

Bản án số: 85/2024/DS-PT

Ngày: 26/4/2024

*V/vtranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Võ Công Phương.
- *Các Thẩm phán:* Ông Thái Văn Hà.
Bà Đỗ Thị Thắm.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Hùng Cường là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa:*
Bà Lê Thị Vân- Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 125/2023/TLPT-DS ngày 25 tháng 10 năm 2023 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 251/2023/DS-ST ngày 23 tháng 08 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 16/2024/QĐ-PT ngày 04 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Vợ chồng ông Nguyễn Văn D (Tiếng) và bà Lê Thị D1.

- *Bị đơn:* Vợ chồng ông Nguyễn Xuân C và bà Nguyễn Thị L

Cùng cư trú tại: Khu phố A, phường H, thị xã H, tỉnh Bình Định; ông D có mặt.

Đại diện hợp pháp của bà D1: Bà Trần Thị Hưng Y; cư trú tại: Thôn Đ, xã V, huyện V, tỉnh Bình Định là đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ngày 27/10/2021); có mặt

Đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Xuân C, bà Nguyễn Thị L: Bà Phan Thị Ngọc H; cư trú tại: Khu phố A, phường H, thị xã H, tỉnh Bình Định (văn bản ủy quyền ngày 19/7/2022); có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Vợ chồng ông Nguyễn Văn M và bà Phan Thị Ngọc H; cùng cư trú tại: Khu phố A, phường H, thị xã H, tỉnh Bình Định; có mặt.

- Người kháng cáo: Vợ chồng ông Nguyễn Văn D và bà Lê Thị D1 là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn D và bà Lê Thị D1 thống nhất trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 139I, tờ bản đồ số 9, diện tích 560 m² (đất trồng cây hàng năm khác) tại khu phố A, phường H, thị xã H, tỉnh Bình Định là của cụ Lê Thị T được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Hoài Nhơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà T vào ngày 12/5/1997. Năm 1999, cụ T chết, bà Lê Thị D1 (cháu ngoại cụ T) nhận thừa kế di sản của cụ T trong đó có thửa đất số 139I nói trên và được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Hoài Nhơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH01929 ngày 8 tháng 4 năm 2014. Năm 2014, vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Lê Thị D1 phát hiện vợ chồng ông Nguyễn Xuân C, bà Nguyễn Thị L là người sử dụng thửa đất liền kề đã có hành vi lấn chiếm đất của bà D1 xây dựng nhà ở. Bà D1 cho rằng diện tích đất thực tế hiện nay bà được sử dụng là 384,7m² (diện tích được công nhận theo bản án số: 130/2021/DS-ST ngày 31/3/2021 của Tòa án nhân dân thị xã Hoài Nhơn), diện tích này còn thiếu so với diện tích đất bà được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (560m²). Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án vợ chồng bà D1 mới biết phần diện tích đất vợ chồng bà tranh chấp với vợ chồng ông C, bà L đã được Ủy ban nhân dân thị xã H cấp cho vợ chồng ông Nguyễn Văn M, bà Phan Thị Ngọc H. Tuy nhiên, vợ chồng ông C, bà L là người có hành vi lấn chiếm đất của bà nên nay vợ chồng bà D1 vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Nguyễn Xuân C, bà Nguyễn Thị L phải trả lại 170m² đất (đất trồng cây hàng năm khác) đã lấn chiếm cho bà D1 và đồng thời tháo dỡ nhà ở, các công trình xây dựng trên diện tích đất tranh chấp. Vợ chồng bà D1 không tranh chấp với vợ chồng ông M, bà H.

Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Xuân c, bà Nguyễn Thị L là bà Phan Thị Ngọc H trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 659, tờ bản đồ số 12, diện tích 422m², mục đích sử dụng đất trồng cây hàng năm khác là của ông Nguyễn N (đã chết 1995) và bà Đặng Thị B. Năm 2011, bà B cùng những người thừa kế, các thành viên khác trong hộ gia đình lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất và đã được Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 628392 ngày 29/6/2011 cho vợ chồng ông Nguyễn Văn M, bà Phan Thị Ngọc H. Trên đất có một ngôi nhà hiện nay thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông M, bà H. Do vợ chồng ông Nguyễn Xuân C, bà Nguyễn Thị L không có nhà ở nên bà Đặng Thị B (mẹ của bà L) cho vợ chồng ông C, bà L ở nhờ từ năm 1992. Sau khi vợ chồng ông M, bà H được tặng cho nhà đất thì vợ chồng ông M thống nhất cho vợ chồng ông C bà L tiếp tục ở nhờ cho đến nay. Trong quá trình sử dụng nhà đất, vợ chồng ông C bà L không có đóng góp tài sản hoặc công sức về việc sửa chữa xây dựng nhà ở của vợ chồng ông M, bà

H. Liên kề với thửa đất của vợ chồng ông M bà H là thửa đất số 139I của bà Lê Thị D1. Vợ chồng ông C, bà L chỉ là người ở nhờ và không có hành vi lấn chiếm đất của bà D1. Do đó, với tư cách là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn, bà Phan Thị Ngọc H không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng bà Lê Thị D1 và ông Nguyễn Văn D.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Nguyễn Văn M, bà Phan Thị Ngọc H trình bày:

Thửa đất số 659 tờ bản đồ số 12, diện tích 422m² mục đích sử dụng đất trồng cây hàng năm khác tại khu phố A, phường H, thị xã H, tỉnh Bình Định, vợ chồng bà được Ủy ban nhân dân huyện H (nay là UBND thị xã H) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số BG628392, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00762 ngày 29/6/2011. Vợ chồng ông Nguyễn Xuân C, bà Nguyễn Thị L chỉ là người ở nhờ trên nhà đất của vợ chồng ông, bà. Từ khi vợ chồng ông C bà L ở nhờ đến nay, vợ chồng ông C, bà L không đóng góp công sức gì về việc sửa chữa, xây dựng nhà ở và cũng không có hành vi lấn chiếm đất của bà D1. Vợ chồng ông C, bà L vẫn sử dụng đúng với diện tích đất mà Nhà nước đã cấp cho vợ chồng ông M, bà H. Do đó, vợ chồng ông M, bà H yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho vợ chồng ông bà.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 251/2023/DS-ST ngày 23 tháng 08 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định đã quyết định:

Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị D1 về việc buộc vợ chồng ông Nguyễn Xuân C, bà Nguyễn Thị L phải trả cho bà Lê Thị D1 phần đất có diện tích 170m² (đất trồng cây hàng năm khác), tháo dỡ nhà ở, công trình xây dựng gắn liền trên diện tích đất 170m² thuộc một phần thửa đất số 659, tờ bản đồ số 12 tại khu phố A, phường H, thị xã H, tỉnh Bình Định, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 628392, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH00762 ngày 29/6/2011 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Hoài Nhơn cấp ngày 29/6/2011 cho vợ chồng ông Nguyễn Văn M, bà Phan Thị Ngọc H.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 29 tháng 8 năm 2023, vợ chồng ông Nguyễn Văn D và bà Lê Thị D1 kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về Tố tụng: Trong giai đoạn phúc thẩm, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) không chấp nhận kháng cáo của vợ chồng ông Nguyễn Văn D và bà Lê Thị D1, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của vợ chồng ông Nguyễn Văn D và bà Lê Thị D1, HĐXX thấy rằng: Tòa án cấp sơ thẩm Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị D1 là có căn cứ, bởi lẽ:

[1.1] Thứ nhất, Thửa đất số 139I tờ bản đồ số 9 diện tích ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 560m², mục đích sử dụng là đất trồng cây hàng năm khác tọa lạc khu phố A, phường H, thị xã H, tỉnh Bình Định có nguồn gốc là của bà Lê Thị D1 được nhận thừa kế từ bà ngoại của bà D1 là cụ Lê Thị T và bà D1 đã được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Hoài Nhơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH01929 ngày 8 tháng 4 năm 2014. Quá trình giải quyết vụ án bà D1 và chồng là ông Nguyễn Văn D đều thừa nhận quyền sử dụng thửa đất nêu trên là tài sản riêng của bà D1, không có chứng cứ nào thể hiện việc bà D1 đồng ý nhập tài sản này vào khối tài sản chung của vợ chồng. Hơn nữa, từ trước đến nay ông D không đóng góp công sức, tài sản gì trong quá trình sử dụng đất của bà D1 nên ông D không có bất cứ quyền năng gì đối với thửa đất này. Do đó, ông D không có quyền khởi kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Thứ hai, thửa đất số 659, tờ bản đồ 12, diện tích 422m² (đất trồng cây hàng năm khác) tại khu phố A, phường H, thị xã H, tỉnh Bình Định là của vợ chồng ông Nguyễn Văn M, bà Phan Thị Ngọc H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 628392, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00762 ngày 29/6/2011 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Hoài Nhơn cấp cho vợ chồng ông M, bà H. Các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ đều thể hiện vợ chồng ông Nguyễn Xuân C, bà Nguyễn Thị L chỉ là người được vợ chồng ông M, bà H cho ở nhờ, trong quá trình giải quyết vụ án vợ chồng ông D, bà D1 cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh vợ chồng ông C, bà L có hành vi lấn chiếm đất của bà D1. Hơn nữa, thửa đất nêu trên là thuộc quyền sở hữu, sử dụng của vợ chồng ông M, bà H, vợ chồng ông C, bà L không có bất cứ một quyền năng gì đối với tài sản này nên bà D1 khởi kiện vợ chồng ông C, bà L là không đúng chủ thể.

[2] Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo của vợ chồng ông Nguyễn Văn D và bà Lê Thị D1 là không có căn cứ nên không được HĐXX chấp nhận. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm, chi phí tố tụng khác:

[3.1] Về án phí dân sự phúc thẩm: Theo quy định tại khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội thì vợ chồng ông Nguyễn Văn D và bà Lê Thị D1 phải chịu 300.000 đồng.

[3.1] Về chi phí tố tụng khác: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản 02 lần là 15.000.000 đồng, bà D1 phải chịu số tiền này. Bà D1 đã nộp chi xong 14.000.000 đồng, vợ chồng ông M, bà H ứng chi xong 1.000.000 đồng nên bà D1 phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho vợ chồng ông M, bà H 1.000.000 đồng.

[4] Ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân thủ pháp luật của những người tiến hành tố tụng, tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm cũng như về việc giải quyết vụ án là phù hợp với nhận định của HĐXX.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của vợ chồng ông Nguyễn Văn D và bà Lê Thị D1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 251/2023/DS-ST ngày 23 tháng 08 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định.

1. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị D1 về việc buộc vợ chồng ông Nguyễn Xuân C, bà Nguyễn Thị L phải trả cho bà Lê Thị D1 phần đất có diện tích 170m² (đất trồng cây hàng năm khác), tháo dỡ nhà ở, công trình xây dựng gắn liền trên diện tích đất 170m² thuộc một phần thửa đất số 659, tờ bản đồ số 12 tại khu phố A, phường H, thị xã H, tỉnh Bình Định, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 628392, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH00762 ngày 29/6/2011 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Hoài Nhơn cấp ngày 29/6/2011 cho vợ chồng ông Nguyễn Văn M, bà Phan Thị Ngọc H.

3. Về án phí, chi phí tố tụng khác:

3.1 Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Vợ chồng ông Nguyễn Văn D và bà Lê Thị D1 phải chịu 300.000 đồng, nhưng được khấu vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo Biên lai số: 0005249 ngày 23/7/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Vợ chồng ông Nguyễn Văn D và bà Lê Thị D1 phải chịu 300.000 đồng, nhưng được khấu vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo Biên lai số: 0003051 ngày 15/9/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định.

3.2 Chi phí tố tụng khác: Bà Lê Thị D1 phải hoàn trả lại cho vợ chồng ông Nguyễn Văn M, bà Phan Thị Ngọc H 1.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

5. Quyền, nghĩa vụ thi hành án:

5.1 Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

5.2 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 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được quy 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:

- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND TX. Hoài Nhơn;
- CCTHADS TX. Hoài Nhơn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Tòa dân sự.

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

Võ Công Phương

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
PHIÊN TÒA**

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA

Thái Văn Hà Đỗ Thị Thắm

Võ Công Phương