TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do- Hạnh phúc**

Bản án số: 105/2020/DS-PT
Ngày: 21-7-2020.
V/v "Tranh chấp yêu cầu tuyên vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng; Yêu cầu chi trả tiền bồi thường do chi trả sai chủ thể"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Bá Nhu.

Các thẩm phán: Ông Võ Văn Toàn.

Ông Vũ Hồng Luyến.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Lê Thị Tám – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:*** Bà Vũ Thị Hồng Uyên – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 118/2020/TLPT-DS ngày 30 tháng 3 năm 2020 về *"Tranh chấp yêu cầu tuyên vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng; Yêu cầu chi trả tiền bồi thường do chi trả sai chủ thể"*

Do bản án dân sự sơ thẩm số 116/2019/DSST ngày 20/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 116/2020/QĐ-PT ngày 28/5/2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Đoàn Thị B, sinh năm: 1955.

Địa chỉ: Tổ 7, khu 2, ấp P, xã L, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trọng T, sinh năm: 1959.

Địa chỉ: Đường 30/4, phường Q, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ cũ: Số 47 đường L, phường T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (Văn bản ủy quyền ngày 09/9/2015 – Có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Ông Dương Văn P, sinh năm: 1952

2. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm: 1951

Địa chỉ: Khu phố C, phường H, Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (Vắng mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Đỗ Kim S, sinh năm: 1973.

Địa chỉ: Ấp 2, xã A, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (Vắng mặt).

2. Bà Đỗ Thị G, sinh năm: 1976.

Địa chỉ: Ấp P, xã L, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (Vắng mặt).

3. Bà Đỗ Thị Phước H, sinh năm: 1979.

Địa chỉ: Ấp P, xã L, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (Vắng mặt).

4. Ông Đỗ Hòa H, sinh năm: 1984.

Địa chỉ: Ấp P, xã L, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (Vắng mặt).

5. Bà Đỗ Thị Kim H, sinh năm: 1987.

Địa chỉ: Khu phố 1, phường T, Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (Vắng mặt).

6. Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

Đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Thanh T, Phòng TN&MT thành phố B.

(Theo văn băn số 13082/UBND-NC ngày 15/10/2019 của UBND thành phố Biên Hòa – Vắng mặt).

Người kháng cáo: Bị đơn bà Đoàn Thị B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Trọng T trình bày:*

Vào năm 1980, Tập đoàn sản xuất nông nghiệp xã H cấp 6.380m^2 đất lúa tại cánh đồng C, xã A, huyện L cho gia đình bà Đoàn Thị B, nay là xã L, thành phố Biên Hòa căn cứ trên số nhân khẩu gia đình, bà B sử dụng ổn định, không tranh chấp. Đến ngày 03/01/1994, gia đình bà B được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B715707 gồm các thửa đất 2214, 2125, 2126, 2213 tờ bản đồ số 03 xã L, diện tích 6.380m^2.

Ngày 08/4/1999, chồng bà B là ông Đỗ Thành D lén vợ con lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ số đất trên cho ông Dương Văn P và bà Nguyễn Thị C. Việc ông D tự ý chuyển nhượng toàn bộ số ruộng được nhà nước cấp cho hộ gia đình trên số nhân khẩu mà không có thỏa thuận của bà B và các con bà B là hoàn toàn trái pháp luật, việc chuyển nhượng trót lọt có sự tiếp tay của cán bộ xã L, trong khi bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà B đang quản lý. Lâu lâu, bà B có hỏi ông D tình hình ruộng đất thì ông D nói với bà B là con cái đi làm công nhân, ông cho người khác thuê, nhưng họ vẫn chưa đưa tiền.

Như vậy, ông D lợi dụng sự thiếu hiểu biết của bà B và con cái để tự ý chuyển nhượng số đất trên cho gia đình ông P, bà C để lấy tiền tiêu xài cá nhân

là hoàn toàn trái pháp luật. Ngày 13/10/2006, ông D qua đời**.** Ông D chỉ còn vợ và con, cha mẹ đã chết từ lâu.

Bà B cho biết nhiều lần vào đất cho thuê tìm người thuê đất nhưng không được. Tháng 03/2013, bà B đã gởi đơn yêu cầu hòa giải ở địa phương 03 lần vào các tháng 3,5,7/2013 nhưng không hòa giải được do Ủy ban nhân dân xã L mời hợp lệ 03 lần nhưng phía ông P không có mặt.

Toàn bộ số đất trên hiện do ông P và bà C quản lý, sử dụng. Ông P lên liếp, trồng cây và đã được lập hồ sơ bồi thường.

Nay đã có kết quả giám định chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng không phải là của bà B nên bà B yêu cầu: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/4/1999 vô hiệu.

Tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu tuyên vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng, vì đây là tài sản chung vợ chồng, ở đây ông D vượt quyền, nên ông D chỉ được quyền định đoạt phần của ông D tức ½ giá trị tài sản. Về số tiền yêu cầu chi trả, bà B xác định tài sản trên đất, tiền chuyển đổi nghề và đào tạo việc làm là phần ông P được hưởng, bà B chỉ yêu cầu ½ tiền giá trị đất được bồi thường là 1/2x 382.000.000đ = 191.400.000 đồng.

Hiện nay, đất tranh chấp đã bị Ủy ban nhân dân Tp. Biên Hòa thu hồi đất, khi thu hồi đất thì bà B đã khiếu nại việc chi trả tiền bồi thường cho ông P nhưng Ủy ban nhân dân Tp. Biên Hòa không giải quyết. Nay bà B yêu cầu Ủy ban nhân dân Tp. Biên Hòa chi trả tiền bồi thường cho bà B theo quy định, không đồng ý việc ông P là người được bồi thường.

Về chi phí tố tụng bên nào thua bên đó phải chịu.

Ngoài ra không yêu cầu gì thêm.

** Tại bản tự khai bị đơn trình bày:*

Gia đình ông ở huyện T, tỉnh Đồng Nai. Do họ hàng ở xã L cho biết có khu đất rao bán nên vợ chồng ông xuống mua để ở gần con cháu. Ngày 08/4/1999, vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng của ông Đỗ Thành D và bà Đoàn Thị B diện tích đất 6380m^2 tại các thửa 2214, 2125, 2126, 2213 tại xã L. Hợp đồng lập theo mẫu của xã, làm tại xã, có địa chính xã làm chứng và có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã L. Có hai vợ chồng bà B ký tên chuyển nhượng, giá trị chuyển nhượng là 17.000.000 đồng. Sau đó ông lên liếp, trồng cây ăn trái gồm: cây sầu riêng, cây bưởi, nhãn, thả sen, chủ yếu là sầu riêng. Ông canh tác 12 năm trên đất. Tất cả những hộ sử dụng đất xung quanh đều biết, bên phía bà B cũng không có ý kiến, không có mặt trên đất. Gia đình ông đóng thuế đất từ đó cho đến nay. Quá trình thu hồi giải tỏa, chính gia đình ông làm việc, kiểm đếm cây trồng, nhận tiền hỗ trợ chuyển đổi ngành nghề với xã và Ban thu hồi thành phố. Trong quá trình đó, bà B không có ý kiến gì, thành phố có mời bà B nhiều lần để mượn sổ đỏ kiểm tra tách thửa trong quá trình giải tỏa nhưng bà B không hợp tác. Ông phải đi mượn sổ đỏ của phía bà B để Trung tâm phát triển quỹ đất làm thủ tục bồi thường cho ông, ông có gợi ý đưa chi phí cho bà B

40.000.000đ nhưng bà B không đồng ý. Đến khi bà B mang sổ lên thì biết ông được nhận tiền bồi thường nên bắt đầu tranh chấp. Quá trình thu hồi từ 2008 đến 2012 mới xong, nếu là đất bà B chưa chuyển nhượng sao bà B không có mặt. Quá trình canh tác, do không nghĩ đến việc nhập khẩu về nên ông còn mất xuất tái định cư, thực tế 12 năm đó ông sống trong chòi trên đất.

Ông cũng không hiểu rõ quy trình nhà nước làm, chỉ biết Trung tâm phát triển quỹ đất có mời ông lên họp mấy lần, và có mời phía bà B nhưng bà B không có mặt. Vì đã lâu (1,2 năm rồi) nên ông không nhớ ngày nhận tiền bồi thường, theo văn bản nêu là nhận ngày 04/02/2013 có thể là đúng. Trong văn bản có nêu về việc ông cam kết trường hợp có phát sinh tranh chấp ông sẽ chịu trách nhiệm giải quyết. Số tiền ông được nhận bồi thường khoảng gần 1,1 tỷ. Trước đây, ông sinh sống tại T, sau khi mua đất trước vài năm, đến năm 2013 ông mới về sinh sống tại xã H đến nay.

Ông bà không làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì sau khi sang đất ông đã hết tiền nên không còn khả năng tiến hành làm thủ tục tách thửa sang tên nữa. Khoảng vài năm sau thì quy hoạch thu hồi.

Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì bà B có ký tên chuyển nhượng, đồng thời Trung tâm quỹ đất đã cấp tiền bồi thường thì ông nhận, nếu bà B có kiện thì đi kiện Trung tâm quỹ đất.

** Tại bản tự khai, đại diện Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa - ông Võ Thanh T, Phòng TN&MT Thành phố Biên Hòa trình bày:*

Căn cứ pháp lý hồ sơ bồi thường, hỗ trợ tại các thửa đất số 2213, 2214, 2125, 2126 tờ bản đồ số 03 xã L:

Theo Giấy xác nhận nguồn gốc nhà, đất được UBND xã L xác nhận thì các thửa đất số 2213, 2214, 2125, 2126 nêu trên đã được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 715707 ngày 03/01/1994 cho ông Đỗ Thành D.

Đến năm 1999, ông D chuyển nhượng 04 thửa đất cho ông Dương Văn P và bà Nguyễn Thị C tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được UBND xã L xác nhận ngày 08/4/1999.

Năm 2008, Nhà nước thu hồi đất để thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để thực hiện dự án Đồng Nai Warter Front tại xã L, thành phố Biên Hòa. Theo đó, đã thu hồi 04 thửa đất nêu trên của hộ ông (bà) Đỗ Thành D (đứng giấy) Dương Văn P (sử dụng) đang sử dụng tại xã L để thực hiện dự án Đồng Nai Warter Front.

Đến năm 2010, Hội đồng Bồi thường thành phố Biên Hòa đã tiến hành lập Biên bản kiểm kê đất đai tài sản và lập bảng chiết tính giá trị bồi thường cho hộ Đỗ Thành D (đứng Giấy) Dương Văn P (sử dụng) đối với phần diện tích 6.380,0m^2 đất thuộc các thửa đất nêu trên.

Ngày 03/11/2010, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Biên Hòa đã tham mưu UBND thành phố ban hành quyết định số 3483/QĐ-UBND về việc phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ đối với ông (bà) Đỗ Thành D (đứng giấy)

Dương Văn P (sử dụng) ngụ tại khu 9, thị trấn T, huyện T do thu hồi đất để thực hiện dự án Đồng Nai Water Front tại xã L, thành phố Biên Hòa với số tiền được phê duyệt là 492.050.000 đồng.

Các căn cứ trong việc bồi thường, hỗ trợ tại các thửa đất số 2213, 2214, 2125, 2126 tờ bản đồ số 03 xã L:

Với nguồn gốc như đã nêu trên và trên cơ sở kết quả trình thẩm định của Hội đồng bồi thường thành phố Biên Hòa, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Biên Hòa đã căn cứ quy định Luật Đất đai năm 2003, Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ và Quyết định số 21/2010/QĐ-UBND ngày 05/4/2010 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành trình tự thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và đã tham mưu UBND thành phố Biên Hòa ban hành quyết định số 3483/QĐ-UBND ngày 03/12/2010 về việc phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ đối với ông (bà) Đỗ Thành D (đứng giấy) Dương Văn P (sử dụng) với số tiền được phê duyệt là 492.050.000 đồng là đảm bảo theo quy định hiện hành (theo ý kiến khẳng định của Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Biên Hòa tại Văn bản số 518/TTPTQĐ ngày 25/11/2014). Nên việc đương sự yêu cầu UBND thành phố Biên Hòa trả tiền bồi thường quyền sử dụng đất tại thửa đất số 2213, 2214, 2125, 2126 tờ bản đồ số 03 xã L thuộc dự án Đồng Nai Warter Front tại xã L là không đúng.

** Tại phiên tòa, đại diện ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bà S, bà G, bà Đỗ Thị Kim H, bà Đỗ Thị Phước H và ông H là ông Nguyễn Trọng T trình bày:*

Các con của bà B thống nhất yêu cầu khởi kiện của bà B, không có ý kiến gì thêm.

Tại bản án sơ thẩm số 116/2019/DSST ngày 20/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa đã căn cứ vào các Điều 26, 203, 220, 227, 235, 266, 271 Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ các Điều 691, 693 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều124, 128, 134, 137; khoản 2 Điều 305, Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 75 Luật Đất đai năm 1993 sửa đổi bổ sung năm 1998; Luật Đất đai năm 2003; Các Điều 8, 9, 10, 11 Nghị định 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 Của Chính Phủ hướng dẫn Luật Đất đai năm 1993 sửa đổi bổ sung năm 1998; Áp dụng Pháp lệnh Án phí, lệ phí Tòa án ngày 27/02/2009. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí,lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đoàn Thị B về việc "Tranh chấp yêu cầu tuyên bố một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/4/1999 có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã L là vô hiệu" đối với ông Dương Văn P và bà Nguyễn Thị C.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đoàn Thị B về việc "Yêu cầu chi trả tiền bồi thường do chi trả sai chủ thể" đối với Ủy ban nhân dân Thành phố Biên Hòa.

Án phí DSST: Bà B được miễn án phí nên hoàn trả bà B 200.000đ (hai trăm nghìn đồng đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số 003198 ngày 11/11/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Biên Hòa.

Trường hợp bản án, quyết định 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 thuậnthi hành án, quyền yêu cầuthi 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.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 02/12/2019, bị đơn bà Đoàn Thị B kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm số 116/2019/DS-ST ngày 20/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, trả hồ sơ về cấp sơ thẩm điều tra, xét xử lại theo hướng chấp nhận yêu cầu của bà.

Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa: Về việc tuân theo pháp luật ở giai đoạn phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung kháng cáo, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà B về việc yêu cầu tuyên vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/4/1999 và yêu cầu Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa chi trả tiền bồi thường số tiền 191.400.000 đồng là có căn cứ, bởi lẽ:

Về hình thức, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D, bà B với ông P, bà C ngày 08/4/1999 phù hợp với quy định của pháp luật.

Về nội dung, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông P đã canh tác trên đất thời gian dài từ năm 1999 đến năm 2012 là 13 năm. Việc thu hồi giải tỏa đất nêu trên kéo dài từ 2008 đến 2013 là 06 năm, bà B không có ý kiến gì, không có mặt kiểm đếm, kê khai và tiến hành toàn bộ các thủ tục để được nhận bồi thường, hỗ trợ tái định cư. Năm 2006, ông D qua đời nhưng từ đó đến 2012, bà B không có ý kiến, không yêu cầu thanh toán tiền thuê hoặc trả lại quyền sử dụng đất, không có mặt trong suốt quá trình thu hồi đất, hoặc nhận tái định cư trong khi bà B và các con vẫn cư ngụ tại địa phương. Giấy chứng nhận cấp cho một mình ông D, bà B cũng xác định đây là tài sản chung của vợ chồng. Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng án lệ 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06 tháng 4 năm 2016 là phù hợp.

Như vậy, việc bà B có ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng hay không không phải là căn cứ của việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng, bà B dù không ký tên trong hợp đồng nhưng biết việc chuyển nhượng; bên nhận chuyển nhượng nhà đất đã nhận và quản lý, sử dụng nhà đất đó công khai; bà B không ký tên trong hợp đồng nhưng biết mà không có ý kiến phản đối, không tranh chấp trong suốt quá trình ông P canh tác, quản lý, kê khai đất thì phải xác định là Bà B đồng ý với việc chuyển nhượng nhà đất. Đến năm 2012, khi ông P được làm thủ tục nhận tiền bồi thường bà B mới tranh chấp và năm 2015 mới khởi kiện là không có cơ sở.

Về chi phí tố tụng, cấp sơ thẩm không giải quyết ai là người phải chịu chi phí xem xét tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá tài sản là thiếu sót. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận thì nguyên đơn phải chịu và nguyên đơn cũng đã nộp tạm ứng đủ số tiền này.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà B, sửa bản án sơ thẩm, tuyên bổ sung phần chi phí tố tụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tuc tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Đoàn Thị B trong hạn luật định, bà B đã nộp tiền tạm ứng án phí đúng quy định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Ông Dương Văn P, bà Nguyễn Thị C đã được tống đạt, niêm yết hợp lệ các thủ tục tố tụng theo quy định nhưng vẫn vắng mặt; bà Đỗ Kim S, bà Đỗ Thị G, bà Đỗ Thị Phước H, ông Đỗ Hòa H, bà Đỗ Thị Kim H, đại diện Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Tòa án mở phiên tòa xét xử vắng mặt họ theo quy định.

[2] Về quan hệ pháp luật và tư cách đương sự: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng và đầy đủ.

[3] Về nội dung kháng cáo:

Ngày 08/4/1999, vợ chồng ông Dương Văn P và bà Nguyễn Thị C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 6380m^2 tại các thửa 2214, 2125, 2126, 2213 tại xã L của ông Đỗ Thành D và bà Đoàn Thị B, hợp đồng có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã L.

Theo bà B, bà không ký tên trong hợp đồng nêu trên, và kết quả giám định chữ ký xác định chữ ký "B" trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/4/1999 có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã L và các chữ ký được cung cấp giám định không phải do cùng một người ký ra.

Theo kết quả xác minh địa phương (BL 144, 145), vào thời điểm xác nhận trên hợp đồng, địa phương có lập biên bản đo vẽ và xác minh nguồn gốc đất (BL 73, 76, 77) và có chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng ngày 08/4/1999 giữa ông D, bà B với ông P, bà C, và thực tế ông P là người trực tiếp canh tác, trồng cây trên phần đất nhận chuyển nhượng.

Bà B cho rằng chồng bà là ông Đỗ Thành D đã lén vợ con lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ số đất trên cho ông Dương Văn P và bà Nguyễn Thị C, bà chỉ nghe ông D cho biết là con cái đi làm công nhân, ông cho người khác thuê, nhưng họ vẫn chưa đưa tiền là không có cơ sở, bởi lẽ: Ông P canh tác trên đất từ năm 1999 đến năm 2012 thời gian là 13 năm. Việc thu hồi giải tỏa trắng toàn bộ khu đất nêu trên kéo dài từ 2008 đến 2013 là 06 năm, bà B cho rằng đất của mình đang được cho thuê nhưng lại không có ý kiến gì, không có mặt kiểm đếm, kê khai và tiến hành toàn bộ các thủ tục để được nhận bồi thường, hỗ trợ tái định cư. Trong khi đó, năm 2006 ông D qua đời nhưng từ 2006 đến 2012 bà B không có ý kiến, không yêu cầu người thuê đất thanh toán tiền thuê hoặc trả

lại quyền sử dụng đất, không có mặt trong suốt quá trình thu hồi đất từ 2008 đến 2012, hoặc nhận tái định cư trong khi bà B và các con vẫn cư ngụ tại địa phương.

Lời trình bày của ông P, văn bản trả lời của Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa và chứng cứ kèm theo thể hiện: Bà B bắt đầu tranh chấp khi ông P đang được làm thủ tục nhận tiền bồi thường, hỗ trợ tái định cư là cuối năm 2012, việc này cũng được thể hiện tại đơn khởi kiện của bà B: **"**Tháng 03/2013 bà B đã gởi đơn yêu cầu hòa giải ở địa phương 03 lần vào các tháng 3,5,7/2013 nhưng không hòa giải được do Ủy ban nhân dân xã L mời họp lệ 03 lần nhưng phía ông P không có mặt…(BL 17). Bà B còn xác nhận toàn bộ số đất trên hiện do ông P và bà C quản lý, sử dụng (BL 17).

Theo bà B, việc cấp giấy chứng nhận là cấp cho hộ gia đình là không có cơ sở, vì giấy chứng nhận chỉ đứng tên ông D, không có hộ gia đình, tại phiên tòa bà B cũng xác định đây là tài sản chung của vợ chồng nên yêu cầu tuyên vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng. Toàn bộ hồ sơ thu hồi bồi thường đều ghi nhận "Đỗ Thành D (đứng giấy), Dương Văn P (sử dụng).

Áp dụng án lệ 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06 tháng 4 năm 2016 và được công bố theo Quyết định 220/QĐ-CA ngày 06 tháng 4 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao về trường hợp nhà đất là tài sản chung của vợ chồng mà chỉ có một người đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đó cho người khác, người còn lại không ký tên trong hợp đồng; nếu có đủ căn cứ xác định bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận, người không ký tên trong hợp đồng biết; bên nhận chuyển nhượng nhà đất đã nhận và quản lý, sử dụng nhà đất đó công khai; người không ký tên trong hợp đồng biết mà không có ý kiến phản đối gì thì phải xác định là người đó đồng ý với việc chuyển nhượng nhà đất.

Như vậy, việc bà B có ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng hay không không phải là căn cứ của việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng, thể hiện bà B dù là người không ký tên trong hợp đồng nhưng biết việc chuyển nhượng; bên nhận chuyển nhượng nhà đất đã nhận và quản lý, sử dụng nhà đất đó công khai; bà B không ký tên trong hợp đồng nhưng biết mà không có ý kiến phản đối, không tranh chấp trong suốt quá trình ông P canh tác, quản lý, kê khai đất thì phải xác định là Bà B đồng ý với việc chuyển nhượng nhà đất. Đến năm 2012, khi ông P được làm thủ tục nhận tiền bồi thường bà B mới tranh chấp và năm 2015 mới khởi kiện là không có cơ sở. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà B về việc yêu cầu tuyên vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/4/1999 và yêu cầu Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa chi trả tiền bồi thường số tiền 191.400.000 đồng là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn bà B không đưa ra được chứng cứ nào khác, phía bị đơn ông P, bà C và Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa không có ý kiến thay đổi. Vì vậy, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà B, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí: Bà B được miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá tài sản tranh chấp tổng cộng là 20.262.674 đồng, do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên bà B phải chịu và bà B đã nộp tạm ứng đủ số tiền này. Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên phần này là thiếu sót nên cần phải sửa bản án sơ thẩm tuyên bổ sung cho đầy đủ.

[6] Ý kiến và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai về đường lối giải quyết vụ án phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, quá trình tranh tụng tại phiên tòa, nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ các Điều 691, 693 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều124, 128, 134, 137; khoản 2 Điều 305, Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 75 Luật Đất đai năm 1993 sửa đổi bổ sung năm 1998; Luật Đất đai năm 2003; Các Điều 8, 9, 10, 11 Nghị định 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 Của Chính Phủ hướng dẫn Luật Đất đai năm 1993 sửa đổi bổ sung năm 1998; Áp dụng Pháp lệnh Án phí, lệ phí Tòa án ngày 27/02/2009. Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử: Sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đoàn Thị B đối với ông Dương Văn P và bà Nguyễn Thị C về việc "Tranh chấp yêu cầu tuyên bố một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/4/1999 có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã L là vô hiệu".

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đoàn Thị B đối với Ủy ban nhân dân Thành phố Biên Hòa về việc "Yêu cầu chi trả tiền bồi thường do chi trả sai chủ thể".

3. Về án phí: Bà Đoàn Thị B được miễn án phí dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Đoàn Thị B số tiền 200.000đ (hai trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 003198 ngày 11/11/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Biên Hòa.

4. Bà Đoàn Thị B phải chịu chi phí xem xét tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá tài sản số tiền là 20.262.674 đồng (Đã nộp xong).

Trường hợp bản án, quyết định 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 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:
- Viện KSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND TP. Biên Hòa;
- Chi cục THADS TP. Biên Hòa;
- Đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Bá Nhu