

Bản án số: 41/2022/DS-PT

Ngày: 27-12-2022

V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Diệu

Các Thẩm phán: Bà Ngô Thị Trang

Ông Hàng Lâm Viên

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Hải Thu - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Hồng Hiến - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 12 năm 2022, tại Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 44/2022/TLPT-DS ngày 31 tháng 12 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 28a/2022/DS-ST ngày 22 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 45/2022/QĐ-PT ngày 12 tháng 12 năm 2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Huỳnh Thị Tuyết S, sinh năm: 1979;

2. *Bị đơn:* Bà Huỳnh Thị L, sinh năm: 1966;

Cùng địa chỉ: Khu phố X, thị trấn T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

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

3.1. Ông NLQ1, sinh năm: 1963;

3.2. Ông NLQ2, sinh năm: 1977.

Cùng địa chỉ: Khu phố X, thị trấn T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

4. *Người làm chứng:*

4.1. Bà NLC1, sinh năm: 1963;

Địa chỉ: A.5.09 C/c Thủ Thiêm Xanh, phường Bình Trưng Đông, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh.

4.2. Bà NLC2, sinh năm: 1973;

4.3. Ông NLC3, sinh năm: 1977;

Cùng địa chỉ: Khu phố Y, thị trấn T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

4.4. Ông NLC4, sinh năm: 1970;

Địa chỉ: Thôn G3, xã L, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

5. *Người kháng cáo:* Bà Huỳnh Thị L là bị đơn và ông NLQ1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

(Tất cả các đương sự có mặt tại phiên tòa. Riêng người làm chứng Tòa án không triệu tập đến tham gia phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện ngày 10/8/2020, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Huỳnh Thị Tuyết S trình bày:

Tháng 4/2004, bà và chồng là ông NLQ2 có nhận chuyển nhượng của bà Huỳnh Thị L (chị gái bà) 01 lô đất mặt đường QL1A, phần diện tích đất chuyển nhượng có chiều ngang 04m, dài từ tim đường đến mương thủy lợi (nay tương ứng với thửa đất số 171, tờ bản đồ số 6.4 thị trấn T, huyện N), với giá 60.000.000 đồng, hai bên đã giao, nhận tiền đầy đủ và có lập giấy tờ viết tay với tiêu đề “Giấy sang nhượng đất” do bà NLC2 (chị ruột bà và bà L) viết hộ theo nội dung bà L đọc; trong giấy sang nhượng này, bà L đứng tên bên bán, còn ông NLQ2 đứng tên bên mua, bà là người trực tiếp giao 60.000.000 đồng cho bà L. Việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng bà và bà L tất cả các anh, chị, em trong gia đình biết. Tại thời điểm chuyển nhượng, hai bên không tiến hành đo đạc thực tế mà chỉ ước chừng diện tích đất.

Năm 2015, bà và ông NLQ2 ly hôn theo quyết định của bản án số 10/2015/HNGĐ-ST ngày 26/8/2015 của Tòa án nhân dân huyện N. Khi ly hôn, bà

và ông NLQ2 chưa giải quyết vấn đề tài sản chung, tuy nhiên vào ngày 29/5/2020, bà và ông NLQ2 có lập văn bản thỏa thuận phân chia tài sản được Ủy ban nhân dân thị trấn T xác nhận, theo đó thửa đất số 171 thuộc quyền quản lý, sử dụng và định đoạt của bà.

Nay, bà khởi kiện yêu cầu bà L trả lại cho bà toàn bộ diện tích đất thuộc thửa 171.

Đối với kết quả đo đạc, chỉnh lý thửa 171 được thể hiện tại Trích lục bản đồ địa chính ngày 17/6/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện N, bà đồng ý.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà S trình bày bổ sung: Năm 2006, ông NLQ2 (chồng bà) đã tiến hành đổ đất nâng nền toàn bộ phần diện tích mà vợ chồng bà đã nhận chuyển nhượng của bà L, khối lượng đổ là 10 xe ben loại lớn. Sau khi đổ đất nâng nền, do chưa có nhu cầu sử dụng nên vợ chồng bà cho bà L mượn tạm thửa 171 để làm lối đi chở bò vào phần đất phía trong của bà L cho thuận tiện. Bà S vẫn giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện và không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bà L, ông NLQ1. Việc ông NLQ1 cho rằng ông NLQ1 và bà L là vợ chồng hợp pháp, thửa 171 là tài sản chung của bà L và ông NLQ1 là không chính xác, vì trước khi ông NLQ1 chung sống với bà L thì ông NLQ1 đã có đăng ký kết hôn với người khác và hiện nay ông NLQ1 và vợ ông NLQ1 cũng chưa ly hôn, thửa 171 là tài sản của cha bà cho riêng bà L, chứ không phải là chuyển nhượng cho ông NLQ1 như ông NLQ1 đã trình bày.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn bà Huỳnh Thị L trình bày:

Bà và ông NLQ1 là vợ chồng, chung sống với nhau từ năm 1993 đến nay nhưng không đăng ký kết hôn. Nguồn gốc thửa đất số 171, tờ bản đồ số 6.4 thị trấn T hiện đang tranh chấp là của vợ chồng bà nhận chuyển nhượng của cha bà tên Huỳnh U vào năm 1994. Việc chuyển nhượng giữa cha bà và vợ chồng bà không lập giấy tờ gì nhưng mẹ và các anh, chị, em trong nhà đều biết.

Trước đây, do làm ăn thua lỗ nên bà có vay của bà Huỳnh Thị Tuyết S (em gái) số tiền là 60.000.000 đồng, số tiền này bà vay làm nhiều lần, mỗi lần vay đều chỉ nói miệng, không lập giấy tờ. Năm 2004, để cản trừ nợ vay, bà có làm giấy chuyển nhượng cho vợ chồng bà S ông NLQ2 01 lô đất có chiều ngang là 4m và chiều dài hết thửa đất (nay là thửa đất số 171), việc lập giấy chuyển nhượng chỉ có

bà với bà S biết, sau đó, hai bên có thỏa thuận miệng với nhau là khi nào bà có tiền sẽ chuộc lại thửa đất này.

Từ năm 2006 đến năm 2010, bà có xin chuộc lại thửa 171 đã chuyển nhượng nhưng bà S không đồng ý. Nay, bà S căn cứ vào giấy chuyển nhượng lập năm 2004 để đòi lại thửa 171, bà có ý kiến như sau: Thửa 171 là tài sản chung của vợ chồng bà nhưng khi chuyển nhượng bà chưa hỏi ý kiến của chồng mà tự ý quyết định, vì vậy bà không đồng ý trả lại đất mà chỉ đồng ý trả lại số tiền 60.000.000 đồng bà vay của bà S và trả lãi theo lãi suất Ngân hàng từ năm 2006 đến năm 2010.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà L xác nhận bà biết ông NLQ2 có tiền hành đổ đất nâng nền của thửa 171 hiện nay nhưng đổ bao nhiêu xe bà không rõ, khi ông NLQ2 đổ đất nâng nền thửa 171 bà cũng không có ý kiến gì, trong thời gian ông NLQ2 đổ đất nâng nền thì ông NLQ1 đang chung sống với bà và ông NLQ1 cũng không có ý kiến gì.

Tại các bản tự khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa, người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông NLQ1 trình bày:

Ông và bà L chung sống với nhau như vợ chồng từ năm 1993 đến nay và không đăng ký kết hôn. Năm 1994, ông có nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh U (cha bà L) 01 lô đất mặt đường QL1A, nay là thửa đất số 171, tờ bản đồ số 6.4 thị trấn T, huyện N. Thời điểm bà L chuyển nhượng lại thửa 171 cho bà S thì ông không biết. Sau này ông mới nghe bà L nói bà L có mượn tiền bà S 60.000.000 đồng nên dùng đất để cầm nợ.

Nay, ông cùng với bà L đồng ý trả cho bà S số tiền 60.000.000 đồng và lãi từ năm 2006 đến năm 2010 theo lãi suất ngân hàng, chứ không đồng ý trả đất như bà S yêu cầu.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông NLQ1 trình bày bổ sung: Ông giữ nguyên các ý kiến và lời trình bày tại cấp sơ thẩm và ông trình bày bổ sung thêm: Việc chuyển nhượng thửa 171 giữa ông và cha vợ ông là Huỳnh U không làm giấy tờ gì, không có ai làm chứng, giá chuyển nhượng là 2 chỉ vàng y, số tiền chuyển nhượng thửa 171 là của riêng cá nhân ông, ông xác định thửa 171 là tài sản riêng của cá nhân ông, vì vậy ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà S.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - ông NLQ2 trình bày:

Ông và bà Huỳnh Thị Tuyết S kết hôn năm 1994, đến năm 2015 thì ly hôn.

Nguồn gốc thửa đất số 171 hiện đang tranh chấp là của ông Huỳnh U (cha vợ ông) mua của Ủy ban nhân dân thị trấn T. Do khi đó mỗi hộ chỉ được mua 01 lô nên cha vợ ông đã để bà Huỳnh Thị L (chị gái bà S) đứng tên trên giấy tờ mua đất (Phiếu thu số 56 ngày 28/7/1992), sau này thì cha vợ ông tặng cho luôn bà L thửa đất này.

Năm 2004, do bà L làm ăn khó khăn nên có chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông thửa 171, có chiều ngang 04m, dài từ tim đường đến mương thủy lợi, với giá 60.000.000 đồng, bà NLC2 (chị gái bà S) là người trực tiếp viết hộ giấy chuyển nhượng giữa hai bên; trên tờ giấy này, bà L đứng tên bên bán, còn ông đứng tên bên mua, sau đó vợ chồng ông đã giao đủ số tiền 60.000.000 đồng cho bà L và bà L đã giao lại Phiếu thu số 56 (bản gốc) về việc bà L mua thửa đất số 171 cho ông giữ.

Năm 2020, sau khi ông và bà S ly hôn thì hai bên có lập 01 văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của vợ chồng (được Ủy ban nhân dân thị trấn T chứng thực), tại văn bản phân chia, ông và bà S thỏa thuận bà S được quyền sở hữu, sử dụng thửa 171, ông cũng đã giao lại cho bà S Phiếu thu số 56 (bản gốc), vì vậy thửa đất này là tài sản riêng của bà S, ông không còn liên quan gì. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông vẫn giữ nguyên ý kiến trình bày như trong thỏa thuận phân chia của ông và bà S lập năm 2020 về thửa 171.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông NLQ2 trình bày bổ sung: Sau khi nhận chuyển nhượng thửa 171, do thửa đất thấp nên ông đã lấy xe ben của gia đình chở đất đổ trên thửa 171 để nâng nền toàn bộ thửa 171, khi ông đổ đất bà L cũng biết và không có ý kiến gì. Ông NLQ1 khi đó cũng đã chung sống với bà L, tuy nhiên do ông NLQ1 còn có vợ nên ông NLQ1 không thường xuyên ở với bà L, ông xác định thửa đất 171 là tài sản của bà L, không liên quan gì đến ông NLQ1.

Tại bản tự khai, bà NLC2 trình bày:

Bà là chị ruột của bà S và bà L.

Năm 2004, bà là người trực tiếp viết hộ giấy chuyển nhượng thửa đất số 171 giữa vợ chồng bà S ông NLQ2 với bà L. Tại thời điểm bà L chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông NLQ2 bà S thì ông NLQ1 có qua lại, chứ không sống chung với bà L. Nguồn gốc của thửa 171 là của cha bà cho bà L, chứ không phải chuyển nhượng cho ông NLQ1, bà L như ông NLQ1, bà L đã trình bày.

Tại biên bản lấy lời khai, bản trình bày, các ông/bà NLC3, Huỳnh Thị Liêu và NLC4 đều xác nhận: Diện tích đất tranh chấp – thửa 171 là của cha các

ông/bà là Huỳnh U tặng cho bà L lúc bà L chưa chung sống với ông NLQ1. Việc bà L chuyển nhượng thửa đất này cho vợ chồng ông NLQ2 bà S, anh, chị em trong gia đình đều biết.

Tại bản án sơ thẩm số 28a/2022/DS-ST ngày 22/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, 147, 157, 165, Điều 271, 273 và 483 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 106 Luật đất đai năm 2003; Điều 166 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 129, 166 của Bộ luật dân sự 2015; Điểm a.2, tiểu mục 2.1 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTPTANDTC ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Căn cứ vào Điều 26 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Tuyết S.
2. Buộc Huỳnh Thị L trả thửa đất số 171, tờ bản đồ số 6.4, diện tích 123,4m²; Có tứ cận: Nam giáp hàng lang suối; Bắc giáp quốc lộ 27; Tây giáp nhà bà Huỳnh Thị Tuyết S; Đông giáp nhà bà Huỳnh Thị L. Tọa lạc tại: khu phố X, TT T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận cho bà Huỳnh Thị Tuyết S.

(Theo đo đạc chính lý bản đồ địa chính ngày 17/6/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh N)

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí đo đạc, định giá tài sản, quyền, nghĩa vụ của các bên thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 03/08/2022, bà Huỳnh Thị L và ông NLQ1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 28a/2022/DS-ST ngày 22/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện N. Nội dung kháng cáo: Đề nghị Tòa án phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu trả đất mua bán giữa bà Huỳnh Thị Tuyết S và bà Huỳnh Thị L đối với thửa đất số 171, tờ bản đồ số 6.4 thị trấn T, huyện N.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến thời điểm xét xử tại phiên tòa hôm nay.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Thị L và ông NLQ1, áp dụng khoản 3 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, hủy bản án dân sự sơ thẩm số 28a/2022/DS-ST ngày 22/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận vì có những vi phạm tố tụng không thể khắc phục, cụ thể: Bỏ sót quan hệ tranh chấp của bà S vì bà S có yêu cầu bà L ngưng hành vi lấn chiếm, ký các loại giấy tờ để bà làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng cấp sơ thẩm đã không xác định quan hệ pháp luật này; Áp dụng pháp luật vào việc điều tra, thu thập chứng cứ khi giải quyết còn thiếu sót, việc áp dụng Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 để công nhận hợp đồng là không phù hợp; Xác định thiếu các tài sản trên đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ1 không rút hoặc thay đổi, bổ sung nội dung kháng cáo.

Bị đơn thay đổi nội dung kháng cáo, cụ thể: Từ yêu cầu Tòa án sửa án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của bà S, không chấp nhận trả lại thửa đất 171 cho bà S đổi thành đồng ý trả cho bà S toàn bộ diện tích thửa 171 nhưng yêu cầu bà S mở cho bà L 01 lối đi trên thửa 171 để bà đi vào phần đất phía sau nhà của bà. Xét, việc thay đổi nội dung kháng cáo của bà L không vượt quá nội dung kháng cáo ban đầu nên Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi nội dung kháng cáo này của bà L.

Đơn kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ1 còn trong thời hạn luật định nên được xem xét, giải quyết.

[2] Về quan hệ pháp luật: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là có căn cứ phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Về tư cách người tham gia tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm đã đưa ông NLQ2 tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng, tại phiên tòa phúc thẩm,

Hội đồng xét xử đưa ông NLQ2 vào tham gia với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bởi thửa 171 được ông NLQ2, bà S tự thỏa thuận phân chia nhưng tại thời điểm phân chia thửa 171 chưa có các giấy tờ theo quy định của Luật đất đai nên việc phân chia này chưa đảm bảo theo quy định của pháp luật về phân chia tài sản chung.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Huỳnh Thị L về việc đồng ý trả cho bà S toàn bộ diện tích thửa 171 và yêu cầu bà S phải mở cho bà L 01 đường đi trên phần đất thửa 171 để bà đi vào phần đất phía sau nhà của bà, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Trong quá trình giải quyết vụ kiện, bà L đều thừa nhận bà L có chuyển nhượng thửa 171 cho bà S. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà L không đồng ý trả thửa 171 cho bà S vì cho rằng bà chuyển nhượng thửa 171 cho bà S với điều kiện là khi nào bà có tiền thì bà S sẽ cho bà chuộc lại đất; tại phiên tòa phúc thẩm, bà L đồng ý trả lại toàn bộ diện tích thửa 171 cho bà S và yêu cầu bà S mở cho bà 01 lối đi trên thửa đất 171 để bà đi vào phần đất phía sau căn nhà của bà cho thuận tiện – Việc bà L tự nguyện trả lại cho bà S toàn bộ diện tích đất của thửa 171 là phù hợp với quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này của bà L. Đối với việc bà L yêu cầu bà S mở cho bà L 01 lối đi trên thửa 171, Hội đồng xét xử nhận thấy: Tại phiên tòa phúc thẩm, bà L xác định phần đất phía sau nằm liền kề với phần đất đang có nhà ở của bà và không phải là một phần đất riêng biệt, bà L cũng xác định muốn đến phần đất phía sau nhà thì có thể đi qua nhà ở của bà, tuy nhiên không được thuận tiện. Căn cứ theo quy định của pháp luật, yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề chỉ được chấp nhận khi bất động sản đó bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu khác mà không có hoặc không đủ lối đi ra đường công cộng, phần đất phía sau mà bà L yêu cầu bà S mở lối đi qua không đáp ứng đủ điều kiện này nên không được chấp nhận.

[5] Xét kháng cáo của ông NLQ1 về việc cho rằng thửa đất số 171 đang tranh chấp là tài sản của riêng cá nhân ông nên ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà S về việc yêu cầu bà L trả lại thửa 171, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tại phiên tòa phúc thẩm và tại biên bản lấy lời khai, ông NLQ1 khẳng định thửa 171 được ông nhận chuyển nhượng của cha bà L là ông Huỳnh U vào năm 1994 với giá 02 chỉ vàng y, số vàng mà ông trả cho ông U là của riêng cá nhân ông - Lời trình bày này của ông NLQ1 không có cơ sở chấp nhận, bởi ông NLQ1 không đưa ra được chứng cứ chứng minh có việc ông nhận chuyển nhượng thửa 171 của ông U, có việc ông bỏ ra 02 chỉ vàng là tài sản riêng của ông để nhận chuyển nhượng thửa 171 và không chứng minh được nguồn gốc thửa 171 là của

ông U. Xét thấy, theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì bà L là người đứng tên trên Phiếu thu tiền mua đất số 56 ngày 28/7/1992 của Ủy ban nhân dân thị trấn T, cũng là người đứng tên trên các biên lai nộp thuế của thửa 171 nên có cơ sở xác định bà L là người có quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 171.

Tại phiên tòa, ông NLQ1 cho rằng thửa 171 là tài sản chung của ông và bà L có trong thời kỳ hôn nhân nên khi chuyển nhượng phải có sự đồng ý của cả hai vợ chồng. Đối với ý kiến này của ông NLQ1, Hội đồng xét xử nhận thấy: Xét về quan hệ hôn nhân: Bà L và ông NLQ1 chung sống với nhau từ năm 1993 đến nay không đăng ký kết hôn nên quan hệ giữa bà L và ông NLQ1 không được công nhận là quan hệ hôn nhân hợp pháp và không phải là vợ chồng, do đó, thửa 171 cũng không phải là tài sản chung của ông NLQ1, bà L tạo lập trong thời kỳ hôn nhân như ông NLQ1 đã trình bày; vì vậy, bà L có toàn quyền định đoạt đối với thửa 171 mà không cần sự đồng ý của ông NLQ1.

[6] Xét hợp đồng chuyển nhượng thửa 171 giữa bà L và vợ chồng bà S, ông NLQ2, nhận thấy:

Quá trình giải quyết vụ kiện, bà S, ông NLQ2, bà L đều thừa nhận năm 2004 vợ chồng bà S ông NLQ2 và bà L có ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 171 với nội dung “*Bà L chuyển nhượng cho ông NLQ2 01 lô đất mặt đường quốc lộ 27, chiều ngang 4m, chiều dài từ tim đường vô mương thủy lợi với số tiền 60.000.000 đồng. Bà L đã nhận đủ tiền*”. Như vậy, tính đến nay, vợ chồng bà S ông NLQ2 đã thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền của mình nhưng bà L chưa thực hiện nghĩa vụ chuyển giao quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà S ông NLQ2. Căn cứ án lệ số 55/AL/2022 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và khoản 2 Điều 129, điểm b Khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015, nhận thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên đến nay vẫn đang được thực hiện, có nội dung, hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 và vợ chồng bà S đã hoàn thành nghĩa vụ giao tiền theo như thỏa thuận trong hợp đồng, vì vậy cần công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng này. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà L đồng ý trả cho bà S toàn bộ diện tích thửa 171 - điều này phù hợp với nội dung hợp đồng chuyển nhượng mà hai bên đã ký kết năm 2004 và phù hợp với nhận định nêu trên của Hội đồng xét xử nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này của bà L.

Tại phiên tòa, ông NLQ2 đồng ý giao lại toàn bộ thửa đất số 171 cho bà S theo như nội dung hai bên đã thỏa thuận tại văn bản phân chia tài sản chung ngày 29/5/2020, do đó, bà S có quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất này. Vì vậy,

việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà L phải trả cho bà S thửa đất 171 (diện tích đo đạc thực tế 123,4m²) là có căn cứ, đúng pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, bà L, ông NLQ1 không xuất trình được chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của ông/bà là có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà L, ông NLQ1.

Đối với phần mái che, cột kèo sắt nằm trên diện tích đất tranh chấp theo Biên bản thẩm định ngày 23/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện N, xét thấy: Tại phiên tòa hôm nay, các đương sự đều xác định phần mái che, cột kèo sắt này hiện không còn tồn tại, vì vậy Hội đồng xét xử không xem xét.

[7] Xét ý kiến của đại diện viện kiểm sát tại phiên tòa, nhận thấy:

Đại diện viện kiểm sát cho rằng cấp Tòa án cấp sơ thẩm đã có vi phạm như bỏ sót quan hệ pháp luật tranh chấp về yêu cầu ngưng lấn chiếm và yêu cầu ký các loại giấy tờ để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bỏ sót việc xác định thu thập đánh giá chứng cứ, thiếu sót phần tài sản trên đất, Hội đồng xét xử nhận thấy: Thực tế, tại phiên tòa, có căn cứ xác định thửa 171 là tài sản của riêng cá nhân bà L và bà L cũng tự nguyện đồng ý trả lại toàn bộ phần diện tích đất này cho bà S, vì vậy các thiếu sót trên của cấp sơ thẩm đã không làm ảnh hưởng tới bản chất của vụ kiện và đã được Tòa án cấp phúc thẩm khắc phục.

Từ những phân tích, đánh giá chứng cứ nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa về việc hủy bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Thị L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[8] Về án phí: Do không chấp nhận kháng cáo nên bà L, ông NLQ1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm 28a/2022/DS-ST ngày 22 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, 147, 148, 157, 165 và 483 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 106 Luật đất đai năm 2003; Điều 166 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Khoản 2 Điều 129, điểm b Khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; Án lệ số 55/AL/2022 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Căn cứ vào các điều 26, 29 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Tuyết S đối với bà Huỳnh Thị L về việc đòi lại quyền sử dụng đất thửa đất số 171, tờ bản đồ số 6.4 thị trấn T, huyện N.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 171, tờ bản đồ số 6.4 thị trấn T, huyện N được ký kết giữa ông NLQ2, bà Huỳnh Thị Tuyết S và bà Huỳnh Thị L ngày 26/4/2004 có hiệu lực pháp luật.

3. Buộc Huỳnh Thị L trả lại cho bà Huỳnh Thị Tuyết S thửa đất số 171, tờ bản đồ số 6.4 thị trấn T, huyện N, diện tích đo đạc thực tế 123,4m²; Có tứ cận: Nam giáp hàng lang suối; Bắc giáp quốc lộ 27; Tây giáp nhà bà Huỳnh Thị Tuyết S; Đông giáp nhà bà Huỳnh Thị L.

(Kèm theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 17/6/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh N)

4. Về chi phí đo đạc, định giá tài sản: Tổng chi phí là 3.508.000 đồng. Bà Huỳnh Thị Tuyết S đã nộp. Buộc bà Huỳnh Thị L phải hoàn trả cho bà S số tiền 3.508.000 đồng chi phí đo đạc, định giá tài sản.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

5. Về án phí:

Bà Huỳnh Thị Tuyết S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà S 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số 0023973 ngày 05/10/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Bà Huỳnh Thị L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Huỳnh Thị L và ông NLQ1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0005959 ngày 04/8/2022 và Biên lai thu số 0005960 ngày 04/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Ninh Thuận. Bà L, ông NLQ1 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Người được thi hành án và 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.

Án xử phúc thẩm công khai, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 27/12/2022).

Nơi nhận:

- Đương sự (4);
- VKSND tỉnh Ninh Thuận (1);
- TAND huyện N (1);
- Chi cục THADS huyện N (1);
- Phòng KTNV&THA (1);
- Lưu hồ sơ, án văn, HC-TP (3).

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

(Đã ký và đóng dấu)

Trần Thị Dịu