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

Bản án số: **109**/2020/DS-PT
Ngày: 21 - 7 - 2020.
Về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Thế Phương;

Các Thẩm phán: Ông Phạm Thành Dương;

Ông Trần Vĩnh Yên.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Sơn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh ĐN.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh ĐN tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Mỹ Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 7 năm 2020, Tòa án nhân dân tỉnh ĐN xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 122/2020/TLPT-DS ngày 30 tháng 3 năm 2020 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 106/2019/DS-ST ngày 26 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện LT bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 120/2020/QĐ-PT ngày 29 tháng 5 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 181/2020/QĐ-PT ngày 29 tháng 6 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Vạn T, sinh năm 1949 (có mặt).

Địa chỉ: C19, khu nhà ở giáo viên trường Lê Hồng Phong, Đào Sư Tích, Ấp 3, xã PL, huyện NB, thành phố H.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1949.

Địa chỉ: 260/3, đường Nhật Tảo, Phường B, Quận C, Tp. H.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (Theo văn bản ủy quyền ngày 01/7/2016): Bà Trần Thị L, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Số 13C2, Tổ 10, Khu phố 11, phường An Bình, thành phố BH, tỉnh ĐN. (Có mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Nguyễn Thị Lý S, sinh năm 1954.

Địa chỉ: 260/3, đường Nhật Tảo, Phường B, Quận C, Tp. H.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà S (Theo văn bản ủy quyền ngày 20/02/2017): Bà Trần Thị L, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Số 13C2, Tổ 10, Khu phố 11, phường An Bình, thành phố BH, tỉnh ĐN. (Có mặt)

2. Ông Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1960.

3. Bà Lý Thị L, sinh năm 1960.

Cùng địa chỉ: Ấp Bàu Tre, xã Bình An, huyện LT, tỉnh ĐN.

Bà L ủy quyền cho ông T1. (Theo văn bản ủy quyền ngày 11/8/2017). (Có mặt)

4. Ông Hứa Trung T2, sinh năm 1949.

Địa chỉ: Số 81/13, đường Nguyễn Hữu Cầu, phường TĐ, Quận A, thành phố H. (Vắng mặt)

- *Người làm chứng:* Bà Trần Thị Mai L1, sinh năm 1945.

Địa chỉ: M03, Chung cư B5, Phường B, Quận C, thành phố H. (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 06 tháng 5 năm 2016 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như lời khai tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn ông Nguyễn Vạn T trình bày:

Năm 2002 bà Trần Thị Mai L1 có chuyển nhượng cho ông một phần đất vườn có diện tích 12.323m^2 gồm thửa 55 (2.613m^2) và thửa 73 (9.710m^2) thuộc tờ bản đồ số 15 xã Bình An, giá chuyển nhượng là 400.000.000đ, ông có gọi hai người bạn là ông Lê Thanh Tùng hùn 200.000.000đ và ông Hứa Trung T2 hùn 100.000.000đ để cùng chuyển nhượng với ông nhưng sau đó hai ông này không hùn nữa và ông đã trả số tiền đã nhận cho hai người trên.

Cùng năm 2002, bà L1 có ý chuyển nhượng tiếp khu đất vườn còn lại diện tích 15.449m^2, trên đất có căn nhà cấp 4 bao gồm các thửa số 41 (5.440m^2), 46 (2.348m^2), 53 (1.005m^2), 54 (2.880m^2), 83 (2.700m^2), 42 (1.076m^2) tờ bản đồ số 15, xã Bình An; giá chuyển nhượng 600.000.000đ.

Do không đủ tiền nên ông gọi ông N hùn vào để cùng chuyển nhượng, ông N có gọi thêm bạn là Phạm Liên C hùn 100.000.000đ; Phạm Như Long hùn 100.000.000đ; Lê Kim H và Lê Hồng H1 hùn 100.000.000đ, ông N hùn 200.000.000đ. Tổng cộng ông N đưa cho ông 500.000.000đ; ông góp vào 100.000.000đ để sang nhượng mảnh vườn trên.

03 thửa đất ruộng lúa có diện tích 3.074m^2 gồm các thửa 59 (1.191m^2), 60 (912m^2), 72 (971m^2) là do bà L1 tặng cho ông. Việc tặng cho đất này sau khi đã thỏa thuận xong việc chuyển nhượng đất với bà L1 nêu trên. Mặc dù 03 thửa đất 59, 60, 72 ông được tặng cho nhưng khi làm thủ tục chuyển nhượng bà L1 không ghi tặng cho mà ghi chuyển nhượng chung với hai thửa đất 55 và 73 mà ông nhận chuyển nhượng nên tổng diện tích ông được cấp giấy là 15.397m^2

(giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 811371 ngày 02/8/2002). Ông không có chứng cứ cung cấp cho Tòa để chứng minh ông được bà L1 cho 03 thửa đất nêu trên.

Ông N đứng tên nhận chuyển nhượng mảnh vườn diện tích 15.449m^2 gồm các thửa 41, 42, 46, 53, 54, 83 (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 811370 ngày 02/8/2002; số V 814503 ngày 15/01/2003; số Y 937777 ngày 27/7/2004). Thực tế, thửa đất 42 nằm giữa các thửa đất vườn mà bà L1 đã chuyển nhượng cho ông và ông N, thửa này bà L1 hoán đổi từ thửa 61 với ông Phạm Lựu. Năm 2004, ông Lựu mới làm thủ tục chuyển nhượng cho ông N theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 937777 ngày 27/7/2004 nên ông xác định thửa 42 là thửa đất ông với ông N nhận chuyển nhượng chung từ bà L1, còn thửa 61 là do ông N nhận chuyển nhượng riêng của ông Lựu (do ông Lựu chưa làm thủ tục sang tên nên cháu bà L1 là ông Nguyễn Hữu T ký hợp đồng chuyển nhượng). Tại Tòa, ông không có chứng cứ để chứng minh việc hoán đổi đất giữa bà L1 với ông Lựu nêu trên.

Phần đất ông N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có phần hùn của ông 100.000.000đ trong tổng số tiền nhận chuyển nhượng 600.000.000đ nhưng ông vẫn để ông N quản lý và đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì ông N có số tiền hùn nhiều nhất và phần đất của ông chưa được chia. Một năm đầu ông có thuê anh Ngọc là học trò của ông trông coi đất chung cho cả ông và ông N. Năm 2003 do ông và ông N đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng nên mỗi người tự ký hợp đồng thuê ông Mùi trông coi đất. Đến năm 2014 thì ông N cho vợ chồng ông T1 thuê phần của ông N đứng tên.

Trong quá trình ông N sử dụng đất, ông không yêu cầu chia hoa lợi và khi Nhà nước lấy đất làm đập thủy lợi ông cũng không tranh chấp vì số tiền không đáng kể.

Theo giấy chấp thuận do bà L1 ghi ngày 22/8/2002 thể hiện có bán cho ông và ông N 03 mẫu đất và 01 căn nhà, theo ông 03 mẫu đất này gồm các thửa 73, 55, 59, 60, 72, 41, 46, 54, 83, 53, 42. Trong đó, có 05 thửa đất vườn gồm thửa 73, 41, 46, 54, 83 và 06 thửa đất lúa gồm 55, 59, 60, 72, 53, 42. Ông (T) đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm các thửa 73, 55, 59, 60, 72, tổng diện tích là 15.397 m^2 (trong đó chỉ có thửa 73 là đất vườn, còn lại là đất lúa). Ông N đứng tên các thửa 41, 46, 54, 83, 53, 42 tổng diện tích là 15.449 m^2 (trong đó có 04 thửa đất vườn và 02 thửa đất lúa). Tổng cộng diện tích 02 người đứng tên là 30.846 m^2 nhưng tại thời điểm đó bà L1 chỉ ghi 03 mẫu.

Trong giấy chấp thuận năm 2002 của bà L1 ghi chung là đã bán cho 02 người 03 mẫu nhưng trong đó phần ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do ông mua riêng của bà L1 và được bà L1 cho. Ông T xác định ông không khiếu nại gì khi bà L1 ghi gộp chung như trên.

Đến năm 2015 ông biết ông N sang nhượng đất cho vợ chồng anh T1 mà không thông qua ý kiến của ông nên ông mới làm đơn yêu cầu ngăn chặn việc chuyển nhượng đến UBND xã Bình An và làm đơn khởi kiện.

Ông đề nghị căn cứ vào "giấy đồng ý mua chung đất vườn" không ghi ngày tháng năm 2003 để chứng minh ông sang nhượng đất vườn chứ không sang

nhượng đất lúa. Vì trong giấy này có ghi chuyển nhượng đất vườn và diện tích là 26.700m^2 trên ba giấy đỏ quyền sử dụng đất đó là một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông số V 811371 có diện tích 12.323m^2 (không bao gồm 03 thửa số 59, 60, 72) và hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N đứng tên số V 811370 diện tích 12.879m^2 và số V 814503 diện tích 2.700m^2. Thực tế thì cộng cả 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông và ông N, sau khi trừ đi diện tích 03 thửa đất lúa bà L1 cho ông là 3.074m^2 và thửa 61 diện tích 1206m^2 của riêng ông N thì diện tích còn lại là 26.696m^2 nhưng làm tròn là 26.700m^2. Sở dĩ ghi 26.700m^2 là vì ông N không cộng diện tích thửa 42 vào (26.700 + 1.076 = 27.776m^2), sau này ông N làm thủ tục chuyển nhượng với ông Phạm Lựu diện tích thửa 42 và cho rằng là chuyển nhượng riêng. Chứng tỏ "giấy đồng ý mua chung đất vườn" không ghi ngày tháng năm 2003 không gộp chung 03 thửa đất lúa bà L1 đã tặng riêng ông. Nếu cộng chung 03 thửa vào thì 27.776m^2 + 3.074m^2= 30.850m^2, tương đương với 03 mẫu mà bà L1 đã ghi trong giấy chấp thuận năm 2002 nhưng ông không có chứng cứ gì để chứng minh rằng trong "giấy đồng ý mua chung đất vườn" không ghi ngày tháng năm 2003 không bao gồm 03 thửa đất 59, 60, 72.

Phần đất ông N đứng tên khi chuyển nhượng là 15.499m^2 nhưng khi đo đạc kiểm tra hiện trạng thì phần đất thực tế hiện nay là 14.546,5m^2, ông yêu cầu ông N phải chia ông 1/6 tương ứng với diện tích đất là 2.489,7m^2 (Theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 15566/2016 ngày 30/12/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh ĐN- Chi nhánh LT).

Trên phần đất ông yêu cầu chia có căn nhà cấp 4 diện tích 91m^2 kết cấu móng cột gạch, tường xây gạch, quét vôi, nền gạch bông. Xà gồ sắt, mái tôn, trần tôn lạnh. Cửa chính, cửa sổ khung sắt kính.

Theo chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần Thẩm định giá ĐN tổng giá trị phần đất mà các ông đã chuyển nhượng trên có giá trị là 3.663.625.000đ, phần đất ông yêu cầu được chia có trị giá 647.425.000đ; phần đất còn lại chia cho ông N là 12.056,8m^2 có giá trị 3.014.200.000đ, nhà có giá trị 72.800.000đ.

Như vậy, ông yêu cầu được chia ông 1/6 diện tích đất, tương ứng với diện tích là 2.489,7m^2 và được quản lý và sử dụng căn nhà, ông sẽ có trách nhiệm thanh toán cho ông N số tiền chênh lệch là 36.400.000đ.

Vợ chồng ông N chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 15.499m^2 cho vợ chồng ông T1 bà L ông không đồng ý, việc giao dịch này mới đặt cọc chưa hoàn thành hợp đồng chuyển nhượng nên ông không đề nghị hủy mà chỉ yêu cầu ngăn chặn việc chuyển nhượng đất trên.

Đề nghị vợ chồng ông T1 phải chặt bỏ số cây trồng mà vợ chồng ông T1 đã trồng trên đất (nếu có) để giao trả cho ông diện tích đất tranh chấp 2.489,7m^2 cho ông sử dụng.

Tại bản tự khai ngày 08/7/2017 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như lời khai tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Lý S là chị Trần Thị L trình bày:

Năm 2002, ông T rủ ông N cùng hùn tiền nhận chuyển nhượng 03 mẫu đất trồng cây ăn quả, ruộng lúa của bà Trần Thị Mai L1 tại xã Bình An, huyện LT, tỉnh ĐN với giá 1.000.000.000đ (một tỷ đồng).

Toàn bộ giao dịch chuyển nhượng đất đều do ông T đứng ra thực hiện với bà L1, ông N chỉ góp ½ số tiền sang nhượng là 500.000.000đ, ông T ½ là 500.000.000đ. Ông T yêu cầu bà L1 làm thủ tục chuyển nhượng cho ông N và ông T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau:

Ông N đứng tên hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tổng diện tích 15.579m^2 gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 811370 ngày 02/8/2002, diện tích 12.879m^2 gồm các thửa 41, 46, 53, 54, 61 tờ bản đồ số 15 xã Bình An và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 814503 ngày 15/01/2003 diện tích 2.700m^2, thửa 83 tờ bản đồ số 15 xã Bình An.

Ông T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 811371 ngày 02/8/2002 với tổng diện tích là 15.397m^2 gồm các thửa 55, 73, 59, 60, 72 tờ bản đồ số 15 xã Bình An.

Ông T khai chuyển nhượng riêng đất của bà L1 thửa 55, 73 sau đó mới hùn với ông N 100.000.000đ để chuyển nhượng phần đất do ông N đứng tên giá 600.000.000đ là không đúng sự thật.

Phần đất ông N chuyển nhượng riêng là phần đất lúa của ông Phạm Lựu thuộc thửa 42 không phải thửa 61 như ông T trình bày.

Theo giấy chấp thuận ngày 22/8/2002 bà L1 ghi bán cho ông T và ông N 03 mẫu đất là gồm các thửa đất trong 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N và 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông T đứng tên, thực tế 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này có tổng diện tích là 30.976 m^2 nhưng tại thời điểm bán bà L1 ghi 03 mẫu là chưa chính xác. Trong 03 mẫu đó có 05 thửa đất lúa gồm thửa: 55, 59, 60, 72, 61, 53 và 04 thửa đất trồng cây lâu năm gồm: 73, 41, 46, 54 (trong đó có 300m^2 đất ở).

Theo giấy đồng ý mua chung đất vườn năm 2003, sở dĩ chỉ ghi 26.700m^2 và ghi đất vườn là vì tại thời điểm đó ông N chưa nhận đủ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chỉ nghĩ đất đang trồng cây thì gọi là đất vườn nên mới ghi ước chừng và sơ bộ như vậy chứ không có căn cứ chính xác.

Sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T mang hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giao cho ông N. Hai ông thỏa thuận ông T gọi người trông coi hộ phần đất của cả hai bên, hoa lợi chia đều bằng giấy thỏa thuận mua chung đất vườn năm 2003 mà ông T xuất trình. Ông T có gọi người đến trông coi một năm nhưng không có hiệu quả kinh tế, những người cùng hùn sang nhượng đất với ông N trong giấy đều nhận tiền lại nên đất chỉ còn quyền sử dụng của ông N.

Năm 2005, ông N làm hợp đồng thuê ông Nguyễn Thuận Mùi cư trú tại xã Bình An, huyện LT, tỉnh ĐN trông coi, chăm sóc thửa đất nói trên. Đến ngày 05/3/2014 ông N cho vợ chồng ông T1, bà L thuê diện tích đất nói trên để trồng cây tràm, ngày 03/9/2015 thì vợ chồng ông N đã chuyển nhượng thửa đất 15.579m^2 (sau khi trừ phần đất quy hoạch thủy lợi, diện tích thực tế còn lại là 14.500m^2) cho vợ chồng anh T1 với giá 1.450.000.000đ, giữa hai bên mới làm

hợp đồng đặt cọc vợ chồng ông T1 đã giao cho vợ chồng ông N số tiền 1.050.000.000 đồng, số tiền còn lại hai bên thỏa thuận sẽ giao sau khi xong thủ tục chuyển nhượng. Do ông T tranh chấp nên đến nay chưa làm xong thủ tục chuyển nhượng, đất vợ chồng anh T1 đang quản lý.

Ông N xác định số tiền 500.000.000đ ông đưa cho ông T ban đầu có tiền của bạn ông N là Phạm Liên Chi hùn 100.000.000đ; Phạm Như Long hùn100.000.000đ; Lê Kim Hùng và Lê Hồng Hải hùn 100.000.000đ để cùng sang nhượng nhưng sau khi chuyển nhượng xong ông N đã trả lại tiền cho những người này để sử dụng đất.

Ông T cũng nói với ông N trong số tiền hùn 500.000.000đ có tiền của ông Lê Thanh Tùng và ông Hứa Trung T2 nên năm 2003 khi làm "giấy đồng ý mua chung đất vườn" không ghi ngày tháng, ông T có đưa ông Tùng và ông T2 vào nhưng hai ông này không có mặt, ông T đã ký tên thay.

Đất chuyển nhượng xong đã chia đều theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và mỗi bên đều tự quản lý sử dụng phần đất của mình không có tranh chấp, bên đất ông T trồng cao su, bên đất ông N trồng cây ăn trái có hàng ranh là hàng cây mủ trôm. Ông T và ông N đã kê khai cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới không ai tranh chấp.

Vì vậy, ông N không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, đề nghị Tòa án bác đơn yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Giữa ông N và vợ chồng anh T1 không có tranh chấp gì về hợp đồng đặc cọc nên không có yêu cầu Tòa án giải quyết về hợp đồng và hậu quả của hợp đồng trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T1, bà Lý Thị L. Ông T1 đại diện bà Lý Thị L trình bày:

Ông, ông T và ông N không có họ hàng với nhau, do đất của vợ chồng ông liền kề với đất ông N và ông T nên năm 2014 vợ chồng ông thuê đất của ông N để trồng cây tràm và cây ăn trái, ông T lên xuống thường xuyên nên biết rất rõ việc canh tác đất của vợ chồng ông nhưng không có ý kiến gì.

Về thời gian thuê đất và thỏa thuận chuyển nhượng đất như người đại diện của ông N khai là đúng.

Giữa vợ chồng ông và ông N không có tranh chấp gì về hợp đồng đặt cọc đất trên nên không có yêu cầu Tòa án giải quyết về hợp đồng này. Nếu chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn giao 1/6 diện tích đất, ông và ông N sẽ tự thỏa thuận giải quyết với nhau về hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Hiện vợ chồng ông đang quản lý toàn bộ phần đất do ông N chuyển nhượng, trên phần đất ông T đang tranh chấp hiện tại có 01 căn chòi do ông và Lý Hồng Châu là em vợ của ông dựng tạm để ông Châu trông coi đất dùm. Ngoài ra, ông không trồng trọt gì, nếu tòa xử giao phần đất có căn chòi tạm thì ông Châu sẽ dỡ bỏ căn chòi và giao lại đất cho ông T, không yêu cầu ông T bồi thường hay hỗ trợ đối với phần dỡ bỏ căn chòi trên.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hứa Trung T2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để đến tòa làm việc và tham dự phiên tòa nhưng ông T2 vắng mặt không có lý do nên không có lời khai tại hồ sơ.

Người làm chứng bà Trần Thị Mai L1 trình bày: Bà có biết ông T do công tác chung trường, bà không có mối quan hệ gì đối với ông N và vợ chồng ông T1 cũng như những người cùng hùn mua chung đất với ông T, ông N.

Năm 2002 bà có chuyển nhượng cho ông T và ông N diện tích đất tổng cộng là 30.976m^2 đất tọa lạc tại xã Bình An, bà chỉ trực tiếp giao dịch chuyển nhượng với ông T, sau này khi ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà mới biết ông N. Do bà ở thành phố Hồ Chí Minh, không trực tiếp quản lý đất nên bà có nhờ con và cháu của bà đứng tên và họ là người ký hợp đồng chuyển nhượng đất với ông T và ông N. Sở dĩ trong giấy chấp thuận ghi ngày 22/8/2002 bà ghi bán cho ông T và ông N 03 mẫu đất là vì lúc đó bà không tính toán cụ thể mà chỉ ghi ước chừng. Tại thời điểm bán đất bà cũng không rõ trong đó có bao nhiêu thửa đất ruộng hay đất vườn. Nay bà xác định đã chuyển nhượng cho ông T và ông N diện tích theo tổng diện tích 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà 02 ông đã được cấp sổ.

Bà khẳng định bà là người trực tiếp đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 2 ông và do ông T là người phân chia thửa, vị trí đất. Và bà cũng chỉ chuyển nhượng cho ông T và ông N 01 lần chứ không chuyển nhượng riêng cho ông T diện tích 12.323m^2 và cũng không cho ông T 03 thửa đất lúa diện tích 3.074m^2 như ông T trình bày.

Bà L1 xác định bà không chuyển nhượng cho ông N thửa đất 42, mà thửa đất đó là do ông Phạm Lựu chuyển nhượng cho ông N, bà không liên quan gì đến thửa đất này.

Do bà đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đất cho ông T và ông N nên nay ông T khởi kiện ông N yêu cầu chia 1/6 đất và sở hữu căn nhà cấp 4 trên đất, thanh toán lại cho ông N ½ giá trị căn nhà bà không có ý kiến hay tranh chấp gì trong vụ án này mà do các ông toàn quyền quyết định.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 106/2019/DS-ST ngày 26 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện LT đã căn cứ Điều 166, 169, 202, 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 688 Bộ luật Dân sự 2005; Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Vạn T về yêu cầu chia ½ giá trị căn nhà như sau:

Ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Lý S được sở hữu căn nhà cấp 4 diện tích 91m^2 kết cấu móng cột gạch, tường xây gạch, quét vôi, nền gạch bông. Xà gồ sắt, mái tôn, trần tôn lạnh. Cửa chính, cửa sổ khung sắt kính nằm trên diện tích đất 14.546,5m^2 thuộc thửa 221 tờ bản đồ số 18, xã Bình An, huyện LT, tỉnh ĐN theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số 15565/2016 ngày 30/12/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh ĐN – Chi nhánh huyện LT được giới hạn bởi các mốc (1,2,3,…13,14,15,1).

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Lý S thanh toán cho ông Nguyễn Vạn T ½ giá trị căn nhà là 36.400.000đ (ba mươi sáu triệu bốn trăm ngàn đồng).

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Vạn T về việc yêu cầu chia 1/6 diện tích đất là 2.489,7m^2 trong tổng diện tích 14.546,5m^2 thuộc thửa 221 tờ bản đồ số 18 xã Bình An, huyện LT, tỉnh ĐN.

2. Về án phí: ông Nguyễn Vạn T phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.125.000đ theo biên lai thu số 004714 ngày 10/6/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện LT. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Vạn T số tiền còn lại là 6.825.000đ (sáu triệu tám trăm hai mươi lăm ngàn đồng).

Ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Lý S phải chịu 1.820.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Về chi phí tố tụng là 32.509.306đ (Ba mươi hai triệu năm trăm lẻ chín nghìn ba trăm lẻ sáu đồng). Ông Nguyễn Vạn T phải chịu 28.680.196đ (Hai mươi tám triệu sáu trăm tám mươi ngàn một trăm chín mươi sáu đồng), ông Nguyễn Văn N phải chịu 5.000.000đ (Năm triệu đồng). Ông T đã tạm nộp số tiền trên nên ông N phải hoàn trả cho ông T 5.000.000đ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ của người phải thi hành án ở giai đoạn thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Kháng cáo:

Ngày 03/01/2020 nguyên đơn ông Nguyễn Vạn T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của ông.

Phần phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh ĐN tại phiên tòa phúc thẩm:

. Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử: Tòa cấp phúc thẩm đã thực hiện việc thụ lý, phân công Thẩm phán làm chủ tọa giải quyết vụ án, đảm bảo quyền kháng cáo. Thẩm phán đã thực hiện đúng các quy định về việc thu thập chứng cứ, việc cấp tống đạt văn bản tố tụng hợp lệ cho đương sự và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát cùng cấp nghiên cứu đúng thời gian quy định. Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, đảm bảo đúng thành phần, vô tư, khách quan và không có trường hợp phải thay đổi người tiến hành tố tụng; đồng thời, thủ tục phiên tòa được thực hiện đầy đủ và đúng quy định.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quy định tại các Điều 70, 71, 72 và 234 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

. Quan điểm của Kiểm sát viên đối với kháng cáo: Nội dung phát biểu của Kiểm sát viên được thể hiện trong bài ý kiến phát biểu đã được công khai tại phiên tòa. Tóm lại, nội dung lập luận cho rằng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu chia 1/6 diện tích đất là không có cơ sở chấp nhận theo quy định của

pháp luật, bản án sơ thẩm giải quyết là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về Tố tụng:

Nguyên đơn ông Nguyễn Vạn T làm đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật và tư cách đương sự:

Cấp sơ thẩm xác định đúng và đầy đủ.

[3] Về nội dung tranh chấp:

Ông T cho rằng trong phần đất phần đất 15.499m^2 thuộc thửa 221 tờ bản đồ số 18 xã Bình An, huyện LT, tỉnh ĐN do ông N đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp đổi năm 2016 (Bút lục 128) ông cùng ông N hùn chuyển nhượng chung giá 600.000.000đ, trong đó ông hùn 1/6 là 100.000.000đ, ông N hùn 500.000.000đ. Ông yêu cầu được chia diện tích đất cho ông là 2.489,7m^2, tương đương với 1/6 giá trị ông hùn chuyển nhượng. Chứng minh cho yêu cầu khởi kiện, ông T cung cấp "Giấy đồng ý mua chung đất vườn năm 2003" có nội dung: ông T và ông N hiện đang đứng tên sở hữu một miếng vườn ở LT với tổng diện tích 26.700 m^2 trên 3 giấy đỏ quyền sử dụng đất. Miếng đất vườn này được mua với giá 01 tỉ đồng. Được chia làm 10 cổ phần, mỗi cổ phần là 100 triệu đồng và được chia như sau:

1-ông Nguyễn Vạn T: 2 cổ phần (đã ký tên)

2-ông Nguyễn Văn N: 2 cổ phần (đã ký tên)

3-ông Lê Thanh T3: 2 cổ phần (ông T ký thay)

4-ông Hứa Trung T2: 1 cổ phần (ông T ký thay)

5-bà Bùi Thị liên C: 1 cổ phần (đã ký tên)

6-ông Phạm Như L: 1 cổ phần (đã ký tên)

7-ông Lê Kim H và ông Phạm Hồng H1: 1 cổ phần (đã ký tên)

Sau khi bán miếng vườn này, tiền thu được sẽ chia đều theo tỉ lệ cổ phần như trên…".

Ông N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện về việc chia đất của ông T, ông xác định ông cùng ông T hùn tiền nhận chuyển nhượng 03 mẫu đất trồng cây ăn quả, ruộng lúa với bà Trần Thị Mai L1 với giá 1.000.000.000đ. Đất chuyển nhượng xong đã chia đều theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho mỗi bên và mỗi bên đều tự quản lý sử dụng phần đất của mình không có tranh chấp, bên đất ông T trồng cao su, bên đất ông trồng cây ăn trái có hàng ranh là hàng cây mủ trôm. Ông và ông T đã tự kê khai cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới không ai tranh chấp.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông T, nhận thấy:

Nguyên đơn ông T không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh là ông hùn 1/6 giá trị để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất như lời trình bày của ông, mà chỉ cung cấp được "Giấy đồng ý mua chung đất vườn năm 2003"có nội dung như đã nêu trên (Bút lục 56).

Bị đơn ông N không thừa nhận lời trình bày của ông T, ông N cho rằng ông cùng ông T hùn tiền nhận chuyển nhượng 03 mẫu đất trồng cây ăn quả, ruộng lúa với bà Trần Thị Mai L1 với giá 1.000.000.000đ.

Theo "Giấy chấp thuận" (Bút lục 55) lập ngày 22/8/2002 do bà Trần Thị Mai L1 viết và ký có nội dung bán cho ông Nguyễn Vạn T và ông Nguyễn Văn N 03 mẫu đất, trên đất có một căn nhà xây 5m x 15m.

Theo ý kiến của bà L1, bà khẳng định chỉ chuyển nhượng cho ông T và ông N một lần duy nhất 03 mẫu đất theo như "Giấy chấp thuận" bà đã viết ngày 22/8/2002 và ông T là người trực tiếp giao dịch với bà. Sau khi nhận chuyển nhượng xong ông T là người phân chia và chỉ các thửa đất giữa ông và ông N để bà đi làm thủ tục tách thửa, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T và ông N, bà không có chuyển nhượng riêng cho ông T 2 thửa đất 55, 73 và cũng không có tặng cho ông T 3 thửa đất 59, 60, 72 như ông T trình bày.

Ông T cũng không cung cấp được giấy tờ chuyển nhượng hay tặng cho riêng giữa ông và bà L1 đối với các thửa đất đất 55, 73, 59, 60, 72.

Từ những dẫn chứng trên, có đủ cơ sở xác định năm 2002 ông T và ông N mỗi người hùn 500.000.000đ để sang nhượng đất của bà L1 trị giá 1.000.000.000đ gồm các thửa sau:

+ Thửa 55, 59, 60, 72, 73 tổng diện tích 15.379m^2 theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/4/2002. Phần diện tích đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 811371 ngày 02/8/2002 do ông T đứng tên.

+ Thửa 41, 46, 53, 54, 61, 83 tổng diện tích 15.579m^2 theo hợp đồng chuyển nhượng số 108/CN ngày 10/12/2002, số 89/CN và số 90/CN ngày 24/4/2002. Phần diện tích đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 8111370 ngày 02/8/2002 và số V 814503 ngày 15/01/2003 do ông N đứng tên.

Sau khi đã thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng và nhận đất thì ông T giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N đối phần diện tích đất mà ông N được cấp giấy chứng nhận, riêng ông T thì giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối phần diện tích đất mà ông được cấp giấy chứng nhận và từ đó mỗi người sử dụng phần đất riêng của mình. Khi thuê anh Phan Thế Ngọc trông coi cả hai phần đất ông N và ông T đều tự trả tiền trông coi cho phần đất của mình. Một năm sau khi thuê ông Nguyễn Thuận Mùi trông coi đất thì ông T, ông Ngọ mỗi người tự làm hợp đồng thuê riêng. Năm 2009 Nhà nước thu hồi đất để làm đập Bàu Tre, phần diện tích đất ông N đứng tên bị thu hồi một phần, ông N nhận tiền bồi thường thì ông T cũng không tranh chấp.

Từ những phân tích trên, có đủ căn cứ xác định ông N và ông T mỗi người hùn ½ tiền để nhận chuyển nhượng diện tích đất 30.958m^2 gồm các thửa: 41, 46, 53, 54, 83, 55, 73, 59, 60, 72 tờ bản đồ 15 xã Bình An và 1 căn nhà cấp 4 trên đất của bà L1, sau đó đã chia mỗi người ½ đất để sử dụng riêng và mỗi người đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất của mình. Không có căn cứ cho rằng ông T hùn 1/6 số tiền và chỉ hùn để chuyển nhượng 15.449m^2 mà ông N được đứng tên quyền sử dụng đất.

Do đó, bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu chia diện tích đất 2.489,7m^2 đất là 1/6 trong tổng diện tích 15.499m^2 thuộc thửa 221 tờ bản đồ số 18 xã Bình An, huyện LT, tỉnh ĐN của ông T là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Riêng đối với căn nhà có trên đất khi nhận chuyển nhượng chung, thời điểm ông T và ông N chia phần đất với nhau, chưa xác định việc chia giá trị căn nhà và hiện tại căn nhà tọa lạc trên phần đất thuộc quyền sử dụng của ông N, nên cấp sơ thẩm giải quyết chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông T là giao căn nhà cho ông N, bà S được sở hữu và có trách nhiệm thanh toán ½ giá trị căn nhà cho ông T là phù hợp. Tại cấp phúc thẩm, ông T không cung cấp được tình tiết pháp lý nào mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo, vì vậy không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông T, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí tố tụng trong vụ án là 33.680.196đ. Bản án sơ thẩm đã xem xét, buộc ông T phải chịu 28.680.196đ, ông N phải chịu 5.000.000đ, ông T đã tạm nộp số tiền chi phí tố tụng nên buộc ông N phải hoàn trả cho ông T 5.000.000đ là có căn cứ theo quy định của pháp luật.

[6] Về án phí: Theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì ông T thuộc diện người cao tuổi sẽ được xem xét miễn án phí, nhưng ông T không có đơn đề nghị như theo quy định tại Điều 14 Nghị quyết và ông T cũng đã tạm nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, nên ông T phải chịu án phí phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

Nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm xác định theo quyết định của bản án sơ thẩm.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh ĐN tại phiên tòa là phù hợp nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Vạn T. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 166, 169, 202, 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Vạn T về yêu cầu chia ½ giá trị căn nhà như sau:

Ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Lý S được sở hữu căn nhà cấp 4 diện tích 91m^2 kết cấu móng cột gạch, tường xây gạch, quét vôi, nền gạch bông. Xà gồ sắt, mái tôn, trần tôn lạnh. Cửa chính, cửa sổ khung sắt kính nằm trên diện tích đất 14.546,5m^2 thuộc thửa 221 tờ bản đồ số 18, xã Bình An, huyện LT, tỉnh ĐN theo Bản đồ hiện trạng thửa đất số 15565/2016 ngày 30/12/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh ĐN – Chi nhánh huyện LT được giới hạn bởi các mốc (1,2,3,…13,14,15,1).

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Lý S thanh toán cho ông Nguyễn Vạn T ½ giá trị căn nhà là 36.400.000đ (ba mươi sáu triệu bốn trăm nghìn đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Vạn T về việc yêu cầu chia 1/6 diện tích đất là 2.489,7m^2 trong tổng diện tích 14.546,5m^2 thuộc thửa 221 tờ bản đồ số 18 xã Bình An, huyện LT, tỉnh ĐN.

3. Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí tố tụng là 32.509.306đ (Ba mươi hai triệu năm trăm lẻ chín nghìn ba trăm lẻ sáu đồng). Ông Nguyễn Vạn T phải chịu 28.680.196đ (Hai mươi tám triệu sáu trăm tám mươi nghìn một trăm chín mươi sáu đồng), ông Nguyễn Văn N phải chịu 5.000.000đ (Năm triệu đồng). Ông T đã tạm nộp số tiền trên nên ông N phải hoàn trả cho ông T 5.000.000đ (Năm triệu đồng).

4. Về án phí:

Ông Nguyễn Vạn T phải nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền tạm ứng án phí 7.125.000đ và 300.000đ ông T đã nộp (Theo biên lai thu số 004714 ngày 10/6/2016, số 0003025 ngày 17/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện LT) được tính trừ vào án phí ông T phải nộp. Còn lại, hoàn trả ông T số tiền là 6.825.000đ (sáu triệu tám trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

Ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Lý S phải nộp 1.820.000đ (Một triệu tám trăm hai mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

5. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành thì hàng tháng còn phải chịu lãi suất theo quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

6. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014), 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, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:
-Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh ĐN;
-Tòa án nhân dân huyện LT;
-Chi cục THA dân sự huyện LT;
-Các đương sự;
-Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự, Văn phòng và Thẩm phán (4).

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

Vũ Thế Phương