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:168/2022/DS-PT Ngày: 18 - 7 - 2022 V/v Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà	

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 **Bùi Thanh Quốc**

Các Thẩm phán: Bà **Trương Thị Liên**

Bà **Phan Thị Tuyết Mai**

- *Thư ký 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 **Trần Thanh Vũ** - Kiểm sát viên.

Ngày 12 đến 18 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công Khi vụ án thụ lý số 122/2022/TLPT-DS ngày 09 tháng 6 năm 2022 về tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2022/DSST ngày 25 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 175/2022/QĐ-PT ngày 04 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*:

1.1. Ông **Dương T Th**, sinh năm: 1988.

Địa chỉ: Số 127 đường Nguyễn Thị K, khu phố 4, phường Tân Th H, quận 12, thành phố Hồ Chí Minh.

1.2. Ông **Nguyễn K Kh,** sinh năm: 1972.

Địa chỉ: Số 293/3 khu vực Y Tr, phường Lê B, quận C R, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

1/ Ông **Nguyễn Th Th**, sinh năm: 1981. (Văn bản ủy quyền ngày 17/6/2022) (Có mặt).

2/ Bà **Nguyễn Ng H**, sinh năm 1989. (Văn bản ủy quyền ngày 17/6/2022)(Vắng mặt)

3/ Bà **Dương Y Nh**, sinh năm 1995. (Văn bản ủy quyền ngày 17/6/2022)(Vắng mặt).

Địa chỉ: Số 2, đường số , khu dân cư Hồng Ph, khu vực 2, phường A B, quận Ninh K, thành phố Cần Thơ.

2. *Bị đơn:*

2.1. Ông **Tiên Hồng Ph,** sinh năm: 1964 (Có mặt).

2.2. Ông **Tiên Minh T,** sinh năm: 1992 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Số 369 khu vực Thạnh Ph, phường Thường Th, quận C R, thành phố Cần Thơ.

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

3.1. Bà **Huỳnh Thị Q**, sinh năm: 1976 (Xin giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Mỹ Kh A, xã Long H, huyện Mỹ T, tỉnh Sóc Trăng.

3.2. Ông **Tiên Minh Tr**, sinh năm: 1990 (Có mặt).

Địa chỉ: Số 369 khu vực Thạnh Ph, phường Thường Th, quận C R, thành phố Cần Thơ.

Người làm chứng:

1. Bà **Nguyễn Thị C** (Có mặt).

Địa chỉ: 34A khu vực 5, phường Hưng Th, quận C R, thành phố Cần Thơ.

2. Bà **Tô Thị Th Th** (Vắng mặt).

Địa chỉ: 12/11, đường 3/2, phường Hưng L, quận N K, thành phố Cần Thơ.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông T H Ph

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện (đề ngày 12/6/2020 của nguyên đơn ông Dương Tiến Th và ông Nguyễn K Kh) và trong quá trình giải quyết vụ án đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Phần đất tranh chấp thuộc thửa số 1241, tờ bản đồ số 5, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS10631 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 15/5/2020, tọa lạc tại khu vực Thạnh Phú, phường Thường Th, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ của ông Dương Tiến Th nhận chuyển nhượng từ kết quả trúng đấu giá được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Trên phần đất có căn nhà cấp 4 có diện tích khoảng 50m^2 có nguồn gốc từ ông Tiên Hồng Ph bán lại cho ông Bùi Hữu R vào năm 2008, sau đó đến năm 2009 thì ông Ri bán lại cho ông Nguyễn Kinh Kh. Sau khi mua thì ông Kh cho ông Ph và ông T thuê lại có thời hạn là 03 (ba) năm kể từ ngày 10/8/2009. Ông Th và ông Kh đã nhiều lần yêu cầu ông Ph và ông Tiến trả lại quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1241 và trả lại căn nhà

cấp 4 cho nguyên đơn, nhưng ông Ph và ông T cố tình kéo dài thời gian mà không chịu trả lại tài sản cho nguyên đơn. Tại biên bản hòa giải ngày 25/10/2019 tại Ban hòa giải khu vực Thạnh Phú, phường Thường Th thì ông Ph thống nhất di dời trả lại nhà và đất, đồng thời ông Kh hỗ trợ cho ông Ph số tiền là 140.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi triệu đồng), ông Ph đã nhận số tiền 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng), nhưng vẫn không đồng ý giao nhà và đất cho nguyên đơn.

Nay ông Dương Tiến Th và ông Nguyễn Kinh Kh khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn ông Tiên Hồng Ph, ông Tiên Minh T và các thành viên của hộ là ông Tiên Minh Tr di dời trả lại thửa đất số 1241, tờ bản đồ số 5 có diện tích là 484m^2 (đo đạc thực tế là 485,7m^2), cùng căn nhà cấp 4 có trên đất, tọa lạc tại khu vực Thạnh Phú, phường Thường Thạnh, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ, cho nguyên đơn trọn quyền sở hữu và sử dụng.

Phía bị đơn ông Tiên Hồng Ph trình bày:

Nguồn gốc thửa đất tranh chấp là của ông được cha mẹ để lại từ năm 1979. Năm 2008 ông Ph có nợ tiền bên ngoài nên có vay của ông Kh số tiền là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) Trong đó nợ ông Bùi Hữu Ri năm 2008 số tiền 20.000.000 đồng (lãi suất 5%). Sau đó qua giới thiệu của ông Kh vay của ông Hải Nam số tiền 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng) để trả tiền nợ cho ông Ri. Ông Kh đề nghị ông cho vay tiền, mục đích vay để trả số tiền nợ cho ông Hải Nam. Tuy nhiên, để vay được tiền trên từ ông Kh thì phải để ông Kh đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhập vào Công ty của Kh mới vay được tiền. Do đó, ông đã ký hợp đồng chuyển nhượng để ông Kh làm thủ tục vay tiền Ngân hàng. Sau khi làm thủ tục chuyển nhượng xong khoảng ba tuần thì ông Kh có thông báo về việc đã trả nợ xong và đưa cho ông số tiền 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng) có ký nhận giấy tay. Đồng thời ông Kh thuê ông ở lại đất để giữ đất và để chứng minh khi Ngân hàng xuống thẩm định. Sau đó, đến năm 2017 thì số nợ ông Kh vay quá hạn nên Ngân hàng Ph mãi tài sản, khi Tiến hành hòa giải ở Ban hòa giải khu vực Thạnh Phú, phường Thường Thạnh nói là buộc cưỡng chế di dời và do phía ông Kh tạo áp lực nên ông thống nhất di dời và nhận số tiền ông Kh hỗ trợ là 140.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi triệu đồng), tại buổi hòa giải ông có nhận của ông Kh số tiền là 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng), số tiền còn lại 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) ông Kh sẽ đưa sau.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông có ý kiến là không đồng ý yêu cầu di dời trả nhà và đất của phía nguyên đơn. Ông sẽ trả lại số tiền là 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng) cho ông Kh. Đồng thời, yêu cầu phía nguyên đơn ông Kh phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất 1241, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại khu vực Thạnh Phú, phường Thường Thạnh, quận Cái Răng lại cho ông

quản lý và sử dụng và ông sẽ trả lại số tiền vốn gốc vay của ông Kh là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) và lãi kể từ ngày vay (ngày ký chuyển nhượng) cho đến nay.

Bà Nguyễn Thị C trình bày: Bà và ông Ph bà con cô cậu, lâu không gặp ông Ph vào năm 2017 bà có công việc liên hệ Tòa án quận Cái Răng có công việc riêng, tình cờ bà gặp ông Ph và bà Tô Thị Thái Th đang ở Tòa án quận Cái Răng và bà nghe ông Ph và bà Th kể chuyện ông Ph vay tiền của ông Kh. Ngoài ra bà không biết việc tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 35/2022/DSST ngày 25 tháng 4 năm 2022, Tòa án nhân dân quận Cái Răng đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Tiến Th.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Kinh Kh.

Buộc bị đơn ông Tiên Hồng Ph, ông Tiên Minh Tiến và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tiên Minh Triển có nghĩa vụ trả lại quyền sử dụng đất thuộc thửa số 1241, tờ bản đồ số 5 có diện tích là 484m2 (diện tích đo đạc thực tế là 485,7m2), đất tọa lạc tại khu vực Thạnh Phú, phường Thường Thạnh, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ, của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS10631 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 15/5/2020, cho ông Dương Tiến Thành được trọn quyền sử dụng.

Buộc bị đơn ông Tiên Hồng Ph, ông Tiên Minh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tiên Minh Tr có nghĩa vụ di dời tài sản trả lại toàn bộ căn nhà cấp 4 có diện tích 39,36m2, có kết cấu nhà trệt, móng cột BTCT, vách tường, mái tole, nền lán xi măng được xây dựng trên thửa đất số 1241, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại khu vực Thạnh Phú, phường Thường Thạnh, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ, cho ông Nguyễn Kinh Kh được trọn quyền sở hữu.

(Kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/10/2020 (BL 288 đến 292) và Bản trích đo địa chính số: 51 ngày 22/10/2020 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ (BL 286)).

Dành quyền lưu cư cho bị đơn ông Tiên Hồng Ph, ông Tiên Minh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tiên Minh Tr trong thời hạn 03 (ba) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Ghi nhận sự tự nguyện ông Nguyễn Kinh Kh hỗ trợ cho bị đơn ông Tiên Hồng Ph, ông Tiên Minh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tiên Minh Tr số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Ông Nguyễn Kinh Kh được sở hữu toàn bộ số cây trồng có trên đất gồm Cóc 02 cây loại A, Mít 03 cây loại A và Dừa 01 cây loại A; ông Nguyễn Kinh Kh có

nghĩa vụ trả cho ông Ph, ông T và ông Tr số tiền tương đương phần giá trị cây trồng là 5.743.000 đồng (Năm triệu bảy trăm bốn mươi ba nghìn đồng).

Kể từ ngày ông Ph, ông Tiến và ông Tr có đơn yêu cầu thi hành án mà ông Kh chậm thi hành thì còn có nghĩa vụ trả lãi chậm thi hành án tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Số tiền là 4.736.000 đồng (Bốn triệu bảy trăm ba mươi sáu nghìn đồng), bị đơn ông Tiên Hồng Ph và ông Tiên Minh T phải chịu, do nguyên đơn đã nộp tạm ứng trước và đã chi xong nên bị đơn có nghĩa vụ nộp giao trả lại cho nguyên đơn số tiền này tại cơ quan thi hành án.

Ngoài ra Tòa án nhân dân quận Cái Răng còn tuyên án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 26/04/2022 ông Tiên Hồng Ph yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết cho ông được nhận lại tài sản và ông Ph đồng ý trả nợ cho ông Kh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn ông Tiên Hồng Ph vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa:

Về hoạt động tố tụng:

Quá trình thụ lý và giải quyết, thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung vụ án:

Qua phân tích các tình tiết, sự kiện pháp lý và các quy định pháp luật có liên quan, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ cho rằng nguyên đơn là chủ sử dụng hợp pháp đối với phần đất tranh chấp, tuy nhiên bị đơn đã chiếm giữ, sử dụng trái phép phần đất trên nên phải có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn. Bản án sơ thẩm giải quyết là phù hợp, nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Tiên Hồng Ph, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Về thủ tục tố tụng: Khi kháng cáo Ph yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm triệu tập thêm người làm chứng là bà C và bà Th, tuy nhiên tại phiên tòa chỉ có mặt bà C, ông Ph cho rằng hiện nay bà Th đi làm ăn xa ông không biết ở đâu để triệu tập bà Thanh và ông đồng ý Tòa án xét xử vắng mặt bà Th.

[3] Về nội dụng vụ án:

Ông Ph cho rằng vào năm 2008 ông Ph có nợ tiền bên ngoài nên có vay của ông Kh số tiền là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) Trong đó nợ ông Bùi Hữu R năm 2008 số tiền 20.000.000 đồng (lãi suất 5%). Sau đó qua giới thiệu của ông Kh vay của ông Hải Nam số tiền 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng) để trả tiền nợ cho ông Ri. Ông Kh đề nghị ông cho vay tiền, mục đích vay để trả số tiền nợ cho ông Hải Nam. Tuy nhiên, để vay được tiền trên từ ông Kh thì phải để ông Kh đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhập vào Công ty của Kh mới vay được tiền. Do đó, ông đã ký hợp đồng chuyển nhượng để ông Kh làm thủ tục vay tiền Ngân hàng. Sau khi làm thủ tục chuyển nhượng xong khoảng ba tuần thì ông Kh có thông báo về việc đã trả nợ xong và đưa cho ông số tiền 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng) có ký nhận giấy tay. Đồng thời ông Kh thuê ông ở lại đất để giữ đất và để chứng minh khi Ngân hàng xuống thẩm định. Sau đó, đến năm 2017 thì số nợ ông Kh vay quá hạn nên Ngân hàng Ph mãi tài sản, khi Tiến hành hòa giải ở ban hòa giải khu vực Thạnh Phú, phường Thường Thạnh nói là buộc cưỡng chế di dời và do phía ông Kh tạo áp lực nên ông thống nhất di dời và nhận số tiền ông Kh hỗ trợ là 140.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi triệu đồng), tại buổi hòa giải ông có nhận của ông Kh số tiền là 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng), số tiền còn lại 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) ông Kh sẽ đưa sau khi ông di dời để trả lại quyền sử dụng đất cho ông Th.

Nay ông Ph không đồng ý di dời trả nhà và đất theo yêu cầu của phía nguyên đơn. Ông sẽ trả lại số tiền là 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng) cho ông Kh. Đồng thời, yêu cầu phía nguyên đơn ông Kh phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất 1241, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại khu vực Thạnh Phú, phường Thường Thạnh, quận Cái Răng lại cho ông quản lý và sử dụng và ông sẽ trả lại số tiền vốn gốc vay của ông Kh là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) và lãi kể từ ngày vay (ngày ký chuyển nhượng) cho đến nay.

Hội đồng xét xử xét thấy ông Ph có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông R, khi phần đất tranh chấp này bị ông R chuyển nhượng sang tên cho ông Kh thì ông Ph cũng biết, sau khi ông Ri chuyển nhượng phần đất này cho

ông Kh thì ông Kh và bà Oanh đem thế cho chấp ngân hàng ông Ph cũng biết việc ông Kh và bà Oanh thế chấp phần đất này tại ngân hàng nhưng ông không khiếu nại hay ý kiến gì, ngược lại ông Ph còn phối hợp với ông Kh khi ngân hàng xuống thẩm định tài sản để cho ông Kh vay tiền, đáng lẻ ra khi biết ông Ri chuyển nhượng phần đất này cho ông Kh và ông Kh đem phần đất này thế chấp ngân hàng thì ông Ph phải ngăn cản, nhưng ông Ph không làm bất cứ động tác nào để bảo về quyền lợi của mình khi quyền lợi của ông bị xâm phạm, điều này chứng minh ông Ph đã chuyển nhượng phần đất này cho ông R và không quan tâm đến phần đất này được chuyển nhượng hay thế chấp cho ai, tại phiên tòa phúc thẩm ông Ph cũng xác định ông biết nếu ông Kh không có khả năng trả nợ cho ngân hàng, thì ngân hàng sẽ bán phần đất này để trả nợ, khi không có tiền trả nợ ngân hàng thì ông Kh và bà Oanh thỏa thuận với ngân hàng bán đấu giá phần đất này thì ông Ph cũng không khiếu nại gì. Đến khi ông Th mua phần đất trên thông qua đấu giá ông Ph cũng không khiếu nại, ngược lại ông Ph còn đồng ý nhận 140.000.000 đồng để di dời giao phần đất này lại cho ông Kh và ông Ph và ông Ph đã nhận trước 40.000.000 đồng của ông Kh.

Từ những phân tích trên chứng minh ông Ph đã chuyển nhượng phần đất này cho ông Ri chứ không phải là thế chấp để vay tiền như ông Ph trình bày.

Ngoài ra ông Ph cho rằng bà C biết việc tranh chấp giữa ông và ông Kh yêu cầu Tòa án triệu tập bà C với tư cách là người là chứng, tuy nhiên tại phiên Tòa phúc thẩm bà C trình bày khi bà đến Tòa án nhân dân quận Cái Răng để liên hệ công việc thì bà gặp được ông Ph và bà Thái Thanh và bà có nghe 02 người kể chuyện việc vay tiền giữa ông Ph và ông Kh, ngoài ra bà không biết gì thêm sự việc tranh chấp giữa ông Ph và ông Kh, nên lời Khi của bà C không chứng minh được ông Ph vay tiền như ông Ph trình bày.

[4] Đối với yêu cầu của ông Kh và ông Thành Hội đồng xét xử thống nhất với phần nhận định của Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm về các chứng minh yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như:

Nguyên đơn chứng minh Quyền sử dụng đất tranh chấp giữa các bên đương sự thuộc thửa số 1241, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại khu vực Thạnh Phú, phường Thường Thạnh, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ có nguồn gốc là của ông Tiên Hồng Ph, ông Ph được Ủy ban nhân dân quận Cái Răng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00106 ngày 03/3/2005, có diện tích 530,2m^2. Ngày 30/01/2008 ông Ph lập thủ tục chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho ông Bùi Hữu Ri, hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng và được Ủy ban nhân dân phường Thường Thạnh, quận Cái Răng chứng thực theo quy định của pháp luật, ông Ri làm thủ tục và sang tên được cấp quyền sử dụng đất vào ngày 11/7/2008. Đến ngày 16/7/2009 ông Ri chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho ông Nguyễn Kinh Kh, hai bên lập hợp đồng chuyển

nhượng và được công chứng tại Văn phòng công chứng 24H, ông Kh đăng ký và được sang tên cấp quyền sử dụng vào ngày 24/7/2009. Ông Kh đã thế chấp toàn bộ quyền sử dụng thửa đất trên cho Ngân hàng Nông nghiệp và Ph triển nông thôn Việt Nam – Phòng giao dịch số 2, do quá hạn khoản vay không thanh toán được nợ nên hai bên thống nhất Tiến hành bán đấu giá tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho ngân hàng vào ngày 30/8/2019 (BL 110).

Đối với ông Dương Tiến Th đã mua được tài sản đấu giá là hai quyền sử dụng đất gồm quyền sử dụng đất thuộc thửa số 1241, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại khu vực Thạnh Phú, phường Thường Thạnh, quận Cái Răng và quyền sử dụng đất thuộc thửa số 291, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại khu vực Yên Hạ, phường Lê Bình, quận Cái Răng, với tổng số tiền là 1.142.000.000 đồng (Một tỷ một trăm bốn mươi hai triệu đồng). Sau khi thực hiện nghĩa vụ thanh toán và làm thủ tục đăng ký biến động, kê Khi theo quy định, ngày 15/5/2020 ông Thành được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS10631, thửa đất số 1241, tờ bản đồ số 5 có diện tích là 484m^2, tọa lạc tại khu vực Thạnh Phú, phường Thường Thạnh, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ. Ông Thành đã trúng đấu giá và mua hợp pháp đã được cơ quan Nhà nước cấp quyền sử dụng theo quy định nên có các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 166 của Luật Đất đai năm 2013.

Đối với căn nhà cấp 4 được xây dựng trên thửa đất số 1241, tờ bản đồ số 5. Hội đồng xét xử xét thấy nội dung thỏa thuận của ông Kh và ông Ph tại Biên bản hòa giải ngày 25/10/2019 của Ban hòa giải Khu vực Thạnh Phú, phường Thường Thạnh, trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận thống nhất của hai bên, đồng thời hai bên cũng đã tự nguyện thực hiện với nhau, cụ thể là ông Kh đã đưa cho ông Ph số tiền 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng), mặc dù ông Ph cho rằng ông nhận tiền là do ông Kh ép ông nhưng ông Ph không có chứng cứ để chứng minh cho phần trình bày của mình. Đối với số tiền còn lại 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) có mặt tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện ủy quyền của nguyên đơn thống nhất tiếp tục thực hiện và đưa tiếp cho bị đơn số tiền còn lại này, Hội đồng xét xử xét thấy có lợi cho bị đơn ông Ph nên ghi nhận.

[5] Riêng đối với số tiền thuê nhà, nguyên đơn ông Kh cho rằng sau khi thuê thì phía bị đơn ông Ph có đóng tiền thuê được vài tháng thì ngưng không đóng cho đến nay, theo đơn khởi kiện và có mặt tại phiên tòa sơ thẩm ông Nguyễn Thái Th (đại diện ủy quyền của ông Kh) không yêu cầu ông Ph phải trả tiền thuê nhà còn thiếu, nên Hội đồng xét xử sơ thẩm ghi nhận, không đặt ra xem xét là đúng quy định pháp luật.

Như vậy, từ những phân tích trên xét thấy ông Ph kháng cáo nhưng không có chứng cứ chứng minh phần trình bày của mình nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Ph. Do đó Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Tiên Hồng Ph.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm;

Áp dụng: Căn cứ khoản 9, 14 Điều 26; khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 228, các Điều 235, 244, 264 và 266 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 166, 274, 275 và 279 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 166, 170 và 203 của Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Tiến Th.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Kinh Kh.

Buộc bị đơn ông Tiên Hồng Ph, ông Tiên Minh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tiên Minh Tr có nghĩa vụ trả lại quyền sử dụng đất thuộc thửa số 1241, tờ bản đồ số 5 có diện tích là 484m^2 (diện tích đo đạc thực tế là 485,7m^2), đất tọa lạc tại khu vực Thạnh Ph, phường Thường Th, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ, của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS10631 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 15/5/2020, cho ông Dương Tiến Thành được trọn quyền sử dụng.

Buộc bị đơn ông Tiên Hồng Ph, ông Tiên Minh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tiên Minh Tr có nghĩa vụ di dời tài sản trả lại toàn bộ căn nhà cấp 4 có diện tích 39,36m^2, có kết cấu nhà trệt, móng cột BTCT, vách tường, mái tole, nền lán xi măng được xây dựng trên thửa đất số 1241, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại khu vực Thạnh Phú, phường Thường Thạnh, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ, cho ông Nguyễn Kinh Kh được trọn quyền sở hữu.

(Kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/10/2020 (BL 288 đến 292) và Bản trích đo địa chính số: 51 ngày 22/10/2020 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ (BL 286)).

Dành quyền lưu cư cho bị đơn ông Tiên Hồng Ph, ông Tiên Minh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tiên Minh Tr trong thời hạn 03 (ba) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Ghi nhận sự tự nguyện ông Nguyễn Kinh Kh hỗ trợ cho bị đơn ông Tiên Hồng Ph, ông Tiên Minh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tiên Minh Tr số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

Ông Nguyễn Kinh Kh được sở hữu toàn bộ số cây trồng có trên đất gồm Cóc 02 cây loại A, Mít 03 cây loại A và Dừa 01 cây loại A; ông Nguyễn Kinh Kh có nghĩa vụ trả cho ông Ph, ông T và ông Tr phần giá trị cây trồng số tiền là 5.743.000 đồng (Năm triệu bảy trăm bốn mươi ba nghìn đồng).

Kể từ ngày ông Ph, ông T và ông Tr có đơn yêu cầu thi hành án mà ông Kh chậm thi hành thì còn có nghĩa vụ trả lãi chậm thi hành án tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Số tiền là 4.736.000 đồng (Bốn triệu bảy trăm ba mươi sáu nghìn đồng), bị đơn ông Tiên Hồng Ph và ông Tiên Minh T phải chịu, do nguyên đơn đã nộp tạm ứng trước và đã chi xong nên bị đơn có nghĩa vụ nộp giao trả lại cho nguyên đơn số tiền này tại cơ quan thi hành án.

4.Về án phía dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Kinh Kh phải nộp số tiền là 5.287.000 đồng (Năm triệu hai trăm tám mươi bảy nghìn đồng), khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 006138 ngày 16/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ. Ông Kh còn phải nộp số tiền là 4.987.000 đồng (Bốn triệu chín trăm tám mươi bảy nghìn đồng).

- Nguyên đơn ông Dương Tiến Thành được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 006137 ngày 16/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

- Bị đơn ông Tiên Hồng Ph, ông Tiên Minh T phải nộp số tiền là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

Về án phí phúc thẩm: Ông Tiên Hồng Ph phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0008342 ngày 12/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ. Ông Ph đã nộp xong.

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 tự 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, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

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

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

***Nơi nhận*:**
- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- TAND Quận Cái Răng;
- THADS Quận Cái Răng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Bùi Thanh Quốc