TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH.	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số 271/2020/DS-PT
Ngày 28 -7- 2020
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, yêu cầu vô hiệu hợp đồng CNQSDĐ, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Ngọc Thu Hương

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thúy Hồng

Ông Phạm Văn Công

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thanh Trúc - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Nguyễn Văn Phượng - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 28 tháng 7 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai, vụ án thụ lý số: 183/2020/TLPT-DS ngày 06 tháng 03 năm 2020 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 90/2019/DS-ST ngày 25 tháng 12 năm 2019 của Toà án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 909/2020/QĐ- PT ngày 28 tháng 5 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số: 134/2020/QĐ- PT ngày 23 tháng 6 năm 2020; Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1342/2020/QĐ- PT ngày 25 tháng 6 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà B. Nguyen, sinh năm 1950 (vắng mặt);

Nơi cư trú: 1370 M ST SAN JOSE CA 95110.

Tạm trú: 171 đường Đ, Khu phố 1, thị trấn T, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà B. Nguyen:

1.1. Ông Phạm Minh X, sinh năm 1949 (có mặt) (Theo giấy ủy quyền ngày 15/01/2020);

Địa chỉ: 171 đường Đ, Khu phố 1, thị trấn T, huyện C, tỉnh Long An.

1.2. Anh Phạm Minh L, sinh năm 1983 (có mặt) (Theo giấy ủy quyền ngày 15/01/2020);

Địa chỉ: 171 đường Đ, Khu phố 1, thị trấn T, huyện C, tỉnh Long An.

2. Bị đơn: Bà Trần Thị T1, sinh năm 1946 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp Đ1, xã T2, huyện C1, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T1: Ông Nguyễn Trí Đ2, luật sư thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

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

3.1. Ông Phạm Minh X, sinh năm 1949 (có mặt);

Địa chỉ: 171 đường Đ, Khu phố 1, thị trấn T, huyện C, tỉnh Long An.

3.2. Ông Phạm Văn N, sinh năm 1945 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp Đ1, xã T2, huyện C1, tỉnh Tiền Giang.

3.3. Anh Phạm Minh L, sinh năm 1983 (có mặt);

Địa chỉ: 171 đường Đ, Khu phố 1, thị trấn T, huyện C, tỉnh Long An.

3.4. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Long An (xin vắng mặt).

3.5 Ủy ban nhân dân thị trấn T, huyện C, tỉnh Long An (xin vắng mặt).

- Người kháng cáo: Bà Trần Thị T1 là là bị đơn;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện nguyên đơn trình bày:

Bà B. Nguyen do bà Phạm Thị L1 đại diện trình bày: Năm 1994 bà B. Nguyen (tên gọi trước đây là Trần Thị D) có nhận chuyển nhượng thửa đất số 08, tờ bản đồ số 1N, diện tích 117,5m^2, loại đất thổ, đất tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn T, huyện C, tỉnh Long An của bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1962, địa chỉ: 162/2 đường tỉnh 827, Khóm 2, thị trấn T, huyện C, tỉnh Long An giá 18.750.000 đồng và có cất căn nhà tạm trên đất. Năm 1996, bà B. Nguyen đi làm việc ở Hoa kỳ không có điều kiện đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên có nhờ bà Trần Thị T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thể hiện trên tờ giấy giao ước ngày 10/4/1996. Sau khi bà T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà B. có yêu cầu bà T1 làm di chúc để thửa đất này lại cho bà B. là Phạm Minh L (con bà B.). Năm 2004, bà T1 lập di chúc tại Ủy ban nhân dân xã T2, huyện C1, tỉnh Tiền Giang để thửa đất này lại cho Phạm Minh L theo yêu cầu của bà B.. Hiện di chúc đã thất lạc.

Năm 2007 bà B. Nguyen cất nhà trên thửa đất này, đến năm 2009 thì làm thêm mái che phía trước nhà. Hiện tại nhà đất do bà B. Nguyen cùng chồng Phạm Minh X và Phạm Minh L quản lý sử dụng. B. Nguyen có yêu cầu bà T1 làm thủ tục chuyển quyền sử dụng lại cho bà nhưng bà T1 không đồng ý.

Nay bà B. Nguyen khởi kiện yêu cầu:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 333797 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho Bà Trần Thị T1 ngày 12/12/2001 đối với thửa đất số 08, tờ bản đồ số 1N, diện tích 117,5m^2, loại đất thổ, đất tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn T, huyện C, tỉnh Long An.

- Yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị D và Bà Trần Thị T1 đối với phần đất diện tích 117,5m^2 có xác nhận của Ủy ban nhân dân thị trấn T ngày 31/10/1996.

- Yêu cầu công nhận quyền sử dụng thửa đất số 08, tờ bản đồ số 1N, diện tích 117,5m^2, loại đất thổ, đất tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn T, huyện C, tỉnh Long An và căn nhà trên đất cho bà B. Nguyen.

Bà Trần Thị T1 thông qua người đại diện là ông Lê Thành T4 trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 08, tờ bản đồ số 1N, diện tích 117,5m^2, loại đất thổ, đất tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn T, huyện C, tỉnh Long An là của bà Trần Thị T1 mua của bà Trần Thị D. Khi chuyển nhượng có lập "Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất ở" có xác nhận của Ủy ban nhân dân thị trấn T ngày 31/10/1996. Gía chuyển nhượng là 20.000.000 đồng. Khi mua có lập biên bản xác định ranh giới mốc giới. Bà T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2001. Hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Phạm Minh L đang giữ. Lý do là 2004 bà T1 đi định cư ở Hoa Kỳ, do thỉnh thoảng mới về Việt Nam nên nhờ cháu là Phạm Minh L giữ giùm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao cho L trông coi, quản lý sử dụng nhà đất hiện nay đang tranh chấp. Năm 2004 do các con bà T1 đều có nhà đất ổn định ở Việt Nam và ở nước ngoài nên bà T1 có lập di chúc để lại cho L nhà đất tại thửa số 08. Sau đó do biết L có ý đồ không tốt với bà T1 nên bà T1 làm thủ tục hủy bỏ di chúc nhưng không thực hiện được do bà T1 không cung cấp được Di chúc và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cơ quan chứng thực. Do bà T1 giao cho L quản lý sử dụng từ năm 2004 nên L cho ai ở trong căn nhà trên đất bà T1 không biết. Căn nhà cấp 4 trên thửa đất số 08 do bà T1 xây dựng khoảng năm 2001. Khi xây không có xin giấy phép xây dựng. Bà T1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà B. Nguyen. Bà T1 yêu cầu anh Phạm Minh L và ông Phạm Minh X đang trong căn nhà trên đất trả lại thửa đất số 08, tờ bản đồ số 1N, diện tích 117,5m^2, loại đất thổ, đất tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn T, huyện C, tỉnh Long An và tài sản trên đất cho bà

T1, yêu cầu Phạm Minh L trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T1.

Tại biên bản hòa giải ngày 07/6/2019 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Minh X trình bày: Ông là chồng của bà B. Nguyen. Ông thống nhất với lời trình bày của bà B. Nguyen và không có yêu cầu gì trong vụ án và xin vắng mặt.

Tại bản trình bày ý kiến ngày 31/8/2018, ông Phạm Văn N trình bày: Ông là chồng của Bà Trần Thị T1, quyền sử dụng đất tranh chấp trong vụ án là tài sản riêng của bà T1, ông không có quyền và nghĩa vụ gì đối với tài sản này, ông không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án và xin vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện C và Ủy ban nhân dân thị trấn T đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật và xin vắng mặt.

Bản án dân sự sơ thẩm số 90/2019/DS-ST ngày 25 tháng 12 năm 2019 của Toà án nhân dân tỉnh Long An đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà B. Nguyen đối với bà Trần Thị T1 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

1.1. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị D và bà Trần Thị T1 có xác nhận của Ủy ban nhân dân thị trấn T ngày 31/10/1996 đối với thửa đất số 08, tờ bản đồ số 1N, diện tích 117,5m^2, loại đất thổ, đất tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn T, huyện C, tỉnh Long An.

1.2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 333797 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Trần Thị T1 ngày 12/12/2001 đối với thửa đất số 08, tờ bản đồ số 1N, diện tích 117,5m^2, loại đất thổ, đất tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn T, huyện C, tỉnh Long An.

1.3. Bà B. Nguyen được quyền sử dụng thửa đất số 08, tờ bản đồ số 1N, diện tích 117,5m^2, loại đất thổ, đất tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn T, huyện C, tỉnh Long An. Vị trí, tứ cận của thửa đất được thể hiện theo mảnh trích đo địa chính số 01- 2019 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất H đo vẽ và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C ký duyệt ngày 05/3/2019.

Bà B. Nguyen được quyền đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T1 đối với ông Phạm Minh X và anh Phạm Minh L về việc về việc yêu cầu ông Phạm Minh X,

anh Phạm Minh L đang sống trong căn nhà trên đất phải di dời tài sản trong nhà để trả lại thửa đất số 08 và nhà trên đất cho bà T1 và yêu cầu ông L trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T1.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ, án phí dân sự sơ thẩm, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 06/01/2020, bà Trần Thị T1 là là bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị sửa án theo hướng bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Trần Thị T1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T1 trình bày: Mặc dù, tại cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, được các nhân chứng ông Đ3, bà T3, người bán đất, thợ xây dựng, chị em ruột của bà T1 xác định bà T1 đứng tên giùm, ông vẫn khẳng định có việc mua bán. Năm 1996 có việc chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn, có chứng thực của UBND xã. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng không có việc nhận tiền khi chuyển nhượng. Năm 2004, ông L đã đủ tuổi, tại sao nguyên đơn không buộc bị đơn chuyển tên cho ông L mà đến nay mới yêu cầu trả nhà và quyền sử dụng đất. Nguyên đơn ở Mỹ thì không thể về Việt Nam để dựng nhà tạm. Nguyên đơn cung cấp bản photo là ngụy tạo, tại sao không xuất trình bản chính. Ông Đ3 khẳng định chưa bao giờ ký xác nhận văn bản nào gửi Tòa án nhân dân tỉnh Long An. Đề nghị Hội đồng xét xử cân nhắc để đảm bảo quyền lợi cho bà T1.

Bà T1 trình bày: Đất của bà mua, không đứng tên giùm.

Ông X trình bày: Năm 2004, bà T1 không chịu trả nên mới yêu cầu bà T1 làm di chúc. Bà T1 đã giao hết giấy tờ cho con ông giữ.

Ông L trình bày: Tờ giao ước về việc bà T1 đứng tên giùm bị thất lạc nhưng mẹ ông có chụp lại được tờ giao ước này.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T1 trình bày: Nguyên đơn trình bày không có căn cứ vì di chúc, bản thỏa thuận chỉ là bản photo. Bà T1 thật thà nên thừa nhận có làm di chúc nhưng không có sự chứng kiến của các con.

Bà T1 trình bày: có lập di chúc cho L nhưng không có sự chứng kiến của các con.

Ông X trình bày: Bà T1 có lập di chúc để lại tài sản cho L nhưng di chúc hiện nay bị thất lạc.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Năm 1994 bà B. Nguyen (bà Trần Thị D) mua 125m^2 đất (ngang 5m dài 25m) của bà Nguyễn Thị T3 với giá 18.750.000đ (nay là thửa 08 có diện tích 117,5m^2, do bà B. Nguyen đi Mỹ nên nhờ Bà Trần Thị T1 (chị ruột) đứng tên quyền sử dụng đất dùm. Sự việc này được ông Trần Văn Đ3 (anh bà T1 và bà B.), hai con bà T1 là Phạm Thành C2 và Phạm Ngọc N1, bà Nguyễn Thị Kim Y là hộ liền kề nhà đất đang tranh chấp, bà Nguyễn Thị T3 là người bán đất cho nguyên đơn và ở gần nhà đất đang tranh chấp đều xác nhận bà T1 đứng tên quyền sử dụng đất giùm bà B.. Qúa trình sử dụng quyền sử dụng đất, nguyên đơn chuyển nhượng đất cho bà T1. Bà Trần Thị T1 cho rằng bà nhận chuyển nhượng hợp pháp thửa đất số 08, tờ bản đồ số 1N, diện tích 117,5m^2, loại đất thổ, đất tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn T, huyện C, tỉnh Long An, giá chuyển nhượng 20.000.000 đồng nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh có việc giao nhận tiền, có quản lý sử dụng đất và có đầu tư xây dựng công trình trên đất. Nhà và đất do chồng, con của bà T1 quản lý sử dụng. Nguyên đơn bỏ tiền ra xây dựng nhà, có thợ chính xác nhận. Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà Trần Thị T1 chỉ đứng tên giùm bà B. Nguyen quyền sử dụng thửa đất số 08, tờ bản đồ số 1N, diện tích 117,5m^2, loại đất thổ, đất tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn T, huyện C, tỉnh Long An là có căn cứ. Nguyên đơn là người Việt Nam định cư tại nước ngoài, được nhập cảnh hợp pháp vào Việt Nam. Theo quy định của pháp luật, nguyên đơn được quyền sở hữu nhà ở và đất ở. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Tuy nhiên, theo án lệ 02 của Tòa án nhân dân tối cao, bà T1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà T1 được hưởng 1/2 giá trị chênh lệch. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà T1, sửa một phần án sơ thẩm, buộc bà T1 giao nhà đất cho nguyên đơn, nguyên đơn trả tiền cho bà T1 1/2 giá trị chênh lệch quyền sử dụng đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của bà Trần Thị T1 là bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Năm 1994 bà B. Nguyen (bà Trần Thị D) mua 125m^2 đất (ngang 5m dài 25m) của bà Nguyễn Thị T3 với giá 18.750.000 đồng (nay là thửa 08 có diện tích 117,5m^2.

[2.2] Năm 1996, bà T1 nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị D có xác nhận của UBND thị trấn T ngày 31/10/1996, giá 20 triệu đồng, có lập biên bản xác định mốc giới. Bà T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2001. Bà T1 không cung cấp được chứng cứ có việc giao nhận tiền giữa bà với bà B. Nguyen (bà Trần Thị D).

[2.3] Do bà B. Nguyen đi Mỹ nên nhờ bà Trần Thị T1 (chị ruột) đứng tên quyền sử dụng đất dùm. Sự việc này được ông Trần Văn Đ3 (anh bà T1 và bà B.), hai con bà T1 là Phạm Thành C2 và Phạm Ngọc N1, bà Nguyễn Thị Kim Y là hộ liền kề nhà đất đang tranh chấp, bà Nguyễn Thị T3 là người bán đất cho nguyên đơn và ở gần nhà đất đang tranh chấp đều xác nhận bà T1 đứng tên quyền sử dụng đất giùm bà B..

Ngày 12/12/2001 bà T1 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 08 diện tích 117,5m^2 loại đất Thổ. Sau khi bà T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà B. có yêu cầu bà T1 lập di chúc để lại thửa đất 08 cho con bà B. tên là Phạm Minh L. Thực tế, bà T1 đã thực hiện việc làm Di chúc ngày 19/02/2004 có xác nhận của UBND xã ngày 19/3/2004 có các con của bà T1 có ký tên. Mặc dù Di chúc do nguyên đơn cung cấp là bản phô tô nhưng được bị đơn thừa nhận.

Phía bà T1 cho rằng do các con có chỗ ở ổn định, cháu L được bà T1 thương yêu nên lập Di chúc để lại thửa đất trên cho Phạm Minh L trong khi bà T1 có chồng, có nhiều con và cháu là những căn cứ không phù hợp.

[2.4] Theo xác nhận của Công an huyện C1 ngày 11/12/2019 thì bà T1 xóa khẩu đi Mỹ năm 2011, nhập lại từ Mỹ ngày 03/12/2018. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T1 trình bày bà đi Mỹ năm 2004, bà B. Nguyen và bà Trần Thị D là một người.

[2.5] Biên bản thẩm định ngày 27/9/2018 nhà cấp 4 xây dựng năm 2006-2007, trên đất không có cây trồng, vật kiến trúc khác. Người ở trên đất là ông Xuyến và ông L.

[2.6] Năm 2007 bà B. bỏ tiền ra xây nhà (có người thợ chính xây dựng nhà làm chứng), bà T1 cho rằng bà bỏ tiền ra xây nhà đang tranh chấp nhưng bà T1 không cung cấp chứng cứ chứng minh.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà Trần Thị T1 chỉ đứng tên giùm bà B. Nguyen quyền sử dụng thửa đất số 08, tờ bản đồ số 1N, diện tích 117,5m^2, loại đất thổ, đất tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn T, huyện C, tỉnh Long An là có căn cứ.

[2.8] Công văn 15/UBND ngày 18/7/2019 của UBND thị trấn T xác định thửa đất tranh chấp do ông X chồng bà B. sử dụng khoảng năm 2014 đến nay.

[2.9] Theo chứng thư thẩm định giá ngày 26/3/2019 thì tổng giá trị tài sản làm tròn là 1.626.000.000 đồng gồm có giá trị quyền sử dụng đất là 1.422.726.400 đồng và tài sản gắn liền với đất là 202.848.200 đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng về công sức gìn giữ, bảo quản, tôn tạo tài sản thì bà Trần Thị T1 chỉ đứng tên giùm bà B. Nguyen quyền sử dụng thửa đất tranh chấp, không có quản lý, sử dụng thửa đất, không có công sức gìn giữ, bảo quản, tôn tạo tài sản nên không xem xét là không đúng.

Nguyên đơn là người Việt Nam ở nước ngoài, được nhập cảnh hợp pháp về Việt Nam. Theo qui định tại khoản 1 Điều 8 Luật nhà ở và khoản 1 Điều 186 Luật đất đai năm 2013, nguyên đơn được quyền sở hữu nhà đất theo qui định pháp luật.

Theo Án lệ 02/2016/AL "Trường hợp người Việt Nam định cư ở nước ngoài đã bỏ tiền ra để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhờ người ở trong nước đứng tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hộ mình, khi giải quyết tranh chấp thì Tòa án phải xem xét và tính công sức bảo quản, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất cho người đứng tên hộ; trường hợp không xác định được chính xác công sức của người đó thì cần xác định người thực chất trả tiền để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và người đứng tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hộ có công sức ngang nhau để chia phần giá trị chênh lệch tăng thêm so với tiền gốc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ban đầu".

Số tiền chênh lệch giữa giá chuyển nhượng đất ban đầu và giá trị đất vào thời điểm xét xử là lợi nhuận chung của nguyên đơn và bị đơn, cụ thể 1.422.726.400 đồng - 18.750.000 đồng =1.403.976.400 đồng.

Nguyên đơn có trách nhiệm trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho bị đơn là 701.988.200 đồng để được sở hữu nhà và đất tranh chấp nêu trên.

[2.10] Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ là 14.771.200 đồng, Bà Trần Thị T1 và bà B. Nguyen mỗi người phải chịu 1/2. Số tiền này bà B. Nguyen đã nộp tạm ứng và chi phí xong. Buộc bà Trần Thị T1 nộp 7.385.600 đồng để hoàn trả cho bà B. Nguyen.

[2.11] Các nội dung khác của án sơ thẩm, không có kháng cáo kháng nghị nên giữ nguyên.

[3] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà Trần Thị T1, sửa một phần án sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phù

hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị T1 không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 5, 26, 37, 39, 34 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 99, 100, 101, 186, 203 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết 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.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Trần Thị T1; Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 90/2019/DS-ST ngày 25/12/2019 của Tòa án nhân tỉnh Long An, cụ thể như sau:

1.1. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị D và bà Trần Thị T1 có xác nhận của Ủy ban nhân dân thị trấn T ngày 31/10/1996 đối với thửa đất số 08, tờ bản đồ số 1N, diện tích 117,5m^2, loại đất thổ, đất tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn T, huyện C, tỉnh Long An.

1.2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 333797 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Trần Thị T1 ngày 12/12/2001 đối với thửa đất số 08, tờ bản đồ số 1N, diện tích 117,5m^2, loại đất thổ, đất tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn T, huyện C, tỉnh Long An.

1.3. Bà B. Nguyen có trách nhiệm trả cho bà T1 số tiền 701.988.200 đồng để được sở hữu nhà và đất tại thửa đất số 08, tờ bản đồ số 1N, diện tích 117,5m^2, loại đất thổ, đất tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn T, huyện C, tỉnh Long An. Vị trí, tứ cận của thửa đất được thể hiện theo mảnh trích đo địa chính số 01-2019 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất H đo vẽ và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C ký duyệt ngày 05/3/2019. Thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Bà B. Nguyen được quyền đăng ký, kê khai quyền sở hữu nhà ở và đất ở theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T1 đối với ông Phạm Minh X và anh Phạm Minh L về việc về việc yêu cầu ông Phạm Minh X, anh Phạm Minh L đang sống trong căn nhà trên đất phải di dời tài sản trong nhà để trả lại thửa đất số 08 và nhà trên đất cho bà T1 và yêu cầu ông L trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T1.

3. Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ là 14.771.200 đồng, Bà Trần Thị T1 và bà B. Nguyen mỗi người phải chịu 1/2. Số tiền này bà B. Nguyen đã nộp tạm ứng và chi phí xong. Buộc bà Trần Thị T1 nộp 7.385.600 đồng để hoàn trả cho bà B. Nguyen.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự số 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Bà B. Nguyen không phải chịu án phí sơ thẩm. Hoàn trả lại cho bà B. Nguyen tạm ứng án phí đã nộp là 5.000.000đồng theo biên lai thu số 0000025 ngày 8/8/2018 và 300.000đồng theo biên lai thu số 0000212 ngày 12/12/2018 cùng của Cục thi hành án dân sự tỉnh Long An.

4.2. Bà Trần Thị T1 được miễn án phí . Hoàn trả cho bà Trần Thị T1 tạm ứng án phí đã nộp là 5.000.000đồng theo biên lai thu số 0000131 ngày 08/10/2018 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Long An.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị T1 không phải chịu.

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 dân sự được thực hiện tại Điều 30 Luật thi hành án.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Long An;
- VKSND tỉnh Long An;
- Cục THADS tỉnh Long An;
- Đương sự;
- Lưu (Án -Trúc)

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký tên và đóng dấu)

Đinh Ngọc Thu Hương