TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 103/2024/DS-PT Ngày: 11 - 3 - 2024 "V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất".	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Chế Linh

Các Thẩm phán: Ông Trần Tuấn Quốc

Ông Võ Bảo Anh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Vũ Đương - 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 Lâm Thành Them - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08 và 11 tháng 3 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 538/2023/TLPT-DS ngày 20 tháng 12 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2023/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 76/2024/QĐ-PT ngày 29 tháng 01 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Lê Văn Q, sinh năm 1978; cư trú tại: Tổ I, ấp T, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1981; cư trú tại: Tổ I, ấp T, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ (văn bản ủy quyền ngày 06/6/2023).

2. Bà Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1981; cư trú tại: Tổ I, ấp T, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hoàng M, sinh năm 1978; cư trú tại: Ấp T, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ. (văn bản ủy quyền ngày 07/3/2024).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Văn H, Văn phòng luật sư Nguyễn Văn H, thuộc Đoàn luật sư thành phố C.

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Quốc V, sinh năm 1952; cư trú tại: 9 khu V, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ.

2. Bà Lê Thị Phương T1, sinh năm 1957; cư trú tại: 9 khu V, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông V, bà T1: Bà Nguyễn Thị Kim Y, sinh năm 1983; cư trú tại: B, Nguyễn Văn L, khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (văn bản ủy quyền ngày 11/9/2023).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Nguyễn Trọng T2, công ty L3, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đ. Có mặt

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

1. Ông Nguyễn Hùng A, sinh năm 1965; cư trú tại: Số A đường T, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ.

2. Bà Nguyễn Thị Thanh B, sinh năm 1975; cư trú tại: Số E, khu vực B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà B: Ông Nguyễn Hùng A, sinh năm 1965; cư trú tại: Số A đường T, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ. Có mặt (văn bản ủy quyền ngày 28/4/2023).

3. Ông Trần Văn M1, sinh năm 1960; cư trú tại: Ấp T, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ.

4. Ủy ban nhân dân xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Đặng Văn H1, sinh năm 1959; cư trú tại: Tổ A, khu vực B, phường L, quận B, Cần Thơ. Vắng mặt.

2. Ông Dương Hoài Đ, sinh năm 1984; cư trú tại Nông trường S, khu A, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ.

- *Người kháng cáo: Ông Lê Văn Q và bà Nguyễn Ngọc T là nguyên đơn.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Phía nguyên đơn trình bày nội dung và yêu cầu khởi kiện như sau:*

Nguyên đơn được cha là ông Lê Văn D tặng cho phần đất tại ấp T, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01759 ngày 29/3/2008 thuộc thửa 1, 5, 6 tờ bản đồ số 18, diện tích 7.289m^2, loại đất thổ cư, cây lâu năm và lúa.

Vào tháng 02/2008, ông Q có vay của bà Lê Thị Phương T1 số tiền 350.000.000 đồng bằng hình thức thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

nêu trên và được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã G ngày 19/02/2008. Sau đó, bà T1 tự ý sang tên quyền sử dụng đất và đến ngày 14/5/2008 được UBND huyện P cấp giấy chứng nhận số H01759. Ngày 05/7/2008, bà T1 và ông V ủy quyền cho bà Phạm Thị Hà L1 vay 1.000.000.000 đồng tại Ngân hàng TMCP V1. Nguyên đơn ông Q và bà T có nhu cầu chuộc lại đất nhưng bà T1 không đồng ý.

Việc ông Q ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ chồng cho bà T1 nhưng bà T không ký là vô hiệu. Hơn nữa tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng ngày 19/02/2008 ông Lê Văn Q chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì đến ngày 29/3/2008 ông Q mới được Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn Q và bà Lê Thị Phương T1 là giả tạo.

Nay bà T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/02/2008; hủy việc đăng ký biến động chuyển tên sang tên cho bà T1; yêu cầu tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa Lê Thị Phương T1 và Nguyễn Ngọc T là vô hiệu vì đất không phải của bà T1; nguyên đơn đồng ý trả 350.000.000 đồng cho bị đơn.

Nguyên đơn thống nhất với yêu cầu của ông M2 về số vàng 19 chỉ 24K mà cha của ông Q đã cố phần đất sau này ông Q đứng tên chủ sở hữu.

** Ý kiến trình bày của bị đơn là ông Nguyễn Quốc V và bà Lê Thị Phương T1:*

Vào ngày 19/02/2008, ông Lê Văn Q đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Phương T1 gồm 02 thửa 38,13 và 45 (cũ) tổng diện tích là 8.332m^2, trước khi chuyển nhượng đất trên ông Q đã được UBND huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01759, thời điểm đó ông Q là cán bộ địa chính xã G, giá chuyển nhượng là 420.000.000 đồng. Nay thành các thửa 1, 5 và 6 tờ bản đồ số 18, diện tích là 7.289m^2 thiếu 1.043m^2 nên ông Q nợ bị đơn phần đất này. Vào 14/5/2008, bà T1 được cấp giấy nhận các thửa đất trên và đến nay hơn 14 năm phía nguyên đơn không có ý kiến về hợp đồng này và các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ từ năm 2008.

Từ năm 2010 đến năm 2016 bà T1 cho nguyên đơn thuê đất để sản xuất giá 2.000.000 đồng/tháng và đến 21/03/2019 đã thanh lý hợp đồng và ông Q, bà T đã ký vào biên bản giao nhà cho bà T1. Hiện tại, nguyên đơn còn nợ tiền thuê nhà của bà T1 là 51.000.000 đồng. Nay yêu cầu nguyên đơn trả số tiền 51.000.000 đồng và tuyên bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

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

- Ông Trần Văn M1 trình bày:

Năm 2001, ông M1 cố đất của ông Lê Văn D 01 công rưỡi tầm 3m với giá 15 chỉ vàng 24K, sau đó ông D cố thêm nữa công tầm 3m với số vàng 4 chỉ 24K. Tổng cộng 19 chỉ vàng 24K, ông M1 canh tác đến năm 2016 thì bà T1 ngăn cản không cho canh tác và ông gửi đơn lên Ủy bản nhân dân xã G thì được biết ông Q đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông cầm cố. Nên ông yêu

cầu ông Q trả lại 19 chỉ vàng 24K nêu trên. Tuy nhiên, ông M1 không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

- Ông Nguyễn Hùng A trình bày:

Vào ngày 28/6/2019, ông và vợ là bà Nguyễn Thị Thanh B có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Nguyễn Quốc V và bà Lê Thị Phương T1 thửa 1,5 và 6 tờ bản đồ số 18, diện tích là 7.289m^2 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0001759, tuy nhiên ra công chứng đất đã hết hạn sử dụng nên lập hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích L2 ngày 28/6/2019. Sau khi chỉnh lý xong đến ngày 12/12/2020 ông Hùng A chuyển nhượng lại cho vợ ông là bà Nguyễn Thị Thanh B. Đến khi ra UBND xã G làm thủ tục sang tên mới biết có tranh chấp giữa bà T1 với chủ cũ là ông Q, bà T đã được Tòa án nhân dân huyện Phong Điền thụ lý.

- Bà Nguyễn Thị Thanh B trình bày:

Vào ngày 12/12/2020, ông Hùng A chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 1,5 và 6 tở bản đồ số 18, diện tích là 7.289m^2 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0001759 cho bà B. Việc chuyển nhượng là ngay tình, hợp pháp và được bàn giao đất và tài sản trên đất đúng trình tự. Đến khi đến UBND xã G làm thủ tục sang tên mới biết tranh chấp giữa bà T1 với chủ cũ đã được Tòa án nhân dân huyện Phong Điền thụ lý. Do đó mọi thủ tục chuyển nhượng đều hợp pháp và khi nhận tài sản không có nguyên đơn xuất hiện ngăn cản nên đất này thuộc quyền sở hữu của bà T1 và ông V.

- Người làm chứng

+ Ông Đặng Văn H1 trình bày: Ông H1 là người quản lý đất để chăm sóc 83 cây vú sữa trên 15 năm tuổi tại thửa 1,5,6 tờ bản đồ số 18, diện tích 7.289m^2 do bà Lê Thị Phương T1 đứng tên từ ngày 20/02/2008 đến tháng 6/2008. Khi đó, ông H1 và bà T1 có xây 01 chồi lá. Đến tháng 6/2008, ông đề nghị bà T1 kiếm người làm tiếp ông H1 thì bà T1 hợp tác với ông Dương Hoài Định canh t chia 50/50 với bà T1, ông H1 chỉ thỉnh thoảng ghé chơi. Trong suốt thời gian từ tháng 02/2008 đến 12/2009 ông H1 không biết chủ vườn cũ là ai. Ông H1 tiếp tục giữ vườn cho bà T1 đến tháng 02/2010 thì bà nói ủy quyền lại cho chủ cũ là ông Q và bà T. Nghe bà T1 giới thiệu họ là cán bộ của xã G. Đến ngày 21/9/2021 bà T1 kêu ông lại trông coi vườn thì thấy 01 căn nhà lợp tôn, cửa sắt và không còn 83 cây vú sữa vì bà T1 nói ông Q và bà Thiên đ vú sửa để trồng ổi. Việc ông Q và bà T cho rằng không có chuyển nhượng cho bà T1 là sai sự thật.

+ Ông Dương Hoài Đ trình bày: Ông Đ là người quản lý đất để chăm sóc 83 cây vú sữa trên 10 năm tuổi tại thửa 1, 5, 6 tờ bản đồ số 18, diện tích 7.289m^2 do bà Lê Thị Phương T1 đứng tên đến ngày 31/12/2009. Trong suốt quá trình chăm sóc vườn từ ngày 01/7/2008 đến ngày 31/12/2009 chưa gặp anh Q và chị T.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 58/2023/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền đã tuyên xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn Q và bà Nguyễn Ngọc T.

2/ Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Quốc V và bà Lê Thị Phương T1: Công nhận diện tích tranh chấp qua đo đạc thực tế là 7.198,8m^2, tờ bản đồ số 18, số thửa 1, 5, 6 theo bản trích đo địa chính số 42/TTKTTNMT ngày 22/7/2022 của Trung Tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C thuộc quyền sử dụng của bị đơn ông Nguyễn Quốc V và bà Lê Thị Phương T1.

Buộc nguyên đơn Lê Văn Q và Nguyễn Ngọc Thiên di d vật kiến trúc gắn liền với đất ra khỏi phần đất tranh chấp để trả lại diện tích đất cho bị đơn.

3/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Quốc V và bà Lê Thị Phương T1 buộc nguyên đơn ông Lê Văn Q và bà Nguyễn Ngọc T trả tiền thuê 51.000.000 đồng.

4/ Đối với án phí: Nguyên đơn Lê Văn Q và bà Nguyễn Ngọc T phải chịu 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ 11.000.000 đồng tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp theo phiếu thu số 0007070 ngày 20/12/2021, nguyên đơn được nhận lại 10.400.000 đồng (Mười triệu bốn trăm nghìn đồng). Bị đơn ông Nguyễn Quốc V và bà Lê Thị Phương T1 không phải chịu án phí (người cao tuổi).

Chi phí đo đạc, thẩm định: Nguyên đơn Lê Văn Q và bà Nguyễn Ngọc T phải chịu 6.000.0000 đồng (Sáu triệu đồng). Nguyên đơn đã nộp xong.

Bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các bên theo luật định.

Tại các đơn kháng cáo cùng đề ngày 29/9/2023, nguyên đơn ông Lê Văn Q và bà Nguyễn Ngọc T kháng cáo với cùng nội dung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Các bên không thương lượng được cách giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn cho rằng: Thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T1 thì ông Q chưa phải là chủ sử dụng phần đất mà là ông M đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặc khác, phần đất chuyển nhượng là tài sản chung của vợ chồng ông Q và bà T, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có chữ ký của bà T là không đúng pháp luật. Ngoài ra, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo nhằm che giấu cho việc vay tài sản, nguyên đơn chưa nhận được toàn bộ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng. Sau khi chuyển nhượng thì nguyên đơn vẫn trả tiền cho bà T1. Bên cạnh đó, bản án sơ thẩm áp dụng Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 là không phù hợp theo quy định của pháp luật. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại cho phù hợp theo quy định.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn cho rằng: Bản án sơ thẩm đã giải quyết là phù hợp, đúng pháp luật. Kháng cáo của nguyên đơn là

không có căn cứ. Mặc dù thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có chữ ký của bà T nhưng bà T lại không có ý kiến. Ngày 19/02/2008, hợp đồng chuyển nhượng được ký giữa ông Q với bà T1. Cùng ngày, bà T, ông Q, bà T1 đã có văn bản thoả thuận về việc chuyển nhượng này, điều này thể hiện bà T đồng ý đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc nguyên đơn chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T1 là có thật, ngay tình nên đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa: Người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, sau khi phân tích các tình tiết của vụ án, các quy định pháp luật liên quan, đại diện Viện kiểm sát cho rằng: Ông Q đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vắng mặt thì coi như từ bỏ việc kháng cáo nên đề nghị đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Q. Đối với yêu cầu kháng cáo của bà T là không có cơ sở. Bởi vì: Theo tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn đã phát sinh hiệu lực và ông Q, bà T đã có cam kết giao nhà đất cho bị đơn. Quá trình giải quyết vụ án, ông Q và bà T không cung cấp được chứng cứ chứng minh có sự tồn tại của hợp đồng vay bị che giấu bởi hợp đồng chuyển nhượng nên chưa có căn cứ cho rằng hợp đồng chuyển nhượng này là giả tạo. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Q, bà T là phù hợp. Đối với cây trồng trên đất, các đương sự không yêu cầu giải quyết, xét đây là quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự nên không xem xét mà tách ra giải quyết thành vụ kiện khác khi có yêu cầu. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Q, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của bà T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện và các chứng cứ đã thẩm tra cho thấy các bên tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Toà án nhân dân huyện Phong Điền đã thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Quá trình tố tụng, ông Q uỷ quyền cho bà T tham gia tố tụng ở Toà án các cấp. Toà án cấp phúc thẩm đã tống đạt cho bà T 2 lần. Phiên toà phúc thẩm hôm nay, bà T vắng mặt và có uỷ quyền cho ông Nguyễn Hoàng M tham gia. Tại văn bản uỷ quyền của ông Q cho bà T không có nội dung cho phép bà T uỷ quyền lại cho người khác. Do đó, việc bà T, ông Q không có mặt tại phiên toà coi như ông Q đã vắng mặt lần thứ hai. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Toà án đình chỉ yêu cầu kháng cáo của ông Q, chỉ xem xét yêu cầu kháng cáo của bà T.

[3] Đánh giá về sự kiện bà T là vợ của ông Q nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q với bà T1 thì bà T không ký tên trong hợp đồng: Ngày 19/02/2008, hợp đồng chuyển nhượng được ký giữa ông Q với bà T1.

Cùng ngày, bà T, ông Q, bà T1 đã có văn bản thoả thuận về việc chuyển nhượng này. Ngày 13/3/2008, bà T với tư cách là cán bộ của Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của Ủy ban nhân dân xã G đã ký tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng nêu trên. Như vậy, ít nhất bà T biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngay từ thời điểm chuyển nhượng, coi như là đồng tình với việc chuyển nhượng tại thời điểm đó. Nay, bà T lấy lý do này để yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có căn cứ.

[4] Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn cho rằng Toà án cấp sơ thẩm áp dụng Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán TAND Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình (sau đây gọi tắt là Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP) là có sai lầm trong việc áp dụng pháp luật. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP có hiệu lực từ ngày 21/9/2004 và đến nay vẫn còn hiệu lực. Các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng từ ngày 19/02/2008, nay có tranh chấp thì vẫn chịu điều chỉnh các vấn đề liên quan được quy định trong Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP.

[5] Ngày 29/3/2008, ông Q được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trước đó, ngày 19/02/2008, ông Q ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T1. Như vậy, tại thời điểm ký chuyển nhượng, ông Q chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, theo quy định tại b.2, tiểu mục b, mục 2.3, mục 2, phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán TAND Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình thì trường hợp này không bị coi là vô hiệu.

[6] Đánh giá về văn bản thoả thuận chuyển nhượng giữa ông Q, bà T và bà T1 ngày 19/02/2008: các bên ký chuyển nhượng nhưng có thoả thuận cho phép chuộc lại quyền sử dụng đất trong vòng 02 tháng. Đây là tự thoả thuận giữa các bên. Pháp luật không cấm thoả thuận này. Hồ sơ không có chứng cứ nào khác nữa để xác định các bên có hợp đồng vay tiền nên không thể suy diễn thoả thuận cho chuộc lại là có hợp đồng vay tài sản.

[7] Thực hiện hợp đồng chuyển nhượng: Ngày 19/02/2008, hợp đồng chuyển nhượng được ký kết. Ngày 14/5/2008, bà T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 07/3/2019, bà T viết giấy cam kết di chuyển nhà trong vòng 14 ngày để trả lại đất cho bà T1. Ngày 21/3/2019, bà T, ông Q và bà T1 có Biên bản bàn giao nhà đất. Như vậy, việc ký kết, chuyển quyền sử dụng đất theo quy định, bàn giao tài sản thực tế đã thực hiện xong. Do đó, nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là không có căn cứ.

[8] Đối với hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, tại Điều 1 của Hợp đồng uỷ quyền (Bút lục 226, 227) thể hiện rằng bà T, ông Q được quản lý nhà đất, đồng thời thanh toán cho bà T1 mỗi năm 10.000.000 đồng. Tại cuối hợp đồng này, bà T có viết "Tôi tên Nguyễn Ngọc T có thuê đất của cô T1, chú V, trong thời gian thuê tôi có tự ý cất nhà ở trên đất của cô chú để tiện chăm sóc vườn. Đến khi cô T1, chú V có nhu cầu lấy lại đất thì tôi sẽ giao lại và không yêu cầu gì đối với cô chú về nhà ở tạm ngang 4 m x 9 m (bất cứ khoản tiền chi phí nào)". Như vậy, việc

xác lập hợp đồng thuê đất là có thật. Toà án sơ thẩm đã giải quyết yêu cầu phản tố về tiền thuê đất nhưng bị đơn không kháng cáo. Để giải quyết dứt điểm vụ án, khi buộc nguyên đơn trả lại quyền sử dụng đất, cần tuyên chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

[9] Từ những nhận định trên cho thấy, kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[10] Vấn đề Toà án sơ thẩm cần rút kinh nghiệm, khi giải quyết tài sản trên đất, Toà án cấp sơ thẩm đã không xử lý về số cây cối trên đất thuộc về ai là giải quyết không triệt để vụ án. Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và biên bản định giá ngày 10/5/2022, trên đất có 15 loại cây. Phía nguyên đơn khai, cây cối trên đất phần lớn có trước khi chuyển nhượng. Theo lời khai của phía bị đơn thì trước đây bị đơn có trồng cây vú sữa nhưng sau đó đã chặt bỏ. Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và biên bản định giá trên thì không có cây vú sữa. Như vậy, đánh giá sơ bộ thì cây cối trên đất là của nguyên đơn. Tuy nhiên, do Toà án cấp sơ thẩm không giải quyết và để đảm bảo nguyên tắc xét xử sơ thẩm, phúc thẩm, Hội đồng xét xử dành quyền khởi kiện về yêu cầu tranh chấp sở hữu tài sản là cây cối trên đất thành vụ kiện khác nếu có yêu cầu.

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm, các nguyên đơn phải chịu theo quy định tại Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 296, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Lê Văn Q. Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Ngọc T. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Lê Văn Q và bà Nguyễn Ngọc T.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn là ông Nguyễn Quốc V và bà Lê Thị Phương T1:

- Công nhận diện tích tranh chấp qua đo đạc thực tế là 7.198,8m^2, tờ bản đồ số 18, số thửa 1, 5, 6 theo bản trích đo địa chính số 42/TTKTTNMT ngày 22/7/2022 của Trung Tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C thuộc quyền sử dụng của bị đơn là ông Nguyễn Quốc V và bà Lê Thị Phương T1.

- Buộc nguyên đơn là ông Lê Văn Q và bà Nguyễn Ngọc Thiên di d vật kiến trúc gắn liền với đất ra khỏi phần đất tranh chấp để trả lại diện tích đất cho bị đơn. Chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là ông Nguyễn Quốc V và bà Lê Thị Phương T1 buộc nguyên đơn là ông Lê Văn Q và bà Nguyễn Ngọc T trả tiền thuê 51.000.000 đồng.

3. Dành quyền khởi kiện về yêu cầu tranh chấp sở hữu tài sản là cây cối trên đất thành vụ kiện khác nếu có yêu cầu.

4. Chi phí đo đạc, thẩm định: Nguyên đơn là ông Lê Văn Q và bà Nguyễn Ngọc T phải chịu 6.000.0000 đồng (Sáu triệu đồng). Nguyên đơn đã nộp xong.

5. Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn là ông Lê Văn Q và bà Nguyễn Ngọc T phải chịu 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ 11.000.000 đồng tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp theo phiếu thu số 0007070 ngày 20/12/2021, nguyên đơn được nhận lại 10.400.000 đồng (Mười triệu bốn trăm nghìn đồng). Bị đơn là ông Nguyễn Quốc V và bà Lê Thị Phương T1 không phải chịu án phí (người cao tuổi).

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí là 300.000 đồng, khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001613 ngày 29/9/2023. Coi như nguyên đơn đã nộp xong.

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

Trường hợp bản án 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 các Điều 6, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

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

(Đã ký)

Nguyễn Chế Linh

***Nơi nhận*:**
- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- TAND huyện Phong Điền;
- THADS huyện Phong Điền;
- Lưu hồ sơ vụ án.