

Bản án số: 87/2024/DS-PT.

Ngày: 02-8-2024.

V/v tranh chấp về đòi lại nhà, đất cho ở nhờ và yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông **Phạm Quốc Bảo**.

Các Thẩm phán: ông **Nguyễn Văn Dũng**;

ông **Nguyễn Hữu Thịnh**.

- Thư ký phiên tòa: bà **Trần Thị Mẫn** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam: ông **Nguyễn Quang Minh** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 02 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 13/2024/TLPT-DS ngày 04 tháng 3 năm 2024 về “*Tranh chấp về đòi lại nhà, đất cho ở nhờ và yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2024/DS-ST ngày 18 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 42A/2024/QĐXXPT-DS ngày 04 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Tổ A, thôn H, xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: ông Lý Vinh H1 là Luật sư của Công ty L, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Đ. Có mặt.

2. Bị đơn: ông Trần Công P, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Tổ A, thôn H, xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: ông Nguyễn Thành Q là Luật sư của Văn phòng Luật sư Nguyễn Thành Q và Cộng sự, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Q. Có mặt.

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

- Ông Trần Nguyễn Công H2, sinh năm 1994;
- Ông Trần Nguyễn Quang T, sinh năm 2000.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Nguyễn Công H2 và ông Trần Nguyễn Quang T: bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1970.

Cùng địa chỉ: Tổ A, thôn H, xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam. Bà H có mặt.

- Bà Võ Thị Minh Đ, sinh năm 1982;
- Ông Trần Công T1, sinh năm 1972.

Cùng địa chỉ: Tổ A, thôn H, xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam. Bà Đ, ông T1 có mặt.

- Bà Trần Thị P1, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Tổ A, thôn H, xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

4. Người kháng cáo: nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Nguyễn Công H2, ông Trần Nguyễn Quang T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị H trình bày:

Bà Nguyễn Thị H và ông Trần Công T2 (*đã chết*) kết hôn năm 1994, có hai con chung là Trần Nguyễn Quang T và Trần Nguyễn Công H2. Năm 1996, vợ chồng bà H làm nhà và sinh sống trên thửa đất có tứ cận: phía Đông giáp đường T, phía Bắc giáp Trường mẫu giáo xã B (*cũ*), phía Nam giáp đất ông Phạm M và phía Tây giáp khu đất hoang. Năm 1999, Nhà nước đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất trên cho hộ ông Trần Công T2, diện tích 339m², tại thửa đất số 340, tờ bản đồ số 08, xã B.

Năm 2002, gia đình bà H chuyển về sống tại nhà cha mẹ ông T2 là ông Trần H3 và bà Phạm Thị C. Vì vậy, vợ chồng bà H đã cho em trai của ông T2 là ông Trần Công P mượn nhà, đất để ở nhờ. Vì là anh em ruột nên việc cho mượn nhà, đất hai bên không lập văn bản. Năm 2005, trong lúc phá dỡ ngôi nhà cũ của cha mẹ chồng để xây dựng ngôi nhà mới thì ông Trần Công T2 chết do tai nạn lao động.

Khoảng sau năm 2005, ông Trần Công P kết hôn với bà Võ Thị Minh Đ và tiếp tục sống tại ngôi nhà của vợ chồng bà H. Thời gian sau, vợ chồng ông P có tu sửa và xây dựng thêm công trình trên phần đất phía sau nhà để làm nhà ở và xưởng may mặc. Khi vợ chồng ông P xây dựng công trình, tu sửa nhà cửa bà H nghĩ rằng không ảnh hưởng đến kết cấu ngôi nhà nên không có ý kiến phản đối. Hiện tại, ngôi nhà cũ của vợ chồng bà H vẫn được giữ nguyên, nhà ngang phía sau của vợ chồng ông P được cải tạo để mở rộng làm xưởng may mặc.

Hiện nay, các con đã lớn và chưa có nơi ở nên bà H đã nhiều lần yêu cầu ông P trả lại nhà, đất đã mượn nhưng ông P không đồng ý. Vì vậy, bà H khởi

kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trần Công P trả lại ngôi nhà và quyền sử dụng diện tích đất 339m² tại thửa đất số 340, tờ bản đồ số 08, xã B. Bà H sẽ có trách nhiệm hoàn trả cho ông P số tiền đã đầu tư xây dựng công trình trên đất theo kết quả định giá của Hội đồng định giá tài sản.

Bà H không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông P về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở.

Tại bản tự khai, các lời khai có trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn là ông Trần Công P trình bày:

Ông Trần Công P là con trai út của ông Trần H3 và bà Phạm Thị C, là em ruột của ông Trần Công T2. Thời điểm năm 2000, ông P chưa lập gia đình và đang sống chung với cha mẹ. Cũng thời điểm này, vợ chồng ông T2 và bà H rất khó khăn, con cái đau ốm thường xuyên nên vợ chồng chuyển về sống với cha mẹ và bán lại thửa đất và ngôi nhà cho ông P với giá 02 cây vàng. Do là anh em ruột nên khi mua bán hai bên không lập văn bản, vợ chồng ông T2 chỉ giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P. Việc giao nhận vàng không lập văn bản nhưng những người trong gia đình đều biết; lúc đó, bà H có lưu phước lại 01 chỉ vàng. Do ngôi nhà của bà H lợp một mái tôn xuôi về phía sau nên năm 2002, ông P tháo dỡ phần mái tôn của ngôi nhà và xây nhón đê làm thành hai mái lợp tôn.

Năm 2005, ông Trần Công T2 chết do tai nạn lao động trong lúc phá dỡ ngôi nhà của cha mẹ để xây dựng ngôi nhà mới. Vì ngôi nhà cũ của cha mẹ chỉ còn lại bốn bức tường nên gia đình đã che tạm mái tôn để trú nắng, mưa. Lúc này, cha mẹ ông P thống nhất chuyển về sống với ông P và đưa bàn thờ tổ tiên, bàn thờ ông T2 về nhà ông P để thờ cúng.

Năm 2006, ông P cưới vợ là bà Võ Thị Minh Đ và vợ chồng sống ở ngôi nhà này. Bà H nói với cha mẹ và anh em ông P là không có tiền xây nhà nên sẽ chuyển bàn thờ ông T2 về nhà cha mẹ bà H để thờ cúng. Lúc đó, gia đình ông P thấy xót nên bàn bạc và thống nhất bán lô đất của cha mẹ ở kế bên cho ông Trần Công N với giá 35.000.000đ để giúp cho bà H xây dựng ngôi nhà mới và sử dụng cho đến nay.

Sau khi ông T2 chết, vợ chồng ông P đã nhiều lần yêu cầu làm các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà H không đồng ý. Năm 2010, ông P tiếp tục xây dựng thêm phần phía sau nhà để mở rộng xưởng may mặc, xây thêm buồng tắm, nhà vệ sinh, nhà bếp để phục vụ công nhân. Trong các lần ông P xây dựng công trình kiên cố trên đất, bà H đều không có ý kiến phản đối gì.

Ông Trần Công P không chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi lại nhà và đất của bà Nguyễn Thị H; đồng thời, yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở giữa vợ chồng ông Trần Công T2, bà Nguyễn Thị H và ông Trần Công P đối với ngôi nhà và diện tích đất 339m² tại thửa đất số 340, tờ bản đồ số 08, xã B.

Tại lời khai có trong hồ sơ vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Minh Đ trình bày: năm 2006, khi kết hôn với ông Trần Công P thì vợ

chồng bà sinh sống ở ngôi nhà nêu trên. Bà Đ có nghe ông P và những người hàng xóm nói ngôi nhà này vợ chồng bà H bán cho ông P với giá 02 cây vàng, ông P đã trả được 18 chỉ vàng, sổ đỏ đã giao cho ông P. Sau khi ông P và bà Đ tổ chức đám cưới khoảng 03 ngày, vợ chồng có mang 02 chỉ vàng trả cho bà H và được lưu phước 01 chỉ vàng. Vợ chồng ông P, bà Đ nhiều lần yêu cầu làm thủ tục chuyển nhượng nhà, đất nhưng bà H không thực hiện. Bà Đ thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông P trong việc giải quyết vụ án.

Tại lời khai có trong hồ sơ vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Nguyễn Quang T và ông Trần Nguyễn Công H2 trình bày: ông Trần Nguyễn Quang T và ông Trần Nguyễn Công H2 là con đẻ của ông Trần Công T2 và bà Nguyễn Thị H. Ông T và ông H2 thống nhất với yêu cầu khởi kiện đòi lại nhà, đất của bà H.

Tại lời khai có trong hồ sơ vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Công T1 trình bày: ông Trần Công T1 là con ruột của ông Trần H3 và bà Phạm Thị C. Cha mẹ ông có 04 người con, gồm: Trần Công T1, Trần Công T2, Trần Thị P1 và Trần Công P. Thừa đất và ngôi nhà đang tranh chấp có nguồn gốc của vợ chồng ông T2 và bà H. Khi ông P ở Thành phố Hồ Chí Minh về lại quê, lúc đó con cái của ông T2 đau ốm thường xuyên nên cha mẹ đã bảo ông T2 chuyển gia đình về sống chung. Khi dọn về sống chung với cha mẹ, vợ chồng ông T2 đã bán căn nhà lại cho ông P với giá 02 cây vàng. Ông T1 có chứng kiến việc ông P giao khoảng hơn 01 cây vàng cho vợ chồng ông T2 tại nhà cha mẹ. Các lần giao nhận vàng giữa hai bên sau này ông T1 không trực tiếp chứng kiến mà chỉ nghe ông P kể lại. Ông T1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H vì thực tế đất và nhà vợ chồng ông T2, bà H đã bán cho ông P.

Tại lời khai có trong hồ sơ vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị P1 trình bày: bà Trần Thị P1 là con ruột của ông Trần H3 và bà Phạm Thị C. Cha mẹ bà có 04 người con, gồm: Trần Công T1, Trần Công T2, Trần Thị P1 và Trần Công P. Bà P1 có biết việc vợ chồng ông T2, bà H bán thửa đất và ngôi nhà đang tranh chấp cho ông P với giá 02 cây vàng. Bà P1 có trực tiếp chứng kiến việc giao nhận vàng giữa hai bên và thực tế tất cả các thành viên trong gia đình đều biết. Khi anh chị em trong gia đình còn thuận hòa, bà H không có ý kiến gì về việc đòi lại nhà, đất. Bà P1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H.

Với nội dung vụ án như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2024/DS-ST ngày 18/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Quảng Nam đã căn cứ các Điều 121, 123 Luật Nhà ở năm 2015; khoản 1 Điều 129, Điều 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu ông Trần Công P trả lại ngôi nhà gắn liền với quyền sử dụng đất 320,7m² tại thửa đất số 618, tờ bản đồ số 11, xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Công P. Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng nhà gắn liền với quyền sử dụng đất giữa ông Trần

Công T2, bà Nguyễn Thị H với ông Trần Công P vào năm 2002 đối với ngôi nhà gắn liền với quyền sử dụng đất 320,7m² tại thửa đất số 618, tờ bản đồ số 11, xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam (theo *Mãh trích đo số 202 ngày 30/12/2022 của Văn phòng Đ1*).

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 21/01/2024, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Nguyễn Công H2, ông Trần Nguyễn Quang T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: nguyên đơn khởi kiện bị đơn với nội dung buộc bị đơn phải trả lại ngôi nhà và diện tích đất 339m², thuộc thửa đất số 340, tờ bản đồ số 8 mà nguyên đơn đã cho bị đơn mượn để ở vào năm 2002 là hoàn toàn có cơ sở chấp nhận. Bởi vì, nhà và đất nêu trên thuộc quyền sở hữu hợp pháp của hộ gia đình nguyên đơn, đã được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/4/1999. Bị đơn sử dụng nhà, đất nêu trên thông qua giao dịch mượn tài sản, không có thỏa thuận thời hạn cho mượn. Nay, gia đình nguyên đơn có nhu cầu sử dụng, đã thông báo trước cho bị đơn nhưng bị đơn không đồng ý trả lại nhà, đất cho nguyên đơn mà chiếm giữ tài sản của gia đình nguyên đơn là trái quy định pháp luật, ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình nguyên đơn. Vì vậy, căn cứ theo quy định tại Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015 nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu trả lại nhà, đất là hoàn toàn đúng quy định pháp luật. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, từ trước đến nay, vợ chồng nguyên đơn không có chuyển nhượng nhà, đất nêu trên cho bị đơn. Vợ chồng bị đơn quản lý, sử dụng ngôi nhà là thông qua việc mượn nhà để ở nhờ và là em ruột của chồng nguyên đơn nên vợ chồng nguyên đơn mới đồng ý. Khi bị đơn cải tạo xây dựng thêm công trình trên đất không làm thay đổi đi kết cấu ngôi nhà cũ và việc sửa chữa, xây dựng công trình chỉ để sử dụng, sau này sẽ tháo dỡ nên gia đình nguyên đơn không phản đối. Bị đơn cho rằng đã nhận chuyển nhượng nhà, đất nêu trên từ vợ chồng nguyên đơn. Vậy, bị đơn nhận chuyển nhượng nhà gắn liền với quyền sử dụng đất bằng hình thức nào; phải khẳng định rằng không hề có một bản hợp đồng nào được lập và ký giữa hai bên. Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn cho rằng đã nhận chuyển nhượng nhà, đất nêu trên từ vợ chồng nguyên đơn và đã thanh toán 19 chỉ vàng là không có căn cứ; bởi lẽ, liên quan đến sự kiện giao nhận vàng có sự mâu thuẫn, gian dối trong lời khai của bị đơn và lời khai không khách quan của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 để chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là áp dụng quy định pháp luật không đảm bảo. Tại hồ sơ vụ án cũng như qua lời khai của bị đơn đều cho rằng bị đơn nhận chuyển nhượng nhà, đất nêu trên không có hợp đồng. Việc Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng đủ căn cứ để kết luận năm 2002 ông Trần Công T2 và bà Nguyễn Thị H đã chuyển nhượng ngôi nhà và quyền sử dụng diện tích đất 320,7m² tại thửa đất số 618, tờ bản đồ số 11 cho ông Trần Công P là không đủ cơ sở như đã chứng minh. Ngay cả trường hợp bỏ qua việc không đủ cơ sở, Hội đồng xét xử sơ thẩm áp dụng Điều 129 Bộ luật

Dân sự để tuyên công nhận hiệu lực hợp đồng là áp dụng pháp luật không đúng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu phân tố của bị đơn và chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn phải trả lại ngôi nhà và diện tích đất 339m², thuộc thửa đất số 340, tờ bản đồ số 8 mà nguyên đơn đã cho bị đơn mượn để ở vào năm 2002; phần tài sản bị đơn đã xây dựng trên đất thì nguyên đơn sẽ thôi trả lại giá trị cho bị đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: thực tế, vợ chồng nguyên đơn đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà cho bị đơn từ năm 2002, do là anh em ruột nên không lập hợp đồng chuyển nhượng. Nguyên đơn cho rằng vợ chồng nguyên đơn cho bị đơn mượn nhà, đất để ở nhờ nhưng hiện nay nguyên đơn cũng không cung cấp được văn bản cho mượn nhà, đất như nguyên đơn trình bày. Nếu có việc cho mượn nhà, đất thì tại sao lúc ông T2 chết, nguyên đơn không lấy lại nhà của bị đơn mà vẫn làm nhà mới trên nền nhà cũ của cha mẹ ông T2. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán được phân công trực tiếp giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về việc thụ lý vụ án, về thời hạn giải quyết vụ án, về việc chuyển hồ sơ vụ án cho Viện kiểm sát nghiên cứu để tham gia xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo giữ nguyên kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Nguyễn Công H2, ông Trần Nguyễn Quang T thì thấy:

[2.1] Ngôi nhà gắn liền với quyền sử dụng diện tích đất 320,7m² tại thửa đất số 618, tờ bản đồ số 11 (trước đây là thửa đất số 340, tờ bản đồ số 8), thuộc xã B, huyện T có nguồn gốc là của vợ chồng ông Trần Công T2 (đã chết) và bà Nguyễn Thị H, đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất ngày 20/4/1999. Năm 2002, vợ chồng ông T2, bà H và các con chuyển đến chung sống cùng với cha mẹ ông T2 là ông Trần H3, bà Phạm Thị C. Cùng thời gian này, ông Trần Công P (*là em ruột ông T2*) chuyển đến sinh sống tại ngôi nhà của vợ chồng ông T2, bà H trên thửa đất số 618, tờ bản đồ số 11 (*trước đây là thửa đất số 340, tờ bản đồ số 8*), xã B, huyện T cho đến nay. Bị đơn ông P cho rằng, năm 2002, vợ chồng ông T2, bà H đã chuyển nhượng cho ông P toàn bộ ngôi nhà gắn với quyền sử dụng thửa đất nêu trên với giá 02 cây vàng và vợ chồng ông T2, bà H đã nhận đủ số vàng này. Ngược lại, nguyên đơn bà H thì cho rằng, vào năm 2002, vợ chồng bà H chỉ cho ông P đến ở nhờ tại ngôi nhà và thửa đất nêu trên nên hiện nay khởi kiện yêu cầu ông P phải trả lại ngôi nhà và toàn bộ thửa đất.

[2.2] Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn không cung cấp được văn bản cho mượn nhà và đất, bị đơn cũng không cung cấp được hợp đồng chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất được lập thành văn bản, mà cho rằng các bên chỉ thỏa thuận bằng miệng. Hội đồng xét xử xét thấy, mặc dù bị đơn không cung cấp được hợp đồng chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất bằng văn bản, nhưng chứng minh thực tế có sự việc chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất giữa các bên vào năm 2002 thông qua lời khai của ông Trần H3 (*là cha ruột ông T2, ông P*), ông Trần Công T1, bà Trần Thị P1 (*là em ruột ông T2 và là anh, chị ruột ông P*), ông Nguyễn Văn M1 và ông Phạm M (*là hàng xóm của ông T2, ông P*). Mặt khác, trong quá trình sử dụng ngôi nhà và thửa đất từ năm 2002 đến nay, ông P đã nhiều lần sửa chữa nhà, xây dựng thêm xưởng may gia công, nhà chái, nhà vệ sinh... trên thửa đất, bà H biết nhưng không có tranh chấp hay phản đối gì. Hơn nữa, hiện nay, chính ông P là người đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*cũ*) đã cấp cho hộ ông Trần Công T2 vào ngày 20/4/1999 đối với thửa đất số 340, tờ bản đồ số 8 (*nay là thửa đất số 618, tờ bản đồ số 11*).

[2.3] Như vậy, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở khẳng định có sự việc chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Trần Công T2, bà Nguyễn Thị H và ông Trần Công P vào năm 2002. Tuy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa các bên không được lập thành văn bản nhưng sau khi nhận nhà và đất, ông P đã tiến hành sửa chữa nhà, xây dựng nhà kiên cố trên thửa đất nhận chuyển nhượng, bà H không có tranh chấp, phản đối gì và cũng không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi lại nhà, đất cho ở nhờ; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Trần Công T2, bà Nguyễn Thị H và ông Trần Công P là có căn cứ, phù hợp với hướng dẫn tại điểm b.3, tiểu mục 2.3, mục 2, Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình.

[2.4] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Nguyễn Công H2, ông Trần Nguyễn Quang T và quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm theo như đề nghị của Kiểm sát viên và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Nguyễn Công H2, ông Trần Nguyễn Quang T mỗi người phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Nguyễn Công H2, ông Trần Nguyễn Quang T, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2024/DS-ST ngày 18/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Quảng Nam.

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 38, 39, 147, 148, 157 và 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 131, 705 và 707 của Bộ luật Dân sự năm 1995; điểm b.3, tiểu mục 2.3, mục 2, Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; các Điều 26, 27 và 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. Xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu bị đơn ông Trần Công P trả lại ngôi nhà gắn liền với quyền sử dụng diện tích đất 320,7m² tại thửa đất số 618, tờ bản đồ số 11 (*trước đây là thửa đất số 340, tờ bản đồ số 8*) thuộc xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Công P đối với nguyên đơn bà Nguyễn Thị H. Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (*nhà*) giữa ông Trần Công T2, bà Nguyễn Thị H và ông Trần Công P vào năm 2002 đối với ngôi nhà gắn liền với quyền sử dụng diện tích đất 320,7m² tại thửa đất số 618, tờ bản đồ số 11 (*trước đây là thửa đất số 340, tờ bản đồ số 8*) thuộc xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam (*theo Mảnh trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính số 202 ngày 30/12/2022 của Văn phòng Đ1*).

Án phí dân sự sơ thẩm: nguyên đơn bà Nguyễn Thị H phải chịu số tiền 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005792 ngày 20/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Quảng Nam. Bị đơn ông Trần Công P không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm,

hoàn trả lại cho ông Trần Công P số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005898 ngày 27/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Quảng Nam.

Chi phí tố tụng khác: nguyên đơn bà Nguyễn Thị H phải chịu số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 7.717.000 (Bảy triệu bảy trăm mười bảy nghìn) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp (đã nộp xong). Bị đơn ông Trần Công P tự nguyện chịu số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.000.000 (Ba triệu) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp (đã nộp xong).

Án phí dân sự phúc thẩm: nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Nguyễn Công H2, ông Trần Nguyễn Quang T mỗi người phải chịu số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mỗi người đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008392, 0008393, 0008394 ngày 24/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Quảng Nam.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (02/8/2024).

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 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.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Phạm Quốc Bảo