

Bản án số: 343/2022/DS-PT

Ngày: 29 - 12 - 2022

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất, đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà H Thị Hải Hà

Các Thẩm phán:

Bà Châu Minh Hoàng

Ông Dương Hùng Quang.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Phạm Thanh Vũ - Là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:*

Bà Lê Thị Màu - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 331/2022/TLPT-DS ngày 10 tháng 11 năm 2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 56/2022/DS-ST ngày 07 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Năm Căn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 299/2022/QĐ-PT ngày 22 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Ngô Hoàng T1, sinh năm 1961 (Có mặt).

2. Bà Lê Ngọc T2, sinh năm 1962 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Khóm Đ, thị t, huyện N, tỉnh C.

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Minh H, sinh năm 1960 (Có mặt).

2. Bà Ngô Thị D1, sinh năm 1962 (Có mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông H: Bà Ngô Thị D1, sinh năm 1962 (Theo văn bản ủy quyền ngày 26/12/2022).

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã T, huyện N, tỉnh C.

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

1. Chị Nguyễn Hồng N1, sinh năm 1975 (Có mặt).

2. Anh Lê Văn D2, sinh năm 1977 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Khóm 4, thị trấn, huyện N, tỉnh C.

3. Bà Lý Thị N2, sinh năm 1952 (Có mặt).

4. Ông Nguyễn Văn B (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh C.

5. Ủy ban nhân dân huyện Năm C1.

Địa chỉ: Khóm 1, thị trấn, huyện N, tỉnh C.

6. Ủy ban nhân dân thị trấn Năm C2.

Địa chỉ: Khóm 4, thị trấn, huyện N, tỉnh C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn ông Ngô Hoàng T1 và bà Lê Ngọc T2 trình bày:* Năm 1987 UBND thị trấn Năm Căn có chủ trương cấp đất cho cán bộ Công an, trong đó nguyên đơn được cấp ngang 5,5m, dài 32m đất tọa lạc Khóm 4, thị trấn Năm Căn. Ông Nguyễn Tấn Sĩ được cấp đất kế cận nhưng không sử dụng nên giao lại cho nguyên đơn ngang 5,5m, dài 32m; ông H Anh được cấp 5,5m, dài 32m, ông H Anh không sử dụng nên chuyển nhượng lại cho nguyên đơn vào cuối năm 1987. Sau đó, nguyên đơn chuyển nhượng cho ông Chiêm ngang 5,5m, dài 32m, ông Chiêm chết nên giao lại cho ông quản lý, sử dụng đến nay. Tổng cộng đất nguyên đơn còn lại chiều ngang là 11m và thời điểm này nguyên đơn còn 01 con mương nhỏ có chiều ngang 1,5 mét, khi đo đạc thì đất của nguyên đơn có chiều ngang tổng 12,5m bao gồm con mương, nguyên đơn xây dựng nhà ở ngang 10m, còn lại 2,5m bỏ trống. Đến năm 1995 con bà D1 (em ruột ông T1) đi học nhưng không có chỗ ở, nguyên đơn lấy 2,5m ngang (vị trí con mương) cho bà D1 mượn làm nhà. Cùng thời điểm này, bà Lý Thị N2 (mẹ chị N1) nhận sang nhượng đất của ông Nguyễn Văn Hoàng ngang 06m gồm 01 căn nhà và 01 đường mương nước. Bà N2 cho bà D1 01 đường mương nước để bà D1 làm 01 căn nhà cho con ở và đi học. Năm 1997 bảo số 7 làm sập nhà của bà D1 và năm 1998 nguyên đơn, bà N2 và vợ chồng bà D1 cùng xây dựng nhà, nhà của bà D1 hai bên không vách nên có gác đòn tay lên vách tường nhà của nguyên đơn và bên bà N2. Năm 2000, chị Nguyễn Hồng N1 đến ở cùng bà D1, đến năm 2010 vợ chồng bà D1 để lại nhà cho chị N1 ở. Tháng 01/2017 vợ chồng bà D1 làm giấy trả lại đất cho nguyên đơn ngang mặt tiền 2,5m, ngang mặt hậu 2m, chiều dài 22m. Cũng năm 2017, nguyên đơn đã sang nhà cho ông Thu và bà Đa ngang 10m theo đúng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, đến khi đo đạc làm giấy thì chị N1 đứng ra ngăn cản và tranh chấp ranh với nguyên đơn, nguyên đơn kiện chị N1 đòi lại phần ranh và phần đất cho bà D1 mượn vào năm 1995. Sau đó, thỏa thuận nên không tranh chấp và rút đơn khởi kiện.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D1, ông H với chị N1 ngang mặt tiền 2,2m, ngang mặt hậu 2m, dài

22m theo giấy trả đất của bà D1 và yêu cầu bị đơn giao trả đất lại cho nguyên đơn hoặc giao trả giá trị đất theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu giao trả phần đất 47,9m² theo Mạnh trích đo hiện trạng ngày 24/6/2022 của Công ty TNHH phát triển Xanh Việt Nam.

- Bị đơn ông Nguyễn Minh H và bà Ngô Thị D1 trình bày:

Vào ngày 10/6/1995 bị đơn ông Nguyễn Minh H và bà Ngô Thị D1 (em ruột ông T1) có mượn của vợ chồng ông T1 diện tích đất ngang mặt tiền 2,5m, ngang hậu 2m, dài 22m, có làm giấy tay. Cặp phần đất này thì bà Lý Thị N2 tặng cho bị đơn phần đất ngang không biết bao nhiêu, dài bằng với đất của ông T1 cho mượn để làm nhà bằng cây gỗ địa phương cho con ở đi học. Năm 1997 bão sập nhà nên bị đơn xây dựng lại nhà tường. Đến năm 2000 chợ Năm Căn bị cháy nên chị N1 đến ở cùng con của bị đơn. Năm 2001 thì con bị đơn ra thuê trọ ở và do bị đơn có nợ Ngân hàng không tiền trả nên đầu năm 2013 bị đơn với chị N1 thỏa thuận nội dung: Chị N1 đưa cho bị đơn 70.000.000 đồng thì chị N1 được ở căn nhà, cho đến khi nào không ở nữa thì chị N1 phải trả căn nhà lại cho bị đơn, có làm giấy tay giao cho chị N1 giữ. Đến khoảng tháng 6/2014 nhà bị đơn có đám cúng cơm thì cha chị N1 là ông Nguyễn Văn B đến đưa cho bị đơn giấy chuyển nhượng nhà đất, bị đơn không ký và cất trong tủ.

Đến khi ông T1 tranh chấp đất với chị N1, bị đơn lục trong tủ ra thì thấy giấy chuyển nhượng nhà – đất ở lập ngày 10/10/2009, có chữ ký đầy đủ nhưng bị đơn không có ký vào giấy này, có yêu cầu giám định và không đồng ý với kết luận giám định. Bị đơn cho rằng hợp đồng là giả mạo, vì khi thỏa thuận là lập bằng giấy tay, không phải đánh máy và năm 2009 nhà đất có tên đường Trọng Sĩ, chưa có tên đường Lý Nam Đế.

Nay bị đơn đồng ý giao trả đất hoặc giá trị đất qua định giá cho nguyên đơn. Đồng thời khởi kiện độc lập yêu cầu hủy giấy chuyển nhượng nhà đất ở đề ngày 10/10/2009, yêu cầu chị N1 và anh D2 giao trả cho bị đơn phần đất 47,9m² theo Mạnh trích đo hiện trạng ngày 24/6/2022 của Công ty TNHH phát triển Xanh Việt Nam để bị đơn giao trả cho nguyên đơn.

Đối với số tiền 70.000.000 đồng thì đồng ý giao trả lại cho chị N1 và yêu cầu chị N1 giao trả 10.800.000 đồng tiền thuê nhà ở tính từ tháng 6/1998 đến tháng 11/2012.

Đối với phần nhà đất nằm ngoài vị trí vợ chồng ông T1 kiện đòi lại, bị đơn không đòi lại và không đặt ra yêu cầu giải quyết.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Hồng N1 trình bày: Chị sang nhượng căn nhà và đất của vợ chồng ông H và bà D1 khoảng năm 1999, nhà có vách tường, cột cây, nền gạch tàu, sang bằng lời nói, không làm giấy tờ, diện tích sang ngang mặt tiền 3,3m, mặt hậu độ khoảng bằng mặt tiền, dài 22m, giá sang bán 30.000.000 đồng và chị đã trả 03 lần mỗi lần 10.000.000 đồng, phía sau hậu đất trũng thấp bị ngập nước và có đoạn cong qua do chị tự lấn chiếm. Đến năm 2012 làm giấy ra chính quyền thì thỏa thuận chuyển nhượng luôn nhà đất với giá

70.000.000 đồng, làm giấy tại nhà của chị, có người chứng kiến ký nhận trong giấy sang bán. Sau đó, chị cùng bà D1 đi lại nhà chính quyền khóm xác nhận và thỏa thuận để lùi lại ngày 10/10/2009 cho phù hợp. Khi lập giấy sang bán làm 01 bản gốc giao cho bà D1 giữ, chị chỉ giữ bản phôtô.

Sau khi nhận sang nhượng, chị sửa chữa nhà nhiều lần cụ thể: Nâng nền, lát gạch số tiền 80.000.000 đồng; sửa chữa nhà sau 20.000.000 đồng, ngoài ra không còn đầu tư hay sửa chữa gì khác.

Năm 2017 các bên tranh chấp ra Tòa án, lý do cặp vách tường có tranh chấp với ông T1, ông T1 bán cho người khác không được. Sau đó, thỏa thuận lập thành văn bản ngày 22/5/2018 tại UBND thị trấn như nội dung trong giấy và các bên rút đơn kiện, Tòa án đình chỉ vụ án.

Về nguồn gốc đất là của vợ chồng ông T1 và của bà N2 (mẹ ruột của chị) tặng cho vợ chồng bà D1 nhưng không biết diện tích mỗi người tặng cho là bao nhiêu.

Nay chị không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông T1 và vợ chồng bà D1. Chị khởi kiện độc lập yêu cầu công nhận phần đất có diện tích 81,7m² tại số 74 đường Lý Nam Đế, Khóm 4, thị trấn, huyện N, tỉnh C. (theo Mảnh trích đo hiện trạng ngày 05/9/2022 của Công ty TNHH phát triển Xanh Việt Nam) thuộc quyền sử dụng của chị vì xác định ông H và bà D1 chuyển nhượng cho chị hợp pháp và ngay tình.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Lê Văn D2 trình bày:* Anh thống nhất và đồng ý theo lời trình bày yêu cầu trên của chị N1.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị N2 trình bày:* Ngày 01/8/1991 bà nhận sang của ông Nguyễn Văn H (hiện không rõ địa chỉ) 02 căn nhà lá, không biết ngang, dài bao nhiêu mét, vị trí: Mặt tiền nhìn vào hướng tay phải giáp đất ông T1, hướng tay trái giáp đất trống không biết của ai. Thời gian sau bà có lấn vào khoản đất trống này ngang 01 mét. Bà xây dựng 02 căn nhà cây gỗ địa phương và đo mặt tiền ngang 09 mét, mặt hậu không có đo. Bà với bà D1 là chị em bạn dâu, khi bà D1 làm nhà có hỏi xin đất nên bà tặng cho luôn bà D1 ngang mặt tiền 2,9 mét, mặt hậu không đo đạc, phần đất còn lại bà D1 hỏi xin của ông T1 01 cái liếp chiều ngang nhỏ. Sau khi nhận đất bà D1 làm nhà bằng cây gỗ địa phương. Năm 1997 bão sập nhà, bà và bà D1 xây dựng lại căn nhà tường cùng một thời điểm, khi xây thì chỉ xây vách tường dài khoảng hơn 10m.

Năm 1998 bà sang nhượng cho ông Tô Khắc Khải, ông Khải sang lại cho chị Keo và anh Mạnh ngang khoảng từ 3,6m đến 3,7m; sang nhượng cho bà Huệ (bà Huệ sang lại cho bà Trang) ngang mặt tiền 3,2m, mặt hậu khoảng 2,8m.

Nay bà xác định phần đất tặng cho bà D1 là cho luôn nên không đòi lại.

Tại bản án sơ thẩm 56/2022/DS-ST ngày 07 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Năm Căn đã quyết định:

Căn cứ Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, khoản 1, 3 Điều 228, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 127, 128, 134, 137 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 203 Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông T1 và bà T2 yêu cầu đòi lại giá trị phần đất 34,8m² trị giá 254.270.550 đồng.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T1, bà T2 và bị đơn ông H, bà D1 yêu cầu hủy một phần “Giấy chuyển nhượng nhà – đất ở” được xác lập giữa chị Nguyễn Hồng N1 với ông Nguyễn Minh H, bà Ngô Thị D1 đề ngày 10/10/2009 đối với diện tích đất 34,8m².

Tuyên bố “Giấy chuyển nhượng nhà – đất ở” được xác lập giữa chị Nguyễn Hồng N1 với ông Nguyễn Minh H, bà Ngô Thị D1 đề ngày 10/10/2009 vô hiệu đối với diện tích đất 34,8m².

Buộc chị Nguyễn Hồng N1 và anh Lê Văn D2 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông T1 và bà T2 số tiền 254.270.550 đồng.

Buộc bà Ngô Thị D1 và ông Nguyễn Minh H có nghĩa vụ hoàn trả cho chị N1 và anh D2 số tiền 209.205.440 đồng.

Tiếp tục giao cho chị Nguyễn Hồng N1 và anh Lê Văn D2 được quản lý, sử dụng phần diện tích nhà, đất thuộc thửa 165, tờ bản đồ số 25 (bản đồ địa chính năm 2012), nhà đất có vị trí cụ thể như sau:

Hướng Đông: Tiếp giáp mí tường nhà anh Trương Hoàng Mạnh và chị Nguyễn Hồng Keo.

Hướng Tây: Tiếp giáp nhà đất của chị N1 và anh D2.

Hướng Nam: Tiếp giáp đường thoát nước 2m.

Hướng Bắc: Tiếp giáp đường Lý Nam Đế.

(Có Mảnh trích đo hiện trạng ngày 24/6/2022 và ngày 05/9/2022 của Công ty TNHH Phát Triển Xanh Việt Nam thể hiện vị trí nhà đất kèm theo).

Chị Nguyễn Hồng N1 và anh Lê Văn D2 được quyền đăng ký, kê khai để làm thủ tục cấp đất theo đúng quy định của pháp luật.

Không chấp nhận yêu cầu của ông T1 và bà T2 yêu cầu trả thêm giá trị diện tích đất 13,1m² trị giá 95.716.787 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông H và bà D1 yêu cầu chị N1 và anh D2 giao trả nhà, đất diện tích 47,9m²; yêu cầu chị N1 giao trả 10.800.000 đồng tiền thuê nhà.

Không chấp nhận yêu cầu của chị N1 yêu cầu công nhận phần đất có diện tích 81,7m² tại Khóm 4, thị t, huyện N, tỉnh C. thuộc quyền sử dụng của chị.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 21/9/2022 Chị N1, anh D2, bà N2 kháng cáo với nội dung: Đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của ông T1, nếu bà D1 thừa nhận có mượn đất của ông T1, bà T2 thì buộc bà D1 và ông H thanh toán giá trị tương ứng với phần đất đã cho mượn.

Ngày 22/9/2022 bà D1, ông H kháng cáo với nội dung hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất là do chị N1 làm giả, không đồng ý thanh toán tiền cho chị N1 là 209.205.440 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ Luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận kháng cáo của chị N1 anh D2, bà N2, không chấp nhận kháng cáo của bà D1, ông H. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Hoàng T1, bà Lê Ngọc T2 và yêu cầu phản tố của bà Ngô Thị D1, ông Nguyễn Minh H về việc hủy một phần giấy chuyển nhượng ngày 10/10/2009 giữa bà D1, ông H với chị N1. Buộc ông H, bà D1 trả cho ông T1, bà T2 giá trị quyền sử dụng đất diện tích 34,8m² bằng tiền là 254.270.550 đồng.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của những người tham gia tố tụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa, chị N1, anh D2 và bà N2, đều thống nhất giữ nguyên nội dung kháng cáo. Chị N1 chứng minh nội dung kháng cáo là căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng giữa chị và bà D1, ông H được chính quyền địa phương xác nhận, Chị đã quản lý, sử dụng căn nhà và đất này từ năm 1999 đến nay mà không tranh chấp với bà D1 cho đến năm 2017 mới tranh chấp ranh đất với ông T1.

Xét kháng cáo của chị N1, anh D2, bà N2: Theo tài liệu chứng minh việc chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất giữa chị N1, anh D2 với bà D1 là hợp đồng chuyển nhượng ngày 10/10/2009 với tiêu đề “Giấy chuyển nhượng nhà – đất ở” (bút lục: 152). Căn cứ giấy chuyển nhượng có ký xác nhận của người bàn cậ, kế cậ là ông Rool và bà Đào, đại diện chính quyền địa phương là ông Tâm. Qua xác minh ghi nhận bà Đào, ông Rool đều có ký tên và biết bà D1 chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất cho chị N1. Ông Tâm cũng biết việc này và xác nhận đúng chữ ký của ông. Bà D1 cũng thừa nhận hợp đồng này phía chị N1 có giao cho bà cất giữ. Tuy nhiên, bà D1 không thừa nhận chữ ký trong hợp đồng và kết quả giám định vì kết quả giám định căn cứ vào hợp đồng là bản photo, không phải là bản gốc, bản hợp đồng là giả mạo do chị N1 tự tạo. Bà D1 chỉ thừa nhận chuyển nhượng nhà cho

chị N1 chứ không chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Xét lời trình bày của bà D1 là không có cơ sở, vì hợp đồng chuyển nhượng do chính bà D1 cung cấp cho Tòa án, không phải chị N1 cung cấp, thời điểm chuyển nhượng bà D1 tự lưu giữ hợp đồng, suốt quá trình chị N1 quản lý, sử dụng, sửa chữa nhà không phát sinh tranh chấp gì với bà D1 và ông T1 ở cạnh nhà chị N1 cũng không phát sinh tranh chấp gì với chị N1. Đến Năm 2017 ông T1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác thì có tranh chấp với chị N1 phần đất sau hậu nhà của chị N1 với chiều ngang 0,6m. Thời điểm này, ông T1 mới đặt ra yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị N1 với bà D1. Như vậy, từ khi bà D1 làm nhà năm 1995, chuyển nhượng cho chị N1 quản lý, sử dụng năm 1999 đến năm 2017, trong khoảng thời gian này ông T1 không tranh chấp gì với bà D1. Việc bà D1 mượn quyền sử dụng đất của ông T1 và tự bà D1 chuyển nhượng cho chị N1. Giấy chuyển nhượng mặc dù không tuân thủ về mặt hình thức nhưng về nội dung thì bà D1 đã giao nhà và quyền sử dụng đất cho chị N1 quản lý sử dụng, chị N1 không biết việc bà D1 mượn quyền sử dụng đất của ông T1 nên chị N1 không có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Cấp sơ thẩm nhận định có cơ sở chấp nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D1 và chị N1 nhưng lại xác định do bà D1 mượn đất của ông T1 và hợp đồng chưa tuân thủ đúng hình thức và tuyên vô hiệu là không phù hợp theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự. Chị N1 xác định vì ông T1 là anh bà D1 nên đã cho đất bà D1. Xét tài liệu thể hiện phần đất giáp ranh với ông T1 vào thời điểm năm 1995 ông T1 không kê khai đăng ký quyền sử dụng đất, đến năm 2003 ông T1 được cấp quyền sử dụng thì phần đất này ông T1 cũng không kê khai để được cấp, thời điểm năm 2003 chưa phát sinh tranh chấp. Thực tế nếu đất cho mượn thì ông T1 phải kê khai để được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa, ông T1 cũng thừa nhận đất cho bà D1 mượn để bà D1 đăng ký kê khai cấp quyền sử dụng, do bà D1 không sử dụng nên ông yêu cầu bà D1 giao trả đất cho ông. Như vậy ý chí của ông T1 đã cho bà D1 quyền sử dụng đất nên mới để bà D1 đăng ký kê khai để được cấp quyền sử dụng. Do đó, giữa ông T1 và bà D1 giao dịch mượn hay tặng cho quyền sử dụng như thế nào bà N1 không biết. Bà D1 chuyển nhượng quyền sử dụng cho chị N1 thì bà D1 phải tự chịu trách nhiệm với ông T1.

[2] Về giá trị phần đất, các đương sự thống nhất theo kết quả định giá. Do bà D1 chấp nhận yêu cầu của ông T1 giao trả phần đất được quy ra giá trị, do đó ghi nhận ý kiến của bà D1. Chấp nhận yêu cầu của ông T1 buộc bà D1 phải trả số tiền 254.270.550 đồng tương ứng với phần đất diện tích 34,8m² cho ông T1.

[3] Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T1 nhưng lại buộc Chị N1 và anh D2 phải giao số tiền 254.270.550 đồng cho ông T1 là chưa phù hợp. Hợp đồng giữa chị N1 và bà D1 vô hiệu thì giữa bà D1 với chị N1 hoàn trả những gì đã giao nhận cho nhau và xác định lỗi của mỗi bên. Trường hợp không giao được quyền sử dụng đất thì buộc chị N1 giao lại giá trị nhà và đất cho bà D1 và tính lỗi của mỗi bên dẫn đến hợp đồng vô hiệu để buộc trách nhiệm theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự. Buộc bà D1 giao lại giá trị quyền sử dụng đất cho ông T1 nếu có việc ông T1 cho bà D1 mượn quyền sử dụng đất, vì trong vụ án này các đương sự

có yêu cầu độc lập và mỗi quan hệ tranh chấp khác nhau nên cần nhận định giải quyết cho cụ thể, phù hợp với mỗi quan hệ tranh chấp.

Từ nhận định trên, chấp nhận kháng cáo của chị N1, anh D2, bà N2. Không chấp nhận kháng cáo của bà D1, ông H.

[4] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của chị N1, anh D2, bà N2, không chấp nhận kháng cáo của bà D1, ông H. Sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu của ông T1. Buộc bà D1 và ông H thanh toán số tiền 254.270.550 đồng tương ứng với diện tích 34,8m² cho ông T1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T1, bà D1, ông H về hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất giữa bà D1 với chị N1. Như phân tích trên quan điểm của Viện kiểm sát là phù hợp nên chấp nhận.

[5] Về án phí: Do chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bà D1 thanh toán số tiền 254.270.550 đồng nên bà D1, ông H chịu án phí có giá ngạch số tiền 12.713.500 đồng, ông T1, bà T2 phải chịu án phí là 4.785.839 đồng (5% trên giá trị đất không được chấp nhận số tiền 95.716.787 đồng). Ông T1 và bà T2, bà D1 và ông H phải chịu án phí mỗi bên là 300.000 đồng theo quy định tại Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Chị N1 và anh D2 không phải chịu án phí sơ thẩm. Do ông T1 và bà T2, ông H và bà D1 là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được xem xét miễn toàn bộ theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

[6] Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền chi phí đo đạc, định giá đất tranh chấp bằng 32.073.000 đồng nguyên đơn đã dự nộp, do chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn nên bị đơn ông H và bà D1 phải chịu theo quy định tại Điều 157, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự. Ông H, bà D1 có trách nhiệm giao trả lại cho ông T1 và bà T2 khi án có hiệu lực pháp luật.

Án phí phúc thẩm chị N1, anh D2, bà N2 không phải chịu. Do bà D1 và ông H là người cao tuổi nên được miễn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 157, 165; khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 129, Điều 496, Điều 499 Bộ luật dân sự; Điều 203 Luật Đất đai; Điều 12, 26, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Ngô Thị D1, ông Ngô Văn H, chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Hồng N1, anh Lê Văn D2, bà Lý Thị N2. Sửa bản án sơ thẩm số 56/2022/DS-ST ngày 07/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Năm Căn.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Hoàng T1 và bà Lê Ngọc T2. Buộc bà Ngô Thị D1 và ông Nguyễn Minh H giao trả giá trị phần đất diện tích 34,8m² là 254.270.550 đồng cho ông Ngô Hoàng T1 và bà Lê Ngọc T2. Không chấp nhận yêu cầu của ông T1 và bà T2 yêu cầu trả thêm giá trị diện tích đất 13,1m² là 95.716.787 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Hoàng T1, bà Lê Ngọc T2 và ông Nguyễn Minh H, bà Ngô Thị D1 yêu cầu hủy một phần “Giấy chuyển nhượng nhà – đất ở” được xác lập giữa chị Nguyễn Hồng N1 với ông Nguyễn Minh H, bà Ngô Thị D1 đề ngày 10/10/2009 đối với diện tích đất 47,9m².

Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Minh H và bà Ngô Thị D1 buộc chị Nguyễn Hồng N1 và anh Lê Văn D2 giao trả nhà, đất diện tích 47,9m²; yêu cầu chị N1 giao trả 10.800.000 đồng tiền thuê nhà.

Công nhận phần đất có diện tích 81,7m² tại Khóm 4, thị t, huyện N, tỉnh C. thuộc quyền sử dụng của chị Nguyễn Hồng N1 theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 10/10/2009 giữa chị Nguyễn Hồng N1 và bà Ngô Thị D1, ông Nguyễn Minh H, có vị trí cụ thể như sau:

Hướng Đông: Tiếp giáp tường nhà anh Trương Hoàng Mạnh và chị Nguyễn Hồng Keo.

Hướng Tây: Tiếp giáp nhà đất của chị N1 và anh D2.

Hướng Nam: Tiếp giáp đường thoát nước 2m.

Hướng Bắc: Tiếp giáp đường Lý nam Đế.

(Kèm mảnh trích đo hiện trạng ngày 24/6/2022 và ngày 05/9/2022 của Công ty TNHH Phát Triển Xanh Việt Nam).

Chị Nguyễn Hồng N1 và anh Lê Văn D2 được quyền đăng ký, kê khai để làm thủ tục cấp đất theo đúng quy định của pháp luật.

Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền chi phí đo đạc, định giá 32.073.000 đồng nguyên đơn đã dự nộp, buộc ông Nguyễn Minh H và bà Ngô Thị D1 phải chịu, có trách nhiệm giao trả lại cho ông Ngô Hoàng T1 và bà Lê Ngọc T2 khi án có hiệu lực pháp luật.

Án phí dân sự sơ thẩm: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Ngô Hoàng T1 và bà Lê Ngọc T2, ông Nguyễn Minh H và bà Ngô Thị D1. Hoàn trả lại cho ông T1 và bà T2 số tiền 5.000.000 đồng dự nộp theo biên lai số 0016286 ngày 17/01/2019 và hoàn trả lại cho ông H và bà D1 số tiền 300.000 đồng dự nộp theo biên lai số 0007217 ngày 03/6/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Năm Căn. Chị N1 không phải chịu, đã dự nộp 4.000.000 đồng tại biên lai số 0016356 ngày 07/3/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Năm Căn được nhận lại.

Án phí phúc thẩm chị Nguyễn Hồng N1, anh Lê Văn D2, bà Lý Thị N2 không phải chịu. Miễn án phí cho bà Ngô Thị D1 và ông Nguyễn Minh H. Chị N1, anh D2 đã dự nộp án phí phúc thẩm theo biên lai số 0015738, 0015739 ngày 26/9/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Năm Căn được nhận lại.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng người được thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

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

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện Năm Căn;
- Chi cục THADS huyện Năm Căn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn.

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

Hoàng Thị Hải Hà

