TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH HẢI DƯƠNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 29/2020/DS-PT
Ngày: 27-5-2020
"V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và kiện đòi tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Trần Hữu Hiệu.

Các Thẩm phán: Bà Đoàn Thị Hương Nhu và bà Nguyễn Thị Hoài Thanh

- Thư ký phiên toà: Bà Vũ Bích Thủy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa*:** Bà Đàm Thị Hạnh - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Hải Dương, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 01/2020/TLPT-DS ngày 07 tháng 01 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và kiện đòi tài sản, do bản án dân sự sơ thẩm số 15/2019/DS-ST ngày 31 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Hải Dương bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 56/2020/QĐXX-PT ngày 04 tháng 5 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1930

Địa chỉ: Thôn P, xã N, thành phố H, tỉnh Hải Dương; vắng mặt.

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn*: Bà Lê Thị T, sinh năm 1954;

Địa chỉ: Thôn K, xã N, thành phố H, tỉnh Hải Dương; có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn*: Luật sư Nguyễn Trọng Q - Văn phòng luật sư A thuộc Đoàn luật sư tỉnh Hải Dương; địa chỉ: Số 332 đường L, thành phố H, tỉnh Hải Dương; có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án.

2. Bị đơn: Bà Đỗ Thị L (tên gọi khác là Nguyễn Thị Đ), sinh năm 1938

Địa chỉ: Thôn N, xã N, thành phố H, tỉnh Hải Dương; có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn*: Luật sư Nguyễn Quốc Kh - Văn phòng luật sư N, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội; địa chỉ: Phòng

406, Tầng 4, Tòa nhà 4F, đường V, phường Y, quận C, thành phố Hà Nội; vắng mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Anh Nguyễn Văn T1, sinh năm 1965; địa chỉ: Thôn N, xã N, thành phố H, tỉnh Hải Dương; có mặt.

3.2. Anh Nguyễn Văn T2 (tên gọi khác là Nguyễn Mạnh T2), sinh năm 1962; địa chỉ: Số 80/12/221 đường D, phường 5, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (Số cũ là 332/201/23 đường NS, phường 5, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

3.3. Anh Lê Đức Th, sinh năm 1967; địa chỉ: Thôn P, xã N, thành phố H, tỉnh Hải Dương; có mặt.

4. Người làm chứng:

4.1. Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1978; Trú tại: Thôn P, xã N, thành phố H, tỉnh Hải Dương; vắng mặt.

4.2. Anh Lê Văn M, sinh năm 1983; Trú tại: Thôn P, xã N, thành phố H, tỉnh Hải Dương; vắng mặt.

4.3. Bà Đỗ Thị L1; Trú tại: Thôn P, xã N, thành phố H, tỉnh Hải Dương; vắng mặt.

4.4. Anh Chu Văn P; Trú tại: thôn N, xã N, thành phố H, tỉnh Hải Dương; vắng mặt.

4.5. Ông Đỗ Văn S; Trú tại: thôn N, xã N, thành phố H, tỉnh Hải Dương; vắng mặt.

5. Người kháng cáo: Bị đơn Đỗ Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày:

Bà Nguyễn Thị G và bà Đỗ Thị L (tức Nguyễn Thị Đ) có quan hệ bạn bè thân thiết. Ngày 11/9/1995 bà L (Đ) thỏa thuận bán toàn bộ nhà đất cho bà G ở thôn N, xã N với giá 14.000.000đ. Ngày 11/9/1995, bà G đã trả bà L số tiền 10.000.000đ, số tiền 4.000.000đ còn lại bà G đã trả cho bà L vào cuối năm 1995. Việc mua bán có lập thành văn bản, có chữ ký của bà Nguyễn Thị G, bà Đỗ Thị L, anh Nguyễn Văn T2 và anh Nguyễn Văn T1, anh Lê Đức Th nhưng không có công chứng hay chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Sau khi mua bán xong, bà L đã giao toàn bộ đất và tài sản trên đất (01 nhà ở, công trình phụ, cây cối và ao phía trước nhà) cho bà G và vào Miền Nam sinh sống. Thời điểm bà L bán nhà đất cho bà G thửa đất bà L Đang sử dụng theo sổ mục kê 299, bản đồ 299 đăng ký tên bà Nguyễn Thị Đ thuộc thửa đất số 158 có diện tích 320m^2, thửa số 159 là ao có diện tích 115m^2 , tổng cộng 435m^2 thuộc tờ bản đồ số 15 xã N. Theo sổ mục kê và bản đồ đo năm 1996 thửa đất trên có diện tích 449m^2 được thể hiện tại thửa đất số 192 có diện tích 319m^2 và thửa 195 có diện tích 130m^2

thuộc tờ bản đồ số 5 xã N. Quá trình sử dụng , bà G và gia đình đã sửa chữa cổng, xây tường bao, đảo ngói bếp.

Cuối năm 2003, anh Nguyễn Văn T1 con trai bà L do không có nhà ở nên nhờ bà G cho mượn lại nhà để ở mấy ngày Tết. Do quan hệ giữa hai gia đình tại thời điểm đó vẫn tốt đẹp , bà G đồng ý và giao chìa khóa nhà cho anh T1 mượn. Sau khi ăn Tết xong anh T1 bỏ đi nơi khác ở nhưng không trả chìa khóa cho bà G. Tháng 4/2004, anh Nguyễn Mạnh T2 con trai bà L từ trong Miền Nam về tự động mở cổng và vào nhà ở. Bà G đã yêu cầu anh T2 ra khỏi nhà thì bị anh T2 chửi. Sau đó, anh T1 chặt cây cối trên đất và làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất nói trên và đã được Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) huyện NS cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất tên Nguyễn Văn T1. Đến năm 2007, anh T1 làm thủ tục chuyển nhượng 91m^2 đất cho bà Hoàng Thị B. Trong thời gian anh T1 sử dụng nhà đất từ năm 2004 đến nay, phần diện tích ao sâu khoảng 2m đã được san lấp, tường bao phía mặt đường xóm và đường ngõ đi vào cổng nhà do anh T1, bà L xây.

Năm 2011, bà G có đơn đề nghị UBND thành phố H hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh Nguyễn Văn T1 và bà Hoàng Thị B. Ngày 09/01/2015, UBND thành phố H đã ban hành Quyết định số 1535/QĐ-UBND thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 535109 do UBND thành phố H cấp ngày 17/11/2007 mang tên Nguyễn Văn T1 tại thửa đất số 192 tờ bản đồ số 05 diện tích 358m^2 và thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 535110 do UBND thành phố H cấp ngày 17/11/2007 mang tên Hoàng Thị Bé tại thửa đất số 195 bản đồ số 05 diện tích 100 m^2 nhưng anh T1 vẫn trực tiếp quản lý chiếm giữ nhà đất bà G đã mua.

Bà G xác định ngày 11/9/1995, bà G có mua nhà đất của bà L với giá 14. 000.000đ. Hai bên đã hoàn tất việc giao tiền, giao nhà đất cho nhau. Sau khi mua nhà đất thì con trai bà G là anh Lê Đức Th đến quản lý nhà đất này. Quá trình quản lý, sử dụng vì tình cảm giữa hai gia đình trước đó nên bà G đã cho anh T1 mượn chìa khóa nhà. Chính vì việc này, anh T1 đã ở nhà đất này và chiếm giữ, sử dụng từ khoảng năm 2003 đến nay. Việc bà L khai giữa bà G và bà L có mua bán lại nhà đất tại thôn N, xã N, thành phố H vào năm 2002 là không đúng. Thực tế có việc bà G vay nợ bà L số tiền 25 triệu đồng mục đích để lo cho anh Th đi nước ngoài + tiền lãi là 5 triệu đồng. Bà G đã trực tiếp một mình đi vào nhà bà L ở quận G vào ngày 27/7/2003 để trả toàn bộ số tiền nợ 30 triệu đồng. Do đó, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết việc chuyển nhượng đất và tài sản trên đất giữa bà G và bà L, nếu đủ điều kiện thì công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 11/9/1995 về việc bà L chuyển nhượng nhà đất cho bà G, đồng thời đề nghị tuyên bà L và anh T1 (hiện Đang là hai người trực tiếp quản lý, sử dụng nhà đất tranh chấp) phải trả lại nhà đất cho bà G; bà G đồng ý trả tiền công kiến thiết xây dựng phát sinh trong thời gian gia đình bà L quản lý, sử dụng nhà đất. Nếu hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu. Bà G bác bỏ hoàn toàn quan điểm của phía bị đơn về việc có giao dịch mua lại nhà đất năm 2002 giữa bà G và bà L. Trường hợp Tòa án xác định có giao dịch năm 2002 và chấp nhận hiệu lực

của nó thì bà G không yêu cầu đối với phần công sức, chi phí bà G đã bỏ ra sửa chữa, xây dựng tài sản trên đất.

Thời điểm năm 1995, khi bà G mua nhà đất cho bà L thì trong tổng diện tích đất có khoảng 130m2 đất ao và ao sâu khoảng 2m. Vị trí đất ao ở phía trước nhà chính giáp đường thôn, 1 phần ao giáp ngõ đi chung với hộ nhà ông T3, ông S; 1 phần ao giáp với hộ nhà anh C. Sau khi hai bên xảy ra tranh chấp, bà L ở tại nhà đất và đã lấp ao. Trường hợp bà L yêu cầu bà G phải thanh toán trả cho bà L số tiền đã bỏ ra lấp ao và Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà G thì bà G sẽ có trách nhiệm thanh toán trả số tiền bà L đã bỏ ra để lấp ao theo quy định pháp luật. Bà đề nghị Tòa án căn cứ vào sổ mục kê và bản đồ đo năm 1996 để xác định diện tích ao nằm trong thửa đất tranh chấp là 130m2 và sâu 2m. Đồng thời bà đề nghị Tòa án căn cứ theo kết quả định giá của Hội đồng định giá tài sản ngày 30/5/2017 về đơn giá san lấp ao và kết quả định giá của Hội đồng định giá tài sản ngày 24/12/2018 đều là 110.000đ/m3. Bà đã trình bày những căn cứ theo quy định của pháp luật và đã được Hội đồng định giá định giá 2 lần đều với mức giá 110.000đ/m3 với diện tích 130m2x2m (chiều sâu). Do đó, bà đề nghị Tòa án nhân dân thành phố H xem xét để giải quyết vụ án theo quy định.

Đối với những phần công trình mà anh T2 làm thêm trên diện tích đất tranh chấp thì bà G cũng đồng ý trả anh T2 giá trị những phần làm thêm này nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà G.

Về chi phí thẩm định: Bà G đã nộp tiền chi phí thẩm định tổng số là 5.600.000đ. Bà G tự nguyện chịu toàn bộ, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Về án phí: Bà G là người cao tuổi nên đề nghị Tòa án xem xét miễn án phí cho bà G.

Bị đơn đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Nguyễn Văn T1 và Nguyễn Văn T2 trình bày:

Bị đơn thừa nhận việc giao kết hợp đồng mua bán nhà đất ngày 11/9/1995 như phí nguyên đơn trình bày ở trên. Việc mua bán nhà đất năm 1995 giữa bà L và bà G đã thực hiện xong không có tranh chấp gì. Về yêu cầu của nguyên đơn đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 11/9/1995 giữa bà L và bà G, bà L không đồng ý vì năm 2002 bà G đã bán lại toàn bộ nhà và đất nêu trên cho bà L, cụ thể:

Năm 2002, bà G vào thành phố Hồ Chí Minh vay bà L 10.000.000đ để cho anh Th đi nước ngoài. Sau đó, không trả được, bà G thỏa thuận gán nhà đất đã mua của bà L năm 1995 để trừ số tiền bà G nợ bà L 10.000.000đ. Hai bên thỏa thuận giá nhà đất là 35.000.000đ. Việc thỏa thuận bán lại nhà đất được bà G và bà L thực hiện bằng lời nói có con trai bà L là anh T1 và anh Th là con trai bà G cùng có mặt. Sau khi thỏa thuận bán lại nhà đất, bà G có đưa lại cho bà L giấy bán nhà năm 1995 nhưng là bản photo và con trai bà L là T1 đã cầm và đốt trước mặt hai mẹ con bà G. Hai bên thỏa thuận thanh toán tiền cụ thể như sau: Trừ 10.000.000đ bà G vay bà L và 2.000.000đ tiền lãi, còn 23.000.000đ bà G đề nghị gửi lại bà L 8.000.000đ để lấy vé máy bay cho anh Th để anh Th đi nước ngoài, còn gửi về cho bà G 15.000.000đ. Theo đề nghị của bà G, bà L gửi về cho

ông T4 ở thôn N, ông T4 gửi cho ông Đ2 để ông Đ2 trả bà G hộ bà L. Ông Đ2 đã giao tiền đó cho anh Th và các bên có viết giấy biên nhận. Số tiền 8.000.000đ còn lại bà L chưa trả lại cho bà G. Bà L xác định đã trả cho bà G 27.000.000đ. Bà G khai đây là khoản tiền bà G vay bà L và trả cho bà L rồi là không đúng.

Cũng trong năm 2002, sau khi mua lại nhà đất này từ bà G, bà L đã xây tường bao quanh nhà bằng gạch ba banh, xây bể, giếng khơi, san lấp toàn bộ ao phía trước nhà giáp với đường đi để thành vườn. Diện tích ao mà bà L đã đổ cát san lấp là 197 m2 x chiều sâu 1,85m được thực hiện khoảng năm 2006 (sau khi Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm năm 2005). Diện tích ao này là phần trước nhà chính, tiếp giáp đường giao thông, giáp ngõ, 1 phần giáp nhà anh Đỗ Văn S. Hiện diện tích này bà L đang trồng vừng. Số lượng xe cát để san lấp ao bà L không nhớ. Trước đây bà L có thuê anh Chu Văn P người cùng làng lấp ao cho bà. Hiện nay, anh P không có nhà nên bà L không lấy được xác nhận của anh P. Số mét khối cát và giá tiền 609.650.000đ bà L trình bày trong đơn là bà L nhờ người quen tính toán hộ chứ bà L không nhớ được số tiền cụ thể bà đã chi phí để đổ cát là bao nhiêu tiền. Ngoài đơn đề nghị này bà L không có thêm chứng cứ, tài liệu nào khác để cung cấp cho Tòa án. Bà L nhất trí với Kết quả định giá của Hội đồng định giá ngày 24/12/2018 do Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương thành lập.

Bà L công nhận giao dịch ngày 11/9/1995 là có thật và đã thực hiện xong. Tuy nhiên, năm 2002 hai bên đã mua bán lại nhà đất này nên đề nghị Tòa án bác bỏ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và công nhận hiệu lực của giao dịch năm 2002. Bà L không đồng ý trả lại nhà đất cho bà G. Trường hợp Tòa án công nhận giao dịch năm 2002 có hiệu lực, nguyên đơn không đề nghị về công sức, chi phí đã bỏ ra để sửa chữa, xây dựng như khai ở trên bà L cũng nhất trí.

Sau khi Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử năm 2005, bà L đã thi hành án số tiền trả cho bà G 61.000.000đ và 3.000.000đ án phí, tổng cộng 64.000.000đ. Trong trường hợp Tòa án xác định nhà đất là của bà G thì đối với những tài sản bà L đã xây dựng đầu tư thêm, bà L đề nghị Tòa án căn cứ giá trị đã được định giá để trả bằng tiền mặt cho bà. Đối với số tiền bà L đã thi hành án, bà đề nghị Tòa án căn cứ giá trị số tiền này tương ứng với thời điểm giải quyết hiện tại để buộc nguyên đơn bồi thường cho bà.

Đối với phần anh T2 đã sửa chữa sau khi Tòa án nhân dân thành phố H xét xử năm 2017, bà L và anh T2 đề nghị Tòa án căn cứ các tài liệu, lời khai có trong hồ sơ vụ án xác định các tài sản mà anh T2 đã bỏ chi phí để xây dựng, sửa chữa xây thêm tường trồng lên hàng tường gạch ba banh cũ, phần tường 110 xây thêm trên nóc nhà chính, xây cổng và cánh cổng, xây nhà vệ sinh, nhà bếp. Bà L, anh T2 đề nghị Tòa án xem xét nếu giao nhà đất cho ai thì người đó có trách nhiệm thanh toán trả số tiền các công trình này cho anh T2 theo giá trị mà Hội đồng định giá tài sản đã có kết luận về giá ngày 24/12/2018 do Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương thành lập.

Về công sức, chi phí đóng góp cho nhà đất đang tranh chấp phía anh Nguyễn Văn T1 không có bỏ ra công sức, chi phí nào.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Lê Đức Th trình bày:

Năm 1995, mẹ đẻ anh là bà G có mua nhà đất của bà L tại thôn N, xã N, thành phố H, tỉnh Hải Dương. Sau đó, anh đến nhà đất này để ở và quản lý nhà đất giúp bà G. Tại đây, anh làm nghề cắt tóc, trồng cây cảnh. Bà G chỉ thỉnh thoảng qua lại, còn bà G vẫn sống ở nhà cũ tại thôn P, xã N, huyện NS (nay là thành phố H). Anh Th xác định không có việc mẹ anh bán lại nhà đất cho bà L mà mẹ anh có vay tiền của bà L với tổng số tiền là 30 triệu đồng gồm 25 triệu đồng tiền gốc + 5 triệu đồng tiền lãi. Cụ thể: tháng 6/2002 vay 10 triệu đồng; tháng 7/2003 vay 15 triệu đồng anh nhận từ ông Nguyễn Văn Đ2. Do bà L gửi tiền từ trong Miền Nam ra nhờ ông Đ2 chuyển cho mẹ anh. Khi nhận tiền từ ông Đ2, ông Đ2 có viết giấy giao nhận tiền. Đối chiếu với văn bản Tòa án cho anh tiếp cận, anh xác định: chữ viết "mười năm triệu chẵn" và chữ ký cùng chữ viết "Lê Đức Th thay mẹ nhận tiền" là của anh; còn lại toàn bộ chữ viết trong văn bản là của ông Đ2. Tuy nhiên, khi ông Đ2 yêu cầu anh ký nhận vào biên bản thì anh đọc nội dung không có chữ "nợ nhà" mà nội dung chỉ giao tiền cho anh. Sự kiện giao nhận tiền và viết giấy giữa anh và ông Đ2 không có ai chứng kiến. Ông Đ2 viết 2 giấy giao nhận tiền và anh ký vào cả hai giấy biên nhận. Song anh giao hết giấy cho ông Đ2 giữ, anh chỉ cầm tiền vì nghĩ mẹ anh vay tiền cũng không cần thiết phải giữ giấy này. Ông Đ2 làm như vậy để chắc chắn tiền anh đã nhận và không tiêu mất. Sau khi nhận 15 triệu đồng này anh đã giao lại toàn bộ cho bà G. Việc bà G vay số tiền 30 triệu đồng của bà L và đã thanh toán trả cho bà L nhưng hai bên không viết giấy biên nhận gì. Anh bác bỏ hoàn toàn lời khai của bà L về việc mua bán lại nhà đất của mẹ anh với giá 35 triệu đồng, đã thanh toán 25 triệu đồng + 2 triệu đồng tiền lãi = 27 triệu đồng và gửi lại bà L giữ hộ 08 triệu đồng để mua vé máy bay cho anh là không có. Thực tế, anh cũng không đi được Hàn Quốc.

Về sự việc anh T1 bị gãy chân: Anh Th khẳng định, anh T1 bị gãy chân vào khoảng giữa năm 2002 và điều trị tại Bệnh viện quân y 7. Chính anh là người ra Móng Cái đón anh T1 về thành phố H, đồng thời chăm sóc và đưa anh T1 về nhà bà G tại thôn N sau khi ra viện để nghỉ dưỡng bệnh.

Về việc bà L xây dựng thêm tại nhà ở thôn N: Anh Th xác định sau khi bà L về tự ý ở nhà này thì có lấp ao, xây thêm bức tường gạch ba banh ở phía mặt trước ao bị lấp, nhưng anh không nhớ chính xác thời điểm. Anh chỉ nhớ sau khi hai bên đã xảy ra tranh chấp giải quyết tại Tòa án. Đến năm 2018, anh T2 có san lấp, xây trồng tường lên tường cũ bao xung quanh, xây bể, giếng khơi.

Khoảng cuối năm 2003, bà G nhờ các con cháu và thợ để đảo ngói bếp, xây bờ ao, sửa mái cổng. Đến cuối năm 2003 (âm lịch) tầm 29 Tết sang đầu năm 2004, mẹ anh cho anh T1 mượn chìa khóa nhà tại thôn N để ở. Sự việc này chỉ có chị Lê Thị T chứng kiến.

Bà Hoàng Thị B trình bày: Khoảng năm 2007, bà có mua của anh T1 (con trai bà L) diện tích 91 m2 trên phần đất bà G và bà L đang tranh chấp với giá là 108.000.000đ. Sau khi được biết đất có tranh chấp bà và anh T1, bà L đã thỏa thuận anh T1, bà L đã trả lại tiền cho bà và bà đã giao lại đất cho anh T1, bà L.

Bà B xác định đến nay bà không còn liên quan gì đến phần đất đã mua của anh T1, đề nghị Tòa án không triệu tập bà tham gia tố tụng trong vụ án.

Vụ việc tranh chấp đất đai , tài sản trên đất giữa bà G, bà L đã kéo dài nhiều năm, chính quyền địa phương đã hòa giải nhưng không thành. Năm 2004, bà G khởi kiện bà L về việc: Kiện đòi lại nhà đất theo giấy mua bán ngày 11/9/1995. Tại Bản án số 03/2005/DS-ST ngày 09/9/2005, Tòa án nhân dân huyện Nam Sách xử giao dịch việc mua bán nhà ở giữa bà Nguyễn Thị G và bà Đỗ Thị L xác lập tháng 2 năm 2002 vô hiệu. Bà Đỗ Thị L phải trả bà G 449m2 đất tại thửa số 158, 159 tờ bản đồ số 15 thôn N, xã N, trên đất có 1 nhà xây 2 gian mái bê tông, một gian bếp, một bộ bàn ghế đi văng lim, một giường đôi lim, tổng trị giá là 266.063.375đ. Bà Nguyễn Thị G phải thanh toán trả bà L trị giá quyền sử dụng đất và tài sản bà L đã nhận năm 2002 quy ra giá thị trường chuyển nhượng tại thời điểm xét xử sơ thẩm tương ứng với phần tài sản bà G đã nhận của bà L 27.000.000đ, tương ứng tỷ lệ 77,41% tổng giá trị tài sản là 205.241.000đ…; Tại Bản án số 27/2005 ngày 01/12/2005, Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương quyết định chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị G và bà Đỗ Thị L sửa bản án sơ thẩm: Giao dịch dân sự về nhà đất giữa bà Nguyễn Thị G và bà Đỗ Thị L tiếp tục được thực hiện. Giao bà Đỗ Thị L được quyền sở hữu, sử dụng 2 gian nhà mái bê tông, một gian bếp trên thửa đất 449 m2 tại thửa số 158, 159 tờ bản đồ số 15 và một bộ bàn ghế đi văng lim, một giường đôi lim, tổng trị giá là 266.063.375đ. Bà Đỗ Thị L phải trả bà Nguyễn Thị G 61.000.000đ, tương ứng với số tiền chưa thanh toán 8.000.000đ.

Sau khi xét xử phúc thẩm bà G có đơn khiếu nại. Tại Quyết định giám đốc thẩm số 32/2009 ngày 20/1/2009, Tòa án nhân dân tối cao hủy 2 bản án nói trên, giao hồ sơ về Tòa án nhân dân huyện Nam Sách để xét xử lại. Do có sự sát nhập địa giới hành chính nên vụ án trên được giao về cho Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương giải quyết. Quá trình giải quyết vụ án, bà G đã có đơn rút đơn khởi kiện. Tại Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 07/2009/QĐST-DS ngày 19/5/2009, Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương đã đình chỉ giải quyết vụ án và về án phí quyết định: Sung quỹ Nhà nước số tiền bà G đã nộp theo biên lai số N 06233 ngày 21/10/2004 tại Thi hành án dân sự huyện Nam Sách.

Tháng 2/2010, bà G có đơn khởi kiện anh T1 là người đang quản lý nhà đất trên, yêu cầu anh T1 trả lại nhà đất cho bà G. Tại Bản án số 03/2011/DS - ST ngày 24/01/2011, Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà G, buộc anh T1 trả lại nhà đất cho bà Nguyễn Thị G. Anh T1 có đơn kháng cáo bản án trên. Tại Bản án số 12/2011/DS-PT ngày 16/11/2011, Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương tuyên hủy án sơ thẩm. Đình chỉ giải quyết vụ án do chưa đủ điều kiện khởi kiện, trả lại đơn khởi kiện cho nguyên đơn.

Tháng 7/2015, bà G tiếp tục có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án xem xét giải quyết việc chuyển nhượng đất và tài sản trên đất giữa bà G và bà Đ (tức L) nếu đủ điều kiện thì công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 11/9/1995 về việc bà Đ chuyển nhượng nhà đất cho bà, đồng thời đề nghị tuyên anh T1 phải trả lại nhà đất cho bà, bà G trả tiền công kiến thiết xây dựng phát sinh trong thời gian anh T1 quản lý sử dụng; nếu hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu đề nghị Tòa án

giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu. Tại Bản án 13/2017/DS-ST ngày 20/9/2017, Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương đã quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị G. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất: bà Nguyễn Thị Đ (tức Đỗ Thị L) chuyển nhượng cho Bà Nguyễn Thị G ngày 11/9/1995 có hiệu lực gồm: 537,2m2 trên có 01 ngôi nhà tại thửa đất số 81,92 bản đồ năm 2010 xã N, (tức thửa số 158,159 tờ bản đồ số 15 theo bản đồ 299; thửa số 192,195 tờ bản đồ số 05 năm 1996) giá chuyển nhượng 14.000.000đ đã thanh toán xong. Bà G có trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ với nhà nước về chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Buộc anh Nguyễn Văn T1 trả lại thửa đất số 81,92 bản đồ đo năm 2010 xã N, thành phố H có diện tích 537,2m2, trên đất có: 01 nhà mái bằng, bể, bếp, tường bao, 01 cây xoài cho bà Nguyễn Thị G.

Bà G trả lại cho bà Đ trị giá bể nước: 2.940.000đ, 25,2m tường trị giá: 6.048.000đ; 01 giếng nước trị giá 1.000.000đ; 01 cây xoài trị giá 320.000đ; Công san lấp ao 28.600.000đ tổng = 38.908.000đ.

Ngày 04/5/2018, bà G đã nộp 38.908.000đ tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hải Dương để trả cho bà L theo Biên lai số AA/2011/06050.

Bà L có đơn kháng cáo bản án trên, tại Bản án số 03/2019/DS-PT ngày 22/01/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương quyết định chấp nhận kháng cáo của bà Đỗ Thị L. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2017/DS-ST ngày 20/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố H để xét xử sơ thẩm lại theo thủ tục chung.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 15/2019/DS-ST ngày 31 tháng 10 năm 2019, Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương quyết định:

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị G

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Đ (tức Đỗ Thị L) cho bà Nguyễn Thị G ngày 11/9/1995 có hiệu lực gồm: 537,2m2 trên có 01 nhà tại thửa đất số 81, 92 bản đồ năm 2010 xã N, (Tức thửa số 158,159 tờ bản đồ số 15 theo bản đồ 299; thửa số 192,195 tờ bản đồ số 05 năm 1996) giá chuyển nhượng 14.000.000đ đã thanh toán xong. Bà G có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Buộc: Anh Nguyễn Văn T1, bà Đỗ Thị L trả lại thửa đất số 81, 92 bản đồ đo năm 2010 xã N, thành phố H có diện tích 537,2m2, trên đất có: 01 nhà mái bằng, bể, bếp, tường bao, 01 cây xoài cho bà Nguyễn Thị G.

Bà G phải trả lại cho bà Đ 36.367.000đ,trả cho anh T2 40.586.125đ.

Kể từ khi bản án có hiệu lực trong thời hạn 1 tháng bà Đỗ Thị L phải thu hoạch di chuyển các cây ngắn ngày đã trồng trên đất để đảm bảo thi hành án.

Bà L, anh T1 được quyền lưu cư thời hạn 06 tháng.

[2]. Hoàn trả bà L 61.000.000đ, bà L đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nam Sách theo các biên lai số 22117 ngày 06/3/2006 số tiền

10.000.000đ; Biên lai số 22121 ngày 09/6/2006 số tiền 30.000.000đ; Biên lai số 22128 ngày 15/12/2006 số tiền 11.000.000đ; Biên lai số 092909 ngày 22/10/2007 số 10.000.000đ và số tiền lãi nếu có tại thời điểm thi hành án. Trả lại bà L số tiền án phí 3.000.000đ đã nộp theo Biên lai số 06564 ngày 13/2/2006 và số tiền án phí 50.000đ đã nộp theo Biên lai số 06561ngày 17/01/2006 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H.

Hoàn trả bà G số tiền án phí đã nộp là 1.000.000đ theo biên lai số 06562 ngày 17/01/2006 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nam Sách và số tiền 38.908.000đ bà G đã nộp theo biên lai số AA/2011/ 06050 ngày 04/5/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hải Dương nhưng giữ lại để đảm bảo cho khoản thi hành án.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chậm thực hiện nghĩa vụ, án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 13/11/2019 bà Đỗ Thị L kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bản án sơ thẩm không bị kháng nghị.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày những căn cứ bị đơn đưa ra đã được trình bày ở giai đoạn sơ thẩm và đã được Hội đồng xét xử sơ thẩm đánh giá, quyết định thỏa đáng. Tại phiên tòa họ không đưa ra được chứng cứ nào mới nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và xác định kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; người có quyền lợi liên quan giữ nguyên các nội dung ý kiến đã trình bày như đã nêu trên. Anh Nguyễn Văn T1 bổ sung ý kiến vụ án đã được xét xử xong bằng bản án phúc thẩm năm 2005 và phía gia đình anh đã thi hành án xong. Vì vậy, bà G không còn yêu cầu khởi kiện. Anh Nguyễn Văn Th xác định mặc dù có ký vào hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 11/9/1995 nhưng anh chỉ ký với tư cách là người tham gia làm chứng, không phải là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

Phiên tòa phúc thẩm vắng mặt người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, tuy nhiên bị đơn tự nguyện đề nghị Tòa án tiếp tục xét xử vụ án vắng mặt người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp, bị đơn sẽ tự bảo vệ quyền lợi ích của mình. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà G và bà L (Đ) đã diễn ra nhiều năm. Bà G đã khởi kiện bà L từ năm 2004 và tranh chấp giữa các bên đã trải qua nhiều cấp xét xử từ đó cho đến nay. Vì vậy, ý kiến của anh T1 tại phiên tòa phúc thẩm xác định nguyên đơn không có quyền khởi kiện lại vụ án là không có căn cứ chấp nhận.

[2]. Về nội dung kháng cáo của bị đơn:

2.1. Xét về giao dịch chuyển nhượng nhà đất năm 1995 giữa bà L và bà G :

Ngày 11/9/1995, bà Đỗ Thị L (Nguyễn Thị Đ) chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất và tài sản tại thôn N, xã N, huyện NS, tỉnh Hải Dương cho bà Nguyễn Thị G với giá 14.000.000đ. Bà G đã trả ngay 10.000.000đ còn 4.000.000đ đã trả vào cuối năm 1995. Hai bên có thiết lập giấy bán nhà có chữ ký của bên bán là bà L, anh T2, anh T1 (là hai con trai bà L), bên mua là bà G và anh Th (là con trai bà G). Hợp đồng không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Sau khi lập hợp đồng, gia đình bà G đã nhận nhà, đất để sử dụng. Theo xác nhận của chính quyền địa phương thì tại thời điểm sang nhượng, diện tích đất của gia đình bà L đã được đứng tên trên bản đồ địa chính và sổ mục kê có tổng diện tích là 300m2 đất ở, đất trồng cây lâu dài 14m2, đất trồng cây lâu năm đến năm 2043 là 5m2, ao nuôi trồng thủy sản đến năm 2043 là 130 m2. Các bên đương sự đều xác định không có tranh chấp và đều công nhận giao dịch chuyển nhượng nhà đất ngày 11/9/1995 đã được thực hiện xong. Tòa án cấp sơ thẩm đã công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 11/9/1995 giữa các bên là có căn cứ, phù hợp quy định tại Luật Đất đai năm 2003 và hướng dẫn tại điểm b.2 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP Tòa án nhân dân tối cao ngày 10/8/2004 và khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015. Theo giấy bán nhà chỉ ghi bán nhà và toàn bộ số đất theo hiện trạng cho bà G, kết quả xem xét thẩm định tại chỗ hiện trạng thửa đất nói trên có tổng diện tích: 537,2m2 tăng 88,2m2 so với bản đồ địa chính năm 1996, UBND xã N xác định tứ cạnh thửa đất không có tranh chấp mốc giới và bản đồ 299 đo bằng thủ công, hiện tại đo bằng máy đề nghị Tòa án xem xét sử dụng số đo hiện trạng. Do vậy, xác định diện tích đất bà L đã bán cho bà G là 537,2 m2.

2.2. Xét ý kiến của bà L về việc bà G nhượng lại nhà đất cho bà L năm 2002:

Bà L cho rằng năm 2002, bà G đã bán nhà đất cho bà L với giá 35.000.000đ, đồng thời xuất trình chứng cứ là "Biên bản trả tiền nợ nhà" ngày 02/7/2007 có nội dung: Tôi là Nguyễn Văn Đ2, thay mặt bà Đ L, là người trả tiền nợ nhà cho bà G ở thôn P, xã N, huyện NS, tỉnh Hải Dương. Người lĩnh tiền trả nợ. Số tiền mười năm triệu chẵn. Người nhận ký tên Lê Đức Th thay mẹ nhận tiền (đã ký). Người giao tiền ký tên. Nguyễn Đức Đ2 đã ký. Nội dung "Biên bản trả tiền nợ nhà" không thể hiện rõ việc sang nhượng nhà đất giữa các bên, không có chữ ký của bà G; ông Đ2 là người giao hộ tiền bà L cho bà G cũng không được chứng kiến về việc giao dịch mua bán nhà đất giữa bà G và bà L mà chỉ được ông Tính thông báo; anh Th là người nhận tiền cũng không chứng kiến việc thỏa thuận mua bán lại nhà đất giữa bà G và bà L; đồng thời bà L không xuất trình được hợp đồng sang nhượng nhà đất hay tài liệu về thỏa

thuận mua bán nhà đất giữa các bên và cũng không có ai làm chứng. Trong khi đó bà G không thừa nhận việc sang nhượng này, chỉ thừa nhận có vay tiền bà L làm 02 lần: Năm 2002 vay 10.000.000đ, năm 2003 vay 15.000.000đ. Bà L cũng xác nhận có việc bà G vay tiền bà 10.000.000đ không trả nợ được bà tiền nên gán lại nhà cho bà để trừ nợ. Mặt khác, bà L, anh T1 có mâu thuẫn trong các lời khai, có lời khai xác định bà G đã đưa cho anh T1 tờ giấy mua bán nhà năm 1995, anh T1 đã đốt trước mặt bà L, bà G và anh Th, có lời khai lại xác định bà G đưa cho anh T1 tờ pho to và anh T1 đốt đi. Trong khi đó bà G vẫn Đang giữ bản gốc giấy mua bán nhà năm 1995 và anh Th cũng xác định không có việc anh T1 đốt giấy mua bán nhà năm 1995 trước mặt anh và bà G. Từ những phân tích trên Tòa án cấp sơ thẩm kết luận không đủ cơ sở để xác định có việc bà G chuyển nhượng lại nhà đất cho bà L vào năm 2002 như bà L trình bày là có căn cứ.

Hiện tại nhà đất đang tranh chấp do anh T1 và bà L quản lý, do hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất ngày 11/9/1995 từ bà L cho bà G có hiệu lực được công nhận nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc anh T1 và L phải trả lại nhà đất cho bà G là có căn cứ theo quy định khoản 1 Điều 166 Bộ luật Dân sự.

Tại cấp phúc thẩm, bà L không cung cấp thêm được tài liệu chứng cứ nào mới chứng minh việc chuyển nhượng nhà đất giữa các bên vào năm 2002. Do vậy, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà L về việc đề nghị sửa bản án theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

2.3. Về công sức kiến thiết xây dựng của bà L:

Về công sức san lấp ao: Các đương sự thống nhất, sau khi Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm năm 2005, bà L đã san lấp ao. Bà L xác định ao sâu 1,85m, đại diện nguyên đơn xác định ao sâu 02m là có lợi cho phía bà L nên cấp sơ thẩm xác định ao sâu 02m là có căn cứ. Bà L xác định ao có diện tích 197m2 nhưng không có căn cứ chứng minh. Tòa án cấp sơ thẩm xác định diện tích ao là 130m2 là phù hợp diện tích ao đã ghi trong bản đồ 299 và bản đồ địa chính năm 1996. Bà L xác định số tiền chi phí san lấp ao là 609.650.000đ nhưng không có chứng cứ chứng minh. Tòa án cấp sơ thẩm xác định thể tích của ao là 130m2x2m= 260m3 nhân với đơn giá 110.000đ/m3 = 28.600.000đ là chi phí san lấp ao của bà L là có căn cứ.

Ngoài ra, bà L đã xây dựng tường bao, giếng và bể nước, trồng cây xoài. Sự kiện này các đương sự cùng thống nhất nên không phải chứng minh. Kết quả định giá tài sản ngày 24/12/2018 xác định: bể nước giá trị 1.911.000đ, 25,2m tường bao phía Tây thửa đất trị giá: 4.536.000đ; trị giá giếng: 1.000.000đ; cây xoài trị giá 320.000đ. Tổng. 7.767.000đ.

Bà G đồng ý trả toàn bộ giá trị san lấp ao, công trình và cây trồng nêu trên cho bà L nên cấp sơ thẩm buộc bà G trả cho bà L 36.367.000đ là có căn cứ.

2.4. Đối với phần tài sản, công trình xây dựng thêm và phần sửa chữa, tôn tạo, nhà trên đất của anh T2 làm sau khi Tòa án nhân dân thành phố H xét xử sơ thẩm năm 2017.

Theo anh T2 trình bày do không biết Tòa án thành phố H đã thụ lý, giải quyết vụ án giữa bà G và bà L nên anh có việc xây dựng một số công trình. Đề nghị này của anh T2 được các bên đương sự chấp nhận. Do vậy, cần xem xét để đảm bảo quyền lợi cho anh T2. Căn cứ giá Hội đồng định giá và sự thống nhất của các đương sự, Tòa án cấp sơ thẩm xác định, phần tài sản, công trình xây dựng thêm và phần sửa chữa, tôn tạo, nhà trên đất của anh T2 gồm:

- Nhà chính diện tích xây dựng 46,2m2, cao 3,2m, dóc vữa trong và ngoài tường nhà là: 174m2 x 40.000đ= 6.960.000đ

- Nhà vệ sinh: 6,24m2x1.500.000đx90%= 8.424.000đ.

- Cổng: 02 trụ cổng xây gạch chỉ, vữa xi măng, móng gạch, chưa trát, xây thô, giá trị là: 3.000.000đx90%= 2.700.000đ

- Cánh cổng: giá trị 4,92m2x550.000đx90%= 2.436.400đ.

- Phần tường bao sát 2 trụ cổng: 4.503.600đ

- Phần tường bao xây thêm trên tường cũ giáp ngõ đi và đường giao thông; 5.384.925đ

- Phần tường xây thêm trên nóc nhà chính: 5.642.100đ.

- Phần đất tôn thêm phía trước nhà chính tới cổng: 2.135.100đ.

- Phần diện tích đất giáp cổng và ao đào lên để tôn vườn trong thửa đất; 2.400.000đ

Tổng cộng là: 40.586.125đ

Và buộc bà G phải có trách nhiệm trả cho anh T2 là 40.586.125đ là có căn cứ.

2.5. Về xem xét kết quả thi hành các bản án đã được xét xử và đã bị Tòa án có thẩm quyền hủy để xét xử sơ thẩm lại:

Vụ án tranh chấp đất đai, tài sản trên đất giữa bà G, bà L đã kéo dài nhiều năm và qua nhiều cấp xét xử. Cụ thể năm 2004 bà G khởi kiện bà L về việc: Kiện đòi lại nhà đất theo giấy mua bán ngày 11/9/1995. Tại Bản án số 03/2005/DS-ST ngày 9/9/2005, Tòa án nhân dân huyện Nam Sách xử giao dịch việc mua bán nhà năm 2002 giữa bà Đ và bà G là vô hiệu. Tại bản án phúc thẩm số 27/2005/DS-PT ngày 01/12/2005, Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương sửa bản án sơ thẩm. Tại Quyết định giám đốc thẩm số 32/2009 ngày 20/1/2009, Tòa án nhân dân Tối cao hủy 2 bản án nói trên, giao hồ sơ về Tòa án nhân dân huyện Nam Sách để xét xử lại. Do có sự sát nhập địa giới hành chính nên vụ án trên giao về cho Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương giải quyết. Tại Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 07/2009/QĐST-DS ngày 19/5/2009, Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương đã đình chỉ giải quyết vụ án và về án phí quyết định: Sung quỹ Nhà nước số tiền bà G đã nộp theo biên lai số N 06233 ngày 21/10/2004 tại Thi hành án dân sự huyện Nam Sách. Tại Bản án số 03/2011/DS-ST ngày 24/01/2011, Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc anh T1 trả lại nhà đất cho bà Nguyễn Thị G. Bản án trên bị kháng cáo, tại Bản án số 12/2011/DS-PT ngày 16/11/2011,

Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương tuyên hủy án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết vụ án do chưa đủ điều kiện khởi kiện. Tại Bản án 13/2017/DS-ST ngày 20/9/2017, Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị G: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Đ (tức Đỗ Thị L) cho bà Nguyễn Thị G ngày 11/9/1995 có hiệu lực. Bà L có đơn kháng cáo bản án trên, tại Bản án số 03/2019/DS-PT ngày 22/01/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xử chấp nhận kháng cáo của bà Đỗ Thị L. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2017/DS-ST ngày 20/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương do vi phạm nghiêm trọng tố tụng. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố H để xét xử sơ thẩm lại theo thủ tục chung.

Tại các bản án trên, đương sự đã thi hành phần nghĩa vụ tài sản và án phí theo bản án, như sau:

- Theo Bản án số 27/2005/DSPT ngày 01/12/2005 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương thì bà Đỗ Thị L đã nộp 61.000.000đ để trả bà G, bà G chưa nhận nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nam Sách Đang gửi tiết kiệm tại Phòng giao dịch Nam Sách, Chi nhánh Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Hải Dương, 3.050.000đ án phí dân sự sơ thẩm, bà G đã nộp 1.000.000đ án phí DSST. Ngoài ra Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nam Sách hoàn trả bà G và bà L mỗi người 50.000đ dự phí kháng cáo.

- Theo Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 07/2009/QĐST-DS ngày 19/5/2009 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương về án phí sung công 1.000.000đ tiền tạm ứng án phí bà G đã nộp tại Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Nam Sách (Chi cục thi hành án dân sự huyện Nam Sách đã nộp Ngân sách Nhà nước).

- Theo Bản án số 12/2011/ DS-PT ngày 16/6/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương. Chi cục Thi hành án thành phố Hải Dương đã hoàn trả bà Nguyễn Thị G 6.250.000đ và anh T1 200.000đ.

- Theo Bản án số 13/2017/DSST ngày 20/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, bà G đã nộp 38.908.000đ tại Chi cục Thi hánh án dân sự thành phố Hải Dương theo biên lai thu tiền thi hành án số AA/2011/06050 ngày 04/5/2018 để trả bà L, bà L chưa nhận. Số tiền trên Đang được Chi cục Thi hành án thành phố Hải Dương gửi tiết kiệm kỳ hạn 01 tháng tại Ngân hàng nông nghiệp Việt Nam chi nhánh Hải Dương. Chị cục Thi hành án dân sự thành phố Hải Dương đã hoàn trả bà G 500.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AB/2014/002450 nộp ngày 21/7/2015, biên lai số AB/2014/0002990 ngày 25/6/2017.

Tại khoản 3 Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: "Khi xét xử lại vụ án mà bản án quyết định đã bị hủy một phần hoặc toàn bộ theo quyết định giám đốc thẩm, tái thẩm thì Tòa án phải giải quyết vấn đề tài sản, nghĩa vụ được thi hành theo bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật nhưng bị hủy và ghi rõ trong bản án".

Tuy vụ án này không phải là vụ án giải quyết lại theo bản án đã bị Tòa án nhân dân Tối cao hủy để xét xử lại. Nhưng bản chất đối tượng tranh chấp và nguyên đơn, bị đơn không có sự thay đổi. Mặc dù, vụ án đã bị gián đoạn do năm 2009, sau khi Tòa án nhân dân tối cao hủy cả hai bản án sơ thẩm và phúc thẩm để giao cho Tòa án nhân dân huyện Nam Sách xét xử lại, do có sự thay đổi địa giới hành chính nên hồ sơ đã được chuyển về Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương để giải quyết. Trong quá trình giải quyết vụ án bà G có đơn rút đơn khởi kiện, Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương đã ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án nhưng chưa xem xét xử lý số tiền bà L và bà G đã nộp theo các bản án trước đó. Đến nay, số tiền bà G và bà L đã nộp đều chưa được các cấp Tòa án xem xét. Để đảm bảo quyền lợi cho các đương sự và để vụ án được giải quyết triệt để, Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết số tiền bà L và bà G đã nộp để đối trừ vào nghĩa vụ các bà phải thực hiện tại vụ án này là có căn cứ, cụ thể:

Đối với số tiền 61.000.000đ bà L đã nộp cần trả cho bà L số tiền trên và số tiền lãi nếu có tại thời điểm thi hành án. Bà L là người cao tuổi nên thuộc trường hợp được miễn án phí. Do vậy, cần trả lại bà L số tiền án phí bà L đã nộp là 3.050.000đ.

Đối với số tiền bà G đã nộp án phí 1.000.000đ. Bà G là người cao tuổi nên thuộc trường hợp được miễn án phí. Do vậy, cần trả lại bà G số tiền án phí bà G đã nộp là 1.000.000đ.

Đối với số tiền 38.908.000đ bà G đã nộp trả lại bà G nhưng giữ lại để đảm bảo cho khoản thi hành án.

[3]. Các cây ngắn ngày do bà L trồng trong thời gian sử dụng đất có trách nhiệm di chuyển cây để trả lại quyền sử dụng đất cho bà G.

[4]. Bà L, anh T1 chưa có nơi ở khác nên cấp sơ thẩm tuyên cho họ được quyền lưu cư thời hạn 06 tháng là phù hợp.

[5]. Bà L kháng cáo không được chấp nhận nhưng là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Đỗ Thị L (tức Nguyễn Thị Đ), giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 15/2019/DS-ST ngày 31/10/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương:

1.1. Căn cứ: Điều 99, Điều 100, Điều 166, Điều 167, Điều 168, Điều 169, Điều 170 Luật đất đai 2013; Điều 129, Điều 166, Điều 500, Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị G

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Đ (tức Đỗ Thị L) cho bà Nguyễn Thị G ngày 11/9/1995 có hiệu lực gồm: 537,2m2 trên có 01 nhà tại thửa đất số 81, 92 bản đồ năm 2010 xã N, thành phố H (tức thửa số 158,159 tờ bản đồ số 15 theo bản đồ 299; thửa số 192,195 tờ bản đồ số 05 năm 1996) giá chuyển nhượng 14.000.000đ đã thanh toán xong. Bà G có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Buộc anh Nguyễn Văn T1, bà Đỗ Thị L trả lại thửa đất số 81, 92 bản đồ đo năm 2010 xã N, thành phố H có diện tích 537,2m2, trên đất có: 01 nhà mái bằng, bể, bếp, tường bao, 01 cây xoài cho bà Nguyễn Thị G.

Bà Nguyễn Thị G phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Đ (L) 36.367.000đ (Ba mươi sáu triệu ba trăm sáu bảy ngàn đồng chẵn), trả cho anh Nguyễn Văn T2 40.586.125đ (Bốn mươi triệu năm trăm tám mươi sáu nghìn một trăm hai mươi lăm đồng) giá trị công san lấp ao, giá trị công trình xây dựng và cây trồng trên đất.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành khoản tiền trên 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 Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Trong thời hạn 01 tháng kể từ khi bản án có hiệu lực bà Đỗ Thị L phải thu hoạch di chuyển các cây ngắn ngày đã trồng trên đất.

Bà L, anh T1 được quyền lưu cư trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực.

[1.2]. Về kết quả thi hành các bản án đã được xét xử và đã bị Tòa án có thẩm quyền hủy để xét xử sơ thẩm lại:

Hoàn trả bà L 61.000.000đ đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nam Sách theo các biên lai số 22117 ngày 06/3/2006 số tiền 10.000.000đ, Biên lai số 22121 ngày 09/6/2006 số tiền 30.000.000đ, Biên lai số 22128 ngày 15/12/2006 số tiền 11.000.000đ, Biên lai số 092909 ngày 22/10/2007 số 10.000.000đ và số tiền lãi nếu có tại thời điểm thi hành án. Trả lại bà L số tiền án phí 3.000.000đ đã nộp theo Biên lai số 06564 ngày 13/2/2006 và số tiền án phí 50.000đ đã nộp theo Biên lai số 06561 ngày 17/01/2006 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hải Dương.

Hoàn trả bà G số tiền án phí đã nộp là 1.000.000đ theo biên lai số 06562 ngày 17/01/2006 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nam Sách và số tiền 38.908.000đ bà G đã nộp theo biên lai số AA/2011/ 06050 ngày 04/5/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hải Dương nhưng giữ lại để đảm bảo cho khoản thi hành án.

[1.3] Về án phí sơ thẩm: Miễn nộp án phí cho bà Nguyễn Thị Đ; buộc anh Nguyễn Văn T1 phải chịu 150.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Miễn nộp án phí cho bà Nguyễn Thị G, hoàn trả bà G 500.000đ tiền tạm ứng án phí do bà Tàm nộp

thay theo biên lai thu số AB/2014/002450 ngày 21/7/2015, biên lai số AB/2014/0002990 ngày 25/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hải Dương.

2. Về án phí phúc thẩm: Miễn án phí phúc thẩm cho bà Đỗ Thị L (Nguyễn Thị Đ).

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 27/5/2020.

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 tự 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 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.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Hải Dương;
- TAND thành phố Hải Dương;
- Các đương sự;
- Chi cục THADS thành phố Hải Dương;
- Chi cục THADS huyện Nam Sách;
- Lưu: Hồ sơ, TA.

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

Trần Hữu Hiệu