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

Bản án số: 60/2018/DS-PT
Ngày: 05-10-2018
V/v đòi lại tài sản và tranh 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 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: Bà Trần Thị Thanh Tuyết

Ông Phạm Đình Thanh

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Đoàn Thị Mai - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa: Ông Vũ Đức Thiều – Kiểm sát viên

Trong các ngày 28 tháng 9 và ngày 05 tháng 10 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 31/2018/TLPT-DS ngày 03 tháng 8 năm 2018 về việc đòi lại tài sản và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2018/DS-ST ngày 14 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã N, tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 49/2018/QĐ-PT ngày 23 tháng 8 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 64/2018/QĐ-PT ngày 12 tháng 9 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*:

1. Ông Lê Văn T, sinh năm: 1958

2. Bà Bùi Thị L, sinh năm: 1960

Cùng trú tại: Thôn X, xã P, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa; ông T, bà L đều có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Lê Văn X, Văn phòng luật sư V thuộc Đoàn luật sư tỉnh Khánh Hòa; có mặt.

- *Bị đơn*:

1. Ông Lê Văn K, sinh năm: 1978

2. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm: 1983

Cùng trú tại: Thôn X, xã P, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa; ông K, bà N có mặt.

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

1. Bà Lê Thị G, sinh năm: 1982; cư trú tại: Thôn 3, xã P, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa; có mặt.

2. Ông Lê Tấn V, sinh năm: 1984

3. Bà Lê Thị C, sinh năm: 1986

Cùng cư trú tại: Thôn X, xã P, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

4. Ông Lê Tấn D, sinh năm: 1989 và bà Trần Thị B (vợ ông Danh); cùng cư trú tại: Thôn X, xã P, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

5. Bà Lê Thị M, sinh năm: 1993; cư trú tại: Thôn C, xã T, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

6. Ông Lê Tấn E, sinh năm: 1994; cư trú tại: Thôn X, xã P, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

7. Lê Thị Y, sinh ngày 08/8/2000 và Lê Đức H, sinh năm: 2013; cùng cư trú tại: Thôn X, xã P, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa; đều vắng mặt.

Người đại diện theo pháp luật của Lê Đức H: Ông Lê Văn K, sinh năm: 1978 và bà Nguyễn Thị N, sinh năm: 1983; cùng cư trú tại: Thôn X, xã P, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

9. Ngân hàng Thương mại Cổ phần N

Trụ sở: Đường C, phường V, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Khánh S - Chức vụ: Giám đốc phòng giao dịch N; địa chỉ: Số 10, đường N, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa (theo giấy ủy quyền số 357/2015/UQ-NHNA-NTG ngày 24 tháng 7 năm 2015); vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn ông Lê Văn T và bà Bùi Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 04/10/2016 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lê Văn T trình bày:

Lô đất đang tranh chấp nằm trong thửa đất số 539 tờ bản đồ số 13, bản đồ xã P, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa do vợ chồng ông T và bà L tạo lập năm 1990. Vào tháng 4/1996 âm lịch, ông Lê Văn U là bác ruột của ông Lê Văn T không có chỗ ở nên ông T có cho ông U ở nhờ trong nhà của vợ chồng ông T. Sau một thời gian, ông T có chỉ cho ông U lô đất phía bên hông nhà của ông T với chiều ngang 5m, chiều dài 20m để ông U xây nhà trên đất. Đến tháng 7/1996, ông U mở móng xây một căn nhà cấp 4, tường gạch, nền xi măng; sau đó, ông U và ông K cùng ở. Đến tháng 8/1997 âm lịch, ông U chết. Ông K có đến nhà đưa nhiều lần tiền cho ông T quy ra là 04 chỉ vàng 96%; lý do ông T nhận tiền là vì bà T không đồng ý cho ông K ở nhờ trên đất nên ông T tự ý nhận tiền của ông K để bà T không vô cớ đuổi ông K ra khỏi lô đất đang ở. Ông T nhận của ông K tiền nhưng nay ông tự nguyện quy số tiền ra thành 04 chỉ vàng 96%. Ông T và ông K lập các giấy tờ sau: "Giấy sang và chuyển nhượng đất thanh hoa", "Giấy cam kết", "Tờ cam kết" lập ngày 21/5/2000; các giấy này bà L không ký. Mục đích lập các giấy này là ông T cho ông K ở nhờ chứ không phải giấy chuyển nhượng đất cho ông K.

Nay, ông T yêu cầu ông Lê Văn K và bà Nguyễn Thị N phải tháo dỡ công trình trên đất là 01 căn nhà cấp 4 để trả lại toàn bộ diện tích đất cho ở nhờ (5m x 20m = 100m^2) tọa lạc tại thôn X, xã P, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa; ông T sẽ trả lại 04 chỉ vàng 96% cho ông Lê Văn K. Ngoài ra, ông T không đồng ý bồi thường phần giá trị vật kiến trúc trên đất do ông K xây dựng khi ông K tháo dỡ nhà trên đất.

Ông T xác định đất là ông cho ông K ở nhờ, nay ông đòi ông K trả lại đất nên không cần thiết phải xác định đất này là loại đất ở nông thôn hay đất cây lâu năm.

Nguyên đơn bà Bùi Thị L trình bày:

Vào năm 1996, bà đã phản đối việc ông T cho ông U, ông K ở nhờ trên đất của vợ chồng bà nhưng ông T vẫn cương quyết cho cha con ông K ở nhờ trên đất vì giữa ông T và ông K có quan hệ bà con chú bác ruột; bà chịu đựng và không phản đối ông T được. Bà không trực tiếp nhận tiền từ tay của ông K. Bà có nghe ông T nói lại là có nhận tiền của ông K để cho ông K ở nhờ trên đất của bà và bà không được đuổi ông K đi vô cớ khi ông T đã nhận tiền. Tuy nhiên, sau khi nhận tiền, ông T không đưa cho bà và bà cũng không biết số tiền cụ thể ông T nhận là bao nhiêu. Bà không biết và không nghe kể việc ông T và ông K lập các "Giấy sang và chuyển nhượng đất thanh hoa", "Tờ cam kết" và "Giấy cam kết" vào ngày 21/5/2000. Bà cũng không ký tên vào "Tờ cam kết" và "Giấy cam kết" nêu trên. Giữa bà và ông K không có sự thỏa thuận nào về việc chuyển nhượng 100m^2 đất.

Vì vậy, bà yêu cầu ông Lê Văn K và bà Nguyễn Thị N tháo dỡ công trình trên đất để trả lại toàn bộ diện tích đất cho ở nhờ 100 m^2 tọa lạc tại thôn X, xã P, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa cho vợ chồng bà.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn ông Lê Văn K trình bày:

Vào ngày 24/6/1996 âm lịch, ông và cha của ông là ông Lê Văn U trực tiếp giao 03 chỉ vàng y 99% cho ông T và bà T để vợ chồng ông T, bà L chuyển nhượng lô đất trống bên cạnh nhà của ông T; việc mua bán này có lập thành văn bản nhưng đã bị thất lạc. Đến ngày 24/8/1996 âm lịch, ông và cha ông mở móng xây căn nhà cấp 4, tường gạch, mái lợp ngói, nền xi măng trên đất nhận chuyển nhượng và sinh sống từ đó cho đến năm 2016 mà không có tranh chấp. Sau khi cha của ông chết năm 1997, ông cưới vợ là bà Nguyễn Thị N vào ngày 22/4/2000 rồi cùng vợ ở trong căn nhà này. Đến ngày 21/5/2000, ông có giao 01 chỉ vàng y 99% cho ông T và bà L. Hai bên lập "Giấy sang và chuyển nhượng đất thanh hoa", "Tờ cam kết" và "Giấy cam kết" cùng ngày 21/5/2000 với mục đích để ông T và bà T ký tách thửa, sang tên cho ông K để ông K được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông K thừa nhận chữ ký và chữ viết trong "Tờ cam kết" và "Giấy cam kết" lập ngày 21/5/2000 không phải là chữ ký và chữ viết của bà Bùi Thị L vì bà L lúc đó không biết chữ nhưng lúc lập giấy có mặt của bà L; ông không nhớ ai đã ký và viết chữ Bùi Thị L trong hai giấy trên.

Vì vậy, ông không đồng ý trả lại tài sản theo yêu cầu khởi kiện của ông T và bà L. Ngoài chỗ ở này, vợ chồng ông và hai con ông không còn chỗ ở nào khác. Sau khi cha của ông bán ngôi nhà ở thôn X, xã P về đây ở, việc thờ cúng ông bà tổ tiên ông đều thực hiện tại nhà đất này.

Ông K có đơn phản tố, yêu cầu hộ ông T và bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của "Giấy sang và chuyển nhượng đất thanh hoa" lập ngày 21/5/2000 để ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 100 m^2 (trong đó, đất ở 50m^2, đất quả 50m^2) thuộc lô số 3 theo bản vẽ trích đo địa chính do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cung cấp cho Tòa án thuộc thửa đất số 539, tờ bản đồ số 13, bản đồ địa chính xã P.

Diện tích thực tế phần đất ông đang sử dụng (lô số 3 theo sơ đồ bản vẽ kèm theo) là 137m^2, tăng 37m^2 là do quá trình sử dụng, ông có lấn chiếm, khai hoang thêm phần đất ở phía sau. Diện tích đất theo thỏa thuận mua bán năm 1996 giữa ông và ông T chỉ là 100m^2 nên ông yêu cầu Tòa án giải quyết chỉ công nhận cho ông diện tích đất là 100 m^2, trong đó, đất thổ 50m^2 và đất cây lâu năm 50m^2.

Ông K giao cho vợ chồng ông T vàng y 99%, nay, ông chấp nhận là giao vàng 96% như lời khai của ông T. Trong quá trình giải quyết vụ án, hai bên khai không thống nhất về thời điểm giao nhận 04 chỉ vàng nhưng nay ông T đã thừa nhận có nhận của ông K 04 chỉ vàng 96%. Vì vậy, ông K không có ý kiến gì.

Bị đơn bà Nguyễn Thị N trình bày: Bà kết hôn với ông K vào năm 2000. Sự việc liên quan đến các giao dịch về lô đất đang tranh chấp bà không trực tiếp chứng kiến nhưng có nghe ông K kể lại là ông K đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông T, bà T. Nay, bà và ông K đã ở ổn định trên đất; ngoài chỗ này, vợ chồng bà không còn chỗ ở nào khác nên bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà N thống nhất với yêu cầu phản tố của ông K và không bổ sung gì thêm.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Tấn V, Lê Thị C, Lê Tấn D, Lê Thị G, Lê Tấn E và Lê Thị M là con của ông T và bà L cùng thống nhất trình bày:

Các giấy tờ liên quan đến giao dịch lô đất đang tranh chấp họ đều không biết. Từ nhỏ, họ đã thấy gia đình ông K sinh sống trên lô đất này và lớn lên có nghe ông T, bà L kể lại là gia đình ông K trước đây rất nghèo nên ông T, bà L có cho lô đất bên cạnh nhà để ông K xây nhà ở nhờ, khi nào ông T, bà L không cho ở nữa thì gia đình ông K trả lại đất. Họ thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông T, bà K. Họ đều xác nhận tài sản tranh chấp do cha mẹ tạo lập.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị Y và Trần Thị B đều thống nhất với ý kiến trình bày và yêu cầu của bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần N trình bày:

Hộ gia đình ông Lê Văn T, bà Bùi Thị L có ký kết với Ngân hàng hợp đồng tín dụng số 0539/2015/411 ngày 06/10/2015 và thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 539, tờ bản đồ số 13, bản đồ địa chính xã P với diện tích 476 m^2, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01721 do Ủy ban nhân dân huyện N (nay là thị xã N) cấp ngày 28/5/1998. Tài sản thế chấp này có phần diện tích đất đang tranh chấp giữa hộ ông Lê Văn T với ông Lê Văn K. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông T và bà L đã trả gốc, lãi đầy đủ và đúng kỳ hạn theo hợp đồng. Vì vậy, Ngân hàng TMCP N không yêu cầu hộ ông T và bà L thanh toán khoản nợ tín

dụng trong vụ án này. Trong trường hợp về sau, ông T và bà L vi phạm nghĩa vụ thanh toán thì Ngân hàng TMCP N khởi kiện hộ ông T bằng vụ án khác.

Bản án số 18/2018/DS-ST ngày 14 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã N, tỉnh Khánh Hòa đã căn cứ vào các Điều 106, 107, 108, 110, 122, 697, 698, 699, 700, 701 và 702 Bộ luật dân sự năm 2005; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Án lệ số 04/2016/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA, quyết định:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn T và bà Bùi Thị L về việc đòi lại tài sản.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Văn K, bà Nguyễn Thị N: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Lê Văn T, bà Bùi Thị L và ông Lê Văn K, bà Nguyễn Thị N đối với diện tích đất 100m^2 (50m^2 đất ONT và 50m^2 đất CLN) thuộc lô số 3 của thửa đất số 539, tờ bản đồ số 13, bản đồ địa chính xã P (có sơ đồ bản vẽ kèm theo) của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy 01721 đã được Ủy ban nhân dân huyện N (nay là thị xã N) cấp ngày 28/5/1998 cho hộ ông Lê Văn T, bà Bùi Thị L; với ranh giới được xác định: phía Bắc giáp nhà ông Nguyễn Ngọc L1, phía Nam giáp đường cái đi, phía Tây giáp đất ông Lê Văn T, phía Đông giáp đất của ông Nguyễn Ngọc L1; đất tọa lạc tại thôn X, xã P, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí.

Ngày 14/6/2018, nguyên đơn ông Lê Văn T và bà Bùi Thị L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Trong thời gian chuẩn bị xét xử phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP N có văn bản đề ngày 22/8/2018 thông báo cho Tòa án biết vào ngày 22/8/2018 ông Lê Văn T và bà Bùi Thị L đã tất toán khoản vay 150.000.000đ theo Hợp đồng tín dụng số 0539/2015/411 và Ngân hàng đã xuất tài sản thế chấp tại Ngân hàng nên tài sản tranh chấp trong vụ án không còn liên quan đến Ngân hàng. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Lê Văn T và bà Bùi Thị L thừa nhận sự việc như thông báo của Ngân hàng TMCP N.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn - người kháng cáo và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ban đầu đề nghị Tòa án tiến hành giám định chữ ký của ông Lê Văn K trong Tờ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp lập ngày 14/4/2012 (bút lục 280); sau đó, thay đổi yêu cầu và đề nghị Tòa án ngừng phiên tòa để giám định chữ ký của ông Lê Văn T trong Tờ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp lập ngày 20/4/2012 đồng thời cho rằng: (1) Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm thủ tục tố tụng khi thụ lý yêu cầu phản tố công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bị đơn ông Lê Văn K sau khi Tòa án đã tiến hành hòa giải không thành; (2) Đơn phản tố của bị đơn ông Lê Văn K về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bút lục 181) lúc đầu chỉ có những dòng chữ đánh máy, sau đó, được viết tay thêm dòng chữ "*yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất là 100m^2, trong đó là 50m^2 đất T và 50m^2 đất Q*" là có dấu hiệu làm giả tài liệu; (3) Bản án sơ thẩm không xác định cụ thể phần 100m^2 được Tòa án công nhận đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa ông T và ông K là sai; (4) Bản án

sơ thẩm áp dụng Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và Án lệ số 04/2016/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao là sai; đề nghị hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Bị đơn đề nghị Tòa án giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa phát biểu đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Phần đất tranh chấp hiện do bị đơn là vợ chồng ông Lê Văn K và bà Nguyễn Thị N đang trực tiếp quản lý và nằm trong thửa đất số 539 tờ bản đồ số 13, bản đồ xã P, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa đã được Ủy ban nhân dân huyện N (nay là thị xã N) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01721 QSDĐ/NP-NH ngày 28/5/1998 cho hộ ông Lê Văn T và bà Bùi Thị L, diện tích đất tranh chấp 100m^2 nằm trong lô số 3 theo bản vẽ kèm theo bản án.

[2] Ông T cho rằng ông không nhuyển nhượng đất mà chỉ cho ông K và cha của ông K ở nhờ trên một phần đất của vợ chồng ông nhưng không có gì chứng minh. Trong khi đó, nội dung các Giấy sang và chuyển nhượng đất thanh hoa (bút lục 50) và Tờ cam kết (bút lục 48) cùng đề ngày 21/5/2000 do chính ông T nộp cho Tòa án và đã được ông T thừa nhận cũng như lời trình bày của ông T tại Biên bản hòa giải về việc giải quyết tranh chấp đất đai giữa hai hộ gia đình ngày 28/9/2017 tại Ủy ban nhân dân xã P (bút lục 17) thể hiện rõ việc vợ chồng ông T đã chuyển nhượng cho ông Lê Văn K một phần đất thuộc thửa 539 tờ bản đồ số 13, bản đồ xã P, thị xã N với "*chiều ngang 05m, chiều dài trước giáp đường cái sau sân kho, sau giáp đất chùa*" chính là phần đất các bên đang tranh chấp. Giấy sang nhượng này không được cơ quan có thẩm quyền của Nhà nước chứng nhận theo qui định nhưng trên thực tế, ông T đã nhận tiền chuyển nhượng 04 chỉ vàng, đã giao đất cho ông K và cha ông K từ năm 1996; sau khi nhận đất, ông K và cha ông đã làm hàng rào khuôn viên riêng biệt tách khỏi phần đất còn lại của vợ chồng ông T (trước đây là hàng rào cọc cây, hiện nay là hàng rào gạch, tường nhà và lưới B40), ông K đã xây nhà ở ổn định trong khuôn viên đất này, vợ chồng ông T và bà L ở sát bên cạnh không phản đối, sự việc cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai (theo Biên bản xác minh ngày 22/5/2018 - bút lục 300), ông K đã đóng thuế đất ở cho Nhà nước, nên theo qui định tại Phần II Mục 2 tiểu mục 2.3 điểm b.3 của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này được pháp luật công nhận.

[3] Mặc dù bà L là đồng chủ sử dụng đất chuyển nhượng với ông T không ký tên trong hợp đồng nhưng bà biết việc ông T đã nhận tiền chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất, xây nhà ở công khai nhưng bà không phản đối nên theo Án lệ số 04/2016/AL, Tòa án xác định bà L đồng ý với việc chuyển nhượng đất với ông K.

[4] Những người con của ông T và bà L có tên trong hộ gia đình ông T tại thời điểm Ủy ban nhân dân huyện N (nay là thị xã N) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01721 QSDĐ/NP-NH ngày 28/5/1998 đối với thửa đất số 539 tờ bản đồ số 13, bản đồ xã P, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa cho hộ ông Lê Văn T và bà Bùi Thị L đều xác định đất là của ông T và bà T tạo lập, họ không có quyền gì liên quan đến đất này, sự việc cha mẹ họ cho ông K ở nhờ đất hay chuyển nhượng đất như phía bị đơn trình bày xảy ra khi họ còn nhỏ, sau này họ nghe cha mẹ kể lại và đây là quyền của cha mẹ nên họ không có ý kiến gì.

[5] Như vậy, đủ cơ sở xác định đất tranh chấp đã được nguyên đơn chuyển nhượng cho bị đơn và việc chuyển nhượng này được pháp luật công nhận như đã nhận định ở trên nên việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi lại đất và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn là có căn cứ, đúng pháp luật.

[6] Các tài liệu có liên quan đến phần đất chuyển nhượng là Giấy sang và chuyển nhượng đất thanh hoa (bút lục 50) và Tờ cam kết (bút lục 48) không ghi chính xác diện tích đất chuyển nhượng. Cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận phần đất cho ở nhờ (theo trình bày của nguyên đơn) hay phần đất chuyển nhượng (theo trình bày của bị đơn) có kích thước ước chừng 5m ngang giáp đường và 20m dài, các bên không đo đạc cụ thể, chính xác khi giao đất nhưng các bên đều thừa nhận đất các bên tranh chấp nằm trong phần đất bị đơn đang sử dụng có hàng rào xác định ranh giới (ký hiệu lô 3 theo bản vẽ kèm theo bản án). Nguyên đơn và bị đơn chỉ yêu cầu giải quyết đối với diện tích 100m^2 nằm ở phía trước giáp đường đất, là trong phạm vi phần đất của lô 3 hiện do bị đơn quản lý, sử dụng nên Tòa án chấp nhận giải quyết trong phạm vi yêu cầu của các bên. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm khi giải quyết yêu cầu của các đương sự cũng như khi công nhận hợp đồng chuyển nhượng với diện tích 100m^2 lại không định vị phần diện tích này trên bản vẽ là thiếu sót, Tòa án cấp phúc thẩm đã khắc phục việc này, yêu cầu cơ quan đo vẽ xác định phần đất này trên sơ đồ địa chính thửa đất.

[7] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn không xác định loại đất chuyển nhượng là đất ở hay đất trồng cây lâu năm. Căn cứ vào mục đích chuyển nhượng đất là để xây nhà ở, thực tế sử dụng của bên nhận chuyển nhượng là đã xây nhà để ở với diện tích xây dựng thực tế 83m^2 và việc bên nhận chuyển nhượng đã nộp thuế đất phi nông nghiệp với diện tích 60m^2, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định trong 100m^2 đất chuyển nhượng có 50m^2 đất ở, còn lại là đất quả theo yêu cầu của bị đơn là có căn cứ.

[8] Để giải quyết yêu cầu khởi kiện đòi lại tài sản của nguyên đơn, Tòa án buộc phải xem xét và đánh giá tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn. Trong vụ án này, Tòa án cấp sơ thẩm đã mở phiên hòa giải lần đầu vào ngày 27/7/2017. Ngày 09/8/2017, bị đơn có đơn phản tố yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng và Tòa án ra thông báo thụ lý yêu cầu này vào ngày 15/8/2017. Sau đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã 02 lần mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải vào các ngày 21/8/2017 (bút lục 196 – 199) và ngày 24/8/2017 (bút lục 210 – 214) trước khi đưa vụ án ra xét xử với đầy đủ các nội dung yêu cầu của các bên theo đúng qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Vì vậy, ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi

ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng Tòa án thụ lý yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng của bị đơn sau khi đã hòa giải là sai không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[9] Đơn phản tố của bị đơn ông Lê Văn K về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bút lục 181) phần đánh máy cũng như phần viết tay ở cuối đơn: "*yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất là 100m^2, trong đó là 50m^2 đất T và 50m^2 đất Q*" về nội dung là thống nhất, không có gì mâu thuẫn nhau. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Lê Văn K thừa nhận cả phần đánh máy và phần viết tay thêm là do chính ông làm, ký tên trong đơn và nộp cho Tòa án và đúng với ý chí của ông; phần viết tay là do ông viết thêm vào tại Tòa án, sau thời điểm đã nộp đơn ban đầu (là phần đánh máy) cho Tòa án nhưng không nhớ là khi nào. Như vậy, ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng có dấu hiệu làm giả tài liệu liên quan đến Đơn phản tố này là không đúng, không được chấp nhận.

[10] Như đã phân tích ở trên, các tài liệu, chứng cứ đã thu thập được là Biên bản hòa giải về việc giải quyết tranh chấp đất đai giữa hai hộ gia đình ngày 28/9/2017 tại Ủy ban nhân dân xã P, Giấy sang và chuyển nhượng đất thanh hoa (bút lục 50) và Tờ cam kết (bút lục 48) cùng đề ngày 21/5/2000, các biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, biên bản định giá, bản vẽ nhà đất và lời khai của các bên tranh chấp đã có đủ cơ sở xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là có thật, được pháp luật công nhận và yêu cầu khởi kiện đòi lại đất đã chuyển nhượng của nguyên đơn là không có căn cứ. Hơn nữa, theo kết quả xác minh về việc nộp thuế đất phi nông nghiệp của ông Lê Văn T và sổ theo dõi thu nộp thuế phi nông nghiệp do Chi cụ thuế thị xã N cung cấp cho Tòa án thì ông T và ông K đã đóng thuế đất phi nông nghiệp cho Nhà nước trong các năm 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 và đều không có ý kiến gì. Do đó, việc giám định chữ ký của ông T trong tờ khai thuế trên là không cần thiết cho việc giải quyết vụ án; yêu cầu của phía nguyên đơn về nội dung này không được chấp nhận.

[11] Về án phí: Người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo không được Tòa án chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 106, 107, 108, 110, 122, 697, 698, 699, 700, 701 và 702 Bộ luật dân sự năm 2005; Phần II Mục 2 tiểu mục 2.3 điểm b.3 của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; Án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; Điều 26 và 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; quyết định:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm như sau:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn T và bà Bùi Thị L về việc đòi lại tài sản.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Văn K. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Lê Văn T, bà Bùi Thị L với ông Lê Văn K, bà Nguyễn Thị N đối với diện tích đất 100m^2, trong đó, 50m^2 đất ONT và 50m^2 đất CLN thuộc lô 539-3 (lô 3) của thửa đất số 539, tờ bản đồ số 13, bản đồ địa chính xã P tọa lạc tại thôn X, xã P, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa (là phần đất tranh chấp 100m^2 thể hiện trên phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất và mảng trích đo địa chính kèm theo bản án).

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

3. Về án phí:

3.1. Ông Lê Văn T và bà Bùi Thị L phải chịu 2.725.000đ án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào 2.500.000đ tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đ tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp lần lượt theo các biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2016/0012952 ngày 14 tháng 12 năm 2016 và số AA/2016/0004004 ngày 27 tháng 6 năm 2018 đều của Chi cục thi hành án dân sự thị xã N. Như vậy ông T và bà L chỉ còn phải nộp 225.000đ.

3.2. Hoàn lại cho ông Lê Văn K 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0003167 ngày 10/8/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã N.

4. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn phải chịu chi phí đo vẽ, định giá đất tranh chấp là 3.863.000đ và đã nộp đủ.

Qui định chung:

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 thị xã N;
- Chi cục THADS thị xã N;
- Lưu: VP, Tòa DS, hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Hiền