

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 12/2023/DS-PT

Ngày: 14-02-2023

V/v tranh chấp 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:

Ông Võ Đình Phương

Bà Võ Thị Trâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Ánh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa:
Bà Trần Thị Kim Liên – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 và ngày 14 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 53/2022/TLPT-DS ngày 06 tháng 10 năm 2022 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 18 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 73/2022/QĐ-PT ngày 19 tháng 12 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 02/2023/QĐ-PT ngày 09 tháng 01 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Hoàng Thị Ngọc C, sinh năm 1988. Địa chỉ: phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Hoàng Thị Ngọc C: Luật sư Trần Đức P, địa chỉ: phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

- Bị đơn: Ông Hoàng H, sinh năm 1957 và bà Phan Thị M, sinh năm 1964. Địa chỉ: xã H, huyện L, tỉnh Khánh Hòa. Ông H có mặt; bà M vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Hoàng H: Ông Trần Văn S – Luật sư Văn phòng Luật sư Văn S thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Khánh Hòa, địa chỉ: phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Phan Đình H1, sinh năm 1983, địa chỉ: phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H1: Bà Hoàng Thị Ngọc C, sinh năm 1988, địa chỉ: phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (theo Giấy ủy quyền ngày 25/12/2021). Có mặt.

- *Người làm chứng:* Ông Thiệu L, sinh năm 1961 và bà Lê Thị Phương D, sinh năm 1958, cùng địa chỉ: phường H, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Hoàng Thị Ngọc C và bị đơn bà Phan Thị M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Hoàng Thị Ngọc C đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Đình H1 trình bày:

Vào tháng 11/2018, cha mẹ bà C là ông Hoàng H và bà Phan Thị M có giới thiệu cho bà về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 50, tờ bản đồ số 17, diện tích 606,3m² tọa lạc tại thôn L, xã H, huyện L của ông Thiệu L và bà Lê Thị Phương D với số tiền là 1.460.000.000 đồng. Bà C đồng ý nhận chuyển nhượng thửa đất trên. Do bận công việc gia đình nên bà C đã nhờ ông Hoàng H đứng tên giùm trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do ông H và bà M thực hiện, vợ chồng bà C chưa bao giờ gặp ông Thiệu L và bà Lê Thị Phương D để thỏa thuận việc chuyển nhượng đất. Toàn bộ số tiền chuyển nhượng đất là của vợ chồng bà C và bà C đã chuyển khoản cho vợ chồng ông Thiệu L, bà Lê Thị Phương D. Tháng 5/2019, ông Hoàng H và bà Phan Thị M ly hôn nhưng không chia tài sản chung. Sau đó, bà C đã đề nghị ông H và bà M chuyển quyền sử dụng đất lại cho bà nhưng ông H không đồng ý; ông H cho rằng thửa đất này là tài sản chung của ông và bà M.

Nay, bà C yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận bà có quyền sử dụng đối với thửa đất số 50, tờ bản đồ số 17, diện tích 606,3 m² tọa lạc tại thôn L, xã H, huyện L; đồng thời yêu cầu ông Hoàng H, bà Phan Thị M phải trả lại toàn bộ thửa đất cho vợ chồng bà.

Bị đơn ông Hoàng H trình bày:

Trước khi ly hôn, vợ chồng ông H làm nghề kinh doanh bất động sản. Để có nguồn tiền mua thửa đất số 50, tờ bản đồ số 17, diện tích 606,3 m² tọa lạc tại thôn Cừu lợi 3, xã H, huyện L, vợ chồng ông đã bán 03 thửa đất khác (02 thửa đất bán trước khi mua thửa đất trên và 01 thửa đất bán sau khi mua để trả tiền nợ đã vay thêm để mua đất). Sau khi bàn bạc thống nhất, vợ chồng ông H đã đồng ý mua thửa đất trên của ông Thiệu L và bà Lê Thị Phương D với số tiền 1.460.000.000 đồng. Vợ chồng ông H đặt cọc 50.000.000 đồng, số tiền còn lại ông L và bà D yêu cầu chuyển khoản qua ngân hàng. Do vợ chồng ông không có tài khoản tại ngân hàng nên đã đưa tiền cho con gái là Hoàng Thị Ngọc C và nhờ chuyển giùm đến tài khoản ngân hàng của ông L. Sau khi mua đất xong, đến tháng 5/2019 vợ chồng ông H ly hôn theo quyết định công nhận thuận tình ly

hôn của Tòa án (không giải quyết về tài sản) và bà M đã mang toàn bộ giấy tờ nhà đất ra ở cùng với con gái là bà Hoàng Thị Ngọc C. Thửa đất số 50, tờ bản đồ số 17, diện tích 606,3m² tọa lạc tại thôn L, xã H, huyện L là tài sản chung của ông và bà M. Vì vậy, ông H đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà C.

Bị đơn bà Phan Thị M trình bày:

Vào tháng 11/2018, bà Hoàng Thị Ngọc C có nhờ bà M và ông Hoàng H đứng tên giúp trong việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 50, tờ bản đồ số 17, diện tích 606,3m² tọa lạc tại thôn L, xã H, huyện L, theo đó, ông H đứng tên giữ trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Toàn bộ số tiền thanh toán cho bên chuyển nhượng là của bà C. Bà M và ông H không có đóng góp về tài chính trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này. Bà M xác nhận bà và ông H không phải là chủ sở hữu đối với thửa đất trên. Bà M yêu cầu Tòa án giải quyết xác định thửa đất số 50, tờ bản đồ số 17, diện tích 606,3m² tọa lạc tại thôn L, xã H, huyện L thuộc quyền sử dụng của bà C.

Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 18 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Khánh Hòa đã căn cứ Điều 160, Điều 161, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ Luật Dân sự; Điều 166 Luật Đất đai; Điều 147, Điều 157, Điều 165 Bộ Luật Tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/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:

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Hoàng Thị Ngọc C về việc yêu cầu ông Hoàng H và bà Phan Thị M giao trả cho bà C thửa đất số 50, tờ bản đồ số 17, diện tích 606,3m² tọa lạc tại thôn L, xã H, huyện L, tỉnh Khánh Hòa (Có mảnh trích đo địa chính thửa đất kèm theo).

2. Về chi phí đo vẽ, định giá, thẩm định tại chỗ: Bà Hoàng Thị Ngọc C phải chịu chi phí đo vẽ, định giá, thẩm định tại chỗ là 3.761.000 đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp là 3.761.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 06/6/2022, bà Phan Thị M có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 30/5/2022, nguyên đơn bà Hoàng Thị Ngọc C có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Hoàng Thị Ngọc C và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà C cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định sai quan hệ tranh chấp, thu thập và đánh giá chứng cứ không đầy đủ nên đã quyết định không đúng; đề nghị sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận thửa đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của vợ chồng bà Hoàng Thị Ngọc C và ông Phan Đình H1, buộc bị đơn ông Hoàng H

phải giao trả lại thửa đất cho vợ chồng bà C; trong trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C thì đề nghị Tòa án công nhận số tiền bà C chuyển khoản mua lô đất 1.410.000.000đ là của bà C. Bà C không yêu cầu triệu tập thêm người làm chứng nào.

- Bị đơn ông Hoàng H và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm, tranh chấp về 1.410.000.000đ bà C chuyển khoản cho ông Thiệu L (bên bán đất) nếu có sẽ được giải quyết thành vụ án khác.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tại phiên tòa phúc thẩm: Tòa án đã thực hiện đúng qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại quyền sử dụng thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật có tranh chấp là tranh chấp quyền sử dụng đất là đúng. Quyết định của bản án sơ thẩm là có căn cứ, đúng pháp luật. Vì vậy, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà Hoàng Thị Ngọc C và bà Phan Thị M, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người kháng cáo bị đơn bà Phan Thị M vắng mặt có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án xét xử vắng mặt bà M.

[2] Người làm chứng ông Thiệu L và bà Lê Thị Phương D vắng mặt nhưng tất cả các đương sự đều yêu cầu Tòa án tiếp tục xét xử; nguyên đơn thừa nhận không giao dịch chuyển nhượng đất trực tiếp với ông Thiệu L và bà Lê Thị Phương D nên việc vắng mặt, không có lời khai của hai người làm chứng này không ảnh hưởng tới kết quả giải quyết vụ án.

[3] Tài sản nguyên đơn bà Hoàng Thị Ngọc C tranh chấp với bị đơn ông Hoàng H và bà Phan Thị M là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 50, tờ bản đồ số 17, diện tích 606,3m² tọa lạc tại thôn L, xã H, huyện L đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hoàng H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 935737, số vào sổ cấp GCN: CS00577 ngày 18/12/2018.

[4] Tại đơn khởi kiện, bà Hoàng Thị Ngọc C yêu cầu ông Hoàng H và bà Phan Thị M trả lại quyền sử dụng thửa đất trên cho bà. Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật có tranh chấp là tranh chấp quyền sử dụng đất là đúng.

[5] Bà Hoàng Thị Ngọc C và chồng bà là ông Phan Đình H1 cho rằng tài sản trên là của vợ chồng bà nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Thiệu L, bà Lê Thị Phương D và nhờ ông Hoàng H đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, toàn bộ số tiền nhận sang nhượng gồm 50.000.000đ đặt cọc và 1.410.000.000 đồng

bà chuyển khoản cho bên chuyển nhượng từ tài khoản của bà là tiền của vợ chồng bà nhưng không có gì chứng minh cho việc nhờ đứng tên mua đất trong khi ông Hoàng H không thừa nhận, theo ông H toàn bộ việc giao dịch nhận chuyển nhượng là do vợ chồng ông thực hiện, toàn bộ tiền nhận chuyển nhượng là của vợ chồng ông. Việc bà Hoàng Thị Ngọc C xuất trình phiếu chuyển tiền ngày 22/11/2018 không đủ cơ sở để chứng minh cho việc bà C nhờ ông H đứng tên giùm để nhận sang nhượng thửa đất số 50, tờ bản đồ số 17, diện tích 606,3m² tọa lạc tại thôn L, xã H, huyện L và cho việc bà C được quyền sử dụng đối với thửa đất này. Trong khi đó, chính bà C đã thừa nhận tại Tòa án cấp sơ thẩm là toàn bộ quá trình thỏa thuận giao dịch chuyển nhượng đất là do ông H và bà M thực hiện; vào thời điểm chuyển nhượng đất, vợ chồng bà C không biết ông L, bà D. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà C trình bày là bà có mua bán, thỏa thuận qua một người môi giới có tên là Phương, có tin nhắn trao đổi với người này nhưng người này đã xóa tin nhắn nên bà không cung cấp được cho Tòa án, bà cũng không cung cấp được địa chỉ của người này và cũng không yêu cầu Tòa án triệu tập. Cũng tại phiên tòa phúc thẩm, bà C thừa nhận có nhờ cha mẹ là ông Hoàng H và bà Phan Thị M đập nhà cũ, đổ thêm đất san nền và bà trả chi phí nhưng ông Hoàng H không thừa nhận, số tiền bà C khai là đã chi cũng không phù hợp với số tiền chi phí cho việc san, đổ đất. Ngoài ra, lời khai của bà C mâu thuẫn như việc bà khai là bạn con nhỏ, nhà bà ở N, đất mua ở huyện L (một huyện thuộc tỉnh Khánh Hòa) nên nhờ cha mẹ mua đất, đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng, trong khi đó, hợp đồng chuyển nhượng được ký ngay tại N và tại thời điểm ký hợp đồng công chứng, bà lại đi công việc tại Diên Khánh (cách N khoảng 10km).

[6] Bà Phan Thị M khai bà và ông Hoàng H chỉ đứng tên mua hộ cho bà C thửa đất nhưng không có gì chứng minh.

[7] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm công nhận 1.410.000.000 đồng bà C đã chuyển khoản mua đất là của bà, Hội đồng xét xử xét thấy đây là yêu cầu mới, chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét giải quyết nên Tòa án cấp phúc thẩm không giải quyết.

[8] Như vậy, kháng cáo của bà Hoàng Thị Ngọc C và bà Phan Thị M đều không có căn cứ, không được chấp nhận.

[9] Bà Hoàng Thị Ngọc C và bà Phan Thị M phải chịu án phí phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 160, Điều 161, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ Luật Dân sự năm 2015; Điều 166 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, 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;

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của bà Hoàng Thị Ngọc C và bà Phan Thị M; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Hoàng Thị Ngọc C về việc yêu cầu ông Hoàng H và bà Phan Thị M giao trả cho bà C thửa đất số 50, tờ bản đồ số 17, diện tích 606,3m² tọa lạc tại thôn L, xã H, huyện L, tỉnh Khánh Hòa (Có mảnh trích đo địa chính thửa đất kèm theo).

2. Về chi phí tố tụng: Bà Hoàng Thị Ngọc C phải chịu 3.761.000 đồng chi phí đo vẽ, định giá, thẩm định tại chỗ và đã nộp đủ.

3. Về án phí:

3.1. Bà Hoàng Thị Ngọc C phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào 28.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm và 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các biên lai thu tiền số AA/2018/0007897 ngày 19/11/2019 và số AA/2021/0009196 ngày 16/6/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L. Như vậy, bà C đã nộp đủ án phí và được trả lại 28.200.000 đồng (*Hai mươi tám triệu hai trăm nghìn đồng*).

3.2. Bà Phan Thị M phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm nhưng được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0009195 ngày 16/6/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L. Như vậy, bà M đã nộp đủ án phí.

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 L;
- Chi cục THADS huyện L;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Hiền