

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ YÊN**

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

Bản án số: 03/2023/DS-PT

Ngày: 10-02-2023

*V/v Tranh chấp đòi lại tài sản là
quyền sử dụng đất; yêu cầu
công nhận hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng 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 Tấn Hoàng.

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

- Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Ý Ngọc - 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.

Ngày 10 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên, mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 53/2022/DS-PT ngày 13 tháng 7 năm 2022 về việc “*Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất; yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2022/DS-ST ngày 20/5/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Đông Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 64/2022/QĐ-PT ngày 25/8/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Cụ Đào N, sinh năm 1929;

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đào C, sinh năm 1953 (Văn bản ủy quyền ngày 28/8/2020). Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Nguyễn N1 — Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Phú Yên. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Đào Thái T, sinh năm 1967.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: anh Đào Thái L, sinh năm 1989 và chị Dương Thị Thu T1, sinh năm 1994 (văn bản ủy quyền ngày 23/02/2022). Có mặt.

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

- Ông Đào Văn N, sinh năm 1952. Có mặt.

- Ông Đào C, sinh năm 1953. Có mặt.

- Vợ chồng ông Nguyễn Đức T, sinh năm 1976 và bà Lê Thị Hồng T3, sinh năm 1980. Có mặt.

- Vợ chồng anh Đào Thái L, sinh năm 1989 và chị Dương Thị Thu T1, sinh năm 1994. Có mặt.

- Bà Nguyễn Thị Như H, sinh năm 1968. Có mặt.

- Anh Đào Thái A, sinh năm 1991.

Bà Nguyễn Thị Như H và anh Đào Thái A ủy quyền cho chị Dương Thị Thu T1, sinh năm 1994 (văn bản ủy quyền ngày 23/11/2021). Có mặt.

Tất cả các đương sự đều trú tại: Khu phố P, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên.

- Ủy ban nhân dân phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên; Địa chỉ: khu phố N, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 13/01/2020, tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Sau ngày giải phóng miền Nam nguyên đơn khai hoang một số diện tích đất tại thôn P, xã H, huyện Đ, tỉnh Phú Yên (nay là khu phố P, phường H, thị xã Đ), trong đó thửa số 3, tờ bản đồ 69 (đo đạc năm 2010), có diện tích 2.653,8m². Sau khi cụ Nguyễn Thị N3 chết năm 1996, cụ Đào N tiếp tục thực hiện quyền sử dụng đất, đến năm 2017 cụ N cắt một phần diện tích 549,4m² thuộc thửa số 3 cho bà Nguyễn Thị H1 (con gái của bà Nguyễn Thị Q – người sống chung với cụ N) để xây dựng nhà ở, phần còn lại 2.104,4m² của thửa số 3 (đo đạc theo hiện trạng là 1.866,6m²) vào năm 2011 các con của cụ N lập biên bản nội bộ gia đình thỏa thuận giao phần đất này cho ông Đào Thái T được quyền sử dụng đất, nhưng phải có nghĩa vụ nuôi dưỡng, chăm sóc cụ N đến lúc qua đời.

Đối với giấy bàn giao đất ở và giao nhà ở lập ngày 24/6/1995 do ông Đào Thái T cung cấp đã bị hủy bỏ, vì khi đó cụ Nguyễn Thị N3 còn sống nhưng không ký vào biên bản, còn biên bản họp gia đình lập ngày 17/10/2011 cụ Đào N không có mặt, có chữ ký xác nhận của ông Đào Linh S (chết - em ruột cụ Đào N), sau đó cụ Đào N mới ký xác nhận sau để giao quyền sử dụng đất gắn với nghĩa vụ phụng dưỡng cụ N và thờ cúng ông bà nhưng từ khi nhận quyền sử dụng đất đến nay ông T không thực hiện nghĩa vụ nuôi dưỡng, chăm sóc cụ N. Trong quá trình sống chung vợ chồng cụ N có 06 người con, trong đó 03 người con chết nhỏ còn lại 03 người con gồm ông Đào C, ông Đào Văn N2 và Đào Thái T.

Ông Đào Thái T vi phạm cam kết thực hiện nghĩa vụ nuôi dưỡng, chăm sóc cụ N nên cụ N yêu cầu ông Đào Thái T trả lại quyền sử dụng đất để có tài sản hưởng tuổi già. Thực tế thửa đất tách ra đang tranh chấp là đất vườn dừa, sau đó

ông T tự ý cải tạo thành hồ (ao) nuôi tôm và xây dựng nhà cấp 4 cùng với kè đá bao quanh thửa đất, cụ N yêu cầu trả lại đất và đồng ý trả lại giá trị tài sản và công sức cho ông T theo quy định của pháp luật. Riêng đối với yêu cầu của vợ chồng bà Lê Thị Hồng T3 đòi công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/9/2012 giữa vợ chồng bà và ông T là không phù hợp với pháp luật nên đề nghị tòa xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật để đảm bảo quyền lợi của các bên đương sự.

Tài liệu có tại hồ sơ, tại phiên tòa bị đơn ông Đào Thái T và người đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Lời trình bày của cụ Đào N là không phù hợp, vì tài sản của cha mẹ ông T đã giao cho ông anh cả là ông Đào Văn N2 sở hữu nên năm 1995 cha ông là cụ N và ông T có xuống xóm L mua một miếng (khoảnh) đất với diện tích 1.700m² (thửa số 3 đang tranh chấp) để xây dựng nhà ở, sau đó cụ N đã cắt giao cho ông Đào M khoảng 300m² diện tích còn lại là 1.400m², được sự đồng ý của cha mẹ và 02 ông anh trong gia đình thỏa thuận giao cho ông được quyền sử dụng đất gắn liền nhà ở. Năm 1997 mẹ Nguyễn Thị N3 chết, cha ông cụ N góa nghĩa sống chung với bà Nguyễn Thị Q nên cha ông yêu cầu ông T trả lại đất và cha ông chỉ nhận lại 550m², diện tích còn lại 850m² các thành viên trong gia đình đều thỏa thuận giao lại cho ông tiếp tục được quyền sử dụng đất, có sự xác nhận của chú Đào Linh S (chết) chứng kiến.

Năm 2011 vợ chồng bà Lê Thị Hồng T3 thuê thửa đất được chia để làm hồ nuôi tôm, đến năm 2012 các con ông T đã trưởng thành cần chỗ ở ổn định nên ngày 27/9/2012 vợ chồng ông T chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho vợ chồng bà T3, giao kết hợp đồng thể hiện bằng giấy viết giấy tay với số tiền 220.000.000 đồng, việc chuyển nhượng giao quyền sử dụng đất và nhận tiền cha và các anh của ông T đều biết và không phản đối, vợ chồng bà T3 tiếp tục thực hiện quyền sử dụng đất và cải tạo xây dựng hiện trạng như hiện nay, không ai cản trở và phản đối. Trước khi xảy ra tranh chấp ông T và cụ N vẫn sống hòa thuận, vui vẻ, vợ chồng ông T vẫn qua lại thăm nom, chăm sóc, đến ngày 08/8/2019 ông T đề nghị đưa cụ N về nuôi dưỡng nhưng cụ N không đồng ý, đến năm 2020 cụ N khởi kiện đòi lại đất thì ông T không đồng ý và yêu cầu phải công nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 27/9/2012 giữa ông T và vợ chồng bà Lê Thị Hồng T3 thì ông T không tranh chấp vì hai bên đã thực hiện xong các nghĩa vụ giao đủ tiền và nhận quyền sử dụng đất nên đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và vợ chồng bà T3.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- *Tại Công văn số 221/UBND ngày 20/5/2021 và các tài liệu có tại hồ sơ, Ủy ban nhân dân phường H trình bày:* Thửa đất đang tranh chấp theo bản đồ đo đạc năm 1995, thửa đất đang tranh chấp là 01 phần thửa đất 224 thuộc tờ bản đồ 93-B, diện tích 1.700m², loại đất thổ, quy chủ “Ban nhân dân thôn”. Theo tờ bản đồ đo đạc năm 2010, thửa đất đang tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 03, tờ bản đồ 69, diện tích 2.653,8m² quy chủ người sử dụng đất là cụ Đào N, gồm 250m² đất

ONT và 2.403,8m² đất BHK. Từ khoảng năm 2005 đến năm 2012, cụ Đào N làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khoảng 850m² đối với một phần thửa đất số 03 và sau đó cụ N đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H1 và một người khác, còn lại một phần thửa đất số 03 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên yêu cầu Tòa xem xét xử theo quy định của pháp luật.

- Ông Đào Văn N2 (Đào N2), ông Đào C đều trình bày: Về nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất đúng như lời trình bày của cụ N, còn lời trình bày của bị đơn là không phù hợp, bản thân ông T chưa từng chăm sóc, nuôi dưỡng, thờ cúng như đã cam kết theo biên bản đã thỏa thuận nên cụ N yêu cầu trả lại đất là có cơ sở.

- Vợ chồng bà Lê Thị Hồng T3 và ông Nguyễn Đức T2 trình bày: năm 2011 vợ chồng bà với vợ chồng ông Đào Thái T có xác lập hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, diện tích đất này đã được vợ chồng ông T sử dụng liên tục từ năm 1995 đến nay để nuôi trồng thủy sản. Nguồn gốc của thửa đất này là của cụ Đào N phân chia cho ông T, thể hiện ở các biên bản do cụ Đào N và các thành viên trong gia đình gồm ông Đào C, Đào N2, Đào Thái T ký xác nhận, đều thống nhất chia ra 02 phần giao cho ông T và cụ N mỗi người ½ thửa đất để ở và canh tác nuôi trồng thủy sản, nên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ bà và ông T là ngay tình, cả gia đình cụ Đào N đều biết và cũng không ai phản đối. Ngày 24/7/2017, cụ N đã thực hiện tách thửa và sang tên một phần đất của mình được chia cho bà Nguyễn Thị H1 và một người khác nên biên bản hợp gia đình lập năm 2011 cho đến năm 2020 các bên không tranh chấp đều mặc nhiên thừa nhận nội dung đã phân chia, nay cụ N khởi kiện đòi lại quyền sử dụng đất là không có cơ sở nên yêu cầu Tòa công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà và ông T, nếu không chấp nhận thì yêu cầu tòa xét xử theo quy định của pháp luật.

- Bà Nguyễn Thị Như H: trình bày và yêu cầu như ông Đào Thái T.

- Vợ chồng anh Đào Thái L và chị Dương Thị Thu T1: trình bày và yêu cầu như ông Đào Thái T.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2022/DS-ST ngày 20/5/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Đ đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 147, 157, 165, khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ Án lệ số 14 được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 14/12/2017; Áp dụng Điều 463 Bộ luật Dân sự năm 1995, Điều 467 Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 120, 121, 122, 123, 166, 168, 424, 459, 462, 500, 501, 502, 503 và 688 Bộ luật Dân sự năm 2015, các Điều 166, 188 Luật Đất đai; Áp dụng khoản 1, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Đào N về việc “đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất” vì có căn cứ; không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị Hồng T3 và ông Nguyễn Đức T2 vì không có căn cứ.

1. Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Đào N, ông Đào Văn C, ông Đào N2 với Đào Thái T.

2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đào Thái T, bà Nguyễn Thị Như H với ông Nguyễn Đức T2, bà Lê Thị Hồng T3 theo Giấy chuyển nhượng đề ngày 27/9/2012 là vô hiệu.

3. Tạm giao một phần thửa đất số 03, tờ bản đồ 69 (đo đạc năm 2010), diện tích 1.465,4m², tọa lạc tại khu phố P, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên, có giới cận: phía Đông giáp đường đi bờ kè và 01 phần đất do UBND phường H quản lý, phía Tây giáp đường đi, phía Nam giáp đất bà Nguyễn Thị H1, phía Bắc giáp đất bãi bồi sông Ngọn do UBND phường H quản lý (kèm theo bản vẽ trích đo chỉnh lý hiện trạng thửa đất ngày 07/12/2020) cho cụ Đào Nhận quản lý, sử dụng.

4. Cụ Đào N, ông Đào C, ông Đào Văn N2, ông Đào Thái T được quyền khởi kiện đối với phần di sản thừa kế của cụ Nguyễn Thị N3 bằng vụ án khác.

5. Buộc ông Đào Thái T, bà Nguyễn Thị Như H, ông Nguyễn Đức T2, bà Lê Thị Hồng T3 phải giao trả lại một phần thửa đất số 03, tờ bản đồ 69 (đo đạc năm 2010), diện tích 1.465,4m², tọa lạc tại khu phố P, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên, có giới cận: phía Đông giáp đường đi bờ kè và 01 phần đất do UBND phường H quản lý, phía Tây giáp đường đi, phía Nam giáp đất bà Nguyễn Thị H1, phía Bắc giáp đất bãi bồi sông Ngọn do UBND phường H quản lý (kèm theo bản vẽ trích đo chỉnh lý hiện trạng thửa đất ngày 07/12/2020) cho cụ Đào N quản lý, sử dụng.

6. Buộc bà Lê Thị Hồng T3, ông Nguyễn Đức T2 tháo dỡ bờ đá chẻ chưa xây tô, các dàn đảo ô-xy, thiết bị máy móc trên hồ nuôi tôm; 01 trại nuôi tôm; 01 chái tạm; bạt lót hồ khu A và khu B đang tồn tại trên một phần thửa đất số 03, tờ bản đồ 69 nêu trên.

7. Ghi nhận sự tự nguyện của cụ Đào N về việc hỗ trợ, bồi thường chi phí cải tạo, đầu tư và công sức bảo quản số tiền 150.000.000 đồng cho ông Đào Thái T khi lấy lại đất, được khấu trừ vào số tiền bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu cho bà Lê Thị Hồng T3, ông Nguyễn Đức T2, nên cụ Đào N phải thanh toán số tiền 150.000.000 đồng (*Một trăm năm mươi triệu đồng*) cho bà Lê Thị Hồng T3, ông Nguyễn Đức T2.

8. Buộc ông Đào Thái T, bà Nguyễn Thị Như H phải có nghĩa vụ hoàn trả số tiền 220.000.000 đồng tiền đã nhận cho ông Nguyễn Đức T2 và bà Lê Thị Hồng T3 và bồi thường với số tiền 116.350.000 đồng do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/9/2012 bị vô hiệu; tổng cộng ông Đào Thái T, bà Nguyễn Thị Như H phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền 336.350.000 đồng (*Ba trăm ba mươi sáu triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng*) cho bà Lê Thị Hồng T3, ông Nguyễn Đức T2.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 01/6/2022, bị đơn ông Đào Thái T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Hồng T3, ông Nguyễn Đức T2 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn và luật sư của mình đều yêu cầu tòa giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm, riêng nguyên đơn xin rút lại khoản tiền 150.000.000đ về khoản hỗ trợ, bồi thường chi phí cải tạo đầu tư và công sức bảo quản của vợ chồng bà Lê Thị Hồng T3.

- Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vợ chồng bà Lê Thị Hồng T3 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Đào N.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm của Thẩm phán, HĐXX, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định pháp luật tố tụng. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS năm 2015 chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đào Thái T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vợ chồng bà Lê Thị hồng T3, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và vợ chồng bà T3.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến các bên đương sự, kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông Đào Thái T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Hồng T3, ông Nguyễn Đức T2 kháng cáo và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định là kháng cáo hợp lệ được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường H, thị xã Đ được triệu tập hợp lệ lần thứ hai, vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt.

[2] Về nội dung kháng cáo của bị đơn ông Đào Thái T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Hồng T3, ông Nguyễn Đức T2 đều yêu cầu không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đào Thái T và vợ chồng bà Lê Thị Hồng T3 thì thấy rằng:

Thửa đất tranh chấp là một phần thửa đất 224, tờ bản đồ 92-B, các đương sự trình bày do cụ Đào N, cụ Nguyễn Thị N3 khai hoang và xây dựng nhà ở ổn định từ trước 15/10/1993, không xảy ra tranh chấp. Xét hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện Đông Hòa cấp cho cụ Đào N, bà Nguyễn Thị Q, tại Tờ trình xin chỉnh lý trong hồ sơ địa chính được UBND xã H lập ngày 30/7/2012 (bút lục 350) đề nghị UBND huyện Đ, phòng Tài nguyên và môi trường huyện Đ xem xét chỉnh lý lại hồ sơ địa chính vì “thửa đất số 224, thuộc tờ bản đồ 93-B do ông Đào N khai hoang và xây dựng nhà ở ổn định từ trước 15/10/1993 đến nay, không xảy ra tranh chấp. Nhưng khi đo đạc trong sổ mục kê ghi thổ Ban nhân dân thôn là không đúng thực tế sử dụng của hộ ông Đào N”. Nội dung yêu cầu chỉnh lý: “Tổng diện tích 1700m², theo biên bản thỏa thuận ngày 28/4/2009, ông Đào N sử dụng 850m² thuộc tờ bản đồ 93-B; thửa số 224; chủ sử dụng đất là ông Đào N”. Xét bút lục 362, 363 (Biên bản giải quyết

tranh chấp ngày 28/4/2009 tại UBND xã H) có nội dung giống bút lục 361 (Biên bản họp gia đình ngày 17/10/2001 được trưởng thôn P ông Trần Tấn L1 xác nhận) thể hiện “Thửa đất 224, tờ bản đồ 936; diện tích 1700m² được chia ra làm 2 phần. Người còn sống là ông Đào N được sử dụng 850m²; Phần 850m² được thừa kế theo quy định của pháp luật. Ông Đào N2, Đào C và các thành viên có mặt tại cuộc họp thống nhất giao cho ông Đào Thái T 850m². Ông Đào Thái T được quyền sử dụng đất và xác lập quyền sử dụng đất”. Tại cuộc họp có mặt cụ N, ông C, ông N2, ông T (đều ký tên vào biên bản). Theo biên bản kiểm tra hiện trạng sử dụng đất và nhà ở ngày 06/8/2012 (bút lục 357) Biên bản xác định ranh giới, mốc giới ngày 06/8/2012 (bút lục 356) đều xác định thửa đất ông N đề nghị cấp giấy chứng nhận QSD đất (hiện đã chuyển nhượng cho bà H1) có phía Đông giáp “đất hồ tôm (đất ông T)”, các biên bản này đều được cụ N ký xác nhận. Như vậy, thửa đất có diện tích 1700m² đã được cụ N và những người con của cụ N, cụ N3 thống nhất phân chia, được chính quyền địa phương xác nhận và sử dụng ổn định liên tục cho đến nay, thể hiện ở việc: Phần đất cụ Đào N được phân chia được cụ N làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tặng cho bà Nguyễn Thị H1 một phần, phần đất giao cho ông T được ông T sử dụng làm hồ nuôi tôm, sau đó chuyển nhượng lại cho vợ chồng bà Lê Thị Hồng T3 và ông Nguyễn Đức T2, ông T và vợ chồng bà T3 không thực hiện việc kê khai quyền sử dụng đất với cơ quan có thẩm quyền nên bản đồ lập năm 2010 vẫn quy chủ cho ông Đào N là không đúng với thực tế sử dụng đất cũng như thỏa thuận trong gia đình, trong khi bị đơn trực tiếp sử dụng đất và nộp thuế đất cho nhà nước từ 1996.

Cấp sơ thẩm căn cứ Giấy bàn giao đất và nhà ở lập ngày 26/4/1995, biên bản họp nội bộ gia đình ngày 17/11/2011 và biên bản họp gia đình ngày 22/10/2011 nhận định đây là hợp đồng tặng cho có điều kiện để xác định nghĩa vụ ông T là chăm sóc, phụng dưỡng cụ Đào N nhưng không xem xét giấy xác nhận từ chối việc nuôi dưỡng của cụ N lập ngày 8/8/2019 (bút lục 29) và cũng không xem xét nguồn gốc đất, các thỏa thuận về phân chia đất được địa phương xác nhận, được cụ N thừa nhận tại các biên bản xác minh ranh giới hiện trạng khi làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ N, mà chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn tạm giao diện tích 1.465,5m² là một phần thửa đất số 03, tờ bản đồ 69 (đo đạc năm 2010) cho cụ Đào N quản lý, sử dụng là không có cơ sở.

Các đương sự đều xác định toàn bộ vật công trình, kiến trúc trên đất tranh chấp bao gồm nhà cấp 4 làm trại hồ tôm, chái trước trại hồ tôm, 02 bạt trải nhựa hồ tôm, đá chẻ, người đang trực tiếp sử dụng đất là bà Lê Thị Hồng T3, ông Nguyễn Đức T2, việc sử dụng của bà T3, ông T2 trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Đào Thái T. Ông T khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng này, ông T không phải là người được nhà nước giao quyền sử dụng đất, bà T3, ông T2 cũng biết rõ việc ông T không phải chủ sử dụng đất nhưng vẫn thực hiện việc chuyển nhượng (tại đơn trình bày ngày 29/10/2021, bút lục 258). Mặc dù vậy, việc ông T được các thành viên trong gia đình thống nhất giao đất như đã phân tích, viện dẫn trên nên trường hợp ông T yêu cầu công

nhận quyền sử dụng đất cho ông T có căn cứ để HĐXX chấp nhận. Quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng và các con ông T, vợ chồng bà T3 đều đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 27/9/2012. Giấy chuyển nhượng đất (bút lục 99) có nội dung: ông T, bà H cần tiền để xây dựng nhà ở nên đồng ý sang nhượng mảnh đất bà T3, ông T2 đang thuê nuôi tôm, diện tích khoảng 1900m², giới cận: Nam giáp đất ông Đào N, Bắc giáp ông Hai L2, Đông giáp hồ và đất ông Lê C1; Tây giáp đường đi vào nhà ông Trương Văn V. Các đương sự đều thống nhất khai do quá trình bồi, lở của sông Ngọn dẫn đến diện tích đất hiện nay thay đổi, thống nhất như đo vẽ của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường lập ngày 07/12/2020, do đó cần công nhận cho bà T3, ông T2 được quyền sử dụng diện tích đất khu A + B (có tổng diện tích 541,7m² + 1324,9m²).

Theo biên bản định giá tài sản ngày 19/6/2020 và ngày 21/10/2022, nhà cấp 4 làm trại hồ tôm, vật công trình kiến trúc trên đất là của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vợ chồng bà Lê Thị Hồng T3 xây dựng và nhận chuyển nhượng từ bị đơn do đó vợ chồng bà T3 được công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất thuộc một phần thửa đất số 03, tờ bản đồ 69 (đo đạc năm 2010), diện tích 1.465,4m², tọa lạc tại khu phố P, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên có giới cận: Đông giáp đường đi bờ kè và một phần đất do UBND phường H quản lý; Tây giáp đường đi; Nam giáp đất bà Nguyễn Thị H1 (do cụ N tặng cho); Bắc giáp đất bãi bồi sông Ngọn do UBND phường H quản lý (kèm theo bản vẽ trích đo chỉnh lý hiện trạng thửa đất lập ngày 07/12/2020).

Từ những căn cứ như trên cần chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đào Thái T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng bà Lê Thị Hồng T3 và quan điểm của Viện kiểm sát tại phiên tòa sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, công nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn và việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữ ông T và vợ chồng bà T3.

[3] Về chi phí thẩm định tại chỗ, định giá và án phí: Đương sự phải theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đào Thái T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng bà Lê Thị Hồng T3 và ông Nguyễn Đức T2, sửa bản án sơ thẩm.

Áp dụng các điều 26, 92, 147, 148, 157, 158, 165, 166 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 100 và Điều 203 Luật Đất đai 2013; Điều 129, 221, 500 Bộ luật dân sự 2015; Điều 26, Điều 29 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. Không chấp nhận yêu cầu của cụ Đào N theo đơn khởi kiện lập ngày 13/01/2020 về việc đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất đã giao cho ông Đào Thái T. Vì không có căn cứ pháp luật.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/9/2012 giữa vợ chồng bà Nguyễn Thị Như H, ông Đào Thái T và vợ chồng bà Lê Thị Hồng T3, ông Nguyễn Đức T2. Vợ chồng bà Lê Thị Hồng T3 được quyền sử dụng đất thửa số 03, tờ bản đồ 69 (đo đạc năm 2010), diện tích 1.465,4m², tọa lạc tại khu phố P, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên có giới cận: Đông giáp đường đi bờ kè và một phần đất do UBND phường H quản lý; Tây giáp đường đi; Nam giáp đất bà Nguyễn Thị H1; Bắc giáp đất bãi bồi sông Ngọn do UBND phường H quản lý. (kèm theo bản vẽ trích đo chính lý hiện trạng thửa đất lập ngày 07/12/2020).

Vợ chồng bà Lê Thị Hồng T3 được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký kê khai sử dụng và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi có yêu cầu.

3. Về án phí:

Cụ Đào N là người cao tuổi nên được miễn án phí DSST và DSPT. Hoàn lại cho cụ N 300.000đ tiền tạm ứng án phí DSST, đã nộp ở biên lai thu tiền số 0003349 ngày 27/02/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Đ.

Hoàn lại cho vợ chồng bà Lê Thị Hồng T3, ông Nguyễn Đức T2 300.000đ tiền tạm ứng án phí DSST và 300.000đ tiền tạm ứng án phí DSPT, đã nộp ở các biên lai thu tiền số 0001506 ngày 02/4/2021 và số 0006264 ngày 03/6/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Đ.

Hoàn lại cho ông Đào Thái T 300.000đ tiền tạm ứng án phí DSPT, đã nộp ở biên lai thu tiền số 0006265 ngày 03/6/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Đ.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và định giá tài sản: ở cấp sơ thẩm 7.500.000đ và cấp phúc thẩm 3.000.000đ. Tổng cộng 10.500.000đ; ông Đào N phải chịu 3.500.000đ, ông Đào Thái T phải chịu 3.500.000đ và vợ chồng bà Lê Thị Hồng T3 phải chịu 3.500.000đ; cụ N đã nộp tạm ứng 7.500.000đ nên ông T phải hoàn lại cho cụ N 3.500.000đ; vợ chồng bà Lê Thị Hồng T3 phải hoàn lại cho cụ Đào N 5.000.000đ.

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 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, 7a 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./.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Thị Thái Lan

Vũ Ngọc Hà

Mai Tấn Hoàng

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Phú Yên (2);
- TAND TX Đông Hòa (2);
- CC THADS TX Đông Hòa;
- P. NVKT;
- Các đương sự;
- Lưu AV, Hồ sơ vụ án.

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

Mai Tấn Hoàng

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA