

Bản án số: **257/2022/DS-PT**

Ngày: 18/10/2022

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và
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 **Phan Thị Tuyết Mai**

Các Thẩm phán: Bà **Nguyễn Thị Trang Thư**

Bà **Nguyễn Thị Tuyết Loan**

- 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: Ông **Lâm Thành Them** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 10, 17 và 18 tháng 10 năm 2022 tại Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 151/2021/TLPT-DS ngày 24 tháng 6 năm 2021 về “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 27/2021/DS-ST ngày 29 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận CR. bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 360/2021/QĐPT-DS ngày 02 tháng 12 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Nguyễn VTh.**, sinh năm 1962.

Địa chỉ: 92, khu vực TP., phường PT., quận CR., thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

1. Bà **Nguyễn Thị L.**; (có mặt)

2. Ông **Nguyễn VH.** (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: ông **Trần Văn Á** là luật sư của Văn phòng Luật sư LK. thuộc Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ.

- Bị đơn: Ông **Bùi VT.**, sinh năm 1953 (chết)

Bà **Đỗ Thị X.**, sinh năm 1952. (có mặt)

Địa chỉ: 83, khu vực TP., phường PT., quận CR., thành phố Cần Thơ.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ông VT.:

1. Bà **Đỗ Thị X.**, sinh năm 1952. (có mặt)

2. Ông **Bùi Văn B.**, sinh năm 1972 (vắng mặt)

3. Bà **Bùi Thị Kim B1** (vắng mặt)

4. Bà **Bùi Bé S.** (vắng mặt)

5. Bà **Bùi Thị KT.** (vắng mặt)

Địa chỉ: KV TP., phường PT., quận CR., thành phố Cần Thơ.

6. Ông **Bùi Bé N.**, sinh năm: 1981 (có mặt)

Địa chỉ: khu vực ThTh., phường PT., quận CR., thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền cho Bùi Thị KT., Đỗ Thị X., Bùi Thị Kim B1, Bùi Văn B.: ông Bùi Bé N..

Địa chỉ: khu vực ThTh., phường PT., quận CR., thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Bà Nguyễn AD. là luật sư của Văn phòng Luật sư Thiện Tâm thuộc Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Nguyễn VT1**, sinh năm: 1960 (chết)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Bà Nghị Tuyết Tr.

Địa chỉ: 138 đường H, phường T, quận NK., thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Trường H., (có mặt)

Địa chỉ: ấp Mỹ L., thị trấn Cây D., huyện PH., tỉnh Hậu Giang.

2. Ông **Trần Thanh Sang**, sinh năm: 1974 (vắng mặt)

Địa chỉ: 97, khu vực TP., phường PT., quận CR., thành phố Cần Thơ.

3. Ông **Nguyễn VTh1**, sinh năm: 1961 (vắng mặt)

Địa chỉ: 88, khu vực TP., phường PT., quận CR., thành phố Cần Thơ.

4. Ông **Trần Văn Tr.**, sinh năm 1982 (vắng mặt)

Địa chỉ: 111, khu vực TP., phường PT., quận CR., thành phố Cần Thơ.

5. Bà **Nguyễn Thị ND.**, sinh năm: 1953 (vắng mặt)

Địa chỉ: khu vực TP., phường PT., quận CR., thành phố Cần Thơ.

6. Bà **Nguyễn Thị Luyện**, sinh năm 1968 và bà **Nguyễn Thị KE.**, sinh năm 1995 (có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

Địa chỉ: KV TP., phường PT., quận CR., thành phố Cần Thơ.

7. Ông **Bùi Văn B.**, sinh năm 1972 (vắng mặt)

Địa chỉ: KV TP., phường PT., quận CR., thành phố Cần Thơ.

8. Bà **Bùi Thị Kim B1**, bà **Bùi Bé S.** và bà **Bùi Thị KT.**

Địa chỉ: KV TP., phường PT., quận CR., thành phố Cần Thơ.

9. Ông **Bùi Bé N.**, sinh năm: 1981 (có mặt)

Địa chỉ: KV ThTh., P. PT., quận CR., thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền cho Bùi Thị KT., Đỗ Thị X., Bùi Thị Kim B1, Bùi Văn B.: ông Bùi Bé N..

Địa chỉ: khu vực ThTh., phường PT., quận CR., thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 04/5/2009 và quá trình giải quyết vụ kiện đại diện uỷ quyền của nguyên đơn ông Nguyễn VTh. trình bày: năm 1991 ông VTh. mua của ông Bùi VT. phần đất diện tích 2.600m². Đến năm 1992 thì mua thêm ½ công, tổng diện tích trên 3.200m². Lúc mua có làm giấy tay và có xác nhận của địa phương. Ông đã trả đủ tiền và nhận đất canh tác cho đến nay.

Năm 2004, ông VTh. đã bán cho ông Nguyễn VTh1 150m², bán cho bà Nguyễn Thị Luyến 80m². Năm 2005 bán cho ông Trần Thành Sang 105m². Năm 2007 bán cho bà Nguyễn Thị ND. 175m². Do ông Thơ có quan hệ bà con nên không làm giấy tờ mua bán, còn những người còn lại thì có làm giấy tờ mua bán tay. Ông Thơ, bà Luyến, ông Sang, bà ND. đã cất nhà ở cho đến nay.

Nay ông VTh. yêu cầu ông Bùi VT. phải tách giấy sang tên cho ông VTh. diện tích đất đã mua. Ông đồng ý tách giấy phần đã sang bán cho những người ông đã bán.

- Quá trình giải quyết vụ kiện bị đơn ông Bùi VT. và bà Đỗ Thị X. trình bày: năm 1991 ông VT. có bán cho ông Nguyễn VTh. phần đất diện tích 2.600m². Sau đó ông đi Sóc Trăng và sinh sống ở đó 03 năm sau mới trở về. Ông VTh. tự ý san lấp, sử dụng luôn phần đất còn lại liền kề phía sau. Ông không thừa nhận có bán giấy tay ½ công đất vào năm 1992 như ông VTh. trình bày. Do vậy ông không đồng ý tách giấy chứng nhận toàn bộ phần đất cho ông VTh.. Vợ chồng ông chỉ đồng ý tách cho ông VTh. 2.600m².

Do hoàn cảnh khó khăn nên ông VT. đã thế chấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Nguyễn VT1 để vay số tiền là 150.000.000 đồng (trong đó có 100.000.000 đồng tiền gốc và 50.000.000 đồng tiền lãi). Do ông VT1 yêu cầu nên ông VT. đã làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận QSD đất qua tên ông VT1 vào năm 2007.

Do giấy chứng nhận QSD đất số AD 011125 cấp ngày 22/11/2005, diện tích 3.259,1 m², tại thửa số 648, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại khu vực TP., phường PT., quận CR., thành phố Cần Thơ là đất của hộ gia đình nhưng khi ông VT. chuyển nhượng QSD đất cho ông VT1 không được sự đồng ý của bà X. và các con nên ngày 18/12/2013 bà Đỗ Thị X. có đơn yêu cầu độc lập, bà yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông VT. và ông VT1 lập ngày 11/01/2007. Bà đồng ý trả lại cho ông VT1 150.000.000đồng và 80 triệu đồng cho 02 hợp đồng vay ngày 04/6/2020 và 24/7/2008. Tổng cộng là 230 triệu đồng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan liên quan ông Nguyễn VT1 trình bày: Năm 2007 ông có làm hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số AD 011125 cấp ngày 22/11/2005, diện tích 3.259,1m², tại thửa số 648, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại khu vực TP., phường PT., quận CR., thành phố Cần Thơ với ông Bùi VT. với giá 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng). Thủ tục chuyển nhượng và sang tên đều đúng quy định pháp luật. Nếu ông VT. muốn lấy lại đất thì phải trả tiền theo giá trị đất hiện tại trên tổng diện tích đất theo giấy chứng nhận cho ông.

Theo đơn kiện ngày 21/11/2014 và bản tự khai ngày 24/12/2014 ông VT1 trình bày: ngày 24/7/2008 ông VT1 có cho ông VT. mượn số tiền 70.000.000đ, để ông VT. cất nhà, hẹn khi nào nhận tiền bồi hoàn của Công ty Thiên Lộc sẽ trả. Ngày 04/6/2010 ông VT. mượn tiếp 10.000.000đ hẹn ngày 30/10/2010 trả lại, nhưng đến nay vẫn không trả. Do ông VT. không trả tiền theo thỏa thuận nên yêu cầu ông VT. trả số nợ 80.000.000đ, không yêu cầu trả lãi. Yêu cầu bà X. cùng chịu trách Nhiệm trả số tiền này.

- Ông Nguyễn Thanh Sang trình bày: Năm 2005 ông có nhận chuyển nhượng 01 nền nhà diện tích 105m² tại khu vực TP., phường PT., quận CR., thành phố Cần Thơ từ ông VTh.. Khi mua chỉ làm giấy tay. Ông đã cất nhà ở từ đó cho đến nay. Ông yêu cầu ông VTh. sang tên QSD cho ông.

- Bà Nguyễn Thị ND. trình bày: Bà mua đất của ông VTh. năm 2007, diện tích 175m², với giá 30.000.000 đồng, do bà con nên chỉ làm giấy tay. Bà đã bơm cát và cất nhà ở, yêu cầu ông VTh. tách giấy diện tích đất này cho bà.

- Ông Nguyễn VTh1 trình bày: Ông mua đất của ông VTh. năm 2003, diện tích 150m², với giá 45.000.000 đồng, do là chỗ bà con nên không làm giấy tờ mua bán. Ông đã cất nhà ở từ đó đến nay, yêu cầu ông VTh. tách giấy cho ông.

- Bà Nguyễn Thị Luyến (vợ ông Sỏi) trình bày: Năm 2004 vợ chồng bà có chuyển nhượng 01 nền nhà diện tích 80m² tại khu vực TP., phường PT., quận CR., thành phố Cần Thơ của ông VTh., vì là anh em nên chỉ làm giấy tay, đã cất nhà ở từ đó cho đến nay, yêu cầu ông VTh. tách giấy sang tên QSD đất theo luật định. Tuy Nh.ên năm 2016 bà đã bán nhà và đất lại cho ông Trần Văn Tr., có làm giấy tay. Do vậy, bà yêu cầu được rút lại yêu cầu khởi kiện độc lập của bà. Bà yêu cầu Tòa án công nhận phần đất này cho ông Trần Văn Tr.. Đồng thời bà và con gái là Nguyễn Thị KE. có yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

- Ông Trần Văn Tr. trình bày: Vào ngày 25/10/2016 ông có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Luyến 80m² đất và căn nhà cấp 4 có trên đất với giá 80.000.000đồng. Ông đã giao đủ tiền cho bà Luyến và bà Luyến cũng đã giao nhà cho ông. Đất này bà Luyến mua từ ông VTh. nên ông có đơn yêu cầu ông VTh. tách giấy đất cho ông.

- Bà Bùi Kim B1, ông Bùi Bé N., bà Bùi Bé S., ông Bùi Văn B. trình bày: Quyền sử dụng diện tích 3.259,1m², tại thửa số 648, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại khu vực TP., phường PT., quận CR., thành phố Cần Thơ, giấy chứng nhận QSD đất số AD 011125 cấp ngày 22/11/2005 cấp cho hộ ông Bùi VT.. Chúng tôi là thành viên trong hộ nhưng khi ông VT. làm hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho ông VT1 chúng tôi không hay biết và cũng không có ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng. Yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại Quyết định số 04/QDST-DS ngày 14/5/2015 đã nhập vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa ông Nguyễn VT1 với ông Bùi VT. vào vụ án này.

Ngày 23/9/2016 Toà án nhân dân mở phiên toà sơ thẩm tại bản án số 37/2016/DSST ngày 23/9/2016. Ông VT1, ông VTh., ông VT. và bà X. đều có đơn kháng cáo.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 204/2019/DS – PT ngày 25/11/2019 huỷ toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm án số 37/2016/DSST ngày 23/9/2016 của Toà án nhân dân quận CR.. Giao hồ sơ về cho Toà án nhân dân quận CR. giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

Vụ việc được hòa giải nhưng không VTh. nên Tòa án nhân dân quận CR., thành phố Cần Thơ đưa vụ án ra xét xử, tại bản án sơ thẩm số: 09/2021/DS-ST ngày 28 tháng 01 năm 2021 của Toà án nhân dân quận CR. đã tuyên như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn VTh..

Công nhận giao dịch chuyển nhượng đất theo giấy mua bán đất lập ngày 15/11/1991 giữa ông Nguyễn VTh. với ông Bùi VT. và bà Đỗ Thị X.. Ông Bùi VT., bà Đỗ Thị X. và các thành viên trong hộ ông VT. có trách Nh.ệm lập thủ tục sang tên phần đất diện tích 2.600m² tọa lạc tại khu vực TP., phường PT., quận CR., thành phố Cần Thơ cho ông Nguyễn VTh.. Vị trí, số đo cụ thể thể hiện tại trích đo địa chính số 37/TTKTTNMT ngày 24/8/2020 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường (có kèm theo trích đo và sơ đồ chi tiết).

- Buộc ông Nguyễn VTh. phải chấm dứt hành vi sử dụng và hoàn trả diện tích đất thừa 902,4m² (nằm vị trí phía sau) cho ông Bùi VT. và bà Đỗ Thị X.. Ông Nguyễn VTh. có trách Nh.ệm tháo dỡ, di dời vật kiến trúc, cây trồng trên phần đất này (nếu có) để giao trả đất cho ông VT., bà X..

2. Chấp nhận yêu cầu của bà Đỗ Thị X. về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/01/2007 giữa ông Bùi VT. và ông Nguyễn VT1.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 11/01/2007 là vô hiệu. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Bùi VT. và bà Đỗ Thị X. về việc trả cho ông Nguyễn VT1 số tiền là 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng).

Giai đoạn thi hành án ông VT., bà X. còn phải chịu lãi suất chậm trả đối với số tiền chưa thi hành theo Điều 357 Bộ luật dân sự 2015.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân quận CR. thu hồi và hủy chính lý biến động cho ông Nguyễn VT1 vào ngày 01/02/2007 tại giấy chứng nhận QSD đất số H00453 tờ bản đồ số 02, thửa đất số 648, cấp ngày 22/11/2005.

Các đương sự tự liên hệ cơ quan chức năng để làm thủ tục hợp thức hóa quyền sử dụng đất theo luật định.

3. Chấp nhận yêu cầu đòi nợ của ông Nguyễn VT1.

Buộc ông Bùi VT. và bà Đỗ Thị X. trả cho ông VT1 số tiền 80.000.000đ (Tám mươi triệu đồng).

Giai đoạn thi hành án ông VT., bà X. còn phải chịu lãi suất chậm trả đối với số tiền chưa thi hành theo Điều 357 Bộ luật dân sự 2015.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Nguyễn VTh. và các người liên quan ông (bà) Trần Thanh Sang, Nguyễn VTh1, Nguyễn Thị ND. và Trần Văn Tr..

Ông Nguyễn VTh. có trách Nh.ệm lập thủ tục sang tên các phần đất sau cho các ông, bà:

- Ông Trần Thanh Sang được sử dụng diện tích $105m^2$
- Ông Nguyễn VTh1 được sử dụng diện tích $150m^2$
- Ông Trần Văn Tr. được sử dụng diện tích $80m^2$
- Bà Nguyễn Thị ND. được sử dụng diện tích $175m^2$

Vị trí, số đo cụ thể thể hiện tại trích đo địa chính số 37/TTKTTNMT ngày 24/8/2020 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường (có kèm theo trích đo và sơ đồ chi tiết).

Phần đất còn lại của ông Nguyễn VTh. sau khi tách cho các người liên quan là: $2.090m^2$.

5. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện độc lập của người liên quan bà Nguyễn Thị Luyến vì bà có đơn rút lại đơn khởi kiện

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

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 05 tháng 02 năm 2021 nguyên đơn ông Nguyễn VTh. và người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L. kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: về tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng như theo Tờ bán đất năm 1992 có người làm chứng nhưng cấp sơ thẩm không cho đối chất giữa người làm chứng với nguyên đơn và bị đơn về việc bị đơn có chuyển nhượng đất cho nguyên đơn vào năm 1992; cấp sơ thẩm không thu thập các lời khai tại cơ quan điều tra để chứng minh có việc mua bán đất năm 1992 hay không? Cấp sơ thẩm không triệu tập bà L. tham gia trong suốt quá trình giải quyết vụ án. Về nội dung có cơ sở khẳng định bị đơn đã chuyển nhượng đất năm 1992 cho nguyên đơn vì tại bút lục số 141 kết luận giám định chữ viết của bị đơn so với tờ bán đất năm 1991 là do cùng một người viết ra. Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, nếu không hủy án thì đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: cấp sơ thẩm không vi phạm tố tụng vì khi bà L. kháng cáo cấp sơ thẩm cũng chấp nhận để cấp phúc thẩm xem xét bà L. có tư cách liên quan trong vụ án hay không? Qua xét hỏi tại phiên tòa phúc thẩm rõ ràng bà L. không liên quan tuy rằng giữa bà L. với nguyên

đơn có hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng được lập sau ngày cấp sơ thẩm xem xét thẩm định tại chỗ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc yêu cầu công nhận tài sản trên đất tranh chấp cho nguyên đơn và buộc nguyên đơn trả giá trị quyền sử dụng đất cho bị đơn, nguyên đơn không yêu cầu nhận đất như bản án sơ thẩm đã tuyên và tách ra giải quyết thành vụ án khác giữa nguyên đơn với bà L..

Bị đơn thống nhất lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn.

- Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:

Về hình thức kháng cáo: vụ án được xét xử vào ngày 28/01/2021, đến ngày 05/02/2022 ông VTh., bà L. kháng cáo. Như vậy, kháng cáo trong thời hạn luật định nên hợp lệ về mặt hình thức.

Về nội dung kháng cáo, nhận thấy: quá trình thụ lý giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giao nộp tờ nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với ông Sáu, bà L.; giữa nguyên đơn với chị Nh., anh D.. Đây là những tình tiết mới phát sinh, cấp phúc thẩm không thể xem xét giải quyết khi chưa được xác minh làm rõ ở cấp sơ thẩm, cần phải hủy một phần bản án sơ thẩm liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn, giao cho cấp sơ thẩm giải quyết lại mới đảm bảo quyền lợi của các đương sự.

Từ những phân tích nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy một phần Bản án sơ thẩm số 09/2021/DSST ngày 28/01/2021 của Tòa án nhân dân quận CR. liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn, giữ nguyên các phần còn lại của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ đã được thẩm tra tại tòa phúc thẩm; Căn cứ vào kết quả tranh luận trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện ý kiến của Kiểm sát viên; của luật sư và những người tham gia tố tụng khác.

[1] Về quan hệ pháp luật: nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất và người liên quan có yêu cầu độc lập yêu cầu bị đơn trả tiền vay nên cấp sơ thẩm thụ lý và giải quyết vụ án với quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là phù hợp.

[2] Nguyên đơn ông VTh. và bà L. kháng cáo 3 vấn đề sau đây:

Thứ nhất, yêu cầu cấp phúc thẩm thẩm định bổ sung cây trồng và tài sản trên đất và xác định giá trị đã đầu tư để làm tăng giá trị đất.

Thứ hai, ông VTh., bà L. về việc không đồng ý diện tích con lộ có chiều ngang 20m là diện tích ông VT. đã bán cho ông VTh..

Thứ ba, yêu cầu giám định chữ ký của ông VT. bà X. trong ờ bán đất năm 1992 vì tại kết luận giám định của Công an thành phố Cần Thơ có kết luận chữ viết mang tên Đỗ Thị X., Bùi VT. trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ viết mang tên Đỗ Thị X., Bùi VT. trên tài liệu mẫu ký hiệu M1 do cùng một người viết ra.

[3] Nhận thấy, tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 30/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ thể hiện, trên phần đất 902,4m² ông VTh. có trách Nh.ệm giao trả cho ông VT. (theo bản án sơ thẩm) có 21 căn nhà trọ đã xây dựng xong, diện tích mỗi căn 4m x 6m, 02 căn nhà đã hoàn chỉnh khác, 07 cây dừa loại A và 02 cây dừa loại B. Ngoài ra, ngày 16/5/2022, Ủy ban nhân dân phường PT. ban hành Công văn số 475/UBND, thông báo đến Tòa án nhân dân quận CR. về việc ông VTh. xây dựng công trình tại thửa đất 648 đang tranh chấp với ông VT., bà X.. Tuy Nh.ên, tại biên bản thẩm định tài sản ngày 24/7/2020 của Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận, trên phần đất tranh chấp gồm các căn nhà của bà Nguyễn Thị ND., ông Trần Thanh Sang, ông Trần Văn Tr., ông Nguyễn VTh1 và ông Nguyễn VTh.. Như vậy, có cơ sở để xác định, 21 căn nhà nhà trọ được xây dựng sau khi Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vụ án. Tại phiên tòa, phía nguyên đơn xác định 21 căn nhà trọ này do bà L. và ông chồng là ông Sáu xây dựng, đồng thời các bên đương sự đều thừa nhận ngoài dãy nhà trọ còn 2 căn nhà tồn tại trên đất tranh chấp, theo phía nguyên đơn thì 2 căn nhà này đã được xây dựng trước khi sơ thẩm xét xử và hiện do Nh. và D. đang quản lý sử dụng, phía bị đơn cũng thừa nhận có 2 căn nhà này nhưng cho rằng mới được xây dựng sau phiên tòa sơ thẩm. Mặt khác, theo bản án sơ thẩm thì nguyên đơn có trách Nh.ệm tháo dỡ, di dời vật kiến trúc, cây trồng trên phần đất có diện tích 902,4m² (nếu có) để giao trả đất cho ông VT., bà X. nhưng tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn cho rằng phần đất này bị vây bọc bởi các bất động sản liền kề, nằm phía sau phần nhà và đất ông VTh. đang sử dụng, không còn lối đi nào khác ra đường công cộng. Do đó, bị đơn có yêu cầu ổn định các tài sản trên đất là 21 căn nhà trọ và 02 căn nhà của Nh. và D. cho ông VTh. tiếp tục sử dụng và ông VTh. hoàn giá trị quyền sử dụng đất cho bị đơn. Tách việc chuyển nhượng quyền sử đất của ông VTh. với bà L., ông Sáu cũng như hợp đồng tặng cho đất của ông VTh. với Nh. và D. ra giải quyết thành vụ kiện khác.

Xét thấy, bà Nguyễn Thị L. được Tòa án nhân dân quận CR. nhận đơn kháng cáo và được thông báo nộp cho nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm với tư cách người có quyền và nghĩa vụ liên quan, tuy Nh.ên suốt quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, cấp sơ thẩm không triệu tập bà L. đến Tòa án để trình bày ý kiến cũng như tham gia các phiên hòa giải xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn yêu cầu ổn định các tài sản trên đất là 21 căn nhà trọ và 02 căn nhà của Nh. và D. cho ông VTh. tiếp tục sử dụng và ông VTh. hoàn giá trị quyền sử dụng đất cho bị đơn. Tách việc chuyển nhượng quyền sử đất của ông VTh. với bà L., ông Sáu cũng như hợp đồng

tặng cho đất của ông VTh. với Nh. và D. ra giải quyết thành vụ kiện khác. Tuy Nh.ên, phía bị đơn không có kháng cáo nên Hội đồng xét xử không có căn cứ xem xét yêu cầu của bị đơn. Tại phiên tòa, bà L. cung cấp xuất trình 02 tờ nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bà L., ông Sáu; giữa nguyên đơn với chị Nh., anh D..

Do trên đất tranh chấp hiện nay có tài sản và do bà L. ông Sáu, Nh. và D. đang quản lý, sử dụng nếu không đưa những người này vào tham gia tố tụng sẽ ảnh hưởng đến giai đoạn thi hành án. Đây là những tình tiết mới, cấp phúc thẩm không thể xem xét, giải quyết khi chưa được khi cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm đối với việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn, giữ nguyên một phần bản án sơ thẩm đối với tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa ông VT1 với bị đơn và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận CR. giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ ở cấp phúc thẩm: Bà L. tự nguyện chịu, chi phí này đã nộp xong.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: nguyên đơn và bà L. không phải chịu theo quy định Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền và nghĩa vụ liên quan.

Hủy một phần bản án sơ thẩm về việc cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn VTh. tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Bùi VT. và bà Đỗ Thị X..

Giữ nguyên bản án sơ thẩm về việc chấp nhận yêu cầu của bà Đỗ Thị X. về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/01/2007 giữa ông Bùi VT. và ông Nguyễn VT1.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 11/01/2007 là vô hiệu. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Bùi VT. và bà Đỗ Thị X. về việc trả cho ông Nguyễn VT1 số tiền là 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng).

Giai đoạn thi hành án ông VT., bà X. còn phải chịu lãi suất chậm trả đối với số tiền chưa thi hành theo Điều 357 Bộ luật dân sự 2015.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân quận CR. thu hồi và hủy chỉnh lý biến động cho ông Nguyễn VT1 vào ngày 01/02/2007 tại giấy chứng nhận QSD đất số H00453 tờ bản đồ số 02, thửa đất số 648, cấp ngày 22/11/2005.

Các đương sự tự liên hệ cơ quan chức năng để làm thủ tục hợp thức hóa quyền sử dụng đất theo luật định.

Chấp nhận yêu cầu đòi nợ của ông Nguyễn VT1. Buộc ông Bùi VT. và bà Đỗ Thị X. trả cho ông VT1 số tiền 80.000.000đ (Tám mươi triệu đồng).

Giai đoạn thi hành án ông VT., bà X. còn phải chịu lãi suất chậm trả đối với số tiền chưa thi hành theo Điều 357 Bộ luật dân sự 2015.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện độc lập của người liên quan bà Nguyễn Thị Luyến vì bà có đơn rút lại đơn khởi kiện

Chi phí do đặc định giá ở cấp phúc thẩm: Chi phí này đã nộp xong.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Chưa giải quyết.

Về án phí phúc thẩm: ông VTh. được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 006710 ngày 05/02/2021 và bà L. được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 006709 ngày 05/02/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận CR., TP. Cần Thơ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND.TP.Cần Thơ;
- TAND Q.CR.;
- THADS Q.CR.;
- Lưu hồ sơ.

Phan Thị Tuyết Mai