| | |
|---|---|
| **TOÀ ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH PHÚ THỌ** | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 25/2023/DS-PT
Ngày 24 tháng 4 năm 2023
*"V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất"*

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
**TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ**

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

***Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà:*** Bà Điêu Thị Bích Lượt
***Các Thẩm phán:*** Ông Nguyễn Quang Vũ
Ông Nguyễn Anh Tuấn

***Thư ký phiên toà***: Ông Nguyễn Hồng Quân – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ:*** Bà Tôn Thị Thanh Hương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21 và 24 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 104/2022/TLPT-DS ngày 01/12/2022 về việc: "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2022/DS-ST ngày 08/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm K, tỉnh Phú Thọ bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số:11/2022/QĐXX-PT ngày 01/02/2023 và các quyết định hoãn phiên tòa giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:*** Anh Trần Xuân Đ, sinh năm 1975;

TT: Khu Đồng T, thị trấn Cẩm K, huyện Cẩm K, tỉnh Phú Thọ. (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Nguyễn Phúc T - Luật sư - Công ty Luật TNHH Hùng L - Đoàn luật sư tỉnh Phú Thọ.

Địa chỉ: Số 01, ngõ 148, phố Minh L, phường Tiên C, thành phố Việt T, tỉnh Phú Thọ. (Có mặt)

***Bị đơn:*** Bà Vi Thị B, sinh năm 1966;

TT: Khu Suối G, thị trấn Cẩm K, huyện Cẩm K, tỉnh Phú Thọ. (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn theo hợp đồng ủy quyền ngày 17/12/2021: Anh Nguyễn Quang Đ, sinh năm 1996

TT: Số 26, ngõ 126, phố Mễ Trì H, phường Mễ T, quận Nam Từ L, thành phố Hà Nội. (Vắng mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:* Bà Nguyễn Thị T - Luật sư - Công ty Luật TNHH Hòa L - Đoàn luật sư thành phố Hà Nội.

Địa chỉ: Nhà số 6, ngõ 117, đường Nguyễn Thị Đ, phường Nhân C, quận Thanh X, thành phố Hà Nội. (Có mặt ngày 21/4, vắng mặt ngày 24/4).

***<u>Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan</u>:***

1. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1962;

TT: Khu Suối G, thị trấn Cẩm K, huyện Cẩm K, tỉnh Phú Thọ

2. Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1978;

TT: Khu Tranh N, xã Tam S, huyện Cẩm K, tỉnh Phú Thọ.

*Người làm chứng:*

Ông Hà Văn C, sinh năm 1945 và bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1950.

Đều TT: Khu Cầu T, xã Xương T, huyện Cẩm K, tỉnh Phú Thọ

*Người kháng cáo:* Anh Trần Xuân Đ nguyên đơn.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Trong đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn anh Trần Xuân Đ và người bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơncùng có quan điểm trình bày:*

Do anh và bà B có quan hệ quen biết làm ăn với nhau từ trước đây và biết vợ chồng ông C, bà V ở cùng khu Đồng T, thị trấn Cẩm K có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất của ông bà trị giá 1.700.000.000đồng. Vì vậy, anh cùng với bà Vi Thị B và anh Nguyễn Văn H cùng thỏa thuận, mỗi người góp 1/3 giá trị thửa đất, thống nhất gópsố tiền là 1.800.000.000đồng, trong đó, bà B và anh H phải góp mỗi người 600.000.000 đồng, còn anh chỉ phải góp số tiền 500.000.000đồng, còn 100.000.000đồng là chi phí hoa hồng để anh trực tiếpđứng ra để thực hiện giao dịchvới người có đất là ông C, bà V đến khi hoàn thành việc chuyển nhượng thửa đất số 30, tờ bản đồ số 23, diện tích 1.083m$^2$ của vợ chồng ông Hà Văn C và bà Nguyễn Thị V rồi để cho bà B đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Sau đó sẽ tách thửa ra làm ba phần bằng nhau cho ba người hoặc nếu lãi thì bán đi để chia nhau, nếu lỗ thì chịu theo tỷ lệ % vốn góp.

Thực hiện thỏa thuận đó, ngày 30/9/2020, tại nhà ông C, bà V, anh đã đưa cho bà B số tiền 500.000.000đồng, có ông C, bà V và con gái ông bà chứng kiến để làm thủ tục chuyển nhượng đất, cùng với số tiền góp của anh H và bà B là 1.200.000.000 đồng để mua thửa đất của vợ chồng ông C, bà V; sau đó anh H, bà B cùng vợ chồng ông C, bà V đến ngân hàng Liên Việt chi nhánh Cẩm K nộp toàn bộ số tiền này vào tài khoản ông C, bà V.

Trong thời gian đó, giữa anh, bà B và anh H còn hợp tác, cùng nhau góp vốn làm dự án chung, nên bà B và anh H phải vay 1.200.000.000đồng để mua đất ông C và bà V với lãi suất cao, nên anh phải nhờ ông Trần Quang Chung vay tiền cho anh. Sau khi ông C vay được tiền đưa cho anh thì anh đưa cho bà B và anh H số tiền 1.200.000.000đồng để anh H và bà B trả vào khoản tiền vay trước

đó bà B và anh H vay lãi suất cao. Như vậy, thực tế anh đã góp toàn bộ số tiền 1.800.000.000đồng để mua thửa đất này của vợ chồng ông C và bà V.

Do anh, bà B và anh H thỏa thuận để một mình bà B đứng tên quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, ngày 11/5/2021, Ủy ban nhân dân huyện Cẩm K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa đất số 30, tờ bản đồ số 23, diện tích 1114,9$m^2$ đứng tên chung của vợ chồng bà Vi Thị B và ông Nguyễn Văn C và sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà B không thực hiện cam kết giữa các bên mà bà B lại sử dụng giấy chứng nhận này để thế vay vốn ngân hàng Nông nghiệp. Khi biết sự việc, anh đề nghị không cho đăng ký thế chấp, nên bà B không thể vay vốn được. Anh yêu cầu bà B phải trả lại cho anh toàn bộ số tiền đã góp mua đất hoặc hoặc trả lại toàn bộ thửa đất này cho anh nhưng bà B không đồng ý nên đã xảy ra tranh chấp giữa anh và bà B.

Anh khởi kiện bà B, đề nghị Tòa án nhân dân huyện Cẩm K tuyên bố toàn bộ thửa đất số 30, tờ bản đồ số 23, diện tích 1114.9$m^2$, được Ủy ban nhân dân huyện Cẩm K, tỉnh Phú Thọ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên vợ chồng ông C, bà B là tài sản thuộc quyền sử dụng riêng của anh và công nhận tài sản anh đã đầu tư trên đất gồm lối đi đổ bê tông và cổng sắt anh làm.

Tại phiên toà phúc thẩm anh Đ và luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Đ xác định: Anh Đông chưa góp cho bà B bất kỳ khoản tiền nào để mua thửa đất của ông bà C V. Tuy nhiên, căn cứ hợp đồng hợp tác làm ăn giữa anh Đ và bà B ký ngày 22/6/2020 và văn bản thoả thuận ký ngày30/5/2021 giữa anh Đ, anh H và bà B, anh Đ đề nghị bà B trả cho anh 1/3 diện tích thửa đất số 30, tờ bản đồ số 23.

*Tại bản tự khai ngày 03/12/2021, biên bản lấy lời khai, quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn, người đại diện cho bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà Vi Thị B cùng có quan điểm trình bày:* Bà B thừa nhận trước năm 2021, giữa bà và anh Đ có quen biết nhau thông quan việc làm ăn, tuy nhiên việc bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 30, tờ bản đồ số 23 của vợ chồng ông C, bà V không liên quan gì đến khoản tiền anh Đ trình bày anh và anh H góp vốn.

Việc vợ chồng bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông C, bà V là do vợ chồng bà biết vợ chồng ông C, bà V có nhu cầu bán nhà, đất nên khoảng tháng 8/2020, bà trực tiếp đến nhà ông C, bà V để đặt vấn đề mua nhà đất của ông C, bà V; sau khi hai bên bàn bạc và thống nhất giá chuyển nhượng 1.570.000.000đồng thì bà có đặt cọc cho vợ chồng ông C và Vóc số tiền 100.000.000đồng; sau đó hai bên đến văn phòng công chứng thực hiện hợp đồng và thanh toán hết toàn bộ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại 1.470.000.000đồng cho vợ chồng ông C, bà V. Sau đó bà đề nghị lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà; đến ngày 11/5/2021 thì vợ

chồng bà được Uỷ ban nhân dân huyện Cẩm K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa số 30, tờ bản đồ số 23, diện tích 1114.9m$^2$; tại khu Đoàn Kết, thị trấn Cẩm K, huyện Cẩm K, tỉnh Phú Thọ đứng tên vợ chồng bà.

Tuy nhiên, trước đó bà có cùng anh Đ xây dựng cơ sở hạ tầng phần diện tích đất liền kề thửa đất vợ chồng bà mua của vợ chồng ông C, bà V nên bà có giao cho anh Đ quản lý và san mặt bằng thửa đất mua của ông C, bà V nên anh Đ mới san mặt bằng và đổ một đoạn bê tông và làm cổng sắt. Tuy nhiên, số tiền để mua đất là của riêng vợ chồng bà; anh Đ và anh H không đóng góp để cùng vợ chồng bàtheo tỷ lệ mỗi người 1/3 số tiền như anh Đ đã trình bày, nên cũngkhông có việc sau một tuần kể từ ngày bà trả tiền cho vợ chồng ông C, bà V thì anh Đ đưa cho bà và anh H số tiền 1.200.000.000đồng để thanh toán khoản tiền bà và anh H đã góp trước đó như anh Đ đã trình bày.

Nay anh Đ khởi kiện cho rằng thửa đất này là sản phẩm của thỏa thuận góp vốn giữa bà, anh Đ và anh H theo tỷ lệ mỗi người 1/3 giá trị, tương ứng với thỏa thuận mỗi người góp 600.000.000đồng. Sau đó anh đã đưa cho anh H và bà số tiền 1.200.000.000đồng để anh chứng minh anh đã trả toàn bộ số tiền mua đất 1.800.000.000đồng là không đúng. Nay anh Đ đòi xác lập quyền sử dụng toàn bộ thửa đất này thì bà không nhất trí, nên bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi quyền sử dụng toàn bộ thửa đất này của anh Đ.

Tại phiên toà phúc thẩm bà B cũng xác định anh Đ chưa đưa cho bà bất kỳ khoản tiền góp vốn nào. Ngoài ra bà B trình bày: Đối với hợp đồng hợp tác ký ngày 22/6/2020 giữa bà B và anh Đ không liên quan đến thửa đất vợ chồng bà nhận chuyển nhượng của ông bà Châu Vóc. Còn văn bản thoả thuận ngày 30/5/2021 giữa bà B, anh H và anh Đ trước đó có thoả thuận thống nhất ngoài phần diện tích đất ở, đất vườn vợ chồng bà mua của ông C, bà V đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà,anh H, anh Đ thống nhất phần diện tích đất thầu, khai phá 3000m$^2$ mua của ông C, bà V, thửa đất này ông C, bà V chưa có giấy tờ hợp pháp xác định chủ sử dụng, nếu sau khi mua anh Đ có mối quan hệ mà làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà B thì lúc đó sẽ chia làm ba phần cho 03 người gồm: bà, anh Đ, anh H. Tuy nhiên, bà phát hiện ra anh Đ khi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích 3000m$^2$ đất thầu, khai phá mà bà V, ông C bán cho bà cho người khác đứng tên. Khi phát hiện người khác được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất thầu, khai phá bà mua của ông C, bà V không đứng tên bà như đã thoả thuận. Thấy anh Đ vi phạm cam kết cũng như anh Đ không góp tiền nên bà, anh Đ, anh H đã thống nhất huỷ 03 bản gốc văn bản thoả thuận ngày 30/5/2021, đồng thời bà đã có đơn gửi Văn phòng đăng ký đất đai và phát triển quỹ đất huyện Cẩm K dừng việc cấp giấy chứng nhận đối với phần diện tích đất bà mua của ông bà Châu Vóc mà anh Đ đã làm thủ tục đứng tên ông Nguyễn Quang Huy. Bà B xác định thửa số 30, tờ bản đồ số 23, diện tích

1114.9m$^2$; tại khu Đoàn Kết, thị trấn Cẩm K, huyện Cẩm K, tỉnh Phú Thọ là đất vợ chồng bà mua của ông bà Châu Vóc không liên quan đến quyền lợi của anh Đ nên bà không nhất trí yêu cầu khởi kiện của anh Đ.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C (là chồng của bà B):*Có quan điểm trình bày thống nhất trí lời trình bày của bà Vi Thị B.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn H có quan điểm trình bày*: Anh không cùng tham gia góp vốn chung với anh Đ và bà B để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 30, tờ bản đồ số 23; tại khu Đoàn Kết, thị trấn Cẩm K của vợ chồng ông C và bà V như lời trình bày của anh Đ. Tại phiên toà phúc thẩm anh H trình bày: Anh thừa nhận giữa anh, bà B, anh Đ có ký văn bản thoả thuận ngày 30/6/2021, tuy nhiên chỉ thoả thuận góp chung vốn đối với diện tích đất khai phá và đất thuỷ sản mua của ông bà Châu Vóc, còn diện tíchthửa đất số 30, tờ bản đồ số 23 là đất của vợ chồng bà B mua của ông bà Châu Vóc, anh không liên quan. Sau đó do anh Đ vi phạm thoả thuận phần diện tích đất khai phá và đất thuỷ sản mua của ông bà Châu Vóc anh Đ không làm thủ tục đứng tên bà B mà lại làm đứng tên người khác nên anh, bà B và anh Đ đã thống nhất huỷ 03 văn bản thoả thuận ngày 30/5/2021.

Ông Hà Văn C và bà Nguyễn Thị V cung cấp: Ông bà chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 30, tờ bản đồ số 23, tại khu Đồng tam cho vợ chồng bà Vi Thị B và ông Nguyễn Văn C, số tiền chuyển nhượng là 1.570.000.000đồng. Ông bà không thỏa thuận liên quan gì đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Đ và anh H như anh Đ đã trình bày.

Tại phiên toà phúc thẩm bà V trình bày ông bà có bán cho bà B, anh H, anh Đ thửa đất ở, đất vườn + diện tích đất khai phá và đất thuỷ sản. Người trực tiếp giao dịch mua bán và giao tiền cho ông bà là bà B.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số:18/2022/DS-ST ngày 15/9/2022, Tòa án nhân dân (TAND) huyện Cẩm K đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 158; Điều 163 và 164 của Bộ luật Dân sự; khoản 5 Điều 166; khoản 1 Điều 203 của Luật đất đai;

Căn cứ khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157;khoản 2 Điều 158; khoản 1 Điều 165 và khoản 2 Điều 166của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm b khoản 2 Điều 27của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 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 lệ phí Tòa án và Điều 26 của Luật thi hành án dân sự.

Xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của anh Trần Xuân Đ về việc đòi quyền sử dụng toàn bộ thửa đất số 30, tờ bản đồ số 23, diện tích 1114,9m$^2$; tại khu Đoàn Kết, thị trấn Cẩm K, huyện Cẩm K, tỉnh Phú Thọ; đã được Ủy ban nhân dân huyện

Cẩm K, tỉnh Phú Thọ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/5/2021cho chồng ông Nguyễn Văn C và bà Vi Thị B (Có sơ đồ thửa đất kèm theo).

2. Giao bà Vi Thị B sử dụng các tài sản trên thửa đất số 30, tờ bản đồ số 23; tại khu Đoàn Kết, thị trấn Cẩm K, huyện Cẩm K, tỉnh Phú Thọdo anh Trần Xuân Đ tạo dựng gồm:

Đường bê tông kích thước (30,5 mét x 3,5 mét x 0,15 mét) = 13,7$m^3$ x 700.000đồng/$m^3$ = 9.590.000 đồng (Chín triệu năm trăm chín mươi nghìn đồng).

01 cổng sắt 2 cánh kích thước 3 mét x 2,5 mét = 7,5 $m^2$ x 400.000đồng/$m^2$ = 3.000.000 đ (Ba triệu đồng).

Tổng giá trị tài sản là 12.590.000đồng (Mười hai triệu năm trăm chín mươi nghìn đồng).

Bà Vi Thị B có nghĩa vụ thanh giá trị đường bê tông và cổng sắt cho anh Trần Xuân Đsố tiền 12.590.000đồng (Mười hai triệu năm trăm chín mươi nghìn đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và các quyền khác theo quy định của pháp luật.

Ngày 10/9/2022 anhTrần Xuân Đ kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm đề nghị tòa phúc thẩm xem xét giải quyết xác định quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng bà Vi Thị B là của chung 3 người gồm bà B, anh H và anh Đ.

***Tại phiên tòa phúc thẩm:***

Anh Đ giữ nguyên kháng cáo, những căn cứ kháng cáo như đơn kháng cáo.

Bà B không nhất trí kháng cáo đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của anhĐông. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

(Chi tiết tại bài phát biểu của Kiểm sát viên lưu hồ sơ vụ án).

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử nhận định như sau:*

[1] Kháng cáo của anh Đ là nguyên đơn trong hạn luật định, đơn hợp lệ được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Nội dung kháng cáo trong phạm vi xét xử của bản án sơ thẩm. Vì vậy, Hội đồng xét xử xem xét nội dung này theo quy định tại Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung kháng cáo: Anh Trần Xuân Đ kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm đề nghị tòa phúc thẩm xem xét giải quyết xác định quyền sử dụng thửa đất số 30, tờ bản đồ số 23, diện tích 1114,9$m^2$; tại khu Đoàn K, thị trấn Cẩm K, huyện Cẩm K, tỉnh Phú Thọ, đất đứng tên vợ chồng bà Vi Thị B là của chung 3

người gồm bà B, anh H và anh Đ. Xét kháng cáo của anh Đ, hội đồng xét xử nhận định:

Đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm anh Đ cho rằng thửa đất tranh chấp mua của ông C, bà V ngày 30/8/2020 giữa anh Đ, bà B, anh H cùng thoả thuận hợp tác góp chung vốn. Anh Đ góp 500.000.000đồng, ông Hùng, bà B góp 1.200.000.0000 đồng. Tuy nhiên, tại phiên toà phúc thẩm anh Đ đã xác nhận chưa góp chung vốn với bà B bất kỳ khoản tiền nào.

Tại phiên toà phúc thẩm anh Đ cho rằng mặc dù anh chưa góp chung với bà B khoản tiền nào để mua thửa đất của ông C, bà V, nhưng giữa 02 người anh, bà B có Hợp đồng thoả thuận đầu tư ký ngày 22/6/2020 và văn bản thoả thuận ngày 30/5/2021 giữa anh, anh H, bà B có nội dung tài sản mua chung là sổ mua nhà ông C, bà V đứng tên bà B cùng nhau thống nhất chia ba. Do vây, bà B phải có trách nhiệm chia cho anh 1/3 thửa đất trên và anh sẽ có trách nhiệm thanh toán cho bà B số tiền 500.000.000đồng như đã thoả thuận. Phía bà B thì cho rằng Hợp đồng thoả thuận đầu tư ký ngày 22/6/2020 giữa bà và anh Đ không liên quan đến thửa đất vợ chồng bà mua của ông C, bà V. Cònvăn bản thoả thuận giữa bà, anh H, anh Đ ngày 30/5/2021 doanh Đ vi phạm thoả thuận đã được ba người thống nhất huỷ bỏ 03 bản gốc nên văn bản đó không còn hiệu lực.

Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ ánHội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy: Hồ sơ có Hợp đồng thoả thuận đầu tư ký ngày 22/6/2020 giữa bà B và anh Đ, tuy nhiên trong hợp đồng không có bất kỳ nội dung nào liên quan đến thoả thuận đầu tưthửa đất số 30, tờ bản đồ số 23, diện tích 1114,9$m^2$; tại khu Đoàn Kết, thị trấn Cẩm K, huyện Cẩm K, tỉnh Phú Thọ; đã được Ủy ban nhân dân huyện Cẩm K, tỉnh Phú Thọ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/5/2021vợ chồng ông Nguyễn Văn C và bà Vi Thị B nên không có cơ sở khẳng định hợp đồng hợp tác ký kết ngày 22/6/2020 giữa bà B và anh Đ có liên quan đến thửa đất trên.

Đối với văn bản thoả thuậnngày 30/5/2021, trong hồ sơ chỉ còn bản phô tô, các đương sự đều thừa nhận bản gốc đã bị bà B xé, phía anh Đ thì cho rằng chỉ có 01 bản bà B giữ và bà B đã xé bỏ, bà B và anh H thì cho rằng văn bản được lập thành 03 bản gốc mỗi người giữ 01 bản, khianh Đ vi phạm thoả thuận không làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần diện tích đất khai phá và đất thầu đứng tên bà B và anh Đ không góp tiền đầu tư nên cả ba người đã thống nhất xé bỏ bản gốc. Đối với nội dung này nhận thấy: Tại phiên toà bà V khai bà bán cho bà B toàn bộ diện tích đất gồm đất ở + đất thầu, đất khai phá 3000$m^2$. Diện tích đất khai phá bà không có giấy tờ pháp lý, chưa được nhà nước giao hợp pháp, bà khai diện tích đất đó bà chỉ bán cho bà B, anh H, anh Đ bà không bán cho ông Nguyễn Quang H. Tuy nhiên, anh Đ khai phần diện tích đất khai phá mà bà B trình bày ông Nguyễn Quang H đang làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trình bày của anh Đ phù hợp với biên bản xác minh của toà án tại UBND thị

trấn Cẩm K ngày 13/4/2023, phù hợp với biên bản làm việc giữa Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ với văn phòng đăng ký đất đai và phát triển quỹ đất huyện Cẩm K về việc bà B có đơn đề nghị dừng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Quang H. Vì phần diện tích đất khai phá bà B mua của ông bà C V anh Đ không làm được thủ tục đứng tên bà B, hơn nữa anh Đ còn thừa nhận chưa góp chung với bà B bất kỳ khoản tiền góp vốn nào, nên anh Đ đã vi phạm thoả thuận ngày 30/5/2021. Như vậy, trình bày của bà B, anh H văn bản thoả thuận ngày 30/5/2021 đã bị 3 bên thống nhất huỷ bỏ do anh Đ vi phạm thoả thuận là có căn cứ, còn trình bày của anh Đ cho rằng tự bà B huỷ bỏ không có căn cứ pháp lý nên không có cơ sở chấp nhận lời trình bày của anh Đ.

Trong hồ sơ vụ án tài liệu chứng cứ là Hồ sơ mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 30, tờ bản đồ số 23, diện tích 1114,9m$^2$; tại khu Đoàn K, thị trấn Cẩm K, huyện Cẩm K, tỉnh Phú Thọ và giấy tờ biên nhận tiền đều chỉ thể hiện giao dịch mua bán giữa ông C, bà V với bà B, không có tài liệu nào thể hiện có sự tham gia giao dịch của anh H, anh Đ.

Bản thân anh Đ có mâu thuẫn trong việc không xác định rõ được thửa đất số 30, tờ bản đồ số 23, diện tích 1114,9m$^2$; tại khu Đoàn K, thị trấn Cẩm K, huyện Cẩm K, tỉnh Phú Thọ có phải đất thuộc quyền sử dụng của mình hay thuộc quyền sử dụng của 03 người gồm anh Đ, bà B, anh H. Trong đơn khởi kiện ngày 13/10/2021 anh Đ cho rằng tài sản thửa đất số 30, tờ bản đồ số 23, diện tích 1114,9m$^2$ là thuộc quyền sử dụng của 3 người gồm anh Đ, bà B, anh H đề nghị toà án chia cho anh 1/3 diện tích thửa đất trên, trong đó anh góp 500.000.000đồng. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm anh Đ thay đổi yêu cầu khởi kiện anh Đ cho rằng thửa đất trên là thuộc quyền sử dụng của riêng anh, số tiền anh góp 1.800.000.000đồng. Nhưng tại đơn kháng cáo ngày 10/9/2022 anh Đ lại đề nghị tòa phúc thẩm xem xét thửa đất trên thuộc quyền sử dụng của 3 ngườigồm: bà B, anh H và anh. Như vậy, chính trong bản thân anh Đ có sự mâu thuẫn không thống nhất, không xác định được thửa đất trên thuộc quyền sử dụng chung của 3 người hay thuộc quyền sử dụng của riêng anh Đ. Khoản tiền góp vốn chung để mua đất lúc đầu anh khai góp 500.000.000đồng, sau đó lại khai góp 1.800.000.000đồng và tại phiên toà phúc thẩm thừa nhận chưa góp bất kỳ đồng nào.

Từ những phân tích nhận định trên khẳng định thửa đất số 30, tờ bản đồ số 23, diện tích 1114,9m$^2$; tại khu Đoàn K, thị trấn Cẩm K, huyện Cẩm K, tỉnh Phú Thọ; đã được Ủy ban nhân dân huyện Cẩm K, tỉnh Phú Thọ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/5/2021cho vợ chồng ông Nguyễn Văn C và bà Vi Thị B thuộc quyền sử dụng của vợ chồng bà B. Anh Đ không có quyền lợi gì đối với thửa đất trên, toà án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của anh Đ là có

căn cứ, đúng pháp luật, nên kháng cáo của anh Đ không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Vấn đề rút kinh nghiệm đối với cấp sơ thẩm.

Bản án tuyên khoản tiền các bên có nghĩa vụ phải thanh toán cho nhau nhưng không tuyên quyết định lãi suất theo Điều 13 nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019.

Ngoài ra bản án tuyên tài sản trên thửa đất giao cho bà B sử dụng và bà B có trách nhiệm thanh toán tiền cho anh Đ mà không tuyên giao cho ông C là chồng bà B cùng được quyền sử dụng và nghĩa vụ thanh toán chung là không đảm bảo quyền lợi cho ông C. Tuy nhiên, ông C có đơn trình bày không có ý kiến gì và đề nghị giữ nguyên nội dung tuyên trong bản án, những thiếu sót này cần rút kinh nghiệm đối với cấp sơ thẩm.

[4] Về án phí phúc thẩm: Kháng cáo của anh Đ không được chấp nhận, nên anh Đ phải chịu án phí phúc thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Đ nhận định giữa 02 người anh Đ, bà B có Hợp đồng thoả thuận đầu tư ký ngày 22/6/2020 và văn bản thoả thuận ngày 30/5/2021 giữa 3 người gồm: anh Đ, anh H, bà B có nội dung tài sản mua chung là sổ mua nhà ông C, bà V đứng tên bà B cùng nhau thống nhất chia ba. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đ buộc bà B phải có trách nhiệm chia cho anh Đ 1/3 thửa đất trên và anh Đ sẽ có trách nhiệm thanh toán cho bà B số tiền 500.000.000đồng.

Tại phiên toà phúc thẩm luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà B nhận định: Đối với hợp đồng hợp tác ký ngày 22/6/2020 giữa bà B và anh Đ không có nội dung nào liên quan đến thửa đất vợ chồng bà B nhận chuyển nhượng của ông bà C V. Còn văn bản thoả thuận ngày 30/5/2021 giữa bà B, anh H và anh Đ trước đó có thoả thuận thống nhất ngoài phần diện tích đất ở, đất vườn vợ chồng bà mua của ông C, bà V đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà, anh H, anh Đ thống nhất phần diện tích đất thầu, khai phá 3000$m^2$ mua của ông C, bà V, thửa đất này ông C, bà V chưa có giấy tờ hợp pháp xác định chủ sử dụng, nếu sau khi mua anh Đ có mối quan hệ mà làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà B thì lúc đó sẽ chia làm ba phần cho 03 người gồm: bà B, anh Đ, anh H. Tuy nhiên, bà B phát hiện ra anh Đ khi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích 3000$m^2$ đất thầu, khai phá mà bà V, ông C bán cho bà cho người khác đứng tên. Khi phát hiện người khác được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất thầu, khai phá Bà B mua của ông C, bà V không đứng tên bà B như đã thoả thuận. Thấy anh Đ vi phạm cam kết cũng như anh Đ không góp tiền nên bà B, anh Đ, anh H đã thống nhất huỷ 03 bản gốc văn bản thoả thuận ngày 30/5/2021. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo của anh Đ giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của Kiểm sát viên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của anh Đ giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

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

[1]. Không chấp nhận kháng cáo của anh Trần Xuân Đ. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2022/DS-ST ngày 15/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm K, tỉnh Phú Thọ.

Căn cứ vào Điều 158; Điều 163 và 164 của Bộ luật Dân sự; khoản 5 Điều 166; khoản 1 Điều 203 của Luật đất đai;

Căn cứ khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157;khoản 2 Điều 158; khoản 1 Điều 165 và khoản 2 Điều 166của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 3 Điều 26;điểm b khoản 2 Điều 27,khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 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 lệ phí Tòa án và Điều 26 của Luật thi hành án dân sự.

[2]Xử:

2.1. Bác yêu cầu khởi kiện của anh Trần Xuân Đ về việc đòi quyền sử dụng toàn bộ thửa đất số 30, tờ bản đồ số 23, diện tích 1114,9$m^2$; tại khu Đoàn K, thị trấn Cẩm K, huyện Cẩm K, tỉnh Phú Thọ; đã được Ủy ban nhân dân huyện Cẩm K, tỉnh Phú Thọ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/5/2021cho vợ chồng ông Nguyễn Văn C và bà Vi Thị B.

(Có sơ đồ thửa đất kèm theo)

2.2. Giao bà Vi Thị B sử dụng các tài sản trên thửa đất số 30, tờ bản đồ số 23; tại khu Đoàn K, thị trấn Cẩm K, huyện Cẩm K, tỉnh Phú Thọdo anh Trần Xuân Đ tạo dựng gồm:

Đường bê tông kích thước (30,5 mét x 3,5 mét x 0,15 mét) = 13,7$m^3$ x 700.000đồng/$m^3$ = 9.590.000 đồng (Chín triệu năm trăm chín mươi nghìn đồng).

01 cổng sắt 2 cánh kích thước 3 mét x 2,5 mét = 7,5 $m^2$ x 400.000đồng/$m^2$ = 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng).

Tổng giá trị tài sản là 12.590.000đồng (Mười hai triệu năm trăm chín mươi nghìn đồng).

Bà Vi Thị B có nghĩa vụ thanh toán giá trị đường bê tông và cổng sắt cho anh Trần Xuân Đ số tiền 12.590.000đồng (Mười hai triệu năm trăm chín mươi nghìn đồng).

[3] Về chi phí tố tụng: Anh Trần Xuân Đ phải chịu 3.000.000đồng (Ba triệu đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản. Xác nhận anh Đ đã nộp đủ số tiền này.

[4] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm*:* Buộc anh Trần Xuân Đ phải nộp 92.098.000đồng (Chín mươi hai triệu không trăm chín mươi tám nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Trừ cho anh Đ số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu

tiền tạm ứng án phí đã nộp ngày 27/10/2021 tại Chi Cục thi hành án dân sự huyện Cẩm K, tỉnh Phú Thọ. Anh Đ còn phải nộp số tiền 91.798.000đồng (Chín mươi mốt triệu bẩy trăm chín mươi tám nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Vi Thị B phải nộp 629.500đồng (Sáu trăm hai mươi chín nghìn năm trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Về án phí phúc thẩm: Anh Đ phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm (Xác nhận anh Đ đã nộp 300.000đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số AA/2020/0007952 ngày 26/9/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cẩm K).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 357,468 của Bộ luật Dân sự.

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, cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b 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.

[5] Các quyết định khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

***Nơi nhận:***
- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- Chi cục THADS H.Cẩm K
- TAND H.Cẩm K
- Các đương sự;
- Lưu HSVA, VP.

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

**(đã ký)**

**Điêu Thị Bích Lượt**