

**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:32/2020/DSPT
Ngày: 18/5/2020
V/v Tranh chấp 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 **Lê Thị Minh Trang**

Các Thẩm phán: Bà **Bùi Thị Cẩm Thúy**

Bà **Huỳnh Thị Bích Vân**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Trần Thị Kim Anh** – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần thơ

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà **Đỗ Thị Hồng Nhi** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 18 tháng 5 năm 2020, tại Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 18/2020/TLPT-DS ngày 06 tháng 01 năm 2020 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 69/2019/DS-ST ngày 20 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 60/2020/QĐPT-DS ngày 20 tháng 4 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Minh T**, sinh năm 1983.

Địa chỉ: đường C, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Lê Vĩnh T**, sinh năm 1981 (*Có mặt*).

Địa chỉ: khu vực B, phường C, quận O, thành phố Cần Thơ.

- Bị đơn:

1/ Ông **Lê Ngọc C**, sinh năm 1962 (*Có mặt*).

2/ Bà **Lê Thị Thanh V**, sinh năm 1988 (*Vắng mặt*).

3/ Bà **Lê Thị Ngọc T1**, sinh năm 1991 (*Có mặt*).

4/ Bà **Lê Thị Tường V1**, sinh năm 1995 (*Vắng mặt*).

HKTT: ấp An Hiệp, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

Địa chỉ liên lạc: KDC M, đường B, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Lê Ngọc C: Luật sư **Trần Thanh P** – Văn phòng luật sư Trần Thanh P, đoàn luật sư thành phố Cần Thơ (*Có mặt*).

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

1/ Bà **Nguyễn Thị Tuyết H**, sinh năm 1961 (*Vắng mặt*).

HKTT: ấp A, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

Địa chỉ liên lạc: KDC M, đường B, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

2/ Bà **Nguyễn Thị Tuyết T2**, sinh năm 1981 (*Đề nghị xét xử vắng mặt*).

3/ Ông **Lê Tùng H**, sinh năm 1977 (*Đề nghị xét xử vắng mặt*).

Cùng địa chỉ: khu vực B, phường P, quận O, thành phố Cần Thơ.

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Minh T và bị đơn ông Lê Ngọc C

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ đại diện nguyên đơn – Ông Lê Vĩnh T trình bày:

Vào ngày 20/5/2016, tại Văn phòng công chứng T, giữa bà Nguyễn Minh T với ông Lê Tùng H, bà Nguyễn Thị Tuyết T2 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thửa đất số 278, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại số 148/64 KDC 148, đường B, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

Ngày 27/6/2016, bà T được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 946722. Đến thời điểm đầu tháng 9/2017, gia đình bà T có nhu cầu sử dụng nhà ở nên nhưng phía bị đơn ngăn cản.

Nay, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu buộc ông Lê Ngọc C, bà Lê Thị Thanh V, bà Lê Thị Ngọc T1, bà Lê Thị Tường V1 tháo dỡ căn nhà tọa lạc tại số

148/64 KDC 148, đường B, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ để trả lại quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

- Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ các bị đơn có ý kiến như sau:

+ Ông Lê Ngọc C trình bày: Nguyên vào năm 2007, ông có mua đất và đào ao nuôi cá tra tại ấp P, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre. Tháng 11 năm 2007, ông Lê Tùng H sinh năm 1977, thường trú tại số: 251/9, khu vực Bình Hưng, phường Phước Thới, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ đến mua cá và toàn bộ đất nêu trên của ông. Ông H đã thanh toán cho được khoảng 2/3 tổng số tiền mà ông đã bán cá và đất cho ông H.

Đến ngày 20/12/2007, ông H có bán lại cho ông một chiếc xe Ô tô hiệu Mitsubishi loại 07 chỗ và một thửa đất tọa lạc tại hẻm 148, đường B, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ. Thửa đất số 278, tờ bản đồ số 20, diện tích 75,15m² do bà Nguyễn Thị Tuyết T2 sinh năm 1981 là vợ của ông H đứng tên. Tổng số tiền xe và đất là 450.000.000đồng. Trong đó giá chiếc xe là 250.000.000đồng, giá thửa đất là 200.000.000đồng (Tuy nhiên, theo hợp đồng thì chỉ ghi 150.000.000đồng). Giữa hai bên có lập bản đối chiếu công nợ, quy giá trị xe ô tô cũng như quyền sử dụng đất, và có chữ ký của các bên.

Đến khi ông gặp ông H để nhận xe và thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông H nói là xe đã thế chấp tại Ngân hàng TMCP Phương Đông chi nhánh Tây Đô. Còn thửa đất thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Á Châu – chi nhánh Cần Thơ. Đầu năm 2008, ông yêu cầu ông H giao giấy tờ đất để đăng ký sang tên chiếc xe và thửa đất nói trên thì ông H chỉ có giao bản chính giấy đăng ký xe còn thửa đất thì ông H nói là đang thế chấp tại Ngân hàng.

Tháng 11/2008, ông tiến hành khởi công xây dựng nhà và sử dụng cho đến nay. Rất nhiều lần ông đến gặp ông H yêu cầu giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để sang tên nhưng ông H đều hứa chờ ông lấy được tiền bán cá sẽ tắt nợ Ngân hàng lấy giấy đất giao cho ông. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông không đồng ý. Đồng thời, có phản tố yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đất diện tích 75,2m², thửa số 278, tờ bản đồ số 20, KDC 148, đường B, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ. Đồng thời, hủy giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất số CC 946722 (Số vào sổ: CS06518) do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho bà Nguyễn Minh T ngày 27/6/2016.

+ Bà Lê Thị Ngọc T1 trình bày: Thống nhất với trình bày của ông Lê Ngọc C.

+ Bà Lê Thị Thanh V và bà Lê Thị Tường V1 được triệu tập nhưng không đến Tòa án nên không rõ ý kiến.

- Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có ý kiến như sau:

+ Ông Lê Tùng H trình bày: Trước đây ông và bà T2 có thỏa thuận về việc sẽ chuyển nhượng cho ông Lê Ngọc C phần quyền sử dụng đất có diện tích 75,15m², thửa số 278, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại KDC 148, đường B, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ. Tuy nhiên, đây chỉ là thỏa thuận với nhau chứ hoàn toàn không thực hiện, vợ chồng ông không có nhận tiền từ việc chuyển nhượng với ông C. Đồng thời, hợp đồng này không thể hiện thời gian xác lập, không được thực hiện tại Văn phòng Công chứng, do tại thời điểm này ông đã thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng.

+ Bà Nguyễn Thị Tuyết T2 trình bày: Thống nhất với trình bày của ông Lê Tùng H.

+ Bà Nguyễn Thị Tuyết H được triệu tập nhưng không đến Tòa án nên không rõ ý kiến.

Vụ việc được hòa giải nhưng không thành nên đưa ra xét xử, tại bản án sơ thẩm số: 69/2019/DS-ST ngày 20 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều đã tuyên như sau:

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

- Buộc ông Lê Ngọc C, bà Lê Thị Thanh V, bà Lê Thị Ngọc T1, bà Lê Thị Tường V1 trả lại quyền sử dụng đất diện tích 75,2m², tọa lạc tại số 148/64 KDC 148, đường B, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ cho bà Nguyễn Minh T, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 946722 (số vào sổ: CS06518) do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 27/6/2016.

(Kèm theo Bản trích đo địa chính số: 36/TTKTTNMT ngày 17/5/2017 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ).

- Công nhận quyền sở hữu nhà ở trên đất tọa lạc tại số 148/64 KDC 148, đường B, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ cho bà Nguyễn Minh T. Bà T có quyền liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký bổ sung đối với tài sản gắn liền với đất.

- Buộc bà Nguyễn Minh T phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Lê Ngọc C số tiền 417.339.000 đồng (*Bốn trăm mười bảy triệu, ba trăm ba mươi chín nghìn đồng*).

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả; lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Ngọc C về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích 75,2m², tọa lạc tại số 148/64 KDC 148, đường B, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

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 28/8/2018: Ông Lê Ngọc C có đơn kháng cáo yêu cầu xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu phản tố, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 04/9/2019 nguyên đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm cho rằng: Căn nhà do bị đơn xây dựng không phép là căn nhà cấp 3 và xây dựng từ năm 2007 cho đến nay đã đưa vào sử dụng là hơn 12 năm. Vì vậy đánh giá chất lượng còn lại của căn nhà phải nhỏ hơn nhiều so với tỷ lệ là 75% theo như bản án đã tuyên là chưa phù hợp, yêu cầu sửa một phần nội dung án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện nguyên đơn: sau khi nghe Hội đồng xét xử phân tích, đại diện nguyên đơn xin rút yêu cầu kháng cáo, đồng ý với bản án sơ thẩm.

Bị đơn ông Lê Ngọc C: vẫn giữ yêu cầu kháng cáo: đề nghị sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu phản tố, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn Lê Thị Ngọc T1 trình bày: Thời điểm chuyển nhượng đất ông H không thực hiện ký hợp đồng công chứng là do ông H còn đang thế chấp đất ở Ngân hàng, gia đình bà mỗi năm đều đến yêu cầu ông H làm thủ tục nhưng ông

H chỉ hứa hẹn mà không thực hiện. Phía đại diện nguyên đơn tại giai đoạn sơ thẩm cho rằng giao dịch chuyển nhượng đất là trên giấy tờ nhưng phiên tòa hôm nay lại nói là có đến đất thấy có nhà là chưa trung thực. Đề nghị xem xét công nhận phản tố của phía các bị đơn.

Quan điểm của Luật sư Trần Thanh P - bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Tại các bản tự khai ngày 10/5/2019 và Biên bản làm việc ngày 17/5/2018 thì ông H và bà T2 đều thừa nhận là có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất đang tranh chấp cho ông C và các bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào khoảng tháng 12/2007. Việc ông H, bà T2 cho rằng chỉ thỏa thuận chứ không thực hiện, không nhận tiền là không đúng, các lời khai có sự không trung thực. Phần giá trị quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng được các bên khấu trừ vào phần nợ giữa ông C với ông H, hai bên đã thực hiện đổi chiếu công nợ, có biên bản cụ thể.

Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông C đã tiến hành xây dựng nhà ở kiên cố từ năm 2008 và sử dụng ổn định liên tục không phát sinh tranh chấp cho đến khi nguyên đơn khởi kiện. Căn cứ theo quy định 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 thì thuộc trường hợp Tòa án công nhận hợp đồng. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, công nhận phần diện tích đất 75,2m², tọa lạc tại số 148/64 KDC 148, đường B, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ cho bị đơn. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà T để cấp lại cho bị đơn theo đúng quy định của pháp luật.

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 nguyên đơn, bị đơn trong hạn luật định nên được xem là hợp lệ về mặt hình thức.

Đối với kháng cáo của nguyên đơn: đại diện nguyên đơn xin rút yêu cầu kháng cáo, đồng ý với bản án sơ thẩm. Xét việc rút kháng cáo là tự nguyện, phù

hợp với quy định của pháp luật nên đề nghị đình chỉ xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Xét kháng cáo của bị đơn: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C với ông H và bà T2 là không hợp pháp. Bởi lẽ, hợp đồng này không được công chứng, chứng thực theo đúng quy định của Luật đất đai cũng như Bộ luật Dân sự; phía bị đơn cũng không cung cấp được bất kỳ tài liệu chứng cứ nào thể hiện việc giữa bị đơn với ông H, bà T2 có thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngoài ra, trong các biên bản làm việc và tự khai thì ông H, bà T2 xác định giữa các bên chỉ thỏa thuận, chứ chưa thực hiện việc chuyển nhượng như bị đơn đã trình bày. Trong khi đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T2, ông H với bà T ngày 20/5/2016 đã được công chứng theo đúng quy định và bà T đã được cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng hợp pháp. Phía nguyên đơn cũng có một phần lỗi trong việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không xem xét hiện trạng thực tế dẫn đến phát sinh tranh chấp. Phía bị đơn đã xây dựng nhà và ở ổn định trước khi nguyên đơn khởi kiện. Do đó, cấp sơ thẩm tuyên buộc hoàn trả lại giá trị xây dựng cho các bị đơn là phù hợp.

Từ những phân tích nêu trên, các căn cứ bị đơn kháng cáo là chưa có cơ sở để xem xét nên đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: giữ nguyên bản án sơ thẩm về phần nội dung.

Tuy nhiên, án sơ thẩm đã áp dụng tính án phí là chưa phù hợp cần điều chỉnh lại cho phù hợp: Đây là vụ kiện tranh chấp Quyền sử dụng đất nên án phí buộc bị đơn phải chịu là án phí không giá ngạch. Đối với nguyên đơn phải có trách nhiệm hoàn trả giá trị xây dựng trên đất cho các bị đơn nên phải chịu án phí trên phần bị tuyên buộc tương ứng. Đề nghị sửa lại phần án phí theo khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

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; những người tham gia tố tụng khác.

[1] Xét về hình thức: Nguyên đơn bà Nguyễn Minh T khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Lê Ngọc C, bà Lê Thị Thanh V, bà Lê Thị Ngọc T1 và bà Lê Thị Tường V1 phải di dời tài sản, trả lại quyền sử dụng đất có diện tích là 75,2m² mà bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bị đơn ông Lê Ngọc C có đơn phản tố yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đất đang tranh chấp với nguyên đơn. Do

đó, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý và giải quyết theo quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” là đúng theo quy định khoản 9 Điều 26, các Điều 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Sau khi xét xử sơ thẩm, cả nguyên đơn, bị đơn đều có kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn xin rút kháng cáo. Xét việc rút kháng cáo là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên đề nghị đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn theo khoản 2 Điều 289 Bộ luật tố tụng dân sự. Phía bị đơn vẫn giữ kháng cáo nên xem xét kháng cáo của bị đơn.

[3] Đề xét kháng cáo cần đánh giá lại quan hệ giao dịch để giải quyết các vấn đề liên quan đến việc chấp nhận hay không chấp nhận kháng cáo.

Hội đồng xét xử xét thấy:

[4] Cơ sở để yêu cầu khởi kiện cả nguyên đơn và bị đơn đều có Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bà Nguyễn Thị Tuyết T2, ông Lê Tùng H. Tính hợp pháp của các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này đã được cấp sơ thẩm đánh giá, cụ thể như sau:

[4.1] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T2, ông H với bà T ngày 20/5/2016. Tại Biên bản làm việc ngày 17/5/2018 (BL 32) ông H thừa nhận cùng với bà T2 đã thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà T, các bên có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng công chứng T (số công chứng 138-2016; quyển số: II/TP/CC-SCC/HĐGD) ngày 20/5/2016. Như vậy, việc giao kết hợp đồng giữa bà T2, ông H với bà T là phù hợp với điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Điều 64 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; khoản 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005. Đồng thời, bà T đã thực hiện thủ tục chỉnh lý sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân quận Ninh Kiều đã cấp cho bà T2, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai chỉnh lý thay đổi tên người sử dụng ngày 13/6/2016 (BL 50, 51), đối chiếu với quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 692 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đã có hiệu lực pháp luật. Hơn nữa, bà T đã thực hiện thủ tục điều chỉnh đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở

và tài sản khác gắn liền với đất số CC 946722 (số vào sổ: CS06518) ngày 27/6/2016.

[4.2] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T2, ông H với ông C (không rõ ngày tháng năm). Xét tại các bản tự khai ngày 10/5/2019 (Bl 80, 81), ông H và bà T2 đều khẳng định giữa ông bà với ông C có thỏa thuận chuyển nhượng phần quyền sử dụng đất nhưng chỉ mới thỏa ký hợp đồng tay chứ chưa tiến hành công chứng và các bên cũng không giao nhận tiền với nhau. Phía bị đơn cho rằng, việc chuyển nhượng phần đất đang tranh chấp thực chất là việc cản trở nợ giữa các bên nên các bên không có lập biên bản giao nhận tiền mà chỉ thực hiện đối chiếu công nợ. Đồng thời, do vào năm 2008 ông H, bà T2 đã thế chấp phần đất này tại Ngân hàng nên các bên không thể thực hiện công chứng, sang tên theo đúng quy định của pháp luật.

[5] Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà T2 với ông C, thấy rằng đây chỉ là hợp đồng tay không ghi cụ thể ngày tháng năm cũng như không được công chứng, chứng thực là vi phạm điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003, khoản 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2003 (như bị đơn trình bày các bên ký hợp đồng vào năm 2007). Đồng thời, căn cứ vào lời khai của các bị đơn và những người liên quan đều thừa nhận khi ký hợp đồng tay thì phần quyền sử dụng đất đang thế chấp Ngân hàng; nội dung này cũng được thể hiện cụ thể tại trang bổ sung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân quận Ninh Kiều cấp cho bà T2 (BL 50) thì vào ngày 26/01/2007 đã thế chấp tại Ngân hàng TMCP Á Châu – chi nhánh Cần Thơ và đến ngày 29/01/2011 mới xóa thế chấp. Như vậy, việc các bên giao kết hợp đồng chuyển nhượng trong khi phần đất vẫn đang được thế chấp tại Ngân hàng là chưa đảm bảo các điều kiện về chuyển nhượng theo khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003 như án sơ thẩm nhận định là phù hợp

[6] Toàn bộ phần nhà đã được bị đơn xây dựng và sử dụng ổn định từ năm 2008 đến trước khi phát sinh tranh chấp. Do đó, việc yêu cầu bị đơn tháo dỡ sẽ gây thiệt hại khá lớn và lãng phí nên xét công nhận phần nhà này cho nguyên đơn và buộc nguyên đơn trả lại giá trị nhà theo đề nghị của Viện kiểm sát là thấu tình, đạt lý. Hơn nữa, tại phiên tòa sơ thẩm đại diện của nguyên đơn đã đồng ý trả lại giá trị nhà cho bị đơn theo kết quả thẩm định giá. Tòa án cấp sơ thẩm đã

tính giá trị theo Công văn số 796/PTCKH ngày 26/7/2019 của Phòng Tài chính Kế hoạch quận Ninh Kiều là phù hợp nên cần giữ y án về phần đã tuyên buộc.

[7] Từ những phân tích nêu trên cho thấy phần diện tích đất 75,2m², thửa số 278, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại KDC 148, đường B, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ là tài sản đã được bà T nhận chuyển nhượng hợp pháp và được cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng. Vì vậy, việc yêu cầu buộc bị đơn trả lại phần quyền sử dụng đất mà bà được Nhà nước công nhận là phù hợp với khoản 5, 7 Điều 166 Luật Đất đai năm 2013; Điều 169 Bộ luật Dân sự năm 2015. Yêu cầu phản tố của ông C là không có cơ sở để chấp nhận.

[8] Đối với trình bày của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng các bên đã thực hiện hợp đồng xong và bị đơn đã xây dựng nhà ở từ năm 2008 đến nay nên đề nghị được công nhận theo quy định 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. Xét bà T2, ông H không thừa nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các bên cũng không có giao nhận tiền. Bị đơn thì cho rằng giữa các bên đã đối chiếu công nợ phần quyền sử dụng đất và giá trị xe sẽ trừ vào phần nợ còn thiếu. Qua xem xét biên bản ghi nhận việc trừ tiền đất và xe với giá 450.000.000 đồng (BL 62) chỉ là giấy tay có chữ ký và chữ viết của ông Lê Ngọc C mà không có chữ ký xác nhận của ông H, bà T2 nên việc cho rằng các bên đã thực hiện hợp đồng là chưa có cơ sở. Hơn nữa, như đã phân tích Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T2, ông H với ông C đã vi phạm quy định tại điểm a.5 và điểm a.6 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 nên việc áp dụng tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 để công nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn như trình bày của Luật sư là chưa phù hợp.

[9] Do bị đơn ông Lê Ngọc C chỉ phản tố yêu cầu được công nhận phần quyền sử dụng đất đang tranh chấp nên Hội đồng xét xử không giải quyết đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T2, ông H với ông C. Dành quyền khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền cho ông C đối với ông H, bà T2 theo quy định của pháp luật như án sơ thẩm nhận định là phù hợp.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm án sơ thẩm đã áp dụng tính án phí là chưa phù hợp cần điều chỉnh lại cho phù hợp: Đây là vụ kiện tranh chấp Quyền sử dụng đất nên án phí buộc bị đơn phải chịu là án phí không giá ngạch. Đối với nguyên đơn phải có trách nhiệm hoàn trả giá trị xây dựng trên đất cho các bị đơn nên phải chịu án phí trên phần bị tuyên buộc tương ứng. Đề nghị sửa lại phần án phí theo Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm: Đối với nguyên đơn: do rút kháng cáo tại phiên tòa nên căn cứ điểm b khoản 1 điều 289 và điều 295 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 27 Nghị Quyết 326: nguyên đơn vẫn phải chịu toàn bộ án phí phúc thẩm.

Đối với bị đơn - ông Lê Ngọc C: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận phải chịu án phí phúc thẩm.

[12] Từ những phân tích cụ thể nêu trên, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn quan điểm của đại diện Viện kiểm sát đã đề nghị là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên đề nghị của Viện kiểm sát được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

Khoản 1 và khoản 2 Điều 308; điểm b khoản 1 điều 289 và điều 295 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Điểm b khoản 2; khoản 4 Điều 27; Nghị quyết số 326/2017/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.
2. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Ngọc C. Giữ nguyên bản án sơ thẩm về mặt nội dung; sửa án sơ thẩm về án phí

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

- Buộc ông Lê Ngọc C, bà Lê Thị Thanh V, bà Lê Thị Ngọc T1, bà Lê Thị Tường V1 trả lại quyền sử dụng đất diện tích 75,2m², tọa lạc tại số 148/64 KDC 148, đường B, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ cho bà Nguyễn Minh T, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 946722 (số vào sổ: CS06518) do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 27/6/2016.

(Kèm theo Bản trích đo địa chính số: 36/TTKTTNMT ngày 17/5/2017 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ).

- Công nhận quyền sở hữu nhà ở trên đất tọa lạc tại số 148/64 KDC 148, đường B, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ cho bà Nguyễn Minh T. Bà T có quyền liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký bổ sung đối với tài sản gắn liền với đất.

- Buộc bà Nguyễn Minh T phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Lê Ngọc C số tiền 417.339.000 đồng *(Bốn trăm mười bảy triệu, ba trăm ba mươi chín nghìn đồng).*

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả; lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Ngọc C về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích 75,2m², tọa lạc tại số 148/64 KDC 148, đường B, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

3. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Bị đơn phải chịu 3.000.000 đồng, nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên bị đơn có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Minh T số tiền này.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn phải chịu 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số: 007704 ngày 24/4/2018.

- Nguyên đơn phải chịu 20.693.000đồng (Hai mươi triệu, sáu trăm chín mươi ba nghìn đồng) được khấu trừ tiền tạm ứng án phí 7.520.000 đồng theo Biên lai thu số: 004457 ngày 23/10/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, nguyên đơn phải nộp thêm 13.173.000đồng (Mười ba triệu, một trăm bảy mươi ba nghìn đồng)

5/ Về án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Nguyễn Minh T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai số 001731 ngày 05/9/2019 của Chi Cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ. Nguyên đơn đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai số 001684 ngày 28/8/019 của Chi Cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ. Bị đơn đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (Ngày 18/5/2020)

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 TPCT;
- Tòa án nhân dân Q. Ninh Kiều;
- Chi Cục THADS Q. Ninh Kiều;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Lê Thị Minh Trang