

Bản án số: 92/2022/DS-PT

Ngày: 22/02/2022

V/v: “*Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu 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: ông Phan Thanh Tùng

Các Thẩm phán:

ông Phạm Văn Công

bà Đinh Ngọc Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Hồng Nhung, Thư ký Tòa án

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh
tham gia phiên tòa:**

Ông Đỗ Thành Đạt, Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 02 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 127/2021/TLPT-DS ngày 28/01/2021 về việc “*Tranh chấp về 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 36/2020/DS-ST ngày 04/11/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo;

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 37/2022/QĐ-PT ngày 19/01/2022, giữa các đương sự:

1/Nguyên đơn:

1.1/Ông Đào Ngọc L, sinh năm 1958 (vắng mặt);

1.2/Bà Lê Thị V, sinh năm 1959 (vắng mặt);

Địa chỉ: N Tắt T, tổ 3, khu phố 6, thị trấn V A, huyện V C, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện của ông Đào Ngọc L-bà Lê Thị V (văn bản ủy quyền ngày 02/02/2018):

Bà Bùi Thị A, sinh năm 1961 (có mặt);

Địa chỉ: đường Tr Ph, phường L S, thành phố B L, tỉnh Lâm Đồng.

2/Bị đơn:

Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1975 (có mặt);

Địa chỉ: khu phố 6, phường T H, thành phố B H, tỉnh Đồng Nai.

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

3.1/Ông Lê Ngọc A, sinh năm 1986 (vắng mặt);

Địa chỉ: đường Tr Ph, phường L S, thành phố B L, tỉnh Lâm Đồng.

3.2/Ông Lê Phúc N, sinh năm 1988 (có mặt);

Địa chỉ: , khu phố 1, phường 2, thành phố B L, tỉnh Lâm Đồng.

3.3/Cháu Lê Ngọc Bảo N, sinh năm 2006 (vắng mặt);

Địa chỉ: thôn 7, xã Gia An, huyện Tân Linh, tỉnh Bình Thuận.

3.4/Bà Phạm Thị Ngọc A, sinh năm 1969 (vắng mặt);

Địa chỉ: xóm 1, thôn 7, xã Gia An, huyện Tân Linh, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện của anh ông Lê Ngọc A, ông Lê Phúc N, cháu Lê Ngọc Bảo N và bà Phạm Thị Ngọc A (văn bản ủy quyền ngày 13/07/2017 và ngày 25/07/2017):

Bà Bùi Thị A, sinh năm 1961 (có mặt);

Địa chỉ: đường Tr Ph, phường L, thành phố B L, tỉnh Lâm Đồng.

3.5/Ông Nguyễn Kim Đ, sinh năm 1948 (vắng mặt);

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

3.6/Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;

Người đại diện của Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai:

Bà Lương Thị L, là Phó Chủ tịch UBND huyện Trảng Bom (vắng mặt).

Địa chỉ: khu phố 3, thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

4/Người kháng cáo:

Bà Nguyễn Thị L, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là ông Đào Ngọc L-bà Lê Thị V, do bà Bùi Thị A đại diện, trình bày yêu cầu khởi kiện như sau:

Vào năm 2002, ông Lịch-bà Vui nhận chuyển nhượng thửa đất số 464, tờ bản đồ số 11 (nay là thửa đất 199, tờ bản đồ số 21) xã Bắc Sơn, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai, diện tích là 256 m² của ông Nguyễn Kim Đ.

Đến ngày 07/11/2006 ông Lịch-bà Vui chuyển nhượng lại cho ông Lê Ngọc Minh và bà Phạm Thị Ngọc A một nửa thửa đất 199, tờ bản đồ số 21, diện tích là 128 m² (chiều ngang 04 m x chiều dài 32 m) với giá 06 lượng vàng loại

24 kara/1m dài.

Ông Minh-bà Ân đặt cọc cho ông Lịch-bà Vui 98.000.000 đồng; số tiền còn lại quy đổi là 50.000.000 đồng. Vào năm 2011 ông Minh và bà Ân ly hôn nên không tiếp tục hợp đồng mua đất.

Đến tháng 01/2012, bà Vui liên hệ với ông Minh, bà Ân để giải quyết việc sang nhượng 128 m² đất nói trên. Sau khi thỏa thuận, ông Minh đồng ý nhường lại cho bà Ân quyền nhận chuyển nhượng đất. Sau đó, bà Ân đã chuyển trả tiền cho ông Lịch qua tài khoản ngân hàng.

Vào năm 2014, ông Minh-bà Ân đến gặp ông Lịch-bà Vui và thỏa thuận để cho ông Minh đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đứng tên bà Ân). Nhưng vì ông Lịch-bà Vui mua đất của ông Đông vẫn chưa sang tên, nên ông Lịch đã đưa ông Minh đến nhà ông Đông để nhờ làm giấy ủy quyền cho ông Minh đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và để nhận tiền đền bù do việc làm đường dây điện 500KV.

Vào ngày 10/02/2017, ông Minh chết. Sau đó, ông Lịch-bà Vui đến gặp ông Lê Phúc N (là con trai của ông Minh) để yêu cầu giao sổ đỏ thì được biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Minh và bà Nguyễn Thị L (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG036021 do Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bom cấp ngày 04/01/2017 đối với thửa 199, tờ bản đồ 21 xã Bắc Sơn, diện tích 256 m²).

Hiện nay, phần đất tranh chấp nói trên vẫn do ông Lịch-bà Vui quản lý sử dụng.

Vì vậy, ông Lịch-bà Vui khởi kiện, yêu cầu như sau:

-Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 036021 ngày 04/01/2017 do UBND huyện Trảng Bom cấp cho ông Minh và bà Lý (đối với thửa số 199, tờ bản đồ 21 xã Bắc Sơn, diện tích 256 m²) để ông Lịch-bà Vui lấy lại phần đất có diện tích 128 m² của đương sự;

-Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Minh và ông Đông để trả lại cho ông Lịch-bà Vui phần đất có diện tích 128 m² thửa 199, tờ bản đồ 21; yêu cầu bà Lý và các người con của ông Minh (là ông Lê Phúc N, ông Lê Ngọc A, cháu Lê Ngọc Bảo N) trả lại 128 m² đất thửa số 199, tờ bản đồ 21 xã Bắc Sơn nói trên.

Bị đơn bà Nguyễn Thị L trình bày yêu cầu khởi kiện như sau:

Bà Lý và ông Minh là vợ-chồng, đăng ký kết hôn vào năm 2015, không có con chung. Vào lúc đó, ông Minh đã mua thửa đất số 199, tờ bản đồ 21 xã Bắc

Son, huyện Trảng Bom nhưng chưa đăng ký quyền sử dụng đất.

Đến đầu năm 2016, khi thực hiện các thủ tục hành chính để kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất, thì ông Minh thỏa thuận đưa tài sản nói trên vào khối tài sản chung của vợ-chồng. Vì vậy, đến ngày 04/01/2017, Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Trảng Bom cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG036021 cho ông Minh-bà Lý.

Bà Nguyễn Thị L không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị Ngọc A có yêu cầu độc lập như sau:

Vào năm 2006, bà Ân-ông Minh có mua của ông Lịch-bà Vui một lô đất có diện tích (4 m x 32 m) tại xã Bắc Sơn, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai với giá 600.000.000 đồng vợ-chồng bà Ân đặt cọc 98.000.000 đồng.

Trong khi chưa thực hiện xong việc mua-bán đất, vào tháng 8/2011, ông Minh-bà Ân ly hôn; sau ly hôn, ông Minh đồng ý để cho bà Ân tiếp tục mua lô đất của ông Lịch-bà Vui.

Vì vậy, vào tháng 01/2012, bà Ân có chuyển tiền cho ông Lịch-bà Vui làm 03 lần theo các giấy chuyển tiền qua ngân hàng tại Tánh Linh, tổng cộng là 400.000.000 đồng; hiện nay còn lại 102.000.000 đồng, khi nào xong giấy tờ thì bà Ân sẽ trả hết.

Vào năm 2014, ông Minh trở lại chung sống với bà Ân và nói rằng để ông Minh đi làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giúp cho bà Ân. Nhưng vào tháng 02/2017, ông Lịch báo cho bà Ân biết rằng thửa đất nói trên đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đứng tên ông Minh và bà Lý.

Bà Ân yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 036021 ngày 04/01/2017 do UBND huyện Trảng Bom cấp cho ông Minh và bà Lý đối với thửa 199, tờ bản đồ 21 xã Bắc Sơn, diện tích 256 m², đồng thời yêu cầu bà Lý và các người con của ông Minh (là ông Lê Phúc N, ông Lê Ngọc A, cháu Lê Ngọc Bảo N) trả lại cho bà Ân phần đất có diện tích 128 m², thửa 199, tờ bản đồ số 21, xã Bắc Sơn

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Ngọc A, ông Lê Phúc N trình bày ý kiến như sau:

Trước khi mất, ông Minh có nói rằng trong thửa đất số 199, tờ bản đồ 21 xã Bắc Sơn, có một nửa là của ông Lịch và một nửa là của bà Ân, nhưng không biết

lý do gì, hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại đứng tên ông Minh và bà Lý.

Tại biên bản họp gia đình họ Lê, thì ông Minh và gia đình đã thống nhất giao cho ông Nhuận quản lý đất, có mặt bà Lý (ngày 12/02/2017) và bà Lý thừa nhận thừa phần đất trên không liên quan gì đến bà Lý.

Ông Anh và ông Nhuận đề nghị Tòa án trả lại $\frac{1}{2}$ đất cho ông Lịch-bà Vui; $\frac{1}{2}$ còn lại thì trả cho bà Ân.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Kim Đ trình bày ý kiến như sau:

Vào năm 1995, ông Đông được Ủy ban nhân dân huyện Thống Nhất (cũ) (nay là huyện Trảng Bom) cấp cho 01 lô đất (8 m x 32 m) số A42, đường 767, thửa 460, tờ bản đồ số 11, xã Bắc Sơn, theo quyết định số 344/QĐ-UBH ngày 16/01/1995. Nhưng vì ở xa, nên vào khoảng năm 2002, ông Đông bán lại toàn bộ diện tích đất cho ông Lịch với giá 4,5 lượng vàng 24k, có lập giấy viết tay.

Vào khoảng năm 2014 ông Lịch có đưa ông Minh đến và nhờ ông Đông viết giấy chuyển nhượng lô đất trên cho ông Minh. Lúc đầu, ông Đông không đồng ý. Sau đó, vì có quy hoạch mở đường dây điện ngang qua đất, ông Đông làm giấy ủy quyền cho ông Minh làm các thủ tục để nhận tiền bồi thường, giấy ủy quyền lập ngày 20/8/2014 có chứng thực ở Ủy ban nhân dân phường Trung Dũng, thành phố Biên Hòa (còn bồi thường được bao nhiêu, như thế nào, thì ông Đông không biết).

Khoảng một thời gian sau, ông Lịch và ông Minh lại đến và nhờ ông Đông viết giấy chuyển quyền sử dụng đất trực tiếp cho ông Minh. Ông Đông không viết nội dung nhưng có ký tên trên đó, thời điểm lập giấy là sau ngày làm giấy ủy quyền 20/8/2014 chứ không phải năm 2003.

Ông Đông không có ý kiến gì về việc ông Lịch yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/04/2003 giữa ông Minh và ông Đông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND huyện Trảng Bom trình bày ý kiến như sau (văn bản số 8395/UBND/TNMT ngày 10/11/2017):

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Minh và bà Lý dựa trên sự đăng ký và đề nghị cấp giấy chứng nhận do chủ sử dụng đất kê khai tại thời điểm đăng ký; bà Lý là vợ của ông Lê Ngọc Minh. Sự việc UBND xã Bắc Sơn niêm yết công khai danh sách người đăng ký quyền sử dụng đất, có tên ông Lê Ngọc Minh và bà Bùi Thị A là do cán bộ địa chính xã đánh nhầm tên (bà

An không sử dụng đất hoặc có liên quan đến thửa đất này); việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Minh-bà Lý là hợp pháp, đề nghị Tòa án xét xử theo luật định.

Tại bản án dân sơ thẩm số 36/2020/DS-ST ngày 04/11/2020, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã xét xử như sau:

-Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đào Ngọc L, bà Lê Thị V về việc “*Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Ngọc Minh và ông Nguyễn Kim Đ và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện Trảng Bom*”.

Buộc bà Nguyễn Thị L, ông Lê Phúc N, ông Lê Ngọc A, cháu Lê Ngọc Bảo N trả lại cho ông Đào Ngọc L, bà Lê Thị V phần đất có diện tích 128 m² giới hạn bởi các điểm (1,2,3,6,1), thửa 199, tờ bản đồ số 21, xã Bắc Sơn, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

-Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Phạm Thị Ngọc A.

Buộc bà Nguyễn Thị L, ông Lê Phúc N, ông Lê Ngọc A, cháu Lê Ngọc Bảo N trả lại cho bà Phạm Thị Ngọc A phần đất có diện tích 128 m² giới hạn bởi các điểm (3,4,5,6,3), thửa 199, tờ bản đồ số 21, xã Bắc Sơn, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 036021 ngày 04/01/2017 do UBND huyện Trảng Bom cấp cho ông Lê Ngọc Minh và bà Nguyễn Thị L.

Các bên liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tiến hành đăng ký lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo trình tự quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Vào ngày 13/11/2020, Tòa án cấp sơ thẩm ra quyết định số 154/2020/QĐ-SCBSBA sửa chữa về ngày xét xử sơ thẩm.

Vào ngày 13/11/2020, bị đơn là bà Nguyễn Thị L có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự trình bày ý kiến như sau:

-Người kháng cáo là bà Lý yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lịch-bà Vui và yêu cầu của bà Ân;

-Bà An (đại diện cho ông Lịch-bà Vui; bà Ân; ông Anh; ông Nhuận; cháu Như) yêu cầu Tòa án không chấp nhận kháng cáo của bà Lý, giữ nguyên bản án sơ thẩm;

-Ông Nhuận yêu cầu giải quyết vụ án theo luật định;

-Những đương sự khác vắng mặt nhưng không có văn bản thay đổi ý kiến đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh trình bày ý kiến như sau:

-Về thủ tục tố tụng: Tòa án và các đương sự thực hiện đúng thủ tục tố tụng;

-Về nội dung giải quyết vụ án:

Bà Lý kháng cáo bản án sơ thẩm nhưng không có bằng chứng để chứng minh rằng ông Minh đã đồng ý lấy tài sản riêng của đương sự (là phần đất tranh chấp) nhập vào khối tài sản chung của vợ-chồng ông Minh-bà Lý.

Vì vậy, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Lý, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]Về thủ tục tố tụng:

Tòa án cấp phúc thẩm mở phiên tòa xét xử lần thứ nhất vào ngày 12/01/2022 nhưng phải hoãn phiên tòa do vắng mặt một số đương sự trong vụ án.

Tòa án cấp phúc thẩm mở phiên tòa xét xử lần thứ hai vào ngày hôm nay, 22/02/2022. Tại phiên tòa, phía người kháng cáo là bà Nguyễn Thị L (là bị đơn) có mặt; bà Bùi Thị A (đại diện cho nguyên đơn là ông Đào Ngọc L-bà Lê Thị V và đại diện cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác) có mặt; có một số đương sự khác vắng mặt mặc dù đã được triệu tập hợp lệ. Do đó, phiên tòa phúc thẩm vẫn được tiến hành theo luật định.

[2]Về nội dung giải quyết vụ án:

[2.1]Về quan hệ nhân thân của ông Lê Ngọc Minh:

-Ông Lê Ngọc Minh có người vợ tên là Bùi Thị Mỹ An, có hai người con tên là Lê Ngọc A (nam, sinh năm 1986) và Lê Phúc N (nam, sinh năm 1988);

-Vào ngày 03/06/2002, ông Lê Ngọc Minh kết hôn với bà Phạm Thị Ngọc A (giấy chứng nhận kết hôn số 78, quyển số 5, ngày 03/06/2002 của Ủy ban nhân dân phường 2, huyện Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng), có một người con tên là Lê Ngọc Bảo N (nữ, sinh năm 2006). Đến ngày 29/08/2011, ông Lê Ngọc Minh và bà Phạm Thị Ngọc A thuận tình ly hôn theo quyết định số 634/2011/QĐST-HNGĐ ngày 29/08/2011 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;

-Vào ngày 17/03/2015, ông Lê Ngọc Minh kết hôn với bà Nguyễn Thị L (giấy chứng nhận kết hôn số 30/2015, quyền số 01/2015 ngày 17/03/2015 của Ủy ban nhân dân phường Tam Hiệp, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai). Vào ngày 10/02/2017, ông Lê Ngọc Minh chết (trích lục khai tử số 17/2017/TLKT ngày 13/02/2017 của Ủy ban nhân dân phường 2, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng). Trong thời kỳ hôn nhân, ông Lê Ngọc Minh và bà Nguyễn Thị L không có con chung với nhau.

[2.2]Về tài sản tranh chấp trong vụ án:

Tài sản tranh chấp trong vụ án này thửa đất số 199, tờ bản đồ số 21, diện tích 256 m² tại xã Bắc Sơn, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Về mặt pháp lý, hiện nay thửa đất nói trên do ông Lê Ngọc Minh-bà Nguyễn Thị L đứng tên chủ sử dụng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG036021 (số vào sổ: CH06733) ngày 04/01/2017 do Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bom cấp.

[2.3]Lập luận của các bên đương sự về nguồn gốc tạo lập tài sản nói trên (thửa đất số 199, tờ bản đồ số 21, diện tích 256 m² tại xã Bắc Sơn, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai):

[2.3.1]Lập luận của ông Đào Ngọc L-bà Lê Thị V (là nguyên đơn):

-Vào năm 2002, ông Đào Ngọc L-bà Lê Thị V mua đất của ông Nguyễn Kim Đ, có lập giấy viết tay (nhưng không có chứng cứ này trong hồ sơ vụ án) (ông Nguyễn Kim Đ có khai rằng vào năm 2002 có bán đất cho ông Đào Ngọc L với giá 4,5 lượng vàng 24k, có lập giấy viết tay-biên bản ngày 27/07/2017-bút lục 73);

-Đến năm 2006, ông Đào Ngọc L bán lại ½ đất (diện tích là 128 m²) cho ông Lê Ngọc Minh; có lập giấy viết tay ghi ngày 07/11/2006, giá mua-bán là 6 lượng vàng 24k/1 m dài (6 x 32 = 192 lượng vàng 24k); ông Lê Ngọc Minh đã đưa trước 98.000.000 đồng, còn lại 50.000.000 đồng sẽ đưa sau (có lập giấy viết tay, nhưng không có bên mua, là ông Lê Ngọc Minh, ký tên; không thể hiện rõ ràng về giá bán);

-Vào năm 2011 ông Lê Ngọc Minh-bà Phạm Thị Ngọc A ly hôn; năm 2012, các bên thỏa thuận nhường lại cho bà Phạm Thị Ngọc A mua tiếp tục và bà Phạm Thị Ngọc A đã chuyển tiền cho ông Đào Ngọc L vào các năm 2012-2013, tổng cộng là 400.000.000 đồng (có phiếu chuyển tiền của bà Phạm Thị Ngọc A cho ông Đào Ngọc L, nhưng không có văn bản ghi nhận sự thỏa thuận chuyển quyền cho bà Phạm Thị Ngọc A được tiếp tục mua-bán đất); hiện nay,

bà Phạm Thị Ngọc A còn giữ lại 102.000.000 đồng (đã trả 98.000.000 đồng và 400.000.000 đồng trên tổng số 600.000.000 đồng, còn lại 102.000.000 đồng chưa trả vì chưa xong giấy tờ);

-Sau đó, chính ông Đào Ngọc L đưa ông Lê Ngọc Minh đến nhà ông Nguyễn Kim Đ (là chủ đất đầu tiên) để nhờ lập lại giấy mua-bán đất, là các giấy ghi ngày 16/04/2003 (giá bán 75.000.000 đồng đã nhận đủ tiền, người mua là ông Lê Ngọc Minh); giấy bán đất không ghi thời gian (giá bán là 20 lượng vàng 24k đã nhận đủ); giấy ủy quyền từ ông Nguyễn Kim Đ cho ông Lê Ngọc Minh ngày 20/08/2014 (nhận tiền đền bù do giải tỏa đất, xây dựng đường dây tải điện 220 kv);

-Nhưng đến ngày 04/01/2017, ông Lê Ngọc Minh-bà Nguyễn Thị L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích 256 m². Vì vậy, ông Đào Ngọc L-bà Lê Thị V khởi kiện, đòi lại ½ diện tích đất, là 128 m².

[2.3.2]Lập luận của bà Nguyễn Thị L (là bị đơn):

-Bà Nguyễn Thị L kết hôn hợp pháp với ông Minh vào ngày 17/03/2015 tại Ủy ban nhân dân phường Tam Hiệp, thành phố Biên Hòa; thửa đất số 199, tờ bản đồ số 21, diện tích 256 m² tại xã Bắc Sơn, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai là tài sản của ông Lê Ngọc Minh có trước khi kết hôn với bà Nguyễn Thị L nhưng chưa kê khai, đăng ký và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

-Trong thời kỳ hôn nhân, vào năm 2017, khi thực hiện việc kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất, ông Lê Ngọc Minh đã đồng ý nhập tài sản riêng (là thửa đất số 199) vào khối tài sản chung của vợ-chồng ông Lê Ngọc Minh-bà Nguyễn Thị L (đơn của ông Lê Ngọc Minh năm 2015, có sự chứng nhận của Văn phòng Đăng ký Đất đai-chi nhánh Trảng Bom vào ngày 20/12/2016). Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bom cũng ghi nhận thửa đất số 199 là tài sản chung của ông Lê Ngọc Minh-bà Nguyễn Thị L.

Như vậy, thửa đất số 199, tờ bản đồ số 21, diện tích 256 m² tại xã Bắc Sơn, huyện Trảng Bom, Đồng Nai là tài sản chung của ông Lê Ngọc Minh-bà Nguyễn Thị L.

[2.3.3]Lập luận của bà Phạm Thị Ngọc A (là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan):

-Vào năm 2006, bà Phạm Thị Ngọc A-ông Lê Ngọc Minh mua đất của ông Đào Ngọc L-bà Lê Thị V, diện tích là 128 m² với giá 600.000.000 đồng; đặt cọc trước 98.000.000 đồng (có giấy viết tay ghi ngày 07/11/2006).

Vào ngày 29/08/2011, bà Phạm Thị Ngọc A-ông Lê Ngọc Minh ly hôn. Sau đó, ông Lê Ngọc Minh đồng ý để cho bà Phạm Thị Ngọc A tiếp tục mua đất. Vì vậy, trong năm 2012, bà Phạm Thị Ngọc A tiếp tục trả tiền cho ông Đào Ngọc L (tổng cộng là 400.000.000 đồng, bằng phiếu chuyển tiền); còn lại 102.000.000 đồng thì chưa trả.

Nay bà Phạm Thị Ngọc A đòi bà Nguyễn Thị L trả lại đất.

[2.3.4]Lời khai của ông Nguyễn Kim Đ (chủ đất đầu tiên):

Thửa đất số 199, tờ bản đồ số 21, diện tích 256 m² tại xã Bắc Sơn, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai là của đương sự, được Ủy ban nhân dân huyện Thống Nhất (cũ) cấp vào ngày 16/01/1995 (quyết định cấp đất số 344 ngày 16/01/1995).

Vào năm 2002, ông Nguyễn Kim Đ bán lại toàn bộ đất cho ông Đào Ngọc L-bà Lê Thị V với giá 4,5 lượng vàng 24k.

Sau đó, vào năm 2014, ông Đào Ngọc L đưa ông Lê Ngọc Minh đến và đề nghị ông Nguyễn Kim Đ làm giấy bán đất lại cho ông Lê Ngọc Minh.

Ban đầu, ông Nguyễn Kim Đ không đồng ý, nhưng sau đó, ông Đào Ngọc L và ông Lê Ngọc Minh năn nỉ nhiều lần, nên ông Nguyễn Kim Đ có viết giấy ủy quyền năm 2014 (có Ủy ban nhân dân phường Trung Dũng, thành phố Biên Hòa chứng thực vào ngày 21/08/2014) để cho ông Lê Ngọc Minh đi nhận tiền bồi thường (do Nhà nước giải tỏa đất để làm đường dây điện đi ngang qua).

Ông Nguyễn Kim Đ khai rằng đương sự không nhớ rõ đã ký kết giấy bán đất nào khác (giấy năm 2003 có chữ ký ông Nguyễn Kim Đ), nhưng cho rằng đương sự chỉ bán đất cho ông Đào Ngọc L.

[2.4]Về việc đánh giá chứng cứ:

-Giấy mua đất năm 2006 xác lập giữa ông Lê Ngọc Minh và ông Đào Ngọc L (vào ngày 07/11/2006) và sự thỏa thuận sau đó cho bà Phạm Thị Ngọc A được tiếp tục mua đất của ông Đào Ngọc L (thực hiện vào năm 2012; 2013) không có bằng chứng về sự xác thực (bởi vì vào năm 2017, ông Lê Ngọc Minh chết, không có người để đối chứng);

-Giấy viết tay mua đất ghi ngày 07/11/2006 giữa ông Lê Ngọc Minh-ông Đào Ngọc L không có chữ ký của người mua, không rõ nguồn gốc do ai giữ. Bằng chứng này mâu thuẫn với giấy viết tay ghi ngày 16/04/2003 mà ông Nguyễn Kim Đ (người bán) viết trực tiếp cho ông Lê Ngọc Minh (người mua) với giá mua-bán xác định là 75.000.000 đồng trên toàn bộ thửa đất 256 m². Sau đó, năm 2014, chính ông Nguyễn Kim Đ đã tiếp tục viết giấy ủy quyền cho ông

Lê Ngọc Minh. Tất cả các đương sự gồm có ông Nguyễn Kim Đ (là người chủ đất đầu tiên), ông Đào Ngọc L, ông Lê Ngọc Minh đều thừa nhận rằng để cho ông Lê Ngọc Minh được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Như vậy, trong trường hợp không có bằng chứng nào khác để chứng minh ngược lại, thì phải thừa nhận rằng ông Lê Ngọc Minh là người đứng tên mua toàn bộ thửa đất số 199, tờ bản đồ số 21, diện tích 256 m² tại xã Bắc Sơn, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Mặc dù tài sản nói trên do ông Lê Ngọc Minh tạo lập trước khi kết hôn với bà Nguyễn Thị L, nhưng vào thời điểm tạo lập, thửa đất số 199, tờ bản đồ số 21, diện tích 256 m² tại xã Bắc Sơn, huyện Trảng Bom chưa hợp thức hóa quyền sử dụng. Chỉ sau khi kết hôn với bà Nguyễn Thị L, thì ông Lê Ngọc Minh mới bắt đầu tiến hành các thủ tục hành chính để kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất. Trong quá trình kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất, chính ông Lê Ngọc Minh đã đồng ý để bà Nguyễn Thị L cùng được đứng tên là chủ sử dụng đất (đơn của ông Lê Ngọc Minh năm 2015, có sự chứng nhận của Văn phòng Đăng ký Đất đai-chi nhánh Trảng Bom vào ngày 20/12/2016. Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bom cũng ghi nhận thửa đất số 199 là tài sản chung của ông Lê Ngọc Minh-bà Nguyễn Thị L).

Các Điều 44; Điều 46 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014 quy định về việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản riêng; nhập tài sản riêng của vợ chồng vào tài sản chung, như sau:

“Điều 44/ Chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản riêng:

1. Vợ, chồng có quyền chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản riêng của mình; nhập hoặc không nhập tài sản riêng vào tài sản chung”;

“Điều 46/ Nhập tài sản riêng của vợ, chồng vào tài sản chung:

1. Việc nhập tài sản riêng của vợ, chồng vào tài sản chung được thực hiện theo thỏa thuận của vợ chồng.

2. Tài sản được nhập vào tài sản chung mà theo quy định của pháp luật, giao dịch liên quan đến tài sản đó phải tuân theo hình thức nhất định thì thỏa thuận phải bảo đảm hình thức đó”.

Như vậy, chiếu theo các điều luật viện dẫn nói trên, thì trong thửa đất số 199, tờ bản đồ số 21, diện tích 256 m² tại xã Bắc Sơn, huyện Trảng Bom nói trên, có phần là tài sản của ông Lê Ngọc Minh đã được chính đương sự đồng ý nhập thành tài sản chung của ông Lê Ngọc Minh-bà Nguyễn Thị L có trong thời kỳ hôn nhân.

Mặt khác, vào thời điểm mở thừa kế của ông Lê Ngọc Minh (ngày 10/02/2017), bà Nguyễn Thị L là một trong những người thuộc vào thừa kế thứ nhất của ông Lê Ngọc Minh. Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết về quyền thừa kế của bà Nguyễn Thị L đối với di sản của ông Lê Ngọc Minh, là không đúng pháp luật.

[2.5] Với những chứng cứ và tình tiết của vụ án phân tích nói trên, việc Tòa án cấp sơ thẩm xét xử bác bỏ toàn bộ yêu cầu về quyền lợi của bà Nguyễn Thị L, là chưa có căn cứ pháp luật.

Mặt khác, khi giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm còn chưa làm rõ những vấn đề sau:

-Tòa án chưa làm rõ quá trình quản lý, sử dụng đất (ai là người chiếm hữu; ai là người đóng tiền thuế đất hàng năm...). Trong khi chưa làm rõ vấn đề này, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn cho rằng ông Đào Ngọc L là người chiếm hữu đất, sử dụng đất; điều này mâu thuẫn như sau: nêu cho rằng ông Đào Ngọc L là người chiếm hữu, sử dụng thửa đất tranh chấp, nhưng khi tuyên án, Tòa án lại buộc bà Nguyễn Thị L trả đất, là không đúng .

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 270; Điều 293; Điều 308; Điều 313 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về Án phí, Lệ phí Tòa án;

1/Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị L; hủy bản án sơ thẩm số 36/2020/DS-ST ngày 04/11/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai (kèm theo quyết định sửa chữa, bổ sung bản án, số 154/2020/QĐ-SCBSBA ngày 13/11/2020).

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2/Về án phí phúc thẩm: không ai phải chịu. Trả lại cho bà Nguyễn Thị L số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai số 0007733 ngày 10/12/2020 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Đồng Nai.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;

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

- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu.

Phan Thanh Tùng