TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH HẬU GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 213/2024/DS-PT
Ngày: 03 – 10 – 2024
V/v: *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và 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 TỈNH HẬU GIANG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Bà Đào Thị Thủy
- *Các Thẩm phán*: Ông Võ Hoàng Khải
Ông Nguyễn Hữu Bằng

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Hà Giang – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang***: Bà Phùng Bích Tuyền - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 22, 27 tháng 8 và ngày 03 tháng 10 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang, công khai xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số: 160/2024/TLPT-DS ngày 19 tháng 7 năm 2024, về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2024/DS-ST ngày 12 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 168/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 8 năm 2024, Thông báo về thời gian mở lại phiên tòa số 19/TB-TA ngày 09 tháng 9 năm 2024 và Thông báo về việc dời ngày xét xử số 45/TB-TA ngày 27 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

+ Ông Nguyễn Văn T (Nguyễn Thanh B), sinh năm 1938; có mặt

+ Bà Nguyễn Thị Ú (vợ ông T), sinh năm 1946; có mặt

Cùng địa chỉ: Khu V, phường V, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn V – Trợ giúp viên pháp lý hạng III của Trung tâm trợ giúp viên pháp lý Nhà nước tỉnh Hậu Giang. có mặt

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Thanh M, sinh năm 1966; Địa chỉ: Khu V, phường V,

thành phố V, tỉnh Hậu Giang. có mặt

Người đại diện theo ủy quyền của ông M: Ông Trần Lâm S, sinh năm 1961; Địa chỉ: Số A đường B, khu dân cư I, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. có mặt

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

+ Chị Nguyễn Thị Ngọc Á, sinh năm 1968;

+ Chị Nguyễn Bé Đ, sinh năm 1970;

+ Anh Nguyễn Tứ P, sinh năm 1972;

+ Chị Nguyễn Thị Diệu H, sinh năm 1976; Có mặt

+Anh Nguyễn Hoàng A, sinh năm 1980;

Cùng địa chỉ: Khu V, phường V, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Á, chị Đ, anh P, anh Hoàng A1: Chị Nguyễn Thị Diệu H (*Theo văn bản ủy quyền ngày 04/9/2024)*

+ Bà Lê Thị Hoàng T1 (vợ ông M), sinh năm 1969; Địa chỉ: Khu V, phường V, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T1: Ông Nguyễn Thanh M.

+ Ngân hàng N

Trụ sở: B L, phường T, quận B, Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp: Ông Huỳnh Văn T2 – chức vụ: Giám đốc Ngân hàng N, chi nhánh thành phố V; Địa chỉ: Khu V, phường I, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bị đơn ông Nguyễn Thanh M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Ú trình bày:

Vào ngày 03/11/2017, gia đình ông T và bà Ú có chuyển nhượng phần đất diện tích 94,5m^2 (loại đất ODT) cùng căn nhà 1 trệt 1 lầu trên thửa đất số 636, tờ bản đồ số 02, giấy chứng nhận QSDĐ số 00608, cấp ngày 29/02/2002 do ông Nguyễn Văn T đại diện hộ đứng tên, đất và nhà tọa lạc tại khu V, phường V, thành phố V, tỉnh Hậu Giang cho ông M. Giá chuyển nhượng 950.000.000đồng. Sau khi thỏa thuận mua bán xong, gia đình ông T thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với ông M, đã có công chứng chứng thực theo quy định. Do tin tưởng nên ông T đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng và đã giao giấy chứng nhận QSDĐ cùng các giấy tờ tùy thân cho ông M để thực hiện việc tách thửa sang tên theo quy định.

Đến năm 2019, ông M nâng cấp sửa chữa lại nhà thì lấn qua con hẻm lối đi công cộng đã hơn 47 năm nay (đoạn trước 1,3 mét giáp mí nhà ông Q, đoạn sau 0,5m, diện tích nhà vệ sinh). Lúc này, ông T và bà Ú mới phát hiện phần đất chuyển nhượng sai vị trí nên phát sinh tranh chấp cho đến nay.

Đối với phần đất tranh chấp tại thửa 635, diện tích khoảng 47m^2 giáp đường T thì gia đình ông T không có chuyển nhượng cho ông M, trong phần đất này cũng là con hẻm làm lối đi của gia đình ông cùng các hộ dân sử dụng đi ra quốc lộ F và chiều ngang 2m phía trước căn nhà của ông M, ông T để lại làm lối đi chung, không có sang bán.

Nay ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Ú khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

+ Buộc ông Nguyễn Thanh M giao trả lại phần đất tại thửa 635 giáp đường T, phần hành lang lộ giới.

+ Yêu cầu ông Nguyễn Thanh M trả lại phần đất con hẻm có diện tích chiều ngang 2m giáp phần đất phía sau nhà ông Q và giáp thửa 635 đất của ông Nguyễn Văn T.

+ Buộc ông Nguyễn Thanh M điều chỉnh lại giấy chứng nhận QSDĐ đúng theo hợp đồng chuyển nhượng là 94,5m^2 vị trí hiện có căn nhà, ông T và bà Ú đồng ý chuyển mục đích sử dụng 36m^2 từ loại đất cây lâu năm lên đất thổ cư cho ông M để đủ 94,5m^2. Trường hợp ông M muốn tiếp tục sử dụng phần đất phía sau nhà ông M (vị trí nhà vệ sinh) thì ông M phải thương lượng với ông T và bà Ú.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T và bà Ú trình bày có thay đổi một phần nhưng không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu, yêu cầu cụ thể như sau:

+ Yêu cầu ông M giao trả lại phần đất diện tích 1,3m; dài 5,94m (ông M xây cất mái che vào năm 2019 nên con hẻm không xe ra vào được) tại thửa 25 do ông M đứng tên cho ông T và bà Ú làm con hẻm đi công cộng cho gia đình và các hộ dân hơn 47 năm nay. Ông T và bà Ú đồng ý hoán đổi gấp 02 lần diện tích thửa 635 sử dụng cho ông M.

+ Yêu cầu ông M trả lại phần đất diện tích 56,4m^2 thửa 635, giáp mặt đường Trần Hưng Đ1 theo Mảnh trích đo đạc thực tế.

+ Yêu cầu ông M trả lại phần đất diện tích 32,5m^2 tại thửa 635, giáp thửa đất còn lại của ông T (phần đất nhà vệ sinh), trường hợp ông M muốn sử dụng phần đất trên phải thương lượng với gia đình ông T.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn V trình bày: Phần đất tranh chấp có chiều ngang 1,3m, chiều dài 5,94m thuộc thửa 25 giáp phần đất phía sau nhà ông Q, gia đình ông T dùng làm con hẻm đi chung từ hơn 40 năm nay, phần đất này hiện nằm trong giấy chứng

nhận QSDĐ của ông M. Ông T và bà Ú yêu cầu được hoán đổi gấp 2 lần với phần đất thửa 635 của gia đình ông T. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất lập ngày 28/12/2017 thì ông T không đồng ý, do ông M tự lập nên đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Phần đất tại vị trí ký hiệu số (II) và vị trí ký hiệu số (VIII) theo Mảnh trích đo, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên buộc ông M trả lại cho ông T và bà Ú vì không có chuyển nhượng, vẫn còn trong giấy chứng nhận QSDĐ của hộ ông T.

Bị đơn ông Nguyễn Thanh M trình bày:

Vào năm 2017 ông có nhận chuyển nhượng của ông T và bà Ú phần đất và căn nhà có chiều ngang 4,5m x chiều dài 24m ra tới đường T thuộc khu V, phường V, thành phố V, tỉnh Hậu Giang với giá 950.000.000đồng, đã thanh toán đủ số tiền và nhận tài sản quản lý sử dụng năm 2018.

Trước đó, vào ngày 19/7/2017 hai bên thỏa thuận miệng đồng ý mua bán nên ông M có đặt cọc trước 300.000.000đồng. Đến ngày 20/9/2017 hai bên có lập tờ cam kết với nội dung chuyển nhượng một thửa đất trên có căn nhà 959, đường T, khu V, phường V, thành phố V, tỉnh Hậu Giang, diện tích căn nhà chiều ngang 4,5m, chiều dài 20m = 90m^2 và phần đất liền trước nhà chiều ngang 4,5m, chiều dài 24m có ông Lương Thanh H1 chứng kiến. Đến ngày 15/10/2017, ông M giao đủ số tiền chuyển nhượng cho ông T và bà Ú. Sau đó, ông T và bà Ú làm tờ cam kết cùng ngày 15/10/2017 xin ở lại căn nhà đến ngày 30/03/2018 mới giao.

Đến ngày 03/11/2017 khi ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng, phần đất chuyển nhượng chỉ có 94,5m^2 đất thổ cư vì phần đất trước nhà (ngang 4,5m, dài khoảng 24m) nằm trong hành lang lộ giới nên không chuyển nhượng và tách thửa được nên phần đất này các bên chỉ làm giấy tay lập ngày 28/12/2017.

Theo tờ cam kết thì ngày 30/03/2018 ông T, bà Ú sẽ giao nhà nhưng đến ngày 15/7/2018 gia đình ông T mới giao cho ông M quản lý, sử dụng. Ông T yêu cầu ông M hỗ trợ 5.000.000đồng tiền di dời nhà, tiền sang quán nước trước nhà 5.000.000đồng, tổng cộng 10.000.000đồng, ông M cũng đồng ý hỗ trợ.

Đến ngày 20/10/2018, ông M sửa chữa lại căn nhà thì gia đình ông T ngăn cản, cho rằng chỉ bán nhà chính không bán nhà vệ sinh, yêu cầu ông M trả thêm 20.000.000đồng để mua thêm phần đất nhà vệ sinh có chiều ngang 4,5m, chiều dài 2m. Sau đó, hai bên thỏa thuận được ông T chỉ yêu cầu ông M trả thêm 10.000.000đồng và ông M đồng ý và hai bên không có làm giấy tờ chỉ thỏa thuận miệng. Khi ông T giao nhà và đất cho ông M thì ông T có chỉ mốc giới cho ông M làm sân. Đến ngày 19/02/2019 có Phòng T5, chi nhánh V1 đăng ký đất đai thuộc thành phố V và cán bộ địa chính phường VII có vẽ lại lược đồ và mốc giới

phần đất mà ông T đã bán cho ông, được ông T đồng ý lăn tay và bà Ú có ký tên vào biên bản.

Do đó, đối với các yêu cầu khởi kiện của ông T và bà Ú thì ông M không đồng ý vì toàn bộ căn nhà và phần đất gắn liền với căn nhà ông T đã bán cho ông. Đối với yêu cầu đòi lại phần đất hẻm giáp mí nhà sau của ông Q có chiều ngang 1,3m, chiều dài hết đất thổ cư, ông M không có lấn chiếm nên không đồng ý trả lại.

Nay, ông Nguyễn Thanh M có yêu cầu phản tố: phần đất nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ của ông M, hiện do ông M sử dụng; phần đất phía sau nhà vệ sinh (0,5m; 2m) là 1.0m^2 và phần đất giáp đường T là ông T và bà Ú đã chuyển nhượng cho ông M nên ông M yêu cầu Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông. Đối với phần đất có chiều ngang 1,3m ông T tranh chấp cho rằng là của ông T, phần đất này làm con hẻm thì ông M không có tranh chấp vì phần đất này nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ của ông M nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Ngọc Á, chị Nguyễn Bé Đ, anh Nguyễn Tứ P, chị Nguyễn Thị Diệu H, anh Nguyễn Hoàng A có đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn T trình bày: Thống nhất với phần trình bày của ông T, bà Ú, không yêu cầu gì thêm trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Hoàng T1 có đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Thanh M trình bày: Thống nhất với phần trình bày của ông M, không yêu cầu gì thêm trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N có đại diện hợp pháp là ông Huỳnh Văn T2 trình bày: Ông Nguyễn Thanh M có thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng. Ngân hàng không có yêu cầu gì trong vụ án, đề nghị Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định.

Ngoài ra, các đương sự thống nhất Mảnh đo địa chính lập ngày 27/11/2023 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Đ2 và Chứng thư thẩm định giá số 365/BĐS ngày 18/12/2023 của Công ty cổ phần T6 tại Hậu Giang.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2024/DS-ST ngày 12 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang tuyên xử như sau:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Út . Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Thanh M.

1/ Buộc ông Nguyễn Thanh M có trách nhiệm giao trả lại phần đất diện tích 56,4m^2 được ký hiệu tại ô số II, thuộc thửa đất 635, tờ bản đồ số 02, tại khu vực 1, phường V, thành phố V, tỉnh Hậu Giang nằm trong giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất số 000608, cấp ngày 29/02/2002 mang tên hộ ông Nguyễn Văn T cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Ú quản lý, sử dụng. (Kích thước theo Mảnh trích đo địa chính).

2/ Ông Nguyễn Thanh M được quyền tiếp tục sử dụng thửa đất số 25, diện tích 94,5m^2, tờ bản đồ số 18 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04084, cấp ngày 14/12/2017 và phần đất diện tích 32,5m^2 một phần thửa đất số 635, được ký hiệu tại tại vị trí (III) đến vị trí số (VIII) và căn nhà 01 trệt, 01 lầu, đất và nhà tại khu V, phường V, thành phố V, tỉnh Hậu Giang. (Kích thước theo Mảnh trích đo địa chính).

3/ Buộc ông Nguyễn Thanh M có trách nhiệm trả giá trị quyền sử dụng đất (được ký hiệu tại ô số VIII) cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Ú với tổng số tiền là 29.575.000đồng (hai mươi chín triệu năm trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

4/ Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Ú cùng ông Nguyễn Thanh M mở lối đi chung với phần đất tại ký hiệu tại ô số I của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Ú và một phần đất ký hiệu tại ô số III, (diện tích chiều ngang 1,3m, chiều dài 5,94m của ông Nguyễn Thanh M là lối đi chung cho các đương sự. Buộc ông Nguyễn Thanh M có trách nhiệm tháo dỡ mái che có diện tích chiều ngang 4,5m, chiều dài 5,4m. Kết cấu khung cột thép tiền chế, mái tol. (Kích thước theo Mảnh trích đo địa chính).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về lãi chậm thi hành án, án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 26/04/2024, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bị đơn ông Nguyễn Thanh M có đơn kháng cáo. Nội dung kháng cáo:

+ Ông T yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, buộc ông M trả lại giá trị phần diện tích đất cây lâu năm vị trí nửa căn nhà ra phía sau 36,8m^2 với giá trị 15.000.000đồng/m^2.

+ Ông M yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T giữ nguyên đơn kháng cáo và trình bày: Chỉ đồng ý giao phần đất theo hợp đồng chuyển nhượng đã ký là 94,5m^2 loại đất thổ cư, phần đất còn lại vẫn thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T nên ông T yêu cầu ông M trả lại, đối với diện tích đất cây lâu năm vị trí nửa căn nhà ra phía sau (vị trí VIII) yêu cầu ông M trả với giá 15.000.000đồng/m^2, đây là giá khảo sát tại địa phương khi chuyển nhượng đất cùng loại, tuy nhiên ông không yêu cầu Tòa án tiến hành định giá lại phần đất trên. Trong trường hợp phía ông M

muốn sang lại phần đất tại vị trí II thì yêu cầu ông M trả với giá 20.000.000 đồng/m^2.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Văn V trình bày: Phần đất tại vị trí số II và số VIII hiện nay vẫn thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của hộ ông Nguyễn Văn T, vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Đại diện ủy quyền của bị đơn ông Trần Lâm S trình bày: Đối với phần lối đi và phần mái che thống nhất theo quyết định của bản án cấp sơ thẩm. Đối với phần đất tại vị trí II và VIII yêu cầu được công nhận vì phần đất này các bên có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên đã giao đất và nhận tiền xong. Tuy nhiên để giải quyết vụ án dứt điểm thì bị đơn tự nguyện đồng ý hỗ trợ thêm cho nguyên đơn số tiền 300.000.000 đồng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Á, chị Đ, anh P, anh Hoàng A1 ủy quyền cho chị Nguyễn Thị Diệu H thống nhất với ý kiến của ông T.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang trình bày quan điểm:

Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và đương sự đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn đồng ý hỗ trợ thêm cho nguyên đơn số tiền 300.000.000 đồng để được công nhận và sử dụng ổn định phần đất tại vị trí II và vị trí VIII, phần đất hiện nay do hộ ông Nguyễn Văn T đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất tại vị trí II thì nằm phía ngoài hiện trạng căn nhà mà ông T đã bán cho ông M trước đó, đối với phần đất tại vị trí số VIII thì ông M đã cất nhà vệ sinh gắn liền với phần nhà chính kiên cố, căn cứ vào kết quả định giá tài sản đối với phần đất đang tranh chấp thì giá bị đơn đưa ra có lợi cho phía nguyên đơn, nên đề nghị Hội đồng xét xử công nhận cho ông M phần đất tại vị trí II và VIII, ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn trả giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn số tiền 300.000.000 đồng. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 26/04/2024 nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bị đơn ông Nguyễn Thanh M có đơn kháng cáo đúng quy định

tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được xem là hợp lệ và chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Qua xem xét, thẩm định tại chỗ phần đất tranh chấp, hiện trạng các thửa đất tranh chấp được thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính ngày 27/11/2023 như sau: ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Ú tranh chấp với ông Nguyễn Thanh M phần đất diện tích 56,4m^2 (loại đất CLN), một phần thửa đất số 635 (ký hiệu tại vị trí số II) và phần đất diện tích 32,5m^2 (loại đất CLN), một phần thửa đất số 635 (ký hiệu tại vị trí số VIII), thuộc tờ bản đồ số 02 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00608, cấp ngày 29/02/2002 mang tên hộ ông Nguyễn Văn T. Phần đất tranh chấp có diện tích chiều ngang 1,3m, chiều dài 5,94m, loại đất ODT, một phần thửa số 25, tờ bản đồ số 18 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 04084, cấp ngày 14/12/2017 mang tên Nguyễn Thanh M (ký hiệu tại một phần vị trí số III). Toàn bộ các thửa đất tranh chấp có tổng diện tích là 250,1m^2 do ông Nguyễn Thanh M quản lý, sử dụng.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự cùng thống nhất chỉ tranh chấp đối với phần đất tại vị trí II và vị trí VIII, các vị trí đất còn lại các đương sự thống nhất với nhận định và quyết định của bản án sơ thẩm. Vì vậy cấp phúc thẩm không xem xét lại.

[3.1] *Về yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại phần đất diện tích 56,4m^2 (loại đất CLN), một phần thửa đất số 635 (ký hiệu tại vị trí số II) do hộ ông Nguyễn Văn T đứng tên. Bị đơn có yêu cầu phản tố được công nhận phần đất trên*: Xét thấy, cùng một phần đất chuyển nhượng nhưng các bên làm 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 01 tờ cam kết, nhưng chỉ có 01 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng vào ngày 03/11/2017, các hợp đồng và giấy cam kết còn lại không được công chứng, chứng thực. Hai bên thống nhất chuyển nhượng đất với giá 950.000.000 đồng, nhưng khi làm hợp đồng công chứng chỉ ghi 100.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa các đương sự cùng thống nhất chuyển nhượng đất theo hiện trạng, trên đất có 01 căn nhà kiên cố mà ông T đã cất trước đó, phía ông T đã giao đất và phía ông M đã giao đủ số tiền 950.000.000 đồng cho gia đình ông T xong.

Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở trên đất không ghi ngày tháng năm (BL: 41) thì gia đình ông T chuyển nhượng cho ông M *một phần thửa 635 diện tích cụ thể ngang 4,4m x dài 19,9m, mặt trước giáp đường T, mặt sau giáp thửa 25*…Tại hợp đồng chuyển nhượng chuyển sử dụng nhà và đất ngày 28/12/2017 (BL: 616-617) thì gia đình bà Ú chuyển nhượng cho ông M thửa đất 636, địa chỉ thửa đất khu vực 1, phường V, thành phố V, tỉnh Hậu Giang, *thửa*

đất có mặt tiền tiếp giáp đường T với chiều ngang 4.5m; chiều dài 44m (tính từ đường T) và tài sản gắn liền với đất là căn nhà một trệt một lầu, kết cấu bê tông cốt thép, diện tích căn nhà ngang 4,5m x dài 20m = 90m^2. Chị H và bà Ú có ký tên, còn chữ ký của ông T trong hợp đồng chuyển nhượng là do bà Ú ký. Theo lời khai của ông M do khi đi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phần đất giáp đường T là đất thuộc phạm vi giải phóng mặt bằng của nhà nước nên các bên không có quyền chuyển nhượng, vì vậy mới làm lại hợp đồng chuyển nhượng, trừ phần diện tích đất của nhà nước ra thì thửa 25 của ông Nguyễn Văn T có diện tích 94,5m^2 loại đất ONT, chuyển nhượng toàn bộ sang cho ông M và hợp đồng được công chứng chứng thực, ông M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 94,5m^2 loại đất ONT. Tuy nhiên về thực tế thì phần căn nhà trên đất mà ông T chuyển nhượng cho ông M không nằm trọn ở vị trí thửa 25 loại đất ONT, mà có một phần tại thửa 25 loại đất ONT do ông M đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và một phần thửa 635 loại đất CLN do ông T đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Căn cứ vào trích lục bản đồ địa chính khi làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T để làm thủ tục chuyển nhượng lại cho ông M (BL: 76) thì phần đất tại thửa 25, diện tích 94,5m^2 có vị trí phía trước là đường T, hành lang 10m đến phần chỉ giới quy hoạch giao thông chiều dài 10,80m rồi mới đến phần đất tại thửa 25, vị trí đất trên cũng phù hợp với diện tích, vị trí và hình thể thửa đất mà ông Nguyễn Thanh M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (BL: 461). Tuy nhiên, sau đó có sự điều chỉnh về chỉ giới quy hoạch giao thông thu hẹp lại phần đất từ hành lang 10m trở vô, tức là phần đất tranh chấp tại vị trí (II), nên tại công văn số 2718/UBND -NC ngày 11/12/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố V xác định phần đất trên thuộc thửa 635 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00608 ngày 29/02/2002 do Ủy ban nhân dân thị xã V cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T.

Tại đơn khởi kiện lúc ban đầu ngày 14/8/2019 (Bút lục 01-02) ông T và bà Ú ghi nhận "*Trước khi mua bán nhà và chuyển nhượng đất cho ông M tôi có thỏa thuận là phía trước nhà giáp với đất nhà nước*". Tại biên bản kiểm tra hiện trạng việc sử dụng đất ngày 19/12/2019 của chính quyền địa phương (BL:13-14) ghi nhận ý kiến của ông T như sau: "*Đề nghị ông M thực hiện đúng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không ghi ngày tháng năm) nhưng có tên trong hợp đồng mua bán",* nên thời điểm đó các bên không có tranh chấp phần đất này, từ đó có thể chứng minh rằng ý chí tự nguyện của các đương sự khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chuyển nhượng quyền sử dụng đất có vị trí phía trước tính từ phía giáp đường T kéo vô hết phần căn nhà trên đất mà

ông T đã cất trước đó, các bên cũng không biết là đất chuyển nhượng là loại đất gì, chỉ chuyển nhượng đất theo hiện trạng (vị trí). Các bên đã thực hiện việc giao đất và giao tiền xong. Chỉ khi có công văn số 2718/UBND -NC ngày 11/12/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố V thì ông T mới hay phần đất tại vị trí II có vị trí phía trước giáp đường T đến mí nhà chính của ông T đã sang cho ông M trước đó là phần đất gia đình ông vẫn còn đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên mới phát sinh tranh chấp và khởi kiện bổ sung.

Ngoài ra, căn cứ vào vị trí phần đất hiện đang tranh chấp thì phần nhà của ông T nằm ở phía sau phần đất tranh chấp là phần đất vị trí II tiếp giáp với phần đường T, cặp bên đều là đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của người khác, vì vậy việc ông T cho rằng chỉ sang nhượng phần đất căn nhà mà không sang nhượng phần đất phía trước cho ông M là không hợp lý, vì nếu như vậy thì ông M sẽ không có lối đi nào đi vào phần đất mà ông M đã sang nhượng của ông T; Mặt khác, phần đất phía trước nhà ông M (giáp đường T) thì trước đây vợ chồng ông T có cất 1 quán bán nước và cho bà Lê Thị Ngọc T3 thuê để bán, sau khi gia đình ông T sang phần đất trên cho ông M thì ông M cũng đã hỗ trợ cho ông T 10.000.000 đồng để di dời quán nước trả lại mặt bằng cho gia đình ông M sử dụng (hai bên có làm giấy tay), bà T3 có sử dụng một thời gian thì bà T3 cho rằng bà Ú có kêu bà T3 và cô T1 (vợ ông M) lại nói từ đây về sau bà T3 đưa tiền thuê mặt bằng cho cô T1 (BL: 246). Từ những phân tích trên chứng minh rằng gia đình ông T đã sang cho ông M phần đất có vị trí giáp đường T vô hết phần nhà của ông T đã chuyển nhượng cho ông M là phù hợp. Việc làm hợp đồng công chứng diện tích 94,5m^2 chỉ là hợp thức hóa về mặt giấy tờ.

[3.2] *Đối với phần đất tranh chấp tại vị trí VIII tại một phần thửa đất số 635 do hộ ông Nguyễn Văn T đứng tên*. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả giá trị quyền sử dụng là 15.000.000 đồng/01m^2. Bị đơn có yêu cầu phản tố được công nhận phần đất trên cho rằng đã chuyển nhượng hợp pháp từ ông T và bà Ú các bên có lập tờ cam kết.

Tại phiên tòa phúc thẩm phía nguyên đơn và đại diện ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Diệu H cho rằng sau khi chuyển nhượng phần nhà chính thì trên phần đất có một phần nhà vệ sinh nên ông M mới hỗ trợ trả tiền vật liệu xây dựng 10.000.000 đồng, đây là số tiền vật liệu xây dựng chứ không phải là tiền sang đất; Bị đơn thì cho rằng đây là số tiền các bên thỏa thuận sang thêm cho để ông M mở rộng xây dựng nhà vệ sinh gắn liền với phần nhà chính đã mua trước đó. Căn cứ vào bản kiểm tra hiện trạng sử dụng đất ngày 19/02/2018 (BL:11) thể hiện ông T có bán thêm cho ông M phần đất phía sau nhà chính (đã xây dựng nhà vệ sinh liền nhà chính) với giá chuyển nhượng 20.000.000

đồng, nhưng cho lại ông M 10.000.000 đồng; Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 21/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Vị Thanh thì ông T cũng thừa nhận phần đất này đã bán cho ông M với giá 20.000.000 đồng, nhưng vì tình nghĩa đã cho lại ông M 10.000.000 đồng. Do đó việc nguyên đơn và người liên quan tại phiên tòa phúc thẩm khai không sang nhượng phần đất trên và nhận 10.000.000 đồng là tiền vật liệu xây dựng là không phù hợp; Hơn nữa quá trình ông M cất nhà vệ sinh gắn liền với phần nhà chính của ông T đã chuyển nhượng cho ông M trước đó, phía gia đình ông T là người đang ở trực tiếp phía sau phần đất này cũng biết nhưng không ngăn cản, tranh chấp. Do đó lời trình bày của bị đơn cho rằng đã chuyển nhượng phần đất sau và trả tiền đủ cho gia đình ông T là phù hợp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện ủy quyền của bị đơn cho rằng vụ án kéo dài một thời gian, vì vậy ông tự nguyện đồng ý hỗ trợ thêm cho nguyên đơn số tiền 300.000.000 đồng để chấm dứt vụ án, hàn gắn tình cảm giữa các bên. Xét thấy sự tự nguyện của bị đơn có lợi cho phía nguyên đơn nên được Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4] Xét đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn không có cơ sở nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Xét đề nghị của kiểm sát viên: Như đã phân tích ở mục [3.1] và [3.2] thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là có thật, các bên đã thực hiện xong việc chuyển giao tài sản và nhận tiền, thời điểm chuyển giao tài sản các bên không có tranh chấp, do đó kiểm sát viên cho rằng trong trường hợp này phải ổn định sử dụng đất cho ông M và buộc ông M có nghĩa vụ trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho ông T là không phù hợp.

[6] Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, vẽ lược đồ và định giá tài sản tranh chấp là 23.103.000 đồng. Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Ú phải nộp (đã nộp xong).

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn theo quy định

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 500, Điều 501, Điều 502, 503 Bộ luật dân sự 2015; Điều 99, Điều 100 Luật đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T.

Chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thanh M.

Sửa bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Công nhận cho ông Nguyễn Thanh M phần đất tại vị trí II diện tích 56,4m^2 và phần đất tại vị trí VIII diện tích 32,5 m^2 tại một phần thửa 635, loại đất CLN tờ bản đồ số 2 tại khu V, phường V, thành phố V, tỉnh Hậu Giang (Kèm theo mảnh trích đo địa chính).

Ông Nguyễn Thanh M có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Thanh M hỗ trợ thêm giá trị quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn T là 300.000.000^đ (*Ba trăm triệu đồng).*

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Ú là người cao tuổi có đơn xin miễn nên thuộc trường hợp miễn theo quy định.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Ú là người cao tuổi có đơn xin miễn nên thuộc trường hợp miễn theo quy định. Bị đơn ông Nguyễn Thanh M được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai số 0000940 ngày 26/4/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Vị Thanh.

5. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, vẽ lược đồ và định giá tài sản tranh chấp là 23.103.000 đồng. Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Ú phải nộp (đã nộp xong).

Trường hợp bản án được thi hành theo 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 03-10-2024).

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND thành phố Vị Thanh;
- Chi cục THADS thành phố Vị Thanh;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Đào Thị Thủy