TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH NINH THUẬN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** Độc lập - Tự do - hạnh phúc

Bản án số: 47/2021/DS-PT
Ngày: 22 - 9 - 2021
V/v *Kiện đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ.*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Ngô Thị Trang**

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Văn Được**

Bà **Trần Thị Dịu**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Bùi Thị Hoàng Xuân** - Thư ký Tòa án Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận tham gia phiên toà***:*** Bà **Huỳnh Thị Hồng Yến** - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 9 năm 2021, tại Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 23/2021/TLPT-DS ngày 03 tháng 6 năm 2021 về việc "*Kiện đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 10/2021/DS-ST ngày 16 tháng 4 năm 2021 của Toà án nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 49/2021/QĐPT-DS ngày 30 tháng 8 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 29/2021/QĐPT-DS ngày 10 tháng 9 năm 2021 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Đoàn Văn S**, sinh năm 1978; (Có mặt)

Địa chỉ: khu phố H, phường Đ, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận;

2. Bị đơn: Ông **Ngô Văn H**, sinh năm 1962; (Có mặt)

Địa chỉ: khu phố H, phường Đ, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận;

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

1/ Ông **Đoàn Văn T**, sinh năm 1966; (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số N, ấp S, xã L, huyện C, tỉnh Long An;

2/ Ông **Đoàn Văn A**, sinh năm 1969; (Vắng mặt)

Địa chỉ: M, phường N, quận H, TP. Hồ Chí Minh.

3/ Ông **Đoàn Văn B1**, sinh năm 1970; (Vắng mặt)

Địa chỉ: khu phố H, phường Đ, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận;

4/ Bà **ĐoànThị Lệ T**, sinh năm 1972; (Vắng mặt)

Địa chỉ: phường Đ, TP. P, tỉnh Ninh Thuận;

5/ Ông **Đoàn Văn B2**, sinh năm 1976; (Vắng mặt)

Địa chỉ: khu phố H, phường Đ, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận;

Đại diện theo ủy quyền của ông Đoàn Văn Thành, ông Đoàn Văn An, ông Đoàn Văn B1, bà ĐoànThị Lệ T, ông Đoàn Văn B2: ông Đoàn Văn S, sinh năm 1978 (văn bản ủy quyền ngày 06/11/2020 và 18/11/2019);

Địa chỉ: khu phố H, phường Đ, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận;

6/ Bà **Nguyễn Thị M**, sinh năm 1966. (Vắng mặt - Có đơn xin xét xử vắng mặt ngày 21/9/2021).

Địa chỉ: khu phố H, phường Đ, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận;

7/ Ông **Nguyễn Trọng N**, sinh năm 1948; (Vắng mặt - Có đơn xin xét xử vắng mặt ngày 19/9/2021)

Địa chỉ: khu phố N, phường Đ, TP. P, tỉnh Ninh Thuận;

8/ Ông **Nguyễn Ngọc B3**, sinh năm 1972; (Vắng mặt - Có đơn xin xét xử vắng mặt ngày 04/9/2021)

Địa chỉ: khu phố H, phường Đ, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận;

9/ Bà **Bùi Thị Kim N**, sinh năm 1963; (Vắng mặt - Có đơn xin xét xử vắng mặt ngày 04/9/2021)

Địa chỉ: khu phố H, phường Đ, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận;

4. *Người làm chứng:*

1/. Ông Nguyễn Hữu T (vắng mặt - không triệu tập);

2/. Ông Trần Ngọc C, sinh năm 1959 (vắng mặt - không triệu tập);

3/. Ông Ngô Văn C, sinh năm 1957 (vắng mặt - không triệu tập);

Cùng địa chỉ: khu phố C, phường Đ, TP. P, tỉnh Ninh Thuận;

5. Người kháng cáo: Ông Đoàn Văn S - Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Đoàn Văn S trình bày:

Ngày 14/01/1994 ông cùng với cha ông Đoàn Văn S1, anh trai Đoàn Văn B1 lập hợp đồng sang nhượng thành quả lao động với ông Nguyễn Trọng N. Cụ thể hai bên thỏa thuận như sau: Ông N có nghĩa vụ đổ đầy mặt bằng đất thửa đất số 21 và

một phần thửa số 22 tọa lạc tại phường Đ, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận có chiều ngang 17m, dài 35m, chiều sâu 3,5m cho gia đình ông. Nếu công việc hoàn thành ông Nghĩa sẽ được nhận 175m^2 đất (chiều ngang 5m dài 35) thuộc một phần đất nêu trên.

Sau khi thỏa thuận ông N thực hiện đổ đất cho gia đình ông S1 như thỏa thuận nhưng khi đổ đến chiều ngang 17m và chiều dài 29,5m, do chưa đổ đất đúng như thỏa thuận nên cha ông là ông S1 chưa bàn giao đất cho ông Nguyễn Trọng Nghĩa. Năm 2004 ông N tự ý chuyển nhượng cho ông Ngô Văn H diện tích đất có chiều ngang 5m, chiều dài 29,5m theo hợp đồng sang nhượng thành quả lao động ngày 14/01/1994 là trái pháp luật. Ông khẳng định cha ông không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên bán ông Đoàn Văn S1 với ông Ngô Văn H, bà Nguyễn Thị M ngày 26/7/2004 đối với diện tích đất 180m^2 thuộc thửa số 21, tờ bản đồ PL thuộc thị xã P.

Ngày 24/6/2004 cha ông là Đoàn Văn S1 và anh ông là Đoàn Văn B1 đã chuyển nhượng cho bà Bùi Thị Kim N diện tích đất có chiều ngang 6m, chiều dài từ Quốc lộ 27 đến chân tường sau là 30m với giá 80.000.000 đồng và đã giao đất cho bà N. Hai bên có viết giấy chuyển nhượng nhưng không có xác nhận của chính quyền địa phương.

Nay ông làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Hủy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên bán ông Đoàn Văn S1 với ông Ngô Văn H và bà Nguyễn Thị M ngày 26/7/2004 đối với diện tích đất 180m^2 thuộc thửa số 21, tờ bản đồ PL thuộc thị xã P.

2. Hủy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên bán ông Đoàn Văn S1 với ông Nguyễn Ngọc B3 bà Bùi Thị Kim N ngày 06/10/2004 đối với diện tích đất 175m^2 thuộc thửa số 21, ờ bản đồ PL thuộc thị xã P.

3. Đòi lại quyền sử dụng đất có chiều ngang 5,07m, chiều dài 29,7 m diện tích đất 180m^2 thuộc thửa số 21, tờ bản đồ PL thuộc thị xã P hiện nay ông Ngô Văn H đang sử dụng.

Bị đơn ông Ngô Văn H trình bày:

Ông sử dụng thửa đất số 21, tờ bản đồ Pl, nay là thửa đất số 52 (đã chỉnh lý), tờ bản đồ địa chính số 69, tọa lạc tại phường Đ, thành phố P từ năm 2004, do nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Trọng N với giá 45.000.000 đồng (Bốn mươi lăm

triệu đồng), ông và ông N không lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng N có giao cho ông bản gốc giấy sang nhượng thành quả lao động lập ngày 14/01/1994 đã được UBND phường Đ xác nhận ngày 24/5/1994 giữa ông Đoàn Văn S1, ông Đoàn Văn B1 và ông Đoàn Văn S với ông Nguyễn Trọng N cho ông giữ.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông N ông xây hàng rào, lò mổ heo, nhà để xe, lợp mái tôn, cửa sắt kéo trong năm 2004 thì ông Đoàn Văn S1 và ông Đoàn Văn B1 còn ra chỉ ranh giới đất cho ông xây và ông S1 và gia đình cũng không có ý kiến gì.

Ngày 04/9/2007, ông và vợ Nguyễn Thị M có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Ngọc B3, bà Bùi Thị Kim N 174,7m^2 đất thuộc thửa đất số 88b, tờ bản đồ số 17b, phường Đ, thành phố P với giá 95.000.000 đồng. Hai bên có lập hợp đồng có chứng thực của Ủy ban nhân dân phường Đ, thành phố P. Ông được biết nguồn gốc đất này do ông Nguyễn Ngọc B3, bà Bùi Thị Kim N nhận chuyển nhượng của ông Đoàn Văn S1, Đoàn Văn B1. Năm 2012 ông xây nhà kiên cố trên đất hiện nay đang tranh chấp, thời điểm ông xây nhà gia đình ông S, ông S1 có mặt tại địa phương nhưng không phản đối, không khiếu nại gì.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Văn S ông không đồng ý. Đề nghị Tòa công nhận hợp đồng sang nhượng thành quả lập ngày 14/01/1994 đã được UBND phường Đ xác nhận ngày 24/5/1994 giữa ông Nguyễn Trọng N, giữa ông Đoàn Văn S1, ông Đoàn Văn B1 và ông Đoàn Văn S với ông Nguyễn Trọng N. Công nhận việc chuyển nhượng thực tế giữa ông Nguyễn Trọng N với vợ chồng ông Ngô Văn H.

Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/9/2007 giữa Ngô Văn H và vợ là bà Nguyễn Thị M với ông Nguyễn Ngọc B3 và Bùi Thị Kim N diện tích 174,7m^2 thửa đất số 88b, tờ bản đồ số 17b, phường Đ, thành phố P.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Đoàn Văn T, ông Đoàn Văn A, ông Đoàn Văn B1, bà Đoàn Thị Lệ T và ông Đoàn Văn B2 do ông Đoàn Văn S đại diện theo ủy quyền trình bày: Các ông bà đồng ý với toàn bộ nội dung trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Văn S.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M do ông Ngô Văn H đại diện theo ủy quyền trình bày: Bà M đồng ý với toàn bộ nội dung trình bày của ông Ngô Văn H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trọng N trình bày:

Năm 1994, ông và ba cha con ông Đoàn Văn S1, ông Đoàn Văn B1 và Đoàn Văn S có thỏa thuận: Ông có nghĩa vụ vận chuyển đất đổ bằng thửa ruộng của nhà ông S1 có chiều ngang 17m, dài 35m, sâu 3m-3,5m. Sau khi thực hiện xong nghĩa vụ ông sẽ được gia đình ông S1 chia một phần diện tích đất có chiều ngang 5m và dài hết đất (35m). Khi đổ đến 29,5m thì ông S1 bảo ông dừng nên ông dừng theo yêu cầu của ông S1. Ông S1 có trả công cho ông 5m ngang và dài hết đất (khi đó ông không đo chiều dài). Ông S1 và 02 người con trai (ông không nhớ tên) ra đo đất và giao lại đất cho ông từ năm 1994. Hai bên có làm giấy sang nhượng thành quả lao động ngày 14/01/1994 có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường Đ ngày 24/5/1994 có đầy đủ chữ ký của ba cha con ông S1 và chữ ký của ông. Sau đó ông chuyển nhượng cho ông Ngô Văn H với giá 45.000.000 đồng, việc chuyển nhượng giữa ông và ông H không lập hợp đồng chuyển nhượng. Ông giao lại giấy sang nhượng thành quả lao động gốc ngày 14/01/1994 và giao đất cho ông H từ năm 2004 đến nay. Ông đã nhận đủ tiền bán đất từ ông H.

Nay ông S khởi kiện tranh chấp đất với ông H đối với phần diện tích đất nêu trên, ông không có ý kiến gì, ông đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định pháp luật để giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc B3, bà Bùi Thị Kim N do ông B3 đại diện trình bày:

Ngày 24/6/2004 ông và vợ bà Bùi Thị Kim N nhận chuyển nhượng của ông Đoàn Văn S1 và ông Đoàn Văn B1 một diện tích đất có chiều rộng 6m, dài 30m là thửa số 88b tờ bản đồ số 17b, diện tích 174,7m^2, phường Đ thửa đất có vị trí tứ cận: Đông giáp đất nhà Nghĩa Lợi; Tây giáp tường nhà H M; Nam giáp đất rượng nhà ông Nghĩa Lợi; Bắc giáp Quốc lộ 27; Giá chuyển nhượng là 80.000.000 đồng, vợ chồng ông đã trả đủ tiền cho bên ông S1, hai bên chuyển nhượng chỉ làm giấy viết tay có chữ ký ông S1, ông B1 và vợ ông bà N, hai bên không ra phường xác nhận. Sau khi giao tiền gia đình ông S1 đã giao đất cho ông bà.

Ngày 04/9/2007, vợ chồng ông lập hợp đồng chuyển nhượng lại thửa đất số 88b tờ bản đồ số 17b, diện tích 174,7m^2, phường Đ cho ông Ngô Văn H, bà Nguyễn Thị M với giá 95.000.000 đồng, việc chuyển nhượng có ra phường Đ xác nhận.

Đối với Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa bên bán ông Đoàn Văn S1 với bên mua ông Nguyễn Ngọc B3, bà Bùi Thị Kim N lập ngày 06/10/2004 đối với diện tích đất 175m^2 thuộc thửa số 21, tờ bản đồ PL, thành phố P là do ông H mang đến nhà ông, nhờ ông ký để được cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất cho ông H, thời điểm ông ký hợp đồng không có ông Đoàn Văn S1.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Văn S yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa bên bán ông Đoàn Văn S1 với bên mua ông Nguyễn Ngọc B3, bà Bùi Thị Kim N lập ngày 6/10/2004 đối với diện tích đất 175m^2 thuộc thửa số 21, tờ bản đồ PL, thành phố P ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bà Bùi Thị Kim N nhất trí với nội dung ông Nguyễn Ngọc B3 trình bày, không bổ sung.

Tại bản án sơ thẩm số 10/2021/DS-ST ngày 16 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận quyết định:

Căn cứ vào: khoản 3, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 138 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 129 Bộ luật dân sự 2005; khoản 1 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 31 Luật Đất Đai năm 1993; khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai 2003; Điều 24, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/6/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Văn S.

Hủy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa ông Đoàn Văn S1 với ông Ngô Văn H và bà Nguyễn Thị M vào ngày 26/7/2004 đối với diện tích đất 180m^2 thuộc thửa số 21, tờ bản đồ PL, thuộc thị xã P, tỉnh Ninh Thuận.

Hủy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa ông Đoàn Văn S1 với ông Nguyễn Ngọc B3 và bà Bùi Thị Kim N ngày 06/10/2004, đối với diện tích đất 175m^2 thuộc thửa số 21, tờ bản đồ PL thuộc thị xã P, tỉnh Ninh Thuận.

2/. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Văn S về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn H phải trả lại quyền sử dụng đất có chiều ngang 5.07m, chiều dài 29.5m do ông Ngô Văn H đang sử dụng tại khu phố 02, phường Đ, TP, tỉnh Ninh Thuận.

3/. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/01/2994 giữa ông Đoàn Văn S1, ông Đoàn Văn B1, ông Đoàn Văn S với ông Nguyễn Trọng N. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Trọng N với ông Ngô Văn H.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Văn H và bà Nguyễn Thị Mvới ông Nguyễn Ngọc B3 và bà Bùi Thị Kim N ngày 04/9/2007.

Ông Ngô Văn H được quyền sử dụng diện tích đất 329m^2 thuộc thửa đất số 52 (đã chỉnh lý), tờ bản đồ địa chính số 69 phường Đ, TP. P, tỉnh Ninh Thuận trong đó có 62,2m^2 thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình đường 21/8, TP. P, tỉnh Ninh Thuận. Có vị trí tứ cận: hướng Đông giáp thửa 61, hướng Tây giáp thửa 133, hướng Nam giáp thửa 64, hướng Bắc giáp đường 21/8. Theo trích lục số 21/VPĐKĐĐNT-CNPR-TC ngà 06/01/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận chi nhánh Phan Rang - Tháp Chàm).

Ông Ngô Văn H được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 28/4/2021, nguyên đơn ông Đoàn Văn S làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 10/2021/DS-ST ngày 16/4/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn xác định nội dung kháng cáo như sau:

- Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm: buộc bị đơn ông H trả lại diện tích đất đã nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Trọng N cho gia đình ông *vì giấy sang nhượng thành quả lao động giữa ông Đoàn Văn S1 và ông Nguyễn Trọng N ký ngày 24/5/1994 không hợp pháp*.

- Yêu cầu bị đơn ông Ngô Văn H trả lại diện tích đất 0,07m bề ngang do trong quá trình xây dựng nhà và tường rào đã lấn chiếm qua đất gia đình ông.

- Các nội dung khác của bản án sơ thẩm ông không kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn là ông Đoàn Văn S vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Tại phiên tòa, nguyên đơn tranh luận: đề nghị Tòa án sửa bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Tại phiên tòa bị đơn tranh luận: Đề nghị Tòa án giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán, Thư ký tham gia phiên tòa đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308, giữ nguyên Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Thành phố Phan Rang - Tháp Chàm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo ngày 28/4/2021 của ông Đoàn Văn S làm trong thời hạn luật định nên được xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan với bên nguyên đơn đã có văn bản ủy quyền tham gia tố tụng cho nguyên đơn (BL302, 303); Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan còn lại đã có đơn xin xét xử vắng mặt (BL 443, 444, 445, 447). Căn cứ Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử xét xử vụ án vắng mặt những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[1.3] Trong thời gian chuẩn bị xét xử phúc thẩm, nguyên đơn có đơn yêu cầu triệu tập nhân chứng ngày 14/9/2021. Hội đồng xét xử xét thấy: các nhân chứng này đã có lời khai trong hồ sơ, có đơn xin xét xử vắng mặt, đã trình bày ý kiến tại phiên tòa sơ thẩm (BL 140-151, 372), tài liệu chứng cứ của vụ án đã được thu thập đầy đủ nên không cần thiết phải triệu tập đến phiên tòa.

[2] Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết của vụ án "*Kiện đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* là phù hợp pháp luật.

[3] Về nội dung:

[3.1] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Đoàn Văn S: *Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm* buộc bị đơn ông H trả lại diện tích đất đã nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Trọng N cho gia đình ông *vì giấy sang nhượng thành quả lao động giữa ông Đoàn Văn S1 và ông Nguyễn Trọng N ký ngày 24/5/1994 không hợp pháp,* Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1.1]Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn là ông Đoàn Văn S trình bày: ngày 14/01/1994 giữa cha ông là Đoàn văn S1 và ông Nguyễn Trọng N có xác lập Giấy sang nhượng thành quả lao động có nội dung: *"Ba cha con chúng tôi đồng ý giao số diện tích nói trên cho ông Nguyễn Trọng N vĩnh viễn, mọi cản trở hoặc khó khăn gì, hoặc tranh chấp đất đai về sau này gia đình chúng tôi chịu hoàn trách nhiệm trước gia đình và pháp luật, sang nhượng thành quả lao động này giữa chủ đất và chủ xe vận chuyển không có vấn đề gì trở ngại, giữa hai bên đồng ý ký tên"* nhưng ông cho rằng cha ông chưa giao đất cho ông N nên việc ông N chuyển nhượng diện tích đất này cho ông Ngô Văn H là không đúng pháp luật. Ông S cũng thừa nhận: cha ông không trả tiền công mà chỉ đưa tờ giấy này cho ông Nguyễn Trọng N nhưng chưa giao đất. Năm 2005, khi ông từ Sài Gòn về đã thấy gia đình ông H xây dựng nhà trên đất như: tường rào, nhà để xe, lò mổ heo, cửa sắt kéo… nhưng không có ý kiến gì. Năm 2012, gia đình ông có khởi kiện bị đơn yêu cầu bồi thường thiệt hại do bị đơn xả nước thải từ lò mổ heo làm chết lúa của gia đình nguyên đơn; Cha ông là ông Đoàn Văn S1 khi còn sống cũng không khiếu nại hay khởi kiện đòi diện tích đất mà bị đơn nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Trọng N; Khi gia đình ông chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông B3 bà N vào năm 2004 có ghi trong giấy chuyển quyền

sử dụng đất (viết tay) có nội dung: *chiều ngang quốc lộ 27 là 06 m đúng tính từ bờ tường H M ra là 06m….Tây giáp tường nhà H M (BL 5)* và xác nhận tên H M đúng là tên ông Ngô Văn H và vợ bà Nguyễn Thị M và cũng là tên bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này.

[3.1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn ông Ngô Văn H trình bày: Năm 2004, ông Nguyễn Trọng N chuyển nhượng diện tích đất này sang cho ông: hai bên không lập hợp đồng chuyển nhượng mà ông Nguyễn Trọng N chỉ giao bản gốc Giấy sang nhượng thành quả lao động ngày 14/01/1994 cho ông. Đất có nguồn gốc là do ông Đoàn Văn S1 và các con Đoàn Văn B1 và Đoàn Văn S lập hợp đồng trả thành quả lao động cho ông N có chiều ngang 5m và chiều dài hết đám ruộng. Giấy sang nhượng thành quả lao động này có xác nhận của UBND phường Đ ngày 24/5/1994. Năm 2004 gia đình tôi xây dựng các tài sản trên đất ông Đoàn Văn S1 và các con cũng không có ý kiến gì.(BL 45).

[3.1.3] Xét Giấy sang nhượng thành quả lao động ngày 14/01/1994:

Thứ nhất, tại bản cam kết trong giấy sang nhượng thành quả lao động ngày 14/01/1994 có nội dung: *"Ba cha con chúng tôi đồng ý giao số diện tích nói trên cho ông Nguyễn Trọng Nghĩa vĩnh viễn, mọi cản trở hoặc khó khăn gì, hoặc tranh chấp đất đai về sau này gia đình chúng tôi chịu hoàn trách nhiệm trước gia đình và pháp luật, sang nhượng thành quả lao động này giữa chủ đất và chủ xe vận chuyển không có vấn đề gì trở ngại, giữa hai bên đồng ý ký tên"***.** Bản cam kết này có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường Đ ngày 24/5/1994 (bút lục 45).

Thứ hai, năm 2004 ông Ngô Văn H đã xây hàng rào, lò mổ heo, nhà để xe, lợp mái tôn, cửa sắt kéo. Từ năm 2004 đến năm 2018 ông Đoàn Văn S1 vẫn sinh sống tại thửa đất giáp với thửa đất của ông H, biết việc ông H xây dựng trên đất ông S1 nhưng ông S1 không có ý kiến phản đối cũng không khiếu nại hay khởi kiện.

Thứ ba, Xét giao dịch dân sự giữa ông Đoàn Văn S1 và ông Nguyễn Trọng N: Đây là giao dịch hợp pháp, phù hợp với quy định của pháp luật do hai bên tự nguyện thỏa thuận, tại thời điểm ký giao dịch dân sự hai bên đều đủ năng lực hành vi dân sự. Hai bên có lập văn bản: ông Đoàn Văn S1, ông Đoàn Văn B1, ông Đoàn Văn S cùng ký tên ở bên Đại diện chủ đất; còn ông Nguyễn Trọng N ký tên đại diện chủ xe vận chuyển và có xác nhận của chính quyền địa phương. Giấy gốc sang nhượng thành quả lao động do ông N giữ và được ông H nộp cho Tòa án. Năm 2004, ông Nguyễn Trọng N chuyển nhượng diện tích đất 175m^2 của ông cho ông Ngô Văn H, giá chuyển nhượng 45.000.000 đồng. Hai bên không lập hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông N đã giao bản gốc giấy sang nhượng thành quả lao động ngày 14/01/1994 cho ông Ngô Văn H.

Thứ tư, trong nội dung giấy chuyển quyền sử dụng đất (viết tay) ngày 24/6/2004, giữa ông Đoàn Văn S1, Đoàn Văn B1 và bà Bùi Thị Kim N do ông B1 lập có ghi rõ: *"Chiều ngang quốc lộ 27 là 6m tính từ bờ tường H Minh…. Tây giáp tường nhà H M"* (BL05). Như vậy, tại thời điểm gia đình ông S1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Ngọc ngày 24/6/2004 ông S1 và ông B1 thừa nhận là ông H đã xây dựng tài sản trên đất nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Trọng N nhưng

không có ý kiến phản đối về việc gia đình ông H xây dựng tài sản trên đất. Ông Ngô Văn H đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế cho nhà nước từ năm 2004 đến nay. *Căn cứ vào mục 2.3 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thì* Giấy sang nhượng thành quả lao động giữa ông Đoàn Văn S1, ông Đoàn Văn B1, ông Đoàn Văn S với ông Nguyễn Trọng N là phù hợp quy định pháp luật, đủ điều kiện để công nhận hiệu lực hợp đồng. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận ý kiến của nguyên đơn cho rằng *gia đình nguyên đơn chưa giao đất cho ông Nguyễn Trọng N nên ông N không có quyền chuyển nhượng cho ông Ngô Văn H và buộc bị đơn phải trả lại đất* là có căn cứ.

[3.5] Xét yêu cầu kháng cáo buộc ông H trả lại diện tích lấn chiếm 0,07m bề ngang, Hội đồng xét xử xét thấy: Tại Tòa án cấp sơ thẩm ông Đoàn Văn S không khởi kiện đối với nội dung này và Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết. Theo quy định tại Điều 293 quy định phạm vi xét xử phúc thẩm Bộ luật tố tụng dân sự: *Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét lại phần của bản án sơ thẩm, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm có kháng cáo, kháng nghị hoặc có liên quan đến việc xem xét nội dung kháng cáo, kháng nghị*. Trường hợp pháp sinh tranh chấp về diện tích đất lấn chiếm, ông S có thể khởi kiện bằng một vụ án khác.

[4] Từ những phân tích, đánh giá chứng cứ như trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Đoàn Văn S. Chấp nhận toàn bộ ý kiến của Kiểm sát viên phát biểu tại phiên tòa. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 10/2021/DS-ST ngày 16/4/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm. Những phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Về chi phí đo đạc, định giá tài sản: Tổng cộng chi phí là 2.398.000 đồng. Ông Đoàn Văn S, ông Ngô Văn H mỗi người phải chịu một nửa là 1.199.000 đồng. Ông Đoàn Văn S đã nộp đủ chi phí đo đạc định giá nên ông Ngô Văn H có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Đoàn Văn S số tiền 1.199.000 đồng.

Về án phí dân sự:

Ông Đoàn Văn S phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Ngô Văn H phải chịu 300.000 đồng án phí sơ thẩm về yêu cầu hủy hợp đồng của nguyên đơn được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Tuyên bố:

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Đoàn Văn S.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 10/2021/DS-ST ngày 16 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

Những phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Căn cứ vào: khoản 3, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 129 Bộ luật dân sự 2005; khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai 2003; Mục 2.3 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/6/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Văn S.

Hủy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa ông Đoàn Văn S1 với ông Ngô Văn H và bà Nguyễn Thị M vào ngày 26/7/2004 đối với diện tích đất 180m^2 thuộc thửa số 21, tờ bản đồ PL, thuộc thị xã Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

Hủy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa ông Đoàn Văn S1 với ông Nguyễn Ngọc B3 và bà Bùi Thị Kim N ngày 06/10/2004, đối với diện tích đất 175m^2 thuộc thửa số 21, tờ bản đồ PL thuộc thị xã Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Văn S về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn H phải trả lại quyền sử dụng đất có chiều ngang 5.07m, chiều dài 29.5m do ông Ngô Văn H đang sử dụng tại khu phố H, phường Đ, TP. P, tỉnh Ninh Thuận.

3. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/01/2994 giữa ông Đoàn Văn S1, ông Đoàn Văn B1, ông Đoàn Văn S với ông Nguyễn Trọng N. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (miệng) giữa ông Nguyễn Trọng N với ông Ngô Văn H.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Văn H và bà Nguyễn Thị M với ông Nguyễn Ngọc B3 và bà Bùi Thị Kim N ngày 04/9/2007.

Ông Ngô Văn H được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 329m^2 thuộc thửa đất số 52 (đã chỉnh lý), tờ bản đồ địa chính số 69 phường Đ, TP. P, tỉnh Ninh Thuận trong đó có 62,2m^2 thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình đường 21/8, TP. P, tỉnh Ninh Thuận. Theo trích lục số 21/VPĐKĐĐNT-CNPR-TC ngày 06/01/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận, Chi nhánh Phan Rang - Tháp Chàm.

Ông Ngô Văn H có nghĩa vụ hoàn lại cho ông Đoàn Văn S số tiền 1.199.000 đồng chi phí đo đạc, định giá tài sản.

Ông Ngô Văn H bà Nguyễn Thị M có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền quản lý Nhà nước về đất đai ở địa phương để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành án tương ứng với thời gian chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền

thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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.

Về án phí dân sự :

Ông Đoàn Văn S phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp theo B3 lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0020725 ngày 28/01/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận. Ông Đoàn Văn S đã nộp đủ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Đoàn Văn S phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp theo B3 lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0025701 ngày 05/5/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận. Ông Đoàn Văn S đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Ngô Văn H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp theo B3 lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0026020 ngày 31/8/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận. Ông Ngô Văn H đã nộp đủ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

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

(*Kèm theo trích lục bản đồ địa chính ngày 06/01/2021 của văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận - chi nhánh Phan Rang - Tháp Chàm).*

Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKSND tỉnh Ninh Thuận;
- TAND TP.PRTC;
- Chi cục THADS TPPRTC;
- Phòng KTNV&THA;
- Lưu hồ sơ, án văn, HC-TP;

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

(Đã ký và đóng dấu)

Ngô Thị Trang