

Bản án số: 372/2024/DS-PT

Ngày: 27-8-2024

V/v: "Tranh chấp HĐCN QSD 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**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quyền

Các Thẩm phán: Ông Trương Hoài Bình

Bà Võ Bích Hải

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Trang - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: bà Huỳnh Hồng Phil- Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 08 năm 2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số: 103/2024/TLPT-DS ngày 06 tháng 06 năm 2024 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: 19/2024/DSST ngày 24 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 240 /2024/QĐPT-DS ngày 12 tháng 06 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Lâm Thị Mỹ T**, sinh năm: 1955. Địa chỉ: số A T, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn:

1. Ông Dương Hữu T1, sinh năm 2001; địa chỉ: Số D, khu V, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ. Có mặt

2. Hoặc bà Nguyễn Hồng Minh T2, sinh năm 1987; địa chỉ: Số H, tổ F, khu V, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ. Có mặt

- Bị đơn: Bà **Nguyễn Ngọc N**, sinh năm 1985. Địa chỉ: số H đường số A, khu dân cư V, khu V, phường C, quận N, TP .. Có mặt

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Dương Thanh T3**, sinh năm 1954.

2. Bà **Bùi Thị Tuyết N1**, sinh năm 1954

Cùng địa chỉ: số C Sông H, T, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

3. **Văn phòng C**. Địa chỉ: số C N, phường A, quận N, TP ..(xin vắng mặt)

4. **Văn phòng C1.** Địa chỉ: số G (số G đường số C), khu dân cư H, phường H, quận N, TP ..(xin vắng mặt).

- Người kháng cáo: Nguyễn đơn Lâm Thị Mỹ Thom

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày và yêu cầu:

Vào ngày 24/7/2011, bà Lâm Thị Mỹ T có ký văn bản thỏa thuận với bị đơn là ông Dương Thanh T3, bà Bùi Thị Tuyết N1 để mua phần diện tích đất 100m² với giá là 145.000.000 đồng (ngang 5 m, dài 20m) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 309006 do Ủy ban nhân dân quận thành phố C (cũ) cấp ngày 29/7/2003 do bà N1 đứng tên, đất tọa lạc tại thửa 41A, C, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ. Phần đất này khi nguyên đơn mua của ông T3, bà N1 đã xây dựng 01 căn nhà cấp 4 (thời điểm năm 2017), chiều ngang 5m, dài 10 m, diện tích còn lại bà có trồng một số cây ăn trái. Đến năm 2018 bà được biết phần đất bà đã mua của ông T3, bà N1 đã bán toàn bộ phần đất của bà cho phía bà Nguyễn Ngọc N và bà N đã có giấy đỏ trên phần đất của bà. Nay, bà yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/5/2015 giữa ông Dương Thanh T3, bà Bùi Thị Tuyết N1 và bà Nguyễn Ngọc N, đồng thời yêu cầu công nhận văn bản thỏa thuận ngày 24/7/2011, buộc bà N tách thửa phần diện tích đất 100m² mà bà đã mua trước đó của ông T3, bà N1.

Bị đơn bà Nguyễn Ngọc N trình bày: Vào ngày 09/5/2015 bà có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Dương Thanh T3, bà Bùi Thị Tuyết N1 mua toàn bộ thửa đất 41A, diện tích là 2305,1m² loại đất trồng cây lâu năm, với giá hợp đồng là 280.000.000 đồng (thực tế là 1.800.000.000đ), bà được UBND quận N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04764 ngày 24/12/2005.

Việc mua bán đất giữa ông T3, bà N1 với bà T bà không biết. Khi bà mua đất không có căn nhà của bà T trên phần đất đang tranh chấp. Bà có đơn phản tố yêu cầu buộc bà Lâm Thị Mỹ T tháo dỡ toàn bộ vật kiến trúc, công trình xây dựng để trả lại hiện trạng ban đầu cho bà Nguyễn Ngọc N đối với quyền sử dụng đất diện tích 100m² thuộc thửa 41A, tờ bản đồ số 38, địa chỉ thửa đất: C, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ.

- Ông Dương Thanh T3 và bà Bùi Thị Tuyết N1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 19/2024/DS-ST ngày 24/01/2024 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Thị Mỹ T về việc tuyên bố hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/5/2015 giữa bị đơn là bà Nguyễn Ngọc N và ông Dương Thanh T3, bà Bùi Thị Tuyết N1 và yêu cầu công nhận văn bản thỏa thuận ngày 24/7/2011 giữa bà Lâm Thị Mỹ T và ông Dương Thanh T3, bà Bùi Thị Tuyết N1.

2. Chấp nhận yêu cầu phân tố của bà Nguyễn Ngọc N. Buộc bà Lâm Thị Mỹ T tháo dỡ, di dời toàn bộ nhà, công trình kiến trúc, tài sản gắn liền trên đất tại thửa 41A, để trả lại phần đất nêu trên cho bà Nguyễn Ngọc N, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 593488 do Ủy ban nhân dân quận N, thành phố Cần Thơ cấp ngày 24/12/2015.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Ngọc N cho bà Lâm Thị Mỹ T được lưu cư với thời gian là 02 tháng kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về chi phí định giá, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 02/02/2024 nguyên đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phân tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.
- Bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện 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: Thẩm phán, thư ký và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn nộp đơn kháng cáo trong thời gian luật định nên xem xét hợp lệ về mặt hình thức.

Về nội dung kháng cáo của nguyên đơn thấy rằng cấp sơ thẩm đã xem xét, đánh giá các chứng cứ đương sự cung cấp và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận phân tố của bị đơn là phù hợp. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì mới, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn làm trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết là đúng quy định tại Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Đối với các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhiều lần tham gia phiên tòa nhưng đều vắng mặt. Căn cứ vào Khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án.

[2] Về nội dung vụ án và kháng cáo của nguyên đơn, nhận thấy:

[2.1] Về nguồn gốc đất tranh chấp: Diện tích 100m² đất CLN, thuộc một phần thửa đất số 41A, tờ bản đồ số 38 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 309006 do Ủy ban nhân dân thành phố C (cũ) cấp ngày 29/7/2003 cho bà

Bùi Thị Tuyết N1, sau đó bà N1 đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 878623 do Ủy ban nhân dân quận N, thành phố Cần Thơ cấp ngày 17/3/2015 do bà Bùi Thị Tuyết N1 đứng tên.

Theo nguyên đơn, vào ngày 29/7/2011, ông T3 cùng vợ là Bùi Thị Tuyết N1 có bán cho bà Lâm Thị Mỹ T4 100m² đất trồng cây lâu năm tại thửa số 84 (góc 41A) với giá 145.000.000đ, có làm văn bản thỏa thuận (v/v bán đất) ngày 29/7/2011 và được công chứng tại Văn phòng C1 cùng ngày. Đồng thời bà N1 và ông T3 đã làm giấy ủy quyền cho bà T diện tích đất nêu trên thời hạn là 10 năm và được công chứng tại Văn phòng C1, bà T đã trả đủ tiền cho ông T3 và bà N1.

Theo bị đơn bà N, Vào ngày 09/5/2015 bà có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Dương Thanh T3, bà Bùi Thị Tuyết N1 mua toàn bộ phần đất diện tích là 2305,1m² với giá hợp đồng là 280.000.000 đồng, nhưng theo giá thực tế thỏa thuận bà đưa tiền cho ông T3, bà N1 là 1.800.000.000 đồng (chỉ làm tin với nhau, chứ không có làm biên nhận), bà đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 593488 do Ủy ban nhân dân quận N, thành phố Cần Thơ cấp ngày 24/12/2015.

[2.2] *Xét kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu công nhận văn bản thỏa thuận (v/v bán đất) ngày 29/7/2011 giữa bà T với ông T3 và bà N1.*

Theo bà T, khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2011 không thể tách thửa vì dưới hạn mức quy định, như vậy, bà T biết việc mua đất tách thửa dưới hạn mức là vi phạm pháp luật, nhà nước không cho phép chuyển nhượng, tuy nhiên bà vẫn thực hiện là vi phạm điều cấm của pháp luật. Bởi vì:

Theo Quyết định số: 49/2009/QĐ-UBND ngày 07/9/2009 của Ủy ban nhân dân thành phố C quy định về việc quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng thửa thì tại điểm b, khoản 1 Điều 5. Diện tích tối thiểu được phép tách thửa, đối với đất nông nghiệp là đất vườn, đất trồng cây lâu năm: Diện tích tối thiểu được tách thửa bằng hoặc lớn hơn hai trăm mét vuông (200 m²).

Tại khoản 4 Điều 7 Quyết định số 49/2009/QĐ-UBND có quy định “Sau ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành, nếu người sử dụng đất tự ý tách thửa đất trái quy định thì không được cấp Giấy chứng nhận; cơ quan công chứng, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn không được làm thủ tục công chứng, chứng thực chuyển quyền sử dụng đất”.

Điểm a khoản 1 Điều 7 Quyết định số 16/2022/QĐ-UBND ngày 26/5/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố C quy định điều kiện tách thửa, hợp thửa và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với các loại đất, đối với đất nông nghiệp trồng cây lâu năm, diện tích tối thiểu được tách thửa từ 150m² trở lên...

Như vậy, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bà N1, ông T3 (văn bản thỏa thuận (v/v bán đất” ngày 24/7/2011) là có căn cứ, đúng pháp luật.

Đối với việc xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, bà T không có yêu cầu nên cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là phù hợp.

[2.3] Xét yêu kháng cáo của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/5/2015 giữa bị đơn với bà N1 và ông T3 và yêu cầu không chấp nhận phân tố của bị đơn.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/5/2015 giữa bà N với ông Dương Thanh T3, bà Bùi Thị Tuyết N1 về việc chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 41A tích là 2305,1m², hợp đồng được công chứng, bà N đã đăng ký và được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 593488 do Ủy ban nhân dân quận N, thành phố Cần Thơ cấp ngày 24/12/2015. Từ khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến nay, ông T3 và bà N1 là chủ sử dụng hợp pháp cũng không có văn bản khiếu nại, khởi kiện gì; còn bà T không có căn cứ xác lập quyền sử dụng đất nên yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có cơ sở.

Phần đất tranh chấp, bà N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có căn cứ xác lập quyền sử dụng đất nên bà N phản tố yêu cầu bà T di dời tài sản trả lại quyền sử dụng đất cho bà N là phù hợp. Bà T kháng cáo yêu cầu không chấp nhận phân tố của bị đơn là không có cơ sở.

[3] Về án phí: Bà T là người cao tuổi, có đơn xin miễn giảm án phí nên bà T được miễn án phí sơ thẩm và phúc thẩm.

[4] Quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ về việc đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166, 123, 502 Bộ luật dân sự năm 2015;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Lâm Thị Mỹ T;

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 19/2024/DSST ngày 24 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Thị Mỹ T về việc:

- Tuyên bố hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/5/2015 giữa bị đơn là bà Nguyễn Ngọc N với ông Dương Thanh T3 và bà Bùi Thị Tuyết N1.

- Yêu cầu công nhận văn bản thỏa thuận (v/v bán đất) ngày 24/7/2011 giữa bà Lâm Thị Mỹ T và ông Dương Thanh T3, bà Bùi Thị Tuyết N1.

2. Chấp nhận yêu cầu phân tố của bà Nguyễn Ngọc N.

Buộc bà Lâm Thị Mỹ T tháo dỡ, di dời toàn bộ nhà, công trình kiến trúc, tài sản gắn liền trên đất tại thửa 41A¹, tờ bản đồ số 38, tọa tại C, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ, để trả lại phần đất nêu trên (100m²) cho bà Nguyễn Ngọc N.

(Căn cứ Bản trích đo địa chính số 151/TTKTTNMT ngày 11/10/2022 do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C cung cấp để xác định vị trí, diện tích phần đất giao trả).

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Ngọc N cho bà Lâm Thị Mỹ T được lưu cư với thời gian là 02 tháng kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng: bà Lâm Thị Mỹ T phải chịu 11.791.920 đồng chi phí đo đạc, thẩm định, công nhận đã nộp và chi xong.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Lâm Thị Mỹ T được miễn án phí dân sự sơ thẩm do người cao tuổi theo quy định của pháp luật.

- Bà Nguyễn Ngọc N được nhận lại số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000906 ngày 12/8/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

4.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lâm Thị Mỹ T được miễn nộp.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, Điều 7, Điều 7a, và Điều 9; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- VKSND-TPCT
- TAND Q.Ninh Kiều
- Các đương sự
- Chi Cục THADS Ninh Kiều
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Quyển