

Bản án số: 291/2023/DS-PT

Ngày: 24-5- 2023

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 CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn An

Các thẩm phán:

Ông Trần Văn Mười

Bà Nguyễn Thị Thụy Vũ

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Cường – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:* Ông Cao Minh Trí– Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 40/2023/TLPT- DS ngày 07 tháng 02 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2022/DS-ST ngày 11 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1067/2023/QĐ-PT ngày 10 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Văn Thiết Q, sinh năm 1956 (có mặt);

2. Bà Lê Thị Ánh H, sinh năm 1960 (vắng mặt);

Cùng cư trú tại: Số A tổ G, khu vực B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của bà H: Ông Lê Thiết Q1, sinh năm 1956.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trần Thanh P – Văn phòng L, thuộc Đoàn luật sư thành phố C (có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1971 (có mặt);

2. Bà Lê Thị Diễm P1, sinh năm 1976 (có mặt);

Cùng cư trú tại: Số B tổ G, khu vực B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của ông H1, bà P1: Bà Nguyễn Sỹ K, sinh năm 1952; Cư trú tại: Số A T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị Thanh H2, sinh năm 1951; Cư trú tại: số F Hone Bdv Mirra B, Australia (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà Lê Thị Thanh H2: ông Nguyễn Văn H1 và bà Lê Thị Diễm P1 (theo văn bản ủy quyền ngày 13/12/2016 – có mặt).

2. Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1955 (có đơn xin xét xử vắng mặt);

3. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1960 (có đơn xin xét xử vắng mặt);

Cùng cư trú tại: tổ G, khu vực B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ

4. Văn phòng C2; Địa chỉ: Số A trung tâm thương mại C, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Người làm chứng:

1. Ông Lê Văn T, sinh năm 1966 (vắng mặt);

2. Ông Lê Văn T1, sinh năm 1961 (vắng mặt);

3. Ông Lê Văn P2, sinh năm 1964 (vắng mặt);

Cùng cư trú tại: tổ G, khu vực B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ;

- Người kháng cáo: nguyên đơn ông Văn Thiết Q và bà Lê Thị Ánh H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Văn Thiết Q2, bà Lê Thị Ánh H trình bày:

Ông Q2, bà H là chủ phần đất diện tích 349,30m², thửa số 500, tờ bản đồ số 13, thuộc khu vực B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ. Phần đất này, ông bà nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn Đ. Năm 1993, ông bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ). Đến năm 2007, ông bà được Ủy ban nhân dân quận B cấp lại GCNQSDĐ số AG 652378 ngày 03/01/2007.

Phần đất của ông bà có chiều dài 20.9m, phần giáp ranh với đất ông H1, bà P1 11.79m. Chiều dài 8.3m còn lại giáp với ông Huỳnh Văn N. Trên đất ông bà có trồng dừa, xoài, mít và 01 ao cá. Năm 2006, ông bà có mượn ông Phạm Ngọc H3 bơm 10 ghe cát lấp hầm cá và thuê ông Lê Ngọc T2 xây tường và rào lưới B40 hết chu vi đất.

Do vợ chồng ông bà thiếu chị ruột là bà Lê Thị Thanh H2 số tiền 30.000.000 đồng, nhưng không có tiền trả nên ngày 13/11/2012 theo yêu cầu của bà H2, ông bà cùng ông H1, bà P1 ra làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng C2 để làm tin. Bà H2 nói chừng nào trả tiền thì sẽ kêu bà P1 trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy hợp đồng.

Đến năm 2014, ông H1, bà P1 cất nhà lấn sang đất của ông bà khoảng 1m ngang chạy dài 11.79m và một mái che chuồng gà, ông bà không hay biết. Hơn nữa đất của ông bà chưa có lối vào nên việc đi lại khó khăn. Đến năm 2016, ông bà đem trả tiền thì bà P1 không nhận, nói chờ bà S (tức bà H2) về nói chuyện, nhưng bà H2 không đồng ý. Nay ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/11/2012;
- Yêu cầu bà P1 và ông H1 trả lại cho ông bà GCNQSDĐ số AG 652378 ngày 03/01/2007;
- Yêu cầu bà P1, ông H1 di dời nhà, trả lại phần đất có diện tích khoảng hơn 12m² và tháo dỡ mái che chuồng gà. Ông bà đồng ý trả lại cho bà Lê Thị Thanh H2 số tiền 30.000.000 đồng.

Theo đơn phản tố ngày 21/6/2021, bị đơn ông Nguyễn Văn H1, bà Lê Thị Diễm P1 trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp ông Q2, bà H nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn Đ và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2007. Năm 2009, bà Lê Thị Thanh H2 là Việt kiều Úc về nghe vợ chồng ông Q2 kêu bán thửa đất này nên bà H2 nhận chuyển nhượng với giá 180 triệu đồng, mua xong bà H2 thuê người san lấp mặt bằng, rào lưới B40 chung quanh, trồng 20 cây dừa, xoài, mận, mít..v. v. Năm 2012, bà H2 về Việt Nam bán lại thửa đất, do không có lối đi vào nên không ai mua. Vợ chồng ông H1, bà P1 đến hỏi ông Đ mua lối đi vào ngang 1.5m, dài 4m, ông Đ đồng ý. Do vậy, ông bà mua thửa đất của bà H2 với giá 240.000.000 đồng. Ngày 10/11/2012, bà H2 lập giấy tay chuyển nhượng đất lại cho ông bà, có 02 cậu Lê Văn T, Lê Văn T1 chứng kiến, có mời hai vợ chồng ông Q2, bà H có mặt để giao kết là hai người này phải ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng đất qua cho ông bà. Đến ngày 13/11/2012, vợ chồng ông Q2, bà H cùng ông bà đến Phòng công chứng thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng thửa 500, diện tích 349.30m² thuộc GCNQSDĐ số AG 652378, số vào sổ H002371/LT do UBND quận bình T cấp ngày 03/01/2007, mang tên ông Văn Thiết Q2. Ông bà cất nhà qua phần đất này sử dụng ổn định từ năm 2014 tới nay, ông Q2 không có ý kiến. Do có mâu thuẫn với bà H2 về việc nhờ vợ chồng ông Q2, bà H đứng tên dùm mấy thửa đất khác tranh chấp đến Tòa án, nay ông Q2 khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất này cho rằng giá cách vì lý do nợ bà H2 30 triệu đồng từ mấy chục năm về trước là không có căn cứ. Đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/11/2012 là hợp pháp và cho phép ông bà được làm thủ tục đăng ký đứng tên quyền sử dụng đất theo diện tích đo đạc thực tế 354,2m² và lối đi vào mua của ông Trần Văn Đ, bà Huỳnh Thị C1.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thanh H2 – ông Nguyễn Văn H1, bà Lê Thị Diễm P1 trình bày: Vợ chồng ông Văn Thiết Q2, bà Lê Thị Ánh H là em rể và em ruột của bà H2. Năm 2009 bà H2 về Việt Nam, vợ chồng ông Q2, bà H có chuyển nhượng cho bà H2 thửa đất có diện tích 349,3m², theo GCNQSDĐ số AG 652378, sổ vào sổ H002371/LT do UBND quận B cấp ngày 03/01/2007, mang tên ông Văn Thiết Q2, với giá 180.000.000 đồng; có sự chứng kiến của anh chị em trong gia đình, ông Q2, bà H giao giấy chứng nhận bản chính cho bà H giữ. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, bà H2 thuê người san lấp mặt bằng, làm hàng rào lưới B40, trồng dừa, mít, xoài, mận... Năm 2012, bà H2 trở về Việt Nam chuyển nhượng phần đất này cho ông H1, bà P1 với giá 240.000.000 đồng, có lập giấy tay, có ông T1, ông T3 chứng kiến và có mời vợ chồng ông Q2 qua giao kết ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông H1, bà P1.

Ngày 13/11/2012, vợ chồng ông Q2 đến Văn Phòng C2 Trần Mạnh H4, ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông H1, bà P1. Bà Lê Thị Thanh H2 xác định không có việc vợ chồng ông Q2 vay mượn bà H2 số tiền 30.000.000 đồng. Việc ông Q2, bà H nói rằng do bà cho vay tiền nên ép ký hợp đồng chuyển nhượng giả cách là không có căn cứ. Đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là hợp pháp để ông H1, bà P1 làm thủ tục đứng tên giấy theo quy định của pháp luật.

Văn phòng Công chứng Trần Mạnh H4 trình bày: Ngày 13/11/2012, ông Q2, bà H với ông H1, bà P1 có đến phòng công chứng để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Sau khi xem xét hồ sơ, Văn phòng C2 đã tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất các bên chuyển nhượng. Các bên đọc toàn bộ hợp đồng và ký tên vào hợp đồng trên. Giao kết là thể hiện ý chí của các đương sự, đúng trình tự quy định theo pháp luật. Do đó, Văn phòng Công chứng xin vắng mặt trong quá trình tham gia tố tụng tại tòa án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Đ, bà Nguyễn Thị Cao trình b: Vào năm 2006, vợ chồng ông bà có chuyển nhượng cho ông Văn T4 Quý một phần đất vườn, ông Q2 được UBND quận B, thành phố Cần Thơ cấp GCNQSDĐ số H002371 ngày 03/01/2007, tại thửa đất số 500, tờ bản đồ số 13, diện tích 349,3m², tiếp giáp với đất còn lại của gia đình ông, bà tại thửa số 30 theo bản đồ địa chính, tọa lạc tại khu vực B, phường L, quận B, Thành phố Cần Thơ, ông Q2 phải đi nhờ qua phần đất của gia đình ông để đi vào phần đất đã mua. Đến năm 2012, vợ chồng ông Nguyễn Văn H1, bà Lê Thị Diễm P1 định mua lại phần đất của ông Q2 nên hỏi mua thêm lối đi ngang 1,5m, dài 4m nên ông đồng ý. Sau khi bên ông Q2 chuyển nhượng lại phần đất trên cho ông H1, bà P1 thì vào ngày 08/4/2014 vợ chồng ông có làm giấy tay chuyển nhượng cho ông H1, bà P1 lối đi ngang 1.5m, dài 4m với giá 30.000.000 đồng. Nay, vợ chồng ông bà đồng ý để cho ông H1, bà P1 được quyền đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất luôn phần chuyển nhượng 6m² để làm lối đi ra lộ theo Bản trích đo địa chính số 41 ngày 10/05/2022 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và Môi trường thành phố C.

Do sức khỏe ông bà không thể trực tiếp tham gia tố tụng nên xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết và xét xử cho đến khi kết thúc vụ kiện.

Người làm chứng ông Lê Văn T1, ông Lê Văn T và ông Lê Văn P2 thống nhất trình bày: Ông T1, ông T, ông P2 là anh em ruột với bà H2 và bà H. Vào khoảng tháng 12/2009, vợ chồng ông Q2 và bà H có chuyển nhượng đất cho bà H2 với giá 180.000.000 đồng. Vợ chồng ông Q2, bà H có nhận đủ số tiền này có sự chứng kiến của tất cả anh chị em trong gia đình. Đến năm 2012, bà H2 về Việt Nam và chuyển nhượng phần đất trên cho ông H1, bà P1 với giá 240.000.000 đồng. Lúc này bà H2 viết giấy tay chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông H1, bà P1 và giao bản chính giấy tờ đất để cùng vợ chồng ông Q2, bà H ra công chứng xác lập hợp đồng chuyển nhượng sang tên. Sau đó thì các bên xảy ra tranh chấp. Các ông cam kết về lời khai của mình là đúng sự thật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2022/DS-ST ngày 11 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, đã quyết định;

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 37, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015

Căn cứ Điều 122, Điều 123, Điều 275, khoản 1 Điều 315, Điều 401, Điều 697, Điều 698, Điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005

Căn cứ Điều 98, Khoản 1 Điều 99, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ Điều 35, 36, 37 Luật công chứng năm 2006.

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Văn Thiết Q2, bà Lê Thị Ánh H về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/11/2012; buộc ông Nguyễn Văn H1, bà Lê Thị Diễm P1 trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 652378, sổ vào sổ H002371/LT do Ủy ban nhân dân quận B, thành phố Cần Thơ cấp ngày 03/01/2007, buộc ông H1, bà P1 tháo dỡ công trình vật liệu kiến trúc trên đất để trả lại diện tích đất 349,3m² cho ông Q2, bà H.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn H1, bà Lê Thị Diễm P1.

Công nhận cho ông Nguyễn Văn H1, bà Lê Thị Diễm P1 được quyền sở hữu quyền sử dụng đất tại thửa đất số 500, tờ bản đồ số 13, diện tích 351,1m², tọa lạc tại Khu V, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ do nguyên đơn ông Văn Thiết Q2 đang đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 652378, sổ vào sổ H002371/LT do Ủy ban nhân dân quận B, thành phố Cần Thơ cấp ngày 03/01/2007.

3. Công nhận sự thỏa thuận giữa bị đơn ông H1, bà P1 với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đ, bà C1 thống nhất về việc bị đơn được quyền sử dụng đất lối đi chiều ngang 1,5m, chiều dài 4m, tổng diện tích 6m², bị đơn đã thanh toán cho ông Đ, bà C1 số tiền là 30.000.000 đồng, bị đơn được quyền đăng ký quyền sử dụng đất diện tích lối đi 6m² theo quy định của pháp luật.

Bà Lê Thị Diễm P1, ông Nguyễn Văn H1 có quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền thực hiện các thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất diện tích 351.1m² tại thửa 500 và diện tích lối đi 6m² vị trí tại thửa 30¹ theo quy định. (Kèm theo Bản trích đo địa chính số 41/TTKTTMT ngày 10/5/2022 của Trung tâm Kỹ thuật và Tài nguyên Môi trường thành phố C).

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 26/7/2022 nguyên đơn ông Văn Thiết Q2 và bà Lê Thị Ánh H có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: ông Q2, bà H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn luật sư Trần Thanh P trình bày: Vợ chồng ông Q3 không có sang nhượng đất cho bà H2, bà H2 không có chứng cứ việc thanh toán tiền mua đất giữa hai bên; số tiền 50 triệu chứ không phải 30 triệu là do có thêm số tiền lãi. Số tiền trong Hợp đồng chuyển nhượng cũng không đúng theo số tiền chuyển nhượng mà bị đơn đã khai. Việc cải tạo và đầu tư trên đất là do vợ chồng ông Q3 thuê người làm chứ không phải bà H2, trên thực tế không có việc bà H2 lấp cát, trồng cây hay xây tường rào tại thửa đất đang tranh chấp. Vợ chồng ông Q3, bà H ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông H1, bà P1 là hợp đồng giả tạo chứ thực chất không có việc chuyển nhượng thực tế xảy ra nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Sỹ K trình bày: Diện tích đất không có nhu cầu sử dụng nên bà H2 sang nhượng lại cho vợ chồng ông H1, bà P1 với giá 240.000.000 đồng. Việc ông Q2 trình bày thiếu nợ 30 triệu từ năm 98, 99 mà tại sao không làm giấy tờ vay mà lại đi làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc ông Q2 nhận số tiền 180 triệu mới đưa GCNQSDĐ gốc có anh em trong nhà làm chứng. Sau đó ông Q2 mới ra văn phòng công chứng để ký Hợp đồng chuyển nhượng. Căn cứ lời khai của chính nguyên đơn, lời khai của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là phù hợp với lời khai của bị đơn, trình tự diễn biến khách quan của việc giao dịch của các bên với nhau. Nên có cơ sở để xác định bà H2 nhận chuyển nhượng của ông Q2, bà H sau đó chuyển nhượng lại cho ông H1, bà P1. Diện tích đất từ khi nhận chuyển nhượng được cải tạo và sử dụng cho đến nay, ông Q3, bà H không có ý kiến gì. Vợ chồng ông Q3, bà H cho rằng hợp đồng do giả tạo là không đúng, ông Q3, bà H không đưa ra được chứng cứ để chứng minh nên hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên đã có hiệu lực. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử Tòa án đã tiến hành đúng quy định của pháp luật; tại phiên tòa người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Ông Q3 cho rằng vợ chồng ông không ký hợp đồng chuyển nhượng mà thực chất chỉ vay bà H2 30.000.000 đồng, nhưng ông Q3 không đưa ra được chứng cứ để chứng minh. Căn cứ tài liệu, Hợp đồng chuyển nhượng, lời khai của các nhân chứng ông T, T1, P2 đều khẳng định chứng kiến việc thỏa thuận sang nhượng giữa các bên, những người biết sự việc là người có quan hệ gia đình với cả 2 bên. Do bà H2 ở nước ngoài nên yêu cầu ông Q3, bà H ký hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông H1, bà P1 và ông Q3, bà H đã tự nguyện thực hiện. Ông Q3, bà H cho rằng hợp đồng là giả tạo nhưng không đưa ra được chứng cứ để chứng minh, Ông H1, bà P1 cũng đã nhận đất và xây nhà trên một phần diện tích đất. Nên, xét Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến của các đương sự, quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Kháng cáo của nguyên đơn ông Văn Thiết Q2 và bà Lê Thị Ánh H còn trong hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt; người làm chứng vắng mặt đã có lời trình bày trong hồ sơ vụ án. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 228, Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguồn gốc: Diện tích 349,30m², thửa đất số 500, tờ bản đồ số 13, tọa lại tại khu vực B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ có nguồn gốc là của vợ chồng ông Trần Văn Đ và bà Nguyễn Thị Cao . Ông Đ, bà C1 chuyển nhượng lại thửa đất trên cho ông Văn Thiết Q2 và bà Lê Thị Ánh H; đến ngày 03/01/2007 thì ông Q2, bà H được Ủy ban nhân dân Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 652378, sổ vào sổ H002371/LT công nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất được cải tạo đổ thêm cát, xây hàng rào B40 ranh tứ phía và trồng cây ăn quả các loại. Ngày 13/11/2012, tại Văn phòng C2, ông Q2 bà H lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 500, diện tích 349,30m² đất trồng cây lâu năm nói trên cho ông Nguyễn Văn H1 và bà Lê Thị Diễm P1 nhưng chưa làm thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2014, ông H1, bà P1 cất nhà trên một phần diện tích thửa số 500 rộng 1m ngang chạy dài 11.79m

và một mái che chuồng gà. Nhận thấy quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm, ông Q2 bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết.

[2.2] Xét lời trình bày của nguyên đơn ông Q2, bà H cho rằng vì thiếu nợ bà Lê Thị Thanh H2 số tiền 30.000.000 đồng nên ngày 13/11/2012 bà H2 ép vợ chồng ông, bà đến văn phòng công chứng ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà vợ chồng bà P1 để làm tin khi nào trả tiền thì bà H2 sẽ nói bà P1 trả lại giấy chứng nhận và hủy hợp đồng. Tuy nhiên, ông Q2, bà H không cung cấp được tài liệu chứng minh cho việc ông bà có vay mượn bà H2 số tiền như đã trình bày, đồng thời phía bà H2 cũng không thừa nhận việc cho nguyên đơn mượn tiền. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Q2, bà H cũng thừa nhận chữ ký và cam kết trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/11/2012 là chính tay ông, bà ký. Nên, lời trình bày của ông Q2, bà H về việc ký hợp đồng để làm tin, che giấu việc giao dịch mượn tiền là không có căn cứ.

[2.3] Ngoài ra, trước khi ông Q2, bà H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng công chứng với ông H1, bà P1 thì giữa bà Lê Thị Thanh H2 với ông Nguyễn Văn H1, bà Lê Thị Diễm P1 có ký Giấy chuyển nhượng đất ngày 10/11/2012 (giấy tay), thể hiện nội dung: *“Năm 2009, tôi có mua lại miếng đất của vợ chồng em ruột Lê Thị Ánh H, Văn Thiết Quý diện tích 349,30m², thửa 500, tờ bản đồ số 13, tại KV B, phường L, do Văn Thiết Q2 đứng tên với giá 180.000.000 đồng, đã giao tiền đầy đủ và giữ giấy đỏ gốc. Vì còn định cư ở nước ngoài không đứng tên được, nên tôi đồng ý chuyển nhượng lại cho cháu tôi là Lê Thị Diễm P1 và Nguyễn Văn H1 toàn bộ thửa đất nêu trên với giá 240.000.000 đồng. Do đó giấy đỏ gốc tôi giao cho P1 và Q2, vợ chồng Q2, H ra công chứng chuyển nhượng lại cho P1 và H1”*.

Xét lời khai người làm chứng là ông T1, ông T, ông P2 trình bày trực tiếp chứng kiến nguyên đơn chuyển nhượng thửa đất số 500 cho bà H2 với giá 180.000.000 đồng nhưng vì bà H2 là người Việt Nam định cư ở nước ngoài, không thể đứng tên quyền sử dụng đất nên bà H2 chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông H1, bà P1 với giá 240.000.000 đồng là phù hợp với tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ. Bà Lê Thị Diễm P1 xác định đất tranh chấp trước là nương trũng, năm 2009 sau khi nhận chuyển nhượng thì bà H2 thuê người san lấp mặt bằng, trồng cây, làm hàng rào quản lý đến năm 2012 mới chuyển nhượng lại cho bị đơn thì bị đơn là người trực tiếp quản lý sử dụng. Lời khai này của người đại diện ủy quyền của bà H2 phù hợp với lời khai của ông T1, ông T, ông P2, ông Đ, Bà C1 tại biên bản lấy khai và bản tự khai của các ông bà được thể hiện trong hồ sơ.

[2.4] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Q2 cho rằng năm 2006, ông Q2 có thuê ông H3 bơm cát san lấp và thuê ông Lê Ngọc T2 xây tường rào và lưới B40 bao quanh, những người này đã có lời khai trong hồ sơ vụ án. Phía bà H2 chưa hề có làm bất cứ việc gì liên quan đến việc sử dụng đất và những người làm chứng đã bị mua chuộc, khai không đúng sự thật.

Căn cứ vào tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và lời khai nhận của các bên nhận thấy: Quyền sử dụng đất diện tích đất 349,30m² tại thửa số 500, nguồn gốc

do ông Văn T4 Quý nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn Đ từ trước năm 2006 và được cấp giấy chứng nhận vào ngày 03/01/2007. Như vậy, khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Q2 có cải tạo, bơm cát, làm tường rào bao quanh và trồng cây trên đất là quyền sử dụng hợp pháp của ông Q2. Đến năm 2009, ông Q2 chuyển nhượng lại thửa đất nêu trên cho bà H2 với giá 180.000.000 đồng, đã nhận đủ tiền nên đã giao giấy chứng nhận bản chính cho bà Hà giữ. Do vậy, bà H2 nhận đất, tiếp tục cải tạo thửa đất là quyền sử dụng hợp pháp của bà H2. Ông Q2 cũng không có hành động ngăn cản hay khiếu nại gì về việc này. Ông Q2 trình bày việc bà H2 chưa có làm gì liên quan đến việc sử dụng đất hay việc những người làm chứng bị mua chuộc để khai không đúng sự thật nhưng không có chứng cứ gì để chứng minh cho lời trình bày là có cơ sở.

Từ những nhận định và phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và công nhận sự thỏa thuận giữa ông H1, bà P1 với ông Đ, bà C1 là có căn cứ. Kháng cáo của nguyên đơn ông Văn Thiết Q2 và bà Lê Thị Ánh H là không có cơ sở để chấp nhận. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở nên được chấp thuận.

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

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên Ông Q2, bà H phải chịu án phí nhưng được miễn do thuộc trường hợp người cao tuổi theo quy định của Nghị quyết số 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015,

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Văn Thiết Q2 và bà Lê Thị Ánh H; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 18/2022/DS-ST ngày 11 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

Áp dụng:

- Điều 26, Điều 35, Điều 37, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 122, Điều 123, Điều 275, khoản 1 Điều 315, Điều 401, Điều 697, Điều 698, Điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Điều 98, Khoản 1 Điều 99, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

- Điều 35, 36, 37 Luật công chứng năm 2006;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Văn Thiết Q2, bà Lê Thị Ánh H về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/11/2012; buộc ông Nguyễn Văn H1, bà Lê Thị Diễm P1 trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 652378, sổ vào sổ H002371/LT do Ủy ban nhân dân quận B, thành phố Cần Thơ cấp ngày 03/01/2007, buộc ông H1, bà P1 tháo dỡ công trình vật liệu kiến trúc trên đất để trả lại diện tích đất 349,3m² cho ông Q2, bà H.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn H1, bà Lê Thị Diễm P1: Công nhận cho ông Nguyễn Văn H1, bà Lê Thị Diễm P1 được quyền sử dụng đất tại thửa đất số 500, tờ bản đồ số 13, diện tích 351,1m², tọa lạc tại Khu V, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ do nguyên đơn ông Văn Thiết Q2 đang đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 652378, sổ vào sổ H002371/LT do Ủy ban nhân dân quận B, thành phố Cần Thơ cấp ngày 03/01/2007.

3. Công nhận sự thỏa thuận giữa bị đơn ông H1, bà P1 với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đ, bà C1 thống nhất: bị đơn được quyền sử dụng đất lối đi chiều ngang 1,5m, chiều dài 4m, tổng diện tích 6m², bị đơn đã thanh toán cho ông Đ, bà C1 số tiền là 30.000.000 đồng, bị đơn được quyền đăng ký quyền sử dụng đất diện tích lối đi 6m² theo quy định của pháp luật.

Bà Lê Thị Diễm P1, ông Nguyễn Văn H1 có quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền thực hiện các thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất diện tích 351.1m² tại thửa 500 và diện tích lối đi 6m² vị trí tại thửa 30¹ theo quy định. (Kèm theo Bản trích đo địa chính số 41/TTKTTMT ngày 10/5/2022 của Trung tâm Kỹ thuật và Tài nguyên Môi trường thành phố C)

4. Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Văn Thiết Q2 và bà Lê Thị Ánh H được miễn.

Trong 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, người phải thi hành án được quyền tự nguyện thi hành án, thỏa thuận thi hành án, yêu cầu 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.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Văn Mười

Nguyễn Thị Thụy Vũ

Lê Văn An