

Bản án số: 07/2024/DS-PT
Ngày: 05.01.2024
V/v “Tranh chấp 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 Hà Thị Phương Thanh

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thanh Giang
Ông Võ Bảo Anh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trí Khương – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Vào ngày 05 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án thụ lý số 439/2023/TLPT-DS ngày 16 tháng 11 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 45/2023/DS-ST ngày 12 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 538/2023/QĐ-PT ngày 06 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

- Bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1976,
 - Ông Phạm Đình C, sinh năm: 1976 - cùng có mặt.
- Cùng địa chỉ: Ấp V, xã V, huyện T, tỉnh An Giang.

- Bị đơn:

- Bà Nguyễn Thị Kim C1, sinh năm: 1974 (vắng mặt)
 - Ông Ứng Minh H, sinh năm: 1976 (có mặt)
- Cùng địa chỉ: Số B Ấp G, xã T, huyện V, TP ..

Đại diện hợp pháp cho bà C1: bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1962. Địa chỉ: ấp H, xã T, huyện V, Tp Cần Thơ. Văn bản ủy quyền ngày 07/8/2023 (có mặt).

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm: 1950, đã chết ngày 07-5-2023.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T1: Bà Phạm Thị N, sinh năm: 1952 (vợ ông T1). Địa chỉ: Số B Ấp G, xã T, huyện V, TP . (yêu cầu xét xử vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Văn N1, sinh năm: 1972 (yêu cầu xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Số B Ấp G, xã T, huyện V, TP ..

3. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm: 1955 (yêu cầu xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Số C Ấp E, xã T, huyện V, TP ..

4. Ông Nguyễn Văn T3, sinh năm: 1957 (yêu cầu xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp K, xã H, huyện K, tỉnh Kiên Giang.

5. Bà Nguyễn Thị T4, sinh năm: 1960.

Địa chỉ: Số A, Tổ B, khu phố E, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt)

6. Bà Nguyễn Thị N2, sinh năm: 1964.

Địa chỉ: Số H đường N, Khóm B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (có mặt)

7. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1962 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp H, xã T, huyện V, TP ..

8. Ban quản lý dự án và Phát triển quỹ đất huyện V (yêu cầu xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp V, thị trấn V, huyện V, TP ..

- Người kháng cáo: bà C1 và ông H là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Nguyên đơn ông C, bà T trình bày và yêu cầu khởi kiện như sau: Vào ngày 23-4-2013, vợ chồng bị đơn ông Ứng Minh H, bà Nguyễn Thị Kim C1 có chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà diện tích thực tế 2.500m² đất chuyên trồng trồng lúa nước (LUC), thuộc một phần thửa đất số 484, giáp với Kinh Ranh, thuộc tờ bản đồ số 05, tọa lạc Ấp G, xã T, huyện V, TP .. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (*viết tắt là giấy CNQSDĐ*) số: CH00803, do Ủy ban nhân dân huyện V cấp ngày 09-7-2012 cho ông Nguyễn Văn B (cha bà C1). Giá chuyển nhượng là 150.000.000đ. Vợ chồng bà đã trả đủ số tiền này cho bà C1 và ông H. Còn ông H và bà C1 đã giao diện tích 2.500m² đất nói trên cho ông, bà quản lý sử dụng liên tục, ổn định từ tháng 04 năm 2013 đến nay. Khi chuyển nhượng đất, hai bên có lập tờ giấy tay Hợp đồng mua bán đất ruộng ngày 23-4-2013, các bên cùng ký tên và ghi đầy đủ họ tên của mình trong đó để làm bằng chứng. Vợ chồng bà đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng bà C1, ông H làm thủ

tục sang tên cho vợ chồng bà diện tích đất chuyển nhượng tại thửa 484 nhưng không thực hiện.

Thửa đất 484 nói trên trước đây là tài sản của ông B. Khi ông B còn sống đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà C1 một phần thửa đất 484, trong đó có diện tích đất đang tranh chấp. Tuy ông B chuyển nhượng đất cho đất vợ chồng bà C1 nhưng chưa sang tên. Vợ chồng bà C1 sử dụng đất đến năm 2013 thì chuyển nhượng cho vợ chồng bà T diện tích đất đang tranh chấp và cũng chưa sang tên. Ông, bà sử dụng đất đến năm 2020, thì Ủy ban nhân dân huyện V, TP . ban hành Quyết định số: 4445/QĐ-UBND ngày 21-12-2020 về việc thu hồi quyền sử dụng 1.912,6m² đất LUC của bà Nguyễn Thị Kim C1 (đại diện cho hộ ông B) tại thửa 484 để thực hiện dự án xây dựng Đường nam kênh Đ (đoạn từ Kênh F đến Kênh H), xã T. Trong 1.912,6m² đất bị thu hồi nói trên có 944m² đất nằm trong diện tích 2.500m² mà vợ chồng bà C1 đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà. Nhưng vợ chồng bà C1 không hợp tác và tạo điều kiện cho vợ chồng bà làm thủ tục nhận tiền bồi hoàn của 944m² đất bị thu hồi. Đến thời điểm năm 2021, thì phát sinh tranh chấp nên ông, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 2.500m² đất LUC nói trên giữa ông, bà với vợ chồng bà C1, ông H theo tờ Hợp đồng mua bán đất ruộng ngày 23-4-2013, cũng như để ông bà có căn cứ pháp lý liên hệ với cơ quan có thẩm quyền nhận tiền bồi thường, hỗ trợ của 944m² đất bị thu hồi và đăng ký và xin cấp giấy CNQSDĐ đối với diện tích còn lại.

* Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn ông H, bà C1 lần lượt có ý kiến như sau: Ông, bà thừa nhận vào trước năm 2013, ông bà có chuyển nhượng một phần thửa đất 484 nói trên cho vợ chồng ông C, bà T với diện tích chiều ngang 41,5m, dài 56,3m, tổng 2.336m². Giá trị chuyển nhượng là 150.000.000đ, ông, bà đã giao diện tích đất chuyển nhượng cho vợ chồng ông C quản lý sử dụng liên tục, ổn định từ khi sang nhượng đến nay. Nhưng đến ngày 23-4-2013, hai bên mới lập tờ Hợp đồng mua bán đất ruộng như nguyên đơn đã trình bày ở trên. Ông, bà sang nhượng diện tích đất nói trên cho ông C, bà T là do vào năm 2000, ông Nguyễn Văn B (cha ruột bà C1) đã cho vợ chồng bà C1 ông H 08 công tằm cắt (01 công = 1.296m²) đất ruộng tại thửa 484, do ông B đứng tên giấy CNQSDĐ. Nên trên thực tế 08 công đất này đã là tài sản của vợ chồng ông, bà mặc dù đất vẫn do ông B đứng tên. Nên vào trước năm 2013, ông bà đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông C phần đất đang tranh chấp trong 08 công đất ruộng nói trên. Do đó, ông, bà đồng ý với đơn khởi kiện, đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng bà với ông C và bà T diện tích 2.336m².

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

+ Ông Nguyễn Văn T3, bà Nguyễn Thị T4 và bà Nguyễn Thị N2 xác định là con ông Nguyễn Văn B và bà Phạm Thị T5 (ông B đã chết ngày 09-9-2013 và bà T5 đã chết ngày 05-3-2004). Lúc sinh thời ông B có tạo lập được các thửa đất 469, 470, 471, 474, 482, 483, 484, 563 và 956. Đất tọa lạc tại Ấp G, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ. Đất do ông B đứng tên giấy CNQSDĐ. Khi ông B còn sống đã cho đất bà C1 tại thửa đất 484 nên diện tích đất này đã là tài sản của bà C1. Sử dụng được một thời gian, bà C1 đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà T ông C

2.500m² trong diện tích đất được ông B cho. Các ông, bà đồng ý với việc vợ chồng bà C1 đã chuyển nhượng 2.500m² đất nói trên cho vợ chồng bà T tại thửa 484 và yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất nói trên tại thửa 484 giữa vợ chồng bà C1 với vợ chồng bà T.

+ Ông Nguyễn Văn T1 là con ông B và bà T5. Tuy ông T1 đã chết ngày 07-5-2023 nhưng căn cứ vào Biên bản lấy lời khai của ông T1 thì ý kiến của ông như sau: Thửa đất 484 là tài sản của ông B và do chính ông B đứng tên giấy CNQSDĐ. Khi còn sống, ông B có nói cho ông T1 biết là đã cho bà C1 8.000m² tại thửa 484 đã được trên 15 năm rồi nhưng chưa sang tên. Sử dụng được thời gian thì vợ chồng bà C1 chuyển nhượng cho vợ chồng bà T diện tích đất mà hiện nay hai bên đang tranh chấp, nằm trong 8.000m² đất mà ông đã trình bày ở trên. Vợ chồng bà T đã giao trả đủ tiền nhận chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà C1, đồng thời đã nhận và quản lý sử dụng đất liên tục, ổn định từ năm 2013 đến nay nhưng không ai có ý kiến gì, trong đó có ông B. Đối với 2.500m² đang tranh chấp chuyển nhượng thì ông không có yêu cầu gì cho cá nhân. Nên ông cũng đồng ý với việc vợ chồng bà C1 đã chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà T. Do đó, ông yêu cầu vợ chồng bà C1 phải có trách nhiệm trong việc chuyển nhượng diện tích đất đang có tranh chấp với vợ chồng ông C và bà T cho xong, và còn yêu cầu Tòa án công nhận việc chuyển nhượng 2.500m² nói trên giữa vợ chồng bà C1 với vợ chồng bà T.

+ Ông Nguyễn Văn T2 là con ông B và bà T5 xác định: khi ông B còn sống đã cho bà C1, ông H diện tích đang tranh chấp tại thửa 484. Sau đó, vợ chồng bà C1 đã chuyển nhượng diện tích đất này cho vợ chồng bà T. Do đó vợ chồng bà T đã quản lý sử dụng đất liên tục từ năm 2013 đến nay nhưng không ai có ý kiến gì, trong đó có ông B. Nên ông không có yêu cầu gì cho cá nhân đối với diện tích đang tranh chấp, ông yêu cầu Tòa án công nhận việc chuyển nhượng 2.500m² nói trên giữa vợ chồng bà C1 với vợ chồng bà T.

+ Ông Nguyễn Văn N1 là con ông B và bà T5 xác định: khi ông B còn sống đã cho bà C1, ông H một phần đất ruộng tại thửa 484 nhưng không biết là bao nhiêu mét vuông. Diện tích đất ông B cho vợ chồng bà C1 bao gồm cả phần đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông C và bà T. Quản lý sử dụng được đất được một thời gian, thì vợ chồng bà C1 đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà T 2.500m² trong diện tích đất được cho. Vợ chồng bà T đã nhận và quản lý sử dụng đất liên tục, ổn định từ năm 2013 đến nay. Quá trình vợ chồng bà C1 và vợ chồng bà T quản lý sử dụng đất, thì ông B và các con cũng như vợ chồng bà C1 không ai có ý kiến gì nên ông cũng đồng ý với việc vợ chồng bà C1 chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà T và tự giải quyết với nhau và yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp theo quy định của pháp luật.

+ Ý kiến của Ban Quản lý dự án và Phát triển quỹ đất huyện V. Năm 2020, Ủy ban nhân dân huyện V (viết tắt là UBND huyện) tổ chức thực hiện công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình Đường N kênh Đ (đoạn từ Kênh F đến Kênh H), xã T, huyện V, TP .. Trong đó, có thu hồi 1.912,6m² đất LUC thuộc một phần thửa đất số 484, tờ bản đồ số 05, Ấp G, xã T. Đất đã được UBND huyện cấp giấy CNQSDĐ số CH00803 ngày 09-

7- 2012 cho hộ ông B. Trong quá trình lập hồ sơ bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, bà Nguyễn Thị Kim C1 đứng ra kê khai diện tích đất 1.912,6m² bị ảnh hưởng dự án. Nên Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án đã xem xét lập phương án bồi thường, hỗ trợ cho bà C1, cụ thể:

Ngày 21-12-2020, UBND huyện ban hành Quyết định số 4445/QĐ-UBND về việc thu hồi quyền sử dụng đất của bà C1 trong dự án đầu tư xây dựng công trình Đường N kênh Đ (đoạn từ Kênh F đến Kênh H) (viết tắt là Dự án đường nam kênh Đ). Đất bị thu hồi có diện tích 1.912,6m² (LUC).

Ngày 21-12-2020, UBND huyện ban hành Quyết định số 4462/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bị ảnh hưởng Dự án đường N. Trong đó, bà C1 được bồi thường, hỗ trợ và thưởng với tổng số tiền là 366.470.504đ và không đủ điều kiện xem xét tái định cư theo quy định.

Ngày 28-12-2020, UBND huyện ban hành Quyết định số 4530/QĐ-UBND về việc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và thưởng cho bà C1 bị ảnh hưởng Dự án đường nam kênh Đ với tổng số tiền 366.470.504đ, trong đó:

- Tiền bồi thường về đất bị thu hồi 124.319.000đ;
- Tiền bồi thường về cây trồng 9.180.480đ;
- Tiền hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm 229.512.000đ;
- Thưởng bàn giao đất nông nghiệp đúng tiến độ 3.000.000đ;
- Và thưởng di dời cây trồng (5%) đúng tiến độ 459.024đ.

Tuy nhiên, từ khi U các quyết định nói trên cho đến nay, thì Ban quản lý dự án và Phát triển quỹ đất huyện V chưa thực hiện được việc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và thưởng cho bà C1. Vì bà C1 nhận thừa kế quyền sử dụng đất từ ông B nhưng chưa lập các thủ tục theo quy định.

Nhưng hiện nay đang có tranh chấp chuyển nhượng một phần diện tích đất tại thửa 484 nói trên, trong đó có một phần diện tích đất nằm trong 1.912,6m² bị thu hồi, giữa ông C và bà T với bà C1 và ông H nên Ban Quản lý dự án huyện đề nghị Tòa án xét xử vụ án theo quy định của pháp luật. Sau khi có bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật, thì Ban Q sẽ đề nghị Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án điều chỉnh phương án bồi thường, hỗ trợ và chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và thưởng cho người được thụ hưởng theo kết quả xét xử của Tòa án và theo quy định của pháp luật.

+ Ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện V: Thửa đất số 484 có diện tích 15.765m² đất LUC, thuộc tờ bản đồ số 05, tại Ấp G, xã T, huyện V, do hộ ông B đứng tên sở địa chính. Hộ ông B sử dụng đất đến năm 1989 thì được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất số: 4172 ngày 10-12-1989. Sử dụng đất đến năm 1998 thì hộ ông B được cấp giấy CNQSDĐ số: 00289 ngày 10-02-1998. Đến năm 2012 thì hộ ông B được Nhà nước cấp đổi giấy CNQSDĐ số: CH00803, ngày 09-7-2012. Việc giấy CNQSDĐ số: CH00803, ngày 09-7-2012 công nhận

quyền sử dụng thửa đất 484 cho hộ ông B là đúng đối tượng, trình tự, thủ tục và theo quy định.

Ngày 21-12-2020, UBND huyện V ban hành Quyết định số: 4445/QĐ-UBND về việc thu hồi quyền sử dụng 1.912,6m² đất LUC tại thửa 484 của bà C1 (đại diện cho hộ ông B) để thực hiện Dự án đường nam kênh Đ.

* Vụ việc hòa giải không thành nên được đưa ra xét xử công khai. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 45/2023/DS-ST ngày 12 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh xét xử và quyết định như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T và ông Phạm Đình C đối với bà Nguyễn Thị Kim C1 và ông Ứng Minh H.

1.1 Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Hợp đồng mua bán đất ruộng) ngày 23-4-2013, giữa ông Ứng Minh H và bà Nguyễn Thị Kim C1 với bà Nguyễn Thị T và ông Phạm Đình C về việc ông Ứng Minh H và bà Nguyễn Thị Kim C1 đồng ý chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T và ông Phạm Đình C quyền sử dụng 2.500m² đất LUC {đã bao gồm 969,1m² đất tại thửa 484¹, 944m² (bị thu hồi) tại thửa 484² và 586,9m² đất tại thửa 484³; các thửa 484¹, 484² và 484³ thuộc một phần của thửa 484} thuộc một phần thửa đất 484. Công nhận ông C và bà T đang quản lý sử dụng 2.500m² đất LUC nói trên do bà C1 và ông H giao, còn bà T và ông C đã giao trả đủ giá trị chuyển nhượng đất cho ông H và bà C1. Thửa đất số 484, thuộc tờ bản đồ số 05, Ấp G, xã T, huyện V, TP .. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CH00803 ngày 09-7-2012, do ông Nguyễn Văn B đại diện đứng tên.

1.2 Ông Phạm Đình C và bà Nguyễn Thị T được liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục để nhận tiền bồi thường, hỗ trợ và thưởng (quyền và lợi ích hợp pháp khác nếu có) đối với 944m² đất LUC của ông bà bị thu hồi. Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện V, Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án và Ban Quản lý dự án và Phát triển quỹ đất huyện V, TP . chi trả số tiền bồi thường, hỗ trợ và thưởng (quyền và lợi ích hợp pháp khác nếu có) đối với diện tích 944m² bị thu hồi {thuộc thửa 484² (theo Bản trích đo địa chính số: 153/TTKTTNMT ngày 06-3-2023 của Trung tâm K) và thuộc 2.500m² tại thửa 484 mà bà C1 và ông H đã chuyển nhượng cho bà T và ông C} cho ông Phạm Đình C và bà Nguyễn Thị T.

1.3 Các đương sự có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển nhượng, đăng ký, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất đã chuyển nhượng (không bao gồm diện tích đất đã bị thu hồi) theo quy định của pháp luật. Đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà T và ông C đối với diện tích đất đã nhận chuyển nhượng (không bao gồm diện tích đất đã bị thu hồi) theo quy định của pháp luật.

(Căn cứ vào Biên bản xem xét thẩm định tài sản, Biên bản định giá tài sản ngày 01-11-2022 của Hội đồng định giá và Bản trích đo địa chính số:

153/TTKTTNMT ngày 06-3-2023 của Trung tâm K để xác định vị trí, kích thước, diện tích phần đất tranh chấp, công nhận chuyển nhượng và chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và thưởng đất bị thu hồi cho ông C và bà T).

2. Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định, định giá và quyền kháng cáo của các đương sự.

* Ngày 25 tháng 7 năm 2023, bị đơn bà C1, ông H kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử: đề nghị nguyên đơn đưa ra giấy đất 2013, bị đơn bán bao nhiêu thì công nhận cho nguyên đơn bấy nhiêu.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý kháng cáo của bị đơn.

- Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa phúc thẩm:

- Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Qua diễn biến tại phiên tòa cùng với các chứng cứ có trong hồ sơ, xét thấy, các bên thỏa thuận chuyển nhượng 2.336m², bị đơn cũng thừa nhận nên công nhận diện tích này cho nguyên đơn là phù hợp, đối với phần đất dư buộc nguyên đơn trả giá trị cho bị đơn theo giá thị trường đã định. Các phần khác giữ nguyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Về việc vắng mặt bị đơn bà C1 nhưng có người đại diện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tuy vắng mặt nhưng không ảnh hưởng đến việc xét kháng cáo nên tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn:

[2.1] Qua diễn biến tranh tụng tại phiên tòa hôm nay cùng với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, có cơ sở xác định vào năm 2013 giữa vợ chồng nguyên đơn ông C, bà T với vợ chồng bị đơn ông H, bà C1 có ký thỏa thuận chuyển nhượng đất LUA, phía bị đơn thừa nhận có chuyển nhượng cho nguyên đơn đất nhưng không phải diện tích như cấp sơ thẩm quyết định, các bên đều thừa nhận, đây là tình tiết sự kiện không cần phải chứng minh. Tuy việc chuyển nhượng đất giữa các bên không tuân thủ hình thức nhưng các bên đã thực hiện việc trả tiền và giao đất, và tuy thời điểm bị đơn chuyển nhượng đất cho nguyên đơn thì bị đơn chưa được cấp giấy, vẫn còn đứng tên ông B, nhưng lúc còn sống ông B đã chuyển nhượng cho bị đơn phần đất này, hiện nay ông B mất, các thừa kế của ông B đều thừa nhận có sự việc ông B chuyển nhượng đất cho bị đơn nên xem như bị đơn có quyền sử dụng đất, do đó, cần công nhận việc chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn và bị đơn theo Điều 129 Bộ luật Dân sự.

[2.2] Về diện tích đất chuyển nhượng: theo đơn khởi kiện ban đầu của nguyên đơn yêu cầu công nhận cho nguyên đơn 2.336m², tại đơn khởi kiện bổ sung

ngày 06/3/2023 (bút lựt 26) nguyên đơn lại yêu cầu 2.500m², bị đơn kháng cáo không đồng ý diện tích này yêu cầu nguyên đơn đưa ra giấy mua bán đất, bao nhiêu tính bấy nhiêu, phía nguyên đơn có đưa ra giấy mua bán đất ruộng (bút lựt 22) nhưng tại phiên tòa, bị đơn ông H và đại diện cho bị đơn bà B không thừa nhận chữ ký trong giấy mua bán mà nguyên đơn cung cấp, nhưng thấy rằng, theo nội dung biên bản lấy khai ngày 09/3/2022 tại Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh (bút lựt 152) thì bị đơn thừa nhận có bán đất cho vợ chồng nguyên đơn, theo đó diện tích các cạnh 41,5m, dài 56,3m, tổng 2.336m², ý kiến của bị đơn phù hợp với đơn khởi kiện bổ sung của nguyên đơn vẫn xác định cạnh 41,5m, dài 56,3m, nhưng thực tế phần đất hiện nay có cạnh dài 62,79m, cạnh ngang 41,78m vẫn nhiều hơn so với thỏa thuận chuyển nhượng năm 2013, kéo theo diện tích tổng lên đến 2.500m², nên cần công nhận cho nguyên đơn diện tích đã nhận chuyển nhượng này là phù hợp với sự thỏa thuận của đương sự là 2.336m². Do đó, kháng cáo của bị đơn là có căn cứ chấp nhận một phần.

[2.3] Thực tế hiện nay phần đất nguyên đơn đang sử dụng ổn định nên giao cho nguyên đơn sử dụng phần thừa $2.500\text{m}^2 - 2.336\text{m}^2 = 164\text{m}^2$, buộc nguyên đơn trả giá trị cho bị đơn theo giá thị trường. Tại biên bản định giá ngày 01/11/2022, các bên đương sự có chứng kiến và ký tên, giá đất được xác định là 170.000 đồng/m² (loại đất LUA), vì vậy, nguyên đơn trả cho bị đơn giá trị quyền sử dụng đất dư là: $170.000 \text{ đồng} \times 164\text{m}^2 = 27.880.000 \text{ đồng}$.

[2.4] Đối với phần đất nguyên đơn được công nhận nay bị thu hồi 944m², nguyên đơn được quyền nhận tiền bồi thường theo quy định. Phần đất còn lại được quyền đăng ký sử dụng theo quy định.

[3] Với những nhận định trên nên đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ, đúng quy định. Cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ và chấp nhận yêu cầu nguyên đơn với diện tích 2.500m² là nhiều hơn so với diện tích thỏa thuận chuyển nhượng ban đầu nên sửa lại cho phù hợp.

[4] Về án phí:

[4.1] Sơ thẩm: bị đơn phải chịu do yêu cầu nguyên đơn được chấp nhận một phần.

[4.2] Phúc thẩm: Bị đơn không phải chịu do được chấp nhận một phần kháng cáo.

[5] Về chi phí thẩm định, định giá: Bị đơn phải chịu như án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: - Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Điều 129 Bộ luật Dân sự;

- Nghị quyết 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;

Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim C1 và ông Ứng Minh H.

- Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 45/2023/DS-ST ngày 15/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh về diện tích đất công nhận cho nguyên đơn.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1.1 Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Hợp đồng mua bán đất ruộng) ngày 23-4-2013 giữa ông Ứng Minh H, bà Nguyễn Thị Kim C1 với bà Nguyễn Thị T, ông Phạm Đình C.

1.2 Công nhận ông C và bà T được quyền sử dụng 2.500m² đất LUC {bao gồm 969,1m² đất tại thửa 484¹, 944m² (bị thu hồi) tại thửa 484² và 586,9m² đất tại thửa 484³; các thửa 484¹, 484² và 484³ thuộc một phần của thửa 484}. Ông C, bà T có nghĩa vụ trả cho ông H, bà C1 giá trị đất 27.880.000 đồng.

1.3 Ông C và bà T được liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục để nhận tiền bồi thường, hỗ trợ và thưởng, quyền và lợi ích hợp pháp khác (nếu có) đối với 944m² đất LUC của ông bà bị thu hồi thuộc thửa 484² theo Bản trích đo địa chính số 153/TTKTTNMT ngày 06-3-2023 của Trung tâm K. Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện V, Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án và Ban Quản lý dự án và Phát triển quỹ đất huyện V, TP . chi trả số tiền bồi thường, hỗ trợ và thưởng, quyền và lợi ích hợp pháp khác (nếu có) cho ông C, bà T theo quy định pháp luật

1.4 Ông C, bà T được quyền liên hệ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất đã nhận chuyển nhượng, diện tích phần đất còn lại tại vị trí thửa 484¹ và thửa 484³ theo Bản trích đo địa chính số: 153/TTKTTNMT ngày 06-3-2023 của Trung tâm K. Đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà T, ông C theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và phí đo đạc: Bà C1 và ông H có nghĩa vụ trả cho bà T và ông C số tiền 7.000.000 đồng.

3. Về án phí:

3.1 Sơ thẩm:

- Hoàn trả 300.000đ tiền tạm ứng án phí cho bà Nguyễn Thị T và ông Phạm Đình C đã nộp theo Biên lai thu số 016887 ngày 07/7/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ.

- Bà Nguyễn Thị Kim C1 và ông Ứng Minh H cùng phải chịu 300.000đ.

3.2 Phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Kim C1 và ông Ứng Minh H được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006897 ngày 02/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ.

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, 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.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND TPCT;
- TAND huyện Vĩnh Thạnh;
- Chi Cục THADS huyện Vĩnh Thạnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

(Đã ký)

Hà Thị Phương Thanh