

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ SÔNG CẦU
TỈNH PHÚ YÊN**

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

Bản án số: 14/2020/DSST

Ngày 12/6/2020

V/v tranh chấp “Hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất” và “Đòi lại đất cho mượn”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ SÔNG CẦU, TỈNH PHÚ YÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lý Thơ Hiền;

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Phạm Thị Hiệp và ông Phan Văn Ký.

- Thư ký phiên tòa: Bà Quách Thị Giang – Cán bộ Tòa án nhân dân thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Sông Cầu tham gia phiên tòa:
Ông Phan Văn Thanh – Kiểm sát viên.

Vào ngày 12 tháng 6 năm 2020, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 44/2019/TLST-DS ngày 11 tháng 3 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và “Đòi lại đất cho mượn” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 09/2020/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 3 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Vợ chồng Trần Văn L, sinh năm 1982, Trần Thị L1, sinh năm 1983. Địa chỉ: Thôn DP 1, xã XP, thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn có: Ông Trịnh Bình Tấn – Luật sư VPLS Dân Tín thuộc Đoàn luật sư tỉnh Phú Yên. Có mặt.

- Bị đơn: Ông Lê Văn M, sinh năm 1930. **Người đại diện theo ủy quyền:** Ông Lê Văn Ch, sinh năm 1978. Địa chỉ: Thôn DP1, xã XP, thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ UBND xã XP, thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

+ Ông Lê Văn Ch, sinh năm 1978. Địa chỉ: Thôn DP1, xã XP, thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

+ Bà Lê Thị H (con ông Lê Văn M). Địa chỉ: Thôn DP1, xã XP, thị xã

Sông Cầu, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt (Có đơn vắng mặt).

+ Bà Lê Thị L2 (con ông Lê Văn M). Địa chỉ: Thôn DP1, xã XP, thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt (Có đơn vắng mặt).

+ Bà Lê Thị Đ (con ông Lê Văn M). Địa chỉ: Thôn DP1, xã XP, thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt (Có đơn vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện nộp cho tòa án ngày 01/3/2019 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là vợ chồng Trần Văn L, Trần Thị L1 trình bày:*

Vợ chồng Trần Văn L, Trần Thị L1 có nhà ở gắn liền với thửa đất số 60, tờ bản đồ 54-ĐC tọa lạc thôn Dân Phú 1, xã Xuân Phương, thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên, đã được UBND thị xã Sông Cầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 993036 ngày 11/02/2010.

Ngày 02/3/2010, vợ chồng Trần Văn L, Trần Thị L1 có nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn M một diện tích đất liền kề, có chiều ngang 10m, chiều dài 20m, diện tích 200m², số tiền chuyển nhượng là 35.000.000đ. Có giới cận cụ thể: Đông giáp gò mả; Tây giáp đường Trung Trinh – Vũng La; Nam giáp nhà Trần Văn L; Bắc giáp gò mả. Sau khi nhận chuyển nhượng, đến năm 2014, vợ chồng L, L1 đã xây dựng công trình, tường bao kiên cố trên đất, quản lý, sử dụng ổn định từ đó đến cuối năm 2018 thì ông Lê Văn M và ông Lê Văn Ch tranh chấp cho rằng vợ chồng L, L1 lấn chiếm đất của ông Lê Văn M.

Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, trên đất có một ngôi nhà cấp 4 diện tích khoảng 37m² do vợ chồng Nguyễn Duy Linh, Trần Thị Phượng xây dựng từ trước năm 2010 để ở. Khi ông M đòi lại đất bán cho vợ chồng L, L1 năm 2010 thì vợ chồng Phượng, Linh có tranh chấp đòi lại tiền xây dựng ngôi nhà. Vụ việc được giải quyết tại Tòa án năm 2015. Khi giải quyết vụ việc tại Tòa án, ông Liên có theo vợ chồng ông M, bà Nói và ông Ch vào Tòa án để thương lượng giải quyết; số tiền 10.000.000đ mà ông M, bà Nói, ông Ch hoàn trả tiền giá trị nhà cho vợ chồng Phượng, Linh là tiền của vợ chồng L, L1.

Do đó, vợ chồng Trần Văn L, Trần Thị L1 khởi kiện yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/3/2010 giữa ông Lê Văn M và vợ chồng Trần Văn L, Trần Thị L1.

** Bị đơn là ông Lê Văn M và người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Văn Ch trình bày được tóm tắt như sau:*

Tại đơn khởi kiện đề ngày 01/10/2018, ông M trình bày: Ông M có một thửa đất số 30, diện tích 1380m² bao gồm 1180m² đất quả và 200m² đất ở nông thôn. Sau khi nhà nước mở đường Trung Trinh – Vũng La, thửa đất trên được chia làm 02 thửa, thửa thứ nhất có một ngôi nhà cấp 4 ông M đang ở, thửa thứ hai ở đối diện phía bên kia, diện tích khoảng 500m², trên thửa đất có một ngôi nhà cấp 4, có vị trí: Đông giáp mả mả; Tây giáp đường Trung Trinh – Vũng La; Nam giáp nhà ông Trần Văn L; Bắc giáp mả mả. Địa chỉ thửa đất tại thôn Dân Phú 1, xã Xuân Phương, thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên. Năm 2014, vợ chồng

Trần Văn L, Trần Thị L1 có hỏi ông M mượn ngôi nhà này để chứa đồ buôn bán, vì ông M thấy nhà bỏ hoang, không ai sử dụng lãng phí nên cho vợ chồng L, L1 mượn sử dụng và để cho vợ chồng L, L1 xây dựng tường rào. Đầu năm 2018, ông M lấy lại nhà để sử dụng thì vợ chồng L, L1 không trả mà nói là ông M đã bán toàn bộ thửa đất và nhà này cho vợ chồng L, L1 nên có tranh chấp.

Ngày 13/8/2018, UBND xã Xuân Phương tổ chức hòa giải tranh chấp đất đai thì vợ chồng L, L1 xuất trình một giấy mua bán đất viết tay lập ngày 02/3/2010, có nội dung: Vợ chồng L, L1 mua đất của ông M có chiều ngang 10m, chiều dài 20m, diện tích 200m², với giá 35.000.000đ. Theo ông M, đây là giấy tờ do vợ chồng L, L1 làm giả để chiếm đất của ông M. UBND xã xác định thửa đất đang tranh chấp là thửa đất số 60, diện tích 402m², chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai nên các bên không có quyền sử dụng theo quy định pháp luật. Do đó, ông Lê Văn M khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã Sông Cầu giải quyết buộc vợ chồng L, L1 phải trả lại đất cho ông M.

Tại biên bản hòa giải ngày 03/10/2019, ông M trình bày: Trước đây, ông M có cho các con gái là Lê Thị H, Lê Thị L2, mỗi người 10m đất liền kề nhau nhưng sau đó giữa các cháu ngoại có xảy ra mâu thuẫn, cụ thể vợ chồng Nguyễn Duy Linh, Trần Thị Phượng (con bà H) và vợ chồng Trần Văn L, Trần Thị L1 (con bà L2) kinh cãi nhau nên ông M lấy lại. Sau khi lấy lại đất thì con trai ông M là ông Lê Văn Ch có làm giấy tờ bán đất cho vợ chồng Trần Văn L, Trần Thị L1 với số tiền 35.000.000đ và đưa cho ông M ký tên. Ông M xác định diện tích bán cho vợ chồng L, L1 là phần đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng L, L1, không phải diện tích đang tranh chấp. Do đó, ông M không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Văn Ch trình bày được tóm tắt như sau:*

Phần diện tích đất đang tranh chấp giữa các bên thuộc thửa 30, tờ bản đồ 12, địa chỉ thửa đất tại Dân Phú 1, xã Xuân Phương đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn M từ năm 1996.

Ông Lê Văn Ch thừa nhận có nhận số tiền 35.000.000đ bán đất của vợ chồng Trần Văn L, Trần Thị L1. Diện tích bán đất là phần diện tích đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng L, L1; không phải phần đất đang tranh chấp giữa các bên. Phần diện tích đang tranh chấp giữa các bên là phần đất ông Lê Văn M cho bà Lê Thị H rồi bà H cho vợ chồng Nguyễn Duy Linh, Trần Thị Phượng sử dụng; vợ chồng Phượng, Linh có xây dựng một ngôi nhà cấp 4. Năm 2010, ông M đòi lại đất đã cho bà H nên vợ chồng Phượng, Linh dọn đi nơi khác và các bên phát sinh tranh chấp đối với ngôi nhà tại Tòa án được giải quyết vào năm 2014. Tại Tòa án, ông M và ông Ch đã mượn 10.000.000đ của vợ chồng L, L1 thanh toán tiền nhà cho vợ chồng Phượng, Linh. Số tiền 10.000.000đ này hiện nay vẫn chưa trả lại cho vợ chồng L, L1.

Khi ông Lê Văn M bán đất cho vợ chồng L, L1 có lập giấy viết tay vào năm 2014 chứ không phải giấy viết tay lập năm 2010; giấy viết tay mua bán này

phía ông M và ông Ch không giữ nên không có cung cấp cho Tòa án. Đối với giấy viết tay lập năm 2010 do nguyên đơn cung cấp thì ông M và ông Ch không đồng ý nhưng không yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết của ông M; chỉ đề nghị HĐXX xem xét theo quy định. Khi vợ chồng L, L1 xây dựng tường rào, công trình, vật kiến trúc trên đất thì ông M, bà Lê Thị Nói (mẹ ông Ch) và ông Ch đều biết. Tại thời điểm này, bà Nói vẫn còn minh mẫn nhưng vì gia đình nghĩ rằng cho vợ chồng L, L1 xây dựng để khỏi mất tài sản nên đồng ý và không ngăn cản.

Cha mẹ ông Ch là ông Lê Văn M, bà Lê Thị Nói có tất cả 04 người con gồm các bà Lê Thị H, Lê Thị L2, Lê Thị Đ và ông Lê Văn Ch. Do ông M cho các con gái đất sau đó đòi lại nên các bà H, Liên, Điềm có mâu thuẫn và có lời khai báo không chính xác.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị L2 trình bày:*

Năm 2002, ông Lê Văn M có cho bà L2 và bà Lê Thị H mỗi người 10m đất, 02 thửa liền kề nhau. Sau khi cho bà L2 thì bà L2 cho vợ chồng Trần Văn L, Trần Thị L1 xây dựng nhà ở. Vợ chồng L, L1 đã kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Còn diện tích mà vợ chồng L, L1 đang tranh chấp với ông Lê Văn M là diện tích đất của ông M đã cho bà Lê Thị H; sau đó ông M lấy lại đất đã cho bà H đem bán cho vợ chồng L, L1.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị H trình bày:*

Trước đây, ông Lê Văn M có cho bà Lê Thị L2 và bà Lê Thị H mỗi người 10m đất, 02 thửa liền kề nhau. Sau khi cho thì ông M có đòi lại diện tích đất đã cho bà H và bà L2. Về việc bán đất giữa ông M và vợ chồng L, L1 thì bà H không biết.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Đ trình bày:*

Trước đây, ông Lê Văn M có cho 03 người con gái là Lê Thị L2, Lê Thị H, Lê Thị Đ mỗi người một thửa đất. Do phần đất của bà Đ nằm ngay trụ điện nên bà Đ không nhận nên ông M mới cho bà Đ một thửa đất ở vị trí khác. Sau đó, ông M không cho nữa mà đòi lại hết đất đã cho ba chị em. Bà Đ nghe nói ông M có bán phần diện tích đất cho vợ chồng Trần Văn L, Trần Thị L1 đến hết trụ điện với giá 35.000.000đ, diện tích bán không phải là diện tích đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng L, L1. Bà Đ có nghe cha mẹ là ông Mai và Lê Thị Nói nói số tiền bán đất ông M cho cháu nội trai 20.000.000đ, cho cháu nội gái 10.000.000đ.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là UBND xã XP trình bày:*

Thửa đất 297 (tách ra từ thửa 60 và 62), tờ bản đồ 54-ĐC (đo đạc năm 2012) diện tích 486,4m² đang tranh chấp giữa vợ chồng ông Trần Văn L, Trần Thị L1 với ông Lê Văn M số đã ngoại qua các thời kỳ thì diện tích đang tranh chấp chưa quy chủ cho ai. Tuy nhiên, theo bản đồ địa chính đo đạc năm 2003 thì thửa đất 157, tờ bản đồ 54-ĐC được quy chủ cho ông Lê Văn M, thuộc phần lớn diện tích nằm trong thửa 297 (tách ra từ thửa 60 và 62), tờ bản đồ 54-ĐC. Hiện ông Trần Văn L và bà Trần Thị L1 đang quản lý sử dụng.

Trong thửa 297, tờ bản đồ 54-ĐC, diện tích 486,4m², có phần đất nghĩa địa do UBND xã XP quản lý.

Căn cứ bản đồ địa chính đo đạc năm 2003 và bản đồ địa chính đo đạc năm 2012 thì thửa đất số 62, tờ bản đồ 54-ĐC có diện tích 1449m² đất nghĩa địa do UBND xã Xuân Phương quản lý. Đồng thời khi áp bản đồ địa chính năm 2003 và năm 2012 lên bản vẽ trích đo bản đồ địa chính số 274-2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Sông Cầu thì giới cận thửa đất mà vợ chồng Trần Văn L, Trần Thị L1 sử dụng tương ứng với thửa số 298 và phần diện tích 200m² nguyên đơn tranh chấp (trong mảnh trích đo bản đồ địa chính số 274-2019 của Chi nhánh VPĐK đất đai thị xã Sông Cầu) theo tọa độ các điểm 3, 4, 16, 13. Phần diện tích xung quanh 286,4m² do bị đơn tranh chấp thuộc phần đất nghĩa địa trong thửa đất số 62 tờ bản đồ 54-ĐC do UBND xã XP quản lý theo tọa độ các điểm 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 16.

** Người làm chứng là vợ chồng Nguyễn Duy Linh, Trần Thị Phượng trình bày được tóm tắt như sau:*

Trước năm 2010, vợ chồng ông Linh, bà Phượng có ở trên diện tích đất mà ông ngoại Lê Văn M cho mẹ Lê Thị H (hiện nay các bên đang tranh chấp). Năm 2010, giữa vợ chồng Phượng, Linh với vợ chồng Trần Văn L, Trần Thị L1 có xích mích nên ông M đòi lại đất, vợ chồng Phượng, Linh trả lại đất cho ông M và dọn về nhà bà Lê Thị H ở từ đó đến nay. Trong thời gian vợ chồng Phượng, Linh ở trên đất ông M cho bà H thì vợ chồng Linh, Phượng có xây dựng một ngôi nhà cấp 4 khoảng 37m². Khi ông M lấy lại đất thì vợ chồng Phượng, Linh có khởi kiện tại Tòa án và các bên thống nhất là ông Lê Văn M lấy ngôi nhà và thối lại cho vợ chồng Phượng, Linh 10.000.000đ. Thực tế là vợ chồng Phượng, Linh đã trả lại đất từ năm 2010 nhưng đến năm 2014 thì ông Lê Văn M mới thối lại 10.000.000đ. Vụ việc được giải quyết tại Tòa án năm 2014 (không nhớ chính xác thời gian).

Như vậy, phần đất tranh chấp giữa ông M và vợ chồng L, L1 thì có ngôi nhà cấp 4 do vợ chồng Phượng, Linh xây dựng từ trước năm 2010 nhưng đã được các bên thương lượng giải quyết xong, ông Lê Văn M lấy lại đất và thối lại giá trị 10.000.000đ nên vợ chồng Phượng, Linh không còn liên quan gì đến khối tài sản này.

Vợ chồng Phượng, Linh đề nghị Tòa án không triệu tập vợ chồng Phượng, Linh tham gia tố tụng trong vụ án tranh chấp giữa vợ chồng L, L1 với ông M, đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt.

Tại phiên tòa:

- Các đương sự vẫn giữ nguyên quan điểm đã trình bày.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn tranh luận: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/3/2010 đã được các bên thực hiện xong, giao đất và nhận đủ tiền. Việc chuyển nhượng đất được các con cháu trong gia đình và hàng xóm đều biết; thửa đất chuyển nhượng là thửa

297 chứ không phải thửa 298 (đã cấp giấy chứng nhận cho vợ chồng L, L1). Vợ ông M là bà Lê Thị Nói mặt dù không ký vào hợp đồng nhưng biết và tham gia vào việc chuyển nhượng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Các điều 117, 119, khoản 1 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015, chấp nhận yêu cầu khởi kiện, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/3/2010. Bác yêu cầu phản tố đòi lại đất của bị đơn.

- *Kiểm sát viên phát biểu quan điểm:*

Về tố tụng: Việc tuân thủ và chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng; của người tiến hành tố tụng từ khi thụ lý đến khi nghị án.

Về nội dung: Căn cứ giấy bán đất ngày 02/3/2010 không được công chứng, chứng thực nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm về hình thức. Tại thời điểm lập giấy bán đất, bà Lê Thị Nói là vợ ông M còn sống nhưng không ký vào giấy bán đất là vi phạm nội dung. Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 689, các điều 134, 137, 410 BLDS năm 2005; điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003 sửa đổi bổ sung năm 2009: Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/3/2010 giữa ông Lê Văn M và vợ chồng Trần Văn L, Trần Thị L1. Xét cả hai bên đều có lỗi làm hợp đồng vô hiệu nên buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và buộc ông M phải hoàn trả giá trị xây dựng trên đất cho vợ chồng L, L1. Về án phí đề nghị xử lý theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ; ý kiến của nguyên đơn, bị đơn. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu phản tố của nguyên đơn là đòi lại đất cho mượn, đã được hòa giải về tranh chấp đất đai tại UBND cấp xã nhưng không thành. Nguyên đơn và bị đơn khởi kiện thuộc thẩm quyền thụ lý giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Sông Cầu quy định tại các khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Ông Lê Văn M sinh năm 1930, tại thời điểm khởi kiện là người cao tuổi nên được miễn nộp tạm ứng án phí, án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326 của UBTVQH ngày 30/12/2016. Do đó, Tòa án thụ lý yêu cầu phản tố của ông M mà không phải nộp tiền tạm ứng án phí.

[3] Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đều có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ các điều 227, 228 BLTTDS xét xử vắng mặt đương sự.

[4] Căn cứ công văn số 1038/UBND ngày 26/12/2019 và công văn số 498/UBND ngày 12/5/2020 của UBND xã Xuân Phương xác định:

+ Thửa đất số 297 theo Mảnh trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính số 274-2019 (viết tắt là thửa 297) được tách ra từ thửa 60 và 62, tờ bản đồ 54-ĐC đo

năm 2012, tọa lạc tại Thôn Dân Phú 1, xã Xuân Phương, thị xã Sông Cầu chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai.

+ Trong thửa 297 có 268,4m² đất nghĩa địa do UBND xã Xuân Phương quản lý, có giới cận tọa độ các điểm 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 16; và 200m² có giới cận tọa độ các điểm 3, 4, 16, 13 được quy chủ cho ông Lê Văn M (Thửa 157, tờ bản đồ 54-ĐC, đo năm 2003). Hiện nay vợ chồng Trần Văn L, Trần Thị L1 đang quản lý.

[5] Căn cứ vào yêu cầu và lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn, người liên quan xác định:

+ Đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà nguyên đơn tranh chấp là 200m² thuộc thửa 297, có giới cận tọa độ các điểm 3, 4, 16, 13 (theo Mảnh trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính số 274-2019).

Năm 2002, ông M cho bà Lê Thị H, bà H cho vợ chồng con gái là Trần Thị Phương, Nguyễn Duy Linh sử dụng. Trong thời gian sử dụng, vợ chồng Phương, Linh có xây dựng một ngôi nhà cấp 4, diện tích 37,05m² để ở. Năm 2010, ông M đòi lại đất nên vợ chồng Phương, Linh trả lại đất cho ông M. Vợ chồng Phương, Linh yêu cầu hoàn trả tiền giá trị ngôi nhà cấp 4, việc này đã được TAND thị xã Sông Cầu giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự số 05/2015/QĐST-DS ngày 28/3/2015. Theo đó, vợ chồng ông M, bà Nói và ông Ch phải thanh toán giá trị ngôi nhà cấp 4 cho vợ chồng Phương, Linh là 10.000.000đ. Số tiền 10.000.000đ đã được ông Liên đưa cho vợ chồng ông M, bà Nói và ông Ch thanh toán cho vợ chồng Phương, Linh tại phiên hòa giải vào ngày 20/3/2015 (theo Biên bản hòa giải, Biên bản hòa giải thành, Biên bản giao nhận tiền tại Tòa án ngày 20/3/2015).

+ Đối tượng tranh chấp đòi lại đất của bị đơn là toàn bộ 486,4m² thuộc thửa đất 297, tọa lạc tại Thôn Dân Phú 1, xã Xuân Phương, thị xã Sông Cầu.

[6] Căn cứ vào giấy bán đất lập ngày 02/3/2010, mô tả giới cận phía Nam thửa đất chuyển nhượng giáp nhà Trần Văn L, phù hợp với hiện trạng quản lý, sử dụng đất của vợ chồng Trần Văn L, Trần Thị L1 đối với thửa 297 và 298 theo Mảnh trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính số 274-2019 (viết tắt là thửa 298). Theo đó, phía Nam thửa 297 giáp thửa 298; và thửa 298 đã được UBND thị xã Sông Cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 993036 ngày 11/02/2010 cho vợ chồng L, L1 (Thửa 298 chính là thửa đất số 60, tờ bản đồ 54-ĐC, đo năm 2012).

[7] Theo lời trình bày của ông Lê Văn M và ông Lê Văn Ch thừa nhận có bán 200m² đất cho vợ chồng L, L1 với số tiền 35.000.000đ nhưng cho rằng phần đất chuyển nhượng là thửa 298 là không phù hợp. Bởi lẽ, thửa 298 (là thửa 60 cũ) đã được UBND thị xã Sông Cầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng Trần Văn L, Trần Thị L1 vào ngày 11/02/2010, trước thời điểm lập giấy bán đất ngày 02/3/2010.

[8] Đối với ngôi nhà cấp 4 tồn tại trên thửa 297 đã được vợ chồng ông M, bà Nói, ông Ch hoàn trả giá trị cho vợ chồng Phụng, Linh vào năm 2015 nên vợ chồng Phụng, Linh không còn quyền, nghĩa vụ liên quan đến việc giải quyết vụ án này.

Tại thời điểm lập giấy bán đất ngày 02/3/2010 thì ngôi nhà cấp 4 do vợ chồng Phụng, Linh xây dựng đã tồn tại, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M và vợ chồng L, L1 chưa hoàn thành, vì trên đất chuyển nhượng còn tồn tại ngôi nhà đang tranh chấp. Năm 2015, vợ chồng ông M, bà Nói và ông Ch tiếp tục lấy 10.000.000đ của vợ chồng L, L1 để thanh toán giá trị ngôi nhà cho vợ chồng Linh, Phụng, là tình tiết chứng minh vợ chồng ông M, bà Nói, ông Ch tiếp tục thực hiện nghĩa vụ giao nhà, đất cho vợ chồng L, L1 để hoàn thành Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/3/2010; bà Nói có tham gia thực hiện hợp đồng.

[9] Từ các phân tích tại các mục [4][5][6][7][8], đủ cơ sở xác định: Diện tích 200m² thuộc thửa đất 297 đã được vợ chồng ông Lê Văn M, bà Lê Thị Nói chuyển nhượng cho vợ chồng Trần Văn L, Trần Thị L1 vào ngày 02/3/2010. Sau khi nhận đất, vợ chồng L, L1 đã xây dựng hàng rào và công trình kiên cố trên đất. Việc chuyển nhượng đất có sự tham gia của bà Nói (phân tích tại mục [8]); được các con trong gia đình biết. Số tiền chuyển nhượng đất được ông M sử dụng cho các con, cháu trong gia đình. Ông M và bà Lê Thị Nói (vợ ông M) ở nhà đối diện khu đất, biết việc vợ chồng L, L1 xây dựng hàng rào và công trình kiên cố trên đất nhưng không có ý kiến phản đối.

Do đó, căn cứ các điều 117, 119, khoản 1 Điều 129 BLDS năm 2015, án lệ số 04/2016/AL của Hội đồng thẩm phán TAND tối cao, các điều 166, 167 Luật Đất đai năm 2013, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Lê Văn M, bà Lê Thị Nói với bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng Trần Văn L, Trần Thị L1 theo giấy bán đất lập ngày 02/3/2010 (đối với diện tích đất 200m² thuộc thửa 297 theo Mảnh trích đo chính lý bản đồ địa chính số 274-2019, có giới cận tọa độ các điểm 3, 4, 16, 13) có hiệu lực pháp luật.

[10] Căn cứ các mục [4] và [9] bác yêu cầu phản tố của ông Lê Văn M về việc buộc vợ chồng Trần Văn L, Trần Thị L1 phải trả lại đất cho mượn đối với diện tích 486,4m² thuộc thửa 297.

[11] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc bản vẽ hiện trạng là 3.311.000đ, chi phí định giá tài sản là 3.700.000đ. Tổng cộng 7.011.000đ.

Nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền 7.011.000đ nên bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 7.011.000đ.

[12] Về án phí: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí

dân sự không giá ngạch 300.000đ. Bị đơn khởi kiện đòi lại đất không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên giá trị quyền sử dụng đất đòi nhưng không được chấp nhận, tương ứng số tiền: 22.860.800đ x 5% = 1.143.000đ. Do ông Lê Văn M là người cao tuổi nên được miễn nộp toàn bộ số tiền 1.443.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho vợ chồng Trần Văn L, Trần Thị L1 số tiền 300.000đ tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm có tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 6805 ngày 11/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Sông Cầu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- + Các khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; các điều 157, 158, 165, 166; các điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- + Các điều 117, 119, khoản 1 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
- + Các điều 166, 167 của Luật Đất đai năm 2013;
- + Án lệ số 04/2016/AL của Hội đồng thẩm phán TAND tối cao;
- + Điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH 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 vợ chồng Trần Văn L, Trần Thị L1:

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Lê Văn M, bà Lê Thị Nói với bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng Trần Văn L, Trần Thị L1 theo giấy bán đất lập ngày 02/3/2010 (đối với diện tích đất 200m² thuộc thửa 297 theo Mảnh trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính số 274-2019, có giới cận tọa độ các điểm 3, 4, 16, 13) có hiệu lực pháp luật.

Vợ chồng Trần Văn L, Trần Thị L1 được quyền đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 95 Luật Đất đai năm 2013.

(Kèm theo bản vẽ Mảnh trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính số 274-2019)

[2] Bác yêu cầu phản tố của ông Lê Văn M về việc buộc vợ chồng Trần Văn L, Trần Thị L1 phải hoàn trả đất cho mượn đối với 486,4m² thuộc thửa đất số 297 theo Mảnh trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính số 274-2019.

[3] Về chi phí tố tụng: Ông Lê Văn M phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản là 7.011.000đ (bảy triệu không trăm mười một nghìn đồng).

Vợ chồng Trần Văn L, Trần Thị L1 đã nộp tạm ứng số tiền 7.011.000đ nên ông Lê Văn M phải hoàn trả cho vợ chồng Trần Văn L, Trần Thị L1 số tiền 7.011.000đ (bảy triệu không trăm mười một nghìn đồng).

[4] Về án phí: Ông Lê Văn M được miễn nộp số tiền 1.443.000đ (một triệu bốn trăm bốn mươi ba nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho vợ chồng Trần Văn L, Trần Thị L1 số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm có tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 6805 ngày 11/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Sông Cầu.

[5] 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 thoả 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 Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

[6] Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm; đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày họ nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Phú Yên;
- VKSND Tx. Sông Cầu;
- Chi cục THADS Tx. Sông Cầu;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Lý Thơ Hiền