

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 36/2021/DS-PT

Ngày 18-3-2021

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA VŨNG TÀU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Hiếu.

Các Thẩm phán: Ông Trần Minh Bắc.

Ông Cao Xuân Long.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Bình, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Kiều Oanh – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 89/2020/TLPT-DS ngày 24 tháng 3 năm 2020 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2020/DS-ST ngày 12 tháng 02 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 38/2020/QĐPT-DS ngày 04-5-2020, giữa:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Quang V, sinh năm 1970 (vắng mặt);

Địa chỉ: Khu dân cư số 5, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1976; địa chỉ: khu phố 2, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

- Bà Trần Thị H, sinh năm 1997; địa chỉ: Xã C, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

Bị đơn: Bà Bùi Thị Kim H, sinh năm 1982 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu dân cư số 5, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Cao Phúc T, sinh năm 1976; địa chỉ: Số KP2 phường T, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Xuân T, sinh năm 1945 (vắng mặt) và bà Kha Thị Kim Y, sinh năm 1949 (vắng mặt);

Địa chỉ: 30 đường L, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quang V, sinh năm 1970; địa chỉ: Khu dân cư số 5, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt).

- Cháu Nguyễn Hoàng M, sinh năm 2003 (vắng mặt);

Người giám hộ của cháu M: Bà Bùi Thị Kim H, sinh năm 1982; địa chỉ: Khu dân cư số 5, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt).

- Ông Đoàn Văn C, sinh năm 1957 (vắng mặt);

Địa chỉ: Khu dân cư số 3, huyện C, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Ông Nguyễn Quang V1, sinh năm 1978 (vắng mặt);

Địa chỉ: Khu dân cư số 7, huyện C, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Quang V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1]. Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải nguyên đơn ông Nguyễn Quang V trình bày như sau:

Năm 2003, ông V có nhận chuyển nhượng các thửa đất số 67, 70, 71, 43, 44, 47 tờ bản đồ 13, 14 diện tích 3.720m² tọa lạc tại đường H, Khu dân cư số 3, huyện C, của hộ bà Nguyễn Thị T (bà T) với giá 30 triệu đồng. Tuy nhiên, vào thời điểm đó ông V đang là viên chức thuộc đơn vị Đội Giao thông công chánh huyện C, theo Luật đất đai thời điểm đó thì không được nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp. Do vậy, ông V đã nhờ em trai là Nguyễn Quang H đứng tên bên người nhận chuyển nhượng trên hợp đồng. Ông V là người trực tiếp đi xin biểu mẫu hợp đồng về tự viết tay điền các thông tin và tự liên hệ với các cơ quan chức năng của huyện để làm các thủ tục đăng ký và đã được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V020614 ngày 21-5-2004 mang tên Nguyễn Quang H; và trước đó, ngày 07-02-2003, ông Nguyễn Quang H có lập giấy cam kết việc ông H đứng tên giùm cho ông V. Việc nhờ ông H đứng tên giùm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này ông V không thông báo hay hỏi ý kiến trước với bà H là vợ của ông H, nên bà H không biết. Ông V khẳng định giữa ông và ông H không có hùn hạp mua các thửa đất này hay cản trở đất để trả nợ cho ông H.

Ông V còn trình bày, tại thời điểm sau khi kết hôn, vợ chồng bà H ông H rất nghèo, ông V phải chu cấp gạo và thực phẩm ăn uống hàng tháng, nên vợ chồng bà H không thể có tiền để mua đất đai;

Năm 2006, sau khi ông H bị bệnh hiểm nghèo, ông V yêu cầu ông H trả lại toàn bộ diện tích đất đã đứng tên trên cho ông V, hai bên đã lập hợp đồng tặng cho tài sản nhưng chưa kịp hoàn tất thủ tục công chứng thì ông H qua đời vào năm 2008. Từ khi ông H mất đến nay, ông V đã nhiều lần đề nghị bà H làm thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối thửa đất nêu trên cho ông V, và

ông V hứa sẽ cho bà H 200 triệu đồng hoặc 100m² đất, nhưng bà H đều không đồng ý,

Nay ông V khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Bùi Thị Kim H sang tên cho ông V các thửa đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 020614 99 UBND huyện C cấp ngày 21-5-2004 đứng tên ông Nguyễn Quang H. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1020614 này hiện nay ông V đang giữ;

Tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu bổ sung khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V020614 do UBND huyện C cấp ngày 21-5-2004 đứng tên ông Nguyễn Quang H;

Đối với căn nhà ông V mua lại của vợ chồng ông V1 với giá 70 triệu đồng, ông V trình bày nếu bà H thắng kiện vụ án này thì ông V sẽ tự tháo dỡ ra khỏi thửa đất.

[2] Bị đơn bà Bùi Thị Kim H và đại diện theo ủy quyền của bà H trình bày:

Bà Bùi Thị Kim H và ông Nguyễn Quang H kết hôn với nhau theo Giấy đăng ký kết hôn số 44.2002, quyền số HT.02 ngày 30-8-2002 tại UBND huyện C. Các thửa đất số 43, 44, 47, 70, tờ bản đồ số 13 và thửa số 67, 71 tờ bản đồ số 14, có tổng diện tích 3.720m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V020614 do UBND huyện C cấp ngày 21-5-2004, là tài sản chung của vợ chồng bà H và ông H có được trong thời kỳ hôn nhân.

Trước khi kết hôn, bà H và ông H đều có việc làm ổn định với mức thu nhập Tổng đôi khá. Bà H bán cửa hàng tạp hóa ở Bến Đầm, còn ông H làm lái xe tải cho Doanh nghiệp nước đá H. Thu nhập hàng tháng của bà H có được đều mua vàng mà không phải chi phí ăn ở gì cả, vì khi đó bà H đang ở chung với anh chị của mình, còn ông H khi đó ở chung với anh trai là ông V. Sau khi kết hôn, vợ chồng bà H đã đầu tư mua 01 chiếc xe ô tô tải giá 160 triệu đồng, mua 01 thửa đất tại xã L, thành phố V và mua những thửa đất hiện đang tranh chấp này và một số thửa đất khác trên địa bàn huyện C. Nguồn tiền để nhận chuyển nhượng đất là thu nhập của hai vợ chồng và vay mượn hùn hạp với các chị em bên bà H, góp lại để mua. Hoàn cảnh kinh tế của hai vợ chồng bà H sau khi kết hôn Tổng đôi tốt, chứ không phải nghèo khó đến mức ông V phải chu cấp gạo và thực phẩm hàng tháng như lời ông V trình bày.

Sau khi nhận chuyển nhượng các thửa đất, ông H đăng ký sử dụng điện, nước tại Trạm điện nước C và sử dụng cho đến nay vẫn chưa thay đổi;

Trong số các thửa đất đã nhận chuyển nhượng từ bà T, khi ông H bị bệnh nặng, hai vợ chồng đã sang lại thửa số 70 với diện tích 961m² cho ông Trần Văn I để lấy tiền chữa bệnh cho ông H. Sau khi ông H qua đời, ông V yêu cầu bà H phải làm thủ tục sang tên lại các thửa đất trên cho ông V thì bà H không đồng ý.

Bà H xác nhận, sau khi ông H lập gia đình với bà H, việc làm ăn bên ngoài ít khi ông H về bàn bạc, mà chỉ nghe ông H báo lại có mua đất chỗ này chỗ nọ, còn cụ thể mua thửa đất ra sao, ở đâu, giá bao nhiêu, thì bà H không rõ, vì khi đó bà H đang mang thai, sinh đẻ, nuôi con nhỏ nên ít quan tâm. Thời gian độc thân khi ra đảo làm ăn, ông H ở chung với ông V, thu nhập hàng tháng được bao nhiêu, ông H

đều đưa cho ông V, chỉ giữ lại ít tiền để ăn sáng và cà phê. Theo pháp luật thì quyền sử dụng đất các thửa đất nêu trên vẫn là tài sản chung của hai vợ chồng bà có được trong thời kỳ hôn nhân. Nếu phải chia, thì bà H chỉ chấp nhận phương án chia tài sản chung của vợ chồng bà; theo đó, bà H chỉ nhận $\frac{1}{2}$ tổng diện tích đất là phần tài sản riêng của bà có trong số tài sản chung của hai vợ chồng, phần di sản của ông H là $\frac{1}{2}$ tổng diện tích đất, bà H và con gái đồng ý tặng hết các kỷ phần được hưởng cho cha mẹ chồng, sau đó họ có cho lại ông V hay không là quyền của họ.

Khi còn sống, ông H là người quản lý, trông coi các thửa đất này, khi em trai là ông V1 ra Đảo công tác đã cất nhà ở trên các thửa đất. Sau khi ông H mất, tinh thần bà bị suy sụp hoàn toàn, chỉ ở nhà chứ ít khi đi ra ngoài. Tháng 9/2010, bà xin đi xuất khẩu lao động sang Nga đến năm 2012 về nước và trở ra C lo tập trung buôn bán sinh sống nên không quan tâm đến các thửa đất. Các giấy tờ quan trọng của ông H khi còn sống, đều do ông V giữ, cả giấy chứng nhận các thửa đất này cũng vậy.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Cao Phúc T trình bày, vụ án đòi tài sản này của ông V và gia đình bên chồng không phải là vụ đầu tiên. Trước năm 2008, vợ chồng bà H có đặt cọc 20 triệu đồng để mua 1000m² đất tại xã L, thành phố Vũng Tàu nhưng sau đó giá đất tăng cao chủ đất không bán nữa, bà H được Tòa án giải quyết và lấy lại được số tiền gần 60 triệu đồng. Khi đó ông H vừa mất, ông V và gia đình bên chồng đã yêu cầu chia thừa kế số tiền 60 triệu này. Mặc dù chồng vừa mới mất, hoàn cảnh gia đình rất khó khăn, tinh thần suy sụp, nhưng bà H vẫn đồng ý và chỉ nhận 30 triệu là tài sản riêng của bà H có trong số tài sản chung đó, còn 30 triệu là di sản của ông H, bà H không yêu cầu chia mà cho hết cha mẹ bên chồng.

Trong biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải lập ngày 30-8-2019, ông V đã tự thừa nhận các thửa đất tranh chấp này là tài sản riêng của vợ chồng bà H ông H. Ông V đề xuất phương án chia tài sản chung của vợ chồng bà, theo đó, bà H nhận $\frac{1}{2}$ tổng diện tích đất là phần tài sản riêng của bà có trong số tài sản chung của hai vợ chồng, phần di sản của ông H là $\frac{1}{2}$ tổng diện tích đất, bà H và con gái đồng ý tặng hết các kỷ phần được hưởng cho cha mẹ của ông H, do ông V làm đại diện nhận. Thỏa thuận này đã được bà H đồng ý. Nhưng sau đó, ông V lại có đơn thay đổi ý kiến không đồng ý với nội dung của biên bản hòa giải thành. Điều này cho thấy, lập trường của ông V là không vững chắc.

Đồng thời, qua nghiên cứu hồ sơ vụ án, ông T còn phát hiện chữ viết trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông H là chữ viết tay của ông H và đơn đề nghị Khu dân cư xác nhận hộ gia đình làm nông nghiệp cũng là chữ viết tay của ông H. Điều này chứng minh lời trình bày của ông V cho rằng ông V tự đi làm các thủ tục là không đúng sự thật,

Theo ý kiến của bà H, ngoài các thửa đất đang tranh chấp này, chồng bà còn đứng tên một số tài sản là quyền sử dụng đất khác, như các thửa đất ở đường P, đường song hành N (là căn nhà hiện nay ông V đang ở); và vợ chồng bà còn mua lô đất hiện làm nhà ở tại đường nội bộ nối đường N, thuộc Khu dân cư số 5, huyện C. Cho nên, để giải quyết dứt điểm việc chia tài sản chung của vợ chồng bà và chia thừa kế phần di sản của ông H, ngày 12-9-2019, bà H (với T cách là người có yêu

cầu phản tố và người giám hộ cho con là Nguyễn Hoàng M) đã có đơn xin tách vụ án phần yêu cầu chia tài sản chung vợ chồng và chia thừa kế phần di sản của ông H đối với các thửa đất tranh chấp trong vụ án này và đã được Tòa án nhân dân huyện chấp thuận cho tách ra thành một vụ án khác theo quyết định số 01/2019/QĐST-DS ngày 13-9-2019;

Đối với bản Hợp đồng tặng cho tài sản là quyền sử dụng đất các thửa đất nêu trên mà các bên đã ký nhưng không ghi ngày tháng năm, được lập vào thời điểm ông H bị bệnh rất nặng khó qua khỏi. Khi đó ông H đã năn nỉ bà ký vào để ông H vui lòng, nên bà H đã miễn cưỡng ký tên, chứ không nghe ông H nói rõ cho bà biết đất này của riêng ông V mua hay do hai anh em ông hùn hạp mua lại, vì thế khi ra Phòng Tư pháp để chứng thực Hợp đồng thì bà H đã không đồng ý; còn Bản cam kết lập ngày 07-02-2003 trên đó có chữ ký của ông H do ông V cung cấp, bà H hoàn toàn không biết,

Nay, bị đơn yêu cầu Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông V và tuyên Hợp đồng tặng cho tài sản là quyền sử dụng đất các thửa đất nêu trên mà các bên đã ký (không ghi ngày tháng năm) và Bản cam kết mà ông H đã ký ngày 07-02-2003 đều vô hiệu; đồng thời, yêu cầu ông Nguyễn Quang V trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V020614 ngày 21-5-2004, để bà H đưa vào vụ án chia tài sản chung vợ chồng và chia di sản của ông Nguyễn Quang H.

- Đối với căn nhà của ông C xây dựng trên thửa đất tranh chấp, đây là nhà lắp ghép bằng sắt, vách mái bằng tôn, bà H yêu cầu ông C tự tháo dỡ di dời ra khỏi thửa đất;

[3] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

- *Ý kiến của cháu Nguyễn Hoàng M:* Trong bản tự khai ngày 18-4-2019, cháu My khai rằng do các thửa đất tranh chấp trong vụ án này do cha mẹ cháu nhận chuyển nhượng từ trước khi cháu chào đời, trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn, cháu M đề nghị Tòa án nhân dân huyện công nhận quyền sử dụng đất các thửa đất này là tài sản chung của cha mẹ cháu trong thời kỳ hôn nhân.

- *Ý kiến của ông Nguyễn Xuân T và bà Kha Thị Kim Y (cha mẹ ông V và ông H):* Theo bản khai của ông bà và lời trình bày tại phiên tòa, thì các thửa đất tranh chấp trong vụ án này là do ông V là người mua từ ông bà T bằng nguồn tiền của ông V. Do thời điểm đó pháp luật không cho phép cán bộ đảng viên nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp, nên nhờ em ruột là ông H đứng tên giữ. Ông T trình bày, trong gia đình ông rất nề nếp, cha nói con nghe, anh nói em nghe, không được cãi lời. Ông V là anh cả ra C trước, sau đó dìu dắt các em ra theo và ở chung nhà, việc ăn uống công việc đều do ông V sắp xếp, các em ông V đều rập rập nghe theo. Nay ông bà yêu cầu bà H trả lại toàn bộ diện tích các thửa đất này cho ông V;

Việc ông bà yêu cầu chia thừa kế di sản của ông H trong số tiền 60 triệu mà bà H được thi hành án từ việc mua thửa đất tại Long Sơn không thành, ông T cho rằng gia đình ông làm đúng theo pháp luật;

- *Ý kiến của ông Đoàn Văn C (bố vợ ông V):* Khoảng tháng 3/2017, ông C đang sinh sống tại quê xã M, huyện B, tỉnh Vĩnh Long thì con rể là ông V có nói ông C ra C và đến ở tại căn nhà cấp 4 xây dựng trên một trong các thửa đất đang tranh chấp. Ban đầu ông ở chung nhà với một số hộ cùng thuê căn nhà đó, sau đó ông tự làm 01 căn nhà tạm khung sắt, vách mái bằng tôn, nền láng xi măng, có bếp và toilet, với diện tích khoảng 20m² phía sau để ở. Giá trị căn nhà ước tính khoảng 25 triệu đồng từ nguồn tiền do ông C tự bỏ ra xây dựng. Ông C không biết thửa đất đang tranh chấp, cho nên đã tự làm căn nhà này. Nay ông C đề nghị nếu kết quả phiên tòa bà H thắng kiện thì ông giao căn nhà này lại cho bà H sử dụng và đề nghị bà H trả lại cho ông số tiền ông đã đầu tư làm nhà.

- *Ý kiến của ông Nguyễn Quang V1 (em ruột ông V và em chồng bà H):* Năm 2002, sau khi học xong đại học, ông V1 ra C sinh sống đã ở chung nhà với ông V, Về nguồn gốc các thửa đất tranh chấp này theo ông V1 được biết là ông V mua lại của vợ chồng bà T bằng tiền riêng của ông V mà không hùn hạp với ai, nhưng thời điểm đó do ông V là công chức nhà nước không đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được, nên nhờ ông H đứng tên giùm. Năm 2007, ông V1 xin ông V cho làm căn nhà tạm trên khu đất để ở và buôn bán thuộc vật T nông nghiệp. Đến năm 2017, sau khi đã về ở nhà công vụ, ông V1 trả lại đất và bán lại căn nhà tạm cho ông V với giá 70 triệu đồng. Việc thỏa thuận trả đất, bán căn nhà tạm và giao nhận số tiền 70 triệu đồng chỉ có vợ chồng ông V1 và ông V biết.

Năm 2015, cha mẹ của ông V1 ra C gặp bà H để bàn bạc việc yêu cầu bà H trả lại đất cho ông V theo thủ tục chia thừa kế phần di sản của ông H sang cho các đồng thừa kế gồm cha mẹ ông V1, cháu My và bà H, sau đó bà H và cháu My làm hợp đồng tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất lại cho cha mẹ ông V1, để cha mẹ ông V1 sang tên lại cho ông V. Bà H đồng ý và đã lên Phòng T pháp với cha mẹ ông V1, nhưng Phòng T pháp quy định thủ tục phải đăng thông báo trong 30 ngày tại Khu dân cư, nếu không có ai tranh chấp thì được thực hiện chia thừa kế. Do cha mẹ ông V1 phải về quê, nên ủy quyền cho ông V1 đại diện ký kết các thủ tục trên. Trong thời gian đăng thông báo 30 ngày thì bà H bỏ về đất liền không ai liên lạc được, nên việc chia thừa kế không thành. Do thời gian lâu quá, ông V1 không nhớ việc lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế giữa cha mẹ ông V1 (do ông V1 đại diện) và bà H tại Phòng T pháp huyện C còn lưu lại hay không.

Nay ông V1 không còn quyền lợi nghĩa vụ gì liên quan đến các thửa đất tranh chấp trong vụ án này và cũng không có yêu cầu gì đối với tài sản trên các thửa đất.

[4] Tại biên bản lấy lời khai, những người làm chứng trình bày:

- *Ý kiến trình bày của bà Nguyễn Thị T:* Trước năm 2003, bà T có mượn của ông V khoảng 20 triệu đồng chưa trả; đến năm 2003, do con trai bị bệnh nặng nên bà lại mượn tiếp của ông V 30 triệu đồng. Sau khi con trai khỏi bệnh, bà đã mang giấy chứng nhận quyền sử dụng các thửa đất nêu trên giao cho ông V để cần trừ hết số nợ 50 triệu đồng đã mượn.

Sau khi giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông V đã giả mạo tên bà để ký đơn xin chuyển mục đích sử dụng 300m² sang đất thổ cư. Cán bộ Phòng Tài

nguyên và Môi trường đến nhà đưa cho bà giấy báo nộp tiền thì bà trả lời các thửa đất này bà đã bán cho ông V. Nhưng khi bà lên UBND huyện mấy lần đều thấy ông H là người đi làm các thủ tục giấy tờ đất, nội dung cụ thể thì bà không hỏi.

Sau khi ông H chết (năm 2008), ông V có mang một sổ giấy tờ đến nhà bà ký tên xác nhận là đất này bà bán cho ông V chứ không phải bán cho ông H. Bà T yêu cầu xem thì thấy tên ông H trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà đã từ chối không xác nhận. Vì bà T cho rằng, mặc dù bà chỉ giao dịch bán đất với V, nhưng sổ tiền đó ông H có hùn hạp, hay cản trở tài sản khác để nhận lại quyền sử dụng các thửa đất này với ông V hay không thì bà không biết.

Bà T trình bày thêm, ông V ra C sống chung trong gia đình bà, nhập hộ khẩu chung trong hộ của bà, đến khi ông H ra C cũng có thời gian sống chung với gia đình bà cho đến khi hai anh em ông V ông H ra ở riêng tại phòng tập thể hình của huyện nằm sát bên nhà bà T. Hai anh em ông V ông H nấu ăn chung, sinh hoạt chung, nên việc quản lý thu nhập của hai người như thế nào bà không rõ.

- *Ý kiến của ông Nguyễn Văn T - Trưởng Khu dân cư số 3, huyện C:* Các thửa đất này trước đây của gia đình ông N, sau đó bán cho ai thì ông T không biết. Các thửa đất này trước đây là ruộng lúa, khoảng năm 2003 – 2004, ông T thấy hai anh em ông V và ông H thường xuyên xuống trông coi khi họ thuê xe đồ đất san lấp. Sau này có ông V1 đến làm nhà tạm để ở và buôn bán phân bón và thuốc bảo vệ thực vật cho đến khi hộ ông V1 chuyển lên nhà công vụ ở. Thửa đất này của ông V hay của ông H hay giữa họ có hùn hạp hay không thì ông T không biết.

- *Ý kiến ông Trần Văn I (người mua 01 thửa đất):* Năm 2007, ông I có mua 01 thửa đất có diện tích 961m² với giá 80 triệu đồng tại Khu dân cư số 3. Khi đó ông I, ông H và vợ ông V1 làm chung tại công trình xây dựng Saigontourist, khi đó ông H đã bị bệnh nặng, nên các anh em ông H, ông V, ông V1 thống nhất bán thửa đất nói trên để lấy tiền chữa bệnh cho ông H. Ông I giao tiền đặt cọc 20 triệu đồng cho ông V và ông V1. Khi lên Phòng Tư pháp làm thủ tục hợp đồng thì có ông I, ông H và bà H, việc giao tiếp số tiền 60 triệu đồng cho ai thì ông I không còn nhớ. Sau đó, thửa đất này đã được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông I theo đúng quy định. Các thửa đất tranh chấp trong vụ án này, ông I không biết thuộc quyền sử dụng đất của ai và cũng không biết ông V, ông H và ông V1 có hùn hạp tiền để mua các thửa đất này hay không.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 01/2020/DS-ST ngày 12-02-2020 của Tòa án nhân dân huyện C: Căn cứ Điều 166, Khoản 1 Điều 203 Luật đất đai; Điều 39, Khoản 6 Điều 155, Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 27 và Điều 28 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000; Điều 129 Luật đất đai năm 2003, Điều 39 và Điều 41 Luật Công chứng năm 2006;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quang V;

2. Hộ bà Bùi Thị Kim H có quyền sử dụng đối với các thửa đất số 43, 44, 47 tờ bản đồ số 13 và các thửa số 67, 71 tờ bản đồ số 14, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V020614 do UBND huyện C cấp ngày 21-5-2004;

Cây trồng lâu năm trên các thửa đất, thuộc quyền sở hữu của hộ bà Bùi Thị Kim H.

- Ông Nguyễn Quang V phải tự tháo dỡ, di dời căn nhà mà ông mua lại của ông Nguyễn Quang V1 ra khỏi những thửa đất tranh chấp trong vụ án này.

- Ông Đoàn Văn C phải tự tháo dỡ, di dời căn nhà của ông ra khỏi những thửa đất tranh chấp trong vụ án này;

3. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có chữ ký của ông Nguyễn Quang H, bà Bùi Thị Kim H và ông Nguyễn Quang V; Giấy cam kết để ngày 07-02-2003 có chữ ký của ông Nguyễn Quang H, đều vô hiệu.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 19-2-2020, nguyên đơn ông Nguyễn Quang V có đơn kháng cáo: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm số 01/2020/DS-ST ngày 12-02-2020 theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quang V, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V020614 do UBND huyện C cấp ngày 21-5-2004 cho ông Nguyễn Quang H. Đồng thời công nhận diện tích 3.720m² gồm các thửa số 67, 70, 71, 43, 44, 47 tờ bản đồ số 13, 14 đường H, khu dân cư số 3 huyện C thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Quang V.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, thành viên Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, xét thấy việc kháng cáo của ông V là có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự; sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông V; sửa án phí sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Quang V trong hạn luật định và đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp

nhận xem xét lại bản án dân sự sơ thẩm số 01/2020/DS-ST ngày 12-02-2020 của Tòa án nhân dân huyện C theo trình tự phúc thẩm.

[2] Sự vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa hôm nay, Tòa án đã tổng đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử và giấy triệu tập hợp lệ, sự vắng mặt của các đương sự không ảnh hưởng tới việc xét xử vụ án.

[3] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Quan hệ tranh chấp là quyền sử dụng đất tọa lạc tại huyện C. Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện C giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm là đúng thẩm quyền.

[4] Xét nội dung đơn kháng cáo của nguyên đơn Ông Nguyễn Quang V: yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quang V, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V020614 do UBND huyện C cấp ngày 21-5-2004 đứng tên ông Nguyễn Quang H. Đồng thời công nhận diện tích 3.720m² gồm các thửa số 67, 70, 71, 43, 44, 47 tờ bản đồ số 13, 14 đường Huỳnh Thúc K, khu dân cư số 3 huyện C thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Quang V.

Căn cứ vào tài liệu, chứng từ có trong hồ sơ vụ án thấy rằng:

[4.1] Nguồn gốc diện tích đất 3.720m² gồm các thửa số 67, 70, 71, 43, 44, 47 tờ bản đồ số 13, 14 đường H, khu dân cư số 3 huyện C là của ông Đỗ Văn N; ngày 22-6-2000 ông Nông chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho bà Nguyễn Thị T theo hợp đồng chuyển nhượng số 03/CN, ngày 31-7-2000 bà T được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất trên; ngày 27-02-2004 bà T chuyển nhượng toàn bộ diện tích 3.720m² đất trên cho ông Nguyễn Quang H được phòng Kinh tế huyện C chứng thực ngày 05-5-2004, được Ủy ban nhân dân huyện C xác nhận vào ngày 11-5-2004; Hộ ông Nguyễn Quang H được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất toàn bộ diện tích đất trên vào ngày 21-5-2004; ngày 04-5-2007 ông H, bà H chuyển nhượng cho ông Trần Văn I diện tích 961m² thuộc thửa đất số 70, tờ bản đồ số 14; phần diện tích đất còn lại tranh chấp giữa ông V và bà H gồm các thửa đất số 67, 71, 43, 44, 47 tờ bản đồ số 13, 14 đường H, khu dân cư số 3 huyện C.

[4.2] Ông V cho rằng toàn bộ diện tích đất trên là của ông nhận chuyển nhượng của bà T và nhờ em ruột là Nguyễn Quang H đứng tên giùm, ông V cung cấp các chứng từ, tài liệu để chứng minh gồm: giấy cam kết đánh máy có chữ ký của ông H ngày 07-02-2003 có nội dung là ông H đứng tên giùm cho ông V nhận chuyển nhượng của bà T; đơn xin chuyển nhượng đất ngày 27-02-2003 do bà T viết có nội dung là bà T chuyển nhượng 3.720m² đất cho ông V; hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông H, bà H và ông V không ngày tháng năm. Xét

thấy đơn xin chuyển nhượng đất là do bà T viết chỉ có chữ ký của bà T, giấy cam kết đứng tên giùm cũng chỉ có ông H ký tên, không có chữ ký đồng ý của các bên gồm bà T, ông V, ông H; mặt khác ngày 27-02-2003 bà T mới viết đơn chuyển nhượng đất cho ông V, trong khi đó ông H viết giấy cam kết ngày 07-02-2003 đứng tên giùm cho ông V trước ngày bà T chuyển nhượng 20 ngày là không phù hợp, ông V chưa nhận chuyển nhượng đất thì ông H chưa thể đứng tên giùm; Đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông H, bà H và ông V không ngày tháng năm không có chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, theo quy định tại Điều 129 Luật đai đai năm 2003 thì hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất phải được cơ quan có thẩm quyền chứng thực, do đó hợp đồng trên chưa có giá trị pháp lý; Như vậy Tòa án cấp sơ thẩm xác định giấy cam kết của ông H ký tên ngày 07-02-2003 và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất không ngày tháng năm giữa ông H, bà H và ông V đều vô hiệu là có căn cứ.

[4.3] Tại biên bản về việc kiểm tra giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 30-8-2019 tại Tòa án nhân dân huyện C, ông V trình bày và xác nhận là ông V rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện và đồng ý giải quyết vụ án theo đơn yêu cầu của bà H; ông V xác nhận các thửa đất 67, 71, tờ bản đồ số 14 (mới là thửa 44,72 tờ bản đồ số 6), thửa đất 43,44,47 tờ bản đồ số 13 (mới là thửa 65,102,83 tờ bản đồ số 6) tọa lạc tại đường H, khu dân cư số 3 huyện C là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của vợ chồng ông H, bà H và yêu cầu chia như sau: bà H được quyền sử dụng 1.379,5m² (là phần được hưởng trong tài sản chung của vợ chồng); ông V được quyền sử dụng 1.379,5m² là phần của ông H do ông H đã chết nên các hàng thừa kế gồm bà H, cháu M (vợ con ông H) và ông T, bà Y (bố mẹ ông H) đồng ý tặng cho ông V; ông T, bà Y là bố mẹ của ông V, ông H và bà H, cháu M cũng xác nhận các thửa đất là tài sản chung của ông H, bà H và đồng ý cách phân chia trên; Tại biên bản hòa giải thành ngày 30-8-2019 của Tòa án nhân dân huyện C đã ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự, theo đó bà H được quyền sử dụng 1.379,5m² đất, ông V được quyền sử dụng 1.379,5m² đất; tuy nhiên trong thời hạn 07 ngày tính từ ngày lập biên bản ông V đã thay đổi ý kiến không đồng ý với biên bản hòa giải thành của Tòa án nhân dân huyện C, ông V không đồng ý chia đôi tài sản, ông xác định tài sản trên là do ông bỏ tiền ra mua. Xét thấy ông V không đồng ý với biên bản hòa giải thành ngày 30-8-2019 là biên bản ghi nhận cách phân chia tài sản, nhưng biên bản về việc kiểm tra giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 30-8-2019 tại Tòa án nhân dân huyện C ghi nhận sự việc ông V trình bày, ông V đã xác nhận tài sản tranh chấp trên là tài sản trong thời kỳ hôn nhân của vợ chồng ông H, bà H, bên cạnh đó ông đại diện cho bố mẹ cũng xác nhận sự việc trên, bà H cũng thừa nhận sự việc trên, do đó đây là những tình tiết, sự kiện không

phải chứng được quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự, những tình tiết, sự kiện này hoàn toàn phù hợp với nguồn gốc đất tại khoản [4.1]; mặt khác tại hợp đồng tặng cho ông V cũng đã ký tên xác nhận tài sản trên là của vợ chồng ông H, bà H, tại tòa hai bên xác định hợp đồng trên được lập vào khoảng năm 2006, trong khi đó năm 2007 ông H, bà H ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 70, diện tích 961m² cho ông I; ông V cho rằng ông H đứng tên đất giùm nhưng tại thời điểm ông H, bà H ký tên chuyển nhượng đất cho ông I thì ông V không yêu cầu ông H, bà H ký tên chuyển nhượng đất lại hoặc xác nhận việc đứng tên giùm có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền; từ khi ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2004 đến nay ông V chưa cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh vợ chồng ông H, bà H đứng tên giùm ông đối với các thửa đất tranh chấp. Như vậy có căn xác định các thửa đất 67, 71, tờ bản đồ số 14 (mới là thửa 44,72 tờ bản đồ số 6), thửa đất 43,44,47 tờ bản đồ số 13 (mới là thửa 65,102,83 tờ bản đồ số 6) tọa lạc tại đường H, khu dân cư số 3 huyện C là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của vợ chồng ông H, bà H; Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông V và công nhận đất cho ông H, bà H là có căn cứ.

[4.4] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu chia tài sản chung đã được Tòa án nhân dân huyện C tách ra giải quyết bằng vụ án khác bằng quyết định số 01/2019/QĐST-DS ngày 13-9-2019, chưa được xem xét giải quyết trong vụ án này nên không xem xét.

[4.5] Đối với vật kiến trúc và cây trồng có trên đất tranh chấp còn sử dụng được nên công nhận cho bà H và bà H có trách nhiệm thanh toán lại giá trị cho chủ sở hữu; cụ thể thanh toán cho ông C theo kết quả định giá giá trị nhà của ông là 31.375.171đ; Đối với căn nhà của ông V1 và cây trồng ông V1 đã bán lại toàn bộ cho ông V nên thanh toán giá trị trên cho ông V giá trị nhà và cây trồng theo biên bản định giá là 157.074.928đ (120.826.728đ + 36.248.200đ). Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông V, ông C tháo dỡ là chưa phù hợp vì vậy cần sửa phần này của án sơ thẩm.

[4.6] Đối với việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Quang H: Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông H trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông H, không ai tranh chấp, ý kiến gì, đủ điều kiện chuyển nhượng; do đó Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Quang H là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật. Hiện nay ông V đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên nên buộc ông V giao trả cho bà H.

[5] Đối với số tiền chi phí tố tụng như định giá, đo vẽ, thẩm định: do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ theo quy định.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: do tranh chấp quyền sử dụng đất thuộc quyền của ai nên án phí sơ thẩm được xác định là án phí không có giá ngạch, Tòa án cấp sơ thẩm xác định án phí có giá ngạch là chưa phù hợp, cần sửa phần này.

[7] Các quyết định khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

Từ những nhận định trên chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Quang V.

Án phí dân sự phúc thẩm: kháng cáo của ông V được chấp nhận một phần nên ông V không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Quang V.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 01/2020/DS-ST ngày 12-02-2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu; sửa phần án phí sơ thẩm và giá trị vật kiến trúc, cây trồng có trên đất.

Căn cứ: Điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 129 Luật đất đai năm 2003; Điều 166, Khoản 1 Điều 203 năm Luật đất đai 2013; Điều 27 và Điều 28 Luật hôn nhân và gia đình năm 2000; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quang V đối với bà Bùi Thị Kim H.

2. Công nhận các thửa đất số 43, 44, 47 tờ bản đồ số 13 và các thửa số 67, 71 tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại khu dân cư số 3 huyện C, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V020614 do UBND huyện C cấp ngày 21-5-2004 đứng tên hộ ông Nguyễn Quang H thuộc quyền sử dụng chung của ông Nguyễn Quang H và bà Bùi Thị Kim H; Buộc ông Nguyễn Quang V giao trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V020614 do UBND huyện C cấp ngày 21-5-2004 đứng tên

hộ ông Nguyễn Quang H cho bà Bùi Thị Kim H; Bà Bùi Thị Kim H được quyền liên hệ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký đất đai theo quy định.

3. Vật kiến trúc và cây trồng trên đất:

- Bà Bùi Thị Kim H được quyền sở hữu toàn bộ vật kiến trúc và cây trồng có trên đất.

- Buộc bà Bùi Thị Kim H thanh toán cho ông Nguyễn Quang V 157.074.928đ (một trăm năm mươi bảy triệu, không trăm bảy mươi bốn ngàn, chín trăm hai mươi tám đồng).

- Buộc bà Bùi Thị Kim H thanh toán cho ông Đoàn Văn C 31.375.171đ (ba mươi một triệu, ba trăm bảy mươi lăm ngàn, một trăm bảy mươi một đồng).

4. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có chữ ký của ông Nguyễn Quang H, bà Bùi Thị Kim H và ông Nguyễn Quang V; Giấy cam kết ngày 07-02-2003 có chữ ký của ông Nguyễn Quang H, đều vô hiệu.

5. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá, đo vẽ:

- Lần 1: ông V phải chịu 76.314.455đ (bảy mươi sáu triệu, ba trăm mười bốn ngàn, bốn trăm năm mươi lăm đồng) (đã nộp xong).

- Lần 2: ông V phải chịu 4.000.000đ (bốn triệu đồng) (đã nộp xong).

6. Về án phí dân sự:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

- + Ông Nguyễn Quang V phải nộp 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 6.250.000đ (sáu triệu, hai trăm năm mươi ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số TU/2016/0000764 ngày 09-5-2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C; ông Nguyễn Quang V được hoàn trả lại số tiền chênh lệch là 5.950.000đ (năm triệu, chín trăm năm mươi ngàn đồng).

- + Bà Bùi Thị Kim H phải nộp 9.422.504đ (chín triệu, bốn trăm hai mươi hai ngàn, năm trăm lẻ bốn đồng).

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Quang V không phải nộp nên được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số TU/2017/0008408 ngày 21-02-2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (18-3-2021).

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND huyện C;
- VKSND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS, VP.

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

Nguyễn Thành Hiếu

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Các thẩm phán

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

Cao Xuân Long

Trần Minh Bắc

Nguyễn Thành Hiếu

