

Bản án số: 20/2025/DS-PT
Ngày: 17-02-2025
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 TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thu

Các Thẩm phán: Ông Lê Quang Ninh

Ông Nguyễn Văn Nhân

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Lê Minh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Thị Hoa - Kiểm sát viên.

Trong ngày 17 tháng 02 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 281/2023/TLPT-DS ngày 01/12/2023 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 48A/2023/DS-ST ngày 17 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 27/2024/QĐXXPT-DS ngày 17 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Hồ Thị L, sinh năm 1967; Cư trú tại: Tổ 02, ấp TT 2, xã TL, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (có mặt).

Bị đơn: Ông Nguyễn T, sinh năm 1953; Cư trú tại: Tổ 02, ấp TT 2, xã TL, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (có mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn T: Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1987; Cư trú tại: Ấp TT 2, xã TL, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn T: Ông Nguyễn Thành T1, sinh năm 1986 (có mặt) và ông Trần Văn D, sinh năm 1981 (vắng mặt) - Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH MTV N; địa chỉ: 141-143 NTN, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn V1, sinh năm 1960; Cư trú tại: Số 100, đường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Ông Hồ Sỹ H, sinh năm 1968; Cư trú tại: Tổ 02, ấp TT 2, xã TL, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (có mặt).

- Ông Nguyễn Đức Q, sinh năm 1990; Cư trú tại: Tổ 02, ấp TT 2, xã TL, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Bà Nguyễn Thị Phương M, sinh năm 1992; Cư trú tại: Tổ 02, ấp TT 2, xã TL, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Ông Nguyễn H1, sinh năm 1994; Cư trú tại: Tổ 02, ấp TT 2, xã TL, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước

Đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị H2 – Phó Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ (*Giấy ủy quyền số 26/GUQ-UBND ngày 14 tháng 7 năm 2023*); địa chỉ: Khu phố T, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (có đơn xin vắng mặt)

Người làm chứng:

- Nguyễn Văn P, sinh năm 1960 (có mặt);

- Bà Nguyễn Thị Kim M1, sinh năm 1960 (có mặt);

Cùng cư trú tại: Tổ 1, ấp TT 2, xã TL, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Hồ Thị L trình bày: Năm 1993 vợ chồng bà Hồ Thị L, ông Nguyễn V1 có nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn T một phần diện tích đất 12m x 150m, đất tọa lạc tại ấp TT 2, xã TL, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, tại thời điểm nhận chuyển nhượng thì phần diện tích đất này chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vị trí đất được xác định: phía Đông giáp đường, phía Tây giáp đất bà H1, phía Nam giáp đất ông Nguyễn T, phía Bắc giáp đất ông Hồ Sỹ S, giá chuyển nhượng là 12 chỉ vàng loại 24K. Sau khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng bà L, ông V1 đã giao đủ cho ông Nguyễn T 12 chỉ vàng loại 24K. Ngược lại ông Nguyễn T đã giao đủ diện tích đất cho vợ chồng ông bà quản lý, sử dụng. Ông bà đã xây dựng nhà bán kiên cố để mở tiệm buôn bán tạp hóa trên phần diện tích đất này đến năm 1995. Cuối năm 1995, ông bà chuyển nhượng cho ông Hồ Sỹ H $\frac{1}{2}$ diện tích đất này (ngang 06m x dài 150 m) với giá là 06 chỉ vàng loại 24K. Cũng trong năm 1995 ông bà chuyển vào rẫy để sinh sống, ông T đã chiếm phần diện tích đất này để sử dụng. Khi ông bà chuyển vào rẫy để sinh sống thì xảy ra mâu thuẫn và ly hôn. Lợi dụng sự mâu thuẫn giữa vợ chồng ông bà nên ông T đã chiếm dụng phần diện tích đất này (vì ông Nguyễn V1 là em ruột của ông Nguyễn T). Bà Hồ Thị L đã nhiều lần gặp và trao đổi và yêu cầu ông Nguyễn T trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm nhưng ông T có T

gây khó khăn và không đồng ý. Việc ông T không giao trả lại phần diện tích đất mà ông T đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà L, ông V1 trước đây là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông bà.

Nay bà Hồ Thị L khởi kiện yêu cầu Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Nguyễn T và bà Hồ Thị L, ông Nguyễn V1 vào năm 1993. Buộc ông Nguyễn T phải có nghĩa vụ hoàn trả phần diện tích đất tọa lạc tại ấp TT 2, xã TL, huyện Đ, tỉnh Bình Phước mà ông Nguyễn T đã chuyển nhượng cho bà L, ông V1.

Tại phiên tòa sơ thẩm bà Hồ Thị L trình bày: Đối với phần diện tích đất mà vợ chồng bà đã chuyển nhượng cho ông Hồ Sỹ H, ông Hồ Sỹ H đã được Nhà nước cấp quyền sử dụng đất, xây dựng nhà cửa, công trình kiến trúc trên đất và sinh sống trên phần diện tích đất này ổn định từ năm 1995 đến nay nên không yêu cầu xem xét giải quyết phần này.

Bà Hồ Thị L xác định lại yêu cầu cụ thể gồm:

1. Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Nguyễn T và bà Hồ Thị L, ông Nguyễn V1 vào năm 1993; buộc ông Nguyễn T phải có nghĩa vụ hoàn trả phần diện tích đất 660,7m² đã chuyển nhượng cho bà L, ông V1 (theo kết quả đo đạc thực tế), đất tọa lạc tại ấp TT 2, xã TL, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, vị trí đất được xác định: phía đông bắc giáp đường ĐT 741, phía tây nam giáp đất bà Hồ Thị L, phía đông nam giáp đất ông Nguyễn T, phía tây bắc giáp đất ông Hồ Sỹ H.

2. Bà Hồ Thị L đồng ý hoàn trả cho ông Nguyễn T giá trị các công trình kiến trúc (Nhà cửa, công trình phụ), cây trồng mà ông Nguyễn T đã đầu tư trên đất, giá trị hoàn trả tương ứng với biên bản định giá theo kết quả định giá của Hội đồng định giá tại cấp sơ thẩm.

3. Đối với phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông Hồ Sỹ H, bà Hồ Thị L không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Ngoài ra, bà L không còn có yêu cầu nào khác.

Bị đơn là ông Nguyễn T trình bày: Năm 1993, ông Nguyễn T có chuyển nhượng cho ông Nguyễn V1, bà Hồ Thị L phần diện tích đất ngang 12m dài khoảng 100m. Năm 1994, bà L chuyển nhượng lại cho ông Hồ Sỹ H diện tích 06m ngang dài khoảng 100m, còn lại 06m ngang dài khoảng 100m, ông V1, bà L chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn T với giá là 12 chỉ vàng 9999. Số vàng lúc đó do bà Hồ Thị L tính ra bằng tiền khoảng 5.000.000 đồng và ông Nguyễn T đã trả cho bà L vào năm 1996. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà L và ông V1 thì không làm giấy tờ. Sau khi đã trả tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà L xong thì ông Nguyễn T có đi đo diện tích đất nhưng không đủ chiều ngang 06m; Lý do là 06m đất ông T nhận chuyển nhượng lại từ ông V1, bà L phía bắc giáp ranh với đất ông Hồ Sỹ H còn thiếu và ông H có thừa nhận là do khi làm nhà thì ông H đã làm sang phần diện tích đất mà ông T nhận chuyển nhượng lại của bà L là 01m, ông H có yêu cầu ông T chuyển nhượng lại cho ông H 01m ngang đã lấn chiếm này thì ông T không đồng ý và

yêu cầu đôi 01m đất chiều ngang phía trước lấy phần đất phía sau thì hai bên đồng ý, cụ thể hai bên đồng ý đổi như sau: Ông H lấy của ông T 01m đất ngang phía trước thì ông T lấy lại 02m đất phía sau. Như vậy, đất ông Hồ Sỹ H trở thành 07m ngang ở phía trước, nhưng ở phía sau chỉ có 04m ngang. Phía đất ông T phía trước chiều ngang 05m, phía sau là 07m, sau đó ông H và ông T cắm mốc ranh giới trong cùng ngày. Ông Nguyễn T đào giếng, xây dựng nhà máy xay, xát lúa bằng gỗ, xây dựng nhà vệ sinh trên phần diện tích đất này. Đến năm 2007, ông T tháo gỡ nhà gỗ, và xây nhà cấp 4, sinh sống ổn định cho đến năm 2018 thì xảy ra tranh chấp. Bà Hồ Thị L cho rằng phần diện tích đất nói trên bà L không chuyển nhượng cho ông T mà chỉ cho ông T mượn là không đúng, thực tế thì bà L đã chuyển nhượng phần diện tích đất này cho ông T vào năm 1996. Bà L yêu cầu ông Nguyễn T phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà L phần diện tích đất nói trên thì ông T không chấp nhận vì các lý do sau: Số diện tích đất bà L đang tranh chấp với ông T hiện nay là ngang 06m dài 100m ở giáp ranh với đất ông H (em ruột của bà L) thì năm 2001, ông T làm thủ tục xin cấp quyền sử dụng đất có ông H ký giáp ranh. Nếu 06m ngang của bà Hồ Thị L thì tại sao năm 2005, vợ chồng bà L, ông V1 ly hôn thì 06m đất này không có. Ông Nguyễn T khẳng định phần diện tích đất này ông Nguyễn T đã nhận chuyển nhượng lại từ ông V1, bà L vào năm 2016. Ông Nguyễn T có yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, ông Nguyễn T khẳng định phần diện tích đất này ông Nguyễn T chuyển nhượng cho ông Vinh, bà L từ năm 1993; Sau đó năm 1996, bà L đã chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn T. Vì vậy, ông Nguyễn T không đồng ý với yêu cầu của bà Hồ Thị L. Đối với phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông Hồ Sỹ H, ông Nguyễn T đồng ý với bà Hồ Thị L là không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn V1 trình bày: Trước đây tại phiên tòa sơ thẩm tôi có những lời khai chưa chính xác liên quan đến nội dung vụ án. Quá trình xét xử phúc thẩm tôi thay đổi lời khai và khẳng định như sau: Năm 1993, vợ chồng ông V1, bà L có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn T một thửa đất có diện tích 12m x 150m, tọa lạc tại ấp TT 2, xã TL, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất thì đất chưa được cấp quyền sử dụng đất. Vị trí đất được xác định: phía đông giáp đường, phía tây giáp đất bà H1, phía nam giáp đất ông T, phía bắc giáp đất ông Hồ Sỹ Sắt, giá chuyển nhượng là 12 chỉ vàng 24K. Sau khi xác lập hợp đồng thì vợ chồng ông đã giao đủ cho ông Nguyễn T là 12 chỉ vàng 24K, ngược lại ông T đã giao đủ diện tích đất cho vợ chồng ông quản lý, sử dụng. Vợ chồng ông đã dựng nhà bán kiên cố để buôn bán hàng tạp hóa trên phần diện tích đất này. Đến năm 1995, vợ chồng ông chuyển nhượng cho ông Hồ Sỹ H $\frac{1}{2}$ diện tích đất này, chiều ngang là 06m, chiều dài 150m với giá là 06 chỉ vàng 24K. Cũng trong năm 1995, vợ chồng ông chuyển vào rẫy để sinh sống thì ông Nguyễn T lấn chiếm phần diện tích đất này để sử dụng.

Khi vợ chồng ông V1, bà L chuyển vào rẫy để sinh sống thì xảy ra mâu thuẫn và ly hôn, lợi dụng sự mâu thuẫn giữa ông V1, bà L; ông là em ruột của

ông Nguyễn T nên ông T chiếm dụng phần diện tích đất này. Ông V1 đã nhiều lần gặp ông T để trao đổi và yêu cầu ông T giao trả đất nhưng ông T gây khó khăn và không đồng ý. Việc ông T không giao trả phần diện tích đất mà ông T đã chuyển nhượng cho ông V1, bà L là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông bà.

Ông Nguyễn V1 yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Nguyễn T và bà Hồ Thị L, ông Nguyễn V1 vào năm 1993; Buộc ông Nguyễn T phải có nghĩa vụ hoàn trả phần diện tích đất mà ông Nguyễn T đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn V1, bà Hồ Thị L. Ngoài ra, ông V1 không còn có yêu cầu nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Sỹ H trình bày: Năm 1993, ông Nguyễn T đã sang nhượng cho bà Hồ Thị L thửa đất có diện tích ngang 12m x dài 150m. Năm 1995, bà Hồ Thị L sang nhượng lại cho ông Hồ Sỹ H $\frac{1}{2}$ thửa đất nói trên, tức là chiều ngang 06m x dài 150m. Sau đó ông H có thỏa thuận với ông T là để cho ông H 01 mét phía mặt đường, ông H trả cho ông T 02 mét phía cuối thửa đất, còn thửa đất của bà Hồ Thị L vẫn giữ nguyên 06m x 150m. Về phần diện tích đất mà bà L chuyển nhượng cho ông H, ông H không có tranh chấp gì vì ông H đã được Nhà nước cấp quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa, ông Hồ Sỹ H đồng ý với bà Hồ Thị L, ông Nguyễn T là không yêu cầu xem xét phần diện tích đất mà bà L, ông V1 đã chuyển nhượng cho ông H. Ngoài ra, không còn có yêu cầu nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức Q trình bày: Bố của ông Q là ông Nguyễn V1, mẹ của ông Q là bà Hồ Thị L, trước đây có nhận chuyển nhượng từ bác ruột của ông Nguyễn Đức Q là ông Nguyễn T phần diện tích đất chiều ngang 12m mặt tiền đường ĐT 741, tọa lạc tại tổ 02, ấp TT 2, xã TL, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (phần đất liền kề bên nhà ông Nguyễn T). Bố mẹ ông Nguyễn Đức Q nhận chuyển nhượng từ lúc ông Q còn nhỏ nên tài sản trên là của bố mẹ ông Q, ông Q không có liên quan đến phần đất này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Minh P trình bày: Bố mẹ của bà Nguyễn Thị Minh P là ông Nguyễn V1, bà Hồ Thị L. Trước đây, bố mẹ của bà Phương có nhận chuyển nhượng từ bác ruột là ông Nguyễn T phần diện tích đất chiều ngang 12m mặt tiền đường ĐT 741, tọa lạc tại tổ 02, ấp TT 2, xã TL, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Bố mẹ bà P nhận chuyển nhượng từ lúc bà Phương còn nhỏ nên tài sản trên là của bố mẹ bà P, bà P không có liên quan đến phần đất này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn H1 trình bày: Bố của ông Nguyễn H1 là ông Nguyễn V1, mẹ là bà Hồ Thị L, trước đây có nhận chuyển nhượng từ bác Nguyễn T phần diện tích đất chiều ngang 12m mặt tiền đường ĐT 741, tọa lạc tại tổ 02, ấp TT 2, xã TL, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Bố mẹ ông H1 nhận chuyển nhượng từ lúc ông H1 chưa sinh ra nên tài sản trên là của bố mẹ ông H1, ông H1 không có liên quan đến phần đất này.

- *Tại Công văn số 950/TNMT ngày 17 tháng 7 năm 2023, người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện Đ trình bày:*

Về nội dung vụ án, Ủy ban nhân dân huyện Đ không có ý kiến hay yêu cầu gì, đề nghị Tòa án căn cứ vào các T tiết có trong hồ sơ vụ án để giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 48A/2023/DS-ST ngày 17 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu của bà Hồ Thị L và ông Nguyễn V1.

Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Nguyễn T và ông Nguyễn V1, bà Hồ Thị L vào năm 1993.

Buộc ông Nguyễn T phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Hồ Thị L và ông Nguyễn V1 phần diện tích đất 660,7 m² (trong đó có 72,8 m² đất thuộc hành lang bảo vệ đường bộ), tọa lạc tại tổ 1, ấp TT 2, xã TL, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Vị trí đất được xác định: Phía đông bắc giáp đường ĐT 741 dài 06 mét, phía tây nam giáp đất bà Hồ Thị L dài 06 mét, phía đông nam giáp đất ông Nguyễn T dài 110,84 mét, phía tây bắc giáp đất ông Hồ Sỹ H dài 110,84 mét. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 880185, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 325/QSDĐ/959/QĐ-UB (H) do Ủy ban nhân dân huyện Đ ký cấp cho hộ ông Nguyễn T ngày 18 tháng 6 năm 2004 (Có sơ đồ đất kèm theo).

Bà Hồ Thị L và ông Nguyễn V1 có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan chức năng để được cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Giao cho bà Hồ Thị L và ông Nguyễn V1 được quyền sử dụng, sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền với đất của phần diện tích đất 660,7 m² (trong đó có 72,8 m² đất thuộc hành lang bảo vệ đường bộ), tọa lạc tại tổ 1, ấp TT 2, xã TL, huyện Đ, tỉnh Bình Phước nói trên gồm: 01 căn nhà cấp 4 có diện tích 58,6m²; 01 căn nhà cấp 4 không tô trát có diện tích 18,35m²; 05 cây xà cừ trồng năm 2017; 01 cây sầu riêng trồng năm 2019; 10 cây dầu trồng năm 2022,

Bà Hồ Thị L và ông Nguyễn V1 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn T số tiền 181.627.500 đồng giá trị nhà cửa, công trình kiến trúc, cây cối mà ông T đầu tư trên đất.

2. Bác yêu cầu của ông Nguyễn T về việc yêu cầu được bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T đối với phần diện tích đất 660,7 m² nói trên.

3. Không đặt ra việc xem xét, giải quyết đối với phần diện tích đất ông Nguyễn V1, bà Hồ Thị L đã chuyển nhượng cho ông Hồ Sỹ H.

4. Các ông (bà) Nguyễn Đức Q, Nguyễn Thị Phương M, Nguyễn H1, đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước không có yêu cầu nên không xem xét, giải quyết.

5. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 880185, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất số 325/QSDĐ/959/QĐ-UB (H) do Ủy ban nhân dân huyện Đ ký cấp cho hộ ông Nguyễn T ngày 18 tháng 6 năm 2004 để điều chỉnh, cấp mới cho phù hợp với diện tích đất các bên được giao sử dụng trên thực tế.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 21/8/2023 bị đơn ông Nguyễn T có đơn kháng cáo yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm số 48A/2023/DS-ST ngày 17 tháng 8 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn ông Nguyễn T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử: Kể từ ngày thụ lý vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn T; sửa Bản án dân sự sơ thẩm 48A/2023/DS-ST ngày 17 tháng 8 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Đ theo hướng không chấp yêu cầu khởi kiện của bà L và ông V1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài L, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn T thực hiện trong thời hạn luật định; Đơn kháng cáo có nội dung và hình thức phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn T, HĐXX thấy rằng:

[2.1] Quá trình Toà án thụ lý giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà L, ông V1 và ông T đều thừa nhận năm 1993 ông T có chuyển nhượng cho vợ chồng ông V1, bà L một phần diện tích đất chiều ngang giáp đường ĐT 741 là 12m, chiều dài không xác định cụ thể (ông Nguyễn T trình bày khoảng 10m, ông Nguyễn V1 và bà Hồ Thị L trình bày 150m), giá chuyển nhượng là 12 chỉ vàng loại 24k, việc chuyển nhượng chỉ giao dịch bằng miệng, ông Nguyễn V1 và bà Hồ Thị L đã giao đủ 12 chỉ vàng loại 24k cho ông Nguyễn T, ông Nguyễn T đã giao đủ diện tích đất cho ông Nguyễn V1, bà Hồ Thị L quản lý, sử dụng, xây dựng nhà bán kiên cố để kinh doanh. Theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự đây là các T tiết không cần phải chứng minh.

Như vậy, có đủ cơ sở để kết luận: Năm 1993 ông Nguyễn T có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn V1, bà Hồ Thị L một phần diện tích đất chiều ngang giáp đường ĐT 741 là 12m, chiều dài xác định tính từ đường ĐT 741 đến phần giáp đất bà Hồ Thị L đang sử dụng; đất tọa lạc tại ấp TT 2, xã TL, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (tại thời điểm chuyển nhượng thì đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

[2.2] Qua đo đạc thực tế diện tích đất các bên đang tranh chấp (sơ đồ đo đạc lập ngày 17 tháng 7 năm 2019) và xem xét, thẩm định tại chỗ xác định phần diện tích đất còn lại các bên yêu cầu công nhận hợp đồng và có sự tranh chấp là 660,7m² trong đó có 72,8 m² đất thuộc hành lang bảo vệ đường bộ, tọa lạc tại tổ 1, ấp TT 2, xã TL, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Vị trí đất được xác định: phía đông bắc giáp đường ĐT 741 dài 06m, phía tây nam giáp đất bà Hồ Thị L dài 06m, phía đông nam giáp đất ông Nguyễn T dài 110,84m, phía tây bắc giáp đất ông Hồ Sỹ H dài 110,84m.

[2.3] Năm 1995 ông Nguyễn T chiếm dụng phần diện tích đất này sử dụng, xây dựng nhà cửa, đào giếng, trồng cây lưu niên trên đất. Năm 2018 bà Hồ Thị L khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa các bên nêu trên, buộc ông Nguyễn T phải có nghĩa vụ hoàn trả phần diện tích đất 660,7m² thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập vào năm 1993 giữa ông Nguyễn T và vợ chồng ông Nguyễn V1, bà Hồ Thị L. Ông Nguyễn T không đồng ý vì cho rằng bà Hồ Thị L đã chuyển nhượng lại phần diện tích đất này cho ông Nguyễn T vào năm 1995, với giá là 12 chỉ vàng 24k. Lời trình bày của ông T không được bà L, ông V1 thừa nhận.

[3] Xét về hình thức và nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Nguyễn T và vợ chồng ông Nguyễn V1, bà Hồ Thị L vào năm 1993 chưa tuân thủ theo quy định của pháp luật cả về hình thức và nội dung của hợp đồng. Tuy nhiên, các bên đã thực hiện đầy đủ các nội dung cam kết, bên nhận chuyển nhượng đã trả đủ tiền, bên chuyển nhượng đã xác nhận đã nhận đủ tiền (12 chỉ vàng 24k). Bên chuyển nhượng đã giao đủ diện tích đất cho bên nhận chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã sử dụng đất xây nhà, không ai có yêu cầu hay tranh chấp gì.

Theo quy định tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 Phần II Nghị quyết số 02/2014/NQ-HĐTP ngày 10/8/2014 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao “Hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình”, có cơ sở kết luận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Nguyễn T và vợ chồng ông Nguyễn V1, bà Hồ Thị L vào năm 1993 là hợp pháp. Bà Hồ Thị L yêu cầu công nhận một phần của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Nguyễn T và vợ chồng ông Nguyễn V1, bà Hồ Thị L vào năm 1993, buộc ông Nguyễn T phải có nghĩa vụ hoàn trả phần diện tích đất 660,7m² đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn V1, bà Hồ Thị L, đất tọa lạc tại ấp TT 2, xã TL, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, có vị trí xác định như trên là phù hợp với quy định tại điểm

b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 Phần II Nghị quyết số 02/2014/NQ-HĐTP ngày 10/8/2014 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2005 nên được HĐXX chấp nhận.

[4] Bị đơn ông Nguyễn T cho rằng ông Nguyễn T nhận chuyển nhượng lại phần diện tích đất 660,7 m² từ bà Hồ Thị L vào năm 1996 với giá 12 chỉ vàng 9999. Ông T đã quy số vàng trên ra tiền để trả cho bà L. Hai bên đã thỏa thuận khấu trừ tiền ông V1 mua của ông T 100 nọc tiêu trước đó, số còn lại ông T đã trả bằng tiền mặt, việc chuyển nhượng đất nói trên bà L có biết và không có ý kiến gì. Lời trình bày của ông T không được bà L ông V1 thừa nhận. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án trước đây và tại phiên tòa ông Nguyễn T có những lời khai không ổn định, khi thì cho rằng phần diện tích đất nói trên ông T nhận chuyển nhượng lại từ ông Nguyễn V1, bà Hồ Thị L, khi thì cho rằng nhận chuyển nhượng từ bà Hồ Thị L, điều này thể hiện sự mâu thuẫn trong lời khai của ông Nguyễn T. Đồng thời, ông Nguyễn T cũng không đưa ra được tài L, chứng cứ chứng minh cho việc vào năm 1996, ông Nguyễn V1 và bà L có chuyển nhượng phần diện tích đất này cho ông Nguyễn T.

Mặt khác, nguồn gốc diện tích 660,7 m² đang tranh chấp khi kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Nguyễn T khai rằng nhận chuyển nhượng từ ông Dương Văn K vào ngày 30 tháng 4 năm 1991 là có mâu thuẫn, không chính xác về nguồn gốc xin cấp quyền sử dụng đất, vì phần diện tích đất này, năm 1993 ông T đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông V1, bà L. Theo chứng cứ có tại hồ sơ, xác định ông Nguyễn T sử dụng phần diện tích đất này công khai liên tục từ năm 1996 đến năm 2018 (thời gian sử dụng là 22 năm). Tuy nhiên, việc ông Nguyễn T sử dụng phần diện tích đất này là không có căn cứ pháp luật như đã nhận định ở trên.

Theo quy định tại Điều 236 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *“Người chiếm hữu, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật nhưng ngay T, liên tục, công khai trong thời hạn 10 năm đối với động sản, 30 năm đối với bất động sản thì trở thành chủ sở hữu tài sản đó, kể từ thời điểm bắt đầu chiếm hữu, trừ trường hợp Bộ luật này, luật khác có liên quan quy định khác”*.

Như vậy, ông Nguyễn T không phải là chủ sử dụng của phần diện tích đất 660,7 m² nên lời trình bày của ông Nguyễn T là không có căn cứ, việc ông Nguyễn T có yêu cầu được bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T đối với phần diện tích đất 660,7 m² này là không có căn cứ nên không được chấp nhận

[5] Đối với các công trình, cây lưu niên được ông Nguyễn T xây dựng, trồng cây trên phần diện tích đất các bên đang tranh chấp. Đây là tài sản gắn liền với đất xét thấy việc tháo dỡ, di dời sẽ làm giảm hoặc mất giá trị sử dụng. Mặt khác, bà Hồ Thị L yêu cầu được sở hữu, sử dụng và đồng ý hoàn trả cho ông Nguyễn T giá trị các công trình kiến trúc (nhà cửa, công trình phụ), cây trồng trên đất mà ông Nguyễn T đã đầu tư trên đất, giá trị hoàn trả tương ứng với biên bản định giá mà Hội đồng định giá tài sản đã áp giá là phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Qua xem xét, thẩm định giá, xác định tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất nói trên gồm: 01 căn nhà cấp 4 có diện tích 58,6m², trị giá 151.515.000 đồng; 01 căn nhà cấp 4 không tô trát có diện tích 18,35m², trị giá 28.442.500 đồng; 05 cây xà cừ trồng năm 2017, trị giá 1.080.000 đồng; 01 cây sầu riêng trồng năm 2019, trị giá là 230.000 đồng; 10 cây dầu trồng năm 2022, trị giá là 360.000 đồng. Tổng giá trị tài sản mà ông Nguyễn T đầu tư xây dựng trồng cây trên đất là 181.627.500 đồng. Vì vậy, ông Nguyễn V1 và bà Hồ Thị L có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn T số tiền 181.627.500 đồng tương ứng với số tài sản mà ông T đã đầu tư xây dựng nhà cửa, trồng cây lưu niên trên đất.

[6] Từ những phân tích và lập luận nêu trên, HĐXX không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn T; Cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 48A/2023/DS-ST ngày 17 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[7] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của ông Nguyễn T không được chấp nhận nên ông T phải chịu. Tuy nhiên, ông T là người cao tuổi nên được miễn theo quy định.

[8] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn T;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số số 48A/2023/DS-ST ngày 17 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Áp dụng các Điều 129, 158, 163, 166, 236 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

1. Chấp nhận yêu cầu của bà Hồ Thị L và ông Nguyễn V1.

Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Nguyễn T và ông Nguyễn V1, bà Hồ Thị L vào năm 1993.

Buộc ông Nguyễn T phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Hồ Thị L và ông Nguyễn V1 phần diện tích đất 660,7m² (trong đó có 72,8 m² đất thuộc hành lang bảo vệ đường bộ), tọa lạc tại tổ 1, ấp TT 2, xã TL, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Vị trí đất được xác định: Phía đông bắc giáp đường ĐT 741 dài 06 mét, phía tây nam giáp đất bà Hồ Thị L dài 06 mét, phía đông nam giáp đất ông Nguyễn T dài 110,84 mét, phía tây bắc giáp đất ông Hồ Sỹ H dài 110,84 mét. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 880185, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 325/QSDD/959/QĐ-UB (H) do Ủy ban nhân dân huyện Đ

ký cấp cho hộ ông Nguyễn T ngày 18 tháng 6 năm 2004 (Có sơ đồ đất kèm theo).

Bà Hồ Thị L và ông Nguyễn V1 có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan chức năng để được cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Giao cho bà Hồ Thị L và ông Nguyễn V1 được quyền sử dụng, sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền với đất của phần diện tích đất 660,7 m² (trong đó có 72,8 m² đất thuộc hành lang bảo vệ đường bộ), tọa lạc tại tổ 1, ấp TT 2, xã TL, huyện Đ, tỉnh Bình Phước nói trên gồm: 01 căn nhà cấp 4 có diện tích 58,6m²; 01 căn nhà cấp 4 không tô trát có diện tích 18,35m²; 05 cây xà cừ trồng năm 2017; 01 cây sầu riêng trồng năm 2019; 10 cây dầu trồng năm 2022.

Bà Hồ Thị L và ông Nguyễn V1 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn T số tiền 181.627.500 đồng giá trị nhà cửa, công trình kiến trúc, cây trồng mà ông T đầu tư trên đất.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án đối với số tiền phải thi hành, bên phải thi hành chậm trả thi hành thì ngoài số tiền phải trả còn phải chịu lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành.

2. Bác yêu cầu của ông Nguyễn T về việc yêu cầu được bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T đối với phần diện tích đất 660,7 m² nói trên.

3. Không đặt ra việc xem xét, giải quyết đối với phần diện tích đất ông Nguyễn V1, bà Hồ Thị L đã chuyển nhượng cho ông Hồ Sỹ H.

4. Các ông (bà) Nguyễn Đức Q, Nguyễn Thị Phương M, Nguyễn H1, đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước không có yêu cầu nên không xem xét, giải quyết.

5. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 880185, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 325/QSDĐ/959/QĐ-UB (H) do Ủy ban nhân dân huyện Đ ký cấp cho hộ ông Nguyễn T ngày 18 tháng 6 năm 2004 để điều chỉnh, cấp mới cho phù hợp với diện tích đất các bên được giao sử dụng trên thực tế.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn T thuộc diện người cao tuổi nên không phải nộp.

Ông Nguyễn V1 và bà Hồ Thị L phải liên đới nộp 9.018.375 đồng, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0004787, quyền số 0096 ngày 10 tháng 5 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Bình Phước, số tiền còn lại phải nộp là 8.718.375 đồng.

7. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn T không phải chịu.

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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu: HSPA, Tổ HCTP, Tòa DS (20 bản)

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

Nguyễn Văn Thư