

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THÀNH PHỐ CẦN THƠ Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: **407/2023/DS-PT**
Ngày: 13/9/2023
V/v “*Tranh chấp đòi lại QSDĐ và HĐCNQSDĐ*”.

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: Ông **Phạm Văn Bình**.

Các Thẩm phán: 1/- Bà **Phan Thị Hồng Dung**

2/- Bà **Hà Thị Phương Thanh**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Đinh Huỳnh Thái Ngọc** - 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 **Nguyễn Văn Phi** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 13 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 252/TLPT-DS ngày 24 tháng 7 năm 2023 về “*Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 69/2023/DSST ngày 30/5/2023 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 385/2023/QĐ-PT ngày 26/7/2023 giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Ông **Đặng Hoàng Đ**, sinh năm 1957 (có mặt)

Địa chỉ: Số A tổ G, khu V, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

2.Bị đơn: Bà **Trần Thị Thanh L**, sinh năm 1963 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số C khu V, phường A, quận N, TP ..

Địa chỉ liên hệ: Tổ D đường T, khu V, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

Đại diện uỷ quyền của bà L: Ông **Hồ Thanh P**, sinh năm 1979. (có mặt)

Địa chỉ: Số B, khu V, phường A, quận N, TP ..

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

3.1. Ông **Đỗ Minh P1**, sinh năm 1980 (vắng mặt)

Địa chỉ: G ấp G, xã L, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện uỷ quyền của ông P1: Ông **Đặng Trọng T**, sinh năm 1971. (có mặt)

Địa chỉ: E C, P. B, Q. B, TP ..

3.2 Bà **Dương Thị Hoài P2**, sinh năm 1981 (vắng mặt)

Địa chỉ: G ấp G, xã L, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Ông **Nguyễn Vũ H**, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Số D đường C tháng B, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo uỷ quyền của ông H: Ông **Hồ Thanh P**, sinh năm 1979. (có mặt)

Địa chỉ: Số B, khu V, phường A, quận N, TP ..

3.4 Bà Phan Thị Thu P3, sinh năm 1983 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số D đường C tháng B, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ.

3.5 Bà Phạm Thị N, sinh năm 1964 (có mặt)

Địa chỉ: Số A tổ G, khu V, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

3.6 Văn phòng C (có đơn xin xét xử vắng mặt)

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

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Trần Thị Thanh L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Vũ H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Nguyên đơn ông Đặng Hoàng Đ trình bày:* Trước đây, ngày 30/01/2016, ông có nhận chuyển nhượng của ông Đỗ Minh P1 và vợ là bà Dương Thị Hoài P2 phần đất thuộc thửa đất số 349 tờ bản đồ số 18 toạ lạc tại khu vực 4, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ, hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng theo quy định và được công chứng tại Văn phòng C. Ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào ngày 27/8/2018. Tuy nhiên, trong thời gian chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông thì ông P1 có cho bà Trần Thị Thanh L thuê một phần đất có diện tích khoảng 50m² thời hạn là 06 năm mà không thông báo cho ông được biết. Sau đó, ông P1 đã bỏ địa phương đi không liên lạc được, ông có tìm gặp bà L để yêu cầu giao trả lại phần đất sau khi hết thời hạn thuê 06 năm (hết hạn vào năm 2021) thì bà L không đồng ý.

Nay ông khởi kiện buộc bị đơn bà Trần Thị Thanh L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Vũ H và bà Phan Thị Thu P3 di dời căn nhà cấp 4 có trên đất để trả lại phần đất có diện tích theo kết quả đo đạc thực tế là 198,6m² (Loại đất CLN), thuộc một phần của thửa đất số 349 tờ bản đồ số 18, toạ lạc tại khu V, phường H, quận C, cho ông trọn quyền sử dụng. Ông không đồng ý hỗ trợ di dời và bồi thường cho bà L, ông H và bà P3.

* *Ông Hồ Thanh P (đại diện uỷ quyền của bị đơn) trình bày:* Phía bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn ông Đặng Hoàng Đ. Bởi, vào tháng 5/2015 bà Trần Thị Thanh L có thuê đất của ông P1 một phần đất để xây dựng quán bán nước. Do có mối quan hệ làm ăn với ông P1, nên trong lúc ông P1 gặp khó khăn cần tiền bà L và con gái tên P3, con rể bà tên Vũ H có cho ông P1 vay tiền nhiều lần có lập biên nhận nợ, mục đích vay để đầu tư hoạt động kinh doanh và mua xe, thoả thuận trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày 26/5/2016 sẽ trả. Tuy nhiên, do không có tiền trả nợ nên ông P1 đã chuyển nhượng lại phần diện tích đất 300m², theo kết quả đo đạc thực tế là 198,6m² cho ông Nguyễn Vũ H. Riêng căn nhà cấp 4 có trên đất tranh chấp là của vợ chồng ông Nguyễn Vũ H và Phan Thị Thu P3 cất để kinh doanh, không phải căn nhà của bà L, hơn nữa phần đất này là ông P1 trước đây đã bán giấy tay cho ông H để trừ nợ rồi, trong vụ án này ông H cũng có yêu cầu độc lập công nhận phần đất tranh chấp cho ông H. Nên trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà L không đồng ý.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Vũ H trình bày:* Trước đây ngày 16/6/2015, bà L có thuê đất của ông Đỗ Minh P1 bằng hợp đồng viết tay để cho con gái tên Thu P3 cùng con rể là Vũ H cất nhà để bán nước.

Đến ngày 11/12/2015, ông P1 đã lập văn bản thoả thuận bán cho ông H phần đất đang thuê với diện tích 300m^2 (đo đạc thực tế là $198,6\text{m}^2$) thuộc một phần của thửa đất số 349, do sau khi viết giấy chuyển nhượng thì ông P1 bỏ địa phương nên hai bên chưa ra công chứng làm thủ tục tách thửa, sang tên. Đối với căn nhà cấp 4 có trên đất tranh chấp là của ông H và bà Thu P3 kinh doanh quán nước hiện nay. Do phần đất tranh chấp ông H nhận chuyển nhượng của ông P1 bằng giấy tay nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đ. Ông H có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đ, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay giữa ông P1 với ông H ngày 11/12/2015, công nhận cho ông H phần đất tranh chấp có diện tích là $198,6\text{m}^2$ thuộc một phần của thửa đất số 349, tờ bản đồ số 18.

** Phần trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Bà Phạm Thị N trình bày: Bà N thống nhất với phần trình bày của ông Đ, không có ý kiến gì thêm.

+ Văn phòng C trình bày: Việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông ông Đỗ Minh P1, bà Dương Thị Hoài P2 và ông Đặng Hoàng Đ đã được Văn phòng C tiến hành công chứng đúng theo quy định của pháp luật công chứng. Hình thức và nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không trái quy định của pháp luật và đạo đức xã hội.

Vụ việc hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân quận Cái Răng đưa ra xét xử; tại Bản án sơ thẩm số: 69/2023/DS-ST ngày 30/5/2023 đã tuyên:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Hoàng Đ.

- Buộc bị đơn bà Trần Thị Thanh L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Vũ H, bà Phan Thị Thu P3 có nghĩa vụ trả lại phần đất tranh chấp có diện tích đất $198,6\text{m}^2$ thuộc một phần của thửa đất số 349, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại khu V, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ (được ký hiệu là 1 trong Bản trích đo địa chính số: 81/TTKTTNMT ngày 08/02/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C) cho nguyên đơn ông Đặng Hoàng Đ.

- Nguyên đơn ông Đặng Hoàng Đ có nghĩa vụ bồi thường cho bị đơn bà Trần Thị Thanh L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Vũ H, bà Phan Thị Thu P3 số tiền là 143.136.000đ (Một trăm bốn mươi ba triệu một trăm ba mươi sáu nghìn đồng) (tương đương phần giá trị của căn nhà cấp 4 có trên phần đất tranh chấp).

Nguyên đơn ông Đặng Hoàng Đ được sở hữu căn nhà cấp 4 có trên phần đất tranh chấp có kết cấu trụ cột bê tông đúc sẵn, mái tole + Lá, vách tường lững + Lưới B40, nền gạch men + gạch vỉa hè có diện tích xây dựng là 160m^2 , sau khi bồi thường xong giá trị nhà cho bà L, ông H và bà Thu P3.

Kể từ ngày bị đơn bà Trần Thị Thanh L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Vũ H, bà Phan Thị Thu P3 có đơn yêu cầu thi hành án mà nguyên đơn ông Đ chưa thi hành thì ông Đ còn có nghĩa vụ trả lãi chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

(Kèm theo Bản trích đo địa chính số: 81/TTKTTNMT ngày 08/02/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C và Biên bản

xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27/12/2022 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng).

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Vũ H yêu cầu công nhận Biên bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/12/2015 giữa ông Đỗ Minh P1 với ông Nguyễn Vũ H.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, các chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 09/6/2023 bị đơn bà Trần Thị Thanh L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Vũ H kháng cáo yêu cầu phúc thẩm hủy án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có kháng cáo xác định vẫn giữ yêu cầu kháng cáo và không cung cấp thêm chứng cứ mới.

Tuy nhiên, đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị Thanh L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Vũ H là ông Hồ Thanh P có ý kiến như sau:

Đối với kháng cáo của bà L và ông H, ông Hồ Thanh P xin HĐXX phúc thẩm xem xét theo hướng hủy án sơ thẩm vì các lý do sau:

Đối với kháng cáo của bị đơn – bà Trần Thị Thanh L, ông P cho rằng bà L không phải là người chủ sở hữu căn nhà có trên phần đất tranh chấp. Việc nguyên đơn – ông Đặng Hoàng Đ khởi kiện yêu cầu bà L trả nhà là khởi kiện sai đối tượng vì chủ căn nhà thực tế là của ông Nguyễn Vũ H.

Đối với kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Vũ H: Ông H có yêu cầu độc lập yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ với ông Đỗ Minh P1, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông P1, khi ông H có yêu cầu đo đạc thẩm định lại thì tòa sơ thẩm không đồng ý.

Ngoài ra, đại diện của bà L ông H còn trình bày thêm: Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông P1 ngày 11/12/2015 là giấy tay nhưng ông H đã trả đủ tiền cho ông P1 và sử dụng ổn định từ năm 2015. Theo án lệ số 55 ngày 07/9/2022 thì phải công nhận còn hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P1 với ông Đ là hợp đồng giả cách phải hủy bỏ.

Cấp sơ thẩm còn có vi phạm khác như: Nguyên đơn khởi kiện đòi bị đơn trả 45m² đất tranh chấp nhưng cấp sơ thẩm chấp nhận 198,6m² là sai, là vượt quá yêu cầu khởi kiện.

Đại diện theo ủy quyền của ông Đỗ Minh P1 là ông Đặng Trọng T trình bày: Tuy ông P1 không kháng cáo, nhưng ông T thống nhất với trình bày của ông Hồ Thanh P và có ý kiến thêm:

- Ông P1 vì nợ ông Đ 500.000.000đ nên làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không phải chuyển nhượng thật.
- Ông Đ chưa chứng minh đã trả 1 tỷ đồng tiền chuyển nhượng đất cho ông P1. Ông P1 chưa giao đất cho ông Đ.

Ông T cũng thống nhất đề nghị hủy án sơ thẩm.

Kiểm sát viên phúc thẩm phát biểu ý kiến:

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. Người kháng cáo kháng cáo trong hạn luật định có nộp tạm ứng án phí nên kháng cáo của các đương sự là hợp lệ về mặt hình thức.

Về những vấn đề tố tụng có kháng cáo: qua phân tích những vấn đề tố tụng mà các đương sự đặt ra, Viện kiểm sát nhận thấy cấp sơ thẩm không có vi phạm nên không chấp nhận hủy án sơ thẩm như kháng cáo. Về nội dung: Cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng tính chất, có căn cứ, đúng pháp luật. Cấp sơ thẩm xét xử và tuyên án như án sơ thẩm là phù hợp. Đề nghị bác kháng cáo của bị đơn Trần Thị Thanh L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Vũ H. Giữ y án sơ thẩm.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn ông Đặng Hoàng Đ cho rằng ông là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất số 349, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại khu V, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ, nguồn gốc phần đất này ông nhận chuyển nhượng của ông Đỗ Minh P1 và bà Dương Thị Hoài P2, trước khi chuyển nhượng cho ông thì ông P1 có cho bà Trần Thị Thanh L thuê một phần đất có diện tích khoảng 50m² với thời hạn là 06 năm, đến cuối năm 2021 hết thời hạn thuê thì ông yêu cầu bà L di dời tài sản để trả lại phần đất trên cho ông sử dụng nhưng bà L không đồng ý, nên ông khởi kiện yêu cầu bà L di dời tài sản trả lại phần đất có diện tích 198,6m² cho ông trọn quyền sử dụng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Vũ H có yêu cầu độc lập đề nghị công nhận Biên bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/12/2015 giữa ông Đỗ Minh P1 với ông Nguyễn Vũ H, công nhận phần đất tranh chấp có diện tích 198,6m² cho ông H được trọn quyền sử dụng.

Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật trong vụ kiện là “tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là có căn cứ phù hợp với Điều 26, Điều 35, Điều 39 BLTTDS.

Bị đơn Trần Thị Thanh L, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Vũ H kháng cáo trong hạn luật định có nộp tạm ứng án phí nên kháng cáo của các đương sự là hợp lệ về mặt hình thức.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị Hoài P2 đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bà P2 theo quy định tại khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Riêng đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Thu P3 và Văn phòng C có yêu cầu giải quyết vắng mặt, xét đây là quyền của đương sự và phù hợp quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2] Về nội dung kháng cáo:

Về việc kháng cáo của các đương sự: Bà L, ông H kháng cáo yêu cầu hủy án sơ thẩm (như ý kiến người đại diện là ông Hồ Thanh P đã trình bày), HĐXX thấy rằng:

Về những vấn đề tố tụng mà đại diện bị đơn Trần Thị Thanh L và ông Nguyễn Vũ H nêu ra: Trước khi tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án, tranh chấp của các bên đã được hòa giải tại UBND phường H, Q. C, TP . vào ngày 11/3/2021. Tại buổi hòa giải này bà L có ý kiến” tôi có thuê đất này của ông P1 thời gian 6 năm từ năm 2015 và ông P1 đã sang phần đất này cho con rể tôi là Nguyễn Vũ H...”; “....tôi yêu cầu ông P1 hỗ trợ phần nhà tôi đã xây dựng là 250.000.000đ. tôi sẽ giao lại phần nhà đất này cho ông Đ ngay..” (BL 31). Cấp sơ thẩm xác định bà L là bị đơn là có căn cứ.

Tại các biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, biên bản định giá tài sản cùng ngày 27/12/2022 đại diện bà L, ông H là ông Hồ Thanh P đều có mặt. Nhưng ông P không có ý kiến đặt ra vấn đề gì.

Tại biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 07/4/2023 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng, ông Hồ Thanh P có mặt. Tại buổi làm việc này, cấp sơ thẩm đã công khai nhiều chứng cứ trong đó có bản trích đo địa chính, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, biên bản định giá. Ông P cũng không có ý kiến gì về vấn đề đo đạc, thẩm định (BL 159 – 163).

Vấn đề khởi kiện bổ sung của nguyên đơn từ 45m² thành 198,6m² đất tranh chấp. Việc này Tòa án cấp sơ thẩm đã cho thụ lý bổ sung, nguyên đơn có nộp tạm ứng án phí cho yêu cầu này (BL 36,37)

Về nội dung vụ kiện: nguyên đơn ông Đặng Hoàng Đ yêu cầu bị đơn bà Trần Thị Thanh L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Vũ H, bà Phan Thị Thu P3 trả lại phần đất 198,6m², Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện phần đất tranh chấp của các bên đương sự có diện tích đo đạc thực tế là 198,6m², thuộc một phần của thửa đất số 349, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại khu V, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ. Nguồn gốc thửa đất này của ông Đỗ Minh P1, bà Dương Thị Hoài P2 đứng tên quyền sử dụng đã được Ủy ban nhân dân quận C cấp giấy chứng nhận số H01012 ngày 08/4/2008, đến ngày 30/01/2016 ông P1 và bà P2 lập Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho ông Đặng Hoàng Đ, hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng C. Sau khi nhận chuyển nhượng ông Đ đi đăng ký và được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06670 ngày 27/8/2018.

Hội đồng xét xử xét thấy, thửa đất số 349, tờ bản đồ số 18 thuộc quyền sử dụng của ông Đỗ Minh P1 và bà Dương Thị Hoài P2, sau đó ông P1 và bà P2 đã lập thủ tục chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Đặng Hoàng Đ, hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng được công chứng đúng quy định, ông Đ đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp quyền sử dụng đất vào ngày 27/8/2018, theo quy định tại khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai năm 2013 quy định “*Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận*”. Như vậy, đối chiếu quy định của pháp luật vừa viện dẫn thì ông Đ sẽ có các quyền của người sử dụng đất kể từ thời điểm có giấy chứng nhận cụ thể là ngày 27/8/2018. Theo nội dung Công văn số: 137/CNVPĐKKĐĐ ngày 10/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận C xác định “*Việc cấp giấy chứng nhận quyền*

sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS06670 ngày 27/8/2018, thửa đất số 349, tờ bản đồ số 18 là đúng quy định” (BL 94).

Đối với bị đơn bà Trần Thị Thanh L thừa nhận có thuê một phần đất thuộc thửa số 349 của ông P1 vào năm 2015 cùng với con ruột là Phan Thị Thu P3 và con rể là Nguyễn Vũ H để kinh doanh bán nước, đến cuối năm 2015 ông P1 thoả thuận chuyển nhượng 300m² cho ông H nên không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên, tại Biên bản hòa giải ngày 11/3/2021 của Ủy ban nhân dân phường H, quận C (BL 31), bà L thống nhất giao trả phần đất lại cho ông Đ nhưng yêu cầu hỗ trợ phần nhà đã xây dựng với số tiền là 250.000.000đ (Hai trăm năm mươi triệu đồng).

Đối với yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Vũ H đề nghị công nhận Biên bản thoả thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/12/2015 giữa ông Đỗ Minh P1 với ông Nguyễn Vũ H, công nhận phần đất tranh chấp có diện tích 198,6m² cho ông H được trọn quyền sử dụng, cấp phúc thẩm thấy rằng:

Theo chứng cứ bản gốc là Biên bản thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập bằng giấy tay giữa ông Đỗ Minh P1 với ông Nguyễn Vũ H vào ngày 11/12/2015 (BL 42 và 43) thể hiện ông P1 sẽ chuyển nhượng cho ông H phần đất có diện tích 300m² thuộc một phần của thửa đất số 349, tờ bản đồ số 18 với giá 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng) được cản trừ trực tiếp vào số tiền mà ông P1 đã thiếu ông H. Cấp phúc thẩm xét thấy, văn bản thoả thuận này chưa tuân thủ về hình thức và nội dung, cụ thể:

Về hình thức, theo quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định *“Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan”*, đồng thời theo điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013 quy định *“Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực...”*. Trong khi Biên bản thoả thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P1 với H mà không phải là hợp đồng chuyển nhượng, văn bản này cũng không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật vừa diện dẫn. Đồng thời tại khoản 4 Điều 2 của Biên bản này hai bên thoả thuận thời hạn thực hiện là trong vòng 10 (mười) ngày, kể từ ngày ký biên bản thoả thuận này. Xét về nội dung: Theo nội dung của Biên bản thoả thuận này hai bên xác nhận là ông P1 sẽ chuyển nhượng cho bên B (tức ông H) một phần đất có chiều ngang là 10m, chiều dài là 30m. Tuy nhiên, hai bên không xác định cụ thể về phần tứ cận, cũng như vị trí cụ thể của phần đất giao dịch, về giá trị chuyển nhượng 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng) chưa thể hiện có thanh toán với nhau mà chỉ thoả thuận là được cản trừ trực tiếp vào số tiền mà ông P1 đã mượn của ông H, chưa thực hiện nội dung đã thoả thuận mà hai bên chỉ đơn thuần chỉ hứa hẹn với nhau về việc giao kết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Như vậy, nội dung Biên bản thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 11/12/2015 giữa ông Đỗ Minh P1 và ông Nguyễn Vũ H đã không tuân thủ quy định về hình thức, cũng như nội dung theo quy định của pháp luật nên yêu cầu độc lập của ông H không được chấp nhận. Trường hợp

ông Nguyễn Vũ H chứng minh có thanh toán số tiền liên quan đến biên bản thỏa thuận này thì có quyền khởi kiện ông P1 thành vụ án khác, nếu có yêu cầu.

Qua xem xét ở cấp phúc thẩm xét thấy: phần đất tranh chấp giữa các bên đương sự có diện tích đo đạc thực tế là 198,6m² thuộc một phần của thửa đất số 349, thửa đất này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Đ, đối với bị đơn bà L thời hạn thuê quyền sử dụng đất đã hết nên phải có nghĩa vụ giao trả lại phần đất này. Riêng đối với giao dịch về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P1 với ông H không tuân thủ về hình thức, cũng như nội dung, chưa làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên nên không có cơ sở chấp nhận. Do đó, buộc bị đơn bà Trần Thị Thanh L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Vũ H, bà Phan Thị Thu P3 có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời tài sản để trả lại phần diện tích đất tranh chấp 198,6m² cho nguyên đơn ông Đ được trọn quyền sử dụng như án sơ thẩm đã tuyên là phù hợp và có căn cứ.

Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27/12/2022 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng thể hiện trên phần đất tranh chấp có căn nhà cấp 4, có kết cấu trụ cột bê tông đúc sẵn, mái tole + Lá, vách tường lững + Lưới B40, nền gạch men + gạch vỉa hè có diện tích 160m². Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự thừa nhận vào giữa năm 2015 bà L thuê phần đất của ông P1 đã cùng với bà Thu P3, ông H xây dựng căn nhà này để kinh doanh mua bán quán nước, đến cuối năm 2015 ông Đ mới nhận chuyển nhượng thửa đất số 349 của ông P1, đồng thời ông Đ khai nhận tại thời điểm nhận chuyển nhượng thửa đất của ông P1 đã tồn tại căn nhà cấp 4 của hộ bà L. Do đó, nghĩ nên buộc ông Đ có nghĩa vụ bồi thường giá trị căn nhà trên cho bị đơn bà L, người liên quan ông H và bà Thu P3 là phù hợp và có căn cứ. Theo kết quả định giá tại Biên bản định giá ngày 27/12/2022 của Hội đồng định giá do Tòa án thành lập thì giá trị của căn nhà là 143.136.000đ (Một trăm bốn mươi ba triệu một trăm ba mươi sáu nghìn đồng), ông Đ có nghĩa vụ bồi thường giá trị căn nhà này cho phía bà L, ông H và bà P3 là phù hợp. Ở giai đoạn sơ thẩm, nguyên đơn ông Đ thống nhất bồi thường giá trị căn nhà cấp 4 có trên đất cho bị đơn bà L, và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H và bà Thu P3, xét đây là sự tự nguyện của nguyên đơn nên cần ghi nhận là phù hợp.

Từ những phân tích trên, cấp phúc thẩm xét thấy: cấp sơ thẩm không vi phạm về mặt tố tụng. Các quyết định ở cấp sơ thẩm là phù hợp với các chứng cứ của vụ án, ý kiến của đại diện bị đơn Trần Thị Thanh L, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Vũ H kháng cáo yêu cầu hủy án sơ thẩm do có vi phạm tố tụng là chưa có căn cứ.

HĐXX thấy chưa có căn cứ chấp nhận kháng cáo của các đương sự trên nên giữ y án sơ thẩm. Quan điểm của đại diện VKS là phù hợp với nhận định của HĐXX nên được xem xét chấp nhận.

Do kháng cáo của bị đơn Trần Thị Thanh L, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Vũ H chưa có căn cứ nên các đương sự trên phải chịu án phí phúc thẩm. Bà L là người cao tuổi nên được miễn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

*Căn cứ: - Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

*Tuyên xử:

-Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Thanh L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Vũ H.

-Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 69/2023/DS-ST ngày 30 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Hoàng Đ.

- Buộc bị đơn bà Trần Thị Thanh L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Vũ H, bà Phan Thị Thu P3 có nghĩa vụ trả lại phần đất tranh chấp có diện tích đất 198,6m² thuộc một phần của thửa đất số 349, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại khu V, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ (được ký hiệu là 1 trong Bản trích đo địa chính số: 81/TTKTTNMT ngày 08/02/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C) cho nguyên đơn ông Đặng Hoàng Đ.

- Nguyên đơn ông Đặng Hoàng Đ có nghĩa vụ bồi thường cho bị đơn bà Trần Thị Thanh L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Vũ H, bà Phan Thị Thu P3 số tiền là 143.136.000đ (Một trăm bốn mươi ba triệu một trăm ba mươi sáu nghìn đồng) (tương đương phần giá trị của căn nhà cấp 4 có trên phần đất tranh chấp).

Nguyên đơn ông Đặng Hoàng Đ được sở hữu căn nhà cấp 4 có trên phần đất tranh chấp có kết cấu trụ cột bê tông đúc sẵn, mái tole + Lá, vách tường lững + Lưới B40, nền gạch men + gạch vỉa hè có diện tích xây dựng là 160m², sau khi bồi thường xong giá trị nhà cho bà L, ông H và bà Thu P3.

Kể từ ngày bị đơn bà Trần Thị Thanh L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Vũ H, bà Phan Thị Thu P3 có đơn yêu cầu thi hành án mà nguyên đơn ông Đ chưa thi hành thì ông Đ còn có nghĩa vụ trả lãi chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

(Kèm theo Bản trích đo địa chính số: 81/TTKTTNMT ngày 08/02/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27/12/2022 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng).

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Vũ H yêu cầu công nhận Biên bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/12/2015 giữa ông Đỗ Minh P1 với ông Nguyễn Vũ H.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Trần Thị Thanh L được miễn. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Vũ H phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0003273 ngày 21/6/2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Đặng Hoàng Đ là người cao tuổi nên miễn phần án phí dân sự sơ thẩm. Ông Đặng Hoàng Đ được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0008745 ngày

04/11/2022 và số tiền là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0003063 ngày 10/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

Bị đơn bà Trần Thị Thanh L cũng là người cao tuổi nên miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Vũ H và bà Phan Thị Thu P3 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch số tiền là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0003027 ngày 31/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ; ông H và bà Thu P3 đã nộp xong án phí.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Số tiền là 6.205.000đ (Sáu triệu hai trăm lẻ năm nghìn đồng), bị đơn bà Trần Thị Thanh L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Vũ H, bà Phan Thị Thu P3 phải chịu chi phí này, do nguyên đơn ông Đ đã nộp tạm ứng trước và đã chi xong, nên bà L, ông H và bà Thu P3 có nghĩa vụ nộp lại số tiền 6.205.000đ (Sáu triệu hai trăm lẻ năm nghìn đồng) để giao trả lại cho nguyên đơn ông Đ tại cơ quan Thi hành án.

6. Về chi phí đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng: Số tiền là 3.072.000đ (Ba triệu không trăm bảy mươi hai nghìn đồng), bị đơn bà Trần Thị Thanh L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Vũ H, bà Phan Thị Thu P3 phải chịu chi phí này, do nguyên đơn ông Đ đã nộp tạm ứng trước và đã chi xong, nên bà L, ông H và bà P3 có nghĩa vụ nộp lại số tiền 3.072.000đ (Ba triệu không trăm bảy mươi hai nghìn đồng) để giao trả lại cho nguyên đơn ông Đ tại cơ quan Thi hành 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, 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.

Nơi nhận:

- VKSND TPCT;
- TAND Q. Cái Răng;
- Chi Cục THADS Q. Cái Răng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHỤC THẨM

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(đã ký)

Phạm Văn Bình