

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: 32/2024/DS-PT

Ngày: 23/01/2024

V/v: "Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất;
Đòi lại quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ
Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Lê Thị Minh Trang**

Các Thẩm phán: 1/ Ông **Phạm Hoàng Dũng**

2/ Bà **Phan Thị Hồng Dung**

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông **Huỳnh Minh Đức** – 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.

Từ ngày 16 đến ngày 23 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân
thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số: 173/2023/TLPT-DS ngày
30 tháng 5 năm 2023 về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất; Đòi lại quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 211/2023/DSST ngày 27 tháng 3 năm 2023
của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 307 /2023/QĐPT-DS
ngày 28 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Trần Văn Bé N**, sinh năm 1967;

Địa chỉ thường trú: **Số B, đường N, Khu V, phường A, quận N, thành phố Cần
Thơ.**

Địa chỉ liên lạc: **Số B N, khu vực B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ.**

Người đại diện hợp pháp: Ông **Nguyễn Văn Đ**, sinh năm 1989

Địa chỉ: **Ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ.** Có mặt. (Theo giấy ủy
quyền ngày 13/11/2020).

Bị đơn:

1. **Công ty Cổ phần K1**

Trụ sở chính: Số B N, khu vực B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ.
Người đại diện theo pháp luật: Ông **Đặng Công D**, chức vụ: Chủ tịch hội đồng thành viên.

Người đại diện hợp pháp: Ông **Nguyễn Ngọc T**, sinh năm 1954

Địa chỉ: B Đường B, Khu dân cư T, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ.

(Theo giấy ủy quyền ngày 13/3/2023). (Có mặt).

2. Ông **Đặng Công D**, sinh năm 1959;

Địa chỉ: Số A N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp: Ông **Nguyễn Ngọc T**, sinh năm 1954

(Theo giấy ủy quyền ngày 29/12/2022).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. **Ngân hàng thương mại Cổ phần N1;**

Trụ sở Chi nhánh C1: 03 – 05 – G Hòa Bình, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Lê Huỳnh Anh T1**, sinh năm 1975 và bà **Lê Thị Thu O**, sinh năm 1972 (Có Văn bản ý kiến đề nghị xin xét xử vắng mặt).

2. Bà **Nguyễn Thị Ngọc T2**, sinh năm 1952;

Địa chỉ: Số C đường B KDC Him Lam F, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có đơn xin vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư **Nguyễn Thanh C**, Công ty L2, Đoàn luật sư thành phố C. (Có đơn xin vắng mặt).

3. **Văn phòng C2;**

Địa chỉ: Số H, dãy C, đường số A, khu dân cư T huyện P, thị trấn P, thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt).

Người kháng cáo: Nguyên đơn và Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ KIẾN NHƯ SAU:

** Nguyên đơn ông **Trần Văn Bé N** có đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau đây:*

Buộc Công ty Cổ phần K1 (gọi tắt là Công ty K1) và ông **Đặng Công D** trả lại 250m² đất tại thửa 284 (Giấy CNQSDĐ số CA 419481, sổ vào sổ CH09182 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 04/6/2015) và thửa 602 (Giấy CNQSDĐ số CK 746773, sổ vào sổ CS14924 do Sở Tài nguyên và Môi trường quận B cấp ngày 21/11/2017) tờ bản đồ số 12, tọa lạc số 26C đường N, khu vực B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/8/2015 giữa: Bà **Nguyễn Thị Ngọc T2** với ông **Đặng Công D**, đối với diện tích 135,1m² thửa 264, tờ bản đồ số 12, giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ CH 09171 do UBND quận B cấp ngày 04/6/2015, công chứng tại Văn phòng C2.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 31/8/2015 giữa bà **Nguyễn**

Thị Ngọc T2 với ông Đặng Công D, đối với diện tích 16,5m² thửa 284, tờ bản đồ số 12, giấy chứng nhận QSDĐ số CH 09182 do UBND quận B cấp ngày 04/6/2015, công chứng tại Văn phòng C2.

Căn cứ yêu cầu hủy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T2 với ông D là trái quy định pháp luật. Việc Ủy ban nhân dân quận B cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CA 419481, số vào sổ CH09182 ngày 04/6/2015 và Sở Tài nguyên và Môi trường quận B cấp Giấy CNQSDĐ số CK 746773, số vào sổ CS14924 ngày 21/11/2017 cho bà T2 là hợp pháp nên ngày 13/9/2018 bà T2 ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 284 và 602 cho ông B Năm là đúng quy định. Bà T2 đã nhận toàn bộ giá trị của hai thửa đất trên. Ông Bé N đã hoàn tất thủ tục tài chính nên ngày 21/9/2018 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận B chỉnh lý giấy chứng nhận QSDĐ số CA 419481 và số CK 746773 cho ông là hợp pháp. Việc ông D và Công ty K1 chiếm dụng đất, qua đo đạc thực tế có diện tích 191,8m² của ông N để làm đường đi là không đúng. Do đó, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung của nguyên đơn.

Đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 31/8/2015 giữa ông D với bà T2; căn cứ vào kết quả đo đạc thực tế, buộc bị đơn ông D, Công ty K1 tháo dỡ vật kiến trúc trả toàn bộ diện tích đất 191,8m² cho ông Bé N.

*** Bị đơn ông Đặng Công D có yêu cầu độc lập đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc T2:**

Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc T2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ký ngày 31/8/2015, đối với diện tích 135,10m², thửa 264, tờ bản đồ số 12 Giấy chứng nhận QSDĐ số CH09181 ngày 04/6/2015 tên Nguyễn Thị Ngọc T2.

Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc T2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ký ngày 31/8/2015, đối với diện tích 16.5m², thửa 284, tờ bản đồ số 12 Giấy chứng nhận QSDĐ CH09182 ngày 04/6/2015 tên Nguyễn Thị Ngọc T2.

Yêu cầu bà T2 tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 14/4/2015 với ông D, diện tích chuyển nhượng là 230m² đất LUA tại thửa 284-264.

Căn cứ yêu cầu:

Thứ nhất, ông D không có giao dịch chuyển nhượng QSDĐ với ông B Năm nên ông N kiện ông D là không đúng; Thứ hai, năm 2015 ông D nhận chuyển nhượng QSDĐ của bà T2 là tại thửa 264 và 284. Ông D đã làm đường đi vào Trung Tâm đăng kiểm thuộc Công ty K1. Ông D đã giao đủ tiền, bà T2 đã giao đất cho ông D sử dụng từ đó cho đến nay. Việc bà T2 chuyển nhượng đất cho ông B Năm như thế nào thì ông D không biết. Từ những căn cứ đó, yêu cầu Tòa án bác các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu độc lập của bị đơn đối với bà T2.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 27/3/2023:

* Ông Nguyễn Ngọc T trình bày: Không có căn cứ cho rằng phần đất ông B Năm bị thiếu là thuộc phần đất đường đi của ông D đang sử dụng. Bởi vì xung quanh đất tranh chấp là của nguyên đơn, việc đo đạc phải đo hết các thửa đất của

nguyên đơn, còn vụ án này chỉ đo thửa 284 và 602 là không chính xác. Nên không có căn cứ cho rằng ông **D** đã sử dụng sang đất ông **B** Năm ngang 0,71m như bảng trích đo thể hiện. Đề nghị Tòa án không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* *Tại biên bản ghi nhận ý kiến ngày 15/12/2023, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà **T2**, Luật sư **Nguyễn Thanh C** trình bày:* Ông **Bé N** không có quyền khởi kiện hủy các hợp đồng đã ký giữa bà **T2** với ông **D**. Đối với yêu cầu độc lập của ông **D**: Bà **T2** thừa nhận có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông **D** và nhận đủ. Bà **T2** đã giao đất cho ông **D** sử dụng nên đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông **D**.

* ***Ngân hàng TMCP N1 - Chi nhánh C1** có ý kiến:* Ngân hàng và **Công ty TNHH Một thành viên D1** do ông **Bé N** làm giám đốc có ký hợp đồng vay tiền, dư nợ gốc 27.870.807.159 đồng, nợ lãi: 75.326.389 đồng. Theo đó, ông **B** Năm có thể chấp thửa đất số 284 (Giấy CNQSDĐ số CA 419481, số vào sổ CH09182 do Ủy ban nhân dân quận **B** cấp ngày 04/6/2015) và 602 (Giấy CNQSDĐ số CK 746773, số vào sổ CS14924 do Sở Tài nguyên và Môi trường quận **B** cấp ngày 21/11/2017), tờ bản đồ số 12 và một số tài sản khác để đảm bảo cho khoản vay trên. Do **Công ty TNHH Một thành viên D1** luôn trả đúng nợ nên Ngân hàng không có yêu cầu độc lập trong vụ án này và xin được vắng mặt trong các thủ tục tố tụng tại Tòa án.

* ***Văn phòng C2**: không có văn bản nêu ý kiến.*

* *Quan điểm của luật sư **Nguyễn Thanh C** bảo vệ quyền và lợi ích của bà **Nguyễn Thị Ngọc T2**:* Bà **T2** thừa nhận có bán đất cho ông **D** và ông **Bé N**. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà **T2** với ông **D** chỉ được công chứng, vì diện tích chuyển nhượng dưới hạn mức nên ông **D** chưa sang tên giấy đất. Ông **D** chưa được cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất theo quy định lại Điều 186, 188 Luật đất đai 2013. Năm 2018 bà **T2** đã chuyển nhượng hết diện tích thửa 284, 602 cho nguyên đơn và đã được sang tên trên giấy chứng nhận QSDĐ nên nguyên đơn yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa bà **T2**, ông **D** là có căn cứ. Bà **T2** không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng trong vụ án này. Đề nghị Tòa án tách ra giải quyết trong vụ án khác khi đương sự có đơn yêu cầu. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập của ông **D** thì bà **T2** đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng và hợp tác để tách giấy chứng nhận QSDĐ đất cho ông **D**.

Vụ việc được hòa giải nhưng không thành nên được đưa ra xét xử. Tại Bản án số 11/2023/DS-ST ngày 27/3/2023 và Quyết định sửa đổi bổ sung Bản án sơ thẩm số 105/2023/QĐSCBSBA ngày 17/4/2023 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy tuyên xử như sau:

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

+ Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà **Nguyễn Thị Ngọc T2** với ông **Đặng Công D**, đối với diện tích 135,1m² thửa 264, tờ bản đồ số 12, giấy chứng nhận QSDĐ số CH 09171 do UBND quận **B** cấp ngày

04/6/2015, công chứng ngày 31/8/2015.

+ Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Nguyễn Thị Ngọc T2 với ông Đặng Công D, đối với diện tích 16,5m² thửa 284, tờ bản đồ số 12, giấy chứng nhận QSDĐ số CH 09182 do UBND quận B cấp ngày 04/6/2015, công chứng ngày 31/8/2015.

- Buộc ông Đặng Công D phải trả cho ông Trần Văn B1 Năm 103,2m² đất lúa gồm: 22,8m² thuộc thửa 284 (ký hiệu A) và 80,4m² (một phần diện tích tại vị trí B thuộc thửa 602) thể hiện tại Bản trích đo địa chính số 147/TTKTTNMT ngày 17/11/2022 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C (đính kèm).

- Ông Trần Văn Bé N có nghĩa vụ dành lối đi cho ông Đặng Công D có diện tích 88,5m²; vị trí kích thước như sau: Điểm thứ nhất, tính từ bức tường hiện hữu cao 2m (hướng đi quận Ô) kéo về bức tường hướng giáp ranh đất của ông Bé N (hướng về N) là 4.0m; đây là điểm thứ hai. Tại hai điểm này kéo thẳng vào trong giao nhau với rạch ông T3 thành hai cạnh có chiều dài 20,19m và 24,30m;

- Buộc ông Đặng Công D phải trả cho ông Trần Văn B1 Năm số tiền 878.984.000 đồng.

- Buộc ông Đặng Công D tháo dỡ phần trụ Cổng 1 được dựng bằng khung sắt tiền chế phần tiếp giáp Đường N trên phần đất buộc trả cho nguyên đơn (giáp ranh đất ông Bé N đang sử dụng).

- Buộc ông Đặng Công D di dời 02 cây lộc vừng, 05 cây xoài và tháo dỡ, di dời 01 hàng rào (bằng bê tông có khung sắt hộp, chân tường rào xây gạch dày 10, tô trát 2 mặt, có kích thước 12,33 thuộc thửa 602 và 8,5m thuộc thửa 284 trên phần đất tại vị trí A trên diện tích 80,4m² tại vị trí B của Bản trích đo số 147 nêu trên.

Kể từ khi người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người có nghĩa vụ thi hành án chậm trả tiền thì phải chịu lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đặng Công D đối với bà Nguyễn Thị Ngọc T2. Dành quyền khởi kiện cho ông Đặng Công D về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/8/2015 bị vô hiệu đối với bà Nguyễn Thị Ngọc T2 trong vụ án khác.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên chi phí do đặc định giá, án phí và các chi phí tố tụng khác cùng quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi án sơ thẩm xử xong cả nguyên đơn và bị đơn đều có đơn kháng cáo, cụ thể như sau:

Ngày 07/4/2023: Bị đơn ông Đặng Công D có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm: không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đề nghị hủy Bản án sơ thẩm và xác định lại tư cách của những người tham gia tố tụng trong vụ kiện

này để giải quyết triệt để vụ án.

Ngày 10/4/2023: Nguyên đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Đề nghị: chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, theo hướng Sửa án sơ thẩm: Buộc các bị đơn phải trả lại phần đất có chiều ngang 4,71m và chỉ dành lối đi là 3m; buộc ông **D** di dời 02 cột điện cao thế đã lắp đặt tại thửa 602 trên phần đất trên diện tích 80,4m² tại vị trí B của Bản trích đo số 147 nêu trên để trả đất cho nguyên đơn và buộc các bị đơn trả lợi tức từ việc chiếm dụng đất của ông tương đương với giá thuê đất trên thị trường từ tháng 9 năm 2018 đến nay.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 14/12/2023:

* *Đại diện bị đơn:* thay đổi một phần yêu cầu kháng cáo, không đề nghị huỷ án sơ thẩm mà ông đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng: Bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn: Ông cho rằng bị đơn đã xây tường rào làm đường đi thực tế từ năm 2016 đến nay. Do diện tích nhận chuyển nhượng của bà **T2** là đất lúa và dưới hạn mức tách thửa của Ủy ban nhân dân quận nên ông **D** không thể đăng ký cấp giấy đất được. Tuy nhiên, tiền đã giao đủ cho bà **T2**, bà **T2** đã giao đất cho ông **D** quản lý sử dụng. Đến năm 2018, ông **Bé N** mua đất của bà **T2** bao gồm phần đất bà **T2** đã bán cho ông **D**. Ông **Bé N** cũng không gặp ông **D** trao đổi gì về phần đất đã mua. Do đó, nguyên đơn không có căn cứ kiện ông **D**, đề nghị giữ nguyên hiện trạng sử dụng diện tích đường đi đã mua của bà **T2** theo hợp đồng. Đối với kết quả đo đạc theo Bản trích đo địa chính ghi nhận ông **D** có sử dụng lấn qua một phần đất của ông **Bé N** thì ông **D** đồng ý trả giá trị diện tích đất này cho ông **B1** Năm mỗi mét vuông là 2.000.000 đồng.

* *Đại diện nguyên đơn:* xin rút lại một phần yêu cầu kháng cáo không yêu cầu các bị đơn trả lợi tức từ việc chiếm dụng đất của ông tương đương với giá thuê đất trên thị trường vì chưa yêu cầu tại giai đoạn sơ thẩm. Phần còn lại vẫn giữ như kháng cáo cụ thể: Buộc ông **D** phải trả lại phần đất có chiều ngang 4,71m và chỉ dành lối đi cho ông **D** 3m vì diện tích còn lại nguyên đơn không thể thực hiện việc sử dụng vì diện tích quá nhỏ; buộc ông **D** di dời 02 cột điện cao thế đã lắp đặt tại thửa 602 trên phần đất trên diện tích 80,4m² tại vị trí B của Bản trích đo số 147 nêu trên để trả đất cho nguyên đơn.

* *Quan điểm của Luật sư Nguyễn Thanh C bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Ngọc T2:* Bà **T2** không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng trong vụ án này. Đề nghị Tòa án tách ra giải quyết trong vụ án khác khi đương sự có đơn yêu cầu. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập của ông **D** thì bà **T2** đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng và hợp tác để tách giấy chứng nhận QSDĐ đất cho ông **D**.

* *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:* Đề nghị hoãn phiên tòa để triệu tập bà **Nguyễn Thị Ngọc T2** đến tham dự phiên tòa để làm rõ các vấn đề có liên quan đến việc chuyển nhượng đất của các bên.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

* *Đại diện nguyên đơn:* Vẫn giữ nguyên yêu cầu đã trình bày. Buộc ông **D** phải trả lại phần đất có chiều ngang 4,71m và chỉ dành lối đi cho ông **D** 3m vì

diện tích còn lại nguyên đơn không thể thực hiện việc sử dụng vì diện tích quá nhỏ; buộc ông **D** di dời 02 cột điện cao thế đã lắp đặt tại thửa 602 trên phần đất trên diện tích 80,4m² tại vị trí B của Bản trích đo số 147 nêu trên để trả đất cho nguyên đơn.

* *Đại diện các bị đơn*: xin thay đổi một phần yêu cầu kháng cáo, không đề nghị huỷ án sơ thẩm mà ông đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng: Bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn vì thực tế phần diện tích đất đang sử dụng làm lối đi từ khi ông **D** mua đất năm 2016 đến nay; hợp đồng chuyển nhượng hai bên thiết lập được cơ quan Công chứng chứng thực, ông **D** đã cải tạo đổ cát làm lối đi không ai ngăn cản và thực tế do diện tích không được cấp giấy do là đất nông nghiệp, không đủ diện tích tối thiểu. Nguyên đơn là người chuyển nhượng sau nên ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* *Người đại diện bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Ngọc T2 có luật sư Nguyễn Thanh C gửi luận cứ bảo vệ cho bà T2 xác định*: Bà **T2** không có kháng cáo, đồng thời do bị trùng lịch xét xử nên xin vắng mặt và bảo lưu ý kiến đã trình bày tại giai đoạn sơ thẩm.

* *Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ*:

- Về thực hiện pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý đến khi xét xử theo trình tự phúc thẩm. Các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự đối với người tham gia tố tụng. Nguyên đơn và bị đơn kháng cáo kháng cáo trong thời hạn luật định nên hợp lệ về mặt hình thức.

- Về nội dung kháng cáo, nhận thấy: Nguồn gốc thửa đất 602 do bà **T2** đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với ông **D**: Ngày 31/8/2015, bà **T2** ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông **D** 16,5m² tại thửa 284 loại đất lúa và 135,1m² tại thửa 264 loại đất lúa, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng **C2**. Xét thấy, mặc dù việc chuyển nhượng được lập thành văn bản và có công chứng theo quy định tại Điều 167 Luật Đất đai. Tuy nhiên, căn cứ Điểm b khoản 1 Điều 5 Quyết định số 09/2009/QĐ-UBND ngày 07/9/2009 của Ủy ban nhân dân thành phố **C** quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất trồng lúa tại các phường là bằng hoặc lớn hơn 500m². Như vậy, diện tích bà **T2** chuyển nhượng cho ông **D** chưa đủ điều kiện để tách thửa. Mặt khác, ông **D** không trực tiếp sản xuất nông nghiệp nên thuộc trường hợp không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa theo quy định tại khoản 3 Điều 191 Luật Đất đai. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng giữa ông **D**, bà **T2** vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **N** là có căn cứ, đúng theo quy định của pháp luật.

Về giải quyết hậu quả khi tuyên bố hợp đồng vô hiệu, quá trình giải quyết vụ án, các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, đây là quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự được quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải

quyết là phù hợp với ý chí của các bên.

Đối với ông N, ngày 13/9/2018, bà T2 ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông B1 Năm toàn bộ thửa đất 602, 284, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích L. Ngày 21/9/2018, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B chỉnh lý sang tên ông N. Xét thấy, thời điểm xác lập giao dịch, bà T2 đã được cấp giấy chứng nhận, đất không tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án và trong thời hạn sử dụng đất, đây là điều kiện để người sử dụng đất được thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai. Ông N được chính quyền địa phương xác nhận là có nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp, đang trực tiếp sản xuất nông nghiệp. Vì vậy, ông N đủ điều kiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa theo quy định tại Điều 191 Luật Đất đai. Thực tế, ông N đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất thông qua việc chỉnh lý sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên ông N được xác định là chủ sử dụng hợp pháp đối với hai thửa đất 602, 284. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N về việc buộc ông D phải giao trả diện tích đất đang sử dụng là phù hợp.

Xét phần đất tranh chấp là lối đi duy nhất của ông D, không còn lối đi nào khác ra đường công cộng. Căn cứ khoản 1 Điều 254 Bộ luật Dân sự quy định, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông N dành lối đi cho ông D và ông D thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho ông N là phù hợp.

Tuy nhiên, khi mở lối đi cần xem xét đến vị trí, đặc điểm thửa đất của ông N nhằm ít gây thiệt hại nhưng vẫn đảm bảo lợi ích của các bên. Theo Bản Trích đo địa chính số 1463 thể hiện, phần đất tranh chấp có chiều ngang tiếp giáp Quốc lộ I là 7,71m², nếu mở lối đi 4m như cấp sơ thẩm thì chiều ngang còn lại 3,71m là chưa đảm bảo quyền lợi của ông N. Do đó, để đảm bảo quyền lợi của các bên, cần mở lối đi chiều ngang 3m buộc ông D trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông N, đồng thời buộc ông D di dời vật kiến trúc trên diện tích đất có chiều ngang 4,71m² để trả lại đất cho ông N là phù hợp. Theo chứng thư thẩm định giá ngày 16/10/2023 của Công ty TNHH Đ1, giá trị quyền sử dụng đất tại vị trí tranh chấp là 14.118.000 đồng/m². Như vậy, ông D phải trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông N là 68,4m² x 14.118.000 đồng/m².

Đối với kháng cáo của ông N về việc yêu cầu ông D trả lợi tức từ việc sử dụng đất, nhận thấy: căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự: Quá trình giải quyết vụ án, ông N không yêu cầu ông D trả lợi tức từ việc sử dụng đất, tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của ông N rút lại yêu cầu này nên cấp phúc thẩm không xem xét.

Từ những phân tích trên, đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 27/3/2023 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, chấp nhận kháng cáo của ông N, ông N có trách nhiệm dành lối đi cho ông D có chiều ngang 3m, buộc ông D trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông N với số tiền 965.671.200 đồng, buộc ông D di dời vật kiến trúc trên diện tích đất có chiều ngang 4,71m² để trả lại đất cho

ông N; không chấp nhận kháng cáo của ông D.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu có trong hồ sơ và đã được thẩm tra tại phiên tòa. Sau khi nghe các bên tranh luận, sau khi nghị án, hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền và tư cách tham gia tố tụng:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn ông D với bà T2 và đòi Công ty K1, ông D trả lại đất; bị đơn ông D có đơn độc lập yêu cầu bà T2 tiếp tục thực hiện các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký. Buộc bà T2 tách thửa đất cho ông D theo quy định. Quan hệ pháp luật của vụ án là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng và đòi lại quyền sử dụng đất. Phần đất tranh chấp tọa lạc tại quận B, thành phố Cần Thơ nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy. Quá trình giải quyết vụ án, ông Bé N đã tất toán khoản vay của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ2 và giải chấp hai thửa đất số 602, 284. Do đó, Ngân hàng B2 không còn là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án; Ngày 06/12/2022 ông B1 Năm thế chấp thửa đất 284, 602 cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần N1 (V) – Chi nhánh C1 để đảm bảo khoản vay của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên D1. Do Ngân hàng không có yêu cầu độc lập đối với Công ty TNHH MTV D1 nên Tòa án không triệu tập Công ty vào tham gia tố tụng. Đối với đơn yêu cầu độc lập ngày 08/4/2021 ông Đặng Công D có ký tên, tuy nhiên, do nhân viên Công ty K1 an K nhầm lẫn đã đóng dấu Công ty. Tại phiên tòa, đại diện Công ty K1 và của ông D thừa nhận vấn đề này. Vào thời điểm nộp đơn, ông D đã hơn 60 tuổi nên được miễn tạm ứng án phí. Như vậy, về mặt hình thức cần chấp nhận đơn yêu cầu độc lập là của ông D.

Án sơ thẩm nhận định về quan hệ tranh chấp, xác định tư cách tham gia tố tụng của đương sự và thẩm quyền là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

[2] Xét về thủ tục tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đã được triệu tập, tổng đạt Ngân hàng V có ý kiến xin vắng mặt, bà T2 có đơn xin vắng mặt, Văn phòng C2 đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng không đến tham gia phiên tòa. Cấp sơ và phúc thẩm tiến hành giải quyết vụ án theo quy định tại khoản 2 Điều 227; Điều 238; Khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt là phù hợp.

[3] Về thủ tục hình thức kháng cáo: Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn trong hạn luật định, các đương sự đã nộp tạm ứng kháng cáo hoặc thuộc trường hợp được miễn nộp án phí nên được xem xét hợp lệ về mặt hình thức. Sau khi án sơ thẩm xử xong, nguyên đơn và bị đơn đều có kháng cáo: Để xét kháng cáo, cần đánh giá khách quan toàn diện nội dung, cần thiết phải xem

xét lại toàn bộ hồ sơ các bên đã thực hiện đối chiếu với quy định để đánh giá giải quyết các vấn đề liên quan đến việc chấp nhận hay không chấp nhận kháng cáo của mỗi bên. Đối với kháng cáo của ông **N** về việc yêu cầu ông **D** trả lợi tức từ việc sử dụng đất, nhận thấy: căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: “*Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét lại phần của bản án sơ thẩm, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm có kháng cáo, kháng nghị hoặc có liên quan đến việc xem xét nội dung kháng cáo, kháng nghị*”. Quá trình giải quyết vụ án, ông **Bé N** không yêu cầu ông **D** trả lợi tức từ việc sử dụng đất, tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của ông **N** rút lại yêu cầu này nên cấp phúc thẩm không xem xét, đình chỉ đối với phần kháng cáo này.

[4] *Về nội dung*: Để xét kháng cáo cần thiết phân tích cơ sở các bên trình bày và đánh giá: Bản án phân tích lồng ghép đối với kháng cáo của bị đơn và sau đó đối chiếu đánh giá yêu cầu của nguyên đơn.

[5] Phân tích kháng cáo của các bên vấn đề này cần đánh giá dựa theo quy định của pháp luật về thời điểm các bên đã thực hiện việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng để từ đó mới có căn cứ đánh giá yêu cầu của các bên.

[5.1] Ngày 24/4/2015 **D** ký hợp đồng đặt cọc với bà **Nguyễn Thị Ngọc T2** có nội dung: “*Thỏa thuận nhận chuyển nhượng khoảng 230m² đất (diện tích chính xác thực tế sau khi cơ quan Có thẩm quyền đo đạc tính theo hồ sơ của Phòng Tài nguyên và Môi trường quận B cung cấp), giá chuyển nhượng là 2.000.000 đồng/m², đất thuộc thửa 284 – 264, tờ bản đồ số 12*”. Thời điểm thỏa thuận trong hợp đồng có ghi nhận như sau: “*Bên bán có nghĩa vụ giao thửa đất cùng với các giấy tờ về quyền sử dụng đất, bên mua làm thủ tục sang tên vào thời điểm khi Phòng T6 chuyển nhượng diện tích; trong quá trình thực hiện hợp đồng này bên bán không thực hiện việc mua bán sẽ bồi hoàn cho bên mua 02 lần tiền mà bên bán đã nhận của bên mua và ngược lại. Cam kết bên bán bán thửa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Đánh giá thỏa thuận này của các bên cho thấy ngay từ khi giao dịch các bên có biết được việc diện tích chuyển nhượng đất LUA thiếu so với diện tích tối thiểu căn cứ theo quy định của Ủy ban nhưng hai bên vẫn thực hiện và ràng buộc các điều khoản thỏa thuận về cam kết bồi thường. Trong trường hợp này ông **D** có đủ căn cứ để khởi kiện yêu cầu bà **T2** thực hiện việc bồi thường nhưng ông đã từ chối giải quyết hậu quả của hợp đồng này.*

[5.2] *Về diện tích đất tối thiểu tách thửa*: quy định của pháp luật đất đai về giới hạn diện tích thấp nhất mà người sử dụng đất được quyền tách từ một thửa đất lớn thành hai hay nhiều thửa đất mới có diện tích nhỏ hơn. Quy định diện tích tối thiểu tách thửa có ý nghĩa quan trọng trong hoạt động quản lý đất đai giai đoạn hiện nay; đặc biệt là tách thửa đối với các loại đất nông nghiệp nhỏ lẻ nhằm phân lô, bán nền gây ảnh hưởng đến quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất của địa phương. Trong giao dịch chuyển nhượng này ông **D** đã nhận chuyển nhượng 2 thửa chỉ với diện tích 16,5m² tại thửa 284 loại đất lúa và 135,1m² tại thửa 264 loại đất lúa, hợp đồng được công chứng tại **Văn phòng C2**.

[5.3] *Về hướng dẫn chi tiết về diện tích tối thiểu để tách thửa*: trên cơ sở

quy định của Luật đất đai năm 2013, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai (Nghị định số 43/2014) đã hướng dẫn một số nội dung liên quan đến diện tích tách thửa tối thiểu như sau: “Điều 29. *Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với trường hợp thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu* “ 1. *Thửa đất đang sử dụng được hình thành từ trước ngày văn bản quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về diện tích tối thiểu được tách thửa có hiệu lực thi hành mà diện tích thửa đất nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nhưng có đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì người đang sử dụng đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.* 2. *Không được công chứng, chứng thực, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không được làm thủ tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất đối với trường hợp tự chia tách thửa đất đã đăng ký, đã được cấp giấy chứng nhận thành hai hoặc nhiều thửa đất mà trong đó có ít nhất một thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh*”. Như vậy, đối chiếu với quy định được viện dẫn nêu trên thì thấy rằng giao dịch của ông **D** và bà **T2** là chưa đủ diện tích tối thiểu theo quy định của điểm b khoản 1 Điều 5 Quyết định số 09/2009/QĐ-UBND ngày 07/9/2009 của Ủy ban nhân dân thành phố **C** và sau đó là Quyết định số 22/2014/QĐ-UBND ngày 26/12/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố **C** đều quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất trồng lúa tại các phường là bằng hoặc lớn hơn 500m². Như vậy, sau ngày các Quyết định của UBND thành phố **C** được ban hành và có hiệu lực mãi đến ngày 31/8/2015 bà **T2** mới thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho ông **D** tổng cộng hai thửa là dưới hạn mức quy định. Tại phiên tòa, đại diện bị đơn cho rằng: “ông **D** mua đất của bà **T2** là để làm đường đi vào phần đất tại thửa 607, 608 ông **D** được Ủy ban nhân dân quận **B** cho thuê để xây dựng Trung tâm đăng kiểm”.

[5.4] Việc Phòng **C3** 02 hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 31/8/2015 giữa ông **D** với bà **T2** là trái quy định tại Điều 2 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 128 Bộ luật dân sự 2005. Mặt khác, ông **D** chưa được cơ quan quản lý đất đai công nhận QSDĐ nói trên nên chưa phát sinh quyền sử dụng đất của ông **D** theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai 2013. Do đó, nguyên đơn yêu cầu tuyên bố vô hiệu hai hợp đồng chuyển nhượng ngày 31/8/2015 giữa ông **D** với bà **T2** tại thửa 284 và 264 là có căn cứ chấp nhận.

[5.5] Theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc ngày 22/12/2015 của Văn phòng đăng ký QSDĐ quận **B** (bút lục 260) ghi nhận diện tích ông **D** nhận chuyển nhượng của bà **T2** là 17,10m² và 133,0m² có hình thể giống với diện tích đường đi thực tế tại Bản trích đo địa chính số 147 ngày 17/11/2022 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố **C**. Ngoài ra, không có ghi nhận diện tích chuyển nhượng nào khác của ông **D** với bà **T2**. Do vậy, có căn cứ cho rằng hợp đồng đặt cọc ngày 24/4/2015 giữa bà **T2** với ông **D** là đảm bảo cho

việc ký hai hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vào ngày 31/8/2015. Việc đại diện bị đơn cho rằng bản chất hợp đồng đặt cọc ngày 24/4/2015 là hợp đồng chuyển nhượng khoảng 230m² đất tại thửa 284-264 là không có căn cứ. \

[5.6] Xét về nội dung thì tại thời điểm các bên thực hiện giao dịch, hợp đồng, mặc dù Luật đất đai năm 2013 không cấm người sử dụng đất chuyển quyền để cùng chung sử dụng đối với một thửa đất nhưng để tách thửa đất ra thực hiện các quyền riêng rẽ thì Điều 75 Nghị định số 43/2014 lại không cho phép công chứng, chứng thực và thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp này nếu các đương sự có yêu cầu công nhận hợp đồng để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng rẽ thì có thể xem là hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được (do không thể tách thửa để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hai chủ thể đối với một thửa đất mà trong đó có một thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu tách thửa). Do vậy, việc giao kết của các bên có thể hợp pháp nhưng hợp đồng không thể thực hiện được thì phải tuyên bố vô hiệu theo quy định tại Điều 408 Bộ luật dân sự năm 2015 như án sơ thẩm nhận định là phù hợp.

[5.7] Theo giấy chứng nhận QSDĐ có số vào sổ CH 09181 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 04/6/2015 cho bà T2 thì thửa 264 của có vị trí tiếp giáp Quốc lộ I và rạch ông T3. Ngày 12/10/2017 bà T2 có ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Lý Hồng T4 1.016,9m² được tách ra thành thửa 601; Ngày 16/11/2017 bà T2 đã lập thủ tục đăng ký cấp giấy mới đối với thửa 602, diện tích còn lại 500m². Sau khi đo đạc, ký giáp ranh thì ngày 21/11/2017 bà T2 được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp giấy chứng nhận QSDĐ mới số vào sổ CS14924 là phù hợp. Ngày 13/9/2018 bà T2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B1 Năm hết thửa 602 – diện tích 500m²; thửa 284 – diện tích 5.574,0m², hợp đồng có công chứng nên có hiệu lực theo quy định tại Điều 117, Điều 502 Bộ luật dân sự 2015 và Khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013. Ngày 21/9/2018 ông Bé N được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B chỉnh lý sang tên giấy chứng nhận QSDĐ nên có căn cứ để xác định ông Bé N được quyền sử dụng hợp pháp đối với các thửa đất số 602, 284. Nếu theo hai hợp đồng ngày 31/8/2015 thì ông D nhận chuyển nhượng của bà T2 chỉ 151,6m², chiều rộng đường đi 7,0m, tuy nhiên qua đo đạc thực tế ông D đã làm đường đi rộng 7,71m, có tổng diện tích 191,7m², nhiều hơn diện tích đã mua là 40,2m². Do đó, ông Bé N khởi kiện ông D đòi lại quyền sử dụng đất là có căn cứ chấp nhận.

[5.8] Cấp sơ thẩm nhận định: nguyên đơn trình bày khi chuyển nhượng đất cho ông Bé N, bà T2 có cho ông D đi nhờ qua đất của bà để đi vào phần đất ông D được UBND quận B cho thuê. Thực tế, ông D đại diện Công ty K1 đã thành lập Trung tâm đăng kiểm và hoạt động từ năm 2016 đến nay. Ông Bé N có kinh doanh xe vận tải, cũng là chỗ quen biết với ông D, có vào Rung tâm đăng kiểm để đăng kiểm xe một thời gian dài mà không đề cập gì đến việc ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lối đi này. Nguyên đơn biết được ông D đã cải tạo đường đi, xây tường rào nên nguyên đơn cũng có lỗi dẫn đến tranh chấp. Ngoài đường đi hiện hữu thì các bị đơn không có lối đi nào

khác đi ra Quốc lộ I. Do vậy, khi buộc các bị đơn trả đất cho nguyên đơn thì phải xem xét đến lối đi hợp lý cho các bị đơn và các bị đơn phải hoàn trả giá trị cho nguyên đơn là phù hợp.

[6] Nguyên đơn kháng cáo chỉ chấp nhận mở lối đi cho bị đơn với chiều ngang 3m. Thấy rằng:

[6.1] Xét phần đất tranh chấp là lối đi duy nhất của các bị đơn, không còn lối đi nào khác ra đường công cộng. Căn cứ khoản 1 Điều 254 Bộ luật Dân sự quy định, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Bé N dành lối đi và các bị đơn thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho ông B1 Năm là phù hợp. Theo Bản trích đo địa chính số 1463/TTKTTNMT ngày 13/12/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C thể hiện, phần đất tranh chấp có chiều ngang tiếp giáp Quốc lộ I là $7,71m^2$. Đại diện Viện kiểm sát phân tích cho rằng nếu mở lối đi 4m như cấp sơ thẩm thì chiều ngang còn lại 3,71m là chưa đảm bảo quyền lợi của ông N. Do đó, để đảm bảo quyền lợi của các bên, cần mở lối đi chiều ngang 3m (tổng diện tích $68,4m^2$), buộc ông D trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông N, đồng thời buộc ông D di dời vật kiến trúc trên diện tích đất có chiều ngang $4,71m^2$ để trả lại đất cho ông N.

[6.2] Thấy rằng căn cứ vào hồ sơ vị trí đất tranh chấp nên mở lối đi 3m như đại diện Viện kiểm sát đề nghị là chưa phù hợp với thực tế, bởi đây là lối đi duy nhất vào phần đất phía sau để vào Trung tâm đăng kiểm của Công ty K1. Diện tích 4m như án sơ thẩm đã tuyên là phù hợp hơn đảm bảo diện tích xe ra vào Trung tâm đăng kiểm phía sau; hơn nữa bị đơn cũng vẫn còn phần đất cạnh bên vị trí tiếp theo của phần diện tích 3,71 m còn lại diện tích ngang 15,95m (phần còn lại của thửa 602) phía bên tay phải nhìn từ Quốc lộ I hướng Nguyễn Văn L1 nên vì vậy cần giữ Y như án sơ thẩm đã tuyên.

Như vậy, lối đi mở cho bị đơn có chiều rộng là 4m, vị trí kích thước như sau: Điểm thứ nhất, tính từ bức tường hiện hữu cao 2m (hướng về quận Ô) kéo về bức tường hướng giáp ranh đất của ông Bé N (hướng về N) là 4,0m - đây là điểm thứ hai. Tại hai điểm này kéo thẳng vào trong giao nhau với rạch ông T3 thành hai cạnh có chiều dài 20,19m và 24,30m; Tổng diện tích đường đi tại vị trí (B) là $88,5m^2$, còn lại $80,4m^2$ ông D phải trả cho ông Bé N.

[6.3] Đối với phần đất tranh chấp tại vị trí A có diện tích $22,8m^2$ thuộc thửa 284 không ảnh hưởng đến đường đi tối thiểu 4m cho bị đơn nên cần buộc ông D trả lại cho ông Bé N. Tổng diện tích ông D phải trả cho ông B1 Năm là $80,4m^2 + 22,8m^2 = 103,2m^2$.

[6.4] Buộc ông D tháo dỡ, di dời: 01 hàng rào (bằng bê tông có khung sắt hộp, chân tường rào xây gạch dày 10, tô trát 2 mặt, có kích thước 12,33 thuộc thửa 602 và 8,5m thuộc thửa 284, có tổng giá trị là 12.647.000 đồng) và 02 cây lộc vùng loại A, 05 cây xoài loại A (có tổng giá trị 14.175.000 đồng) và buộc ông D di dời 02 cột điện cao thế đã lắp đặt tại thửa 602 trên phần đất trên diện tích $80,4m^2$ tại vị trí B của Bản trích đo số 147 nêu trên để trả đất cho nguyên đơn. Tuy nhiên, cần buộc nguyên đơn hoàn lại chi phí xây dựng bức tường, cũng như giá trị các cây trồng coi là 26.822.000 đồng như để bù trừ vào

công sức ông **D** đã cải tạo, bơm cát đối với phần đất đương đi. Đối với phần trụ Cổng 1 phần tiếp giáp **Đường N** được dựng bằng khung sắt tiền chế, ông **D** có nghĩa vụ tự tháo dỡ và lắp đặt.

[6.5] Việc đại diện bị đơn cho rằng chỉ đồng ý trả giá trị cho ông **B1** Năm đối với diện tích 40,2m² lấn qua đất của ông **B1** Năm theo đơn giá 2.000.000đồng như khi ông **D** thỏa thuận giá mua bán với bà **T2** là vào năm 2015 so với hiện tại gần 08 năm nên giá này không còn phù hợp.

Tại phiên tòa sơ thẩm, các bên không yêu cầu định giá phần đất tranh chấp theo giá thị trường nên Hội đồng xét xử sơ thẩm căn cứ vào Giá được ghi nhận tại Chứng thư thẩm định giá của **Công ty T7** ngày 30/5/2022 đối với loại đất LUA tại thửa đất đang tranh chấp, mỗi mét vuông có là 10.378.000 đồng thành tiền tương ứng là 918.453.000 đồng.

[6.6] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn có yêu cầu định giá trị đất theo giá thị trường với giá theo Chứng thư thẩm định giá số ngày 16/10/2023 của **Công ty TNHH Đ1**, giá trị quyền sử dụng đất tại vị trí tranh chấp là 14.118.000 đồng/m². Như vậy, ông **D** phải trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông **N** có điều chỉnh tăng lên so với án sơ thẩm như sau: 88,5m² x 14.118.000 đồng/m² tương ứng số tiền là 1.249.443.000 đồng. Khấu trừ phần tiền 26.822.000 đồng như đề bù trừ vào công sức ông **D** đã cải tạo, bơm cát đối với phần đất đương đi, số tiền buộc ông **D** phải trả cho ông **B1** Năm là 1.222.621.000đồng.

[6.87] Thấy rằng giá trị phần đất tranh chấp của các bên có giá khác nhau tại thời điểm xét xử sơ thẩm và phúc thẩm, giá được định của cấp phúc thẩm là phù hợp, các bị đơn cũng đã có thực hiện việc đầu tư bơm cát để nền đất từ đất lúa thành đường đi, Tại bản tường trình ngày 22/3/2023: đại diện ông **D** xác định đã đổ cát san lấp toàn bộ diện tích với cao độ là 1,5m tính từ mặt ruộng vì đây là đất trồng lúa, đồng thời xây tường rào bằng bê tông nhưng do không lưu giữ Hợp đồng hay chứng từ san lấp và cũng không yêu cầu về việc đầu tư để đất có được tăng giá trị như hiện nay nên cấp phúc thẩm chưa có căn cứ để tính giá trị công sức mà ông **D** và **Công ty K1** đầu tư, nếu sau này có yêu cầu giải quyết trong vụ kiện khác. Dành quyền khởi kiện cho ông **D** và **Công ty K1** về việc yêu cầu bồi hoàn chi phí bơm cát và đầu tư làm tăng giá trị đất đối với ông **Bé N** trong vụ án khác.

[6.8] Ngoài ra, vấn đề bồi hoàn và việc buộc bồi thường hậu quả khi xử lý vô hiệu này lẽ ra các bên phải yêu cầu giải quyết chung cùng một vụ án để dứt điểm tranh chấp, Bởi theo hồ sơ cho thấy trách nhiệm dẫn đến hậu quả của các tranh chấp này liên quan trực tiếp đến bà **T2**. Bà **T2** là người có đất nhưng bà **T2** đã thực hiện chuyển nhượng cho 02 người là ông **D** và ông **Bé N**. Chính lời khai thừa nhận của bà **T2** xác định đã nhận đặt cọc của ông **D**, ký hợp đồng chuyển nhượng với ông **D** và nhận tiền của ông **D** xong. Việc chuyển nhượng chỉ dừng lại Công chứng tại **Văn phòng C2** nhưng do không đủ diện tích tách thửa nên diện tích trong Giấy tại thửa 602 của bà **T2** vẫn còn nguyên chưa tách được nên bà **T2** tiếp tục chuyển nhượng đất có trong giấy với ông **Bé N** và như đã phân tích nêu trên, Xét thấy, thời điểm xác lập giao dịch, bà **T2** đã được cấp giấy

chứng nhận, đất không tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án và trong thời hạn sử dụng đất, đây là điều kiện để người sử dụng đất được thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai. Ông **Bé N** được chính quyền địa phương xác nhận là có nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp, đang trực tiếp sản xuất nông nghiệp. Vì vậy, ông **Bé N** đủ điều kiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa theo quy định tại Điều 191 Luật Đất đai. Thực tế, ông **Bé N** đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất thông qua việc chỉnh lý sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên ông **Bé N** được xác định là chủ sử dụng hợp pháp đối với hai thửa đất 602, 284. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **N** về việc buộc ông **D** phải giao trả diện tích đất đang sử dụng là phù hợp, quan điểm Viện kiểm sát cũng nhận định rất cụ thể về vấn đề này.

[6.9] Bà **T2** có cùng diện tích đất lại chuyển nhượng cho 02 người, nhận tiền của hai người nhưng lại đứng ngoài việc xác định trách nhiệm bồi thường khi xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu. Lý do là ông **D** không yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu với bà **T2** vì ông có yêu cầu độc lập chỉ đề nghị buộc bà **T2** thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký với ông. Như đã phân tích nêu trên, các bị đơn và bà **T2** ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã vi phạm diện tích tối thiểu để tách thửa đồng nghĩa với hợp đồng trái pháp luật thì không thể được công nhận được.

Toà án cấp sơ thẩm phân tích và giải thích cho đương sự về việc này tại giai đoạn hoà giải và tại các phiên toà sơ thẩm nhưng đại diện các bị đơn vẫn từ chối việc giải quyết hậu quả khi tuyên hợp đồng vô hiệu nên vì vậy đây là do quyền tự định đoạt của đương sự theo Điều 5 của Bộ luật tố tụng dân sự và Toà án cấp sơ thẩm đã căn cứ theo hướng dẫn tại Công văn số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Toà án nhân dân tối cao hướng dẫn về nghiệp vụ và Công văn số 443/VKSTC –V9 ngày 15/2/2023 của Viện kiểm sát nhân dân tối cao giải đáp về vướng mắc nghiệp vụ kiểm sát việc giải quyết các việc dân sự về vấn đề giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố Hợp đồng vô hiệu là hoàn toàn phù hợp. Đại diện của các bị đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là sự tự định đoạt của đương sự. Tuy nhiên, cấp phúc thẩm nêu rõ vẫn dành cho các bị đơn quyền khởi kiện đối với bà **T2** về khoản tiền mà họ phải thực hiện bồi hoàn cho nguyên đơn thành vụ kiện khác khi có yêu cầu.

[7] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ đã yêu cầu triệu tập bà **T2** tham gia phiên toà phúc thẩm để thực hiện việc đối chất xác định trách nhiệm khi thực hiện các giao dịch nhưng bà **T2** vẫn không đến và xin xét xử vắng mặt nên không thể thực hiện việc đối chất làm rõ.

[8] Phía bị đơn còn cho rằng, khi đo đạc phần đất tranh chấp đã không đo hết các thửa đất của ông **B1** Năm nên kết quả đo đạc tại Trích đo số 147 không chính xác, không có căn cứ cho rằng ông **D** lấn đất là không đúng. Bởi lẽ, Tòa án đã thu thập hết các hồ sơ cấp giấy đất của ông **B1** Năm phần tiếp giáp ranh với các thửa đất tranh chấp để làm cơ sở đo đạc và **Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và môi trường thành phố C** ra bản Trích đo số 147 nêu trên. Cả 03 lần

làm việc đều có đại diện bị đơn tham gia nên kết quả đo đạc hoàn toàn khách quan.

[9] Từ những phân tích nêu trên, chỉ chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn về việc tính giá trị đất như theo thị trường tại thời điểm hiện nay, còn việc điều chỉnh giao đường đi chỉ 3 m là chưa có cơ sở thuyết phục như phân tích nêu trên và không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn về việc sửa án bác yêu cầu của nguyên đơn, công nhận phần diện tích đất tranh chấp này cho bị đơn và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố C là chỉ có cơ sở để chấp nhận một phần theo hướng đã phân tích nêu trên.

[10] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Do số tiền buộc bị đơn có thay đổi tăng lên lẽ ra có điều chỉnh án phí để buộc bị đơn phải chịu án phí giá ngạch nhưng do ông D là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định.

[11] *Về án phí dân sự phúc thẩm*: Nguyên đơn kháng cáo được chấp nhận một phần nên không phải chịu án phí và Bị đơn kháng cáo không được nên phải chịu án phí. Nhưng do ông D là người cao tuổi nên được miễn án phí.

[12] *Về nghĩa vụ chịu chi phí định giá tại cấp phúc thẩm*: Chi phí do nguyên đơn nộp và tự nguyên chịu đã nộp xong.

Bởi các lẽ trên, Hội đồng xét xử.

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

Điều b khoản 1 Điều 289; Khoản 1 và khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. **Tuyên án:**

1. Đình chỉ đối với việc rút 1 phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về việc ông Trần Văn B1 Năm không yêu cầu ông Đặng Công D trả lợi tức từ việc sử dụng đất từ năm 2018 đến nay,

2. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn về việc điều chỉnh tăng số tiền bồi hoàn; giữ án sơ thẩm về danh diện tích lối đi 4m cho các bị đơn và không chấp nhận kháng cáo của bị đơn: Giữ y một phần bản án sơ thẩm; sửa một phần bản án sơ thẩm.

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Nguyễn Thị Ngọc T2 với ông Đặng Công D, đối với diện tích 135,1m² thửa 264, tờ bản đồ số 12, giấy chứng nhận QSDĐ số CH 09171 do UBND quận B cấp ngày 04/6/2015, công chứng ngày 31/8/2015.

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Nguyễn Thị Ngọc T2 với ông Đặng Công D, đối với diện tích 16,5m² thửa 284, tờ bản đồ số 12, giấy chứng nhận QSDĐ số CH 09182 do UBND quận B cấp ngày 04/6/2015, công chứng ngày 31/8/2015.

- Buộc ông **Đặng Công D** phải trả cho ông **Trần Văn B1** Năm 103,2m² đất lúa gồm: 22,8m² thuộc thửa 284 (ký hiệu A) và 80,4m² (một phần diện tích tại vị trí B thuộc thửa 602) thể hiện tại Bản trích đo địa chính số 147/TTKTTNMT ngày 17/11/2022 của **Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C** (đính kèm).

- Ông **Trần Văn Bé N** có nghĩa vụ dành lối đi cho ông **Đặng Công D** có diện tích 88,5m²; vị trí kích thước như sau: Điểm thứ nhất, tính từ bức tường hiện hữu cao 2m (hướng đi **quận Ô**) kéo về bức tường hướng giáp ranh đất của ông **Bé N** (hướng về **N**) là 4.0m - đây là điểm thứ hai. Tại hai điểm này kéo thẳng vào trong giao nhau với rạch ông **T3** thành hai cạnh có chiều dài 20,19m và 24,30m;

- Buộc ông **Đặng Công D** phải trả cho ông **Trần Văn B1** Năm số tiền 1.222.621.000 đồng (Một tỷ, hai trăm hai mươi hai triệu, sáu trăm hai mươi một nghìn đồng).

- Buộc ông **Đặng Công D** tháo dỡ phần trụ Cổng 1 được dựng bằng khung sắt tiền chế phần tiếp giáp **Đường N** trên phần đất buộc trả cho nguyên đơn (giáp ranh đất ông **Bé N** đang sử dụng).

- Buộc ông **Đặng Công D** di dời 02 cây lộc vừng, 05 cây xoài và *tháo dỡ di dời 01 hàng rào (bằng bê tông có khung sắt hộp, chân tường rào xây gạch dày 10, tô trát 2 mặt, có kích thước 12,33 thuộc thửa 602 và 8,5m thuộc thửa 284 trên phần đất tại vị trí A trên diện tích 80,4m² tại vị trí B của Bản trích đo số 147 nêu trên.*

Buộc ông **Đặng Công D** di dời 02 cột điện cao thế đã lắp đặt tại thửa 602 trên phần đất trên diện tích 80,4m² tại vị trí B của Bản trích đo số 147 nêu trên. Dành quyền khởi kiện cho ông **Đặng Công D** về việc yêu cầu bồi hoàn chi phí bơm cát và đầu tư làm tăng giá trị đất đối với ông **Trần Văn Bé N** trong vụ án khác.

Kể từ khi người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người có nghĩa vụ thi hành án chậm trả tiền thì phải chịu lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông **Đặng Công D** đối với bà **Nguyễn Thị Ngọc T2**. Dành quyền khởi kiện cho ông **Đặng Công D** về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/8/2015 bị vô hiệu đối với bà **Nguyễn Thị Ngọc T2** trong vụ án khác.

4. Chi phí đo đạc ở cấp sơ thẩm: Số tiền 12.680.000 đồng (Mười hai triệu, sáu trăm tám mươi ngàn đồng), nguyên đơn tự nguyện chịu và đã chi xong.

5. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông **Đặng Công D** được miễn nộp tiền án phí. Ông **Trần Văn Bé N** được nhận lại 843.750 đồng (**T5** trăm, bốn mươi ba nghìn, bảy trăm năm mươi đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 004913 ngày 08/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy.

Công ty Cổ phần K1 được nhận lại số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0002036 ngày 16/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu.

Ông Trần Văn Bé N được nhận lại số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) chuyển tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002134 ngày 10/4/2023.

Ông Đặng Công D thuộc diện miễn án phí do người cao tuổi.

7. Chi phí đo đạc ở cấp phúc thẩm: Số tiền 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) nguyên đơn tự nguyện chịu và đã chi xong.

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 quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 23/01/2024).

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA