TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH PHÚ YÊN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **17**/2021/DS-PT
Ngày: 25/3/2021
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Mai Tấn Hoàng
Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Thái Lan;
Bà Vũ Ngọc Hà.

- ***Thư ký phiên tòa:*** ông Dương Thiện Nam, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên;

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên:*** Ông Lê Văn Đẳng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 25 tháng 03 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 61/2020/TLPT-DS ngày 14 tháng 8 năm 2020 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở"*. Do bản án dân sự sơ thẩm số 06/2020/DS-ST ngày 22 tháng 06 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện A bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 18/2020/QĐ-PT ngày 10 tháng 03 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Vợ chồng ông Bùi Văn Đ, sinh năm 1974, bà Nguyễn Thị Nh, sinh năm 1976; Đồng cư trú tại: Thôn C, xã An Ninh T, huyện A, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

- *Bị đơn:* 1.Vợ chồng ông Nguyễn X, sinh năm 1937, bà Nguyễn Thị Â, sinh năm 1945. Có mặt.

2.Vợ chồng ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1977, bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1979. Có mặt.

Đồng cư trú tại: Thôn C, xã An Ninh T, huyện A, tỉnh Phú Yên.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: ông Nguyễn N, Luật sư thuộc văn phòng luật sư Nguyễn N, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ủy ban nhân dân huyện A; Vắng

mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm 1991; Nơi cư trú: thôn Long Uyên, xã An Dân, huyện A, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

2. Nguyễn Ngọc S1, sinh năm 1986; Vắng mặt.

3. Nguyễn Thanh P1, sinh năm 1990; Vắng mặt.

4. Võ Thị T1, sinh năm 1964; Vắng mặt.

5. Hồ Thị P2, sinh năm 1987; Vắng mặt.

6. Nguyễn H1, sinh năm 1945; vắng mặt.

7. Trần S4, sinh năm 1952; vắng mặt.

8. Hà Văn Kh, sinh năm 1975; vắng mặt.

9. Phan Thị V, sinh năm 1970; Vắng mặt.

10. Huỳnh Thị P3, sinh năm 1985; Vắng mặt.

11. Nguyễn Thị Thu H2, sinh năm 1991; Vắng mặt.

12. Nguyễn Ngọc B1, sinh năm 1964; Vắng mặt.

Đồng cư trú tại: Thôn C, xã An Ninh T, huyện A, tỉnh Phú Yên.

13. Phan Thị Kim P3, sinh năm 1984; Nơi cư trú: thôn Bình Thành, xã An Ninh T, huyện A, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

14. Nguyễn Thị Thanh C1, sinh năm 1985; Nơi cư trú: thôn Phú H, xã An Ninh Đ, huyện A, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

15. Huỳnh Thị Kim Th1, sinh năm 1961; Nơi cư trú: thôn Đồng M, xã An H, huyện A, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

16. Trình Thị Tr, sinh năm 1977; Nơi cư trú: thôn Phú S, xã An Ninh Đ, huyện A, tỉnh Phú Yên.

17. Vy Văn S2, sinh năm 1971; Nơi cư trú: Ấp BT, xã XP, huyện XL, tỉnh Đồng Nai. Vắng mặt.

18. Lê Ngọc D1, sinh năm 1988; Nơi cư trú: thôn Long Uyên, xã An Dân, huyện A, tỉnh Phú Yên; Có mặt.

19. Ông Nguyễn H3, sinh năm 1981; nơi cư trú: thôn C, xã An Ninh T, huyện A, tỉnh Phú Yên; Có mặt

20. Ông Nguyễn Ngọc M1, năm 1988; Nơi cư trú: thôn C, xã An Ninh T, huyện A, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

21.Ông Nguyễn Thanh P4, sinh năm 1990; Nơi cư trú: thôn C, xã An Ninh T, huyện A, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

22.Ông Nguyễn Ngọc K, sinh năm 1972; Nơi cư trú: thôn C, xã An Ninh T, huyện A, tỉnh Phú Yên; vắng mặt.

23. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1970; Nơi cư trú: thôn Xuân Phu, xã An Ninh T, huyện A, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

24.Ông Phạm Văn S3, sinh năm 1970; Nơi cư trú: thôn Hội T, xã An Th, huyện A, tỉnh Phú Yên; Vắng mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn X, bà Nguyễn Thị Â, ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên toà, nguyên đơn vợ chồng Nguyễn Thị Nh, Bùi Văn Đ trình bày:

Tổng diện tích đất 512,25m^2 đang tranh chấpvới các đồng bị đơn có giới cận: Đông giáp đất ông Lê L1; Tây giáp đất ông Phạm Trung Nguyên; Nam giáp đất ông Đỗ Chí Q1; Bắc giáp nhà ở của bà Phạm Thị H4. Tọa lạc tại thôn C, xã An Ninh T, huyên A, tỉnh Phú Yên, trước đây thuộc quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Nguyễn X, bà Nguyễn Thị Â, nhưng vào năm 2001 và ngày 12/02/2010 vợ chồng Nguyễn Thị Â, Nguyễn X đã chuyển nhượng cho chúng tôi một phần diện tích đất như trên, cụ thể: vào năm 2001 chuyển nhượng 240,5m^2 *(Bề 13m x 18,5m)*, giá chuyển nhượng là 40.000.000đ, vị trí đất liền kề với đất nhà vợ chồng bà H hiện nay trở về phía Nam*, v*iệc chuyển nhượng lúc đó có lập giấy viết tay nhưng đến trận lụt năm 2009 cuốn trôi, cùng trong năm 2009 khi chúng tôi làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chính ông Nguyễn X lập lại*" Giấy chuyển nhượng đất"* giao cho chúng tôi; Ngày 12/02/2010 tiếp tục chuyển nhượng 234m^2*(Bề 13m x 18m)*,giá chuyển nhượng là 40.000.000đ, vị trí chuyển nhượng ở phía Nam khu đất tranh chấp 512,25m^2*(Chiều rộng 13m được tính từ tiếp giáp đất của ông Đỗ Chí Q1 về phía Bắc).* Việc chuyển nhượng lúc đó có lập giấy viết tay, giấy chuyển nhượng này do chị Nguyễn Thị Thu H1 và Nguyễn Thanh P3 *(đều là con của vợ chồng ông X)* viết, ông X và bà Â đều có ký tên xác nhận.

Diện tích đất còn lại của khu đất có chiều rộng 06m nằm ở phía Bắc 512,25m^2 đất, trước đây vợ chồng ông X đã tặng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị H, nhưng đến tháng 04/2010 bà H đã viết giấy chuyển nhượng cho nguyên đơn với giá 20.000.000đ.

Do cả khu vực đất 512,25m^2 này trũng thấp, nên chúng tôi đã thuê người hút cát từ sông nâng cao, bằng phẳng như hiện nay, cùng trong những năm đó chúng tôi đầu tư xây dựng xưởng bóc tách hạt điều, nhà kho, nhà chế xuất và xây dựng một nhà ở cho công nhân nghỉ ngơi tại vị trí ngôi nhà ở của vợ chồng bà H hiện nay. Nhưng đến năm 2012 xưởng hạt điều không còn hoạt động nữa, bà H đã ngang nhiên nâng cấp nhà của chúng tôi để ở, lúc đó mối quan hệ chị em còn đồng thuận với nhau thì tôi thống nhất cho vợ chồng bà H ở tạm, khi nào cần thì tôi lấy lại.

Tổng diện tích 512,25m^2 thuộc quyền sử dụng đất của vợ chồng chúng tôi. Do đó, chúng tôi yêu cầu Tòa công nhận quyền sử dụng đất là của vợ chồng chúng tôi gắn liền với toàn bộ tài sản có trên đất. Buộc các bị đơn phải chấm dứt

hành vi cản trở quyền sử dụng đất của chúng tôi, riêng ngôi nhà gắn liền trên đất diên tích 77,76m^2 vợ chồng bà H có sửa chữa lại nên chúng tôi sẽ thanh toán lại giá trị theo kết quả định giá của Tòa án.Trong trường hợp Tòa không công nhận quyền sử dụng đất như trên, thì chúng tôi không yêu cầu bị đơn phải trả lại giá trị nâng nền và công trình xây dựng.

Tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa bị đơn vợ chồng bà Nguyễn Thị Â, ông Nguyễn X trình bày: Diện tích đất 512,25m^2 vợ chồng bà Nh đang tranh chấp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng chúng tôi đã quản lý sử dụng từ năm 1992, trong diện tích đất 512,25m^2 chúng tôi đã tặng cho vợ chồng con gái tôi là Nguyễn Thị H và Nguyễn Văn P có diện tích (bề 06m x 17,5m), tại vị trí phía Bắc khu đất và trên diện tích đất này vợ chồng Hà đã xây dựng nhà ở từ năm 2012. Diện tích đất còn lại chúng tôi cho vợ chồng Hà mượn để xây dựng nhà xưởng bóc tách hạt điều, khi cho mượn đất này trũng thấp nên vợ chồng Hà thuê người hút cát nâng mặt bằng và xây dựng xưởng bóc tách hạt điều. Vợ chồng bà Nh cho rằng chúng tôi chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà Nh là không đúng, mặc dù năm 2001 và năm 2009 ông X có ký giấy chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà Nh, nhưng sau đó bà Â không đồng ý nên việc chuyển nhượng không được thực hiện, chữ ký tên Ân tại giấy chuyển nhượng lập ngày 12/02/2010 không phải là chữ ký của bà Â, chúng tôi không yêu cầu Tòa giám định chữ ký, vợ chồng bà Nh cung cấp thì phải có trách nhiệm chứng minh. Do đó không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa Bị đơn vợ chồng bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn P trình bày:Vợ chồng chúng tôi được vợ chồng ông X tặng cho diện tích (bề 06m x 17,5m), tại vị trí phía Bắc khu đất 512,25m^2 và trên diện tích đất này vợ chồng chúng tôi đã xây dựng nhà ở từ năm 2012 sử dụng cho đến nay. Hiện trạng đất khi được tặng cho là đất trống, trước khi xây dựng chúng tôi thuê hút cát nâng mặt bằng với chi phí 7.000.000đ, khi xây dựng nhà thì tại đây là nhà tạm để làm nơi nghỉ ngơi của công nhân, nhà tạm này do vợ chồng chúng tôi xây dựng khi cùng hợp tác mở xưởng hạt điều với vợ chồng bà Nh. Năm 2010, 2011 bà Nh có nhờ bà H viết một tờ giấy tay có nội dung bà H chuyển nhượng cho bà Nh diện tích đất của ông X bà Â cho vợ chồng chúng tôi với giá tiền 20.000.000đồng, giấy sang nhượng đất lập ngày 02/4/2010 là do bà H viết và ký tên, nhưng trên thực tế giữa chúng tôi và bà Nh không hề có sự chuyển nhượng đất cho nhau, nên chúng tôi không chấp nhận yêu cầu của vợ chồng bà Nh. Đối với việc nâng mặt bằng đất và xây dựng công trình trên diện đất 434,49m^2 đang tranh chấp giữa vợ chồng bà Nh và vợ chồng bà Â là do vợ chồng chúng tôi thực hiện, cụ thể: chúng tôi thuê công hút cát nâng cao mặt bằng 17.000.000đ và xây dựng công trình, nhà xưởng chế biến hạt điều. Tuy nhiên, thời gian này bà H đang mang thai và sinh con, ông Phùng làm ăn xa nên có nhờ bà Nh đứng ra thuê và trả tiền công cho người làm, sau đó bà Hđã thanh toán lại tiền cho bà Nh, nên quyền

sở hữu toàn bộ công trình trên đất và giá trị nâng nền là của chúng tôi. Diện tích đất 434,49m^{2}nêu trên thuộc quyền sử dụng của vợ chồng bà Â cho chúng tôi mượn, chúng tôi hoàn trả lại cho vợ chồng bà Â, không yêu cầu vợ chồng bà Â thanh toán lại giá trị nâng nền và giá trị công trình trên đất. Trong trường hợp xác định quyền sử dụng đất của vợ chồng bà Nh thì chúng tôi yêu cầu phải thanh toán lại giá trị nâng nền 17.000.000đ và giá trị công trình xây dựng trên đất theo định giá.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan UBND huyện A, ông Nguyễn Ngọc Vinh – Phó trưởng phòng TN và MT huyện A đại diện theo ủy quyền trình bày như sau: Diện tích đất đang tranh chấp giữa các đương sự, trước đây ngày 26/5/2014 UBND huyện A đã ban hành Quyết định giải quyết tranh chấp số 594/QĐ-UBND, nhưng UBND huyện thấy rằng Quyết định như trên có sự mâu thuẫn nhau giữa phần kết luận và quyết định cụ thể: vụ tranh chấp này không thuộc thẩm quyền giải quyết của UBND huyện A nhưng phần quyết định lại có nội dung giải quyết tranh chấp, nên UBND huyện A thu hồi lại toàn bộ quyết định nêu trên. Hiện nay diện tích đất tranh chấp nằm trên 02 thửa khác nhau, hiện trạng đất có sự thay đổi nhiều nên không xác định được vị trí và diện tích của từng thửa. Do đó, đề nghị Tòa án căn cứ vào hiện trạng thực tế để giải quyết theo yêu cầu của đương sự. Công trình đang có trên đất tranh chấp phù hợp với qui hoạch khu dân cư nên được phép tồn tại, nhưng người sử dụng đất phải làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển mục đích sử dụng đất cho phù hợp.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 06/2020/DS-ST ngày 22 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện A đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 255, 256, 688, 697, 699 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 129 Bộ luật dân sự 2015; Tiểu mục 2.3 mục 2, phần II nghị quyết 02/2004 ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng bà Nguyễn Thị Nh và ông Bùi Văn Đ.

Nguyên đơn vợ chồng bà Nguyễn Thị Nh và ông Bùi Văn Đ được quyền sở hữu toàn bộ tài sản là công trình xây dựng, giá trị khối lượng đất nâng nền *(theo thỏa thuận 17.000.000đ)* gắn liền với quyền sử dụng diện tích đất 434,49m^2, có giới cận phía Đông giáp đất ông Lê L1, tây giáp đất ông Phạm Trung Nguyên, Nam giáp đất ông Đỗ Chí Quốc, Bắc giáp nhà ở của bà Nguyễn Thị H; tọa lạc tại C, xã An Ninh T, huyện A, tỉnh Phú Yên *(có sơ đồ vị trí đất kèm theo)*. Buộc bị đơn vợ chồng bà Nguyễn Thị Â, ông Nguyễn X và vợ chồng bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn P chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất, sở hữu tài sản của nguyên đơn.

Nguyên đơn vợ chồng bà Nguyễn Thị Nh và ông Bùi Văn Đ được quyền sở hữu toàn bộ tài sản là nhà ở, công trình phụ, giá trị khối lượng đất nâng nền *(theo thỏa thuận 7.000.000đ)* gắn liền với quyền sử dụng diện tích đất 77,76m^2, có giới cận phía Đông giáp đất ông Lê L1, tây giáp đất ông Phạm Trung Nguyên, Nam giáp diện tích đất 434,49m^2 được giao chồng bà Nguyễn Thị Nh và ông Bùi Văn Đ, Bắc giáp nhà ở của bà Phạm Thị H4; tọa lạc tại C, xã An Ninh T, huyện A, tỉnh Phú Yên*(có sơ đồ vị trí đất kèm theo)*; Buộc vợ chồng bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn P giao tài sản gắn liền với quyền sử dụng diện tích như đã nêu trên cho nguyên đơn vợ chồng bà Nguyễn Thị Nh và ông Bùi Văn Đ.

Nguyên đơn vợ chồng bà Nguyễn Thị Nh và ông Bùi Văn Đ có nghĩa vụ liên đới thanh toán số tiền 82.329.000đ cho bị đơn vợ chồng bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn P, về khoản giá trị tài sản là nhà ở, công trình phụ gắn liền trên diện tích đất 77,76m^2 nêu trên.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí định giá tài sản, án phí, quy định thi hành án và thời hạn kháng cáo của đương sự.

Ngày 26/6/2020, bị đơn ông Nguyễn X, bà Nguyễn Thị Â, ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, chấp nhận như bản án sơ thẩm.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Luật sư của bị đơn cho rằng 03 giấy chuyển nhượng đất không tuân thủ hình thức nên chưa phát sinh hiệu lực, nội dung không ghi diện tích sang nhượng, ông X ký tên nhưng bà Â không ký còn giấy chuyển nhượng của bà H và bà Nh chỉ bà H ký, giấy chuyển nhượng ghi nhưng chưa thanh toán tiền không có tài liệu chứng minh việc giao nhận tiền. Do đó các giấy chuyển nhượng giữa các bên không phát sinh hiệu lực và không có thật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên phát biểu ý kiến: về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm của Thẩm phán, HĐXX và những người tham gia tố tụng là đúng quy định.Về nội dung vụ án: Căn cứ Khoản 1 Điều 308 BLTTDS đề nghị HĐXX giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của các bên đương sự, Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Vợ chồng ông Xứng cho rằng diện tích đất 434,49m^2 đang tranh chấp chỉ giao cho vợ chồng bà H mượn với mục đích hùn vốn kinh doanh chế biến hạt điều với vợ chồng bà Nh chứ hoàn toàn không có việc chuyển nhượng đất cho bà Nh, nhưng trong quá trình giải quyết bà Â và ông X thừa nhận chữ ký của ông X

tại các giấy chuyển nhượng đất lập ngày 20/9/2009 và ngày 12/02/2020 là do ông X ký tên; giấy chuyển nhượng nêu trên do bà Nguyễn Thị Thu H1 và Nguyễn Thanh P3 (con ông X, bà Â) trực tiếp viết và chị H1 và anh S1 khẳng định rằng toàn bộ diện tích đất tranh chấp vợ chồng bà Â đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Nh. Sau khi nhận chuyển nhượng bà Nh là người đầu tư thuê người hút cát nâng nền và sử dụng vào việc xây dựng xưởng bóc tách hạt điều, những người làm chứng ông Hà Văn Khoa và ông Nguyễn Ngọc Bình xác định bà Nh là người trực tiếp thuê và trả tiền công cho ông hút cát nâng cao mặt bằng; ông Nguyễn Pháp xác nhận ông là người nhận trực tiếp xây dựng nhà xưởng bóc tách hạt điều cho bà Nh và được bà Nh trả tiền công. Ngoài ra còn nhiều lời khai khác của ông Trần S4, Hà Văn Kh, Phan Thị V … là những người sống gần khu đất tranh chấp cùng xác định có trực tiếp nghe vợ chồng bà Â và các con bà Â nói khu đất làm xưởng hạt điều vợ chồng bà Â đã chuyển nhượng cho bà Nh. Bà Nguyễn Thị H thì cho rằng việc bà Nh trực tiếp thuê công hút cát nâng nền, xây dựng xưởng hạt điều và thanh tóan tiền công là theo sự nhờ vả của bà H, sau đó bà H đã thanh toán lại các khoản chi phí này cho bà Nh nhưng bà H không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Do đó bị đơn ông X, bà Â cho rằng không chuyển nhượng đất tranh chấp cho bà Nh mà chỉ cho bà H mượn đất để xây xưởng hạt điều làm ăn chung với bà Nh là không có cơ sở.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa v/c ông X và bà Nh vi phạm về hình thức,nhưng bà Nh đã nhận đất và đã xây dựng tường rào ranh giới cố định bằng tường bê tông, xây dựng nhà xưởng, tráng nền bê tông và cho đến nay vợ chồng ông X không hề có tranh chấp gì về nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng đất, nên việc chuyển nhượng giữa các bên đã hoàn thành theo hướng dẫn tại điểm b3, tiểu mục 2.3, mục 2, phần 2 NQ 04/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán tòa án nhân dân tối cao; Điều 129 BLDS năm 2015 cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa v/c ông Nguyễn X và bà Nguyễn Thị Nh.

[2] Bà Nguyễn Thị H thừa nhận *"Giấy sang nhượng đất"* lập ngày 02/4/2010 do chính bà viết và ký tên, vị trí của thửa đất bà H ký thể hiện bắc giáp đất bà Nh, Nam giáp đất bà Nh, theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ lập ngày 15/8/2008 và tại phiên tòa, chính bà H thừa nhận ngôi nhà hiện nay được nâng cấp từ nhà ở cho công nhân làm hạt điều nghỉ ngơi trước đây và do bà Nh xây dựng. Do đó, có căn cứ bà H đã chuyển nhượng đất cho bà Nh, việc Ông Nguyễn Văn P chồng bà H không ký tên trên giấy chuyển nhượng đất nhưng khi vợ chồng bà Nh xây dựng nhà ở cho công nhân không có ý kiến phản đối, điều này khẳng định ông Phùng thống nhất với việc chuyển nhượng của bà H, công nhận diện tích tranh chấp 77,76m2 thuộc quyền sử dụng đất của nguyên đơn.

[3] Diện tích đất gắn liền nhà ở vợ chồng bà H đang sử dụng là do vợ chồng bà H cải tạo lại từ ngôi nhà cũ của bà Nh, nằm trong công trình xây dựng nhà

xưởng bóc tách hạt điều, giá trị theo định giá là 82.329.000đ*(Trong đó có phần giá trị phần công trình của nguyên đơn xây dựng trước).* Nguyên đơn đồng ý trả lại cho bị đơn 82.329.000đ là có lợi cho vợ chồng bà H nên cần được ghi nhận.

Từ những căn cứ như trên cần chấp nhận quan điểm của kiểm sát viên tại phiên tòa. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí và chi phí định giá tài sản: các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vợ chồng bà Nguyễn Thị Â là người cao tuổi nên được miến án phí dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn X, bà Nguyễn Thị Â, ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị H - giữ nguyên bản án sơ thẩm về nội dung. Sửa một phần bản án sơ thẩm về phần án phí.

Căn cứ vào các Điều 255, 256, 688, 697, 699 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 129 Bộ luật dân sự 2015; Tiểu mục 2.3 mục 2, phần II nghị quyết 02/2004 ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 12, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng bà Nguyễn Thị Nh và ông Bùi Văn Đ.

1. Vợ chồng bà Nguyễn Thị Nh và ông Bùi Văn Đ được quyền sở hữu toàn bộ tài sản là công trình xây dựng, giá trị khối lượng đất nâng nền *(theo thỏa thuận 17.000.000đ)* gắn liền với quyền sử dụng diện tích đất 434,49m^2, có giới cận: Đông giáp đất ông Lê L1; Tây giáp đất ông Phạm Trung Ng; Nam giáp đất ông Đỗ Chí Q1; Bắc giáp nhà ở của bà Nguyễn Thị H; tọa lạc tại C, xã An Ninh T, huyện A, tỉnh Phú Yên*(có sơ đồ vị trí đất kèm theo)*. Buộc bị đơn vợ chồng bà Nguyễn Thị Â, ông Nguyễn X và vợ chồng bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn P phải chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất, sở hữu tài sản của nguyên đơn.

2. Vợ chồng bà Nguyễn Thị Nh và ông Bùi Văn Đ được quyền sở hữu toàn bộ tài sản là nhà ở, công trình phụ, giá trị khối lượng đất nâng nền *(theo thỏa thuận 7.000.000đ)*gắn liền với quyền sử dụng diện tích đất 77,76m^2, có giới cận: Đông giáp đất ông Lê L1; Tây giáp đất ông Phạm Trung Ng; Nam giáp diện tích đất 434,49m^{2}được giao cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Nh và ông Bùi Văn Đ; Bắc giáp nhà ở của bà Phạm Thị H4; tọa lạc tại C, xã An Ninh T, huyện A, tỉnh Phú Yên*(có sơ đồ vị trí đất kèm theo)*; Buộc vợ chồng bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn

Văn P giao tài sản gắn liền với quyền sử dụng diện tích như đã nêu trên cho nguyên đơn vợ chồng bà Nguyễn Thị Nh và ông Bùi Văn Đ.

3. Vợ chồng bà Nguyễn Thị Nh và ông Bùi Văn Đ có nghĩa vụ liên đới thanh toán số tiền 82.329.000đ cho vợ chồng bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn P, về khoản giá trị tài sản là nhà ở, công trình phụ gắn liền trên diện tích đất 77,76m^2 nêu trên.

Các bên đương sự phải thực hiện việc giao nhận tài sản như sơ đồ hiện trạng và nghĩa vụ trả tiền như bản án đã tuyên. Vợ chồng bà Nguyễn Thị Nh, Bùi Văn Đ có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Về chi phí định giá tài sản: Buộc vợ chồng bà Nguyễn Thị Â, ông Nguyễn X phải chịu 2.000.000đ tiền định giá ở cấp sơ thẩm. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên vợ chồng bà Nguyễn Thị Â, ông Nguyễn X phải hoàn trả lại cho nguyên đơn 2.000.000đ*;* Buộc vợ chồng bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn P phải chịu 4.000.000đ định giá ở cấp sơ thẩm. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên vợ chồng bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn P phải hoàn trả lại cho nguyên đơn 4.000.000đ.

5. Về chi phí giám định ở cấp phúc thẩm: Vợ chồng Nguyễn Thị Â, Nguyễn X phải chịu 2.525.000đ, vợ chồng Nguyễn Thị Nh, Bùi Văn Đ phải chịu 2.525.000đ.Vợ chồng bà Â đã nộp tạm ứng nên vợ chồng bà Nh phải hoàn trả lại cho vợ chồng bà Â 2.525.000đ.

6. Về án phí:

- Miễn án phí cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Â, ông Nguyễn X vì là người cao tuổi; hoàn lại cho vợ chồng ông X, bà Â 300.000đ tiền tạm ứng DSPT. Đã nộp ở biên lai thu tiền số 0004402 ngày 03/8/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện A.

- Vợ chồng bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn P phải chiu 2.369.000đ án DSST và 300.00đ án phí DSPT. Đã nộp 300.000đ tiền tạm ứng án phí DSPT ở biên lai thu tiền số 0004402 ngày 03/8/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện A, nên còn phải nộp 2.369.000đ tiền án phí DSST.

- Hoàn lại cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Nh và ông Bùi Văn Đ 400.000đ tiền tạm ứng án phí DSST. Đã nộp 200.000đ ở biên lai thu tiền số AA/2010/09344 ngày 02/7/2014 và 200.000đ ở biên lai thu tiền số AA/2010/09345 ngày 02/7/2014 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện A.

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải

thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

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, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, 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 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:
- Đương sự;
- VKSND tỉnh Phú Yên;
- TAND H.A
- TANDCC tại Đà Nẵng;
- Chi cục THADS H.A;
- Lưu: HSVA.

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

Mai Tấn Hoàng

-