

Bản án số: **195/2024/DS-PT**

Ngày: 16-5-2024

V/v “Tranh chấp 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: Bà Võ Bích Hải

Các Thẩm phán: Bà Phan Thị Tuyết Mai

Ông Nguyễn Văn Hải

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Ngọc Huyền – 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:* Bà Nguyễn Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Trong ngày 16 tháng 5 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số 503/2023/TLPT-DS ngày 19 tháng 12 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 97/2023/TLST-DS ngày 29 tháng 09 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 26/2024/QĐ-PT ngày 04 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Văn Y**, sinh năm 1954.

Địa chỉ: **Số A đường B, khu V, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ.**

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Lâm Văn K**, sinh năm 1980. Địa chỉ: **Số A, khu dân cư M, đường C, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.**

- *Bị đơn:* Ông **Trần Minh K1**, sinh năm 1972.

Địa chỉ: **Số E đường B, khu V, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ.**

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông **Nguyễn Thanh B**, sinh năm 1981. Địa chỉ: **Số B, khu tái định cư P, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ.**

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1959. Địa chỉ: **Số A đường B, khu V, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ.**

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Ông **Lâm Văn K**, sinh năm 1980. Địa chỉ: **Số A, khu dân cư M, đường C, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.**

- *Người làm chứng:*

1. Ông **Cao Hoàng M**, sinh năm 1971

Địa chỉ: **Số F đường B, khu V, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ.**

2. Bà **Ngô Thị N**, sinh năm 1985

Địa chỉ: **Số E đường B, khu V, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ.**

3. Ông **Huỳnh Tấn H**, sinh năm 1969

Địa chỉ: **Số G đường B, khu V, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ.**

4. Ông **Ngô Kỳ Đ**

Địa chỉ: **Số D, khu V, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ.**

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Y.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Y trình bày: Năm 1997, vợ chồng ông Nguyễn Văn Y và bà **Nguyễn Thị L** nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà **Nguyễn Thị V** 03 thửa đất số 347, 369, 368, tổng diện tích 2339m². Thửa 347 trong hợp đồng ghi nhầm thành 346.

Sau đó, ông Y làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, do thửa 368 nằm cặp **sông B** nên chính quyền yêu cầu chờ có chủ trương cấp giấy mới đi làm thủ tục. Vì vậy, ông Y đã làm thủ tục đăng ký thửa 347, 369 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 33089 ngày 24/11/1997.

Đến năm 2010, hộ gia đình ông Y có chuyển nhượng cho ông **Ba C** (cha ruột của ông **Trần Minh K1**) phần đất tại thửa 347, 369 diện tích là 2063m², loại đất LNK. Đối với phần đất tại thửa 368 thì ông Y không chuyển nhượng và đồng thời xây kè chống sạt lở.

Ngày 19/3/2021, ông Y đi làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 368. Đến ngày 24/3/2021, cán bộ đến đo đạc thì ông **K1** đứng ra ngăn cản. Sau đó, ông **K1** dùng lưới B40 để làm hàng rào không cho ông Y vào phần đất của mình.

Nay ông Y yêu cầu Tòa án buộc ông **Trần Minh K1** chấm dứt hành vi cản trở, tháo dỡ hàng rào dài 18m; công nhận cho ông Y quyền sử dụng đất diện tích khoảng 200m², loại đất LNK thuộc thửa số 368, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại **đường B, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ.**

Bị đơn ông Trần Minh K1 trình bày: Năm 2010, ông **Trần Minh K1** nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Y phần đất tại các thửa 347–369, tờ bản đồ 06 và phần đất dưới mé sông giáp **sông B thuộc phường B, quận B, thành phố**

Cần Thơ. Tổng số tiền của 3 thửa đất trên là 1.600.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm triệu đồng).

Ông Y nhận tiền đất nhiều lần, đến ngày 09/4/2012 thì nhận 50.000.000 đồng còn lại là đủ tiền chuyển nhượng, bàn giao toàn bộ phần đất trên cho ông **K1** cất nhà, xây rào sử dụng. Ông Y có trách nhiệm làm thủ tục sang tên cho ông **K1**. Đối với thửa đất số 347 + 369, thì ông Y đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên vợ chồng ông Nguyễn Văn Y, bà **Nguyễn Thị L** đã ký chuyển nhượng cho ông **K1**.

Đối với phần đất dưới mé sông, do ông Y chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa làm thủ tục sang tên cho ông **K1**. Năm 2021, ông **K1** tiến hành thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, nhờ ông Y ký tên thì ông Y đòi hỏi rồi không chịu ký tên, mà còn khởi kiện ra tòa.

Ông **Trần Minh K1** phản tố yêu cầu Tòa án công nhận cho ông **K1** được sử dụng diện tích 217,6m² (CLN), thửa số 39, tờ bản đồ số 52, **phường B, quận B, thành phố Cần Thơ** và ông **Trần Minh K1** được quyền liên hệ cơ quan chức năng để đăng ký quyền sử dụng diện tích trên.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị L** trình bày:* Bà **Nguyễn Thị L** là vợ của ông Nguyễn Văn Y, vợ chồng bà **L** có phần đất diện tích khoảng 200m², loại đất LNK thuộc thửa 368, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại **đường B, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ**. Phần đất này từ trước đến nay gia đình bà quản lý, sử dụng và có xây kè chống sạt lở.

Bà **L** thống nhất với lời khai của đại diện nguyên đơn về nguồn gốc đất và yêu cầu khởi kiện của ông Y về việc yêu cầu Tòa án buộc ông **Trần Minh K1** chấm dứt hành vi cản trở, tháo dỡ hàng rào dài 18m, công nhận cho ông Y quyền sử dụng đất diện tích khoảng 200m², loại đất LNK thuộc thửa số 368, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại **đường B, quận B, thành phố Cần Thơ**.

Tại bản án sơ thẩm số 97/2022/TLST-DS, ngày 29 tháng 09 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy đã tuyên xử như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Y đối với yêu cầu công nhận cho ông Y quyền sử dụng phần đất thửa 368 và buộc ông **Trần Minh K1** tháo dỡ hàng rào xây dựng trên thửa 368 trả lại đất cho ông Y.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn **Trần Minh K1**. Tạm giao phần đất tranh chấp diện tích 217,6 m² (CLN), thửa số 39, tờ bản đồ số 52, **phường B, quận B, thành phố Cần Thơ** cho ông **Trần Minh K1** quản lý, sử dụng. Ông **K1** được quyền liên hệ cơ quan chức năng để đăng ký quyền sử dụng diện tích trên nếu đủ điều kiện cấp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

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

Ngày 09/10/2023, ông Nguyễn Văn Y có đơn kháng cáo yêu cầu giải quyết sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Y.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Y – ông Lâm Văn K trình bày: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và cho rằng phần diện tích đất tranh chấp không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Hoàng A, ông Nguyễn Văn Y, ông Trần Minh K1. Ông Y thừa nhận có chuyển nhượng phần đất trên bờ thuộc thửa số 347 + 369 cho ông K1, còn phần đất dưới bờ sông ông K1 không chứng minh được nguyên đơn có chuyển nhượng phần đất này cho bị đơn. Đối với 04 tờ biên nhận mà ông K1 cung cấp không có giá trị pháp lý, vì trong nội dung biên nhận có hai màu mực, biên nhận ngày 16/5/2010 thể hiện thời gian sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng nhượng đất giữa ông Nguyễn Hoàng A và ông Trần Minh K1, biên nhận ngày 09/04/2012 cách 02 năm sau khi ký hợp đồng, ông yêu cầu giám định chữ ký của ông Y trong 04 biên nhận.

Người làm chứng ông Nguyễn Hoàng A khai nhận có biết thoả thuận chuyển nhượng đất giữa ông K1 và vợ chồng ông Y, bà L đối với thửa đất 06 diện tích 2.032,7m² giá thực tế là 1.600.000.000 đồng. Ông Hoàng A không biết ông Y và ông K1 có giao dịch chuyển nhượng phần đất bờ sông hay không.

Người làm chứng ông Cao Hoàng M có lời khai ông K1 nhận chuyển nhượng đất của ông Y p trên bờ và bờ sông số tiền là 1.600.000.000đồng.

Ông Y không thừa nhận đã ký 04 biên nhận tiền, các biên nhận chỉ có ông K1 giữ và ông Y không biết ông Cao Hoàng M là ai, người làm chứng không tham gia phiên tòa, không được cho đối chất giữa các bên. Bị đơn khi thì khai biên nhận do vợ ông K1 viết, khi khai ông Cao Hoàng M viết là có mâu thuẫn. Khi phát sinh tranh chấp, ông Y đã tố giác đến công an nhưng không có chứng cứ về việc này vì đây là tranh chấp dân sự không được cơ quan công an giải quyết. Phần đất bờ sông ông Y không sang nhượng nên không bàn giao đất cho ông K1. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Trần Minh K1 – Ông Nguyễn Thanh B trình bày: Vào năm 2010, qua giới thiệu của ông Cao Hoàng M nên ông Trần Minh K1 đã nhận chuyển nhượng thửa 06 (trước đây là thửa 347, 369) diện tích 2.032,7m² và phần đất dưới bờ sông. Nhưng do phần đất bờ sông không có giấy chứng nhận nên các bên chỉ làm giấy tay nội dung được ghi nhận

qua các lần trả tiền trong 04 biên nhận tiền chuyển nhượng đất là 1.600.000.000 đồng, phù hợp với lời thừa nhận của nguyên đơn. Trong 04 lần lập biên nhận thì có lần do vợ ông **K1** viết, có lần do ông **Cao Hoàng M** viết. Nay nguyên đơn cho rằng chỉ chuyển nhượng phần đất trên bờ với giá 1.600.000.000 và nhận tiền một lần, nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh về việc bị đơn đã giao trả tiền một lần. Thời điểm lập biên nhận tiền sau ngày ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông **Hoàng A** và có ông **Cao Hoàng M** chứng kiến. Sau khi nhận chuyển nhượng năm 2010, ông **Trần Minh K1** đã xây dựng công trình trên đất làm bờ kè, bậc thang, hàng rào, sà nước sử dụng cho đến nay nên đề nghị Hội đồng xét xử tạm giao cho ông **K1** tiếp tục quản lý sử dụng và được liên hệ với cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy theo quy định.

Nguyên đơn kháng cáo nhưng không có tình tiết mới làm thay đổi nội dung bản chất sự việc, đề nghị giữ y bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

- *Về thủ tục tố tụng:* Từ khi thụ lý theo thủ tục phúc thẩm và tại phiên tòa hôm nay, đương sự và Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung giải quyết vụ án:* Nhận thấy, trên cơ sở lời trình bày của các đương sự và qua diễn biến tại phiên tòa kiểm sát viên đề nghị áp dụng khoản 1 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 97/2022/TLST-DS, ngày 29 tháng 09 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Y thực hiện thủ tục kháng cáo đúng thời hạn và nộp tạm ứng án phí đầy đủ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Trên cơ sở yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Y đối với ông **Trần Minh K1**, cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự, là có căn cứ.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Y. Nhận thấy:

[3.1] Về nguồn gốc đất tranh chấp: Bà Nguyễn Thị V có quyền sử dụng đất tại 03 thửa đất số 347, 369, 368 tổng diện tích 2339m². Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng, bán kết quả lao động và đầu tư ngày 21/02/1997, Giấy xác nhận số 88/GXN.ĐĐ.91 ngày 30/7/1991, Sơ đồ giải thửa (B1 08-10), xác định bà Nguyễn Thị V đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Y và bà Nguyễn Thị L 03 thửa đất số 347, 369, 368 tổng diện tích 2339m². Ông Y đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 33089 ngày 24/11/1997 đối với thửa 347 + 369, diện tích 2063m² cho hộ ông Nguyễn Văn Y. Thửa 368 giáp sông B chờ có chủ trương cấp giấy mới đi làm thủ tục nhưng hình thể, diện tích thửa đất này vẫn được thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Y. Như vậy, tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất thì ông Y đã nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất của 03 thửa 347, 369, 368 có tổng diện tích là 2.339m², bao gồm cả phần đất trên bờ và dưới bờ sông.

Quá trình sử dụng đất vào ngày 10/4/2007, ông Nguyễn Văn Y đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ là bà Nguyễn Thị L nên trên giấy chứng nhận được chỉnh lý biến động tại trang 4 qua tên cá nhân bà Nguyễn Thị L vào ngày 08/08/2007.

[3.2] Do vợ chồng ông Y vay tiền của ông Nguyễn Hoàng A nên vào ngày 31/8/2007, bà L đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2063m² thửa 347+369 cho ông Nguyễn Hoàng A giả cách để đảm bảo cho việc vay nợ. Sau đó, ông Hoàng A đã thực hiện thủ tục sang tên và được chỉnh lý biến động Giấy chứng nhận số 33089 cấp ngày 24/11/1997, qua tên ông Nguyễn Hoàng A vào ngày 13/09/2007, gộp thửa 347 + 369 thành thửa mới là 06, diện tích 2032.70m², phần hiện trạng đất bờ sông vẫn thể hiện trên giấy chứng nhận.

[3.3] Sau khi đứng tên trên giấy chứng nhận ông Nguyễn Hoàng A tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/4/2010, cho ông Trần Minh K1 thửa đất số 06, với giá là 600.000.000 đồng. Ông Hoàng A thừa nhận có cho vợ chồng ông Y vay tiền nhưng do không có khả năng thanh toán nợ nên vợ chồng ông Y đã chuyển nhượng đất tại thửa 347 và 369 cho ông K1 với giá thoả thuận là 1.600.000.000 đồng, ông Hoàng A đã đến văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông K1, còn việc ông Y có chuyển nhượng phần đất dưới bờ sông không thì ông không biết.

Để chứng minh cho giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông Y và ông K1 là có thật, ông K1 đã cung cấp 04 biên nhận ngày 09/4/2012, ngày 09/6/2010, ngày 16/5/2010 và ngày 06/6/2010, thể hiện ông Y có nhận tiền của ông K1 1.600.000.000 đồng và thoả thuận chuyển nhượng phần đất trên bờ thuộc thửa

06 và phần đất dưới bờ sông cho ông K1. Điều này chứng minh trên thực tế ông Nguyễn Văn Y mới là người trực tiếp chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông Nguyễn Hoàng A đứng tên trên giấy chứng nhận cho ông K1, với số tiền chuyển nhượng là 1.600.000.000 đồng và bàn giao đất cho ông Trần Minh K1 sử dụng từ năm 2010. Do vậy, ông K1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB759879, số vào sổ CH 000442 ngày 24/5/2010 đối với thửa 347 và 369, phần đất dưới bờ sông chưa được cấp giấy nhưng ông K1 đã quản lý sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng.

[3.4] Nguyên đơn thừa nhận có chuyển nhượng phần trên bờ thuộc thửa 347 và 369 cho ông K1, không chuyển nhượng đất bờ sông do thửa 368 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông Y và ông K1 chưa làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định, ông Y không thừa nhận đã ký tên vào 04 biên nhận tiền. Xét thấy, việc chuyển nhượng đất giữa các bên có diện tích đất lớn và số tiền giao dịch là 1.600.000.000 đồng, ông Y thừa nhận có nhận số tiền trên chỉ một lần nhưng không xuất trình được chứng cứ nên lời trình bày của ông về việc nhận toàn bộ số tiền 1.600.000.000 đồng một lần là không có cơ sở.

Xét nội dung Biên nhận ngày 09/4/2012, Biên nhận ngày 09/6/2010, Biên nhận ngày 16/5/2010 và ngày 06/6/2010 thể hiện giữa ông Y và ông K1 đã giao kết chuyển nhượng phần đất trên bờ và dưới bờ sông số tiền là 1.600.000.000 đồng. Trên cơ sở lời khai của người làm chứng ông Cao Hoàng M, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng A, chứng minh ông Y có nhận tiền từ giao dịch chuyển nhượng đất với ông K1 số tiền là 1.600.000.000 đồng. Tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn xác định không yêu cầu giám định chữ ký của ông Y trong các biên nhận tiền. Trong đơn kháng cáo nguyên đơn cũng không yêu cầu giám định chữ ký, khi Tòa án mở phiên tòa đến lần thứ 03 thì nguyên đơn mới phát sinh yêu cầu giám định chữ ký. Nhận thấy, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn đều thừa nhận có nhận tiền chuyển nhượng đất của ông K1 là 1.600.000.000 đồng, lời thừa nhận của ông Y là phù hợp với số tiền ông Y đã nhận trong 04 biên nhận phía ông K1 cung cấp. Căn cứ theo Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, thì đây là tình tiết không phải chứng minh nên không chấp nhận yêu cầu giám định chữ ký của nguyên đơn.

[3.4] Xét thấy, ông Y cho rằng vào ngày 19/3/2021 đã đi làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 368, nhưng khi đo đạc thì ông K1 đứng ra ngăn cản. Sau đó ông K1 dùng lưới B40 để làm hàng rào không cho ông Y vào đất. Do vậy, khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông K1 chấm dứt hành vi cản trở, tháo gỡ hàng rào dài 18m, công nhận cho ông Y quyền sử dụng

đất diện tích khoảng 200m², loại đất LNK thuộc thửa số 368, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại đường B, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ.

Qua đo đạc thực tế, diện tranh chấp dưới mé sông có diện tích 217,6m² (CLN), thửa số 39, tờ bản đồ số 52, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ.

Tại Công văn số 1832 ngày 26/4/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B cung cấp tại thửa 39 tờ bản đồ số 52 (trước đây là thửa 368), diện tích 144,5m² tên chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Văn Y; Theo Công văn 1301 ngày 27/9/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B xác nhận thửa 39 trước đây là thửa 368.

Ông Y cho rằng không chuyển nhượng phần đất dưới bờ sông nhưng theo lời khai của những người làm chứng là ông Cao Hoàng M, bà Ngô Thị N, ông Huỳnh Tấn H, ông Ngô Kỳ Đ thì ông Trần Minh K1 là người sử dụng phần đất thửa 368 từ khi nhận chuyển nhượng đến khi tranh chấp. Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận trên đất có xây kè chống sạt lở do nguyên đơn xây dựng đến năm 2010 thì bị đơn tiếp tục gia cố và xây thêm bậc thang lên xuống.

Xét thấy, trước khi chuyển nhượng đất cho ông K1 thì ông Y là người quản lý, sử dụng thửa 368 nhưng đến năm 2010 khi chuyển nhượng các thửa đất trên bờ thì ông Y chuyển nhượng phần đất bờ sông cho ông K1 nên ông K1 đã quản lý, sử dụng và xây dựng công trình trên đất. Theo chứng cứ thu thập trong hồ sơ thì ông K1 đã trực tiếp quản lý sử dụng phần đất này xây dựng hàng rào, làm bờ kè, bậc thang từ năm 2010 cho đến nay, nguyên đơn cũng không có ngăn cản việc bị đơn sử dụng.

Từ những căn cứ trên có sở xác định phần đất đang tranh chấp, nguyên đơn chuyển nhượng cho bị đơn cùng với phần đất trên bờ với giá là 1,6 tỷ đồng được thể hiện trong 04 biên nhận tiền, nguyên đơn đã nhận đủ tiền và bàn giao đất cho bị đơn sử dụng như được ghi nhận trong biên nhận tiền. Do vậy, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn công nhận cho nguyên đơn quyền sử dụng phần đất thửa 368 và buộc ông K1 tháo dỡ hàng rào xây dựng trên thửa 368 trả lại đất cho nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ.

[4] Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn công nhận quyền sử dụng phần đất thửa 368 cho nguyên đơn. Nhưng tại phiên tòa nguyên đơn không cung cấp được tài liệu chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp với nhận định của hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Y

Giữ nguyên bản án sơ thẩm

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Y đối với yêu cầu công nhận cho ông Y quyền sử dụng đất diện tích 217,6 m² (CLN), thuộc thửa 368 (nay là thửa 39), tờ bản đồ số 52, tọa lạc tại phường B, quận B, thành phố Cần Thơ và buộc ông Trần Minh K1 tháo dỡ hàng rào xây dựng trên thửa 368 trả lại đất cho ông Y.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Minh K1. Tạm giao phần đất tranh chấp diện tích 217,6m² (CLN), thửa số 39, tờ bản đồ số 52, tọa lạc tại phường B, quận B, thành phố Cần Thơ cho ông Trần Minh K1 quản lý, sử dụng. Ông K1 được quyền liên hệ cơ quan chức năng để đăng ký quyền sử dụng diện tích trên nếu đủ điều kiện cấp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

3. Về chi phí đo đạc định giá: là 6.000.000 đồng nguyên đơn phải chịu, chuyển số tiền 6.000.000 đồng tạm ứng nguyên đơn đã nộp thành chi phí đo đạc, định giá.

3/ Về án phí dân sự:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu nhưng do nguyên đơn trên 60 tuổi nên được miễn án phí.

Bị đơn Trần Minh K1 được nhận lại 1.224.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thi tiền tạm ứng án phí số 0002382 ngày 17 tháng 8 năm 2023.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn thuộc trường hợp được miễn.

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 thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự. Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 TP.Cần Thơ;
- TAND quận Bình Thủy;
- Chi cục THADS quận Bình Thủy;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Võ Bích Hải