

Án số: 30/2017/DS-PT

Ngày: 18 - 8 - 2017

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và
quyền sở hữu tài sản.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HOÀ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Hữu Viên

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Kim Dung

Bà Lê Thúy Phương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết Nhung – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa:
Bà Huỳnh Thiên Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 8 năm 2017, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 19/2017/TLPT-DS ngày 21 tháng 6 năm 2017 về tranh chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2017/DS-ST ngày 15 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân thị xã Ninh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 24/2017/QĐ-PT ngày 13 tháng 7 năm 2017, Thông báo dời ngày xét xử số 935/TA-DS ngày 20 tháng 7 năm 2017, Quyết định hoãn phiên tòa số 26/2017/QĐ-PT ngày 08 tháng 8 năm 2017, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Phi Kỳ P;

2. Bà Nguyễn Thị H;

Cùng cư trú tại tổ dân phố M, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thu H; cư trú tại Chung cư A, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Giấy ủy quyền lập ngày 03 tháng 11 năm 2014). Bà H có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phan Hồng S là Luật sư của Công ty Luật TNHH Phan Hồng S thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. Ông S có mặt tại phiên tòa.

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Phụng L;

2. Bà Lữ Thu T;

Cùng cư trú tại T, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Ông Nguyễn Phụng L, bà Lữ Thu T có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Văn T là Luật sư của Văn phòng luật sư Lê Văn T thuộc Đoàn luật sư tỉnh Khánh Hòa bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn. Ông T có mặt tại phiên tòa.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà NLQ1; cư trú tại T, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Đại diện hợp pháp của bà NLQ1: Ông Nguyễn Lữ Phụng N; cư trú tại T, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng (Giấy ủy quyền lập ngày 03 tháng 12 năm 2016). Ông N có mặt tại phiên tòa.

2. NLQ2; có trụ sở tại phường N, TX N, Khánh Hòa; người đại diện theo pháp luật là ông P; Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng là bà Cao Thị Xuân T; cư trú tại tổ dân phố 4, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa (Giấy ủy quyền ngày 01/12/2016). Bà T có mặt.

3. Bà NLQ3;

4. Ông NLQ4;

5. Bà NLQ5;

Cùng cư trú tại tổ dân phố M, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa. Bà NLQ3, Ông NLQ4, Ông NLQ4. Đều vắng mặt.

6. NLQ6, địa chỉ: Tổ dân phố B, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt tại phiên tòa.

- *Người làm chứng:*

1. Ông NLC1; cư trú tại đường T, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt tại phiên tòa.

2. Ông NLC2; cư trú tại L, phường P, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt tại phiên tòa.

3. Ông NLC3; cư trú tại tổ dân phố M, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt tại phiên tòa.

4. Ông NLC4; cư trú tại tổ dân phố M, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt tại phiên tòa.

5. Ông NLC5; cư trú tại P, tổ dân phố M, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt tại phiên tòa.

6. Ông NLC6; cư trú tại L, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 01/9/2014, quá trình tranh tụng và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H trình bày:

Vào năm 1988, ông Phi Kỳ P và bà Nguyễn Thị H có khai hoang diện tích đất tọa lạc tại thôn M, xã N, huyện N (nay là tổ dân phố M, phường N, thị xã N). Sau khi khai hoang, ông P và bà H có làm đơn xin cấp đất gia cư và được Ủy ban nhân dân xã N, huyện N, tỉnh Khánh Hòa chấp nhận.

Năm 1998, Công ty Huyndai Hàn Quốc đầu tư và xây dựng cảng đóng tàu, ông P và ông Nguyễn Phụng L đã thỏa thuận về việc ông P sẽ cho ông L xây dựng nhà trên phần đất của ông P với diện tích 750m², thuộc thửa 280, tờ bản đồ 17, tọa lạc tại xã N với mục đích cho người Hàn Quốc thuê và tiền thuê nhà chia đôi. Tháng 7/1998, bắt đầu tiến hành việc xây nhà, do thời điểm đó việc xây nhà không phải xin giấy phép xây dựng nên ông P để cho ông L xây dựng nhà trên đất của ông P. Như đã thỏa thuận ban đầu, toàn bộ số tiền xây nhà là tiền của ông L. Người Hàn Quốc thuê nhà phải có không gian riêng biệt nên việc xây tường rào xung quanh nhà xuất phát từ chỗ đó.

Việc ông L, bà T cho rằng đã bỏ tiền ra sửa chữa nhà gia đình ông P đang ở là không có. Nhà gia đình ông P đang ở từ trước đến nay do ông P tự xây và sửa chữa.

Sau khi xây dựng nhà xong, ông L tự ký hợp đồng cho thuê nhà mà không thông qua ông P, bà H. Ông L tự lấy tiền cho thuê nhà và cố tình tránh mặt ông P, bà H từ đó đến nay mà không chia cho ông P một nửa như đã thỏa thuận ban đầu. Ông P, bà H đã nhiều lần yêu cầu ông L trả tiền thuê mà người Hàn Quốc đã thuê theo thỏa thuận nhưng ông L vẫn cố tình né tránh và không trả. Từ năm 1998 cho đến nay, ông P không nhận một khoản tiền nào từ ông L.

Theo kết quả định giá tài sản của hội đồng định giá ngày 04/11/2016, thì tổng diện tích đất tranh chấp đo vẽ là 1.076m² (trước đây 750m²) nên ngày 03/3/2017, ông Phi Kỳ P và bà Nguyễn Thị H có đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông Nguyễn Phụng L và bà Lữ Thu T trả 1.076m² đất thuộc thửa 280, tờ bản đồ 17 tại phường N, thị xã N và yêu cầu ông L, bà T thanh toán tiền ông L, bà T cho người Hàn Quốc thuê nhà từ tháng 01/1999 đến tháng 5/2017 là 108.100.000 đồng. Ông P, bà H đồng ý thanh toán giá trị công trình xây dựng mà ông L, bà T đã xây dựng trên đất của ông, bà theo kết quả định giá tài sản.

Tại phần tranh luận, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu bị đơn trả lại phần diện tích đất mà ông P, bà H hùn hạp là 515m², trong đó đất quy hoạch giao thông là 91m², còn lại là 424m² để xây dựng nhà cho thuê và tiền cho thuê nhà từ tháng 01/1999 đến tháng 5/2017 là 108.100.000 đồng (*Một trăm lẻ tám triệu một trăm nghìn đồng*).

- Bị đơn bà Lữ Thu T trình bày:

Năm 1991, được sự đồng ý của Phòng Thủy sản huyện N và chính quyền Ủy ban nhân dân xã N, vợ chồng bà đặt trạm thu mua và chế biến sứa muối phen xuất khẩu trên phần đất của Nhà nước sát biển kề liền sau phần đất của ông Phi Kỳ P. Lúc bấy giờ kinh tế của ông P rất khó khăn, nên sau vụ sứa năm 1991, ông P, bà H gợi ý bán cho bà một nửa phần đất ông P, bà H đang ở (diện tích toàn bộ là 750m² do Ủy ban nhân dân xã N cấp). Nếu bà mua phần nửa đất trống thì giá là 03 lượng vàng 96%, còn nếu mua nửa nhà thì trả thêm tiền xây dựng nhà hoặc mua hết phần đất để ông P, bà H chuyển vào Thành phố Hồ Chí Minh. Nghĩ tình cảnh tội nghiệp của ông bà P, vợ chồng bà đã mua một nửa phần đất trống, nhưng nếu mua đúng một nửa đất thì sẽ trúng một phần nhà của ông P, bà H. Sau khi trao đổi, vợ chồng bà chỉ nhận phần đất trống, bề ngang khoảng 15m (giáp đường đi xuống N) sát gần nhà vợ chồng bà đang ở.

Trong thời gian từ năm 1991 đến năm 1998, ông P, bà H đã nhận đủ của bà số vàng là 1,5 lượng vàng 96%. Vì tin nhau nên việc giao nhận chưa làm giấy tờ, lúc đó chúng tôi có bàn với nhau khi nào cất nhà xong thì ông P viết giấy bán đất luôn một lần để bà hợp thức hóa hồ sơ giấy tờ nhà đất.

Ông P, bà H đã nhiều lần hỏi thúc vợ chồng bà ra cất nhà trên phần đất đã mua, không nên để đất trống Nhà nước sẽ thu hồi. Do đó, tháng 7/1998, bà đã đưa thợ và mua nguyên vật liệu xây dựng cất lên căn nhà trên đất đã mua (hiện trạng căn nhà vẫn không thay đổi). Ngày khởi công đào móng, chính ông P là người cầm dây và kiểm tra các chiều lô đất đã bán cho vợ chồng bà để cắm mốc giới. Trước khi xây dựng nhà của vợ chồng bà, ông P, bà H có gợi ý: Sau khi xây dựng nhà của vợ chồng bà xong, thì số tiền vợ chồng bà còn thiếu ông P, bà H, vợ chồng bà tự mua nguyên vật liệu và trả công thợ để sửa sang lại căn nhà ông P, bà H đang ở (bà H nhắc bà: làm khoảng 10.000.000 đồng, chứ làm hơn bà H không có tiền trả). Nếu ông P, bà H chưa nhận 1,5 lượng vàng 96% thì không có chuyện bà H nói như vậy. Thực tế số tiền bà đã chi cho việc sửa chữa nhà cho ông P, bà H là khoảng 17.000.000 đồng, quy đổi thành vàng lúc đó là khoảng 3,5 lượng vàng 96%. Bà đã báo cho ông P, bà H số tiền sửa chữa đã vượt quá số tiền mà vợ chồng bà còn thiếu là 02 lượng vàng 96%. Tuy nhiên, vợ chồng bà không yêu cầu ông P, bà H trả lại 02 lượng vàng đó nữa.

Theo thỏa thuận, sau khi xây dựng nhà xong, ông P, bà H sẽ viết giấy chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà nhưng ông P, bà H hứa hẹn nhiều lần, cho đến nay vẫn không chịu viết giấy chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà.

Trong khi xây cất nhà, chồng và con bà là Nguyễn Phụng L, Nguyễn Lữ Phụng N và nhóm thợ đã khai hoang từ phía sau nhà (kể cả nhà bà và nhà ông P) ra đến bãi biển rồi rào ngăn ranh giới đất giữa đất bà mua với đất của ông P, bà H, đồng thời giúp ông P, bà H rào ngăn ranh giới đất với các hộ phía trên bực ra sau biển, cho nên diện tích toàn bộ lô đất mới rộng lớn rất nhiều so với diện tích ông P đã được cấp lúc đó là 750m².

Sau khi cất nhà xong, ngày 22/4/1999, bà kê khai đóng thuế đất nông nghiệp và đất ở tại Ủy ban nhân dân xã N. Xã đã lập bộ thuế và bà đã đóng thuế nhà đất từ đó đến nay. Ngoài ra, vợ chồng bà đã bắt điện, điện thoại, giếng bơm

để phục vụ cho việc cho thuê nhà. Vợ chồng bà liên hệ với Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã N và phường N để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà nhưng chưa được

Đến năm 2001, vợ chồng bà hợp tác với ông Lê Hữu T đầu tư xây dựng trại tôm giống trên phần đất vợ chồng bà đã mua và khai hoang. Vợ chồng bà đã xây dựng lại bức tường ranh giới kiên cố trên có rào lưới B40 (ông P, bà H không có phản ứng gì) và sử dụng nhà sản xuất tôm từ đó đến nay.

Ngày 01/3/2006, ông P viết thư báo cho vợ chồng bà phải dọn nhà đi để ông lấy lại đất. Trong thư, ông P nói vợ chồng bà lừa đảo chiếm đất của ông và hứa làm ăn chung, đó là sự vu khống và bịa đặt. Bà đã làm đơn kiến nghị gửi Ủy ban nhân dân phường N. Đến tháng 11/2007, Ủy ban nhân dân phường N mời hai bên lên giải quyết, nội dung: Vợ chồng bà hỗ trợ cho ông P, bà H một số tiền và Ủy ban nhân dân phường đứng ra tách sổ cho vợ chồng bà. Vợ chồng bà đồng ý hỗ trợ cho ông P, bà H theo hướng hòa giải viên của Ủy ban nhân dân phường N, nhưng sau đó ông P không thực hiện theo như hòa giải tại Ủy ban nhân dân phường N.

Ông P, bà H khởi kiện đòi lại 1.076m² đất thuộc thửa 280, tờ bản đồ 17 tại phường N, thị xã N và yêu cầu vợ chồng bà thanh toán ½ tiền cho người Hàn Quốc thuê nhà từ tháng 01/1999 đến tháng 5/2017 là 108.100.000 đồng, bà không đồng ý, vì: đất vợ chồng bà đã mua và thanh toán tiền đầy đủ, không hùn hạp làm ăn với ông P, bà H. Việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với đối với diện tích 561m² đất, bà không có ý kiến vì diện tích đất trên do vợ chồng bà khai hoang, sử dụng ổn định và đóng thuế từ đó đến nay.

- Ông Nguyễn Lữ Phụng N là người đại diện theo ủy quyền của bà NLQI trình bày:

Năm 1998, cha mẹ ông là ông Nguyễn Phụng L và bà Lữ Thu T có mua của ông Phi Kỳ P và bà Nguyễn Thị H một lô đất và đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán tiền mua đất. Sau đó, cha mẹ ông tiến hành xây dựng nhà trên đất đã mua. Cả một quãng thời gian 08 - 09 năm kể từ lúc mua ông P vẫn không có ý kiến gì. Sau đó, bà Loan kinh doanh sản xuất tôm giống, giấy phép đăng ký kinh doanh đứng tên bà Loan. Công việc và nguồn vốn kinh doanh tất cả trên đất và quyền sử dụng đất là của gia đình ông, hoàn toàn không có sự hùn hạp làm ăn chung với ông P, bà H. Nhà đất từ khi mua đến nay cha mẹ ông vẫn đóng thuế đầy đủ, nên ông P, bà H khởi kiện yêu cầu trả lại đất ông không đồng ý.

- Đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH P Việt Nam, bà Cao Thị Xuân T trình bày:

Công ty TNHH P Việt Nam, người đại diện là ông P ký hợp đồng thuê nhà với ông Nguyễn Phụng L từ năm 2002 đến nay. Các bên thỏa thuận ký hợp đồng một năm, hết một năm các bên ký lại hợp đồng. Ngày 01/9/2016, hai bên ký lại hợp đồng, thời hạn thuê là một năm. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Phụng L trả lại đất, bà không có ý kiến gì. Khi Tòa án có phán quyết, bên chủ nhà đồng ý cho Công ty TNHH P Việt Nam thuê nhà tiếp thì công ty sẽ

thuê tiếp, nếu không đồng ý cho thuê nữa thì công ty sẽ chấm dứt hợp đồng và trả lại nhà cho chủ sở hữu.

Từ trước đến nay, Công ty TNHH PViệt Nam chỉ ký hợp đồng thuê nhà với vợ chồng ông Nguyễn Phụng L, bà Lữ Thu T, không ký hợp đồng với ông Phi Kỳ P và bà Nguyễn Thị H.

- *Tại bản tự khai ngày 15/02/2017, các ông, bà NLQ3, NLQ4, NLQ5 trình bày:*

Các ông, bà đăng ký hộ khẩu thường trú tại: Tổ dân phố M, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa nhưng không cư trú tại địa chỉ này. Việc khởi kiện của cha mẹ các ông, bà là ông Phi Kỳ P và bà Nguyễn Thị H các ông, bà không biết và không có liên quan gì nên các ông, bà không tranh chấp.

Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2017/DS-ST ngày 15/5/2017 của Tòa án nhân dân thị xã N, quyết định:

Áp dụng các Điều 26, Điều 147, Điều 235, Điều 244, Điều 264, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 203 Luật đất đai; Điều 166 Bộ luật dân sự; Điều 27, Điều 34 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án,

1. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu nguyên đơn đã rút là diện tích đất 562m² thuộc thửa số 280, tờ bản đồ 17 phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

2. Bác yêu cầu của nguyên đơn (ông Phi Kỳ P và bà Nguyễn Thị H) về việc yêu cầu ông Nguyễn Phụng L và bà Lữ Thu T trả lại 424m² đất thuộc thửa số 280, tờ bản đồ 17 phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa và yêu cầu thanh toán ½ tiền cho thuê nhà từ tháng 01/1999 đến tháng 5/2017 là 108.100.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí đo vẽ, định giá tài sản tranh chấp và quyền kháng cáo theo qui định.

Ngày 15/5/2017, bà Nguyễn Thị Thu H là người đại diện theo ủy quyền của ông Phi Kỳ P, bà Nguyễn Thị H có đơn kháng cáo không đồng ý đối với toàn bộ nội dung án Bản án sơ thẩm số 25/2017/DS-ST ngày 15/5/2017 của Tòa án nhân dân thị xã N, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn và bà Nguyễn Thị Thu H giữ nguyên nội dung kháng cáo và trình bày: Phần đất mà ông Nguyễn Phụng L, bà Lữ Thu T đang sử dụng là một phần đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Phi Kỳ P, bà Nguyễn Thị H. Ông L, bà T không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ để chứng minh là ông P, bà H đã chuyển nhượng phần đất trên cho mình. Việc sang nhượng đất cũng không ai biết, những người làm chứng không chứng kiến trực tiếp việc chuyển nhượng đất mà chỉ nghe qua người khác. Việc kê khai đóng thuế của ông L, bà T không đúng theo quy định của pháp luật về thuế tại thời điểm đó. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phi Kỳ P và bà Nguyễn Thị H

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn không đồng ý với nội dung kháng cáo của đại diện hợp pháp của nguyên đơn, bởi vì: Nguồn gốc đất là đất khai hoang, ông Phi Kỳ P, bà Nguyễn Thị H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho việc góp vốn bằng quyền sử dụng đất để ông L, bà T xây dựng nhà kinh doanh chung. Ông L, bà T đăng ký kinh doanh cho thuê nhà ở từ năm 2002 và đã cho Công ty TNHH PViệt Nam thuê nhà từ đó đến nay. Trong thời gian ông L, bà T cho thuê nhà, ông P, bà H không yêu cầu ông L, bà T chia tiền thuê, mãi đến năm 2014 mới có yêu cầu. Ông L, bà T khẳng định ông P, bà H đã chuyển quyền sử dụng đất cho ông bà. Ông L, bà T đã xây dựng nhà trên diện tích đất mà ông P, bà H tranh chấp, sử dụng ổn định và liên tục, đã kê khai đóng thuế vào năm 1999 và đăng ký kinh doanh cho thuê nhà ở từ năm 2002. Tại Biên bản hòa giải lần 1 ngày 16 tháng 11 năm 2007 của Ủy ban nhân dân xã N, ông P đã thừa nhận việc chuyển quyền sử dụng đất cho Ông L, bà T. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phi Kỳ P, bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu ông Nguyễn Phụng L và bà Lữ Thu T trả lại 424m² đất thuộc thửa số 280, tờ bản đồ 17 phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa và yêu cầu thanh toán 108.100.000 đồng tiền cho thuê nhà từ tháng 01/1999 đến tháng 5/2017 là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của nguyên đơn ông Phi Kỳ P, bà Nguyễn Thị H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Kiểm sát viên phát biểu tại phiên tòa: Thẩm phán đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi mở phiên tòa phúc thẩm; Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm; những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong giai đoạn xét xử phúc thẩm. Tòa án cấp sơ thẩm xử: Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phi Kỳ P, bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu ông Nguyễn Phụng L và bà Lữ Thu T trả lại 424m² đất thuộc thửa số 280, tờ bản đồ 17 phường Ninh Thủy, thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa và yêu cầu thanh toán 108.100.000 đồng tiền cho thuê nhà từ tháng 01/1999 đến tháng 5/2017 là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của nguyên đơn ông Phi Kỳ P, bà Nguyễn Thị H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Diện tích 424m² đất thuộc thửa 280, tờ bản đồ 17 phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa mà ông Phi Kỳ P và bà Nguyễn Thị H tranh chấp với ông Nguyễn Phụng L và bà Lữ Thu T là một phần đất do ông Phi Kỳ P và bà Nguyễn Thị H khai hoang từ năm 1988 (Đơn xin cấp đất gia cư ngày 08/12/1988, được Ủy ban nhân dân xã N đồng ý ngày 20/12/1988).

[2] Ông Phi Kỳ P, bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Phụng L, bà Lữ Thu T đều xác định căn nhà cấp 4, có diện tích 149m² nằm trên diện tích đất tranh chấp là do ông Nguyễn Phụng L, bà Lữ Thu T xây dựng vào năm 1998.

[3] Ông Phi Kỳ P, bà Nguyễn Thị H cho rằng: ông, bà cho ông Nguyễn Phụng L, bà Lữ Thu T xây dựng nhà trên diện tích đất tranh chấp là để làm ăn chung (cho người Hàn Quốc thuê) chứ ông, bà không chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho ông Nguyễn Phụng L, bà Lữ Thu T. Ông Phi Kỳ P, bà Nguyễn Thị H không có tài liệu, chứng cứ chứng minh cho việc thỏa thuận làm ăn chung giữa ông, bà với ông Nguyễn Phụng L, bà Lữ Thu T.

[4] Ông Nguyễn Phụng L, bà Lữ Thu T cho rằng: phần đất tranh chấp là ông Phi Kỳ P, bà Nguyễn Thị H đã chuyển nhượng cho ông, bà vào năm 1991 với giá 3,5 lượng vàng 96% (diện tích lúc chuyển nhượng là 375m²). Ông, bà đã trả cho ông P, bà H 1,5 lượng vàng 96%, số tiền còn lại ông, bà đã trả tiền sửa chữa nhà cho ông P, bà H. Việc chuyển nhượng đất và trả tiền không được lập thành văn bản. Căn cứ vào lời khai của những người làm chứng: các ông NLC1, NLC 2, NLC 3, NLC 4, NLC 5, NLC 6; Biên bản hòa giải lần 1 ngày 16 tháng 11 năm 2007 của Ủy ban nhân dân xã N “...Hai bên đi đến thống nhất và thỏa thuận như sau: Bà T đồng ý đưa cho ông bà H số tiền 50 triệu đồng; ông bà H viết giấy mua bán và làm thủ tục hợp đồng mua bán ngay tại Ủy ban nhân dân xã Ninh Thủy; ông bà H có trách nhiệm tách ½ đất cát nhà cho bà T còn lại đất vườn liền nhà; mọi chi phí tách thửa, thuế chuyển quyền, trước bạ bà T phải chịu; sau khi ông bà H được cấp sổ đỏ ban đầu, mọi chi phí cấp sổ ông bà H phải chịu”; Tờ khai diện tích tính thuế sử dụng đất nông nghiệp và đất ở nông thôn ngày 22 tháng 4 năm 1999 của ông Nguyễn Phụng L được Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã N chứng nhận “đất ở, đất xây dựng 200m², đất trồng cây lâu năm 800m²”; hợp đồng sửa chữa nhà ông bà Phi Kỳ P ngày 25 tháng 11 năm 1998, hợp đồng thỏa thuận xây dựng ngày 01 tháng 7 năm 1998, giấy nhận tiền thi công ngày 02 tháng 7 năm 1998, ngày 10 tháng 10 năm 1998 và ngày 10 tháng 12 năm 1998; biên bản xác minh tại Ủy ban nhân dân phường N ngày 01 tháng 3 năm 2017; Văn bản số 945/CCT-KKKTT ngày 10 tháng 3 năm 2017 của Chi cục Thuế thị xã N, đã có đủ cơ sở để xác định: Ông Phi Kỳ P và bà Nguyễn Thị H đã chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất thuộc thửa 280, tờ bản đồ 17 xã N, huyện N cho ông Nguyễn Phụng L và bà Lữ Thu T, ông Nguyễn Phụng L và bà Lữ Thu T đã thanh toán đầy đủ tiền.

[5] Ông Nguyễn Phụng L và bà Lữ Thu T đã nhận đất, xây dựng nhà, xây dựng tường rào ngăn cách giữa hai bên. Ông L, bà T đã quản lý, sử dụng nhà, đất ổn định trong thời gian dài, mà ông Phi Kỳ P và bà Nguyễn Thị H không có tranh chấp. Ông L và bà T đã kê khai, đóng thuế đầy đủ.

[6] Sau khi xây dựng nhà, ông Nguyễn Phụng L, bà Lữ Thu T đứng tên đăng ký kinh doanh dịch vụ cho thuê nhà ở (Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hộ kinh doanh cá thể số 2.404 ngày 07 tháng 02 năm 2012 và đứng tên ký kết hợp đồng cho Công ty TNHH PViệt Nam thuê nhà từ tháng 02 năm 2002 đến nay. Ông Nguyễn Phụng L là người kê khai và đóng các loại thuế và phí dịch vụ, nên không có căn cứ để xác định có việc hợp tác làm ăn (cho thuê nhà) giữa ông Phi Kỳ P, bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Phụng L, bà Lữ Thu T.

[7] Với các căn cứ nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phi Kỳ P, bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu ông Nguyễn Phụng L và bà Lữ Thu T trả lại 424m² đất thuộc thửa số 280, tờ bản đồ 17 phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa và yêu cầu thanh toán 108.100.000 đồng tiền cho thuê nhà từ tháng 01/1999 đến tháng 5/2017 là có căn cứ nên không có căn cứ để chấp nhận nội dung kháng cáo của ông Phi Kỳ P và bà Nguyễn Thị H.

[8] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Phi Kỳ P, bà Nguyễn Thị H. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 147, Điều 235, Điều 244, Điều 264 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015,

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phi Kỳ P, bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu ông Nguyễn Phụng L và bà Lữ Thu T trả lại 424m² đất thuộc thửa số 280, tờ bản đồ 17 phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa và yêu cầu thanh toán 108.100.000 đồng tiền cho thuê nhà từ tháng 01/1999 đến tháng 5/2017.

2. Về án phí: Ông Phi Kỳ P, bà Nguyễn Thị H phải nộp 11.366.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

- Hoàn lại cho Phi Kỳ P, bà Nguyễn Thị H 10.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AC/2010/0002026 ngày 03 tháng 11 năm 2014; 2.667.500 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0013202 ngày 28 tháng 3 năm 2017 và 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0013413 ngày 26 tháng 5 năm 2017 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã N.

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND Tx.Ninh Hòa
- VKSND Tx.Ninh Hòa;
- Chi cục THADS Tx.Ninh Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu án văn, hồ sơ.

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

(đã ký)

Trần Hữu Viên