

Bản án số: 124/2023/DS-PT

Ngày: 31 - 3 - 2023

V/v: “ Tranh chấp đòi 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 Văn Hải.

Các Thẩm phán: Bà Hà Thị Phương Thanh;

Bà Nguyễn Thị Trang Thư.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Ngọc Thư - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Ông Nguyễn Văn Phi - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

Trong ngày 31 tháng 3 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 454/2022/TLPT-DS ngày 30/12/2022 về việc: “Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 135/2022/DSST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 72/2023/QĐPT-DS ngày 02 tháng 02 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Phương T, sinh năm: 1993; (có mặt)

Địa chỉ: Số B đường M, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kim Y (Văn bản ủy quyền ngày 09/07/2020). (có mặt)

Địa chỉ: Số B đường N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn: Bà Lê Thị P, sinh năm 1935; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số D tổ D, khu V, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

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

3.1. Bà Phan Thị Bé T1, sinh năm 1966; (có mặt)

3.2. Ông Phan Quan K, sinh năm 1970; (có mặt)

3.3. Ông Phan Quan P1, sinh năm 1972; (có mặt)

- 3.4. Bà Phan Thị C, sinh năm 1990; (vắng mặt)
- 3.5. Ông Phan Văn H, sinh năm 1960; (có mặt)
- 3.6. Chị Đặng Thị Vân A, sinh năm 2003; (vắng mặt)
- 3.7. Bà Phan Thị V, sinh năm 1962; (có mặt)
- 3.8. Ông Nguyễn Văn V1, sinh năm 1983; (vắng mặt)
- 3.9. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1986; (vắng mặt)
- 3.10. Bà Nguyễn Thị Tiên G, sinh năm 1987; (vắng mặt)
- 3.11. Chị Nguyễn Thị Thùy L1, sinh năm 2004; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số D tổ D, khu V, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

- 3.12. Bà Phạm Thị Ngọc E, sinh năm 1967; (có mặt)

Địa chỉ: Số E tổ A, khu V, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

- 3.13. Ngân hàng N1.

Chi nhánh C1: Số A đường V, phường L, quận C, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Dương Thúy L2 – Chức vụ: Phó Giám đốc Chi nhánh C1 (Văn bản ủy quyền ngày 19/7/2022). (có mặt)

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Phương T, bà Phạm Thị Ngọc E.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Phía nguyên đơn bà Nguyễn Phương T trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 312, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại khu vực 4 (nay là khu V) phường H, quận C, thành phố Cần Thơ là của bà Phạm Thị Ngọc E chuyển nhượng cho bà vào năm 2018, hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng và được công chứng tại Văn phòng C2, giá chuyển nhượng là 120.000.000đ (Một trăm hai mươi triệu đồng) nhưng thực tế bà T đã mua của bà Ngọc E với giá 1.200.000.000đ (Một tỷ hai trăm triệu đồng). Bà đã đăng ký cập nhật và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK734571 cấp ngày 22/01/2018. Bà E đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng và bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, trong quá trình chuyển nhượng đất bà Ngọc E có thỏa thuận với bà P là cho bà P ở nhờ trên phần đất này chờ kiếm phòng trọ do hiện tại bà P đang sinh sống và đang khó khăn không có chỗ ở, khi đó bà T đồng ý và thỏa thuận miệng với nhau để cho bà P ở khi nào cần quyền sử dụng đất lại thì báo trước với bà P 03 (ba) tháng để sắp xếp dọn nhà đi trả lại phần đất cho bà T sử dụng.

Đến tháng 10/2019, bà T có thông báo cho bà P di dời trả lại đất thì bà P có hứa với bà để kiếm được nhà trọ xong rồi sẽ dọn trả lại phần đất, nhưng bà P không chịu dọn nhà trả lại quyền sử dụng đất trên cho bà T trọn quyền sử dụng.

Nay bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Lê Thị P, bà Phan Thị Bé T1, ông Phan Quan K, ông Phan Quan P1 và bà Phan Thị Thu V2 tự tháo dỡ, di dời căn nhà, tài sản có trên đất và trả lại phần đất thuộc thửa số 312, tờ bản đồ số 8, có diện

tích là 120m², tọa lạc tại khu vực 4 (nay là khu V), phường H, quận C, thành phố Cần Thơ; bà T đồng ý hỗ trợ chi phí di dời cho bà P, bà T1, ông K, ông P1 và bà V2 tổng số tiền là 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng).

- Bị đơn bà Lê Thị P trình bày: Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của bà được bà Năm V3 tặng cho bà từ trước năm 1975, sau đó bà đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2001. Đến năm 2005 bà có chuyển nhượng phần đất này cho bà E hai bên thỏa thuận số tiền chuyển nhượng là 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng) và thống nhất thỏa thuận khi nào Nhà nước giải phóng mặt bằng thì bà sẽ di dời căn nhà trả lại đất bên mua được nhận tiền bồi thường đất, bên bán là gia đình bà nhận bồi thường nhà. Sau khi nhận tiền bán đất bà đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà E, riêng giấy mua bán thì do nhà bị nước ngập vào mùa mưa lũ nên đã bị thất lạc không còn nên không cung cấp cho phía Tòa án.

Do gia đình có khó khăn về chỗ ở nên trước yêu cầu của phía bà T thì bà không đồng ý di dời, bà chỉ di dời khi Nhà nước thu hồi phần đất có căn nhà nói trên của bà.

- Phần trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Phạm Thị Ngọc E trình bày: Vào năm 2005 bà có chuyển nhượng thửa đất trên của bà P với giá 45.000.000đ, trong đó bao gồm số tiền chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà đã đưa đủ số tiền này cho bà P. Phần diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích là 120m² và 9,9m² ngoài giấy có xác nhận của phường H, quận C. Sau đó, bà đã tiến hành sang tên và được cập nhật đứng tên quyền sử dụng đất theo quy định, tuy nhiên do chưa có nhu cầu sử dụng nên bà cho bà P ở nhờ khi nào cần thì bà lấy lại. Đến năm 2018, bà chuyển nhượng phần đất trên cho bà T, hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng và được công chứng theo quy định, bà T đã đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà cũng đã nhận đủ tiền từ bà T. Do bà P có khó khăn về chỗ ở nên cho ở tạm. Hiện nay phần đất này bà T đã đứng tên quyền sử dụng nên bà T kiện buộc gia đình bà P tháo dỡ, di dời nhà để trả lại đất cho bà T sử dụng.

+ Ông Phan Quan P1, ông Phan Quan K, bà Phan Thị Thu V2 và bà Phan Thị Bé T1 thống nhất trình bày: Ông, bà là con ruột của bà Lê Thị P, trước đây khi lập gia đình khoảng năm 1980 được bà P cho cất nhà ở tạm trên một phần của thửa đất số 312 mỗi người khoảng 20m². Đến năm 2005, bà P họp gia đình và thống nhất chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Ngọc E, khi đó hai bên thỏa thuận khi Nhà nước thu hồi đất thì phần giá trị đất bà E hưởng, còn giá trị nhà phía gia đình bà P hưởng. Hiện nay, hoàn cảnh gia đình khó khăn, không còn chỗ để di dời nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà T.

- Bà Dương Thúy L2 đại diện ủy quyền của Ngân hàng N1 – Chi nhánh quận C1 trình bày: Ngân hàng có cho bà T vay theo hợp đồng tín dụng số: 1808-LAV-202000392 ngày 12/3/2020, số tiền gốc vay là 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng), thời hạn vay là 05 năm, theo phân kỳ trả nợ hàng năm, đến ngày 10/3/2025 trả tất nợ gốc. Để bảo đảm cho khoản vay này bà T có thể chấp thửa đất nêu trên. Tính đến thời điểm hiện tại dư nợ gốc còn là 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng),

bà **T** đã đóng lãi đến tháng 6 năm 2022. Quá trình thực hiện hợp đồng bà **T** thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ và khoản vay của bà **T** chưa đến thời hạn tất toán, nên trong vụ án này Ngân hàng chưa có yêu cầu giải quyết đối với hợp đồng tín dụng số 1808-LAV-202000392. Đối với tranh chấp giữa bà **T** và bà **P** thì Ngân hàng không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định nhưng phải đảm bảo quyền lợi của Ngân hàng.

Do hòa giải không thành nên vụ kiện được đưa ra xét xử.

Tại bản án Dân sự sơ thẩm số 135/2022/DSST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Nguyễn Phương T.**

- Công nhận cho bị đơn bà **Lê Thị P**, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Phan Thị V2**, **Phan Thị Bé T1**, **Phan Quan K**, **Phan Quan P1** và **Phan Văn H**, được trọn quyền sử dụng phần đất tranh chấp có diện tích 120m² (đo đạc thực tế 124,2m²) thuộc thửa số 312, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại khu vực 4 (nay là **khu V**), **phường H**, **quận C**, **thành phố Cần Thơ**, của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS03510 do **Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C** cấp ngày 22/01/2018.

(Kèm theo Bản trích đo địa chính số: 26/TTKTTNMT ngày 24/3/2022 của **Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C**).

- Bị đơn bà **Lê Thị P**, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Phan Thị V2**, **Phan Thị Bé T1**, **Phan Quan K**, **Phan Quan P1** và **Phan Văn H** thống nhất có nghĩa vụ trả cho **Ngân hàng N1 – Chi nhánh C1** tổng số tiền 310.126.027đ (Ba trăm mười triệu một trăm hai mươi sáu nghìn không trăm hai mươi bảy đồng), trong đó gồm số tiền nợ gốc là 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng) và số tiền lãi là 10.126.027đ (Mười triệu một trăm hai mươi sáu nghìn không trăm hai mươi bảy đồng) (tạm tính đến ngày 28/9/2022) và tiếp tục trả lãi từ ngày 29/9/2022 cho đến khi trả dứt nợ, về lãi suất được tính theo Hợp đồng tín dụng số: 1808LAV202000392 ngày 12/3/2020 giữa **Ngân hàng N1 – Chi nhánh C1** với bà **Nguyễn Phương T**.

- Bị đơn bà **Lê Thị P**, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Phan Thị V2**, **Phan Thị Bé T1**, **Phan Quan K**, **Phan Quan P1** và **Phan Văn H** thống nhất có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn bà **Nguyễn Phương T** số tiền 62.474.000đ (Sáu mươi hai triệu bốn trăm bảy mươi bốn nghìn đồng) (phần còn lại của giá trị thửa đất số 312 sau khi khấu trừ vào số tiền nợ của Ngân hàng).

Kể từ ngày nguyên đơn bà **Nguyễn Phương T** có đơn yêu cầu thi hành án, phía bị đơn bà **P**, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **V2**, bà **T1**, ông **K**, ông **P1** và ông **H** chưa thi hành thì còn có nghĩa vụ trả lãi chậm thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Bị đơn bà **Lê Thị P**, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Phan Thị V2**, **Phan Thị Bé T1**, **Phan Quan K**, **Phan Quan P1** và **Phan Văn H** tự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục để được công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất

số 312, tờ bản đồ số 8 theo quy định và chịu các khoản phí, lệ phí có liên quan, sau khi trả dứt số nợ cho phía Ngân hàng và số tiền cho nguyên đơn bà Nguyễn Phương T.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh phần diện tích đất của thửa số 312, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại khu vực 4 (nay là khu V), phường B, quận C, thành phố Cần Thơ, theo hiện trạng đã được đo đạc thể hiện tại Bảng trích đo địa chính số: 26/TTKTTNMT ngày 24/3/2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Phương T yêu cầu bị đơn bà P có trách nhiệm giao phần đất có diện tích 9,9m² tọa lạc tại khu V, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí thẩm định tài sản, tiền án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với bản án của Tòa án nhân dân quận Cái Răng tuyên xử. Bà Nguyễn Phương T đã kháng cáo bản án trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị Kim Y đại diện ủy quyền cho bà Nguyễn Phương T có thay đổi yêu cầu đối với kháng cáo bà rút lại yêu cầu hủy án mà yêu cầu sửa bản án sơ thẩm buộc bà P và những người liên quan trả lại quyền sử dụng đất cho bà T. Ba Thy đồng ý bồi thường phần nhà và công trình trên đất với tổng số tiền 109.622.000 đồng. Buộc bà P và những người cư trú trên đất phải trả lại đất theo biên bản trích đo và theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp. Phần 9,9m² sẽ khởi kiện thành vụ kiện khác.

Phía bà Phạm Thị Ngọc E đồng ý hỗ trợ tiếp cho bà T đối với hộ ông Phan Văn H giá trị nhà và công trình xây dựng trên đất là 30.000.000 đồng.

Phía những người có quyền và nghĩa vụ liên quan là các con của bà P đồng ý với bản án sơ thẩm đã tuyên không đồng ý trả lại quyền sử dụng đất cho bà T.

Ông Phan Văn H trình bày: Phần nhà và vật kiến trúc trên đất của ông chưa thẩm định tài sản do ông không đồng ý cho thẩm định. Tại phiên tòa phúc thẩm ông đồng ý phần nhà và vật kiến trúc, công trình trên đất của ông là 30.000.000 đồng

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu quan điểm: Quá trình thụ lý và giải quyết, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xét nội dung kháng cáo của các đương sự nhận thấy:

Về nguồn gốc đất, căn cứ vào lời thừa nhận của các đương sự và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện phần đất tranh chấp diện tích 120m², loại đất thổ cư (đo đạc thực tế 124,2m²) thuộc thửa đất số 312, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại khu vực 4 (nay là khu V), phường H, quận C, thành phố Cần Thơ do bà Lê Thị P là chủ sử dụng. Đến năm 2005, bà P chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Ngọc E, với giá ghi trong hợp đồng là 38.000.000 đồng; bà Ngọc E được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00204 ngày 29/12/2005.

Đến ngày 05/01/2018, bà Ngọc E chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Nguyễn Phương T, bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03510 ngày 22/01/2018. Ngày 12/3/2020, bà T thế chấp thửa 312 tại Ngân hàng N1 - Chi nhánh C1 để đảm bảo khoản vay của bà T với số tiền nợ gốc là 400.000.000 đồng.

Xét thấy, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị P với bà Phạm Thị Ngọc E vào năm 2005, hai bên có lập thành văn bản và có xác nhận của chính quyền địa phương; các thành viên trong hộ gồm có bà Phan Thị V2, Phan Thị Bé T1, Phan Quan K, Phan Quan P1 và Phan Văn H cùng thống nhất chuyển nhượng đất cho bà Phạm Thị Ngọc E, thể hiện tại biên bản họp gia đình ngày 16/10/2005; bà Ngọc E đã thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng bà P và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhưng thực tế các bên chưa giao đất, mà đất do gia đình bà P quản lý sử dụng cho đến nay. Bà P cho rằng, do tại thời điểm chuyển nhượng, đất bị quy hoạch nên hai bên có thỏa thuận khi Nhà nước thu hồi đất thì người mua là bà Ngọc E được nhận tiền bồi thường về đất, bà P nhận tiền bồi thường nhà nên bà P chưa giao đất cho bà Ngọc E. Tuy nhiên, bà P không cung cấp được tài liệu chứng minh có việc thỏa thuận như bà trình bày. Như vậy, bà P thừa nhận có chuyển nhượng đất cho bà Ngọc E, còn tài sản trên đất không có thỏa thuận chuyển nhượng. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà N em đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên có các quyền của chủ sử dụng đất.

Đến ngày 05/01/2018, bà Ngọc E tiếp tục chuyển nhượng phần đất trên cho bà Nguyễn Phương T và bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/01/2018. Đến nay các đương sự không ai yêu cầu xem xét lại việc chuyển nhượng giữa bà P với bà Ngọc E, giữa bà Ngọc E với bà T nên không xem xét. Vì vậy, các giao dịch này có hiệu lực pháp luật, nên bà T khởi kiện yêu cầu bà P và những người ở trên đất giao trả quyền sử dụng đất là có cơ sở xem xét. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng giữa bà Ngọc E với T cũng không có thỏa thuận chuyển nhượng tài sản trên đất. Nên khi buộc bà P và những người ở trên đất giao trả quyền sử dụng đất thì bà T phải trả giá trị tài sản trên đất cho bà P và những người liên quan là phù hợp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện ủy quyền của bà T tự nguyện trả giá trị 04 căn nhà và vật kiến trúc trên đất cho các đương sự theo kết quả định giá, với số tiền 109.622.000 đồng; đối với căn nhà của ông H chưa xác định được giá trị, tại phiên tòa phúc thẩm, ông H ước tính căn nhà có giá trị 30.000.000 đồng, bà Ngọc E tự nguyện trả giá trị căn nhà cho ông H 30.000.000 đồng. Vì vậy, ghi nhận sự tự nguyện của bà T và bà Ngọc E. Sau khi trả giá trị tài sản, bà T được sở hữu các căn nhà trên đất.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 BLTTDS năm 2015: Chấp nhận kháng cáo của bà T và bà E: Sửa bản án sơ thẩm theo hướng: buộc bà P và những người ở trên đất trả lại phần đất tranh chấp cho bà T. Ghi nhận sự tự nguyện của bà T, bà Ngọc E; theo đó, bà T trả giá trị tài sản trên đất cho bà V2, bà T1, ông P1 và ông K; bà Ngọc E trả giá trị tài sản trên đất cho ông H.

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 thủ tục tố tụng dân sự*: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn giao lại quyền sử dụng đất. Quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là: “*Đòi lại quyền sử dụng đất*” theo quy định tại Điều 26; Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tòa án nhân dân quận Cái Răng thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền.

Xét kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền và nghĩa vụ liên quan: Nguyên đơn, và người có quyền và nghĩa vụ liên quan (bà E) kháng cáo trong hạn luật định, có nộp tiền tạm ứng án phí kháng cáo trong hạn luật định nên được xem xét. Người có quyền và nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt hoặc triệu tập hợp lệ hai lần nhưng vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn nhận thấy: Nguyên đơn có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà E thừa đất trên, có ra công chứng chứng thực và đã giao tiền xong. Quyền sử dụng đất đã đứng tên nguyên đơn và nguyên đơn đã thế chấp vào ngân hàng để vay số tiền, đến nay còn nợ ngân hàng trên 300 triệu đồng đồng và tiền lãi. Do bà E có thỏa thuận với bà P là cho ở nhờ (Bà P đã chuyển nhượng cho bà E xong) nên nguyên đơn kiện yêu cầu bà P phải giao nhà và đất tại thửa trên.

Phía bà P không đồng ý vì cho rằng hai bên có thỏa thuận khi nào Nhà nước giải phóng mặt bằng thì bà sẽ di dời căn nhà trả lại đất bên mua được nhận tiền bồi thường đất, bên bán là gia đình bà nhận bồi thường nhà. Do gia đình có khó khăn về chỗ ở nên trước yêu cầu của phía bà T thì bà không đồng ý di dời, bà chỉ di dời khi Nhà nước thu hồi phần đất có căn nhà nói trên của bà. Bà E cũng có yêu cầu bà P phải giao phần đất trên cho bà T.

Qua xem xét Hội đồng xét xử nhận thấy:

Xét hợp đồng chuyển nhượng giữa bà E và bà P là đúng quy định pháp luật. Có ra công chứng chứng thực và đã sang tên bà E. Bà E đã trả tiền đủ cho bà P. Gia đình bà P xin được tiếp tục ở đây là sự thỏa thuận của hai bên và bà E đã đồng ý. Sau đó, bà E chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà T.

Xét đó, Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 312, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại khu vực 4 (nay là khu V) phường H, quận C, thành phố Cần Thơ. Thể hiện hợp đồng chuyển nhượng vào năm 2018 được công chứng tại Văn phòng C2, giá chuyển nhượng là 120.000.000đ (Một trăm hai mươi triệu đồng) nhưng thực tế bà T đã mua của bà Ngọc E với giá 1.200.000.000đ (Một tỷ hai trăm triệu đồng). Bà đã đăng ký cập nhật và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK734571 cấp ngày 22/01/2018. Bà E đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng và bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp đồng đã có hiệu lực pháp luật. Bà T được công nhận là chủ sở hữu hợp pháp. Phía bà P cũng thừa nhận là bà đã chuyển nhượng đất cho bà E. Bà E chuyển nhượng cho bà T. Bà P và những người con của bà cũng

không ai yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên nên hợp đồng đã phát sinh hiệu lực. Bà E đã trả đủ tiền cho bà P và bà T đã trả đủ tiền cho bà E. Do đó, bà T khởi kiện yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất là có cơ sở và pháp luật bảo vệ. Phía hộ bà P đã chuyển nhượng đất trên cho bà E và không còn quyền đối với khu đất này. Vì vậy, cần phải buộc hộ bà P giao trả phần đất trên cho bà T.

Xét việc thỏa thuận cho ở nhờ giữa bà E và hộ bà P không còn giá trị vì phần đất trên không còn của bà E. Hơn nữa, bà P cũng không chứng minh được việc bà E hay bà T cho ở nhờ đến khi nhà nước quy hoạch hay giải tỏa. Bản án sơ thẩm cho hộ bà P tiếp tục ở trên phần đất trên và đứng ra trả nợ thay cho ngân hàng các khoản vay của bà T là không phù hợp quy định pháp luật. Bà T vay ngân hàng chứ không phải bà P vay mà buộc bà P và những người con của bà P phải trả nợ ngân hàng. Bà T chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp, ngay tình, trả tiền cho bà E theo giá thị trường là 1,2 tỷ đồng. Do đó, cần phải sửa bản án trên. Buộc hộ bà P phải giao phần đất trên cho bà T.

[3] Đối với phần tài sản trên đất: Lúc bà E và bà P chuyển nhượng đất cho nhau thì các thành viên trong hộ bà P đồng ý cho bà P chuyển nhượng và bà P đã nhận tiền đủ từ bà E. Hợp đồng chuyển nhượng không nói đến việc chuyển nhượng phần nhà. Các thành viên trong hộ bà P tiếp tục ở và có xây dựng thêm.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Bà T đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp và ngay tình. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã thế chấp ở ngân hàng nên bà T đòi bị đơn và những người có quyền và nghĩa vụ liên quan giao nhà là có cơ sở. Bản án sơ thẩm tuyên cho bị đơn và những người có quyền và nghĩa vụ liên quan được tiếp tục ở và trả nợ thay bà T là trái quy định pháp luật nên cần phải sửa một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện ủy quyền của bà T đồng ý trả phần tiền bồi thường di dời này cho bị đơn và người có quyền và nghĩa vụ liên quan. Qua xem xét biên bản định giá 16/6/2021 được tất cả các đương sự thống nhất có giá như sau:

Nhà của bà T1 là 51.597.000 đồng, công trình phụ là 3.952.000 đồng;

Nhà của bà V2 là 11.293.000 đồng; công trình phụ là 4.750.000 đồng

Nhà của ông P1 là 7.361.000 đồng; công trình phụ: 3.221.000 đồng

Nhà của ông K 27.448.000 đồng.

Tổng cộng là 109.622.000 đồng.

Do đó, buộc hộ bà P và những người có quyền và nghĩa vụ liên quan phải giao nhà và đất tại địa chỉ trên.

Đối với phần tài sản của ông Phan Văn H; tại sơ thẩm ông không đồng ý cho đoàn thẩm định tài sản của ông. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm ông cho rằng tài sản của ông xây dựng là hai mươi mấy triệu đồng. Phía bà E đồng ý hỗ trợ cho ông H 30.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của bà E thay bà T bồi thường cho ông H là 30.000.000 đồng. Ông H có trách nhiệm giao phần nhà này lại cho bà T.

Buộc bị đơn bà Lê Thị P, hộ những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị V2, Phan Thị Bé T1, Phan Quan K, Phan Quan P1, Phan Văn H, bà Phan Thị C, bà Đặng Thị Vân A, ông Nguyễn Văn V1, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Tiên G, bà Nguyễn Thị Thùy L1 di dời tài sản đi nơi khác để trả lại cho bà Nguyễn Phương T quyền sử dụng phần đất tranh chấp và tài sản là các căn nhà theo biên bản thẩm định (kể cả căn nhà của ông Phan Văn H không có thẩm định) có diện tích 120m² (đo đạc thực tế 124,2m²) thuộc thửa số 312, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại khu vực 4 (nay là khu V), phường H, quận C, thành phố Cần Thơ, của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS03510 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 22/01/2018.

Dành quyền lưu cư cho các hộ trên và những người có quyền và nghĩa vụ liên quan là 03 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

[4] Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Phương T yêu cầu bị đơn bà P có trách nhiệm giao phần đất có diện tích 9,9m² tọa lạc tại khu V, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Số tiền là 4.000.000đ (Bốn triệu đồng), nguyên đơn bà T, bị đơn bà P mỗi người chịu 1/2 chi phí này, tương đương số tiền là 2.000.000đ (Hai triệu đồng), do nguyên đơn bà T đã nộp tạm ứng trước và đã chi xong, nên bà P có nghĩa vụ nộp lại số tiền 2.000.000đ (Hai triệu đồng) tại cơ quan thi hành án để giao trả lại cho bà T.

[6]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Nguyễn Phương T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phần bồi thường tài sản là 5.481.000 đồng (làm tròn). Bà T được nhận lại 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 006447 ngày 26/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp bà T phải nộp là 5.181.000 đồng.

Miễn án phí dân sự sơ bà Lê Thị P do là người cao tuổi.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu. Bà T được nhận lại 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008663 ngày 14/10/2022 tại Chi cục Thi hành án Dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ. Bà E được nhận lại 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008652 ngày 12/10/2022 tại chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng thành phố Cần Thơ.

[8] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về nội dung giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận toàn bộ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào: Khoản 9, Điều 26, Điều 35, Điều 39, án 4 Điều 68, Khoản 2 Điều 92, Khoản 1 Điều 147, Khoản 1 Điều 157, Điều 227, Điều 228. Khoản 2, Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Điều 166, Điều 167, Điều 203 Luật Đất đai 2013.

Điều 166 Bộ luật Dân sự 2015.

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Phương T, bà Phạm Thị Ngọc E. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Phương T.

Buộc bị đơn hộ bà Lê Thị P, hộ những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị V2, Phan Thị Bé T1, Phan Quan K, Phan Quan P1, Phan Văn H, bà Phan Thị C, bà Đặng Thị Vân A, ông Nguyễn Văn V1, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Tiên G, bà Nguyễn Thị Thùy L1... di dời tài sản để trả lại cho bà Nguyễn Phương T quyền sử dụng phần đất tranh chấp và tài sản là các căn nhà theo biên bản thẩm định (kể cả căn nhà của ông Phan Văn H không có thẩm định) có diện tích 120m² (đo đạc thực tế 124,2m²) thuộc thửa số 312, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại khu vực 4 (nay là khu V), phường H, quận C, thành phố Cần Thơ, của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS03510 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 22/01/2018.

(Kèm theo Bản trích đo địa chính số: 26/TTKTTNMT ngày 24/3/2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C).

Bà Nguyễn Phương T bồi thường chi phí di dời cho các hộ số tiền là 109.622.000 đồng cụ thể như sau:

Nhà của hộ bà Phan Thị Bé T1 là 51.597.000 đồng, công trình phụ là 3.952.000 đồng;

Nhà của hộ bà Phan Thị V2 là 11.293.000 đồng; công trình phụ là 4.750.000 đồng.

Nhà của hộ ông Phan Quan P1 là 7.361.000 đồng; công trình phụ: 3.221.000 đồng

Nhà của hộ Phan Quan K là 27.448.000 đồng.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà B Phan Thị Ngọc E1 bồi thường cho hộ ông Phan Văn H là 30.000.000 đồng.

Dành quyền lưu cư cho bà hộ bà P và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị V2, Phan Thị Bé T1, Phan Quan K, Phan Quan P1, Phan Văn H, bà Phan Thị C, bà Đặng Thị Vân A, ông Nguyễn Văn V1, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Tiên G, bà Nguyễn Thị Thùy L1... là 03 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Phương T yêu cầu bị đơn bà P có trách nhiệm giao phần đất có diện tích 9,9m² tọa lạc tại khu V, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Số tiền là 4.000.000 đồng, nguyên đơn bà **T**, bị đơn bà **P** mỗi người chịu 1/2 chi phí này, tương đương số tiền là 2.000.000 đồng, do nguyên đơn bà **T** đã nộp tạm ứng trước và đã chi xong, nên bà **P** có nghĩa vụ nộp lại số tiền 2.000.000 đồng tại Cơ quan Thi hành án để giao trả lại cho bà **T**.

5. Về án phía dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn bà **Nguyễn Phương T** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phân bồi thường tài sản là 5.481.000 đồng (làm tròn). Bà **T** được nhận lại 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 006447 ngày 26/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp bà **T** phải nộp thêm là 5.181.000 đồng.

Bà **P** được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm do là người cao tuổi.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu. Bà **T** được nhận lại 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008663 ngày 14/10/2022 tại Chi cục Thi hành án Dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

Bà **E1** được nhận lại 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008652 ngày 12/10/2022 tại chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng thành phố Cần Thơ.

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 này là phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay.

Nơi nhận:

- TAND quận Cái Răng;
- VKSND TP.Cần Thơ;
- Chi Cục THADS quận Cái Răng;
- Các đương sự;
- Văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Hải

