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

Bản án số: 34/2020/DS-PT
Ngày: 08-7-2020
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Hiền

Các thẩm phán: Ông Võ Đình Phương

Bà Võ Thị Trầm

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Hoàng Anh Tuấn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thiên Hương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07 và 08 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 42/2020/TLPT-DS ngày 24 tháng 3 năm 2020 về tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất

Do Bản án số 01/2020/DS-ST ngày 10 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 11/2020/QĐ-PT ngày 23 tháng 4 năm 2020, các Quyết định hoãn phiên tòa số 23/2020/QĐ-PT ngày 20 tháng 5 năm 2020, số 35/2020/QĐ-PT ngày 15 tháng 6 năm 2020 và số 40/2020/QĐ-PT ngày 23 tháng 6 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Kim T - sinh năm 1953

Địa chỉ: Thôn L, xã P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Kim T: Ông Nguyễn Kim Quốc A; địa chỉ: Thửa đất số 476 (1 phần), tờ bản đồ 29, thôn L, xã P, thành phố N. Ông A vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Văn H – Công ty luật TNHH Khánh Hòa thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Thảo V – sinh năm 1981

Địa chỉ: Thôn G, xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Thảo V: Luật sư Nguyễn Đình T - Văn phòng luật sư Nguyễn Đình T thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Khánh Hòa Có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Ông Nguyễn Kim Hùng A – sinh năm 1983; địa chỉ: Thôn L, xã P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Kim Hùng A: Ông Nguyễn Kim T, theo văn bản ủy quyền lập ngày 18/9/2018. Ông T vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn ông Nguyễn Kim T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 13/3/2018, Đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện ngày 13/3/2018 (Tòa án nhận ngày 23/3/2018) và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Kim T trình bày:

Tháng 8/2010, con trai ông là Nguyễn Kim Hùng A tìm được 02 thửa đất là thửa số 309, tờ bản đồ số 08, diện tích 3.300m^2 (trong đó có 200 m^2 đất thổ cư, còn lại là đất trồng cây lâu năm) và thửa đất số 207, tờ bản đồ số 08, diện tích 4.225m^2, đất trồng cây hàng năm tại thôn K, xã S, huyện D do ông Nguyễn Văn H bán với giá 430.000.000 đồng. Gia đình ông đồng ý mua. Ngày 06/9/2010, ông giao cho ông A 10.000.000 đồng để đặt cọc mua 02 thửa đất nói trên. Ngày 29/9/2010, ông chở vợ chồng ông A, bà V đến nhà ông H, rồi chở ông H và em gái của ông đến Ngân hàng Sacombank chi nhánh Lê Hồng Phong, N để rút tiền. Sau đó, ông chở tất cả lên Ủy ban nhân dân xã S, huyện D gặp ông Nguyễn Ngọc H (là cán bộ tư pháp xã S lúc đó). Ngay sau khi ký vào các giấy tờ sang nhượng, ông giao đủ 430.000.000 đồng cho ông H. Ông H đã ký nhận đủ 430.000.000 đồng vào giấy mua bán đất viết tay. Ông H giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Sau đó, ông A báo cho ông biết bà Nguyễn Thị B (là mẹ của bà V) muốn bán thửa đất số 169, tờ bản đồ số 08 tại thôn K, xã S, huyện D, diện tích 3.300 m^2 (thực tế đo vẽ là 3.986 m^2), đất trồng cây hàng năm với giá 70.000.000 đồng. Vì thửa đất này giáp ranh với 02 thửa đất đã mua của ông Hợp nên gia đình ông cũng đồng ý mua thửa đất của bà Bảy. Ngày 15/10/2010, ông giao cho ông Anh 70.000.000 đồng để mua lô đất này (thể hiện bằng chứng từ 01 và 03, chứng từ số 01: ngày 26/7/2010, ông rút 201.000.000 đồng từ ngân hàng để đi mua đất nhưng không được nên để lại để mua thửa đất của bà Bảy). Ông có nghe ông Anh nói là đã giao tiền, nhận đất và đang làm giấy tờ chuyển nhượng thửa đất đã mua. Vì tin tưởng bà Bảy nên khi giao tiền, ông A và bà B không viết giấy giao nhận tiền cũng như giấy tờ mua bán, ông A chỉ đưa bà B đến Ủy ban nhân dân xã S gặp ông Nguyễn Ngọc H để làm thủ tục sang tên.

Đến cuối tháng 11/2010, ông A báo với ông có thửa đất số 336, tờ bản đồ số 10 tại thôn G, xã S, huyện D, diện tích 700 m^2, trong đó có 100m^2 đất ở, còn lại là đất trồng cây lâu năm, được bán với giá 140.000.000 đồng, ông A mượn của bà

Nguyễn Thị B 50.000.000 đồng, mượn ông 70.000.000 đồng và 20.000.000 đồng còn lại là tiền của ông A để mua đất. Ông đồng ý giao cho ông A 70.000.000 đồng vào ngày 29/11/2010 để đi mua lô đất trên. Sau khi mua bán xong, ông A có báo với ông đã giao tiền mua đất cho bà Đỗ Thị H (mẹ của ông Nguyễn Hiền V) và bà H đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Ngọc H để làm thủ tục sang tên. Đến ngày 23/02/2012, ông A có báo với ông là đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng Bưu điện Liên Việt Chi nhánh Khánh Hòa để vay 100 triệu đồng trả nợ cho bà B 50 triệu đồng tiền đã mượn để mua thửa đất số 336 trên. Sau đó, ông đã bỏ ra 100 triệu đồng để trả số nợ cho ông A tại Ngân hàng Bưu điện Liên Việt và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về cất giữ.

Các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 207, 169 và 309 trên ông đều giữ để tránh việc ông A đi thế chấp để vay tiền còn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 336 do bà V đang nắm giữ. Tất cả các thửa đất 207, 169, 309 và 366 đều do gia đình ông bỏ tiền ra mua nhưng ông A lại để cho bà Nguyễn Thị Thảo V là vợ của ông A đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay, ông A và bà V đã ly hôn.

Vào ngày 24/01/2013, gia đình ông xây dựng tường bao quanh các thửa đất số 309, 207, 169 trên, làm móng đá chẻ, tường táp lô cao 8 tấc, trên có trụ bê tông kéo kẽm gai và hoàn thành ngày 03/02/2013. Ông là người chăm sóc khu vườn từ Tết năm 2015 đến nay.

Nay, ông yêu cầu bà Nguyễn Thị Thảo V trả lại cho ông 04 thửa đất:

- Thửa số 169, tờ bản đồ số 10 tại xã S, huyện D, có diện tích 3.300m^2 (thực tế đo vẽ là 3.986 m^2) vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00247 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 07/01/2011;

- Thửa số 207, tờ bản đồ số 8 tại xã S, huyện D, có diện tích 4.225m^2 (thực tế đo vẽ là 3.989,5 m^2) vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00219 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 07/12/2010;

- Thửa số 309, tờ bản đồ số 8 tại xã S, huyện D, có diện tích 3.300m^2 (thực tế đo vẽ là 3.292,4 m^2) vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00220 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 07/12/2010.

- Thửa số 336, tờ bản đồ số 10 tại xã S, huyện D, có diện tích 700m^2 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00280 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 29/01/2011.

Tại Đơn trình bày ngày 30/3/201, Đơn yêu cầu phản tố ngày 05/4/2018, Đơn yêu cầu phản tố bổ sung ngày 09/7/2018, Bản tự khai ngày 21/8/2018, ngày 14/11/2018 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị Thảo V trình bày:

Năm 2010, bà nhận chuyển nhượng 02 thửa đất số 207 và 309, tờ bản đồ số 08 tại xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa của bà Nguyễn Thị H. Việc mua bán này

được lập hợp đồng và đã được Ủy ban nhân dân xã S chứng thực vào ngày 04/10/2010. Ngày 07/12/2010, bà được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH00219 đối với thửa đất số 207, tờ bản đồ số 8 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH00220 đối với thửa đất số 309, tờ bản đồ số 8 tại xã S, huyện D.

Ngày 26/11/2010, mẹ bà là Nguyễn Thị B lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã S, theo đó, đã tặng cho bà quyền sử dụng thửa đất số 169, tờ bản đồ số 10 tại xã S, huyện D. Bà đã được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 285415, số vào sổ cấp GCN: CH00247 vào ngày 07/01/2011 đối với thửa đất.

Tháng 12/2010, bà và ông Nguyễn Hiền V ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 336, tờ bản đồ số 10 tại xã S, huyện D, Khánh Hòa, hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã S chứng thực ngày 28/12/2010. Bà đã được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 285017, số vào sổ cấp GCN: CH00280 vào ngày 29/01/2011.

Ngày 08/9/2011, bà và ông Nguyễn Kim Hùng A đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân xã P. Hai người đã ly hôn vào ngày 18/01/2017. Trong thời gian bà và ông A chung sống với nhau, bà có để ông Nguyễn Kim T (là cha ruột của ông A) trông coi, quản lý vườn cây do bà trồng trên các thửa đất số 169, 207 và 309 vì thời điểm này bà có con nhỏ nên không có điều kiện để trông coi đất. Sau khi bà và ông A ly hôn, bà đã nhiều lần yêu cầu ông T trả lại 03 thửa đất trên nhưng ông không đồng ý và có ý định chiếm luôn 03 thửa đất của bà. Đồng thời, trong thời kỳ hôn nhân, bà đã thế chấp tài sản riêng của bà để vay vốn ngân hàng. Sau khi ngân hàng làm thủ tục xóa thế chấp thì cha con ông T giữ bản chính 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 169, 207, 309. Bà đã nhiều lần yêu cầu ông T giao trả các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên nhưng ông T không đồng ý trả.

Nay, ông T yêu cầu bà trả lại 04 thửa đất số 169 tờ bản đồ số 10 và thửa 207, 309 tờ bản đồ số 08 tại xã S thì bà không đồng ý vì đây là tài sản riêng của bà. Đồng thời, bà cũng yêu cầu ông T trả lại 04 thửa đất trên cùng với 03 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 169 tờ bản đồ số 10, thửa đất số 207 và 309 tờ bản đồ số 8 tại xã S cho bà.

Tại Bản tự khai ngày 02/4/2018 và ngày 18/9/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Kim Hùng A trình bày:

Việc mua 04 thửa đất đúng như lời trình bày của ông Nguyễn Kim T. Khi mua đất, ông và bà V chung sống như vợ chồng và chưa đăng ký kết hôn, tiền mua đất là do ông T đưa. Vì tin tưởng bà V nên ông để cho bà V đứng tên trên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay, ông T yêu cầu bà V trả các thửa đất đã mua cho ông T, ông thống nhất với yêu cầu của ông T.

Bản án số 01/2020/DS-ST ngày 10 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Khánh Hòa đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 166, 168, 170 và 203 Luật Đất đai; các Điều 158, 160, 163, 164 và 579 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án; tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Kim T về tranh chấp quyền sử dụng đất đối với 04 thửa đất gồm:

- Thửa đất số 169, tờ bản đồ số 10 tại xã S, huyện D, có diện tích 3.300m^2 (thực tế đo vẽ là 3.986 m^2) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00247 ngày 07/01/2011 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho bà Nguyễn Thị Thảo V;

- Thửa đất số 207, tờ bản đồ số 8 tại xã S, huyện D, có diện tích 4.225m^2 (thực tế đo vẽ là 3.989,5 m^2) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00219 ngày 07/12/2010 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho bà Nguyễn Thị Thảo V;

- Thửa đất số 309, tờ bản đồ số 8 tại xã S, huyện D, có diện tích 3.300m^2 (thực tế đo vẽ là 3.292,4 m^2) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00220 ngày 07/12/2010 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho bà Nguyễn Thị Thảo V.

- Thửa đất số 336, tờ bản đồ số 10 tại xã S, huyện D, có diện tích 700m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00280 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho bà Nguyễn Thị Thảo V ngày 29/01/2011.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Thảo V. Ông Nguyễn Kim T phải trả cho bà Nguyễn Thị Thảo V các thửa đất và tài sản có trên đất như sau:

2.1. Thửa đất số 336, tờ bản đồ số 10 tại xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa, diện tích 700m^2, trong đó, có 100 m^2 đất thổ cư và 600 m^2 đất quả (có bản trích đo địa chính kèm theo).

2.2. Thửa số 309, tờ bản đồ số 8 tại xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa, có diện tích 3.300m^2 (thực tế đo vẽ là 3.292,4 m^2), trong đó, có 200 m^2 đất thổ cư và 3.092,4 m^2 đất cây lâu năm (có bản trích đo địa chính kèm theo).

Tài sản trên thửa đất 309 gồm:

- Cây cối: 05 cây mít, 03 cây bưởi, 02 cây vú sữa, 01 cây bơ, 20 cây xoài, 02 cây sa kê và 20 cây dừa.

- Các công trình kiến trúc trên thửa đất 309:

+ Nhà trệt, tường xây gạch, bổ trụ, nền xi măng, cửa gỗ thường + tole khung sắt, mái lợp ngói, kết cấu không hoàn chỉnh; diện tích xây dựng: 60,75 m^2;

+ Mái che, cột kèo gỗ tận dụng, nền xi măng, mái lợp tole; diện tích xây dựng: 33,71m^2;

+ Mái che, cột kèo gỗ tận dụng, mái lợp tole, nền đất; diện tích xây dựng: 28,05 m^2;

+ Sân láng xi măng; diện tích xây dựng: 46,72 m^2;

+ Cổng trụ xây gạch, cánh sắt hình; diện tích xây dựng: 12 m^2;

+ Giếng đúc bi xi măng, phi 0,9m, sâu 07m;

+ Tường rào, móng đá, tường xây gạch block cao 0,8 mét kết hợp lưới kẽm gai cao 1,2 mét, trụ gạch + trụ bê tông cốt thép dài 438 mét (theo bản vẽ sơ đồ mặt bằng hiện trạng nhà, mục e; tường rào này bao bọc cả 03 thửa đất tranh chấp là các thửa 169, 207 và 309).

2.3. Thửa đất số 207, tờ bản đồ số 8 tại xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa, diện tích 4.225 m^2 (thực tế đó vẽ là 3.989,5 m^2), loại đất cây lâu năm (có bản trích đo địa chính kèm theo).

Tài sản trên thửa đất số 207 gồm: 115 cây dừa.

2.4. Thửa đất số 169, tờ bản đồ số 10 tại xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa, diện tích 3.300 m^2 (thực tế đó vẽ là 3.986 m^2), loại đất cây lâu năm (có bản trích đo địa chính kèm theo).

Tài sản trên thửa đất số 169 gồm: 115 cây dừa.

3. Ông Nguyễn Kim T phải trả cho bà Nguyễn Thị Thảo V 03 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông T đang giữ đối với các thửa đất số 169 tờ bản đồ số 10, thửa đất số 207 và 309 tờ bản đồ số 8 tại xã S, huyện D đứng tên bà V.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài: Ông Nguyễn Kim T phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thảo V chi phí mà bà V đã tạm ứng thêm là 3.099.000 đồng (ba triệu không trăm chín mươi chín nghìn đồng).

5. Về án phí: Ông Nguyễn Kim T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 90.975.803 đồng *(chín mươi triệu chín trăm bảy mươi lăm nghìn tám trăm linh ba đồng)* nhưng được trừ vào tạm ứng án phí ông T đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2016/0018662 ngày 23/3/2018. Ông Nguyễn Kim T còn phải nộp 90.675.803 đồng *(chín mươi triệu sáu trăm bảy mươi lăm nghìn tám trăm linh ba đồng)*. Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Thảo V 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số AA/2016/0018683 ngày 10/4/2018 và 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số AA/2016/0018900 ngày 13/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D.

Ngày 13/01/2020, nguyên đơn ông Nguyễn Kim T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Kim T có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt và đề nghị Tòa án xem xét kháng cáo của ông. Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng

430.000.000đ nhận chuyển nhượng thửa đất 309 và thửa đất 207 tờ bản đồ số 08 tại xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa là của nguyên đơn ông Nguyễn Kim T không phải tiền của bà Nguyễn Thị Thảo V; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại nguồn gốc số tiền này của bà V và nguyên nhân việc ông T để bà V đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để từ đó, công nhận cho ông T quyền sử dụng đối với 02 thửa đất này.

Bị đơn và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tại phiên tòa phúc thẩm:

- Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung:

Tòa án sơ thẩm bác yêu cầu của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn đối với 02 thửa đất số 169 và 336, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa là có căn cứ. Tuy nhiên, Tòa án cần xem xét công sức giữ gìn những tài sản cho nguyên đơn.

Đối với 02 thửa đất số 309 và 207, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa: Tòa án sơ thẩm bác yêu cầu của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc nguyên đơn trả cho bị đơn các thửa đất và các tài sản có trên đất là không đúng, cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, xác định quyền sử dụng đất và tài sản có trên đất thuộc về nguyên đơn.

Cách tính án phí dân sự sơ thẩm của Tòa án cấp sơ thẩm không đúng: Ông T khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng 04 thửa đất, còn bà V yêu cầu phản tố đòi lại tài sản là 04 thửa đất và tài sản trên đất là của bà, Tòa án không xem xét về giá trị theo phần nên theo qui định tại điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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, cần tính án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn. Tòa án sơ thẩm tuyên buộc ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với giá trị tài sản tranh chấp và không buộc ông T chịu án phí 300.000đ đối với yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận là không đúng.

Đề nghị căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông T và không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà V đối với thửa đất số 309 và thửa đất số 207; đồng thời, khi buộc ông T trả lại cho bà V thửa đất 169 và 336, cần tính công sức giữ gìn tài sản cho ông T đối với hai thửa đất này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Kim T vắng mặt có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt; người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Kim Hùng A vắng mặt nhưng đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Về xác định quan hệ tranh chấp: Các thửa đất tranh chấp đều do bị đơn đứng tên chủ sử dụng trên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn nguyên đơn hiện đang nắm giữ tài sản tranh chấp; nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận các thửa đất này đều là của nguyên đơn, còn bị đơn cho rằng việc nguyên đơn nắm giữ tài sản là trái pháp luật và đòi lại. Vì vậy, quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh chấp quyền sử dụng đất và đòi tài sản. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định lại quan hệ tranh chấp của ông T từ đòi tài sản sang tranh chấp quyền sử dụng đất là đúng nhưng không điều chỉnh lại tên quan hệ tranh chấp trong bản án là thiếu sót. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết cả hai quan hệ tranh chấp này nên cấp phúc thẩm chỉ điều chỉnh lại tên quan hệ tranh chấp cho đúng.

[3] Tài sản nguyên đơn tranh chấp là quyền sử dụng các thửa đất tại xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa gồm: (1) Thửa đất số 169, tờ bản đồ số 8, có diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 3.300m^2, diện tích đo vẽ thực tế là 3.986 m^2; (2) Thửa đất số 207, tờ bản đồ số 8, có diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 4.225m^2, diện tích đo vẽ thực tế là 3.989,5 m^2; (3) Thửa đất số 309, tờ bản đồ số 8, có diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 3.300m^2, diện tích đo vẽ thực tế là là 3.292,4 m^2; (4) Thửa đất số 336, tờ bản đồ số 10, có diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đo vẽ thực tế đều là 700m^2.

[4] Các bên đương sự đều thừa nhận đất không bị tranh chấp ranh giới với các chủ sử dụng liền kề, ranh giới đất không đổi; cơ quan quản lý đất đai xác nhận diện tích thửa đất 207 và thửa đất 309 bị giảm do mở rộng đường, diện tích thửa đất 169 tăng do đo đạc. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận giải quyết theo diện tích đất thực tế là đúng.

[5] Nguyên đơn ông Nguyễn Kim T kháng cáo cho rằng tất cả các thửa đất trên đều do nguyên đơn mua của các chủ sử dụng đất chứ không phải bà Nguyễn Thị Thảo V. Tuy nhiên, bà V không thừa nhận việc này, còn các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến các thửa đất số 207, thửa đất số 309 và thửa đất số 336 được Ủy ban nhân dân xã S chứng thực đều thể hiện bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Thảo V; riêng thửa đất số 169 thì hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã S xác nhận thể hiện bà V được mẹ là bà Nguyễn Thị B tặng cho.

[6] Đối với thửa đất số 207 và thửa đất số 309 được mua cùng trong một hợp đồng với cùng một chủ sử dụng đất là bà Nguyễn Thị H và các con, ông Nguyễn Kim T đưa ra các chứng cứ chứng minh việc ông đã bỏ tiền ra mua là: (i) tờ giấy viết tay (bút lục 25) thể hiện bà Nguyễn Thị Thảo V và ông Nguyễn Kim Hùng A đặt cọc với ông Nguyễn Văn H là một trong 4 người con của bà H vào

ngày 06/9/2010 thỏa thuận đặt cọc về việc chuyển nhượng đất và thể hiện ông Nguyễn Văn H xác nhận ông Hợp đã nhận đủ 430.000.000 đồng cả đặt cọc vào ngày 29/9/2010; (ii) giấy lĩnh tiền thể hiện ngày 29/9/2010, ông Nguyễn Kim T đã rút 410.000.000 đồng tại Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín.

[7] Hội đồng xét xử thấy rằng: Giấy có nội dung đặt cọc được lập ngày 06/9/2010 giữa ông Nguyễn Văn H với bà Nguyễn Thị Thảo V và ông Nguyễn Kim Hùng A không liên quan gì đến ông Nguyễn Kim T; bản thân ông Nguyễn Kim Hùng A cũng không tranh chấp gì với ông Nguyễn Văn H về việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký vào ngày 04/10/2010 chỉ ghi bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Thảo V mà không có tên ông Nguyễn Kim Hùng A. Trong giấy đặt cọc cũng không có nội dung nào là ông Nguyễn Văn Hợp xác nhận đã nhận tiền chuyển nhượng của ông Nguyễn Kim T. Còn việc ông Nguyễn Kim T rút tiền từ ngân hàng đúng vào ngày bà V ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 29/9/2010 và với số tiền gần bằng với giá trị quyền sử dụng đất không có giá trị chứng minh việc ông T đã dùng số tiền này để nhận chuyển nhượng đất.

[8] Ông Nguyễn Kim T cho rằng ông đã giao cho ông Hợp 430.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng thửa đất 207 và thửa đất số 309 tại Ủy ban nhân dân xã S, có ông Nguyễn Ngọc H – cán bộ tư pháp xã S vào thời điểm đó biết. Tuy nhiên, ông Nguyễn Ngọc H trình bày là ông hoàn toàn không biết việc giao tiền giữa ông T và ông H.

[9] Đối với thửa đất số 336, người chuyển nhượng thửa đất này là ông Nguyễn Hiền V xác nhận đã ký hợp đồng chuyển nhượng và nhận tiền chuyển nhượng với bà Nguyễn Thị Thảo V, không biết ông T.

[10] Đối với thửa đất số 169, bà Nguyễn Thị B là người đã ký hợp đồng tặng cho bà Nguyễn Thị Thảo V thửa đất số 169 xác định việc tặng cho riêng bà V, không liên quan gì đến ông Nguyễn Kim T và ông Nguyễn Kim Hùng A.

[11] Như vậy, ông Nguyễn Kim T không chứng minh được việc ông và con trai ông là Nguyễn Kim Hùng A đưa tiền cho bà V đi mua đất.

[12] Tất cả các giao dịch đất đai của bà V được thực hiện trước khi bà kết hôn với ông Nguyễn Kim Hùng A và đều hợp pháp. Trên cơ sở các hợp đồng này, cơ quan Nhà nước đã điều chỉnh, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V là đúng. Việc tranh chấp quyền sử dụng đất của nguyên đơn ông Nguyễn Kim T là không có căn cứ, yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Thảo V yêu cầu ông T trả lại 04 thửa đất cùng tài sản trên đất và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 169, 207 và 309 tại xã S là có căn cứ.

[13] Trên các thửa đất đang tranh chấp có cây trái và vật kiến trúc như Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, thẩm định tại chỗ. Ông Nguyễn Kim T cho rằng ông là người trồng cây trái trên đất nhưng không có chứng cứ chứng minh. Hơn nữa, tại Biên bản đối chất ngày 15/01/2019 (bút lục 158), ông Nguyễn Kim T khai "*con tôi là Nguyễn Kim Hùng Anh là người đã trồng những cây trên và tôi đã chăm sóc từ*

đó đến nay", trong khi đó, ông Nguyễn Kim Hùng A không có tranh chấp gì với bà V. Bà V là chủ sử dụng đất xác định bà là người trồng cây trái. Trưởng thôn T (nơi có các thửa đất 309, 207 và 169 đang tranh chấp) là ông Dương Văn L xác nhận bà Nguyễn Thị Thảo V trồng cây ăn quả trên đất.

[14] Căn nhà trên thửa đất 309 có từ khi bà V nhận chuyển nhượng đất, tường bao trên các thửa đất 309, 207 và 169 được làm vào năm 2013, trước khi ông T đến trông coi nhà đất như thừa nhận của ông T tại Biên bản hòa giải ngày 21/6/2019 (bút lục 236), ông T không chứng minh được các vật kiến trúc khác có trên các thửa đất là do ông làm, bản thân ông tại Biên bản đối chất ngày 15/01/2019 (bút lục 158) cũng không xác định ông là người xây các vật kiến trúc này mà chỉ xác định cây trái do con ông là Nguyễn Kim Hùng A trồng nên nhà và các vật kiến trúc trên các thửa đất đang tranh chấp là do bà V tạo lập, là tài sản của bà V.

[15] Vì vậy, khi trả lại đất cho bà V, ông T phải đồng thời trả các cây trồng, nhà và vật kiến trúc trên đất cho bà V.

[16] Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là đúng.

[17] Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét công sức trông coi, bảo quản tài sản cho ông Nguyễn Kim T là không đúng. Theo thừa nhận của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thảo V tại phiên tòa phúc thẩm thì ông T bắt đầu việc trông coi từ năm 2015. Tại Biên bản hòa giải ngày 21/6/2019 (bút lục 236), ông T khai ông là người chăm sóc khu vườn từ Tết năm 2015 đến nay. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận tính công sức trông coi tài sản cho ông T theo mức trung bình tại địa phương là 5.000.000đ/tháng với thời gian từ Tết năm 2015 đến ngày xét xử phúc thẩm là 05 năm 06 tháng, thành tiền là 330.000.000 đồng.

[18] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Do Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn nên ông T phải chịu toàn bộ chi phí này như quyết định của bản án sơ thẩm là đúng.

[19] Về án phí sơ thẩm: Đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất mà Tòa án không phải xác định quyền sử dụng đất theo phần nên việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông T phải chịu án phí có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện của mình không được chấp nhận là không đúng theo qui định tại điểm a khoản 2 Điều 27 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tòa án cấp sơ thẩm không buộc ông T chịu án phí không giá ngạch đối với yêu cầu đòi tài sản của bà V được chấp nhận là thiếu sót. Tuy nhiên, tại Tòa án cấp phúc thẩm, ông Nguyễn Kim T có đơn yêu cầu miễn án phí và thuộc đối tượng được miễn án phí là người cao tuổi nên Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận miễn án phí cho ông T.

[20] Bà V phải chịu án phí sơ thẩm đối với 330.000.000 đồng thanh toán công sức cho ông T, án phí là 16.500.000 đồng.

[21] Về án phí phúc thẩm: Do Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166, 168, 170 và 203 Luật Đất đai; các Điều 158, 160, 163, 164 và 579 Bộ luật Dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26, Điều 27, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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: Sửa một phần bản án sơ thẩm.

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Kim T về tranh chấp quyền sử dụng đất đối với 04 thửa đất gồm:

- Thửa đất số 169, tờ bản đồ số 10 tại xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa, có diện tích 3.300m^2 (thực tế đo vẽ là 3.986 m^2) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00247 ngày 07/01/2011 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Khánh Hòa cấp cho bà Nguyễn Thị Thảo V;

- Thửa đất số 207, tờ bản đồ số 8 tại xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa, có diện tích 4.225m^2 (thực tế đo vẽ là 3.989,5 m^2) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00219 ngày 07/12/2010 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Khánh Hòa cấp cho bà Nguyễn Thị Thảo V;

- Thửa đất số 309, tờ bản đồ số 8 tại xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa, có diện tích 3.300m^2 (thực tế đo vẽ là 3.292,4 m^2) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00220 ngày 07/12/2010 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Khánh Hòa cấp cho bà Nguyễn Thị Thảo V.

- Thửa đất số 336, tờ bản đồ số 10 tại xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa, có diện tích 700m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00280 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Khánh Hòa cấp cho bà Nguyễn Thị Thảo V ngày 29/01/2011.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Thảo V. Ông Nguyễn Kim T phải trả cho bà Nguyễn Thị Thảo V các thửa đất và tài sản có trên đất như sau:

2.1. Thửa đất số 336, tờ bản đồ số 10 tại xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa, diện tích 700m^2, trong đó, có 100 m^2 đất thổ cư và 600 m^2 đất quả (có bản trích đo địa chính kèm theo).

2.2. Thửa số 309, tờ bản đồ số 8 tại xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa, có diện tích 3.300m^2 (thực tế đo vẽ là 3.292,4 m^2), trong đó, có 200 m^2 đất thổ cư và 3.092,4 m^2 đất cây lâu năm (có bản trích đo địa chính kèm theo).

Tài sản trên thửa đất 309 gồm:

- Cây cối: 05 cây mít, 03 cây bưởi, 02 cây vú sữa, 01 cây bơ, 20 cây xoài, 02 cây sa kê và 20 cây dừa.

- Các công trình kiến trúc trên thửa đất 309:

+ Nhà trệt, tường xây gạch, bổ trụ, nền xi măng, cửa gỗ thường + tole khung sắt, mái lợp ngói, kết cấu không hoàn chỉnh; diện tích xây dựng: 60,75 m^2;

+ Mái che, cột kèo gỗ tận dụng, nền xi măng, mái lợp tole; diện tích xây dựng: 33,71m^2;

+ Mái che, cột kèo gỗ tận dụng, mái lợp tole, nền đất; diện tích xây dựng: 28,05 m^2;

+ Sân láng xi măng; diện tích xây dựng: 46,72 m^2;

+ Cổng trụ xây gạch, cánh sắt hình; diện tích xây dựng: 12 m^2;

+ Giếng đúc bi xi măng, phi 0,9m, sâu 07m;

+ Tường rào, móng đá, tường xây gạch block cao 0,8 mét kết hợp lưới kẽm gai cao 1,2 mét, trụ gạch + trụ bê tông cốt thép dài 438 mét (theo bản vẽ sơ đồ mặt bằng hiện trạng nhà, mục e; tường rào này bao bọc cả 03 thửa đất tranh chấp là các thửa đất 169, 207 và 309).

2.3. Thửa đất số 207, tờ bản đồ số 8 tại xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa, diện tích 4.225 m^2 (thực tế đó vẽ là 3.989,5 m^2), loại đất cây lâu năm (có bản trích đo địa chính kèm theo).

Tài sản trên thửa đất số 207 gồm: 115 cây dừa.

2.4. Thửa đất số 169, tờ bản đồ số 10 tại xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa, diện tích 3.300 m^2 (thực tế đó vẽ là 3.986 m^2), loại đất cây lâu năm (có bản trích đo địa chính kèm theo).

Tài sản trên thửa đất số 169 gồm: 115 cây dừa.

3. Ông Nguyễn Kim T phải trả cho bà Nguyễn Thị Thảo V 03 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông đang giữ gồm: (1) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00247 ngày 07/01/2011 đối với các thửa đất số 169 tờ bản đồ số 10, (2) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00219 ngày 07/12/2010 đối với thửa đất số 207, tờ bản đồ số 8 và (3) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00220 ngày 07/12/2010 đối với thửa đất số 309, tờ bản đồ số 8, đều tại xã S, huyện D, tỉnh Khánh Hòa và đều do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Khánh Hòa cấp cho bà Nguyễn Thị Thảo V.

4. Bà Nguyễn Thị Thảo V phải trả cho ông Nguyễn Kim T 330.000.000đ công sức ông Nguyễn Kim T trông coi tài sản.

5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài: Ông Nguyễn Kim T phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thảo V chi phí mà bà V đã tạm ứng thêm là 3.099.000 đồng (*ba triệu không trăm chín mươi chín nghìn đồng*).

6. Về án phí:

6.1. Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Kim T. Ông Nguyễn Kim T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho ông Nguyễn Kim T 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0018662 ngày 23/3/2018 và 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0007364 ngày 06/02/2020 đều của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D.

6.2. Bà Nguyễn Thị Thảo V phải chịu 16.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí sơ thẩm bà đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0018683 ngày 10/4/2018 và 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0018900 ngày 13/7/2018 đều của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D. Như vậy, bà V chỉ còn phải nộp 15.900.000 đồng (*Mười lăm triệu chín trăm nghìn đồng*).

Qui định chung:

- Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án và bản án có hiệu lực thi hành, nếu người phải thi hành án không thi hành án thì còn phải trả lãi theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

- Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND huyện D;
- Chi cục THADS huyện D;
- Lưu: VP, Tòa DS, hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Hiền