

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 143/2022/DS-PT

Ngày: 28-9-2022

V/v “*Tranh chấp đòi lại QSDĐ*;

Hợp đồng CNQSDĐ”

**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: Bà Đỗ Thị Nhung

Các Thẩm phán:

Bà Trương Thị Thảo

Ông Trần Vĩnh Yên

Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Lê Khang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

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

Ngày 28 tháng 9 năm 2022, tại Tòa án nhân dân, tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 72/2022/TLPT-DS ngày 26 tháng 8 năm 2022 về việc: “*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất khi hết hợp đồng thuê; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2022/DS-ST ngày 27-5-2022 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa bị kháng cáo và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 135/2022/QĐ-PT ngày 29 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trương Q, sinh năm 1955;

Địa chỉ: phường B, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Có mặt

- *Bị đơn:* Ông Đới Văn L, sinh năm 1962;

Địa chỉ: phường T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Có mặt

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:* Luật sư Phạm Văn N - Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai. Có mặt

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

1. Bà Trần Thị Minh T, sinh năm 1954;

Địa chỉ: phường B, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Có mặt

2. Bà Cao Thị Mỹ L, sinh năm 1964; Có mặt

3. Anh Đới Thành H, sinh năm 1989; Có mặt

4. Chị Đới Thị Kim D, sinh năm 1991; Có mặt
5. Chị Nguyễn Thị Hoàng Y, sinh năm 1991; Vắng mặt
6. Cháu Đới Quốc A, sinh năm 2020. Do cha mẹ cháu là anh Đới Thành H và chị Nguyễn Thị Hoàng Y là người đại diện theo pháp luật.
Cùng địa chỉ: phường T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
7. Anh Phạm Đắc T1, sinh năm 1975; Vắng mặt
8. Chị Nguyễn Thị N, sinh năm 1980; Vắng mặt
Cùng địa chỉ: phường T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
9. Ông Trần Đình T2, sinh năm 1958; Vắng mặt
10. Bà Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm 1961; Vắng mặt
Cùng địa chỉ: Số nhà 54, tổ 27, khu phố 4, phường T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
11. Người kháng cáo: Bị đơn ông Đới Văn L.
12. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng ông Trương Q trình bày:

Ông Trương Q và bà Trần Thị Minh T là chủ sử dụng thửa đất số 53, tờ bản đồ 25, phường T có diện tích $1.002,2m^2$, được Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) thành phố Biên Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 291249 ngày 22/8/2002, trong đó được cấp quyền sử dụng $851,5m^2$, còn lại $150,7m^2$ không được cấp quyền sử dụng.

Vào tháng 9/2007, ông và bà T cho ông Đới Văn L (là cháu rể gọi bà T bằng Dì) thuê thửa đất nêu trên, hai bên có lập Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và được UBND phường T, thành phố Biên Hòa chứng thực ngày 20/9/2007; mục đích thuê đất để ông L lập xưởng gia công cơ khí và dạy nghề; thời hạn thuê là 10 năm kể từ ngày 01/9/2007; do là cháu nên vợ chồng ông không lấy tiền thuê đất, nhưng ông L phải chịu trách nhiệm đóng thuế sử dụng đất hàng năm.

Đến năm 2009, vợ chồng ông chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trần Đình T2 và bà Nguyễn Thị Thu H1 một phần thửa đất nói trên có diện tích ngang 8m x dài 40m = $320m^2$ nằm phía ngoài mặt đường, Hợp đồng chuyển nhượng được UBND phường T chứng thực ngày 23/9/2009, hai bên đã thực hiện xong việc giao tiền và tiến hành giao nhận đất, nhưng chưa làm thủ tục sang tên tách thửa. Khi vợ chồng ông chuyển nhượng đất cho ông T2, bà H1 thì vợ chồng ông L có biết. Năm 2012 thì ông T2, bà H1 đã chuyển nhượng lại $320m^2$ nói trên đất cho vợ chồng ông Phạm Đắc T1 và bà Nguyễn Thị N và các bên cũng chưa sang tên tách thửa. Hiện nay ông và bà T vẫn đứng tên chủ sử dụng toàn bộ thửa đất.

Khoảng đầu năm 2017, bà T cho vợ chồng ông L mượn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đăng ký điện, nước (bà T không nói cho ông Q biết), sau đó ông L đã giữ luôn không trả lại cho vợ chồng ông. Hết thời hạn thuê đất, vợ chồng ông có yêu cầu vợ chồng ông L trả lại phần diện tích đất còn lại mà ông đã cho thuê, nhưng ông L không chịu trả và cũng không trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã mượn.

Sau nhiều lần đòi nhưng ông L không trả, qua tìm hiểu về thủ tục xin cấp đổi giấy chứng nhận, ông đã làm đơn có mất và xin cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới. Đến năm 2019, ông và bà T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới số CS 963340 ngày 12/8/2019, có số thửa đất mới là 222, tờ bản đồ số 49 (thửa đất cũ có số 53, tờ bản đồ 25), các thông tin về diện tích đất được công nhận thì không thay đổi.

Ngày 28/9/2019, ông có làm văn bản thông báo cho ông L phải trả lại cho vợ chồng ông thửa đất trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày thông báo nhưng, ông L vẫn không giao trả lại đất mà cho rằng đất là của ông L.

Ngày 17/02/2020, ông Q khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Đới Văn L phải trả lại tài sản là toàn bộ thửa đất 222, tờ bản đồ 49 phường T, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai.

Ngày 05/4/2021, ông Q có đơn xin thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng cũng như tại phiên toà, ông Q yêu cầu:

Yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Đới Văn L, bà Cao Thị Mỹ L và những người ở trên đất gồm: anh Đới Thành H, chị Đới Thị Kim D, chị Nguyễn Thị Hoàng Y, cháu Đới Quốc A (do anh H, chị Y là người đại diện) phải tháo dỡ các công trình, vật kiến trúc và di dời cây trồng ở trên đất (theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/8/2020 và được mô tả trong chứng thư thẩm định giá số 2334/TĐG-CT ngày 30/6/2021) gồm: Dãy chòi tre 98m²; Nhà xưởng 131m²; Cổng (03 cái); khung sắt (01 cái); Tường rào phía sau 8m; Tháp nước (01 hệ thống); 01 cây dừa, 02 cây si và có nghĩa vụ giao trả lại cho vợ chồng ông diện tích đất 682,2m² thuộc một phần thửa đất số 222, tờ bản đồ số 49 phường T, thành phố Biên Hòa *(Theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất thể hiện trong bản đồ hiện trạng khu đất số 775/2021 ngày 09/02/2021 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa)*.

Đối với căn nhà (nhà ở gia đình) có diện tích 107,54m² *(Theo bản đồ hiện trạng khu đất số 775/2021 ngày 09/02/2021 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa)* hiện nay ông L và gia đình ông L đang ở, ông Q không yêu cầu tháo dỡ mà đề nghị được giao lại quyền sở hữu căn trên đất, vợ chồng ông sẽ đồng ý trả lại cho vợ chồng ông L bằng giá trị căn nhà là 309.715.200đ (theo kết quả Chứng thư thẩm định giá số 2334/TĐG-CT ngày 30/6/2021).

Đối với diện tích đất 320m² *(Theo bản đồ hiện trạng khu đất số 775/2021 ngày 09/02/2021 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa)* mà vợ chồng ông đã chuyển nhượng cho ông T2, bà H1, hiện nay do

vợ chồng ông T1, bà N đang quản lý, vợ chồng ông không tranh chấp và không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Về chi phí tố tụng (chi phí đo đạc, thẩm định giá tài sản) tổng cộng số tiền là 50.649.144đ mà ông đã bỏ ra để thực hiện: Ông Q yêu cầu buộc ông L phải hoàn trả lại cho ông số tiền trên theo pháp luật quy định.

- Theo đơn phản tố của bị đơn và quá trình tham gia tố tụng ông Đới Văn L trình bày:

Diện tích quyền sử dụng đất mà gia đình ông đang ở và sử dụng hiện nay tại địa chỉ: phường T, thành phố Biên Hòa nguồn gốc là của vợ chồng ông Q, bà T đã được UBND thành phố Biên Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 291249 ngày 22/8/2002 thuộc thửa đất số 53, tờ bản đồ 25 phường T (nay là thửa đất số 222, tờ bản đồ số 49).

Vào năm 2004, vợ chồng ông Q, bà T làm nhà nên cần bán thửa đất trên. Theo thỏa thuận ban đầu, vợ chồng ông mua một phần thửa đất ở phía sau có diện tích ngang 11m, sâu 50m và một lối đi từ ngoài đường vào phía sau thửa đất có chiều ngang 4m, dài 40m, để lập xưởng gia công cơ khí và dạy nghề. Sau đó hai bên thương lượng và thống nhất: Ông Q, bà T giữ lại lô đất mặt tiền (8m x 40m) để cho con, còn lại là đường đi vào (3m x 40m) và phần đất phía trong (ngang 11m, sâu 50m) bán cho vợ chồng ông với giá là 30 lượng vàng (loại vàng 9,5 tuổi) và trả dần hàng năm (có bao nhiêu trả bấy nhiêu).

Quá trình trả tiền mua đất như sau: Vào năm 2004-2005, ông L mua vật tư làm nhà cho ông Q là 103.495.000đ, trong khi đó ông L còn nợ vợ chồng ông Q, bà T 84.600.000đ. Số tiền ông L mua vật tư làm nhà nêu trên trừ đi số tiền ông còn nợ ông Q, bà T, còn lại 18.885.000đ được chuyển sang tiền mua đất.

Đến năm 2007, gia đình ông bắt đầu chuyển về phần đất đã mua nói trên và lập xưởng gia công cơ khí và có làm nhà tạm để ở. Kể từ tháng 8/2009, ông đã trả được cho ông Q, bà T (trả cả tiền và vàng) quy giá trị chung thì trả được tổng cộng 18,5029 lượng vàng (loại vàng 9,5 tuổi) và 01 sợi dây chuyền vàng 6,2 chỉ vàng (loại vàng bốn số 9; tương đương = 6,7 chỉ vàng 9,5 tuổi). Tổng cộng ông đã trả là 19,173 lượng vàng (loại vàng 9,5 tuổi), nhưng do ông Q, bà T bà chưa chịu ký giấy tờ để chuyển quyền sở hữu cho vợ chồng ông diện tích đất đã mua nên đến nay vợ chồng ông vẫn còn nợ vợ chồng ông Q, bà T tiền mua đất là: 30 lượng – 19,173 lượng = 10,827 lượng vàng (loại vàng 9,5 tuổi).

Đến tháng 11/2017, do nhà xưởng bằng sắt tiền chế và lợp tôn xuống cấp, ông đã sửa chữa và làm thêm căn nhà cấp 4 để ở và một số chòi (lợp bằng lá) để kinh doanh quán cà phê như hiện trạng đến nay.

Trong suốt thời gian từ năm 2005 đến năm 2018, giữa vợ chồng ông Q và vợ chồng ông không có tranh chấp gì xảy ra trong việc mua bán đất. Tới năm 2018, vợ chồng ông chuẩn bị được ít tiền để trả cho ông Q, bà T và có yêu cầu ông Q, bà T làm giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông Q, bà T hứa hẹn, không chịu ký giấy tờ bán đất. Sau đó nhiều lần vợ chồng ông hỏi thúc nhưng ông Q, bà T vẫn không ký mà bắt đầu phát sinh đòi thêm (từ 30 lượng lên 35 lượng

vàng), đất còn 05m (bà T nói đất cát đôi bán 45m nên còn 05m) và đường đi thì bà không bán mà để cho gia đình ông đi, nên các bên phát sinh mâu thuẫn và tranh chấp xảy ra.

Để chứng minh về việc mua bán đất nêu trên, ông L đã cung cấp cho Toà án 15 file ghi âm (do ông ghi bằng điện thoại sau thời điểm xảy ra tranh chấp), chứng minh ông Q, bà T đã bán đất cho vợ chồng ông và đã nhận 19,173 lượng vàng. Ngoài ra, bà T có ghi vào tờ giấy học sinh kẻ ô li, trong đó liệt kê số tiền mà bà T đã nhận, còn những lần khác thì không có giấy tờ gì. Lý do, giữa vợ chồng ông với vợ chồng ông Q, bà T là người thân trong gia đình nên tin tưởng nhau. Ông L đã lập bảng diễn giải cụ thể, liệt kê, tổng hợp từng thời điểm ông đã trả tiền và vàng cho ông Q, bà T đã được ông ghi trong tờ giấy học sinh kẻ ngang có tựa đề “Công nợ” và văn bản giải trình số tiền ông L đã trả tiền mua đất của ông Q, bà T (cung cấp tại phiên toà) để tiện theo dõi.

Đối với Hợp đồng thuê đất mà ông ký với vợ chồng ông Q, bà T vào tháng 9/2007 (có chứng thực của UBND phường T) là để hợp thức hoá việc xây dựng xưởng cơ khí và dạy nghề, bản chất không phải ông thuê đất, vì vậy trong hợp đồng có ghi rõ là không lấy tiền thuê. Về thời hạn thuê đất 10 năm được ghi trong hợp đồng là do vợ chồng ông có thỏa thuận việc mua bán đất với vợ chồng ông Q. Theo hợp đồng thuê có ghi là thuê toàn bộ thửa đất, nhưng thực tế thì gia đình ông chỉ sử dụng phần đường đi và phần diện tích đất ở phía sau thửa đất có tổng diện tích đất cả đường đi là 682,2m²

- Theo bản đồ hiện trạng khu đất số 775/2021 ngày 09/02/2021 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa.

Về yêu cầu khởi kiện của ông Q như trên, ông L không đồng ý. Ngày 06/12/2021, ông L có đơn phản tố, yêu cầu Toà án giải quyết: Buộc ông Trương Q, bà Trần Thị Minh T phải hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo pháp luật quy định cho ông Đới Văn L và bà Cao Thị Mỹ L đối với diện tích đất 688,2m² (gồm đường đi vào 40m x 2,7m và phần đất phía trong), hiện nay thuộc một phần thửa đất số 222, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại địa chỉ: phường T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Vợ chồng ông (Đới Văn L và Cao Thị Mỹ L) sẽ có trách nhiệm thanh toán hết 10,827 lượng vàng còn lại (loại vàng 9,5 tuổi) cho vợ chồng ông Trương Q, bà Trần Thị Minh T.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với bên nguyên đơn - bà Trần Thị Minh T trình bày:*

Mặc dù bà đã ủy quyền cho ông Q tham gia tố tụng nhưng tại phiên toà bà có mặt để tham gia và trực tiếp trình bày ý kiến của bà tại phiên toà.

Bà T thống nhất và đồng ý với nội dung yêu cầu khởi kiện của ông Q đã trình bày như trên.

Về nội dung ghi âm bên ông L cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, bà đã được nghe và tiếp cận công khai chứng cứ, bà xác định đúng là có giọng nói của bà trong những file ghi âm mà ông L cung cấp. Toàn bộ nội dung

ghi âm là những lần nói chuyện, có lúc tranh cãi nhau giữa bà với vợ chồng ông L là chỉ xoay quanh chuyện trao đổi qua điện thoại (hoặc trực tiếp) với nhau về việc bà yêu cầu vợ chồng ông L, bà L trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà đã cho mượn, nhưng vợ chồng ông L, bà L cố tình không trả. Giữa vợ chồng bà với vợ chồng ông L không có việc mua bán đất đai nào, theo đề nghị của vợ chồng ông L và những gì bà trả lời với vợ chồng ông L trong những đoạn ghi âm cũng chỉ dừng lại ở việc trao đổi miệng, bản thân bà cũng không nhận tiền, vàng mua bán đất nào của vợ chồng ông L. Nếu bà muốn bán đất thì một mình bà cũng không thể ký giấy tờ bán được, thửa đất là tài sản chung của bà với ông Q thì phải có sự đồng ý của cả hai vợ chồng.

Việc mua bán là ý kiến từ một phía của cá nhân ông L. Nếu ông L cho rằng bà đã bán đất cho vợ chồng L thì bà yêu cầu ông L cung cấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng với vợ chồng bà. Vì những lý do trên, bà không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông L.

Bà xác nhận vào khoảng năm 2004 -2005, bà xây nhà thì ông L có giúp vợ chồng bà bỏ tiền ra mua một số vật tư, sau đó hai bên cân trừ số tiền ông L còn nợ bà với số tiền ông L bỏ ra mua vật tư thì bà còn thiếu ông L một ít tiền nhưng cụ thể số tiền bao nhiêu thì bà không nhớ rõ, nhưng việc nợ này sau đó hai bên đã tính toán giải quyết xong, không còn nợ nần gì nhau nữa và hai bên cũng không tranh chấp gì về việc này. Đối với tờ giấy học sinh, trong đó bà có ghi rõ (cửa sắt, đinh, xăng) là số lượng vật tư ông L đã mua và số tiền nhận của ông L giao lại sau khi tính toán xong giữa các bên chứ không có việc cân trừ số tiền ông L bỏ ra mua vật tư làm nhà thành tiền mua bán đất theo như ông L đã khai, việc ông L khai như trên là không đúng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với bên bị đơn: bà Cao Thị Mỹ L, anh Đới Thành H, chị Đới Thị Kim D, chị Nguyễn Thị Hoàng Y trình bày:

Bà L trình bày: Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Q, bà T. Bởi, diện tích đất 682,2m² ở phía sau thuộc một phần thửa đất số 222, tờ bản đồ số 49, tọa lạc tại địa chỉ: phường T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai bao gồm cả đường đi từ ngoài đường chính vào mà hiện nay gia đình bà đang sử dụng (theo ông Q, bà T tranh chấp) là do vợ chồng bà đã mua của vợ chồng ông Q, bà T theo đúng như ông L đã trình bày. Đối với yêu cầu phản tố của ông L, bà thống nhất với ông L về các nội dung yêu cầu vợ chồng ông Q, bà T như trên.

Theo anh H, chị D, chị Y trình bày: Các anh, chị đồng ý với ý kiến của cha mẹ các anh chị (ông L, bà L) đã trình bày và đồng ý với yêu cầu phản tố của ông L. Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Q.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - vợ chồng ông Trần Đình T2, bà Nguyễn Thị Thu H1 trình bày:

Năm 2009, vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng diện tích đất 320m² của ông Q, bà T thuộc một phần thửa đất số 53, tờ bản đồ 25 phường T, đã được UBND thành phố Biên Hòa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 291249 ngày 22/8/2002 do ông Trương Q, bà Trần Thị Minh T cùng đứng tên (nay là một

phần thửa đất số 222, tờ bản đồ số 49), với giá chuyển nhượng là 600.000.000đ. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND phường T, thành phố Biên Hoà chứng thực ngày 23/9/2009. Hai bên đã thực hiện xong nghĩa vụ đối với nhau, ông bà đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông Q, còn vợ chồng ông bà đã nhận diện tích đất, đóng cọc ranh và rào xung quanh diện tích đất bằng lưới B40, nhưng chưa tách thửa sang tên, nên ông Q, bà T vẫn đứng tên toàn bộ thửa đất.

Đến ngày 05/11/2012, ông bà chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất 320m² nói trên cho vợ chồng anh Phạm Đắc T1, chị Nguyễn Thị N, việc chuyển nhượng hai bên chỉ làm giấy sang nhượng đất viết tay, không được cơ quan có thẩm quyền xác nhận. Sau đó ông bà đã bàn giao lại toàn bộ diện tích đất và giấy tờ liên quan đến diện tích đất chuyển nhượng như: Bản chính Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND phường T, thành phố Biên Hoà chứng thực ngày 23/9/2009 giữa vợ chồng ông Q với vợ chồng ông bà; Sơ đồ (tự vẽ) về vị trí diện tích đất chuyển nhượng và bản sao công chứng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Q, bà T cho vợ chồng anh T1, chị N, nên hiện nay ông bà không còn quản lý, sử dụng diện tích đất này và xác định không tranh chấp với ai trong vụ án liên quan đến diện tích đất đã chuyển nhượng. Nay ông T2, bà H1 xác định không có quyền lợi gì liên quan đến vụ án và không có ý kiến đối với việc tranh chấp hiện nay do Toà án đang giải quyết.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - vợ chồng anh Phạm Đắc T1, chị Nguyễn Thị N trình bày:

Vợ chồng anh chị đang quản lý, sử dụng diện tích đất 320m² hiện nay thuộc một phần thửa đất số 222, tờ bản đồ số 49 phường T (thửa đất cũ có số 53, tờ bản đồ 25). Nguồn gốc diện tích đất này là do vợ chồng anh chị nhận chuyển nhượng lại từ vợ chồng ông T2, bà H1 theo đúng như nội dung ông T2, bà H1 đã trình bày.

Hiện nay, toàn bộ thửa đất số 222, tờ bản đồ số 49 phường T vẫn do ông Q, bà T là người đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa làm thủ tục sang tên, tách thửa cho vợ chồng anh chị. Việc tranh chấp đòi lại đất giữa vợ chồng ông Q với vợ chồng ông L liên quan đến phần còn lại của thửa đất nêu trên thì vợ chồng anh chị không có ý kiến.

Nay anh Thuận, chị Nhung xác định không tranh chấp với ai trong vụ án và không có yêu cầu gì đối với vợ chồng ông Q, bà T và vợ chồng ông L, bà L trong vụ án liên quan đến diện tích đất 320m² nêu trên, đề nghị Toà án xét xử theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án số 31/2022/DS-ST ngày 27/5/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa đã căn cứ Điều 703, Điều 704, Điều 707, Điều 712 (Điều 500, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015); Điều 105, Điều 106, Điều 127 Luật Đất đai năm 2003 và Điều 707 Bộ luật Dân sự năm 1995, khoản 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Q đối với ông Đới Văn L về việc “*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất khi hết thời hạn thuê*”.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đới Văn L về việc “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” với ông Trương Q và bà Trần Thị Minh T đối với diện tích đất 688,2m² thuộc một phần thửa đất số 222, tờ bản đồ số 49, toạ lạc tại địa chỉ: phường T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

3. Buộc bị đơn ông Đới Văn L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Bà Cao Thị Mỹ L, anh Đới Thành H, chị Đới Thị Kim D, chị Nguyễn Thị Hoàng Y, cháu Đới Quốc A (do anh H, chị Y là người đại diện) cùng có nghĩa vụ phải tháo dỡ những tài sản, công trình ở trên đất, di dời cây trồng trên đất, cụ thể là: Dãy chòi tre 98m²; Nhà xưởng 131m²; Cổng (03 cái); khung sắt (01 cái); Tường rào phía sau 8m; Tháp nước (01 hệ thống); 01 cây dừa, 02 cây si và cùng có nghĩa vụ giao trả lại cho ông Trương Q và bà Trần Thị Minh T diện tích quyền sử dụng đất 682,2m² thuộc một phần thửa đất số 222, tờ bản đồ số 49 phường T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai được giới hạn bởi các mốc: 1, 2, 9, 4, 5, 6, 7, 8, 1 (Theo bản đồ hiện trạng khu đất số 775/2021 ngày 09/02/2021 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa).

4. Giao cho ông Trương Q và bà Trần Thị Minh T được quyền sở hữu 01 căn nhà của ông Đới Văn L và bà Cao Thị Mỹ L đã xây trên đất trong phạm vi diện tích đất 682,2m², thuộc một phần thửa đất số 222, tờ bản đồ số 49 phường T, thành phố Biên Hòa; Nhà có kết cấu: mái tôn, cột gạch, tường gạch, nền gạch men, cửa sắt + kính, có diện tích xây dựng 107,54m² (*theo bản vẽ hiện trạng nhà ngày 09/02/2021 Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Biên Hòa*).

5. Chỉ nhận sự tự nguyện của ông Trương Q và bà Trần Thị Minh T đồng ý trả lại cho vợ chồng ông Đới Văn L, bà Cao Thị Mỹ L số tiền là 309.715.200 (Ba trăm lẻ chín triệu, bảy trăm mười lăm nghìn hai trăm đồng).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo.

Ngày 02/6/2022 ông Đới Văn L kháng cáo toàn bộ bản án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, tại phiên tòa ông L đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm do cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng.

Ngày 09/6/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa kháng nghị bản án theo hướng đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:

Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, bà T xác nhận tài liệu ghi âm là giọng nói của mình trong đó có nhiều nội dung thể hiện có giao dịch mua bán chuyển nhượng đất, tranh chấp về đề con đường đi, giá chuyển nhượng, diện tích đất được chuyển nhượng cũng như số vàng mà vợ chồng ông L đã trả cho nguyên đơn. đáng lẽ Tòa án cấp sơ thẩm cho lập vi bằng mới có căn cứ giải quyết vụ án; Tòa sơ thẩm tuyên án thiếu tên của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Đề nghị Hội đồng xét xử, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về để Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết theo thủ tục chung.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa phúc thẩm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đúng thành phần, đảm bảo vô tư khách quan, trình tự phiên tòa được Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về nhiệm vụ, quyền hạn của mình. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về xác định quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Đới Văn L bà Cao Thị Mỹ L và những người ở trên đất gồm: anh Đới Thành H, chị Đới Thị Kim D, chị Nguyễn Thị Hoàng Y, cháu Đới Quốc A phải tháo dỡ các công trình, vật kiến trúc và di dời cây trồng trên đất theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/8/2021 và có nghĩa vụ giao trả cho vợ chồng ông diện tích đất 682,2m² thuộc một phần thửa 222 tờ bản đồ số 49 phường T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Cấp sơ thẩm chỉ xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất mà không xác định đối với yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất trong khi giải quyết cấp sơ thẩm đã buộc vợ chồng ông L và các con phải tháo dỡ các tài sản trên đất để trả lại đất cho nguyên đơn là xác định thiếu quan hệ pháp luật.

Về thủ tục hòa giải: Ngày 22/3/2022 Tòa án tiến hành hòa giải, các đương sự có mặt gồm vợ chồng ông Q, vợ chồng ông L và con ông L là Đới Thành H, chỉ vắng mặt những người liên quan là vợ chồng ông T2, bà H1, vợ chồng bà N ông T1 là người đã nhận chuyển nhượng một phần diện tích đất thửa 222 tờ bản đồ số 49 phường T không liên quan đến phần diện tích đất các bên tranh chấp, nhưng cấp sơ thẩm không tiến hành hòa giải để các đương sự thỏa thuận với nhau mà lại lập biên bản làm việc về việc không tiến hành hòa giải được do thành phần đương sự tham gia hòa giải không đầy đủ nên không tiến hành hòa giải được là vi phạm quy định tại khoản 3 Điều 209 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Giải đáp số 01/GĐ-TANDTC ngày 05/01/2018 của Tòa án nhân dân tối cao.

Về việc xác minh, thu thập chứng cứ:

Lấy lời khai đương sự, người làm chứng: Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành thu thập lời khai của chị L2 (là con gái của ông Q, bà T) do chị L2 đã có thời gian phụ làm tại quán cho ông L, để làm rõ việc ông L cho rằng thời điểm ông L xây nhà và mở quán trên diện tích đất tranh chấp thì vợ chồng ông Q, bà T có biết.

Đối chất giữa các đương sự: Hồ sơ vụ án có nhiều nội dung còn mâu thuẫn đó là nội dung một số đoạn hội thoại giữa bà T, bà L, giữa bà T ông L... thể hiện có việc trao đổi về giá chuyển nhượng, diện tích chuyển nhượng trong đó chủ yếu trao đổi về diện tích con đường đi, liên quan đến việc bà T đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và liên quan đến việc ông L bà L yêu cầu bà T ông Q làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất tranh

chấp cho ông L bà L. Cấp sơ thẩm không tiến hành đối chất những nội dung này để làm cơ sở cho việc giải quyết vụ án. Số tiền, vàng mà vợ chồng ông L bà L khai đã trả cho ông Q bà T, cấp sơ thẩm không xác định giá vàng tại thời điểm quy đổi là như thế nào để có cơ sở tính toán, chứng cứ về việc trả tiền, vàng, quy tiền đã trả ra vàng, chứng cứ này chỉ do một mình ông L tự kê khai giải trình nộp cho Tòa án, nhưng không được Tòa án cấp sơ thẩm đối chất làm rõ.

Đối với chứng cứ mà phía bị đơn đã cung cấp là tài liệu ghi âm giữa vợ chồng, con ông L với ông Q bà T. Bà T xác nhận tài liệu ghi âm là giọng nói của mình (khoảng 40 trang) trong đó có nhiều nội dung thể hiện có giao dịch mua bán chuyển nhượng đất, tranh chấp về đề con đường đi, giá chuyển nhượng, diện tích đất được chuyển nhượng cũng như số vàng mà vợ chồng ông L đã trả cho nguyên đơn. Tại cấp phúc thẩm, ông Q cho rằng, ông L đã dàn dựng, cắt ghép nội dung ghi âm. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm phải cho các đương sự có liên quan trong băng ghi âm cùng nghe và ký vào từng trang mà đương sự đã nghe và thống nhất hoặc lập vi bằng để đảm bảo tính khách quan của chứng cứ hoặc cần thiết giám định nếu các đương sự yêu cầu.

Ngoài ra, Biên bản nghị án ngày 27/5/2022 không có quyết định của Hội đồng xét xử, không thực hiện đúng quy định tại khoản 3 Điều 264 của Bộ luật Tố tụng dân sự là vi phạm.

Về sửa chữa bổ sung bản án: Bản án tuyên thiếu tên của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, sau đó lại đính chính bản án, nhưng việc đính chính bản án lại không phối hợp với thành viên Hội đồng xét xử mà Thẩm phán chủ tọa lại tự ra Quyết định sửa chữa bản án là vi phạm khoản 2 Điều 268 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Do cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, xác minh, thu thập chứng cứ không đầy đủ, dẫn đến việc giải quyết về đường lối chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa đủ cơ sở vững chắc, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của đương sự.

Như vậy, kháng cáo của bị đơn ông Đới Văn L cho rằng bản án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, thu thập, đánh giá chứng cứ không đầy đủ, nhận định phiến diện, ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn là có cơ sở chấp nhận.

Cũng như kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa là có căn cứ chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Đới Văn L và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về xác định quan hệ tranh chấp:

Tại Đơn khởi kiện và Đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 05/4/2021 của Nguyên đơn (BL 01, 194), ông Q yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông

Đới Văn L, bà Cao Thị Mỹ L và những người ở trên đất phải có nghĩa vụ giao trả cho vợ chồng ông diện tích đất 682,2m² thuộc một phần thửa đất số 222, tờ bản đồ số 49, phường T, thành phố Biên Hòa. Quá trình Tòa án giải quyết, ông Q yêu cầu bị đơn phải tháo dỡ các tài sản trên đất (BL 322). Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất mà không xác định đối với yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất, nhưng khi xét xử Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc vợ chồng ông L và các con phải tháo dỡ các tài sản trên đất để trả lại đất cho nguyên đơn là xác định thiếu quan hệ pháp luật.

[3] Về thu thập tài liệu chứng cứ:

Nhận thấy, bị đơn đã cung cấp tài liệu ghi âm giữa vợ chồng, con của ông L với ông Q, bà T. Bà T xác nhận tài liệu ghi âm là giọng nói của mình (khoảng 40 trang) trong đó có nhiều nội dung thể hiện có giao dịch mua bán chuyển nhượng đất, tranh chấp về con đường đi vào đất tranh chấp, giá chuyển nhượng, diện tích đất được chuyển nhượng, đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông L đang giữ cũng như sổ vàng mà vợ chồng ông L đã trả cho bà T. Bị đơn đã cung cấp tài liệu ghi âm giữa vợ chồng, con ông L với ông Q bà T. Bà T xác nhận tài liệu ghi âm là giọng nói của mình. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T xác định đó là giọng nói của bà nhưng ông Q lại cho rằng nội dung ghi âm có sự cắt ghép, dàn dựng nên ông không đồng ý với nội dung ghi âm. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm cần phải cho các đương sự có liên quan trong nội dung ghi âm cùng nghe và ký vào từng trang mà đương sự thống nhất để bảo đảm tính khách quan của chứng cứ, hoặc cần thiết phải giám định nếu đương sự có yêu cầu.

Tờ giấy học sinh (không ghi ngày, tháng, năm): Quá trình giải quyết vụ án ông L cho rằng ông đã trả tiền đất cho bà T thể hiện mỗi lần lấy tiền đất bà T có viết chữ “lấy” vào tờ giấy học sinh trên; bà T thì cho rằng đó là sổ tiền bà vay của ông L nhưng không nhớ chính xác, đồng thời hai bên đã thanh toán xong nhưng bà T không cung cấp chứng cứ chứng minh việc vay nợ, trả nợ. Tòa sơ thẩm lại cho rằng không có tài liệu nào chứng minh cho việc các bên có giao dịch chuyển nhượng là ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn.

[4] Về hòa giải: Ngày 22/3/2022 Tòa án tiến hành hòa giải, các đương sự gồm có ông Trương Q, bà Trần Thị Minh T với ông Đới Văn L, bà Cao Thị Mỹ L và con ông L là Đới Thành H có mặt, chỉ vắng mặt những người liên quan là vợ chồng ông T2, bà H1, vợ chồng bà N ông T1 là người đã nhận chuyển nhượng một phần diện tích đất thửa 222, tờ bản đồ số 49, phường T, không liên quan đến phần diện tích đất các bên tranh chấp, nhưng cấp sơ thẩm không tiến hành hòa giải để các đương sự thỏa thuận với nhau mà lại lập biên bản làm việc về việc không tiến hành hòa giải được do thành phần đương sự tham gia hòa giải không đầy đủ (BL 335) sau đó ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử mà không tiến hành hòa giải lại là vi phạm quy định tại khoản 3 Điều 209 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Giải đáp số 01/GĐ-TANDTC ngày 05/01/2018 của Tòa án nhân dân tối cao.

[5] Biên bản nghị án ngày 27/5/2022 không có quyết định của Hội đồng xét xử, vi phạm khoản 3 Điều 264 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] Về sửa chữa bổ sung bản án: Tòa cấp sơ thẩm tuyên thiếu tên của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, sau đó lại đính chính bản án, nhưng

việc đình chính bản án lại không phối hợp với thành viên Hội đồng xét xử mà Thẩm phán Chủ tọa lại tự ra Quyết định sửa chữa bản án là vi phạm khoản 2 Điều 268 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ nên chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Biên Hòa và kháng cáo của ông Đới Văn L.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2022/DS-ST ngày 27/5/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa.

Đối với kháng cáo của ông Đới Văn L do bản án sơ thẩm bị hủy nên không xem xét để giải quyết.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xác định lại khi giải quyết vụ án lại theo thủ tục chung.

[8] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đới Văn L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả lại cho ông Đới Văn L 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0003088 ngày 03/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa.

[9] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[10] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai và kháng cáo của ông Đới Văn L.
2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2022/DS-ST ngày 27-5-2022 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.
3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xác định lại khi giải quyết vụ án lại theo thủ tục chung.
4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đới Văn L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả lại cho ông Đới Văn L 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0003088 ngày 03/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa.
5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND TP. Biên Hòa;
- Chi cục THADS TP. Biên Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Đỗ Thị Nhung