

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 362/2024/DS-PT

Ngày: 23-7-2024

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất
và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH QUỐC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thu Trang;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hữu Lương;

Ông Tôn Văn Thông.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diễm My - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Phượng - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 110/2024/TLPT-DS ngày 07 tháng 5 năm 2024 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 25 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2269/2024/QĐXXPT-DS ngày 25 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1954;

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (theo văn bản ủy quyền ngày 12/4/2023):

Ông Phan Văn D, sinh năm 1989; (có mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1977;

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Văn T1 (theo văn bản uỷ quyền ngày 01/6/2023):

Bà Nguyễn Thị Bích H, sinh năm 1965; (có mặt)

Địa chỉ: Số D, khu phố C, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

2.2. Ông Phan Văn Bé E, sinh năm 1966; (có mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

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

3.1. Bà Lê Thị Ngọc Đ, sinh năm 1977; (có mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

3.2. Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1983; (có mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

3.3. Bà Mai Thị N, sinh năm 1968; (có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

3.4. Ông Phan Văn Vũ P, sinh năm 1994; (có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

3.5. Bà Phan Thị Linh P1, sinh năm 1987; (có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Văn T1, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm,

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Nguồn gốc phân đất ông T đang tranh chấp với ông Nguyễn Văn T1 và ông Phan Văn Bé E là của mẹ ông T là cụ Nguyễn Thị P2, chết năm 1975 để lại cho các con gồm: Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị T2, Nguyễn Thị T3, Nguyễn Thị C,

Nguyễn Thị T4, Nguyễn Thị S, Nguyễn Văn D1 và ông T là đồng thừa kế. Vào năm 2005, tất cả anh chị em ông T họp gia đình thống nhất cho ông T được hưởng trọn phần đất này và ông T phải trả lại cho 07 anh, chị, em còn lại mỗi người 03 chỉ vàng 24kara. Ông T đã thực hiện xong, các anh, chị, em đã nhận đủ vàng (có xác nhận của các anh, chị, em). Phần đất này sau đó ông T nhờ dựng rẫy ông T là ông Phan Văn P3 đứng ra kê khai đăng ký đứng tên dùm ông T và ông P3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1997 thuộc một phần của thửa 427 và 428 tờ bản đồ số 4, diện tích chung của hai thửa là khoảng 2.300m² trong đó có 300m² đất ở nông thôn và 2.000m² đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre do ông Phan Văn P3 đứng tên quyền sử dụng đất. Khi ông P3 còn sống thì có nói với con ông là Phan Văn Bé E là ông đứng tên dùm ông T ½ diện tích đất này. Sau đó ông P3 chết con ông P3 là Phan Văn Bé E tiếp tục thừa kế toàn bộ phần đất nói trên (có ½ đất của ông T) toàn bộ diện tích đất nêu trên là của bà P2 và bà N1 mỗi người được phân chia ½ vì hai người này là chị em ruột. Ông T và ông Bé E là bạn dì ruột nên ông Bé E được hưởng phần của bà N1. Ông T được hưởng phần của bà P2 như đã nêu trên, ông Bé E cũng hiểu rõ vấn đề này.

Vào năm 2006, ông Nguyễn Văn T1 là con ông đến nhà ông B Em yêu cầu tách phần đất trên ra cho ông ½ diện tích thì ông Bé E đưa giấy tờ của ông cho ông T1 và ký tên vào các giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông T1 đưa ký, mục đích của ông Bé E là ký tên tách thửa đất ra để trả lại cho ông T. Nhưng sau đó phát hiện ra là ông T1 lừa dối ông Bé E ký tên làm thủ tục tách thửa cho ông T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 358104 số vào sổ CH00941 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp vào ngày 11/4/2014. Khi ông phát hiện ra thì ông T1 có nói với ông “để con đứng tên, nếu sau này cha muốn đứng tên hoặc tách cho ai thì con làm thế ấy” nhưng khi ông yêu cầu tách đất trả lại ông thì ông T1 không thực hiện.

Vì vậy, ông T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T1 phải trả lại cho ông phần đất thuộc thửa đất số 52, tờ bản đồ 21 diện tích 1.040m², trong đó, có 150m² đất ONT và 890,6m² đất CLN theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BR358109 số vào sổ cấp GCN: CH00941 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp vào ngày 11/4/2014 cho ông Nguyễn Văn T1. Trước đây ông khởi kiện yêu cầu ông T1 trả lại toàn bộ diện tích đất nêu trên nhưng nay ông thay đổi yêu cầu là yêu cầu ông T1 phải trả lại cho ông phần đất thuộc thửa 52B, tờ bản đồ 21 diện tích 382,8m². Yêu cầu ông T1 tháo dỡ nhà phụ và cống nước ra khỏi phần đất. Ông đồng ý bồi thường giá trị nhà theo giá của hội đồng định giá đã định. Yêu cầu ông Bé E trả lại phần đất nêu trên cho ông, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bé E với ông T1. Đối với nhà ông Nguyễn Văn V cất

trên đất, ông không yêu cầu giải quyết.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn T1 là bà Nguyễn Thị Bích H trình bày:

Phần đất ông T tranh chấp có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị P2 là mẹ ruột của ông T để lại cho các con bà. Theo thỏa thuận giữa các anh em ông T thì ông T được hưởng toàn bộ số đất này nhưng phải đưa lại cho 07 anh chị em mỗi người 03 chỉ vàng 24kara. Sau đó, ông T đã cho ông T1 phần đất này và ông T1 đã trả vàng cho các chị em của ông T. Do đó, ông T1 đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Phan Văn Bé E. Ông Phan Văn Bé E đồng ý ký tên chuyển nhượng cho ông và ông đã được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 11/4/2014. Vì vậy, ông T1 không đồng ý theo yêu cầu đòi lại đất của ông Nguyễn Văn T. Nay ông T1 vẫn giữ yêu cầu độc lập yêu cầu ông Nguyễn Văn V di dời ngôi nhà đã cất trên đất diện tích theo kết quả đo đạc là 51,25m² trả lại đất cho ông T1.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Phan Văn Bé E trình bày:

Phần đất thuộc thửa 427, 428 tờ bản đồ số 4, có diện tích chung là 2.300m² có 300m² đất ở nông thôn là của bà P2 (mẹ ông T) và bà N1 (mẹ ông) để lại mỗi người được ½. Ông T được tất cả anh chị em thống nhất giao quyền cho ông T và ông T có nghĩa vụ trả lại mỗi người 03 chỉ vàng 24kara. Ông T đã thực hiện xong việc giao trả vàng, nhưng đất thì ông T không đứng tên mà nhờ cha ông là ông Phan Văn P3 đứng tên kê khai đăng ký đùm nên cha ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất toàn bộ hai thửa đất này, sự việc này khi cha ông còn sống đã có nói với ông. Sau đó, cha ông chết vào năm 1997. Ông là người thừa kế nên chuyển quyền sử dụng đất sang ông đứng tên. Khoảng năm 2006, trong lúc ông đang chuyển nhượng một phần đất của ông cho người khác, nhân lúc này, ông T1 (con ông T) có đem cho ông ký tên vào bộ hồ sơ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nói để chuyển trả lại cho ông T. Do tin tưởng vào ông T1, phần đất này là của ông T nên ông đã ký tên vào tất cả các giấy tờ ông T1 đưa ông và ông đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông cho ông T1 đi làm thủ tục tách thửa (thực tế ông T1 đưa ông là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông ký tên nhưng không có nhận đồng tiền nào từ ông T1). Sau đó ông mới biết là ông T1 đã lừa dối ông nói là ký để trả lại đất cho ông T nhưng ông T1 lại ghi tên ông T1 trong giấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (do quá tin tưởng cháu nên không xem nội dung trong hợp đồng). Ông xác nhận đất này là của ông T nên ông đồng ý trả lại cho ông T và ông yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông và ông T1 đối với thửa đất nêu trên. Các cây trồng trên đất theo biên bản

thẩm định tại chỗ là do ông trông nhưng ông không yêu cầu ông T bồi thường và cũng không có yêu cầu phản tố.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Ngọc Đ trình bày:

Phần đất ông T đang tranh chấp với ông T1 là của ông T nhưng ông T đã cho ông T1 vào năm 2006. Ông T1 đã được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2014. Do đó bà không đồng ý theo yêu cầu của ông T, vì trên đất hiện nay có ngôi nhà cấp 4 bà đang ở và các công trình, chuồng trại do vợ chồng bà xây dựng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn V trình bày:

Trước đây vào năm 2013, ông T có cho ông cất một ngôi nhà có diện tích 51,25m² để làm đồ sắt, do đó khi nào ông T yêu cầu ông tháo dỡ di dời thì ông sẽ tự di dời. Ông không yêu cầu độc lập và cũng không yêu cầu gì khác, đối với yêu cầu độc lập của ông T1 yêu cầu ông tháo dỡ nhà trả đất lại cho ông T1 thì ông không đồng ý vì đất này không phải của ông T1.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị N trình bày:

Bà là vợ của ông Phan Văn Bé E, bà biết phần đất thuộc thửa đất 427, 428 tờ bản đồ số 4. Trước đây do cha chồng tên Phan Văn P3 đứng tên dùm cho phía bên ông Nguyễn Văn T được thừa hưởng từ di chồng là anh em bạn di ruột với mẹ chồng bà là bà Nguyễn Thị N2 (đã chết). Đây là đất của bà ngoại của chồng bà để lại đã chia cho các anh chị em rồi. Năm 1997, cha chồng bà chết, để lại cho chồng bà kê khai đăng ký đứng tên hộ gia đình. Nhưng thực tế bà không có dính líu gì đến thửa đất nêu trên.

Bà có nghe cha chồng khi còn sống có nói là chồng bà sau này phải tách sổ đất để trả lại phần đất cho bên gia đình ông Nguyễn Văn T vì ông chỉ đứng tên dùm đất của bà ngoại để lại cho 02 di mà thôi. Vậy nay qua bản tự khai này bà xin Tòa án cho bà không được tham gia vì đây là vụ kiện không có liên quan đến bà về đất đai nói trên đây là của bên chồng bà. Bà không có đóng góp gì vào đất này và xin Tòa án cho bà được vắng mặt suốt quá trình Tòa án giải quyết cho đến khi xét xử không tham gia. Tuy rằng bà có tên chung trong hộ gia đình nhưng bà không có liên quan đến tài sản đang tranh chấp nói trên. Bà xin cam đoan không tranh chấp hay khiếu nại gì.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

anh Phan Văn Vũ P, chị Phan Thị Linh P1 trình bày:

Anh, chị là con ruột của ông Phan Văn Bé E, trước kia cha anh chị chỉ đứng tên đất dùm cho bác T. Anh, chị có nghe ông bà nói từ trước do ông bà cho, đây là việc của cha anh chị và bác T không liên quan gì đến các anh, chị. Anh, chị có tên trong hộ gia đình nhưng đây là đất đai của ông bà cho từ trước, cha của anh, chị là người giữ dùm, nay trả lại đất là cho cha anh chị quyết định. Do không có liên quan nên anh, chị xin vắng mặt suốt quá trình giải quyết vụ án cho đến khi xét xử.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 25 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc đã tuyên:

Căn cứ vào các điều 21, 26, 35, 36, 39, 147, 157, 219, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 117, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự; các điều 166, 167, 202 của Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn Bé E với ông Nguyễn Văn T1 đối với một phần thửa đất số 427, 428 tờ bản đồ số 4, diện tích 1006 m², trong đó có đất ở nông thôn + đất CLN ngày 03/4/2006 tại Ủy ban nhân dân xã T. Nay theo hồ sơ Vlap thuộc thửa số 52, tờ bản đồ số 21, diện tích 1.040,6 m², trong đó có 150 m² đất ở nông thôn, đất CLN 890,6 m², nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ số BR358109, số vào sổ GCN: CH00941 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 11/4/2014 cho ông Nguyễn Văn T1.

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Nguyễn Văn T; buộc Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị Ngọc Đ1 có nghĩa vụ giao trả cho Nguyễn Văn T phần đất được ký hiệu thửa 52B, tờ bản đồ số 21, diện tích 382,8m² trong đó có 100 m² đất thổ cư, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Ghi nhận việc ông Phan Văn Bé E không yêu cầu bồi thường cây trồng cũng như công sức đóng góp trên đất.

Ghi nhận việc ông Nguyễn Văn T tự nguyện hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T1 giá trị phần mái nhà tiệm nằm trên thửa đất được giao cho ông Nguyễn Văn T, theo giá trị mà Hội đồng định giá tài sản huyện M đã xác định.

Buộc ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị Ngọc Đ1 phải tháo dỡ, di dời nhà phụ có diện tích: 3,66 x 2,96 = 10,8m². Cột bê tông cốt thép đúc sẵn tường

xây gạch dày 100cm nền xi măng + gạch bông (liền ranh với nhà ông V) và buộc ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị Ngọc Đ1 di dời cống nước có thể tích 1.300m³/m ra khỏi đất trả lại ông Nguyễn Văn T.

Buộc ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ phải bồi thường cho ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị Ngọc Đ1 giá trị phần mái nhà tiệm hớt tóc nằm trên thửa đất được giao cho Nguyễn Văn T số tiền là 7.830.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn T1 đối với ông Nguyễn Văn V về việc ông Nguyễn Văn T1 yêu cầu ông Nguyễn Văn V di dời nhà để trả lại cho ông T1 phần đất diện tích 51,25m² thuộc một phần thửa 52, tờ bản đồ số 21, tọa lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Ông Nguyễn Văn T được quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục tách thửa theo quy định của pháp luật khi bản án có hiệu lực pháp luật. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện M điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 358109 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH.00941 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 11/4/2014 cho ông Nguyễn Văn T1 sang ông Nguyễn Văn T.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về lãi chậm trả, án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 01/02/2024, bị đơn ông Nguyễn Văn T1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Theo nội dung kháng cáo, ông T1 yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của ông T1 giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Nguyên đơn không đồng ý với kháng cáo của ông T1, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn ông E không đồng ý với kháng cáo của ông T1, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đ1 đồng ý với kháng cáo của ông T1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông V không đồng ý với kháng cáo của ông T1.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T1, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 25 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn T1; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Bị đơn ông Nguyễn Văn T1 kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Ông T yêu cầu ông T1 trả lại cho ông phần đất thuộc thửa đất số 52B, tờ bản đồ 21, diện tích 382,8m². Yêu cầu ông T1 tháo dỡ, di dời nhà phụ và cống nước ra khỏi phần đất trên, ông đồng ý bồi thường giá trị nhà theo giá của hội đồng định giá cho ông T1. Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bé E với ông T1, đối với nhà ông Nguyễn Văn V xây trên đất, ông không yêu cầu giải quyết.

Bị đơn ông E đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T.

Bị đơn ông T1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T. Ông T1 yêu cầu ông Nguyễn Văn V di dời ngôi nhà đã xây trên đất diện tích là 51,25m² trả lại đất cho ông T1.

Ông V đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T, không đồng ý với yêu cầu độc lập của ông T1.

[2.1] Xét kháng cáo của ông T1, Hội đồng xét xử xét thấy:

Qua đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ xác định như sau: Phần đất tranh chấp có diện tích 382,8m² thuộc một phần thửa đất số 52 (ký hiệu thửa 52B), tờ bản đồ 21 (trước đây là một phần thửa 427, 428 tờ bản đồ số 4), tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre hiện do ông Nguyễn Văn T1 đứng tên quyền sử dụng

đất. Trên đất có công trình kiến trúc là nhà phụ và cống chứa nước do ông T1 xây cất và sử dụng; nhà của ông V xây và sử dụng.

[2.2] Về nguồn gốc đất: Các đương sự đều thống nhất, phần đất thuộc thửa số 52, tờ bản đồ số 21, có diện tích 1.024,5m² có nguồn gốc là của bà Nguyễn Thị P2 là mẹ ruột của ông T để lại cho tất cả tám anh em của ông T. Sau đó, tất cả anh chị em họp lại và thống nhất giao cho ông T hưởng phần đất này; đồng thời ông T có nghĩa vụ phải trả lại cho bảy người mỗi người 03 chỉ vàng 24kara. Ông T không trực tiếp kê khai đăng ký mà nhờ ông Phan Văn P3 (là dựng rề) kê khai đứng tên thay ông. Vào năm 1997, ông P3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó ông P3 chết, con ông P3 là Phan Văn Bé E thừa kế và đứng tên quyền sử dụng đất này.

[2.3] Hội đồng xét xử xét thấy: Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Bé E thừa nhận là có đứng tên quyền sử dụng đất dùm ông T. Năm 2006, ông T1 là con ông T đến nhà ông B Em yêu cầu tách phần đất thửa số 52 ra trả lại cho ông T thì ông Bé E ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng mà ông B Em không xem lại vì cứ tin là sẽ chuyển trả lại đất cho ông T, đến sau này ông Bé E mới biết là ông T1 ghi tên ông T1 trong hợp đồng và ông T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Bé E xác định mục đích ông ký tên là để chuyển quyền sử dụng đất thửa 52 trả lại cho ông T, chứ không phải trả cho ông T1. Ông Bé E đồng ý chuyển trả lại cho ông T diện tích 1.024,5m² thuộc thửa 52, tờ bản đồ 21 và không yêu cầu bồi thường cây trồng trên đất.

Xét lời trình bày này của ông Bé E là phù hợp với lời trình bày của ông T, cũng như việc ông T đã thực hiện xong nghĩa vụ trả 03 chỉ vàng 24kara cho các anh chị em của ông T và có sự xác nhận của tất cả anh chị em của ông T về việc này.

Đối với lời trình bày của ông T1 cho rằng ông là người đã trả đủ vàng cho các cô chú của ông và được ông T cho phần đất tranh chấp, nhưng trong suốt quá trình giải quyết vụ án, Tòa án yêu cầu giao nộp tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của mình thì ông không cung cấp được chứng cứ chứng minh, vì vậy Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận lời trình bày này của ông.

Về việc người đại diện theo ủy quyền của ông T1 yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu để xử lý về hợp đồng, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu này vì bản chất của vụ án này là tranh chấp quyền sử dụng đất nên không áp dụng thời hiệu.

Từ những phân tích trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp quyền sử dụng đất là có căn cứ.

Tuy nhiên, về việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn Bé E với ông Nguyễn Văn T1 là không phù hợp bởi lẽ ông T chỉ yêu cầu ông T1 trả lại phần đất diện tích 382,8m² thuộc một phần thửa đất số 52 (ký hiệu thửa 52B), tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre. Vì vậy, chỉ cần hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 382,8m² thửa số 52B, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre. Do đó, cần thiết sửa án sơ thẩm đối với phần này.

[2.4] Căn cứ Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ xác định: Phần diện tích 382,8 m² thuộc thửa số 52B, tờ bản đồ số 21 có công trình do ông T1 xây dựng như sau:

- Nhà phụ kết cấu: Cột bê tông cốt thép đúc sẵn, tường xây gạch dày 100cm, nền xi măng + gạch bông, có diện tích 3,66m x 2,96m = 10,8m², có giá trị là 7.830.000 đồng.

- Công nước có thể tích 1.300mm x cao 01mét = 1,32m³.

Do đó, cần buộc ông T1 và vợ là bà Nguyễn Thị Ngọc Đ1 phải tự tháo dỡ, di dời các công trình kiến trúc trên ra khỏi phần đất tranh chấp diện tích 382,8 m² thuộc thửa số 52B để trả lại đất cho ông T.

Ghi nhận ông T tự nguyện bồi thường giá trị nhà phụ là 7.830.000 đồng cho ông T1 và bà Đ1.

Ngoài ra, trên thửa 52B còn có công trình là nhà ở do ông Nguyễn Văn V xây dựng có diện tích 51,25 m² nhưng ông T không có yêu cầu gì đối với ông V, không có tranh chấp trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[2.5] Như Hội đồng xét xử đã phân tích trên, xét yêu cầu độc lập của bị đơn ông Nguyễn Văn T1 về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn V di dời nhà ở có diện tích 51,25 m² thuộc một phần thửa đất số 52 tờ bản đồ số 21 để trả lại đất cho ông Nguyễn Văn T1 là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[2.6] Ông T1 kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông T1.

[3] Đối với các phần còn lại của Bản án không bị kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre là không phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận một phần.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Đây là vụ án tranh chấp về quyền sử dụng đất nhưng cấp sơ thẩm tính án phí có giá ngạch là không đúng với quy định nên cấp phúc thẩm điều chỉnh lại như sau:

Ông T1 và bà Đ1 phải liên đới chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T được chấp nhận.

Ông T1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu độc lập của ông T1 không được chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên ông T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn T1.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 25 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre.

Căn cứ các điều 147, 148, 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các điều 117, 163, 166, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 166, 167, 202, của Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Buộc ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc Đ1 có nghĩa vụ giao trả cho ông Nguyễn Văn T phần đất được ký hiệu thửa 52B, tờ bản đồ số 21, diện tích 382,8m² trong đó có 100 m² đất thổ cư, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre và buộc ông T1, bà Đ1 phải tháo dỡ, di dời nhà phụ kết cấu cột bê tông cốt

thép đúc sẵn, tường xây gạch dày 100cm, nền xi măng + gạch bông, có diện tích: $3,66\text{m} \times 2,96\text{m} = 10,8\text{m}^2$ và di dời cống nước có thể tích $1.300\text{mm} \times \text{cao } 01\text{m} = 1,32\text{m}^3$ ra khỏi phần đất nêu trên để trả lại đất cho ông T. Đất có tứ cận:

Phía Đông giáp thửa 51, 58;

Phía Tây giáp phần đất ông T1;

Phía Nam giáp lộ đường ĐHMC 01;

Phía Bắc giáp thửa 32.

(Có hoạ đồ kèm theo).

Ông Nguyễn Văn T được trọn quyền quản lý, sử dụng phần đất ký hiệu thửa 52B, tờ bản đồ số 21, diện tích $382,8\text{m}^2$ trong đó có 100m^2 đất thổ cư, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Buộc ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ phải bồi thường cho ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc Đ1 số tiền là 7.830.000 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn Bé E với ông Nguyễn Văn T1 đối với một phần thửa đất số 427, 428 tờ bản đồ số 4, diện tích 1.006m^2 , trong đó có đất ở nông thôn và đất CLN, được ký vào ngày 03/4/2006 tại Ủy ban nhân dân xã T, nay theo hồ sơ Vlap thuộc thửa số 52, tờ bản đồ số 21, diện tích $1.040,6\text{m}^2$, trong đó có 150m^2 đất ở nông thôn, đất CLN $890,6\text{m}^2$, nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR358109, số vào sổ GCN: CH00941 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 11/4/2014 cho ông Nguyễn Văn T1.

Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/4/2006 đối với phần đất ký hiệu thửa 52B, tờ bản đồ số 21, diện tích $382,8\text{m}^2$ trong đó có 100m^2 đất thổ cư, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Ghi nhận việc ông Phan Văn Bé E không yêu cầu bồi thường cây trồng, cũng như công sức đóng góp trên đất.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn T1 đối với ông Nguyễn Văn V về việc ông Nguyễn Văn T1 yêu cầu ông Nguyễn Văn V di dời nhà để trả lại cho ông T1 phần đất diện tích 51,25m² thuộc một phần thửa 52, tờ bản đồ số 21, tọa lạc ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

4. Ông Nguyễn Văn T được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục hành chính để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T theo án tuyên.

5. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Văn T1 và bà Lê Thị Ngọc Đ phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông Nguyễn Văn T số tiền là 4.620.000đ (bốn triệu sáu trăm hai mươi nghìn đồng).

6. Về án phí:

6.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn T được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc Đ1 phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng).

Buộc ông Nguyễn Văn T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án đã nộp là 2.000.000đ (hai triệu đồng) theo biên lai thu số 0002318 ngày 07/11/2023 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre. H1 lại cho ông T1 số tiền tạm ứng án phí còn lại là 1.700.000đ (một triệu bảy trăm nghìn đồng).

6.2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn T1 số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0003097 ngày 19 tháng 02 năm 2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre.

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, có 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, 7b 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Mỏ Cày Bắc;
- Chi cục THADS huyện Mỏ Cày Bắc;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Thu Trang