

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 152/2022/DS-PT
Ngày: 05 - 7 - 2022
“V/v tranh chấp quyền sử dụng đất
và hợp đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Phan Thị Tuyết Mai**

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Văn Hải**

Bà **Trương Thị Liên**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Nguyễn Vũ Dương** – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông **Lâm Thành Them** - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 7 năm 2022 tại Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 215/2021/TLPT-DS ngày 25 tháng 10 năm 2021 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 45/2021/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 330/2021/QĐPT-DS ngày 26 tháng 10 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1939.

Địa chỉ: Khu vực L, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Văn K**, sinh năm 1995.

Địa chỉ: Khu vực L, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ (văn bản ủy quyền ngày 27/7/2020).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà **Trương Thị Thúy K1** - Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm T.

- Bị đơn:

1. Ông **Nguyễn Văn T1 (chết)**.

Cư ngụ: Khu vực L, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

Kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T1 gồm:

1.1. Ông **Nguyễn Văn G** (chết)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Giới:

1.1.1. Bà **Trần Thị Đ**, sinh năm 1962.

1.1.2. Chị **Nguyễn Thị T2**, sinh năm 1982.

1.1.3. Chị **Nguyễn Thị Đ1**, sinh năm 1984.

1.1.4. Chị **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1987.

1.1.5. Anh **Nguyễn Văn N1**, sinh năm 1992.

Nơi cư ngụ: Ấp L, xã T, huyện Đ, thành phố Cần Thơ.

1.2. Ông **Nguyễn Văn M** (chết).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông M:

1.2.1. Bà **Phạm Thị M1**, sinh năm 1965.

1.2.2. Anh **Nguyễn Văn M2**, sinh năm 1985.

Cư ngụ: Khu vực L, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

1.2.3. Chị **Nguyễn Thị Đ2**, sinh năm 1987.

Nơi cư ngụ: Ấp L, xã T, huyện Đ, thành phố Cần Thơ.

1.2.4. Anh **Nguyễn Văn T3**, sinh năm 1990.

Cư ngụ: Khu vực L, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

1.3. Bà **Nguyễn Thị M3**, sinh năm 1965.

Cư ngụ: Ấp H, xã Đ, huyện Đ, thành phố Cần Thơ.

1.4. Ông **Nguyễn Văn D**, sinh năm 1971.

Cư ngụ: Khu vực L, phường K, quận N, thành phố Cần Thơ

1.5. Bà **Nguyễn Thị T4**, sinh năm 1974.

Cư ngụ: Khu vực L, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

1.6. Bà **Nguyễn Thị Tuyết M4**. 49 tuổi

Cư ngụ: Ấp L, xã A, huyện Đ, thành phố Cần Thơ.

1.7. Ông **Nguyễn Văn T5**, sinh năm 1979.

Cư ngụ: Khu vực L, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

2. Ông **Nguyễn Văn M** (chết), sinh năm 1968.

Cư ngụ: Khu vực L, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng:

2.1. Bà **Phạm Thị M1**, sinh năm 1965.

2.2. Anh **Nguyễn Văn M2**, sinh năm 1985.

Cư ngụ: Khu vực L, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

2.3. Chị **Nguyễn Thị Đ2**, sinh năm 1987.

Nơi cư ngụ: Ấp L, xã A, huyện Đ, thành phố Cần Thơ.

2.4. Anh **Nguyễn Văn T3**. Sinh năm 1990.

Cư ngụ: Khu vực L, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

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

+ Phía cụ T1:

1. Ông **Nguyễn Văn T5**, sinh năm 1979.

2. Bà **Thái Thị Kim T6**, sinh năm 1979.

Cư ngụ: Khu vực L, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

+ Phía ông M:

1. Bà **Phạm Thị M1**, sinh năm 1965.

2. Anh **Nguyễn Văn T3**, sinh năm 1990.

Cư ngụ: Khu vực L, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

Ông T5, bà T6, bà M1, anh M2 và anh T3 cùng ủy quyền tham gia tố tụng cho ông **Trần Hùng D1**, sinh năm 1966, địa chỉ: Ấp T, thị trấn V, huyện T, thành phố Cần Thơ (văn bản ủy quyền ngày 08/12/2017).

(Ông Nguyễn Văn K, Trần Hùng D1, bà Trương Thị Thúy K1 có mặt. Các đương sự còn lại vắng mặt).

- *Người kháng cáo:*

1. Bà Phạm Thị M1, anh Nguyễn Văn M2, anh Nguyễn Văn T3, bà Nguyễn Thị Đ2 là người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn.

2. Ông Nguyễn Văn T5, bà Thái Thị Kim T6 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Tại Đơn khởi kiện đề ngày 20.9.2017 và quá trình giải quyết vụ kiện, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T (có anh Nguyễn Văn K đại diện) trình bày:*

Đất tranh chấp hiện do cụ Phạm Thị H (*chết, mẹ ông T*) đứng tên quyền sử dụng thửa số 167, 590 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất số 60/GCN/RĐ do UBND huyện Thốt Nốt cấp ngày 15.9.1990 tọa lạc tại khu vực L, phường H, quận N, tp. Cần Thơ.

Trước năm 1945 cụ H và ông T sống chung gia đình trên phần đất thửa 590, năm 1947 cụ Phạm Thị H1 (*mẹ cụ T1*) với cụ T1 về ở nhờ trên phần đất này. Nhưng sau đó do mâu thuẫn nên cụ H1 đuổi mẹ con cụ H khỏi nhà và chiếm dụng đất cho đến nay. Năm 1991, ông M được cụ T1 cho cất nhà trên một phần thửa 590, đến năm 2019 cụ T1 chết nên nhà đất được ông T5, bà T6 quản lý sử dụng. Nay nguyên đơn yêu cầu cụ T1 (có người kế thừa) trả diện tích 452,1m²; yêu cầu ông M (có người kế thừa) trả diện tích 142,9m² theo trích đo.

Đối với thửa 167 diện tích theo giấy 3.316m²: Vào năm 2004 nguyên đơn chuyển nhượng cho ông M 2.000m², phần còn lại ông T cho ông M thuê với giá 1.000.000 đồng/năm. Từ khi thuê đến nay ông M trả tiền thuê cho ông T được

02 năm (từ 1994 - 1996), nhưng từ năm 1996 đến nay ông M không thanh toán tiền thuê. Nay ông T đồng ý tách quyền sử dụng cho ông M 2.000m², yêu cầu ông M trả phần còn lại 1.374,5m² theo trích đo; Yêu cầu ông M trả tiền thuê đất từ năm 2004 đến nay.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 22.6.2018 và quá trình giải quyết vụ kiện, bị đơn cụ Nguyễn Văn T1 (có đại diện ủy quyền ông Trần Hùng D1) trình bày:*

Gia đình cụ T1 sử dụng đất thửa 590 từ khoảng năm 1945 đến nay. Quá trình sử dụng bị đơn có sửa chữa nhà 03 lần. Bị đơn cho rằng gia đình bị đơn không chiếm dụng đất của nguyên đơn mà đất thuộc quyền sử dụng của cụ H1 nên không đồng ý trả đất theo yêu cầu nguyên đơn. Quá trình giải quyết, cụ T1 chết (năm 2019), có người kế thừa quyền và nghĩa vụ gồm: bà Trần Thị Đ, chị Nguyễn Thị T2, chị Nguyễn Thị Đ1, chị Nguyễn Thị N, anh Nguyễn Văn N1 (kế thừa ông Nguyễn Văn G, chết), bà Phạm Thị M1, anh Nguyễn Văn M2, chị Nguyễn Thị Đ2, anh Nguyễn Văn T3 (kế thừa ông Nguyễn Văn M, chết), bà Nguyễn Thị M3, ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị T4, bà Nguyễn Thị Tuyết M4, ông Nguyễn Văn T5. Các đương sự không đồng ý yêu cầu đòi đất của nguyên đơn vì đất thửa 590 do ông bà để lại cho cụ T1 quản lý sử dụng từ năm 1945 đến nay.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 22.6.2018 và quá trình giải quyết vụ kiện, bị đơn ông Nguyễn Văn M (có đại diện ủy quyền ông Trần Hùng D1) trình bày:*

Vào năm 1991, cụ T1 cho vợ chồng ông M phần đất của gia đình để cất nhà ở, đo đạc thực tế diện tích 142,9m². Nay nguyên đơn yêu cầu trả đất thì bị đơn không đồng ý. Quá trình giải quyết, ông M chết (năm 2020), có người kế thừa quyền và nghĩa vụ gồm: bà Phạm Thị M1, anh Nguyễn Văn M2, chị Nguyễn Thị Đ2, anh Nguyễn Văn T3 thống nhất trình bày: Không đồng ý yêu cầu đòi đất của nguyên đơn vì đất được cụ T1 cho gia đình cất nhà sử dụng từ năm 1991 đến nay.

Đối với thửa 167: Năm 1994, ông M nhận cầm cố 02 công tầm 3m từ ông T, giá cầm cố là 1,5 lượng vàng 24k. Đến năm 1997, ông M mua hết 03 công thửa đất này với giá 09 lượng vàng 24k, ông M giao đủ vàng cho ông T (giao thêm 7,5 lượng vàng) nên ông T đưa giấy đất cho ông M giữ. Năm 2016 ông T lấy lại giấy đất và cho rằng không chuyển nhượng mà đòi lại đất cho thuê thì bị đơn không đồng ý. Quá trình giải quyết, ông M chết (năm 2020), có người kế thừa quyền và nghĩa vụ gồm bà Phạm Thị M1, anh Nguyễn Văn M2, chị Nguyễn Thị Đ2, anh Nguyễn Văn T3 thống nhất yêu cầu phản tố như sau: Yêu cầu tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng phần đất đã mua có diện tích đo đạc thực tế 3.374,5m².

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 22.6.2018, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (phía cụ T1) có ông Nguyễn Văn T5, bà Thái Thị Kim T6 (có ông Trần Hùng D1 đại diện) trình bày: Gia đình cụ T1 sống trên thửa 590 từ những năm 1945 đến nay. Sau khi cụ T1 chết thì ông T5 và bà T6 quản lý sử dụng nhà đất 452,1m² như trích đo. Qua yêu cầu đòi đất của nguyên đơn thì ông bà không đồng ý.*

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 22.6.2018, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (phía ông M) gồm bà Phạm Thị M1 và anh Nguyễn Văn T3 (có ông Trần Hùng D1 đại diện) trình bày: Vào năm 1991 cụ T1 cho ông M cất nhà trên thửa 590 để ở từ đó đến nay nên đương sự yêu cầu được tiếp tục sử dụng như hiện trạng. Còn đối với thửa 167 thì vào năm 1994, ông M nhận cầm cố của ông T 02 công giá 1,5 lượng vàng, năm 1997 ông M mua đứt 03 công với giá 09 lượng vàng 24k, bị đơn giao vàng và sử dụng đất từ đó đến nay nên yêu cầu tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng phần đất 3.374,5m² theo trích đo.*

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã mở phiên hòa giải nhưng giữa các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án nên Tòa án quyết định đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn/bị đơn và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu như quá trình giải quyết. Ngoài ra nguyên đơn rút yêu cầu đòi tiền thuê đất từ năm 2004 đến nay mỗi năm 1.000.000 đồng, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất 2.000m² thửa 167.

Quan điểm của Trợ giúp viên pháp lý ông Bùi Xuân N2 - người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Nguyên đơn là người kế thừa của cụ Phạm Thị H (chủ sử dụng thửa 167, 590 theo giấy đất số 60/GCN/RĐ ngày 15.9.1990). Do bị đơn chiếm dụng đất không căn cứ nên đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Theo đó, đề nghị phía ông T1 trả 452,1m² - đồng ý thôi hoàn giá trị tài sản trên đất vị trí (C), đồng ý ổn định cho phía ông M sử dụng 142,9m² - yêu cầu thôi hoàn lại cho nguyên đơn giá trị đất vị trí (B); Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giao dịch bằng lời nói năm 2004 (2.000m² thửa 167) để yêu cầu bị đơn trả nguyên đơn 3.374,5m² theo trích đo - nguyên đơn đồng ý hoàn trả 02 lượng vàng 24k đã nhận và bồi thường 50% theo giá trị thị trường trên diện tích chuyển nhượng.

Vụ việc được hòa giải nhưng không thành nên Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt đưa vụ án ra xét xử, tại bản án sơ thẩm số: 45/2021/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt đã tuyên như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T (có anh Nguyễn Văn K đại diện) về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bị đơn cụ

Nguyễn Văn T1 (có người kế thừa) và ông Nguyễn Văn M (có người kế thừa), đất tọa lạc tại Khu vực L, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

- Ôn định phần đất diện tích 452,1m² tại vị trí (C) theo Trích đo địa chính cho ông Nguyễn Văn T được toàn quyền sử dụng.

Ông Nguyễn Văn T có trách nhiệm thối hoàn giá trị nhà/công trình xây dựng trên đất cho bị đơn phía cụ T1 (*có người kế thừa gồm: bà Đ, chị T2, chị Đ1, chị N, anh N1, bà M1, anh M2, chị Đ2, anh T3, bà M4, ông D, bà T4, bà M4, ông T5*) số tiền 220.022.721 đồng;

Ông Nguyễn Văn T được quyền sở hữu tài sản trên đất gồm nhà chính (*kết cấu: khung cột gỗ, mái ngói, vách xi măng, nền gạch men, không trần, diện tích 58,025m²*), nhà phụ (*kết cấu: khung cột gỗ - bê tông, mái tol, vách gạch xây, nền gạch men, không trần, diện tích 64,99m²*), mái che bên (*kết cấu: cột gạch, khung gỗ, vách gạch xây, mái tol, không trần, diện tích 36,52m²*), nhà vệ sinh (*kết cấu: vách gạch, mái tol, nền gạch men*) (tại vị trí (C) như trích đo địa chính).

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn hỗ trợ chi phí trang trải, chi phí di dời cho ông T5, bà T6 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ T1 số tiền là 30.000.000 đồng (*Ba mươi triệu đồng*).

- Ôn định phần đất diện tích 142,9m² tại vị trí (B) theo Trích đo địa chính cho bà Phạm Thị M1, anh Nguyễn Văn M2, chị Nguyễn Thị Đ2, anh Nguyễn Văn T3 được toàn quyền sử dụng.

Bà M1, anh M2, chị Đ2, anh T3 có nghĩa vụ thối hoàn giá trị đất cho ông Nguyễn Văn T số tiền 142.900.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bị đơn ông Nguyễn Văn M (có người kế thừa) - đất tọa lạc tại Khu vực L, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn phía ông Nguyễn Văn M (gồm bà M1, anh M2, chị Đ2, anh T3) về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với nguyên đơn ông Nguyễn Văn T - đất tọa lạc tại Khu vực L, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

Công nhận quyền sử dụng đất 2.000m², mục đích sử dụng: LUC, thửa 167 tại vị trí (A) theo Trích đo địa chính cho bà Phạm Thị M1, anh Nguyễn Văn M2, chị Nguyễn Thị Đ2, anh Nguyễn Văn T3.

Buộc bà M1, anh M2, chị Đ2, anh T3 có nghĩa vụ giao trả cho ông Nguyễn Văn T phần đất còn lại diện tích 1.374,5m², mục đích sử dụng: LUC, thửa 167 theo Trích đo địa chính số 29/TTKTTNMT ngày 08.5.2020.

Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, xác lập quyền sử dụng đất theo diện tích sử dụng.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh diện tích đất theo thực trạng cho ông Nguyễn Văn T.

Trường hợp ông T không tự nguyện giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (thửa 167) để cấp giấy đất cho phía ông M thì cơ quan cấp giấy đất có quyền thu hồi giấy đất của ông T để cấp lại cho phía ông M theo quy định pháp luật.

(Gửi kèm Trích đo địa chính số: 34/TTKTTNMT ngày 04.5.2019 và Trích đo số: 29/TTKTTNMT ngày 08.5.2020 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ và Biên bản thẩm định).

4. Thối hoàn giá trị cây trồng trên đất:

Ông Nguyễn Văn T có trách nhiệm thối hoàn giá trị cây trồng trên đất cho bị đơn phía ông Nguyễn Văn T1 (có người kế thừa) số tiền 7.272.000 đồng.

Ông Nguyễn Văn T được quyền sở hữu cây trồng trên đất tại vị trí (C) như trích đo địa chính gồm: 02 cây Xoài loại A, 01 cây Mận loại B, 40 cây Tre Gai loại A, 01 cây Ổi loại A, 02 cây Dừa loại A, 06 cây Dừa loại C, 01 cây Vú Sữa loại A.

5. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T đối với bị đơn ông Nguyễn Văn M về việc đòi tiền thuê đất mỗi năm 1.000.000 đồng tính từ năm 2004 đến nay.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định, định giá và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 16 tháng 6 năm 2021 bị đơn ông Nguyễn Văn T5, bà Thái Thị Kim T6, bà Phạm Thị M1, ông Nguyễn Văn M2, bà Nguyễn Thị Đ2 và ông Nguyễn Văn T3 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn Nguyễn Văn T5 và Thái Thị Kim T6 kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm bác kháng cáo của nguyên đơn, ông T5 bà T6 không đồng ý với phán quyết của cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả cho nguyên đơn diện tích đất là 452,1m² tại thửa 590 vì đất này cha của bị đơn là ông T1 đã sử dụng từ năm 1945 cho đến nay.

Bị đơn Phạm Thị M1, Nguyễn Văn M2 và Nguyễn Văn T3 kháng cáo các vấn đề sau:

Thứ nhất, không đồng ý buộc trả cho nguyên đơn diện tích 1374,5m² đất của thửa 167 vì bị đơn đã nhận chuyển nhượng của nguyên đơn hết thửa đất này.

Thứ hai, yêu cầu cấp phúc thẩm bác kháng cáo của nguyên đơn, không đồng ý với phán quyết của cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả cho nguyên đơn diện tích đất là 142,9m² tại thửa 590 vì đất này cha của bị đơn là ông T1 đã cho bị đơn sử dụng từ năm 1991 cho đến nay.

Thứ ba, không đồng ý hoàn giá trị cho nguyên đơn với số tiền 142.900.000 đồng

* Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:

Về thực hiện pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý đến khi xét xử theo trình tự phúc thẩm. Các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự đối với người tham gia tố tụng. Đơn và thời hạn nộp tạm ứng kháng cáo của những người kháng cáo trong hạn luật định nên được xem là hợp lệ về mặt hình thức.

Về nội dung kháng cáo liên quan đến thửa đất 167, nhận thấy: các đương sự đều thừa nhận có xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không thống nhất về diện tích chuyển nhượng. Theo quy định tại Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự, đương sự phản đối yêu cầu của người khác đối với mình phải thể hiện bằng văn bản và phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho sự phản đối đó. Ông M cho rằng nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 167 nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh, trong khi nghĩa vụ chứng minh thuộc về ông M và ông T chỉ thừa nhận chuyển nhượng 2.000m². Như vậy, có cơ sở để xác định, ông T đã chuyển nhượng 2.000m² đất thuộc thửa 167 cho ông M. Mặc dù việc chuyển nhượng không lập thành văn bản có công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật nhưng các bên đã giao đất và nhận tiền, tức đã thực hiện xong hợp đồng. Căn cứ điểm b.3, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/6/2004 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, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông M, không chấp nhận yêu cầu của ông T về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có cơ sở.

Về nội dung kháng cáo liên quan đến thửa đất 590, nhận thấy: nguồn gốc thửa đất 590 do cụ H đăng ký sổ mục kê và được cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng ruộng đất ngày 15/9/1990, diện tích 780m² loại đất T. Tại Công văn số 324/UBND-NC ngày 14/02/2019 của Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt xác định, thời điểm cụ H kê khai thửa đất 590 không có tranh chấp, khiếu nại liên quan nên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại khoản 2 mục II, mục III Quyết định số 201/QĐ-ĐKTK ngày 14/7/1989 của Tổng cục trưởng Tổng cục quản lý đất đai. Mặt khác, thời điểm này, cụ H1 cũng thực hiện đăng ký kê khai thửa đất 591 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất ngày 14/9/1990, vị trí hai thửa đất 590, 591 liền kề nhau. Như vậy, có cơ sở để xác định, cha mẹ của cụ H và cụ H1 tặng cho mỗi người một thửa đất, trong đó thửa đất 590 do cụ H là mẹ của ông T đứng tên chủ sử dụng, thửa đất 591 do cụ H1 là mẹ của ông T1 đứng tên chủ sử dụng, ông T là người thừa kế duy nhất của cụ H nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T là phù hợp. Tuy nhiên, căn nhà ông M hiện nay do bà M1, anh T3 trực tiếp sử dụng nhưng cấp sơ thẩm tuyên ổn định cho bà M1, anh M2, chị Đ2, anh T3 được toàn quyền sử dụng và hoàn giá trị đất cho ông T là chưa phù hợp vì anh M2, chị Đ2 không sinh sống trong căn nhà này. Đồng thời, cấp sơ thẩm tuyên bà M1, anh M2, chị Đ2, anh T3 có nghĩa vụ thôi hoàn giá trị đất cho ông T nhưng không tuyên số tiền cụ thể mỗi người phải thanh toán là chưa đảm bảo cho quá trình thi hành án khi bản án có hiệu lực pháp luật, tại phiên tòa bà Đ2 kháng cáo nhưng vắng mặt nên đình chỉ xét xử kháng cáo của bà Đ2 là phù hợp. Từ những phân tích nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa một phần Bản án sơ thẩm số 45/2021/DS-ST ngày 04/6/2021 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt, chấp nhận một phần kháng cáo của anh M2, chị Đ2 liên quan đến hoàn giá trị đất cho ông T tại thửa 590; không chấp nhận kháng cáo của ông T5, bà T6, bà M1, anh T3 liên quan đến căn nhà và thửa đất 590; không chấp nhận kháng cáo của bà M1, anh M2, anh T3, chị Đ2 liên quan đến thửa đất 167.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ đã được thẩm tra tại tòa phúc thẩm; Căn cứ vào kết quả tranh luận trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện ý kiến của Kiểm sát viên; của luật sư và những người tham gia tố tụng khác.

[1] Về quan hệ pháp luật: nguyên đơn khởi kiện bị đơn Nguyễn Văn T1 và ông Nguyễn Văn M yêu cầu trả lại diện tích chiếm dụng thửa 590 và một phần thửa 167 do nguyên đơn chỉ chuyển nhượng một phần diện tích đất cho Nguyễn Văn M. Do đó, cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là phù hợp.

[2] Về thủ tục tố tụng: Tòa án đã triệu tập hợp lệ 02 lần đối với bà Đ2 nhưng bà Đ2 vẫn vắng mặt nên căn cứ Điều 312 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà Đ2.

[3] Xét kháng cáo của các đương sự còn lại như ông T5, bà T6, bà M1, ông M2 và ông T3, tại phiên tòa phía đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng cha mẹ của bà H1 và bà H có 2 thửa đất là thửa 590 và thửa 591. Vào năm 1990 bà H và bà H1 đi kê khai quyền sử dụng đất. Thửa đất 590 do bà Phạm Thị H đăng ký sổ mục kê và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất ngày 15/9/1990 với diện tích 780m² loại đất T. Bà Phạm Thị H1 (mẹ của ông Nguyễn Văn T1) cũng thực hiện đăng ký kê khai thửa đất 591 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất ngày 14/9/1990. Tại Công văn số 324/UBND-NC ngày 14/02/2019 của Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt xác định, thời điểm cụ H kê khai thửa đất 590 không có tranh chấp, khiếu nại liên quan nên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại khoản 2 mục II, mục III Quyết định số 201/QĐ-ĐKTK ngày 14/7/1989 của Tổng cục trưởng Tổng cục quản lý đất đai. Từ đó, có cơ sở xác định cha mẹ của bà H và bà H1 tặng cho mỗi người một thửa đất, trong đó thửa đất 590 do bà H là mẹ của nguyên đơn đứng tên chủ sử dụng, thửa đất 591 do bà Huỳnh là mẹ của ông T1 đứng tên chủ sử dụng. Xét, nguyên đơn là người thừa kế duy nhất của bà H nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 166 của Luật đất đai năm 2013 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T là phù hợp. Tuy nhiên, căn nhà ông M hiện nay do bà M1, anh T3 trực tiếp quản lý sử dụng nhưng cấp sơ thẩm tuyên ổn định cho bà M1, anh M2, anh T3, chị Đ2 được toàn quyền sử dụng và hoàn giá trị đất cho ông T là chưa phù hợp vì anh M2, chị Đ2 không sinh sống trong căn nhà này. Đồng thời, cấp sơ thẩm tuyên bà M1, anh M2, chị Đ2, anh T3 có nghĩa vụ thôi hoàn giá trị đất cho ông T nhưng không tuyên số tiền cụ thể mỗi người phải thanh toán là chưa đảm bảo cho quá trình thi hành án khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[4] Xét kháng cáo đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 167 giữa nguyên đơn với bị đơn ông Nguyễn Văn M thấy rằng các đương sự đều thừa nhận có xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không thống nhất về diện tích chuyển nhượng. Nguyên đơn cho rằng chỉ chuyển nhượng 2.000m² nhưng bị đơn ông M cho rằng chuyển nhượng hết thửa 167, cả hai giao dịch chuyển nhượng nhưng không lập thành văn bản, phía bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh, trong khi nguyên đơn chỉ thừa nhận chuyển nhượng 2.000m². Như vậy, có cơ sở để xác định, ông T đã chuyển nhượng 2.000m² đất thuộc thửa 167 cho ông M. Mặc dù việc chuyển nhượng

không lập thành văn bản có công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật nhưng các bên đã giao đất và nhận tiền, tức đã thực hiện xong hợp đồng. Căn cứ điểm b.3, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/6/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông M, không chấp nhận yêu cầu của ông T về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có cơ sở.

[5] Từ những phân tích nêu trên, có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của anh Manh liên quan đến hoàn giá trị đất cho ông T tại thửa 590 không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông T5, bà T6, bà M1, anh T3 liên quan đến căn nhà và thửa đất 590; không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà M1, anh M2, anh T3 liên quan đến thửa đất 167.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát như đã nêu trên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Về án phí phúc thẩm: những người kháng cáo phải chịu theo khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà Nguyễn Thị Đ2.

Chấp nhận một phần kháng cáo của anh Nguyễn Văn M2 liên quan đến việc hoàn giá trị đất cho ông T tại thửa 590.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn T5, bà Thái Thị Kim T6, bà Phạm Thị M1, anh Nguyễn Văn T3 liên quan đến căn nhà và thửa đất 590;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị M1, anh Nguyễn Văn M2, anh Nguyễn Văn T3 liên quan đến thửa đất 167.

Sửa một phần bản án sơ thẩm.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bị đơn cụ Nguyễn Văn T1 (có người kế thừa) và ông Nguyễn Văn M (có người kế thừa), đất tọa lạc tại Khu vực L, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

- Công nhận phần đất diện tích 452,1m² tại vị trí (C) theo Trích đo địa chính cho ông Nguyễn Văn T được toàn quyền sử dụng.

Ông Nguyễn Văn T có trách nhiệm thôi hoàn giá trị nhà/công trình xây dựng trên đất cho bị đơn phía cụ T1 (*có người kế thừa gồm: bà Đ, chị T2, chị Đ1, chị N, anh N1, bà M1, anh M2, chị Đ2, anh T3, bà M4, ông D, bà T4, bà M4, ông T5*) số tiền 220.022.721 đồng (Hai trăm hai mươi triệu không trăm hai mươi hai ngàn bảy trăm hai mươi một đồng).

Ông Nguyễn Văn T được quyền sở hữu tài sản trên đất gồm nhà chính (*kết cấu: khung cột gỗ, mái ngói, vách xi măng, nền gạch men, không trần, diện tích 58,025m²*), nhà phụ (*kết cấu: khung cột gỗ - bê tông, mái tol, vách gạch xây, nền gạch men, không trần, diện tích 64,99m²*), mái che bên (*kết cấu: cột gạch, khung gỗ, vách gạch xây, mái tol, không trần, diện tích 36,52m²*), nhà vệ sinh (*kết cấu: vách gạch, mái tol, nền gạch men*) (tại vị trí (C) như trích đo địa chính).

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn hỗ trợ chi phí trang trải, chi phí di dời cho ông T5, bà T6 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ T1 số tiền là 30.000.000 đồng (*Ba mươi triệu đồng*).

- Công nhận phần đất diện tích 142,9m² tại vị trí (B) theo Trích đo địa chính cho bà Phạm Thị M1 và anh Nguyễn Văn T3 được toàn quyền sử dụng.

Bà M1 và anh T3 mỗi người có nghĩa vụ thôi hoàn giá trị đất cho ông Nguyễn Văn T với số tiền 71.450.000 đồng (*Bảy mươi một triệu bốn trăm năm mươi ngàn đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bị đơn ông Nguyễn Văn M (có người kế thừa) - đất tọa lạc tại Khu vực L, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn phía ông Nguyễn Văn M (gồm bà M1, anh M2, chị Đ2, anh T3) về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với nguyên đơn ông Nguyễn Văn T - đất tọa lạc tại Khu vực L, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

Công nhận quyền sử dụng đất 2.000m², mục đích sử dụng: LUC, thửa 167 tại vị trí (A) theo Trích đo địa chính cho bà Phạm Thị M1, anh Nguyễn Văn M2, chị Nguyễn Thị Đ2, anh Nguyễn Văn T3.

Buộc bà M1, anh M2, chị Đ2, anh T3 có nghĩa vụ giao trả cho ông Nguyễn Văn T phần đất còn lại diện tích 1.374,5m², mục đích sử dụng: LUC, thửa 167 theo Trích đo địa chính số 29/TTKTTNMT ngày 08.5.2020.

Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, xác lập quyền sử dụng đất theo diện tích sử dụng.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh diện tích đất theo thực trạng cho ông Nguyễn Văn T.

Trường hợp ông T không tự nguyện giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (thửa 167) để cấp giấy đất cho phía ông M thì cơ quan cấp giấy đất có quyền thu hồi giấy đất của ông T để cấp lại cho phía ông M theo quy định pháp luật.

(Gửi kèm Trích đo địa chính số: 34/TTKTTNMT ngày 04.5.2019 và Trích đo số: 29/TTKTTNMT ngày 08.5.2020 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ và Biên bản thẩm định).

4. Thối hoàn giá trị cây trồng trên đất:

Ông Nguyễn Văn T có trách nhiệm thối hoàn giá trị cây trồng trên đất cho bị đơn phía ông Nguyễn Văn T1 (có người kế thừa) số tiền 7.272.000 đồng (Bảy triệu hai trăm bảy mươi hai ngàn đồng).

Ông Nguyễn Văn T được quyền sở hữu cây trồng trên đất tại vị trí (C) như trích đo địa chính gồm: 02 cây Xoài loại A, 01 cây Mận loại B, 40 cây Tre Gai loại A, 01 cây Ổi loại A, 02 cây Dừa loại A, 06 cây Dừa loại C, 01 cây Vú Sữa loại A.

5. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T đối với bị đơn ông Nguyễn Văn M về việc đòi tiền thuê đất mỗi năm 1.000.000 đồng (Một triệu đồng) tính từ năm 2004 đến nay.

- Về chi phí thẩm định, định giá tài sản và lệ phí Trích đo địa chính:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T phải chịu 5.600.000 đồng - đã thực hiện xong.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn M (có bà Mận, anh Mạnh, chị Đào, anh Trúc kế thừa) phải chịu 5.700.000 đồng (Năm triệu bảy trăm ngàn đồng); Cụ Nguyễn Văn T1 (có người kế thừa gồm: bà Đ, chị T2, chị Đ1, chị N, anh N1, bà M1, anh M2, chị Đ2, anh T3, bà M4, ông D, bà T4, bà M4, ông T5) phải chịu 5.700.000 đồng. Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên phía ông M có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn 2.700.000 đồng (Hai triệu bảy trăm ngàn đồng), phía cụ T1 trả lại cho nguyên đơn 5.700.000 đồng (Năm triệu bảy trăm ngàn đồng).

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bị đơn cụ Nguyễn Văn T1 (có người kế thừa).

- Bị đơn ông Nguyễn Văn M (có bà M1, anh M2, chị Đ2, anh T3 kế thừa) phải chịu 600.000 đồng (Sáu trăm ngàn đồng).

- Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T được nhận lại tiền tạm ứng án phí 625.000 đồng (Sáu trăm hai mươi lăm ngàn đồng) theo biên lai thu số: AA/2016/003510 ngày 02.11.2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn T5 và bà Thái Thị Kim T6 phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng), chuyển tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 002859 ngày 17/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt thành án phí.

Bà Phạm Thị M1, ông Nguyễn Văn M2, ông Nguyễn Văn T3 và bà Nguyễn Thị Đ2 phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng), chuyển tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 002858 ngày 17/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt thành án phí.

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

Trường hợp bản án, quyết định 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:

- Các đương sự;
- VKSND.TP.Cần Thơ;
- Chi cục THADS quận Thốt Nốt;
- TAND quận Thốt Nốt;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Phan Thị Tuyết Mai