| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**THÀNH PHỐ CẦN THƠ** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| Bản án số: 241/2024/DS-PT<br>Ngày: 03 - 6 - 2024<br>"V/v Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, 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 Chế Linh

*Các Thẩm phán*: Bà Võ Bích Hải

Bà Nguyễn Thị Thuỳ Trang

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Vũ Đương - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

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

Ngày 03 tháng 6 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 546/2023/TLPT-DS ngày 20 tháng 12 năm 2023 về việc "Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 96/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 75/2024/QĐ-PT ngày 29 tháng 01 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1948; cư trú tại: Khu V, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà H:* Ông Đoàn Thanh H1, sinh năm 1960; Cư trú tại: Ấp B, xã H, huyện A, tỉnh Kiên Giang (Văn bản uỷ quyền ngày 26/9/2022).

- *Bị đơn:* Bà Đoàn Thị T**,** sinh năm 1957; cư trú tại: Khu V, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà T:* Ông Đặng Trọng T1, sinh năm 1971; cư trú tại: E đường C, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ (Văn bản uỷ quyền ngày 18/3/2024).

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

1. Ông Đoàn Văn N, sinh năm 1968.

2. Bà Huỳnh Thị T2 (T3).

Nơi đăng ký thường trú trước đây: Ấp T, xã T, huyện T (nay là Khu V, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ).

3. Ông Nguyễn Hồng L, sinh năm 1977.

4. Ông Nguyễn Nhựt S, sinh năm 1979.

5. Ông Nguyễn Thanh G, sinh năm 1982.

6. Ông Nguyễn Thành Đ, sinh năm 1984.

Cùng cư trú tại: Khu V, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

*- Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị H là nguyên đơn.*

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*- Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, phía nguyên đơn trình bày như sau:*

Thửa đất số 520, tờ bản đồ số 03, diện tích đất 4.572 $m^2$, loại đất 2L, tọa lạc tại Khu V T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ, là một trong các di sản do cha mẹ của bà Nguyễn Thị H là ông Nguyễn Văn N1 và bà Phạm Thị S1 để lại. Tại Bản án số 48/2005/DSPT ngày 25/3/2005 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, đã xác định cho bà H được hưởng thừa kế bằng hiện vật trong đó có thửa đất 520; đồng thời buộc bà H phải thực hiện các nghĩa vụ của mình, trong đó có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Đoàn Thanh N2 05 lượng vàng 24K là số vàng ông N2 đã xuất ra để mua đất của ông N1 vào năm 1998.

Sau khi bản án phúc thẩm tuyên, do bận buôn bán mưu sinh, một phần do chưa có nhu cầu sử dụng và không am hiểu luật pháp, nên bà H chưa thực hiện các thủ tục đăng ký đứng tên quyền sử dụng đất thửa 520. Vào năm 1999, ông N2 có chuyển nhượng thửa đất 520 cho ông Nguyễn Hồng N3 là chồng của bà Đoàn Thị T. Nay ông N3 đã chết, hiện thửa đất 520 do bà T sử dụng. Bà H nhiều lần đòi bà T giao trả đất nhưng bà T vẫn không thực hiện, nên phát sinh tranh chấp.

Do đó, bà Nguyễn Thị H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Đoàn Thị T có nghĩa vụ giao trả lại cho bà H thửa đất số 520 – tờ bản đồ số 3, diện tích 4.572 $m^2$, loại đất 2L, tọa lạc tại Khu V T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

*- Quá trình giải quyết vụ án, phía bị đơn trình bày như sau:*

Thửa đất số 520 – tờ bản đồ số 3, diện tích 4.572 $m^2$, loại đất 2L, tọa lạc tại Khu V T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ, có nguồn gốc là tài sản của ông Nguyễn Văn N1 (cha của bà H), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất số 000099/GCN.RĐ do Ủy ban nhân dân huyện T (trước đây) cấp ngày 15/5/1995 đứng tên ông Nguyễn Văn N1.

Năm 1998, ông N1 chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 520 lại cho con trai của bà H là ông Đoàn Thanh N2 với giá 05 lượng vàng 24K, việc chuyển nhượng có làm hợp đồng bằng văn bản và được ban nhân dân ấp nơi có đất xác nhận ngày 24/10/1998. Đến ngày 15/4/1999, ông Đoàn Văn N và vợ là Huỳnh Thị T2 (Thoại) chuyển nhượng thửa đất 520 lại cho ông Nguyễn Hồng N3 với giá 6,5 lượng vàng 24K, có lập "Tờ nhượng đất ruộng" ngày 15/4/1999, có cả ông Nguyễn Văn N1 và bà Nguyễn Thị H ký tên đồng ý cho ông N sang nhượng đất.

Đồng thời để đảm bảo cho việc chuyển nhượng đất hợp pháp theo quy định bấy giờ, giữa ông N1 với ông N3 có lập Hợp đồng chuyển nhượng, bán kết quả lao động đầu tư ngày 20/5/1999, có bà H, ông N cùng ký tên. Tại Mục III/ Những điều thỏa thuận: (Giá trị về kinh tế và trách nhiệm), phần 2)- Trách nhiệm có ghi: "Người chủ quyền nhượng phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật nếu có ai tranh chấp, khiếu nại về phần đất trên". Như vậy, việc chuyển nhượng thửa đất 520 là có sự đồng ý của ông N1 (người chủ quyền sử dụng đất) và bà Nguyễn Thị H (là người hưởng thừa kế thửa đất 520 sau khi ông N1 chết). Nên nếu bên bán đơn phương chấp dứt hợp đồng chuyển nhượng thì cả ông N1 (nếu còn sống), bà H, ông N và bà T2 (T3) phải cùng trách nhiệm liên đới giao trả lại 6,5 lượng vàng đã nhận và bồi thường thiệt hại do trong quá trình nhận đất canh tác từ năm 1998 đến nay khoảng 25 năm phía bà T đã bỏ ra nhiều công sức san lấp, tu tạo, giữ gìn bảo quản đất mới có giá trị tăng lên như ngày nay.

Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà Đoàn Thị T có Đơn phản tố yêu cầu công nhận cho bà được quyền sử dụng thửa đất số 520 – tờ bản đồ số 3, diện tích 4.572 $m^2$, loại đất 2L, tọa lạc tại Khu vực T, P. T, Q. T, Tp .; buộc bà H có trách nhiệm thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà T. Nếu bà H không đồng ý, thì buộc bà H có trách nhiệm liên đới với ông N và bà T2 (T3) giao trả lại bà T (và các con của bà T) số vàng mua đất là 6,5 lượng vàng 24K, đồng thời buộc ông N, bà T2 và bà H có trách nhiệm liên đới bồi thường bằng giá trị đất chênh lệch tăng thêm là 779.000.000 đồng sau khi trừ giá chuyển nhượng 6,5 lượng vàng 24K.

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

Ông Nguyễn Hồng L, ông Nguyễn Nhựt S, ông Nguyễn Thanh G và ông Nguyễn Thành Đ thống nhất theo trình bày và yêu cầu của bà T, những người này không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

-Tại bản án dân sự sơ thẩm số 96/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc bà Đoàn Thị T có nghĩa vụ giao trả lại cho bà Nguyễn Thị H thửa đất số 520 – tờ bản đồ số 3, diện tích 4.572 m2, loại đất LUC, tọa lạc tại Khu V T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Vị trí, kích thước, hình thể thửa đất 520 được thể hiện trên Bản trích đo địa chính số 201/TTKTTNMT ngày 23/12/2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn.

Buộc ông Đoàn Văn N và bà Huỳnh Thị T2 (T3) có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Đoàn Thị T và các người con của bà là ông Nguyễn Hồng L, ông Nguyễn Nhựt S, ông Nguyễn Thanh G và ông Nguyễn Thành Đ với số vàng là 6,5 lượng (sáu phẩy năm lượng) vàng 24K.

Buộc bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ thối hoàn cho bà Đoàn Thị T và các người con của bà là ông Nguyễn Hồng L, ông Nguyễn Nhựt S, ông Nguyễn Thanh G và ông Nguyễn Thành Đ bằng 50% giá trị đất tăng thêm tương ứng số tiền là 386.575.000 đồng (ba trăm tám mươi sáu triệu, năm trăm bảy mươi lăm ngàn đồng).

Nghĩa vụ giao trả đất, nghĩa vụ thối hoàn tiền cho nhau phải được thực hiện song song, nên không tính lãi chậm thực hiện nghĩa vụ.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và lệ phí bản trích đo địa chính:

Bà H, bà T, ông N và bà T2 (T3) mỗi bên phải chịu 1/3 trên tổng số chi phí, lệ phí đã thanh toán, tương ứng từng phần là 1/3 x 8.000.000 đồng = 2.667.000 đồng (làm tròn). Bà H đã nộp tạm ứng trước, nên bà T, ông N và bà T2 (T3) mỗi bên có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền 2.667.000 đồng (hai triệu, sáu trăm sáu mươi bảy ngàn đồng) cho bà H.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn, bị đơn đều là người cao tuổi (trên 60 tuổi) nên được miễn tạm ứng án phí và án phí.

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

Tại đơn kháng cáo đề ngày 09/10/2023, nguyên đơn cho rằng Toà án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn hoàn lại giá trị đất và chịu chi phí thẩm định, định giá là không đúng, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên kháng cáo. Các bên không thương lượng được việc giải quyết vụ án.

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 nguyên đơn có ký các hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay. Bị đơn đã trả tiền chuyển nhượng và trực tiếp quản lý sử dụng đất từ trước đến nay. Do vậy, việc Toà án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn hoàn trả tiền chênh lệch giá trị là có căn cứ.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện và các chứng cứ đã thẩm tra cho thấy các bên tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Toà án nhân dân quận Thốt Nốt đã thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định

tại khoản 3 và khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Việc nguyên đơn đòi lại đất được thực hiện theo Án lệ số 50/2021/AL. Các bên không kháng cáo về việc trả đất. Do vậy, quyết định của Toà án cấp sơ thẩm về việc buộc bị đơn giao trả quyền sử dụng đất cho nguyên đơn có hiệu lực thi hành.

[3] Bản án phúc thẩm số 48/DSPT ngày 25/3/2005 của Toà án nhân dân thành phố Cần Thơ giải quyết tranh chấp thừa kế và tách quan hệ chuyển nhượng đối với thửa đất 520 thành vụ kiện khác. Các giao dịch chuyển nhượng thửa 520 bằng giấy tay vào các ngày 15/4/1999 và 20/5/1999 thì nguyên đơn đều ký tên. Phía gia đình bà T đã trả đủ tiền chuyển nhượng và trực tiếp quản lý sử dụng thửa đất 520 từ đó đến nay. Lẽ ra, theo Án lệ số 55/2022/AL thì hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay được công nhận. Tuy nhiên, do thửa đất 520 nêu trên đã được phân chia thừa kế theo bản án đã có hiệu lực pháp luật nên hợp đồng chuyển nhượng có đối tượng không thể thực hiện theo quy định tại Điều 408 Bộ luật dân sự.

[4] Vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, nên Toà án cấp sơ thẩm đã giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu bằng cách buộc nguyên đơn hoàn lại 50% giá trị tiền chênh lệch là phù hợp quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự và có lợi cho nguyên đơn về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, vì lỗi không phải hoàn toàn do bị đơn. Do vậy, kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[5] Về nghĩa vụ hoàn trả tiền, theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự thì phải tính lãi. Tuy nhiên, bị đơn không kháng cáo nên không xem xét.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm, nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Buộc bà Đoàn Thị T có nghĩa vụ giao trả lại cho bà Nguyễn Thị H thửa đất số 520 thuộc tờ bản đồ số 3, diện tích 4.572 $m^2$, loại đất LUC, tọa lạc tại Khu V T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Vị trí, kích thước, hình thể thửa đất 520 được thể hiện trên Bản trích đo địa chính số 201/TTKTTNMT ngày 23/12/2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn:

Buộc ông Đoàn Văn N và bà Huỳnh Thị T2 (T3) có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Đoàn Thị T và các người con của bà là ông Nguyễn Hồng L, ông Nguyễn Nhựt S, ông Nguyễn Thanh G và ông Nguyễn Thành Đ số vàng là 6,5 lượng (sáu phẩy năm lượng) vàng 24K.

Buộc bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ hoàn lại cho bà Đoàn Thị T và các người con của bà là ông Nguyễn Hồng L, ông Nguyễn Nhựt S, ông Nguyễn Thanh G và ông Nguyễn Thành Đ số tiền là 386.575.000 đồng (ba trăm tám mươi sáu triệu năm trăm bảy mươi lăm ngàn đồng).

Nghĩa vụ giao trả đất, nghĩa vụ hoàn tiền cho nhau phải được thực hiện song song, nên không tính lãi chậm thực hiện nghĩa vụ.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và lệ phí bản trích đo địa chính:

Bà T, ông N và bà T2 (T3) mỗi bên có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền 2.667.000 đồng (hai triệu sáu trăm sáu mươi bảy ngàn đồng) cho bà H.

4. Các đương sự được miễn án phí dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định các Điều 6, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

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

(Đã ký)

**Nguyễn Chế Linh**

***Nơi nhận*:**
- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- TAND quận Thốt Nốt;
- THADS quận Thốt Nốt;
- Lưu hồ sơ vụ án.