

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH KHÁNH HÒA**

Bản án số: 08/2020/DS-PT  
Ngày: 21-5-2020  
V/v Đòi lại tài sản là quyền sử  
dụng đất

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

**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:* Ông Nguyễn Công Đường

*Các Thẩm phán:* Bà Trần Thị Kim Hải

Bà Lê Thị Hiền

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Đình Sơn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa:***  
Bà Nguyễn Ngọc Trang – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 06/2020/TLPT-DS ngày 21 tháng 02 năm 2020 về việc "Tranh chấp đất đai về đòi lại đất".

Do Bản án sơ thẩm số: 16/2019/DS-ST ngày 06 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Vạn Ninh, tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 08/2020/QĐ-PT ngày 26 tháng 3 năm 2020 giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Ông Huỳnh Công B, sinh năm 1981

Bà Đinh Thị Huyền T, sinh năm 1980

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã V, huyện V, tỉnh Khánh Hòa.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn V, sinh năm 1986 (Giấy ủy quyền ngày 31/3/2020), có mặt.

***- Bị đơn:*** Ông Nguyễn T, sinh năm 1964

Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1964

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố số 9, thị trấn V, huyện V, tỉnh Khánh Hòa.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn T và bà Nguyễn Thị N; Có mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, ý kiến trình bày của các đương sự và bản án dân sự sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:*

Ngày 02/4/2018, ông Huỳnh Công B bà Đinh Thị Huyền T có nhận chuyển nhượng của ông Phạm Đình L thửa đất số 134, tờ bản đồ 37, diện tích 279,3m<sup>2</sup> tại Tổ dân phố số 9, thị trấn V, huyện V, tỉnh Khánh Hòa. Hợp đồng chuyển nhượng được UBND thị trấn V chứng thực ngày 02/4/2018. Ngày 28/11/2018, ông B, bà T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy CS 00280 đối với thửa đất nêu trên. Tại thời điểm ông B, bà T nhận chuyển nhượng, trên đất có căn nhà do ông Nguyễn T và bà Nguyễn Thị N sử dụng. Ông L trình bày, ông T, bà N là chủ cũ của thửa đất, vì không có chỗ ở nên ông T, bà N mượn nhà, đất để ở và khoảng tháng 5/2018 ông T, bà N sẽ trả lại nhà, đất cho ông L rồi ông L sẽ bàn giao lại cho ông B, bà T. Tuy nhiên, từ tháng 5/2018 đến nay, ông B, bà T đã nhiều lần yêu cầu ông T, bà N trả lại đất nhưng vợ chồng ông T không đồng ý. Sự việc đã được UBND thị trấn V hòa giải nhưng không có kết quả. Do đó, ông B, bà T khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông T phải di dời, tháo dỡ nhà và các vật kiến trúc trên đất để trả lại đất cho ông bà.

Bị đơn là ông T, bà N không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cho rằng nhà và đất tại thửa đất số 134, tờ bản đồ 37, diện tích 279,3m<sup>2</sup> tại tổ dân phố số 9, thị trấn V, huyện V, tỉnh Khánh Hòa là của ông, bà. Năm 2014, do cần tiền để làm ăn nên ông, bà có thể chấp nhà, đất này tại Ngân hàng TMCP Nam Á để vay 450.000.000 đồng. Đến hạn, ông, bà không trả được nợ cho ngân hàng nên ông Phạm Đình L đã đứng ra vay 350.000.000 đồng của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam (thế chấp bằng sổ đỏ của ông L) để cho vợ chồng ông bà vay lại. Ngày 21/4/2017, ông L nói vợ chồng ông bà đến UBND thị trấn V để ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 134 của ông bà sang cho ông L để ông L thế chấp cho ngân hàng và lấy lại sổ đỏ mà ông L thế chấp trước đó. Ông L có hứa khi nào vợ chồng ông bà trả tiền thì ông L sẽ chuyển nhượng lại thửa đất 134 cho ông, bà. Vì tin lời ông L nên vợ chồng ông bà đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, sau khi ông, bà ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông L thì ông L đã chuyển nhượng lại thửa đất trên cho ông B, bà T. Việc chuyển nhượng giữa ông L và vợ chồng ông B là không hợp pháp vì ông L đã lừa dối vợ chồng ông, bà.

Người làm chứng là ông Phạm Đình L khai rằng vào ngày 21/4/2017, ông L nhận chuyển nhượng nhà, đất tại thửa đất 134 nêu trên của vợ chồng ông T. Sau khi ký hợp đồng, vì vợ chồng ông T không có chỗ ở nên ông cho vợ chồng ông T ở nhờ lại 01 năm, khi con gái út của ông T học xong cấp 3 sẽ trả lại nhà, đất (ngày 21/4/2018 sẽ giao nhà). Ngày 02/4/2018, ông L sang nhượng lại nhà,

đất trên cho vợ chồng ông B. Các hợp đồng chuyển nhượng là hợp pháp, ông đã hoàn thành các nghĩa vụ theo hợp đồng nên không có ý kiến và yêu cầu gì.

Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2019/DS-ST ngày 06 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Khánh Hòa đã căn cứ Điều 164, Điều 166 Bộ luật dân sự; Khoản 1 Điều 26, Điều 166, điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai; 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, lệ phí Tòa án, quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc ông Nguyễn T và bà Nguyễn Thị N phải di dời, tháo dỡ nhà cùng các tài sản gắn liền với nhà nằm trên thửa đất số 134, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại tổ dân phố số 9, thị trấn V, huyện V, tỉnh Khánh Hòa và 02 cây xanh loại B, 01 cây Sori loại dưới 01 năm để giao trả cho ông Huỳnh Công B, bà Đinh Thị Huyền T toàn bộ thửa đất số 134, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại tổ dân phố số 9, thị trấn V, huyện V, tỉnh Khánh Hòa có diện tích 279,3m<sup>2</sup> đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 251790, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS00280 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 28/11/2018 cho ông Huỳnh Công B, bà Đinh Thị Huyền T.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo.

Ngày 19/11/2019, bị đơn ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị N kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông T, bà N với ông L, giữa ông L với ông B, bà T; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông B, bà T và hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa phát biểu: Về tố tụng Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn sửa án sơ thẩm theo hướng buộc nguyên đơn thanh T giá trị nhà và công trình trên đất cho bị đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

#### **[1]. Về thủ tục tố tụng:**

[1.1]. Đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong thời hạn luật định và đúng thủ tục kháng cáo theo quy định pháp luật nên được chấp nhận để xem xét.

[1.2]. Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn ông Huỳnh Công B, bà Đinh Thị Huyền T yêu cầu bị đơn ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị N tháo dỡ, di dời nhà và vật kiến trúc trên đất để trả lại đất cho nguyên đơn. Như vậy, quan hệ pháp luật tranh chấp là “*Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất*”. Việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là vụ án tranh chấp đất đai về đòi lại đất là chưa chính xác. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định lại cho phù hợp.

## **[2] Về nội dung kháng cáo:**

[2.1]. Bị đơn ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị N kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông T, bà N với ông L, giữa ông L với ông B, bà T; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông B, bà T. Xét thấy, các nội dung kháng cáo này chưa được tòa án cấp sơ thẩm xem xét, giải quyết. Do đó, trong phạm vi xét xử của cấp phúc thẩm, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét, giải quyết các yêu cầu này của bị đơn.

[2.2]. Đối với yêu cầu kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm. Bị đơn không đồng ý tháo dỡ, di dời nhà và vật kiến trúc trên đất để trả lại đất cho nguyên đơn vì bị đơn cho rằng ông, bà bị lừa dối khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phạm Đình L. Tuy nhiên, cả ông T và bà N đều thừa nhận chữ ký, chữ viết và dấu điểm chỉ trong Hợp đồng chuyển nhượng được UBND thị trấn V chứng thực ngày 02/4/2018 là của ông, bà. Ông T, bà N cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh việc ông, bà bị lừa dối khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

[2.3]. Ngày 21/4/2017, ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị N chuyển nhượng cho ông Phạm Đình L 279,3m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 134, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại tổ dân phố số 9, thị trấn V, huyện V, tỉnh Khánh Hòa đã được chứng thực tại UBND thị trấn V, huyện V ngày 21/4/2017. Sau đó ngày 02/4/2018, ông L sang nhượng thửa đất trên cho vợ chồng ông Huỳnh Công B và bà Đinh Thị Huyền T theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được chứng thực của UBND thị trấn V, huyện V, tỉnh Khánh Hòa số 438, quyển số 01/2018-STC/HĐ,GD. Việc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được thực hiện đúng quy định tại Điều 40, Điều 42 Luật Công chứng năm 2014.

[2.4]. Theo quy định tại Điều 167, Điều 168, Điều 188 Luật Đất đai; Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên hợp pháp cả về hình thức lẫn nội dung.

[2.5]. Trên cơ sở các hợp đồng này, ông B, bà T đã tiến hành thủ tục sang tên và đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Khánh Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nên có cơ sở để khẳng định ông B, bà T là chủ sở hữu hợp pháp đối với thửa đất nêu trên nên ông B, bà T yêu cầu ông T, bà N trả lại

đất cho ông B, bà T quản lý, sử dụng là có cơ sở. Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông T, bà N phải tháo dỡ nhà cùng các tài sản gắn liền với đất là không phù hợp; Bởi lẽ:

- Hợp đồng giữa ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị N chuyển nhượng cho ông Phạm Đình L 279,3m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 134, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại tổ dân phố số 9, thị trấn V, huyện V, tỉnh Khánh Hòa và ông L sang nhượng thửa đất trên cho vợ chồng ông Huỳnh Công B và bà Đinh Thị Huyền T đều không thể hiện việc chuyển nhượng tài sản nhà và các công trình gắn liền với đất.

- Khi nhận chuyển nhượng vợ chồng ông Huỳnh Công B và bà Đinh Thị Huyền T đều biết gia đình ông T, bà N đang ở ngôi nhà trên đất này.

- Ông Huỳnh Công B khởi kiện yêu cầu ông T, bà N tháo dỡ nhà để trả lại đất cho thấy ông B thừa nhận nhà và các vật kiến trúc khác thuộc sở hữu của ông T, bà N.

- Việc buộc tháo dỡ tài sản là nhà và các vật kiến trúc khác làm thay đổi giá trị sử dụng, ảnh hưởng đến quyền lợi của ông T, bà N.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn đồng ý thanh toán cho bị đơn số tiền giá trị nhà, vật kiến trúc và cây cối có trên đất theo định giá là 163.382.800 đồng; Đây là sự tự nguyện phù hợp với pháp luật nên cần ghi nhận.

[2.5] Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm ghi nhận nguyên đơn thanh toán giá trị nhà và công trình, cây trái trên đất cho bị đơn với số tiền theo định giá là 163.382.800 đồng.

[3] Về án phí: Ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự

Căn cứ Điều 164, Điều 166, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật dân sự.

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;

1. Tuyên xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn T và bà Nguyễn Thị N. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 16/2019/DS-ST ngày 06 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Khánh Hòa.

- Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc ông Nguyễn T và bà Nguyễn Thị N phải giao trả cho ông Huỳnh Công B, bà Đinh Thị Huyền T toàn bộ thửa

đất số 134, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại tổ dân phố số 9, thị trấn V, huyện V, tỉnh Khánh Hòa có diện tích 279,3m<sup>2</sup> đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 251790, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS00280 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 28/11/2018 cho ông Huỳnh Công B, bà Đinh Thị Huyền T; Ông Huỳnh Công B, bà Đinh Thị Huyền T được sở hữu nhà, vật kiến trúc, cây cối trên đất (Có sơ đồ hiện trạng thửa đất và nhà kèm theo).

- Ông Huỳnh Công B, bà Đinh Thị Huyền T phải thanh toán cho ông Nguyễn Toán và bà Nguyễn Thị N số tiền 163.382.800 đồng (Một trăm sáu mươi ba triệu ba trăm tám hai nghìn tám trăm đồng).

## 2. Về án phí:

Ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí ông T, bà N đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2019/0000127, ngày 21/11/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Vạn Ninh. Ông Nguyễn T, bà Nguyễn Thị N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Qui định: Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, nếu bên được thi hành có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không thi hành các khoản tiền phải thi hành thì hàng tháng còn phải trả tiền lãi theo mức lãi suất 10%/năm tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được 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:**

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND huyện V;
- Chi cục THADS huyện V;
- Lưu: Tòa DS, VP, hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Công Đường**