

Bản án số: 87/2025/DS-PT
Ngày 10/3/2025
“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 THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

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

Các Thẩm phán: Ông Phạm Hoàng Dũng

Bà Hồ Thị Tuyết Phương

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Chúc là 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: Bà Nguyễn Thị Thuỷ - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 3 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 376/2024/TLPT-DS ngày 06 tháng 11 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2024/DS-ST ngày 23 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện V bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 496/2024/QĐ-PT ngày 29 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị Thu H, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Ấp T, xã T1, huyện V, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Trần Hùng D, sinh năm 1966. Địa chỉ: Số 02 B, Trung tâm thương mại V, ấp V1, thị trấn V, huyện V, thành phố Cần Thơ.

- Bị đơn:

1. Ông Trương Ngọc C, sinh năm 1962.

2. Bà Văng Thị Kim H, sinh năm 1960.

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T1, huyện V, thành phố Cần Thơ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Huỳnh Hữu P, sinh năm 1982. Địa chỉ: Ấp T, xã T1, huyện V, thành phố Cần Thơ.

- Người kháng cáo: Bà Lê Thị Thu H là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Căn cứ vào đơn khởi kiện, tài liệu, chứng cứ mà Tòa án thu thập được cũng kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ông Trần Hùng D là người đại diện cho nguyên đơn trình bày và yêu cầu giải quyết như sau:*

Vào ngày 02-10-2007 (ngày 22-8 âm lịch), ông Trương Ngọc C và bà Văng Thị Kim H đã đồng ý chuyển nhượng cho nguyên đơn Lê Thị Thu H quyền sử dụng 03 công đất tằm cắt tương đương với 3.888m² đất LUC, thuộc một phần thửa đất 352 có diện tích 5.626m². Đất thuộc tờ bản đồ số 11, Ấp T, xã T1, huyện V, TP. Cần Thơ. Giá chuyển nhượng là 99.000.000đ và bà Thu H đã trả đủ số tiền này cho ông C và bà K. Hai bên có làm Tờ thỏa thuận sang nhượng đất nông nghiệp ngày 02-10-2007 và cùng ký tên, ghi đầy đủ họ tên trong đó để làm bằng chứng. Ông C và bà K đã giao diện tích đất chuyển nhượng cho bà Thu H quản lý sử dụng từ ngày 02-10-2007 cho đến nay. Và do diện tích đất trên không có bờ kinh và kinh thủy lợi, ảnh hưởng tới sản xuất và canh tác nên đến ngày 11-6-2015, ông C và bà K còn chuyển nhượng cho bà Thu H 108m² (3,2m x 33,8m) đất (bờ kinh) cũng tại thửa 352 với giá 15.000.000đ. Vợ chồng ông C đã giao đất cho bà Thu H từ ngày 11-6-2015 và đã nhận đủ 15.000.000đ do nguyên đơn giao trả. Hai bên có làm Tờ bán đất (v/v mua bán bờ kinh ruộng) ngày 11-6-2015 và cùng ký tên, ghi đầy đủ họ tên trong đó để làm bằng chứng. Tất cả những lần chuyển nhượng đất nói trên thì hai bên đều chưa sang tên, mà vẫn do ông C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00267 ngày 23-11-2001 (viết tắt là giấy CNQSDĐ số: 00267).

Trong quá trình bà Thu H quản lý sử dụng đất, thì ngày 31-3-2009 bị kê biên 1.300m² trong diện tích đất mà ông C và bà K đã chuyển nhượng cho bà Thu H, theo Quyết định kê biên quyền sử dụng đất số: 10/QĐ-THA ngày 31-3-2009 để thi hành Bản án dân sự số: 16/2008/DSST ngày 20-3-2008. Ông Huỳnh Hữu P là người mua trúng đấu giá diện tích đất bị kê biên, theo Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số: 83/HĐMB-TTBDG ngày 30-6-2009, giữa Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản với ông Huỳnh Hữu P. Từ cơ sở này, diện tích bị kê biên, bán đấu giá tại thửa 352 đã tách thành thửa đất số 80 và công nhận quyền sử dụng đất cho ông P, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS00268 ngày 30-11-2018 (viết tắt là giấy CNQSDĐ số: CS00268) thì bà Thu H không biết nên không khiếu nại.

Căn cứ vào bản trích đo địa chính số 29/TTKTTNMT ngày 24-5-2022 thì đất bà Thu H tranh chấp với vợ chồng ông C có hai phần: Phần thứ nhất có diện tích 2.626,9m² đất LUC thửa 3521 (352) và phần còn lại có diện tích 1.318,3m² đất LUC thửa 80 (thửa 352 cũ). Nhưng diện tích 1.318,3m² đất LUC tại thửa 80 đã được Nhà nước cấp giấy CNQSDĐ số: CS00268 cho ông P. Đồng thời quá trình sử dụng đất thì bà Thu H bị ông C và bà K cản trở sử dụng đất, đã gây ra thiệt hại cho quá trình canh tác lúa 6.900.000đ.

Quá trình quản lý sử dụng đất, bà Thu H đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông C làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên nhưng bên ông C không thực hiện và để có cơ sở pháp lý đăng ký với Nhà nước và xin cấp giấy CNQSDĐ theo quy định chung. Nên bà Thu H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận

các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 3.945,2m² đất LUC vào ngày 02-10-2007 và ngày 11-6-2015, giữa bà Thu H với ông C và bà K. Diện tích 3.945,2m² đất LUC nói trên đã bao gồm 2.626,9m² đất tại thửa 3521 (352) và 1.318,3m² đất tại thửa 80 (352 cũ). Vì diện tích đất nói trên bà Thu H đã nhận chuyển nhượng và vợ chồng ông C và bà K đã giao đất cho bà quản lý sử dụng và trồng lúa từ khi chuyển nhượng tới nay. Đồng thời bà Thu H đã giao trả đủ tiền cho vợ chồng bà K. Còn nếu yêu cầu khởi kiện của bà Thu H chỉ được xem xét chấp nhận một phần (tại thửa 3521), đối với diện tích đất còn lại tại thửa 80 nếu bị tuyên bố vô hiệu hay hủy, hoặc có thể bị tuyên bố vô hiệu hoặc hủy toàn bộ thì bà Thu H không yêu cầu vợ chồng ông C bồi thường thiệt hại nên bà Thu H không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết trong vụ án này. Nếu cần thiết thì bà Thu H sẽ khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông C bồi thường sau và giải quyết bằng vụ án khác nếu phát sinh tranh chấp. Nên bà Thu H không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết vấn đề bồi thường thiệt hại về chênh lệch giá đất giữa giá đất thị trường hiện nay với giá đất lúc giao dịch. Đồng thời bà Thu H còn yêu cầu vợ chồng ông C chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho bà Thu H 6.900.000đ do đã cản trở bà Thu H gieo trồng lúa.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Thu H vẫn giữ nguyên đòi với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 3.945,2m² đất LUC tại thửa 352 giữa bà Thu H với vợ chồng ông C. Đối với yêu cầu khởi kiện buộc vợ chồng ông C chịu trách nhiệm bồi thường cho bà Thu H 6.900.000đ, thì bà Thu H tự nguyện rút lại yêu cầu này nên không yêu cầu Tòa án giải quyết nữa.

** Bị đơn là ông Trương Ngọc C và bà Văng Thị Kim H cùng trình bày:*

Ông C là chồng bà K. Vào ngày 02-10-2007, vợ chồng ông bà có chuyển nhượng 03 công tằm cất đất ruộng thuộc thửa 352 cho bà Thu H với giá 99.000.000đ. Hai bên có làm Tờ thỏa thuận sang nhượng đất nông nghiệp, vợ chồng ông C và bà Thu H cùng ký tên trong đó để làm bằng chứng. Nên vợ chồng ông C đã giao đất cho bên nhận chuyển nhượng quản lý sử dụng đến nay và nhận đủ tiền do bà Thu H giao trả. Cũng giống như chuyển nhượng đất đã ghi nhận ở trên, thì đến ngày 11-6-2015, vợ chồng ông C còn chuyển nhượng cho bà Thu H 108m² đất bờ kinh cũng tại thửa 352 với giá 15.000.000đ. Vợ chồng ông C cũng đã giao đất cho bên nhận chuyển nhượng quản lý sử dụng từ ngày 11-6-2015 đến nay và nhận đủ 15.000.000đ do bà Thu H giao trả. Hai bên có làm Tờ bán đất (v/v mua bán bờ kinh ruộng) và cùng ký tên, ghi đầy đủ họ tên trong đó để làm bằng chứng. Tuy nhiên, cả 02 lần chuyển nhượng đất nói trên thì hai bên đều chưa làm thủ tục sang tên, mà vẫn do ông C đang đứng tên giấy đất. Thửa đất 352 nói trên, thuộc tờ bản đồ số 11, Ấp T, xã T1, huyện V, TP. Cần Thơ, do ông C đại diện đứng tên giấy CNQSDĐ số: 00267.

Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông C bà K đồng ý thực hiện hợp đồng chuyển nhượng 02 diện tích đất nói trên giữa vợ chồng ông C với bà Thu H, mà 02 bên đã thỏa thuận nhưng vợ chồng ông C yêu cầu bà Thu H giao trả lại giấy CNQSDĐ số: 00267 cho ông bà; Còn việc bà Thu H yêu cầu bồi thường thiệt hại 6.900.000đ, thì ông bà không đồng ý. Vì trên thực tế, bà Thu H vẫn quản lý sử dụng đất và trồng lúa bình thường, mà không có trở ngại, khó khăn gì từ vợ chồng ông C.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Huỳnh Hữu P trình bày:*

Hiện nay, ông P đang đứng tên quyền sử dụng thửa đất số 80, tờ bản đồ số 32, Ấp T, xã T1, huyện V, TP. Cần Thơ. Và đã được Nhà nước cấp giấy CNQSDĐ số: CS00268 ngày 30-11-2018 cho ông P. Thửa đất số 80 trước đây thuộc một phần thửa đất 352 được Nhà nước công nhận quyền sử dụng cho ông C, theo giấy CNQSDĐ số 00267 như bà Thu H đã trình bày ở trên. Nhưng do ông C và bà K phải thi hành bản án số: 16/2008/DSST ngày 20-3-2008 đã có hiệu lực pháp luật nhưng không có khả năng trả nợ nên đã bị kê biên, phát mãi một phần để thu hồi nợ cho người được thi hành án. Ông P là người mua trúng đấu giá đối với phần đất bị kê biên và được tách thành thửa đất số 80, có diện tích 1.246,9m² đất LUC. Từ cơ sở này ông P đã làm thủ tục đăng ký, xin cấp giấy đất và đã được Nhà nước cấp giấy CNQSDĐ số: CS00268 công nhận quyền sử dụng thửa đất số 80 cho ông P. Nhưng từ khi trúng đấu giá và làm giấy CNQSDĐ số: CS00268 đến nay thì bà Lê Thị Thu H không giao trả thửa đất số 80 cho ông P. Nên từ năm 2018 đến nay, ông P không được quản lý sử dụng thửa đất số 80, mà do bà Thu H đang trực tiếp quản lý sử dụng.

Tòa án đã giải thích, phân tích quy định của pháp luật tố tụng dân sự về khởi kiện, yêu cầu độc lập cho ông P biết và còn ấn định thời hạn để làm đơn yêu cầu độc lập đối với nguyên đơn, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật. Nhưng đã hết thời hạn, ông P không nộp đơn yêu cầu độc lập cho Tòa án. Tại phiên tòa, ông P yêu cầu bà Thu H chịu trách nhiệm giao trả lại cho ông quyền sử dụng thửa đất số 80 nhưng bà Thu H không đồng ý.

-Tại bản án dân sự sơ thẩm số 57/2024/DSST ngày 23 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện V đã tuyên xử:

* Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Thu H đối với ông Trương Ngọc C và bà Văng Thị Kim H.

- Công nhận một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Tờ thỏa thuận sang nhượng đất nông nghiệp ngày 02-10-2007 và Tờ bán đất về việc mua bán bờ kinh ruộng ngày 11-6-2015) ngày 02-10-2007 và ngày 11-6-2015, giữa bà Lê Thị Thu H với ông Trương Ngọc C và bà Văng Thị Kim H về việc ông Trương Ngọc C và bà Văng Thị Kim H.

Bà Thu H được quyền sử dụng và làm thủ tục đăng ký sang tên đối với phần đất có diện tích chuyển nhượng cho bà Lê Thị Thu H quyền sử dụng 2.626,9m² đất LUC (đã bao gồm 67,3m² đất bờ kinh thủy lợi) tại thửa đất số 3521 thuộc thửa đất số 352. Công nhận bà Lê Thị Thu H đang quản lý sử dụng 2.626,9m² đất LUC nói trên do ông C và K giao, còn bà Thu H đã giao trả đủ giá trị chuyển nhượng đất cho ông C và K. Thửa đất số 352, thuộc tờ bản đồ số 11, Ấp T, xã T1, huyện V, TP. Cần Thơ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00267 ngày 23-11-2001, do ông Trương Ngọc C đại diện đứng tên.

- Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Thu H đối với ông Trương Ngọc C và bà Văng Thị Kim H về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 1.318,3m² (đã bao gồm 35,7m² đất làm bờ

kinh) đất LUC (Tờ thỏa thuận sang nhượng đất nông nghiệp ngày 02-10-2007 và Tờ bán đất về việc mua bán bờ kinh ruộng ngày 11-6-2015) thuộc thửa đất số 80 (thuộc một phần thửa 352 cũ), giữa bà Thu H với ông C và bà K. Mà tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 1.318,3m² (đã bao gồm 35,7m² đất làm bờ kinh) đất LUC thuộc thửa đất số 80 (thuộc một phần thửa 352 cũ) nói trên, giữa bà Thu H với ông C và bà K vô hiệu.

Buộc ông Trương Ngọc C và bà Văng Thị Kim H chịu trách nhiệm liên đới trả lại cho bà Thu H 38.246.000đ (ba mươi tám triệu hai trăm bốn mươi sáu ngàn đồng) là trị giá 1.318,3m² đất LUC tại thời điểm chuyển nhượng đất mà ông C và bà K đã nhận của bà Thu H. Thửa đất số 80 thuộc tờ bản đồ số 32 (11 cũ), tọa lạc tại Ấp T, xã T1, huyện V, thành phố Cần Thơ. Đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CS00268, ngày 30-11-2018 cho ông Huỳnh Hữu P.

- Công nhận bà Lê Thị Thu H tự nguyện chịu trách nhiệm giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00267 ngày 23-11-2001 do ông Trương Ngọc C đại diện đứng tên (bản gốc) cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, thành phố Cần Thơ khi thi hành án.

- Các đương sự có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển nhượng, đăng ký, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất đã chuyển nhượng (chấp nhận yêu cầu khởi kiện) theo quy định của pháp luật. Đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Lê Thị Thu H đối với diện tích đất đã nhận chuyển nhượng (phản chấp nhận yêu cầu khởi kiện) theo quy định của pháp luật.

(Căn cứ vào Biên bản xem xét thẩm định tài sản, Biên bản định giá tài sản ngày 17-12-2021 của Hội đồng định giá và Bản trích đo địa chính số: 29/TTKT-TNMT ngày 24-5-2022 của Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và môi trường TP. Cần Thơ để xác định vị trí, kích thước, diện tích phần đất tranh chấp, được công nhận chuyển nhượng, không công nhận chuyển nhượng và vô hiệu)

* Đình chỉ xét xử yêu cầu của bà Lê Thị Thu H về việc yêu cầu ông Trương Ngọc C và bà Văng Thị Kim H chịu trách nhiệm liên đới bồi thường thiệt hại cho bà Lê Thị Thu H 6.900.000đ (sáu triệu chín trăm ngàn đồng). Do bà Lê Thị Thu H rút lại yêu cầu này.

* Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và phí đo đạc đất tranh chấp. Ông Trương Ngọc C và bà Văng Thị Kim H cùng phải chịu 7.000.000đ (bảy triệu đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, phí đo đạc đất tranh chấp và chịu trách nhiệm hoàn trả cho bà Lê Thị Thu H số tiền này (7.000.000đ).

* Về tạm ứng án phí và án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Lê Thị Thu H phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện bị bác yêu cầu và được khấu trừ vào 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí mà bà đã nộp, theo Biên lai thu tạm ứng án

phí, lệ phí Tòa án số: 016807 ngày 12-5-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, thành phố Cần Thơ.

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Văng Thị Kim H và ông Trương Ngọc C (do là người cao tuổi).

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

Tại đơn kháng cáo đề ngày 05/8/2024, nguyên đơn không đồng ý bản án sơ thẩm về việc không công nhận diện tích 1.318,3 m², đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên kháng cáo.

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 bản án sơ thẩm đã giải quyết là có căn cứ, nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới nên không có cơ sở chấp, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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. Tòa án nhân dân huyện V đã thụ lý là đúng thẩm quyền và xác định đúng quan hệ tranh chấp 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] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bằng giấy tay) đối với các diện tích đất gồm 03 công tằm cắt và 108 m² đất bờ kinh. Kết quả đo đạc thực tế theo kết quả thẩm định toàn bộ các diện tích này là 3.945,2 m². Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết công nhận một phần việc chuyển nhượng đối với diện tích là 2.626,9 m². Nguyên đơn yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm tiếp tục chấp nhận việc chuyển nhượng phần diện tích còn lại là 1.318,3 m². Như vậy, trong phạm vi xét xử phúc thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng 1.318,3 m² theo đơn kháng cáo của nguyên đơn có căn cứ hay không.

[3] Theo kết quả thẩm định tại chỗ và trình bày của các đương sự thì diện tích 1.318,3 m² mà nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng của bị đơn là thửa 352. Phần đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Hữu P thông qua thủ tục bán đấu giá tài sản bị thi hành án. Ông P là bên thứ ba ngay tình, mua tài sản bán đấu giá công khai và đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng sang tên. Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn cũng không yêu cầu xem xét tính hợp pháp của kết quả bán đấu giá. Tại thời điểm ông P mua trúng giá thì hợp đồng chuyển nhượng (bằng giấy tay) giữa Bà Thu H và vợ chồng ông C chưa được Tòa án công nhận nên chưa có hiệu lực, Bà Thu H chưa có quyền sử dụng đất về mặt pháp lý. Nay, phần đất đã được sang tên hợp pháp

cho ông P thì Bà Thu H không có quyền sử dụng đất đối với phần đất này. Do vậy, kháng cáo của nguyên đơn không có cơ sở để chấp nhận.

[4] Do thủ tục thi hành án đối với bản án số 16/2008/DSST ngày 20/3/2008 của Toà án nhân dân huyện V đã thi hành xong nên việc tuyên giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông C đứng tên cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện V là không phù hợp. Bản chính giấy này cần giao cho cơ quan có thẩm quyền trong quá trình đăng ký biến động đất đai (Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện V) để thực hiện thủ tục đăng ký, chỉnh lý, thu hồi theo quy định của pháp luật. Toà án cấp phúc thẩm điều chỉnh lại cách tuyên án để thuận lợi trong quá trình thi hành án. Bên cạnh đó, bị đơn không có phản tố về hợp đồng vô hiệu, Toà án sơ thẩm xử lý cả hậu quả của hợp đồng vô hiệu là vượt yêu cầu đương sự. Tuy nhiên, bị đơn không kháng cáo nên không điều chỉnh.

[5] Tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn đặt ra vấn đề tài sản trên đất, công sức vun đắp giữ gìn để nâng cao giá trị đối phần đất ông P đang đứng tên. Hội đồng xét xử thấy rằng, ông P không có yêu cầu độc lập nên Toà án cấp sơ thẩm không buộc nguyên đơn giao đất. Do vậy, việc giao trả đất, bồi thường công sức... các bên tự thoả thuận, trong trường hợp không thoả thuận được thì khởi kiện thành vụ án dân sự khác.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng theo quy định tại Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự và văn bản hướng dẫn thi hành.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Công nhận một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Tờ thoả thuận sang nhượng đất nông nghiệp ngày 02-10-2007 và Tờ bán đất về việc mua bán bờ kinh ruộng ngày 11-6-2015), giữa bà Lê Thị Thu H với ông Trương Ngọc C và bà Văng Thị Kim H:

Bà Lê Thị Thu H được quyền sử dụng 2.626,9m² đất LUC tại thửa 352¹ theo Bản trích đo địa chính số 29/TTKTTNMT ngày 24/5/2022 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ (cũ). (Đính kèm).

- Tuyên bố vô hiệu một phần đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Thu H với ông Trương Ngọc C, bà Văng Thị Kim H theo các hợp đồng nêu trên đối với phần diện tích 1.318,3m² đất LUC tại thửa 80 của Bản trích đo địa chính số 29/TTKTTNMT ngày 24/5/2022 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ (cũ).

Buộc ông Trương Ngọc C và bà Văng Thị Kim H trả lại cho bà Thu H 38.246.000đ (Ba mươi tám triệu hai trăm bốn mươi sáu ngàn đồng).

- Trong quá trình thi hành án, bà Lê Thị Thu H giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00267 ngày 23-11-2001 do ông Trương Ngọc C đại diện đứng tên (bản gốc) cho Văn phòng đăng ký đất đai huyện V để thực hiện thủ tục chỉnh lý biên động theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn được quyền đăng ký chỉnh lý biên động đất đai theo quy định của pháp luật.

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu của bà Lê Thị Thu H về việc yêu cầu ông Trương Ngọc C và bà Văng Thị Kim H chịu trách nhiệm liên đới bồi thường thiệt hại cho bà Lê Thị Thu H 6.900.000đ (sáu triệu chín trăm ngàn đồng).

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Ông Trương Ngọc C và bà Văng Thị Kim H hoàn trả cho bà Lê Thị Thu H số tiền 7.000.000 đồng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Lê Thị Thu H phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng), chuyển tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 016807 ngày 12-5-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V thành án phí, coi như Bà Thu H đã nộp xong.

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Văng Thị Kim H và ông Trương Ngọc C (do là người cao tuổi).

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng, chuyển tiền tạm ứng phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 007141 ngày 06/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V thành án phí, coi như nguyên đơn đã nộp xong.

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

Trong trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 của 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 qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- TAND huyện V
- THADS huyện
- Lưu hồ sơ vụ án.

Đã ký

Nguyễn Chế Linh

Các Thẩm phán

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Phạm Hoàng Dũng – Hồ Thị Tuyết Phương

Nguyễn Chế Linh

