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: 10/2024/DS-PT
Ngày 13/01/2025
"V/v tranh chấp đòi quyền sử dụng đất cho ở nhờ và 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 Võ Bảo Anh
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Chế Linh
Bà Hà Thị Phương Thanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Phong Lan – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Ông Trần Thanh Vũ - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Trong ngày 13 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 365/2024/TLPT-DS ngày 06 tháng 11 năm 2024 về tranh chấp *"đòi quyền sử dụng đất cho ở nhờ và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 45/2024/DS-ST ngày 13 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 505/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Ông **Bùi Văn Bích**, sinh năm 1962; Địa chỉ: Ấp Nhơn Thành, xã Nhơn Nghĩa, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Ngọc Diễn, sinh năm 1983; ông Nguyễn Thái Vinh, sinh năm 1998; ông Nguyễn Văn Huy, sinh năm 1999 và ông Dương Minh Phú, sinh năm 2000; cùng địa chỉ: số 229, đường Nguyễn Đệ, phường An Hòa, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ (theo văn bản ủy quyền ngày 09/12/2024). (ông Phú có mặt).

2. Bị đơn: Ông **Bùi Văn Tâm**, sinh năm 1952; Địa chỉ: Ấp Nhơn Thành, xã Nhơn Nghĩa, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà **Nguyễn Thị Tư**, sinh năm 1962; Địa chỉ: Ấp Nhơn Thành, xã Nhơn Nghĩa, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ (vợ ông Bích).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Tư: Ông Nguyễn Văn E, sinh năm 1968; địa chỉ: số 229, đường Nguyễn Đệ, phường An Hòa, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ (theo văn bản ủy quyền ngày 10/01/2025). (ông E có mặt).

3.2. Bà **Trần Thị Thu Mai**, sinh năm 1959

3.3. Bà **Danh Thị Nga**, sinh năm 1987

3.4. Ông **Bùi Quốc Tính**, sinh năm 1988

Cùng địa chỉ: Ấp Nhơn Thành, xã Nhơn Nghĩa, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Mai, bà Nga và ông Tính: Ông Bùi Văn Tâm, sinh năm 1955; địa chỉ: Ấp Nhơn Thành, xã Nhơn Nghĩa, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ (theo văn bản uỷ quyền ngày 10/10/2023). (ông Tâm có mặt).

4. Người làm chứng:

4.1. Ông **Bùi Văn Hội**, sinh năm 1964; Địa chỉ: Ấp Long Hoà B, xã Long Thạnh, huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang (vắng mặt).

4.2. Bà **Bùi Thị Chọn**, sinh năm 1969; Địa chỉ: Ấp Thạnh Phú, xã Tân Phú Thạnh, huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang (vắng mặt).

4.3. Ông **Bùi Văn Vẹn**, sinh năm 1973

4.4. Ông **Bùi Văn Miền**, sinh năm 1975

Cùng địa chỉ: Ấp Nhơn Thành, xã Nhơn Nghĩa, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

* Người kháng cáo: Ông Bùi Văn Bích là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn trình bày và yêu cầu tại đơn khởi kiện và lời khai của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trong quá trình tố tụng:

Nguyên đơn được Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000162 ngày 06/6/1994 với diện tích 4.500m2, thửa 908, tờ bản đồ 8, đất tọa lạc tại Ấp Nhơn Thành, xã Nhơn Nghĩa, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ. Khoảng năm 1994 nguyên đơn cho bị đơn ông Bùi Văn Tâm ở nhờ trên đất, do là anh em ruột trong gia đình nên khi cho ông Tâm ở nhờ chỉ nói miệng, không làm giấy tờ gì.

Bị đơn nhờ nguyên đơn thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên để vay Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam với số tiền vay là 200.000.000 đồng theo hợp đồng cho vay số 72 – HLO/2014/HĐCV ngày 24/07/2014, bị đơn không trả nợ

cho ngân hàng nên nguyên đơn phải trả nợ thay cho bị đơn với số tiền là 294.770.000 đồng và đã xoá thế chấp vào ngày 05/4/2022.

Ông Tâm xây nhà năm 2019 thì nguyên đơn biết, do là anh em trong gia đình nên nguyên đơn không ngăn cản. Đối với tờ xác nhận của anh em trong gia đình là ông Bùi Văn Hội, Bùi Thị Chọn, Bùi Văn Vẹn, Bùi Văn Miền cho rằng ông Bích có bán đất cho ông Tâm là không khách quan, không đúng sự thật. Bị đơn cung cấp "Tờ nhượng đất" ghi ngày 30/3/2017 không phải chữ ký của ông Bích vì ông Bích không sang bán đất cho ông Tâm, nên không yêu cầu giám định chữ ký.

Nguyên đơn yêu cầu gia đình bị đơn di dời nhà và tài sản trên đất trả lại cho nguyên đơn quyền sử dụng thửa đất 908 nêu trên. Nguyên đơn đồng ý hỗ trợ di dời các vật kiến trúc, cây trồng trên đất cho bị đơn.

Yêu cầu bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền mà nguyên đơn đã trả nợ thay cho bị đơn vay tại Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam theo hợp đồng cho vay số 72 – HLO/2014/HĐCV ngày 24/07/2014 bao gồm vốn, lãi là 294.770.000 đồng. Tuy nhiên, quá trình tố tụng nguyên đơn rút lại yêu cầu này.

- *Bị đơn ông Bùi Văn Tâm trình bày:*

Bị đơn không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu phản tố như sau:

Trước đây nguyên đơn cầm cố phần đất tranh chấp cho ông Phan Thành Đông nên khi chuyển nhượng đất bị đơn đã trả vàng cầm cố đất cho ông Đông bằng 08 chỉ vàng 24K và trả số vàng còn lại cho nguyên đơn nên tổng số vàng bị đơn đã trả cho nguyên đơn là 15 chỉ vàng 24K. Bị đơn đã nhận đất và sử dụng vào khoảng tháng 10/1994 cho đến nay. Sau đó hai bên có làm giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất "Tờ nhượng đất" ghi ngày 30/3/2017. Bị đơn có yêu cầu nguyên đơn làm thủ tục sang tên cho bị đơn nhưng nguyên đơn hứa hẹn mà không thực hiện. Số tiền ông vay "ké" ngân hàng với nguyên đơn thì ông đã trả cho ông Bích xong. Đến năm 2019 bị đơn xây nhà, vợ chồng nguyên đơn không có ý kiến gì, đồng thời anh em trong gia đình là ông Bùi Văn Hội, bà Bùi Thị Chọn, ông Bùi Văn Vẹn và ông Bùi Văn Miền cũng xác nhận bị đơn có mua đất của nguyên đơn. Chữ ký bên chuyển nhượng trong "Tờ nhượng đất" ghi ngày 30/3/2017 là của nguyên đơn, các anh em trong gia đình đều biết nên bị đơn không yêu cầu giám định chữ ký. Trong quá trình sử dụng đất, bị đơn là người thực hiện nghĩa vụ nộp thuế đối với Nhà nước. Nay bị đơn yêu cầu vợ chồng nguyên đơn ký tên sang nhượng cho bị đơn phần đất bị đơn đang sử dụng theo "Tờ nhượng đất" ghi ngày 30/3/2017.

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

Bà Nguyễn Thị Tư là vợ của ông Bích thống nhất trình bày của nguyên đơn.

Bà Trần Thị Thu Mai, bà Danh Thị Nga và ông Bùi Quốc Tính thống nhất trình bày của bị đơn.

- Người làm chứng trình bày:

Ông Bùi Văn Hội, bà Bùi Thị Chọn, ông Bùi Văn Vẹn và ông Bùi Văn Miền khai nhận, bị đơn có mua đất của nguyên đơn. Ngày 30/3/2017 nguyên đơn có làm giấy viết tay chuyển nhượng đất cho bị đơn. Bị đơn có yêu cầu nguyên đơn làm thủ tục sang tên cho bị đơn nhưng nguyên đơn hứa hẹn mà không thực hiện.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2024/DS-ST ngày 13 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ đã quyết định:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu gia đình bị đơn di dời nhà và tài sản trên đất trả lại cho nguyên đơn phần đất thửa 908, tờ bản đồ 8, có diện tích 4.500m2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000162 do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 06/6/1994 cho nguyên đơn, do không có căn cứ xem xét.

2/ Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn với bị đơn theo "tờ nhượng đất ngày 30/3/2017". Bị đơn được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục tách thửa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 9081 tờ bản đồ số 8, diện tích là 3.957,6 m2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000162 do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 06/6/1994 cho nguyên đơn sang tên bị đơn (theo bản trích đo địa chính số 88/VPĐKĐĐ ngày 06/5/2024 của Văn Phòng đăng ký đất đai - Sở Tài nguyên và Môi trường, thành phố Cần Thơ)

3/ Đình chỉ việc nguyên đơn yêu cầu buộc bị đơn trả số tiền vay ngân hàng gồm tiền gốc, lãi là 294.770.000đồng, do nguyên đơn rút yêu cầu này.

4/ Đối với phần nhà và cây trồng trên đất: Bị đơn tiếp tục quản lý sử dụng theo biên bản thẩm định đo đạc và biên bản định giá tài sản ngày 23/01/2024.

5/ Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Nguyên đơn phải chịu chi phí thẩm định đo đạc là 7.417.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp và chi xong

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định.

Ngày 26/8/2024, nguyên đơn ông Bùi Văn Bích kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, buộc gia đình bị đơn di dời nhà và tài sản trên đất trả lại cho nguyên đơn phần đất tại thửa 908, tờ bản đồ số 08, diện tích

4.500m^2 (đo đạc thực tế là 3.957,6m^2) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000162 do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp 06/6/1994 cho nguyên đơn. Nguyên đơn đồng ý hỗ trợ giá trị nhà và cây trồng trên đất cho bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên kháng cáo, đề nghị giám định chữ ký của ông Bùi Văn Bích trong "Tờ nhượng đất" ghi ngày 30/3/2017; xem xét lại nguồn gốc đất tranh chấp là của gia đình, vợ chồng nguyên đơn; cần cho đối chất giữa những người làm chứng với đương sự để xác định giá trị lời khai người làm chứng.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

Cần tạm ngừng phiên tòa thu thập thêm chứng cứ, làm rõ chữ ký trong "Tờ nhượng đất" lập ngày 30/3/2017 có phải của ông Bùi Văn Bích hay không nên Kiểm sát viên không phát biểu quan điểm về đường lối giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn thì đây là vụ án dân sự về *"tranh chấp đòi quyền sử dụng đất cho ở nhờ và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết là có căn cứ, đúng thẩm quyền.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Đất tranh chấp do nguyên đơn đứng tên quyền sử dụng thuộc thửa 908[1], đo đạc thực tế có diện tích 3.957,6m^2 (một phần thửa 908), loại trồng lúa. Nhưng gia đình bị đơn quản lý sử dụng đất này từ năm 1994 cho đến thời điểm phát sinh tranh chấp (năm 2022) đã là 28 năm công khai, liên tục, ngay tình. Từ loại đất trồng lúa, bị đơn cải tạo để trồng cây lâu năm, cây ăn trái.

Ngày 07/6/2019, Ủy ban nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ ban hành Quyết định về việc cấp nhà tình nghĩa cho gia đình chính sách – người có công là ông Bùi Văn Tâm. Sau đó, căn nhà kiên cố bằng bê tông, cốt thép được xây trên phần đất tranh chấp nhưng nguyên đơn và vợ là bà Nguyễn Thị Tư cũng không có ý kiến phản đối, ngăn cản gì liên quan đến việc bị đơn được xây nhà trên đất và quản lý sử dụng đất để trồng cây như nêu trên.

[3] Nguyên đơn cho rằng, việc gia đình bị đơn sử dụng đất tranh chấp là do nguyên đơn cho mượn vì không có chỗ ở, còn bị đơn thì không thừa nhận. Xét thấy, việc nguyên đơn cho bị đơn mượn đất để ở như trình bày thì không có giấy tờ chứng minh. Trong khi những người anh em ruột của nguyên đơn, bị đơn là các ông bà: Bùi Văn Hội, Bùi Thị Chọn, Bùi Văn Vẹn, Bùi Văn Miền, kể cả cha ruột của nguyên đơn và bị đơn là ông Bùi Văn Út khi còn sống cùng có lời khai

xác nhận nhận thể hiện trong hồ sơ vụ án biết rõ việc nguyên đơn có chuyển nhượng đất cho bị đơn giá 15 chỉ vàng 24K. Những lời khai này phù hợp với nội dung "Tờ nhượng đất" viết tay ghi ngày 30/3/2017" về việc nguyên đơn có chuyển nhượng cho bị đơn 03 công đất tầm ba mét giá 15 chỉ vàng 24K vào tháng 9/1994, phù hợp với diện tích đất thực tế theo kết quả đo đạc mà gia đình bị đơn đang quản lý sử dụng cất nhà kiên cố, trồng cây lâu năm, cây ăn trái. Trong suốt thời gian dài sử dụng đất, nhưng không bị ông Bích và bà Tư khiếu nại, phản đối. Từ đó, có căn cứ xác định việc gia đình bị đơn sử dụng đất tranh chấp là được phía nguyên đơn giao đất do nhận chuyển nhượng, thanh toán vàng không phải mượn đất sử dụng như nguyên đơn trình bày.

Mặt khác, trường hợp bị đơn mượn đất để ở như nguyên đơn trình bày thì phần đất để cất nhà ở chỉ chiếm diện tích hơn 100m^2, phần còn lại hơn 3.800m^2 không phải để ở mà gia đình bị đơn cải tạo trồng cây lâu năm, cây ăn trái trong suốt thời gian dài, công khai nhưng không bị ông Bích và vợ là bà Tư phản đối. Như vậy, việc nguyên đơn khai bị đơn mượn thửa đất 908 để ở là không phù hợp.

[4] Xét thấy, giao dịch chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn và bị đơn không được công chứng, chứng thực nhưng bị đơn đã thanh toán đủ vàng và nhận đất sử dụng ổn định, công khai, liên tục, ngay tình trong thời gian dài. Căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 thì Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch khi có yêu cầu của một hoặc các bên. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc đòi lại đất tranh chấp (vì lý do cho mượn ở nhờ) và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, công nhận cho bị đơn được quyền sử dụng đất do đã nhận chuyển nhượng là phù hợp.

[5] Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới có thể làm thay đổi nội dung, bản chất của vụ án nên không có cơ sở chấp nhận, cần giữ nguyên án sơ thẩm.

[6] Với các tài liệu, chứng cứ đã được thu thập có trong hồ sơ và các tình tiết của vụ án như nhận định ở phần trên, đủ cơ sở giải quyết tranh chấp giữa nguyên đơn với bị đơn nên đại diện Viện kiểm sát đề nghị tạm ngừng phiên tòa thu thập thêm chứng cứ là không cần thiết, chỉ kéo dài thời gian giải quyết vụ án.

[7] Các phần khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không có căn cứ chấp nhận, lẽ ra phải chịu án phí nhưng nguyên đơn thuộc đối tượng là người cao tuổi nên được miễn theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Tuyên xử:

1/. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 45/2024/DS-ST ngày 13 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

2/. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn cho ông Bùi Văn Bích.

Ông Bùi Văn Bích được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Phong Điền theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006453 ngày 26/8/2024.

3/. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày được 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 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

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

đã ký

Võ Bảo Anh