

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ YÊN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: **16/2021/DS-PT**

Ngày: 25/3/2021

*V/v “Tranh chấp quyền sở hữu nhà
gắn với quyền sử dụng đất và tiếp tục
thực hiện HĐ chuyển nhượng đất, tài
sản gắn liền với đất”*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Mai Tân Hoàng

Các Thẩm phán: Bà Vũ Ngọc Hà và bà Lê Thị Thái Lan

- Thư ký phiên tòa: Ông Dương Thiện Nam, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên: Bà Trần Thị Thu Anh, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 24, 25 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên, mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 87/2019/DS-PT ngày 10 tháng 10 năm 2019 về việc *“Tranh chấp quyền sở hữu nhà gắn với quyền sử dụng đất và tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất, tài sản gắn liền với đất”*. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2019/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện ĐH bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 137/2019/QĐ-PT ngày 28 tháng 10 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh S – sinh năm 1950; Nơi cư trú: Số 2/9 Đường ĐX 134, Khu phố 3X, phường H, thành phố M, tỉnh Bình Dương. Ủy quyền cho bà Phan Thị H2- sinh năm 1953; Nơi cư trú: khu phố 2X, phường V, thị xã ĐH, tỉnh Phú Yên. Có mặt

2. Bị đơn: Ông Lê Đức Ch (Tên gọi khác: Lê Đức Ch1) – sinh năm 1955, Nơi cư trú: Khu phố 1, phường V, thị xã ĐH, tỉnh Phú Yên.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Đỗ Thị Thanh D – sinh năm 1960; Nơi cư trú: Số 2/9 Đường ĐX 134, Khu phố 3X, phường H, thành phố M, tỉnh Bình Dương. Ủy quyền cho bà Phan Thị H2-sinh năm 1953; Nơi cư trú: khu phố 2, phường V, thị xã ĐH, tỉnh Phú Yên. Có mặt

3.2. Ông Nguyễn Văn H – sinh năm 1950, bà Phan Thị H2 – sinh năm 1953; Đồng cư trú: Khu phố 2, phường V, thị xã ĐH, tỉnh Phú Yên. Có mặt

3.3. Chị Nguyễn Hoàng Phong V – sinh năm 1979; Vắng mặt

3.4. Chị Nguyễn Hoàng Như M – sinh năm 1982; Vắng mặt

3.5. Anh Nguyễn Hải S1 – sinh năm 1984 ; Đồng cư trú: Khu phố 2, phường V, thị xã ĐH, tỉnh Phú Yên; Có mặt

3.6. Bà Trần Thị Kim C – sinh năm 1956; Nơi cư trú: Khu phố 1, phường V, thị xã ĐH, tỉnh Phú Yên (do ông Lê Đức Ch đại diện theo văn bản ủy quyền ngày 11/8/2017); có mặt

3.7. Anh Lê Trần Đức T – sinh năm 1983;

3.8. Anh Lê Trần Đức D1 – sinh năm 1985;

Anh Lê Trần Đức T, anh Lê Trần Đức D1 do ông Lê Đức Ch, bà Trần Thị Kim C là cha mẹ đẻ đại diện theo ủy quyền. Có mặt

3.9. Anh Lê Trần Đức P – sinh năm 1987; Có mặt

3.10. Chị Lê Trần Ngọc D – sinh năm 1989; Vắng mặt

Đồng cư trú: Khu phố 1, phường V, thị xã ĐH, tỉnh Phú Yên.

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Huỳnh Đình I– sinh năm 1930; Nơi cư trú: Khu phố 2, phường V, thị xã ĐH, tỉnh Phú Yên; Vắng mặt

4.2. Ông Nguyễn P1– sinh năm 1968; Nơi cư trú: Khu phố 1, phường V, thị xã ĐH, tỉnh Phú Yên; Vắng mặt

4.3. Ông Nguyễn Khoa H1- sinh năm 1961; Nơi cư trú: Khu phố 1, thị trấn V, huyện ĐH, tỉnh Phú Yên.

5. Người kháng cáo: Bị đơn ông Lê Đức Ch và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kim C, Lê Trần Đức T, Lê Trần Đức D1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Thanh S ủy quyền bà Phan Thị H2 trình bày:

Nguyên trước đây ông Nguyễn Thanh S và ông Lê Đức Ch có bàn bạc cùng nhau mở 01 quán lẩu dê tại V, cùng thời điểm này Ủy ban nhân dân (UBND) xã V (*Nay là UBND thị trấn V*) bán đấu giá 01 ngôi trường mẫu giáo cũ tại Thôn 2, V, ông S đến đăng ký mua nhưng vì xã có chủ trương bán cho người địa phương nên ông S không được mua, ông S đã nhờ ông Ch đứng tên hộ để mua ngôi trường mở quán bán thịt dê, do là bạn bè nên ông Ch đứng tên hộ không phải trả thù lao, mua ngôi trường gắn liền quyền sử dụng đất với giá: 10.000.000đ (*Mười triệu đồng*), ông S cùng ông Ch đi giao tiền cho Nhà nước, sau đó ông S nhận toàn bộ giấy tờ nhà đất và quản lý cho đến nay. Do ông Ch không thực hiện việc mở quán như đã thỏa thuận, nên ông S xây tường rào, sửa chữa ngôi trường nhưng không sử dụng, sau đó một thời gian vợ chồng ông H (*khi đó ông S không*

biết ông H là ai) đến nhà ông S tự giới thiệu là ông Ch bảo đến gặp ông S để xin cho ở nhờ vì nhà bị bão làm sập, ông S thống nhất cho ông H ở nhờ, trong quá trình ở nhờ ông H có đổ đất nâng nền và sửa chữa nhà và thông báo cho ông S biết còn cụ thể sửa chữa như thế nào thì không rõ. Do là bạn bè thân thiết ông S tin tưởng nhờ ông Ch đứng tên hộ mua nhà đất, hơn nữa ông Ch đã giao toàn bộ giấy tờ nhà đất cho ông S quản lý, nên ông S yên tâm không lo lắng gì đến việc ông Ch đứng tên trên giấy tờ nhà đất. Mặt khác, ông S cũng không có nhu cầu ở mà để cho ông H ở nhờ, nên không quan tâm đến việc liên hệ với cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, sử dụng đất theo quy định. Bản thân ông Ch tự khai trong diện tích đất này có 01 phần đã chuyển sang đất cấp theo Nghị định 64/CP cho gia đình ông là không đúng quy định của pháp luật.

Năm 2010 ông S và vợ chồng ông H thỏa thuận lập hợp đồng mua bán, chuyển nhượng toàn bộ nhà đất với giá: 150.000.000đ (*Một trăm năm mươi triệu đồng*), vợ chồng ông H đã trả: 120.000.000đ (*Một trăm hai mươi triệu đồng*), còn lại 30.000.000đ (*Ba mươi triệu đồng*) khi nào làm xong giấy tờ sẽ trả đủ, sự việc này ông Ch có biết, nhưng không chịu gặp để ký giấy tờ mua bán, chuyển nhượng theo quy định.

Do đó, ông S yêu cầu Tòa công nhận quyền sở hữu ngôi nhà gắn liền quyền sử dụng đất là của ông S, để ông lập thủ tục hoàn thành việc mua bán chuyển nhượng nhà đất với vợ chồng ông H. Đồng thời ông S thống nhất tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán chuyển nhượng nhà đất, giao toàn bộ nhà, đất cho vợ chồng ông H sở hữu gắn liền quyền sử dụng đất, nhưng phải trả lại cho ông S số tiền còn lại theo Hợp đồng là 30.000.000đ (*Ba mươi triệu đồng*).

Tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa bị đơn ông Lê Đức Ch trình bày:

Nguyên trước đây ông S có 01 quán thịt dê khá nổi tiếng ở thành phố Tuy Hòa, khoảng năm 1993 (*không nhớ chính xác*), ông Ch và ông S thỏa thuận về việc mở 01 quán bán thịt dê ở V, ông Ch là người lo cơ sở vật chất, cụ thể là nhà quán để bán; ông S lo phần thợ nấu và những vật dụng dùng để bán quán như chén, đĩa, bàn... Sau khi thỏa thuận ông Ch mua Trường mẫu giáo cũ do UBND xã V bán đấu giá, với giá: 10.000.000đ (*Mười triệu đồng*) và được UBND xã giao nhà, đất cùng toàn bộ giấy tờ về nhà, đất, nhưng giấy tờ này đã bị thất lạc ông không còn lưu giữ.

Sau khi ông mua nhà xong ông S đổi ý không đưa thợ vào thực hiện việc bán quán nên thỏa thuận giữa hai bên không thực hiện, nhà và đất là do ông đứng tên, nhưng vì bà Trần Thị Kim C vợ ông làm chủ hộ, nên khi Nhà nước giao đất theo Nghị định 64/CP đã tính 260m² thuộc phần đất nói trên cho hộ bà Chi, diện tích đất cấp theo Nghị định 64/CP này thuộc thửa số 1047, tờ bản đồ 2b đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 712204, vào sổ cấp giấy chứng nhận số 2696, ngày 22/5/1998 do UBND huyện Tuy Hòa (*Nay là huyện ĐH*) cấp cho bà Trần Thị Kim C, từ khi mua đến nay gia đình ông đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ cho Nhà nước. Khoảng vài năm sau nhà của vợ chồng ông H ở gần đó bị

mưa bão làm sập, nên có đến xin ông cho ở nhờ trong ngôi nhà và ông đã đồng ý, nhưng chỉ thể hiện bằng miệng. Nay ông S cho rằng ông S nhờ ông mua nhà hộ là không đúng, nên không đồng ý yêu cầu của ông S đề nghị Tòa xem xét buộc ông S, vợ chồng ông H phải trả lại toàn bộ nhà, đất cho ông, việc ông S tự ý bán nhà, đất cho ông H ông không biết nên yêu cầu xem xét. Ngoài ra tại phiên tòa sơ thẩm ông trình bày do không muốn tranh chấp, nên tự nguyện trả cho ông S 75.000.000đ để được sở hữu nhà gắn liền quyền sử dụng đất.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Phan Thị H2 trình bày:*

Nguyên nhà của vợ chồng ông H gần Trường Mẫu giáo Thôn 2, V (Nay là Khu phố 2, thị trấn V). Vào khoảng năm 1994, UBND xã V thực hiện việc bán đấu giá Trường mẫu giáo nói trên cho người dân. Ông H biết việc ông Ch đứng tên mua hộ cho ông S và có thấy ông S gọi thợ đến sửa chữa ngôi trường, xây dựng tường rào. Năm 1997, ngôi nhà vợ chồng ông H đang ở bị bão làm đổ sập. Ông H hỏi ông Ch địa chỉ nhà ông S để xin ở nhờ, ông S đồng ý và có nói khi nào cần lấy lại thì phải trả lại cho ông S. Năm 2010, ông S và vợ chồng ông H thỏa thuận mua bán ngôi nhà này, hai bên lập Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng với giá: 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng), đã trả được: 120.000.000đ (Một trăm hai mươi triệu đồng), còn 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng) thỏa thuận khi nào hoàn thành thủ tục giấy tờ sẽ trả đủ. Nhưng khi các bên đem giấy tờ đến UBND xã V và hẹn ông Ch cùng đến UBND xã để thực hiện thủ tục mua bán, chuyển nhượng thì ông Ch cố tình vắng mặt, nên không hoàn thành được việc mua bán, chuyển nhượng theo quy định.

Vợ chồng ông H yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, công nhận ngôi nhà gắn liền quyền sử dụng đất tranh chấp là của ông S và ghi nhận Hợp đồng mua bán chuyển nhượng nhà, đất giữa vợ chồng ông H và ông S. Giao toàn bộ nhà đất cho vợ chồng ông H, vợ chồng ông H trả lại cho ông S số tiền 30.000.000đ còn thiếu theo Hợp đồng. Nếu Tòa án không chấp nhận yêu cầu của ông S, thì yêu cầu Tòa xem xét buộc ông S trả lại số tiền 120.000.000đ (một trăm hai mươi triệu đồng) và lãi theo quy định của Nhà nước từ thời điểm trả tiền mua nhà cuối cùng cho ông S là ngày 05/8/2010 đến nay và trả một khoản tiền chênh lệch theo giá đất hiện nay.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Hoàng Phong V, chị Nguyễn Hoàng Như M, anh Nguyễn Hải S1 trình bày:* Chị V, chị M, anh S1 là con của ông H, bà H2, lâu nay sống cùng cha mẹ trong ngôi nhà các bên đang tranh chấp nói trên. Nay, chị V, chị M, anh S1 thống nhất ý kiến như vợ chồng ông H, bà Hồng.

** Người có nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kim C, anh Lê Trần Đức T, anh Lê Trần Đức D1, anh Lê Trần Đức P (Tuấn, Dũng do ông Ch, bà Chi đại diện), chị Lê Trần Ngọc D đồng trình bày:* Thống nhất như lời trình bày của ông Lê Đức Ch.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 87/2018/DS-ST ngày 10 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện ĐH đã quyết định:

Căn cứ các Điều 147, 227, 228, 238 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 164, 248, 255, 256, 688, 689, 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 105, 106, 107 Luật đất đai năm 2003; Điều 24, 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Nguyễn Thanh S:

- Công nhận diện tích 479m² đất thuộc thửa số 247, tờ bản đồ 16B, tọa lạc tại Khu phố 2, thị trấn V, huyện ĐH, tỉnh Phú Yên thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Thanh S. Đất có giới cận: Phía đông giáp đất ông Nguyễn Đ, đất ông Nguyễn Phi C1, đường đi; Phía tây giáp đất ông Huỳnh Đình I, đất ông Ngô Bảo Kh, đất ông Ngô Bảo T2; Phía nam giáp đất ông Ngô Tr, đất ông Nguyễn Ch1; Phía bắc giáp đất ông Huỳnh Minh T3, đất ông Huỳnh Thanh H3.

Trong diện tích này, có 260m² thuộc thửa số 1047, tờ bản đồ 2b đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 712204, vào sổ cấp giấy chứng nhận số 2696 ngày 22/5/1998 do Ủy ban nhân dân huyện Tuy Hòa (Nay là UBND huyện ĐH) cấp cho bà Trần Thị Kim C.

Đất trị giá: 165.110.000đ (Một trăm sáu mươi lăm triệu một trăm mười nghìn đồng).

- Buộc ông Nguyễn Thanh S phải trả lại cho bà Trần Thị Kim C, anh Lê Trần Đức T, anh Lê Trần Đức D1, anh Lê Trần Đức P, chị Lê Trần Ngọc D giá trị đất cấp theo Nghị định 64/CP là: 15.600.000đ (Mười lăm triệu sáu trăm nghìn đồng).

- Công nhận toàn bộ nhà, vật kiến trúc xây dựng trên thửa đất nói trên có tổng giá trị: 117.102.306đ (Một trăm mười bảy triệu một trăm lẻ hai nghìn ba trăm lẻ sáu đồng) thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Thanh S.

2. Ghi nhận sự thỏa thuận giữa ông Nguyễn Thanh S và vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Phan Thị H2, cụ thể như sau:

- Giao cho ông Nguyễn Văn H, bà Phan Thị H2 được sử dụng diện tích đất 479m², trong đó 200m² đất ở (ONT), 279m² đất hàng năm khác, thuộc thửa số 247, tờ bản đồ 16B; trong 279m² đất hàng năm khác nói trên có 260m² thuộc thửa số 1047, tờ bản đồ 2b đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 712204, vào sổ cấp giấy chứng nhận số 2696, ngày 22/5/1998 do UBND huyện Tuy Hòa (Nay là UBND huyện ĐH) cấp cho bà Trần Thị Kim C. Đất tọa lạc tại Khu phố 2, thị trấn V, huyện ĐH, tỉnh Phú Yên; có giới cận: Phía đông giáp đất ông Nguyễn Đ, đất ông Nguyễn Phi C1, đường đi; Phía tây giáp đất ông Huỳnh Đình I, đất ông Ngô Bảo Kh, đất ông Ngô Bảo T2; Phía nam giáp đất ông Ngô Tr, đất ông Nguyễn Ch1; Phía bắc giáp đất ông Huỳnh Minh T3, đất ông Huỳnh Thanh H3.

Ông Nguyễn Văn H, bà Phan Thị H2 có trách nhiệm liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để đăng ký kê khai theo quy định.

- Giao ông Nguyễn Văn H, bà Phan Thị H2 được sở hữu toàn bộ nhà, vật kiến trúc xây dựng trên đất nói trên, gồm:

+ Nhà cấp 4, mái ngói, tường gạch, nền xi măng, sảnh bê tông cốt thép, diện tích (13,8 x 5,55)m, trị giá: 100.452.576đ;

+ Nhà cấp 4 (nhà vệ sinh), mái ngói, tường gạch, nền xi măng, sảnh bê tông cốt thép, diện tích (2,6 x 3,1)m, trị giá: 10.193.886đ;

+ Sân xi măng, diện tích (4,1 x 2,8)m, trị giá: 640.584đ;

+ Giếng nước pi đất, sâu 07m, đường kính 01m, trị giá: 2.079.000đ;

+Trần nhà ván ép, trị giá: 3.736.260đ.

(Toàn bộ nhà, đất nói trên vợ chồng ông H, bà Hồng đã quản lý).

- Ông Nguyễn Văn H, bà Phan Thị H2 có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Thanh S số tiền còn lại theo Hợp đồng chuyển nhượng: 30.000.000đ *(Ba mươi triệu đồng).*

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí định giá và quy định về quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 04/9/2019, bị đơn ông Lê Đức Ch và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kim C, Lê Trần Đức T, Lê Trần Đức D1 kháng cáo 1 phần bản án sơ thẩm, yêu cầu trả lại phần diện tích đất đã được Nhà nước cân đối cho hộ của bị đơn theo Nghị định 64/CP.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên ý kiến đã trình bày.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên phát biểu ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm của Thẩm phán, HĐXX và những người tham gia tố tụng là đúng quy định. Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 hủy bản án sơ thẩm giao lại cho TAND thị xã ĐH giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận của các đương sự tại phiên tòa, ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lê Đức Ch và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kim C, Lê Trần Đức T, Lê Trần Đức D1 đối với phần đất được cân đối theo Nghị định 64/CP:

Tại bản án số 05/2012/DSPT ngày 13/3/2012 của TAND tỉnh Phú Yên đã tuyên hủy bản án DSST số 39/2011 về việc "Tranh chấp quyền sở hữu nhà ở gắn liền quyền sử dụng đất" của TAND huyện ĐH giữa nguyên đơn ông Nguyễn Thanh S và bị đơn ông Lê Đức Ch để giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

Ngày 31/10/1994 UBND xã V họp thống nhất bán trường mẫu giáo thôn 2, V gắn liền quyền sử dụng đất cho ông Lê Đức Ch. Ngày 19/11/1994 UBND xã tiến hành cắm mốc giao thực địa và toàn bộ giấy tờ cho ông Ch, nhưng ông S thì trình bày nhờ ông Ch đứng tên hộ nên khi nộp tiền cả ông S và ông Ch cùng đến nộp cho nhà nước và ông Ch đã giao toàn bộ hồ sơ gốc cho ông S lưu giữ đến nay. Bản thân ông Ch thì cho rằng ông đã làm mất giấy tờ, nhưng không có tài liệu chứng minh về việc bị mất. Do đó đủ cơ sở xác định toàn bộ giấy tờ nhà đất là do ông Ch giao cho ông S quản lý là sự thật.

Qua xác minh tại địa phương không tìm thấy văn bản nào quy định chỉ có người địa phương mới được ưu tiên mua trường mẫu giáo thôn 2, nhưng một số cán bộ công tác tại UBND xã V thời điểm đó đều khẳng định việc bán trường mẫu giáo được ưu tiên cho người địa phương, nên ông S không được mua mặc dù có gửi đơn xin mua trường mẫu giáo tại UBND xã V. Người làm chứng ông Huỳnh Đình Ikhang định, ông là người sống gần trường mẫu giáo thường xuyên thấy ông S đến xem thợ sửa chữa trường mẫu giáo, những người làm chứng ông Nguyễn Phẩm, ông Nguyễn Khoa H1 đều khai vào năm 1996 ông S có hợp đồng với họ sửa chữa trường và ông S là người trực tiếp trả tiền công. Tại bản tự khai (BL số 32, 34), biên bản hòa giải (BL 35,37), ông Ch khai ông không đồng ý bán nhà cho ông H mà ông sẽ trả cho ông S ½ số tiền mà ông S đã bán cho ông H để được sở hữu nhà gắn liền quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa sơ thẩm ông trình bày vì không muốn tranh chấp kéo dài nên đồng ý trả 75.000.000đ. Do đó ông S nhờ ông Ch đứng tên mua hộ trường mẫu giáo thôn 2 là có thật, hơn nữa ông Ch và hộ gia đình của ông cũng không quan tâm đến đất đã mua, không trực tiếp sử dụng đất liên tục từ lúc mua đất đến nay, nên án sơ thẩm xác định tài sản tranh chấp là của ông Nguyễn Thanh S là có căn cứ.

Nhà nước đã cân đối giao 260m² đất trong tổng diện tích đất tranh chấp cho hộ bà Trần Thị Kim C theo Nghị định 64/CP thì thấy rằng: Diện tích 260m² đất này thuộc thửa số 1047, tờ bản đồ 2b đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 712204, vào sổ cấp giấy chứng nhận số 2696, ngày 22/5/1998 do UBND huyện Tuy Hòa (*Nay là thị xã ĐH*) cấp cho bà Trần Thị Kim C. Hộ gia đình bà Chi (*vợ ông Ch*) biết đất đó là của ông S nhờ ông Ch đứng tên mua hộ, nhưng vẫn kê khai đất; dẫn đến Nhà nước đã cân đối 260m² đất trong diện tích đất này thành đất chia theo Nghị định 64/CP cho hộ bà Chi. Việc ông S không tiến hành thủ tục chuyển quyền sở hữu, sử dụng theo quy định sau khi nhờ ông Ch mua giùm nhà đất cũng có 1 phần lỗi. Cấp sơ thẩm buộc mỗi bên phải chịu một phần trách nhiệm đối với 260m² đất đã cấp theo Nghị định 64/CP nói trên,

ông S có trách nhiệm trả cho bà Trần Thị Kim C, anh Lê Trần Đức T, anh Lê Trần Đức D1, anh Lê Trần Đức P, chị Lê Trần Ngọc D 2/3 giá trị của 260m² đất theo giá thị trường là: 15.600.000đ là có cơ sở.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S và ông H thể hiện bằng giấy viết tay, nhưng gia đình ông H sinh sống ổn định từ 1997 đến nay, sửa chữa nhà ở không ai tranh chấp và đã thanh toán cho ông S gần đủ giá trị theo hợp đồng, hai bên thống nhất giao nhận nhà và nhận đủ khoản tiền còn lại 30.000.000đ, thỏa thuận của hai bên không trái pháp luật nên án sơ thẩm công nhận hợp đồng mua bán giữa ông S và vợ chồng ông H và vợ chồng ông H phải thanh toán số tiền còn lại cho ông S 30.000.000đ là có căn cứ.

Quan điểm của viện kiểm sát tại phiên tòa đề nghị hủy bản án sơ thẩm vì liên quan đến 260m² đất cân đối nghị định 64/CP, nhưng cấp sơ thẩm không đưa UBND thị xã ĐH vào tham gia tố tụng. HĐXX thấy rằng: Nhà đất tranh chấp mua bán thông qua bán đấu giá tài sản nhưng cân đối 64/CP cho hộ bà Trần Thị Kim C là không phù hợp, các bên đương sự không yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cấp sơ thẩm, nguyên đơn phải trả giá trị cho những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, nhưng nguyên đơn chấp nhận không kháng cáo. Do đó không cần thiết phải đưa UBND thị xã ĐH vào tham gia tố tụng, mà cần kiến nghị cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai ở địa phương thu hồi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ bà Trần Thị Kim C để cấp lại theo bản án đã tuyên. Hộ ông Nguyễn Văn H thì có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà theo quy định của pháp luật.

Từ những căn cứ như trên không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Đức Ch, bà Trần Thị Kim C, Lê Trần Đức T, Lê Trần Đức D1 giữ nguyên bản án sơ thẩm về nội dung.

[2] Về án phí và chi phí tố tụng: Các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật. Đương sự đều là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự.

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lê Đức Ch và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kim C, Lê Trần Đức T, Lê Trần Đức D1. Giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm về nội dung, sửa phần án phí

Căn cứ các Điều 147, 227, 228, 238 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 164, 248, 255, 256, 688, 689, 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 105, 106, 107 Luật đất đai năm 2003; Nghị quyết số 326/2016/NQ-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:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Nguyễn Thanh S:

- Công nhận diện tích 479m² thuộc thửa số 247, tờ bản đồ 16B, tọa lạc tại Khu phố 2, thị trấn V, huyện ĐH, tỉnh Phú Yên (Nay là khu phố 2, phường V, thị xã ĐH) thuộc quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Thanh S. Có giới cận: Đông giáp đất ông Nguyễn Đ, đất ông Nguyễn Phi C1, đường đi; Tây giáp đất ông Huỳnh Đình I, đất ông Ngô Bảo Kh, đất ông Ngô Bảo T2; Nam giáp đất ông Ngô Tr, đất ông Nguyễn Ch1; Bắc giáp đất ông Huỳnh Minh T3, đất ông Huỳnh Thanh H2. Trong diện tích này, có 260m² thuộc thửa số 1047, tờ bản đồ 2b đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 712204, vào sổ cấp giấy chứng nhận số 2696 ngày 22/5/1998 do Ủy ban nhân dân huyện Tuy Hòa (Nay là UBND thị xã ĐH) cấp cho bà Trần Thị Kim C. (kèm theo sơ đồ hiện trạng lập ngày 28/6/2011)

Đất trị giá: 165.110.000đ (Một trăm sáu mươi lăm triệu một trăm mười nghìn đồng).

- Buộc ông Nguyễn Thanh S phải trả lại cho bà Trần Thị Kim C, anh Lê Trần Đức T, anh Lê Trần Đức D1, anh Lê Trần Đức P, chị Lê Trần Ngọc D giá trị 260m² đất cấp theo Nghị định 64/CP là: 15.600.000đ (Mười lăm triệu sáu trăm nghìn đồng).

- Công nhận toàn bộ nhà, vật kiến trúc xây dựng trên thửa đất nói trên có tổng giá trị: 117.102.306đ (Một trăm mười bảy triệu một trăm lẻ hai nghìn ba trăm lẻ sáu đồng) thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Thanh S.

2. Ghi nhận sự thỏa thuận giữa ông Nguyễn Thanh S và vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Phan Thị H2, cụ thể như sau:

- Giao cho ông Nguyễn Văn H, bà Phan Thị H2 được sử dụng diện tích đất 479m², trong đó 200m² đất ở (ONT), 279m² đất hàng năm khác, thuộc thửa số 247, tờ bản đồ 16B; trong 279m² đất hàng năm khác nói trên có 260m² thuộc thửa số 1047, tờ bản đồ 2b đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 712204, vào sổ cấp giấy chứng nhận số 2696, ngày 22/5/1998 do UBND huyện Tuy Hòa (Nay là UBND thị xã ĐH) đứng tên bà Trần Thị Kim C. Đất tọa lạc tại Khu phố 2, thị trấn V, huyện ĐH, tỉnh Phú Yên(nay là khu phố 2, phường V, thị xã ĐH, tỉnh Phú Yên; có giới cận: Đông giáp đất ông Nguyễn Đ, đất ông Nguyễn Phi C1, đường đi; Tây giáp đất ông Huỳnh Đình I, đất ông Ngô Bảo Kh, đất ông Ngô Bảo T2; Nam giáp đất ông Ngô Tr, đất ông Nguyễn Ch1; Bắc giáp đất ông Huỳnh Minh T3, đất ông Huỳnh Thanh H2. (Kèm theo sơ đồ hiện trạng lập ngày 28/6/2011)

Kiến nghị với cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G712204 vào sổ giấy chứng nhận số 2696 ngày 22/5/1998, đứng tên bà Trần Thị Kim C và cấp lại như bản án đã tuyên. Ông Nguyễn Văn H, bà Phan Thị H2 có trách nhiệm liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để đăng ký kê khai theo quy định.

- Giao ông Nguyễn Văn H, bà Phan Thị H2 được sở hữu toàn bộ nhà, vật kiến trúc xây dựng trên đất nói trên, gồm:

+ Nhà cấp 4, mái ngói, tường gạch, nền xi măng, sảnh bê tông cốt thép, diện tích (13,8 x 5,55)m, trị giá: 100.452.576đ;

+ Nhà cấp 4 (nhà vệ sinh), mái ngói, tường gạch, nền xi măng, sảnh bê tông cốt thép, diện tích (2,6 x 3,1)m, trị giá: 10.193.886đ;

+ Sân xi măng, diện tích (4,1 x 2,8)m, trị giá: 640.584đ;

+ Giếng nước pi đất, sâu 07m, đường kính 01m, trị giá: 2.079.000đ;

+ Trần nhà ván ép, trị giá: 3.736.260đ.

(Toàn bộ nhà, đất nói trên vợ chồng ông H, bà Hồng đã quản lý theo sơ đồ hiện trạng lập ngày 28/6/2011).

- Ông Nguyễn Văn H, bà Phan Thị H2 có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Thanh S số tiền còn lại theo Hợp đồng chuyển nhượng: 30.000.000đ (*Ba mươi triệu đồng*).

Buộc các bên đương sự phải có nghĩa vụ giao nhận tài sản gắn liền quyền sử dụng đất và số tiền phải trả như bản án đã tuyên.

Trường hợp bản án có hiệu lực pháp luật, người có quyền có đơn yêu cầu thi hành án mà người có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ của mình thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

2. Về án phí:

+ Miễn án phí dân sự cho ông Nguyễn Thanh S. Hoàn trả cho ông S 250.000đ tiền tạm ứng án phí DSST, đã nộp ở biên lai thu tiền số 01254 ngày 23/11/2010 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện ĐH.

+ Miễn án phí dân sự cho ông Lê Đức Ch và bà Trần Thị Kim C. Hoàn lại cho ông Ch 300.000đ tiền tạm ứng án phí DSST và 300.000đ tiền tạm ứng án phí DSPT, đã nộp ở biên lai thu tiền số 0003866 ngày 01/8/2017 và biên lai thu tiền số 0014117 ngày 05/9/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện ĐH; Hoàn lại cho bà Chi 300.000đ tiền tạm ứng án phí DSPT, đã nộp ở biên lai thu tiền số 0014119 ngày 05/9/2019 tại chi cục THA huyện ĐH

+ Miễn án phí cho ông Nguyễn Văn H và bà Phan Thị H2. Hoàn lại cho ông H, bà Hồng 200.000đ tiền tạm ứng án phí DSST, đã nộp ở biên lai thu tiền số 0000399 ngày 16/5/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện ĐH.

+ Lê Trần Đức T, Lê Trần Đức D1 mỗi người phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm. Đã nộp đủ tại các biên lai thu tiền số 0014118 ngày 05/9/2019 và biên lai thu tiền số 0014120 ngày 05/9/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện ĐH.

3. Về chi phí định giá tài sản:

Cấp sơ thẩm ông Nguyễn Thanh S phải chịu 500.000đ, ông Lê Đức Ch phải chịu 1.000.000đ. Ông S đã nộp tạm ứng 1.500.000đ nên ông Ch phải hoàn trả lại cho ông S 1.000.000đ.

Cấp phúc thẩm ông Nguyễn Thanh S phải chịu 1.500.000đ, ông Lê Đức Ch phải chịu 1.500.000đ, vợ chồng ông Nguyễn Văn H phải chịu 2.000.000đ. Ông Ch đã nộp tạm ứng nên ông S phải hoàn trả lại cho ông Ch 1.500.000đ, vợ chồng ông H phải hoàn trả lại cho ông Ch 2.000.000đ.

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, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, 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 thực hiện theo 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:

- TAND cấp cao;
- VKSND tỉnh Phú Yên (2);
- TAND huyện ĐH (2);
- Chi cục THADS H.ĐH;
- P.KTNV&THA;
- Các đương sự;

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Mai Tấn Hoàng