện do Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bến Tre đang tạm giữ và sẽ bàn giao khi có bản án của Tòa án. Đồng thời, thẩm quyền thu hồi đất là của Ủy ban nhân dân huyện B và hiện nay thửa đất nêu trên đã được Ủy ban nhân dân huyện B thu hồi tại Quyết định số 11175/QĐ-UBND ngày 01 tháng 12 năm 2021. Như vậy, việc thu hồi đất không thuộc thẩm quyền của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bến Tre nên phần quyết định của cấp sơ thẩm về việc phần đất tranh chấp "sẽ do Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bến Tre thu hồi để bàn giao khu công nghiệp P" là không chính xác, cần điều chỉnh.

[8] Đồng thời, việc thu hồi đất được cơ quan có thẩm quyền thực hiện để tiến hành bàn giao xây dựng khu công nghiệp nên không đặt vấn đề về quyền lưu cư. Việc cấp sơ thẩm quyết định cho bị đơn được quyền lưu cư trong thời hạn 06 tháng là không phù hợp.

Do nhà ở thuộc quyền sở hữu của bà H, ông T1 và trên địa bàn xã nơi có đất bị thu hồi, bà H, ông T1 không còn nhà ở, đất ở nào khác, nên kiến nghị Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bến Tre và các cơ quan có thẩm quyền xem xét hỗ trợ suất tái định cư cho bà H, ông T1 theo quy định.

[9] Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 32/2023/DS-ST ngày 17 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Bình Đại đối với nội dung bồi thường nhà.

[10] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[11] Do cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2023/DS-ST ngày 17 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Bình Đại.

Căn cứ vào các Điều 166, 203 Luật đất đai năm 2013; các điều 133, 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 147, 148, 157, 161, 165, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các điều 12, 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Bảo T đối với bà Trần Thị H, ông Nguyễn Ngọc T1 về việc tranh chấp đòi lại nhà ở và quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 121, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại xã P, huyện B, tỉnh Bến Tre.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thị H, ông Nguyễn Ngọc T1 về việc yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/01/2019 từ ông Cao Huỳnh Vĩnh N sang ông Nguyễn Bảo T và về việc yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/8/2018 từ ông Nguyễn Ngọc T1, bà Trần Thị H sang ông Cao Huỳnh Vĩnh N đối với thửa đất số 121, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại xã P, huyện B, tỉnh Bến Tre.

3. Buộc bà Trần Thị H, ông Nguyễn Ngọc T1 phải trả lại ông Nguyễn Bảo T phần đất thửa 121-2 diện tích 1304,3m^2 và thửa 121-1 diện tích 2,5m^2, cùng tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại xã P, huyện B, tỉnh Bến Tre (có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo) nhưng ông Nguyễn Bảo T được nhận giá trị quyền sử dụng đất là 786.306.000 đồng (bảy trăm tám mươi sáu triệu, ba trăm lẻ sáu nghìn đồng) do Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bến Tre bàn giao tiền.

Phần đất thửa 121-2 diện tích 1304,3m^2 và thửa 121-1 diện tích 2,5m^2, cùng tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại xã P, huyện B, tỉnh Bến Tre sẽ do cơ quan có thẩm quyền thực hiện thu hồi đất theo quy định.

4. Bà Trần Thị H, ông Nguyễn Ngọc T1 được nhận giá trị cây trồng trên đất, chi phí đốn, chặt, do Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bến Tre bồi thường với số tiền là 45.625.000 đồng (bốn mươi lăm triệu, sáu trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

5. Bà Trần Thị H, ông Nguyễn Ngọc T1 được nhận bồi thường, hỗ trợ nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt, vật kiến trúc, công trình phụ khác (gồm hệ thống điện, nước, điện thoại cố định, truyền hình cáp, …) trên đất do Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Bến Tre bồi thường với số tiền là 160.021.000 đồng (một trăm sáu mươi triệu, không trăm hai mươi mốt nghìn đồng).

Do nhà ở thuộc quyền sở hữu của bà Trần Thị H, ông Nguyễn Ngọc T1 và trên địa bàn xã nơi có đất bị thu hồi, bà H, ông T1 không còn nhà ở nào khác, không còn phần đất nào khác nên kiến nghị Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bến Tre và các cơ quan có thẩm quyền xem xét hỗ trợ suất tái định cư cho bà Trần Thị H, ông Nguyễn Ngọc T1 theo quy định.

6. Về chi phí tố tụng khác (chi phí đo đạc, định giá, giám định):

Buộc bà Trần Thị H, ông Nguyễn Ngọc T1 phải trả lại cho ông Nguyễn Bảo T chi phí đo đạc, định giá với số tiền là 12.465.000đ (mười hai triệu, bốn trăm sáu mươi lăm nghìn đồng).

Buộc ông Nguyễn Bảo T phải trả lại bà Trần Thị H, ông Nguyễn Ngọc T1 số tiền chi phí giám định là 2.085.000đ (hai triệu, không trăm tám mươi lăm nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

7. Về án phí:

7.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Thị H, ông Nguyễn Ngọc T1 được miễn án phí.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Bảo T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.000.000đ (một triệu đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000785 ngày 16 tháng 7 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre.

7.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị H, ông Nguyễn Ngọc T1 không phải chịu án phí phúc thẩm.

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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Bình Đại;
- Chi cục THADS huyện Bình Đại;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh Bến Tre;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Thu Trang