

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẬU GIANG**

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

Bản án số: 33/2022/DS-PT

Ngày: 30 - 3 - 2022

V/v: Tranh chấp đòi lại
quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Đình Nghệ.

Các Thẩm phán: Ông Hồ Văn Luông.

Bà Trịnh Thị Bích Hạnh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Tăng Thị Như Ý – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang: Bà Nguyễn Thị Hồng Thắm - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 30 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 08/2022/TLPT-DS ngày 25 tháng 01 năm 2022, về “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 37/2021/DS-ST ngày 26 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã L, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 17/2022/QĐPT-DS ngày 16 tháng 02 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 32/2022/QĐ-PT ngày 16 tháng 3 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Nguyễn T, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Khu vực 5, phường Thuận An, thị xã L, tỉnh Hậu Giang.

2. Bị đơn:

- Ông Phạm V T, sinh năm 1966.

- Bà Nguyễn Ng, sinh năm 1975.

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã P, thị xã L, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn: Anh Nguyễn N, sinh năm 1991.

Địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Chị Phạm N, sinh năm 2002.

Địa chỉ: Ấp L, xã P, thị xã L, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Phạm N: Anh Nguyễn N, sinh năm 1991.

Địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

3.2 Bà Lê M, sinh năm 1968.

3.3 Ông Mai L, sinh năm 1968.

3.4 Anh Mai Tr, sinh năm 1999.

3.5 Anh C, sinh năm 1992.

3.6 Chị Nguyễn Tr, sinh năm 2001.

3.7 Chị Phạm D, sinh năm 1989.

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã P, thị xã L, tỉnh Hậu Giang.

3.8 Ủy ban nhân dân thị xã L, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lý T, Chức vụ Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã L, tỉnh Hậu Giang.

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Phạm V T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn anh Nguyễn T trình bày: Năm 2019, anh tìm hiểu và quen biết với chị Phạm N hai bên tiến tới hôn nhân, lúc đó gia đình chị N không có đất ở nên anh T mua một phần đất cho gia đình chị N ở. Ngày 14/10/2019 (âm lịch) anh T đến gặp ông Mai L, bà Lê M để hỏi mua một phần đất có diện tích 319,5m² (chiều ngang 09 mét, chiều dài 35,5 mét), giá chuyển nhượng 162.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi hai triệu đồng), bà M, ông L giảm 7.000.000 đồng (Bảy triệu đồng) tiền bom cát nền, còn lại số tiền chuyển nhượng 155.000.000 đồng (Một trăm năm mươi lăm triệu đồng). Trong ngày hỏi mua đất anh trực tiếp đặt tiền cọc cho vợ chồng ông L với số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng), ngày hôm sau anh T đến giao số tiền còn lại 55.000.000 đồng (Năm mươi lăm triệu đồng) ông L không có nhà nên bà M không đồng ý nhận. Nên anh giao số tiền

55.000.000 đồng (Năm mươi lăm triệu đồng) cho bà Ng để giao cho vợ chồng ông L. Khi mua đất do anh không biết chữ nên anh nhờ bà Nguyễn Ng là mẹ vợ đứng tên dùm sau này anh mới biết ông Phạm V T cũng đứng tên trong tờ mua đất với vợ chồng ông L, bà Ng. Số tiền anh dùng để mua đất của ông L, bà M là tiền riêng của anh. Sau khi anh nhận đất xong thì giao lại cho ông V T, bà Ng sử dụng đến nay. Nay anh và chị N phát sinh mâu thuẫn không thể sống chung với nhau nên anh yêu cầu vợ chồng ông Phạm V T, bà Nguyễn Ng trả lại phần đất mà anh đã chuyển nhượng của vợ chồng ông Mai L; công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T với ông L, bà M; công nhận phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 347,7m² cho anh được đứng tên. Đối với phần đất ven kênh tại vị trí (2) diện tích 53,9m² anh xin rút lại không yêu cầu.

Bị đơn ông Phạm V T và bà Nguyễn Ng thống nhất trình bày: Ông, bà không thừa nhận lời trình bày của anh Nguyễn Tông, bà cho rằng ngày 23/11/2019 (dương lịch) có thỏa thuận chuyển nhượng của gia đình ông Mai L một phần đất có diện tích 319,5m², giá chuyển nhượng 01 mét chiều ngang là 18.000.000 đồng (Mười tám triệu đồng), tổng số tiền chuyển nhượng là 155.000.000 đồng (Một trăm năm mươi lăm triệu đồng). Khi chuyển nhượng hai bên có lập giấy tay, vợ chồng ông L cùng các con, các hộ kế cận và Trưởng ấp ký tên xác nhận vào tờ mua bán đất. Khi mua đất vợ chồng ông trực tiếp giao tiền cho vợ chồng ông L, lúc giao tiền có con gái của ông L chứng kiến, khi đo đất giao cho vợ chồng ông thì có con trai ông L cùng đo với ông V T. Sau khi nhận đất xong thì vợ chồng ông sử dụng cho đến nay. Do điều kiện nên vợ chồng ông chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất, phần đất hiện tại do vợ chồng ông L đứng tên quyền sử dụng đất. Nay anh Nguyễn T yêu cầu ông, bà trả lại phần đất có diện tích 347,7m² thì ông, bà không đồng ý. Ông, bà có yêu cầu phản tố đối với vợ chồng ông L, yêu cầu Tòa án công nhận phần đất có diện tích 347,7m² cho ông, bà được đứng tên quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê M và ông Mai L thống nhất trình bày: Vào ngày 23/11/2019, anh Nguyễn T chỉ Phạm N và bà Nguyễn Ng có đến hỏi mua của vợ chồng ông, bà một phần đất ruộng. Ông, bà thống nhất với lời trình bày của anh T về diện tích đất chuyển nhượng, giá tiền chuyển nhượng và các lần giao tiền. Việc thực hiện hợp đồng mua bán đất giữa vợ chồng bà với Nguyễn T vợ chồng bà không có bán đất cho vợ chồng ông V T. Nay vợ chồng bà đã nhận đủ tiền của anh T nên vợ chồng ông, bà đồng ý sang tên quyền sử dụng

đất cho anh T. Hiện tại phần đất ông, bà chuyển nhượng đã cắm trụ đá xong, đối với phần đất chênh lệch so với phần diện tích bà bán ban đầu thì bà không có yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm N trình bày: Sau khi chị tổ chức lễ cưới với anh Nguyễn T chị về sống chung với anh T tại khu vực 5, phường Thuận An, thị xã L, tỉnh Hậu Giang, vào thời gian cha mẹ chị mua đất của ông Mai L thì chị không chứng kiến nhưng chị có nghe cha mẹ chị nói lại, còn giá chuyển nhượng, diện tích chị không biết. Lúc chị với anh T sống chung với nhau thì không có mua phần đất nào. Nay anh T phát sinh tranh chấp đất với cha mẹ chị thì chị không có ý kiến và không yêu cầu gì, chị yêu cầu Tòa án giải quyết đúng theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Mai Tr, anh Mai Tuấn Cường, chị Nguyễn Tr cùng có ý kiến: Gia đình anh, chị có bán cho anh Nguyễn T một phần đất diện tích chiều ngang 09 mét, chiều dài 36 mét, gia đình anh chị đã nhận đủ số tiền 155.000.000 đồng và có ký tên trong tờ bán đất, hiện tại gia đình anh, chị đã giao đất cho anh T nhưng chưa sang tên quyền sử dụng đất cho anh T. Nay anh T phát sinh tranh chấp với gia đình anh chị thì anh, chị không có yêu cầu gì.

Tại bản tự khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phạm D trình bày: Chị là con của ông Phạm V T và bà Nguyễn Ng. Việc cha mẹ chị mua đất của ông L, bà M thì chị không biết, chị yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt chị.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị xã L, tỉnh Hậu Giang có người đại diện theo ủy quyền là ông Lý T trình bày: Phần đất các đương sự tranh chấp có diện tích 401,6m² (vị trí số I, II theo mảnh trích đo địa chính ngày 01/4/2021) thuộc một phần thửa đất số 1431, tờ bản đồ số 02 do hộ ông Mai L đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00431 do Ủy ban nhân dân huyện Long Mỹ cấp ngày 25/10/2003 không nằm trong quy hoạch công trình Nhà nước. Hiện tại phần đất các bên đang tranh chấp không đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Điều 100, Điều 101 và Điều 102 của Luật đất đai năm 2013.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 37/2021/DS-ST ngày 26 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã L, tỉnh Hậu Giang. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn T.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Mai L, bà Lê M với anh Nguyễn T.

Công nhận phần đất có diện tích 347,7m², tại một phần thửa 1431, tờ bản đồ 02, loại đất LUC, phần đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Mai L cho anh Nguyễn T.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm V T, bà Nguyễn Ng về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Mai L, bà Lê M với ông Phạm V T, bà Nguyễn Ng.

Buộc ông Phạm V T, bà Nguyễn Ng có nghĩa vụ chặt đốn 09 cây đu đủ loại A để trả lại phần đất cho anh Nguyễn T.

3. Buộc anh Nguyễn T có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Ng số tiền 55.000.000 đồng (Năm mươi lăm triệu đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 01/12/2021, bị đơn ông Phạm V T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng mua bán đất giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông Mai L và bà Lê M, bác yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn T.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn anh Nguyễn T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phạm V T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang phát biểu quan điểm: Về tố tụng, từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, đương sự đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận kháng cáo của ông Phạm V T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Anh Nguyễn T cho rằng, vào ngày 23/11/2019, anh có mua của ông Mai L và bà Lê M phần đất có diện tích 319,5m² (ngang 9m, dài 35,5m), giá là

155.000.000 đồng (Một trăm năm mươi lăm triệu đồng) cho cha mẹ vợ anh là ông Phạm V T và bà Nguyễn Ng xây dựng nhà ở, do anh không biết chữ nên anh nhờ bà Nguyễn Ng đứng tên trong giấy mua bán dùm. Bên ông V T, bà Ng không thừa nhận, nhưng anh T không cung cấp được chứng cứ để chứng minh là có nhờ bà Ng đứng tên mua đất dùm và cho ông V T, bà Ng cất nhà ở nhờ trên đất.

[2] Còn ông V T, bà Ng trình bày là đất này ông, bà mua của ông L, bà M, có cung cấp Giấy mua bán đất ngày 23/11/2019. Ông L, bà M thừa nhận chữ ký tên trong Giấy mua bán do ông V T, bà Ng cung cấp là của ông, bà. Từ khi mua đất, ông V T, bà Ng đã xây dựng nhà ở ổn định cho đến nay, không ai ngăn cản hoặc có ý kiến gì.

[3] Trong quá trình giải quyết vụ án, ông L và bà M đều trình bày đất này ông, bà bán cho ông Tám, nhưng lại thừa nhận chữ ký tên trong giấy mua bán đất do bên ông V T, bà Ng cung cấp là của ông, bà. Như vậy lời khai của ông L, bà M thiếu trung thực, không có cơ sở.

[4] Mặt khác, tại bản án hôn nhân và gia đình ngày 01/3/2021 của Tòa án nhân dân thị xã L, tỉnh Hậu Giang giải quyết vụ hôn nhân gia đình giữa chị Phạm N (con ông Phạm V T, bà Nguyễn Ng) với anh Nguyễn Thì anh T khai anh và chị N không có tài sản. Ngoài ra, anh T cho rằng số tiền 155.000.000 đồng (Một trăm năm mươi lăm triệu đồng) mua đất của ông L, bà M là của anh. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm xét xử buộc anh T có nghĩa vụ giao cho ông V T, bà Ng 55.000.000 đồng (Năm mươi lăm triệu đồng) thì anh T đồng ý, không có kháng cáo.

Từ những cơ sở phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của ông Phạm V T là có cơ sở, nên được chấp nhận.

[4] Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa là phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 100, Điều 188 của Luật Đất đai 2013; Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phạm V T.

Sửa bản án sơ thẩm.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của của nguyên đơn anh Nguyễn T.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm V T, bà Nguyễn Ng.

Ông Phạm V T, bà Nguyễn Ng được quyền sử dụng phần đất có diện tích 347,7m², tại một phần thửa 1431, tờ bản đồ 02, loại đất 2L, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do hộ ông Mai L đứng tên do Ủy nhân nhân dân huyện L cấp ngày 25/10/2003. Phần đất tọa tại Ấp L, xã P, thị xã L, tỉnh Hậu Giang (Kèm theo lược đồ).

3. Về chi phí đo đạc thẩm định tại cấp sơ thẩm: Anh Nguyễn T phải chịu 4.700.000 đồng (đã nộp xong).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Nguyễn T phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Chuyển 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) anh Nguyễn T đã nộp theo biên lai số 0005327 ngày 21 tháng 5 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã L, tỉnh Hậu Giang thành án phí.

Anh Nguyễn T được nhận lại 500.000 đồng (Năm trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí anh Nguyễn T đã nộp theo biên lai số 0005161 ngày 30 tháng 12 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã L, tỉnh Hậu Giang.

Ông Phạm V T, bà Nguyễn Ng được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0005255 ngày 23 tháng 3 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã L, tỉnh Hậu Giang.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu.

Ông Phạm V T được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0007360 ngày 02 tháng 12 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã L, tỉnh Hậu Giang.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 30/3/2022.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND TX. Long Mỹ;
- Chi cục THADS TX. Long Mỹ;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Trương Đình Nghệ

