

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 99/2021/DSPT
Ngày: 27-05-2021
V/v Tranh chấp quyền sử dụng
đất, hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và đòi bồi
thường thiệt hại về tài sản.

**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 Lê Thị Minh Trang

Các Thẩm phán: Ông **Phạm Hoàng Dũng**

Bà **Bùi Thị Cẩm Thúy**

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Mỹ Yên – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà **Nguyễn Thị Thủy** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 27 tháng 05 năm 2021 tại Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 96/TLPT-DS ngày 23 tháng 4 năm 2020, về: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi bồi thường thiệt hại về tài sản*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2020/DSST ngày 10 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện V bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 13/2021/QĐPT-DS ngày 05 tháng 01 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Đỗ Văn T**, sinh năm 1974

Nơi cư trú: Ấp Thạnh Q, xã Thạnh L, huyện V, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Tùng L**, sinh năm 1968. (Có mặt).

(Theo văn bản ủy quyền ngày 16/01/2017)

Nơi cư trú: Ấp Thạnh Q, xã Trung H, huyện Cờ Đ, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn:

2.1/ Ông **Đỗ Văn B**, sinh năm 1930 (chết ngày 13/02/2020)

2.2/ Bà **Trần Thị C**, sinh năm 1936 (Chết ngày 07/12/2020)

Nơi cư trú cuối: Ấp Thạnh Q, xã Thạnh L, huyện V, thành phố Cần Thơ.

3/ Ông **Nguyễn G**, Trưởng Văn phòng Công chứng G thành phố Cần Thơ

Địa chỉ: Số 383B, đường Nguyễn Văn C, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Phạm Mạnh H**, sinh năm 1983.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 03/5/2017- có đơn xin xét xử vắng mặt)

Nơi cư trú: Số 340/4, khu vực 4, phường An K, quận N, thành phố Cần Thơ.

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

3.1/ Bà **Nguyễn Thị D**, sinh năm 1973

3.2/ Chị **Đỗ Thị Đ**, sinh năm 1992

3.3/ Anh **Đỗ V**, sinh năm 1997

3.4/ Chị **Đỗ Thị M**, sinh năm 2000

Người đại diện theo ủy quyền của bà D, bà Đ, anh V, chị M: Ông **Nguyễn Tùng L**, sinh năm 1968 (Có mặt)

(Theo văn bản ủy quyền ngày 18/5/2017; ngày 04/8/2017).

Nơi cư trú: Ấp Thạnh Q, xã Trung H, huyện Cờ Đ, thành phố Cần Thơ.

3.5/ Bà **Đỗ Thị F**, sinh năm 1949(Có mặt)

Cùng nơi cư trú: Ấp Thạnh Q, xã Thạnh L, huyện V, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Phạm Khắc P**, sinh năm 1971(Có mặt)

(Theo văn bản ủy quyền ngày 18/5/2017).

Nơi cư trú: Số 11/29A, Nguyễn Chí Th, phường Trà N, quận B, thành phố Cần Thơ

3.6/ Ông **Nguyễn Ngọc F1**, sinh năm 1960 (Có mặt).

Nơi cư trú: Số 1/68/15/10B, đường Nguyễn T, phường Thới B, quận N, thành phố Cần Thơ.

3.7/ Ông **Phạm Văn T1**, sinh năm 1961 (Vắng mặt).

Nơi cư trú: Số 163C1/7, khu vực 4, phường An K, quận N, thành phố Cần Thơ

3.8/ Ông **Phan Văn D1**, sinh năm 1960

3.9/ Bà **Đỗ Thị S**, sinh năm 1961

3.10/ Ông **Phan Thanh H**, sinh năm 1980

Người đại diện theo ủy quyền của bà S, ông Phan Thanh H: Ông **Phan Văn D1**, sinh năm 1961. (Có mặt)

(Theo văn bản ủy quyền ngày 29/12/2017).

11/ Ông **Đỗ Tấn B1**, sinh năm 1978 (Có mặt)

12/ Ông **Đỗ Văn B2**, sinh năm 1936 (Có mặt)

Cùng nơi cư trú: ấp Thạnh Q, xã Thạnh L, huyện V, thành phố Cần Thơ.

3.13/ Ủy ban nhân dân huyện V, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Đ – Chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện V (*theo văn bản ủy quyền ngày 13/8/2019 – có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt*)

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Đỗ Văn T .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nguyên đơn ông Đỗ Văn T trình bày và yêu cầu tại Đơn khởi kiện ghi ngày 15/3/2018; Đơn khởi kiện bổ sung ngày 09/10/2018 và lời khai của ông Nguyễn Tùng L là người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn trong quá trình tố tụng:

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án xem xét hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Đỗ Văn B, bà Trần Thị C với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Ngọc F1 (được lập và công chứng vào ngày 07/11/2016); 02 Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Đỗ Văn B, bà Trần Thị C với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị D (được lập và công chứng vào ngày 23/6/2016).

Ngoài yêu cầu tuyên hủy giao dịch chuyển nhượng đất, nguyên đơn còn yêu cầu Văn phòng Công chứng G ở quận N, thành phố Cần Thơ do ông Nguyễn G làm Trưởng văn phòng phải bồi thường số tiền 100 triệu đồng (bao gồm các khoản: tổn thất tinh thần, chi phí đi lại, kiện tụng, mất ngày công lao động).

Về nguồn gốc đất mà vợ chồng ông Văn B, bà C chuyển nhượng: đất gốc của cha mẹ ông Văn B để lại cho vợ chồng ông Văn B thừa hưởng (cha ông Văn B là ông Đỗ Văn C, đã chết). Sau năm 1975, Nhà nước thực hiện chính sách đất đai nên công nhận đất có nguồn của ông Cang để lại cho hộ gia đình ông Văn B, bà C nên đây là tài sản của hộ gia đình, ông Văn B và bà C chưa có văn bản thiết lập phần đất của hộ gia đình là tài sản riêng của ông bà.

Trước khi chuyển nhượng cho ông F1, bà F thì vợ chồng ông Văn B, bà C đã tham gia chuyển nhượng đất cho nhiều người, phần còn lại chuyển nhượng cho ông F1, bà F.

Lý do nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất: Các bên tham gia giao dịch chuyển nhượng đất không đúng quy định vì, đất là tài sản của hộ gia đình nhưng chỉ có vợ chồng ông Văn B, bà C thực hiện mà không thông qua ý kiến các thành viên khác chung hộ. Tại thời điểm chuyển nhượng đất thì ông Văn B, bà C đã quá già, bị bệnh, không làm chủ bản thân nên không có đủ năng lực hành vi dân sự để tham gia giao dịch dân sự.

Các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Văn B, bà C với bà F, ông F1 do Văn phòng Công chứng G công chứng là vi phạm pháp luật, trên phần đất khi chuyển nhượng cho bà F, ông F1 còn có gia đình ông Phan Văn Hải và ông Đỗ Tấn B1 đã mua bán trước, đang sinh sống chưa giải quyết xong mà vẫn thực hiện việc chuyển nhượng. Đồng thời, ông Văn B tách khẩu gia đình ông T ra khỏi Hộ khẩu để thực hiện việc chuyển nhượng là ảnh hưởng đến quyền lợi của các thành viên trong hộ ông T. Từ những vấn đề nêu trên nguyên đơn yêu cầu hủy 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng cho bà F và ông F1.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Trần Thị C trình bày:

Quyền sử dụng đất mà vợ chồng ông Văn B, bà C chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc F1, Bà Đỗ Thị F có nguồn gốc là của cha ông Văn B là ông Đỗ Văn Cang nhận chuyển nhượng của bà Phương Thị Th từ năm 1956 (có giấy tờ chế độ cũ), đến năm 1970 thì ông Văn B được ông Cang cho ông Văn B kê khai đứng tên quyền sử dụng đất (có giấy tờ chế độ cũ). Đến cuối năm 1974, ông Văn B, bà C mới xin người con nuôi là ông Đỗ Văn T. Đến ngày 25/5/2007, vợ chồng ông Văn B sang nhượng cho ông Nguyễn Văn Gi (ở ấp Thạnh Q, xã Thạnh L, huyện V, Cần Thơ) một phần đất của ông Văn B đứng tên (có nguồn gốc của ông Cang để lại) khoảng 3.000m², sau đó ông Văn B dùng số tiền này nhận chuyển nhượng đất của Bà Đỗ Thị F khoảng hơn 10 công đất ruộng tầm nhỏ (hơn 10.000m²). Ông Văn B để lại đất sang nhượng này cho ông T sử dụng và đứng tên. Sau đó, ông T lấy đất này cầm cố, không chuộc lại rồi sang nhượng luôn cho người khác giá 650.000.000đồng (sáu trăm năm mươi triệu đồng), ông T lấy 500 triệu, giao lại cho vợ chồng ông Văn B 150 triệu đồng. Ông Văn B lấy 30.000.000đồng để chi phí bơm cát vào đất nền nhà của con gái ông T tên Đỗ Thị Đ.

Như vậy, việc vợ chồng ông Văn B sang nhượng một phần đất của mình lấy tiền mua lại đất khác cho ông T sử dụng coi như là chia tài sản theo phần cho ông T rồi, cho nên số diện tích đất còn lại mà ông Văn B sang nhượng cho ông F1, bà F là tài sản của vợ chồng ông Văn B, không phải là sản chung của gia đình ông T nên không đồng ý hủy các giao dịch chuyển nhượng đất cho ông F1, bà F.

Về việc sang nhượng đất, cụ thể:

Ông Văn B, bà C chuyển nhượng cho ông F1 thửa 849, diện tích 1.592m², loại đất LNK, giá 160 triệu đồng, ông F1 đã giao 80 triệu đồng; ông Văn B, bà C đã giao đất cho ông F1 quản lý, sử dụng, ông F1 thuê nhân công sang lấp mặt bằng phần đất này nhưng bị ông T tranh cản; Việc chuyển nhượng các bên đã làm đúng thủ tục theo quy định, đã đăng ký giao dịch chuyển nhượng tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất

đại huyện V, TP.Cần Thơ;

Ông Văn B, bà C chuyển nhượng cho bà F 02 thửa: thửa 845, diện tích 531m², loại đất Thờ cư và LNK; thửa 850, diện tích 3.656m², loại đất trồng lúa; Giá sang nhượng 02 thửa đất này là 750 triệu đồng (bao gồm căn nhà trên thửa đất 845). Đến nay, bà F đã giao trả đủ số tiền 750 triệu đồng (bảy trăm năm mươi triệu), ông Văn B, bà C đã giao đất trồng lúa cho bà F quản lý, sử dụng. Còn căn nhà tọa lạc trên thửa 845 là của cha mẹ ông Văn B tạo lập để lại, trước đây ông Văn B, bà C ở căn nhà này. Nhưng thời gian gần đây, vợ chồng ông Văn B đã dọn đồ đi ở chỗ khác cho đến khi ông Văn B qua đời, đồng thời và lập văn bản bàn giao lại căn nhà cho Bà Đỗ Thị F theo thỏa thuận sang bán.

Việc chuyển nhượng tài sản, các bên đã làm đúng thủ tục theo quy định, Bà Đỗ Thị F đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Còn giao dịch chuyển nhượng đất được xác lập với ông Nguyễn Ngọc F1 cũng đã được đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền.

Về chi phí sửa chữa, di dời căn nhà chính, xây thêm nhà phụ:

Tất cả những chi phí sửa chữa nhà, di dời nhà, xây thêm nhà phụ là của ông Văn B, bà C xuất ra. Ông T không chứng minh được có đóng góp chi phí như ông trình bày. Tại thời điểm di dời nhà vào năm 1998 thì ông T không có ở địa phương chỉ có vợ con ông T ở nhà. Tóm lại, nhà đất đều là của ông Văn B, bà C kể cả đầu tư chi phí sửa chữa sau này.

**Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

+ Bà Đỗ Thị F, có người đại diện hợp pháp là ông Phạm Khắc P: thống nhất theo lời trình bày của phía bị đơn về giao dịch chuyển nhượng nhà đất giữa bị đơn ông Văn B, bà C với bà F. Đến nay, bà F đã thanh toán xong tiền chuyển nhượng nhà đất cho ông Văn B, bà C 750 triệu đồng, tiền này ông Văn B dùng để xây nhà mô và trị bệnh cho vợ chồng ông Văn B, bà C. Đồng thời bà F có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

Công nhận quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/6/2016 giữa bà F và ông Đỗ Văn B, bà Trần Thị C do Văn phòng Công chứng G, quận N, thành phố Cần Thơ công chứng, thửa đất số 850, tờ bản đồ số 01, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất CS02897, diện tích 3.656m² và thửa 845, tờ bản đồ số 01, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất CS02878, diện tích 531m². Do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 03/8/2016 cho Đỗ Thị D đứng tên.

Yêu cầu ông Đỗ Văn T và vợ là bà Nguyễn Thị D phải di dời trả lại phần đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên cho bà F quản lý, sử dụng theo quy định.

Về nguồn gốc đất: Đất đang tranh chấp có nguồn gốc do ông Đỗ Văn C nhận chuyển nhượng của bà Phương Thị Th năm 1956, đến năm 1970 thì ông Cang để lại cho ông Văn B đứng tên đất và nhà trên đất (nhà tạo dựng từ năm 1970, lợp ngói, vách ván sau này ông Văn B di dời, tu sửa), ông T không có công sức tạo lập nên những tài sản mà ông Văn B, bà C sang nhượng cho bà F.

Ông Phương còn trình bày thêm: Từ năm 1990, 1996, tháng 4.1999, tháng 8.2001, tháng 12.2002 giấy đất đều ghi cấp cho cá nhân ông Đỗ Văn B, đến ngày 09 tháng 01 năm 2003 thì giấy đất của ông Văn B mới ghi lại là cấp cho hộ ông Văn B sau khi chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn N. Tại thời điểm làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất trong hộ chỉ có ông Văn B, bà C nên hai người này ký hợp đồng chuyển nhượng đất là phù hợp.

Đối với phần đất Bà Đỗ Thị F được cấp quyền sử dụng thửa 850, hiện tại có căn nhà của ông Đỗ Tấn B1 đang ở, việc bà F tách giấy cho ông B1 đất nền nhà này hay không thì để tự hai bên giải quyết, bà F, ông B1 không yêu cầu.

+ Ông Nguyễn Ngọc F1: thống nhất theo lời trình bày của bị đơn về giao dịch chuyển nhượng đất được xác lập giữa bị đơn với ông F1, đồng thời có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án giải quyết:

Công nhận thửa đất 849 hợp pháp cho ông (Chính) đúng theo quy định pháp luật.

Buộc ông Đỗ Văn T chấm dứt hành vi bao chiếm, cản trở ông thực hiện quyền chủ sở hữu, sử dụng diện tích đất theo pháp luật quy định.

Trên thửa đất 849 mà ông được xác lập quyền sử dụng hiện tại có ông Phan Văn D1 và con là Phan Thanh H đang ở một phần, ông thống nhất tách quyền sử dụng cho ông Hải phần đất nền nhà này theo kết quả đo đạc thực tế.

+ Ông Phan Văn D1, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền cho bà Phạm Thị Sở, ông Phan Thanh H trình bày: Ông có làm giấy tay mua bán đất với gia đình ông Văn B, bà C vào ngày 19/3/1992 có diện tích, kích thước được thể hiện trong giấy tay, nay ông yêu cầu được tách quyền sử dụng đối với phần đất mà đã nhận chuyển nhượng của gia đình ông Văn B, bà C.

+ Ông Phạm Mạnh H – người đại diện theo ủy quyền cho ông Nguyễn G - Trưởng phòng Công chứng G, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ:

Việc Phòng Công chứng G thực hiện công chứng các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Đỗ Văn B, bà Trần Thị C với ông

Nguyễn Ngọc F1, Bà Đỗ Thị F đối với các thửa đất 845, 849 và 850 là đúng quy định của pháp luật. Tại thời điểm công chứng hợp đồng, ông Văn B, bà C còn minh mẫn, nhận thức rõ ràng hành vi của mình khi thực hiện giao dịch. Do bà C không biết chữ nên Văn phòng Công chứng có nhờ anh Phạm Văn T1 chứng kiến, đọc lại nội dung Hợp đồng cho bà C nghe trước khi bà điểm chỉ vào văn bản giao dịch. Không có văn bản nào tuyên bố rằng ông Văn B, bà C bị mất hoặc hạn chế năng lực hành vi dân sự tại thời điểm tham gia giao dịch chuyển nhượng đất.

Về chủ thể tham gia giao dịch chuyển nhượng đất: ông Văn B, bà C xuất trình bản gốc Sổ hộ khẩu gia đình chỉ có tên ông Văn B, bà C, không có tên thành viên khác trong hộ nên Văn phòng Công chứng công chứng giao dịch chuyển nhượng đất là đảm bảo đúng quy định về mặt chủ thể tham gia giao dịch. Trường hợp của ông Văn B, bà C là Sổ hộ khẩu gia đình được cấp trước khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không cần phải trích lục lại hồ sơ gốc trước khi công chứng giao dịch, hơn nữa không có quy định nào bắt buộc phải thực hiện việc này. Ông Văn B, bà C tham gia giao dịch là hợp lệ. Nay nguyên đơn yêu cầu Văn phòng Công chứng G bồi thường thiệt hại số tiền 100 triệu đồng thì Văn phòng Công chứng không đồng ý bồi thường, vì không có hành vi sai phạm khi Công chứng giao dịch chuyển nhượng đất giữa các bên như trình bày ở phần trên. Về tài sản trên đất khi chuyển nhượng: Các bên khi tham gia giao dịch chuyển nhượng đất là có yêu cầu ghi nhận tài sản là căn nhà trên đất nhưng căn nhà chưa có giấy tờ chứng nhận quyền sở hữu nên không ghi nhận căn nhà vào Hợp đồng chuyển nhượng đất. Tóm lại, việc Văn phòng Công chứng thực hiện công chứng giao dịch sang nhượng đất là đúng quy định pháp luật về công chứng.

+ Ông Đỗ Tấn B1 trình bày: Qua kết quả thẩm định, ông mới biết ông đang ở trên một phần thửa đất 850 hiện tại do Bà Đỗ Thị F đứng tên. Đất này, do ông Đỗ Văn B, Trần Thị C cho ông ở cách đây khoảng 08 năm nhưng chưa chuyển quyền sử dụng. Hiện tại, ông chưa có nhu cầu chuyển quyền sử dụng đất đối với đất mà ông đang ở, khi nào ông có nhu cầu sẽ yêu cầu bà F – người đang đứng tên quyền sử dụng đất thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất.

+ Ông Nguyễn Ngọc F1, bà Đỗ Thị Chính: Thống nhất với ý kiến của ông B1, ông D1 hiện nay không có tranh chấp phần đất mà ông Biểu, ông D1 đang ở.

+ Ông Đỗ Văn B2 trình bày: Tại phần đất ruộng cặp sông Sỹ Công, ấp Thạnh Q, xã Thạnh L, huyện V, thành phố Cần Thơ hiện nay ông Đỗ Văn T và ông Đỗ Văn B đang có tranh chấp có khu đất nền mộ do gia đình của ông mua của gia đình ông Đỗ Văn B cách nay khoảng 20 năm dùng để chôn cất người thân. Vì chỗ quan hệ bà

con với ông Văn B nên sau đó, ông Văn B có chôn thêm 05 ngôi mộ trên phần đất ông Văn B đã bán cho ông. Khu đất nền mộ đã được xây vòng thành bao quanh, không rõ diện tích bao nhiêu, vì không có đo đạc cụ thể và chưa được tách giấy. Nay xảy ra tranh chấp đất, ông yêu cầu giữ nguyên hiện trạng khu nền mộ. Còn việc yêu cầu tách giấy đất thì hiện tại ông chưa có nhu cầu, việc này sẽ giải quyết sau. Vì tuổi cao sức yếu, ông yêu cầu được vắng mặt tại các phiên họp công khai chứng cứ, hòa giải, xét xử.

+ Ông Nguyễn Văn Đạt – người đại diện theo ủy quyền cho Ủy ban nhân dân huyện V, thành phố Cần Thơ: Thửa đất số 845, diện tích 1.324m² (T); thửa 849, diện tích 4.736m² (N⁺); thửa 850, diện tích 9232m² (2L); thửa 113, diện tích 12012m²(2L), tờ bản đồ số 01, địa chỉ ấp Thạnh Q, xã Trung H, huyện Thốt Nốt (nay là xã Thạnh L, huyện V) do ông Đỗ Văn B kê khai đăng ký trên Sổ mục kê đất đai lập năm 1989 – 1990. Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000002, ngày 01 tháng 3 năm 1996 cho ông Đỗ Văn B đứng tên. Năm 1999, ông Đỗ Văn B lập hợp đồng chuyển nhượng, bán kết quả lao động đầu tư cho bà Lý Thị Bông và chồng là ông Nguyễn Văn Giới với diện tích 334(N⁺), tại thửa 849. Đồng thời, có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất (kê khai hộ Đỗ Văn B). Sau đó, được Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000002, ngày 21 tháng 5 năm 1999 cho hộ Đỗ Văn B tại thửa đất số 845, diện tích 1.324m² (T:300m²; LNK:1024m²); thửa 849, diện tích 4.402m² (N⁺); thửa 850, diện tích 9232m² (2L); thửa 113, diện tích 12012m²(2L), tờ bản đồ số 01, địa chỉ ấp Thạnh Q, xã Trung H, huyện Thốt Nốt (nay là xã Thạnh L, huyện V). Như vậy, việc Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ Đỗ Văn B là phù hợp với đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất do hộ Đỗ Văn B kê khai đăng ký. Tuy nhiên, trong hồ sơ xin đăng ký quyền sử dụng đất không có văn bản xác định việc chuyển dịch quyền sử dụng đất từ cá nhân sang hộ gia đình đứng tên trong hồ sơ địa chính là chưa phù hợp với chủ thể người sử dụng đất đăng ký cấp giấy chứng nhận trước đó.

Tại phiên tòa sơ thẩm,

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu Tòa án tuyên hủy các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bên chuyển nhượng ông Đỗ Văn B, bà Trần Thị C với bên nhận chuyển nhượng Bà Đỗ Thị F, ông Nguyễn Ngọc F1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Đỗ Thị F, ông Nguyễn Ngọc F1 vẫn giữ yêu cầu độc lập, công nhận cho ông bà quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã nhận chuyển nhượng. Bà F tự nguyện cho vợ chồng ông Đỗ Văn T ,

bà Nguyễn Thị D được tạm lưu cư tại căn nhà tọa lạc trên thửa đất 845 do bà F đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn D1 yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đất mà ông nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Đỗ Văn Cang, bà Huỳnh Thị Giáo từ năm 1992.

Vụ việc được hòa giải nhưng không thành nên đưa ra xét xử, tại bản án sơ thẩm số: 06/2020/DSST ngày 10 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện V đã tuyên như sau:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Đỗ Văn B, bà Trần Thị C với Bà Đỗ Thị F, ông Nguyễn Ngọc F1, cụ thể:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bên chuyển nhượng ông Đỗ Văn B, bà Trần Thị C với Bên nhận chuyển nhượng Bà Đỗ Thị F, đối với quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS02816 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 05 tháng 5 năm 2016, thửa đất số 845, diện tích 531m², loại Đất ở nông thôn 300m², Đất trồng cây lâu năm 231m², tờ bản đồ số 01, địa chỉ ấp Thạnh Q, xã Thạnh L, huyện V, thành phố Cần Thơ, được lập và công chứng tại Văn phòng Công chứng G, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ vào ngày 23 tháng 6 năm 2016.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bên chuyển nhượng ông Đỗ Văn B, bà Trần Thị C với Bên nhận chuyển nhượng Bà Đỗ Thị F, đối với quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS02818 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 05 tháng 5 năm 2016, thửa đất số 850, diện tích 3656m², loại đất chuyên trồng lúa nước, tờ bản đồ số 01, địa chỉ ấp Thạnh Q, xã Thạnh L, huyện V, thành phố Cần Thơ, được lập và công chứng tại Văn phòng Công chứng G, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ vào ngày 23 tháng 6 năm 2016.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bên chuyển nhượng ông Đỗ Văn B, bà Trần Thị C với Bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Ngọc F1, đối với quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS02817 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 05 tháng 5 năm 2016, thửa đất số 849, diện tích 1592m², loại đất trồng cây lâu năm, tờ bản đồ số 01, địa chỉ ấp Thạnh Q, xã Thạnh L, huyện V, thành phố Cần Thơ, được lập và công chứng tại Văn phòng Công chứng G, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ vào ngày 07 tháng 11 năm 2016.

Đồng thời, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy (hoặc kiến nghị thu hồi) các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã công nhận quyền sử dụng cho Bà Đỗ Thị F, ông Nguyễn Ngọc F1 xuất phát từ các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất như nêu trên.

2/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc Văn phòng Công chứng G, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ do ông Nguyễn G làm Trưởng văn phòng bồi thường số tiền 100.000.000đồng (*một trăm triệu đồng*), vì không đủ cơ sở.

3/ Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Đỗ Thị F.

3.1/ Công nhận Bà Đỗ Thị F được quyền sử dụng:

- Quyền sử dụng đất thửa 845, diện tích 531m² (300m² ONT, 231m² CLN), tờ bản đồ số 01, do Bà Đỗ Thị F đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS02878, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 03 tháng 8 năm 2016;

- Quyền sử dụng đất thửa 850, diện tích đo thực tế 3.480,4m², loại đất chuyên trồng lúa nước (*không Vãn Bo gồm phần đất mộ cặp sông Sỷ Cuông 127,4m² và phần đất ông Đỗ Tấn B1 đang ở 48,2m²*), tờ bản đồ số 01, do Bà Đỗ Thị F đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS02897, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 03 tháng 8 năm 2016, tọa lạc tại ấp Thạnh Q, xã Thạnh L, huyện V, thành phố Cần Thơ.

Ông Đỗ Văn T và gia đình không được thực hiện hành vi cản trở bà F thực hiện các quyền quản lý, sử dụng, định đoạt của chủ sử dụng đất đối với các thửa đất 849 và 850 theo quy định của pháp luật về đất đai.

3.2/ Công nhận Bà Đỗ Thị F được quyền sở hữu các tài sản tọa lạc trên thửa đất 845 do Bà Đỗ Thị F đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Căn nhà chính chiều ngang 6,5m, chiều rộng 13,6m, kết cấu: nền gạch bông, vách tường, mái ngói, cột gỗ, khung gỗ, không trần; Nhà phụ dài 04m, rộng 12,2m, kết cấu: nền gạch tàu, vách tường, mái ngói, cột gỗ, khung gỗ; Nhà bếp dài 5,3m, rộng 4,4m, kết cấu: nền gạch tàu, cột gỗ tạp, khung gỗ tạp, mái lợp tít rô, không vách; Mái hiên 1: dài 15,8m, rộng 6,5m, kết cấu: nền đất, cột khung gỗ tạp, mái tole, không vách; Mái hiên 2: dài 19,8m, rộng 3,1m, kết cấu: nền đất, cột gỗ, khung đỡ gỗ tạp, mái tole, không vách.

3.3/ Bà F được quyền sở hữu các cây trồng lâu năm trên thửa đất 845: 01 cây dừa loại A, 02 cây dừa loại C, 01 cây me loại A, 01 cây mít loại A, 02 cây mận loại A

và thửa 850: 07 cây sao loại C, 01 cây tram loại C, 03 cây gáo loại C, 01 cây mít loại A, 01 cây xoài loại B (được ghi nhận tại Biên bản xem xét thẩm định tài sản lập ngày 23 tháng 10 năm 2017).

Ghi nhận sự tự nguyện của bà F về việc cho gia đình ông T, bà D được tạm lưu cư tại căn nhà trên thửa đất 845, khi nào bà F yêu cầu giao trả thì gia đình ông T, bà D phải có trách nhiệm di dời và giao trả lại nhà đất nói trên cho bà F, tuy nhiên, bà F phải thông báo trước thời hạn tối thiểu là 06 tháng. Trường hợp ông T, bà D không tự nguyện di dời thì bà F được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền thực hiện cưỡng chế theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự.

4/ Phần đất mộ cặp sông Sỹ Công diện tích 127,4m² do ông Đỗ Văn B2 đang quản lý và phần đất 48,2m² do ông Đỗ Tấn B1 đang ở, cùng thuộc một phần thửa đất 850 do Bà Đỗ Thị F đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện tại ông B2, ông B1 và bà F không ai có yêu cầu gì, nếu sau này có phát sinh tranh chấp sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác.

5/ Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc F1.

Công nhận ông Nguyễn Ngọc F1 được quyền sử dụng thửa đất 849, diện tích đo thực tế là 1.306,9m², loại đất trồng cây lâu năm (*không Văn Bo gồm diện tích đất 214,5m² do ông Phan Văn D1 đã mua của vợ chồng ông Đỗ Văn Cang, bà Huỳnh Thị Giáo từ năm 1992 và phần đất ông Đỗ Tấn B1 đang ở 70,6m²*) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS02817, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 03 tháng 8 năm 2016 cho hộ ông Đỗ Văn B, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V chỉnh lý biến động ngày 11/7/2016 (nội dung ông Nguyễn Ngọc F1 nhận chuyển nhượng theo hồ sơ số 000052.CN.710).

Buộc ông Đỗ Văn T chấm dứt hành vi bao chiếm, cản trở ông F1 thực hiện các quyền quản lý, sử dụng, định đoạt của chủ sử dụng đất đối với thửa đất 849 theo quy định của pháp luật về đất đai.

6/ Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn D1.

Công nhận ông Phan Văn D1 được quyền sử dụng 214,5m² (ký hiệu thửa 849¹) thuộc một phần thửa 849 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS02817, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 03 tháng 8 năm 2016 cho hộ ông Đỗ Văn B, được Chi nhánh

Văn phòng đăng ký đất đai huyện V chỉnh lý biến động ngày 11/7/2016 (nội dung ông Nguyễn Ngọc F1 nhận chuyển nhượng theo hồ sơ số 000052.CN.710).

Ông D1 và ông Nguyễn Ngọc F1 tự liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D1 đứng tên đối với phần đất nói trên theo quy định của pháp luật về đất đai.

Kèm các Bản trích đo địa chính số 57/TTKTTNMT ngày 05 tháng 12 năm 2017 và Bản trích đo địa chính số 59/TTKTTNMT ngày 05 tháng 12 năm 2017 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ đo vẽ để xác định vị trí, kích thước phần đất mà các đương sự được sử dụng như nêu trên.

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 16 tháng 3 năm 2020 nguyên đơn ông Đỗ Văn T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Theo ông Nguyễn Tùng L đại diện nguyên đơn trình bày: Các Hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện là chưa phù hợp về mặt hình thức vì khi ký hợp đồng ông Văn B, bà C đã cao tuổi. Tại thời điểm các bên ký hợp đồng ông T cho rằng dấu vân tay của bà C là không đúng. Ông T đã yêu cầu giám định nhưng không thực hiện được. Đến phiên tòa hôm nay, ông T còn đề nghị giám định chữ viết và chữ ký của ông Văn B, nhưng vì giao dịch xảy ra đã lâu, ông không thể cung cấp được mẫu chữ ký so sánh nên xin rút lại yêu cầu này. Tuy nhiên, ông vẫn xác định nguồn gốc đất tranh chấp là đất của hộ gia đình trong đó có ông T nên việc ông T bị tách khẩu ra khỏi sổ hộ khẩu gia đình là vi phạm điều cấm của pháp luật. Hơn nữa ông T là con duy nhất trong nhà nên khối tài sản nhà đất là có sự đóng góp của ông T nên ông yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng đã ký.

Đối với thửa đất 849: khi biết việc chuyển nhượng ông T đã ngăn cản; ông F1 mới thực hiện 50% nghĩa vụ thanh toán nên ông sẽ hoàn trả lại số tiền 80 triệu đồng; còn phần xác định đã đầu tư san lấp mặt bằng ông T không thừa nhận, nên không đồng ý trả.

Đối với thửa 845 và thửa 850: ông T đồng ý trả lại tiền và tính thêm chênh lệch tổng cộng là 1 tỷ đồng cho bà F để nhận lại 2 thửa đất này.

+ Theo ông Phạm Khắc P người đại diện ủy quyền của bà F trình bày: Tại thời điểm chuyển nhượng đất, sổ hộ khẩu chỉ có ông Văn B và bà C. Nếu căn cứ vào Điều 27 Luật cư trú, chủ hộ có quyền tách khẩu và việc này được chính quyền địa phương nơi cư trú xác nhận nên ông T không thể lấy lý do đó để yêu cầu hủy

các hợp đồng chuyển nhượng. Thời điểm ký hợp đồng đầy đủ các giấy tờ xác định về tình trạng sức khỏe, tâm thần của ông Văn B và bà C. Tại phiên tòa phúc thẩm lần đầu, ông T thừa nhận việc ông Văn B và bà C đã nhận tiền chuyển nhượng của bà F, ông F1.

Khi ký chuyển nhượng trên thửa 845 có tài sản là căn nhà cấp 4, tuy nhiên căn nhà này chưa được công nhận quyền sở hữu nên không được ghi nhận trong Hợp đồng chuyển nhượng; nhưng sau đó, ông Văn B và bà C còn lập theo Biên bản bàn giao nhà và đất có dấu lấn tay và các bút tích do ông Văn B viết, thể hiện ý chí tự nguyện việc đã chuyển toàn bộ cả nhà và đất cho bà F. Vì vậy, đây xác định là tài sản chung của ông Văn B, bà C mà Tòa án sơ thẩm đã xác minh làm rõ đất có nguồn gốc của cha mẹ ông Văn B, không phải là đất của hộ gia đình như ông T nại ra, hơn nữa ông T cũng không chứng minh đã đóng góp gì nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Việc ông T đặt ra vấn đề thương lượng giá 1 tỷ đồng để nhận lại thửa 845 và 850 tại phiên tòa hôm nay nhưng bà F không đồng ý với giá này. Tuy nhiên, do muốn gìn giữ tài sản chung của gia tộc nên khi ông T giao nhà thì bà đồng ý hỗ trợ cho ông T số tiền là 250 triệu đồng để ông T tìm nơi ở mới.

Theo ông Nguyễn Ngọc F1: vẫn đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng đã ký, do phát sinh tranh chấp nên đến nay ông vẫn chưa trả đủ tiền nên nếu người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Văn B, bà C được xác định thì ông sẽ giao trả phần tiền còn lại theo Hợp đồng cho người đó, không đặt ra yêu cầu trong vụ kiện này.

Còn lại những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan như ông Phạm Văn Dũng, ông Nguyễn Tấn Biểu, Nguyễn Tấn Biển: vẫn bảo lưu ý kiến đã trình bày.

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

Về thực hiện pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý đến khi xét xử theo trình tự phúc thẩm. Các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự đối với người tham gia tố tụng. Đơn và thời hạn nộp tạm ứng kháng cáo của nguyên đơn trong hạn luật định nên được xem là hợp lệ về mặt hình thức.

Về nội dung kháng cáo:

Căn cứ vào các chứng cứ và diễn biến thể hiện nguồn gốc đất mà các bên tranh chấp là của ông Đỗ Văn Cang. Đến cuối năm 1974, ông Văn B và bà C mới xin ông T về nuôi. Do đó, phần đất này có từ trước khi ông T về ở với ông Văn B. Đến

năm 1996, ông Văn B đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, quyền sử dụng đất mà nguyên đơn tranh chấp có nguồn gốc không có căn cứ xác định đây là tài sản chung của hộ gia đình, ông T không có công sức đóng góp gì cho khối tài sản này. Do đó, việc ông T yêu cầu Tòa tuyên hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập đã ký tại Văn phòng công chứng G là chưa đủ cơ sở pháp lý để chấp nhận.

Đối với yêu cầu kháng cáo buộc Văn phòng công chứng G bồi thường nhưng nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ gì chứng minh Văn phòng công chứng có lỗi trong vụ án này nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo đối với yêu cầu này.

Tuy nhiên, đối với căn nhà của ông Văn B tại thửa 845: Thấy rằng, khi ông Văn B và bà C chuyển nhượng cho Bà Đỗ Thị F thì trên đất có căn nhà cấp 4, có chiều ngang 6,5m, chiều rộng 13,6m. Hợp đồng không thể hiện căn nhà. Như vậy, các bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng phần đất mà không ghi phần nhà thực tế có trên đất là thiếu đi một phần quan trọng của Hợp đồng về tài sản gắn liền với đất. Do đó, điều này đã vi phạm Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005 về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự. Do đó, dẫn đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/6/2016 được xác định là vô hiệu nên việc giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu theo quy định của Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 và Nghị quyết số 02/2004 ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán TANDTC thì các bên trao trả cho nhau những gì đã nhận. Trong trường hợp này, ông Văn B, bà C chết thì chỉ còn ông T là người thừa kế duy nhất nên ông T phải có trách nhiệm trả lại cho bà F 30 triệu đồng tiền chuyển nhượng và giải quyết hậu quả vô hiệu căn cứ vào Biên bản định giá ngày 31/3/2021 thể hiện phần giá trị nhà là 245.415.555 đồng; giá trị đất là 690.300.000 đồng. Tổng giá trị tài sản là 935.715.555 đồng. Xác định lỗi trong vụ kiện này thì cả hai bên cùng có lỗi như nhau, nên sau khi trừ số tiền chuyển nhượng ban đầu, còn lại 905.715.555 chia 2. Thì tổng số tiền ông T có trách nhiệm trả lại cho bà F là 452.857.777 đồng. Bà F có nghĩa vụ sang tên quyền sử dụng thửa đất số 845 cho ông T theo quy định của pháp luật. Do đó, kháng cáo của ông T có cơ sở chấp nhận một phần. Còn lại thửa 850 với bà F và thửa 849 với ông F1 vẫn giữ y như án sơ thẩm đã đánh giá xem xét là phù hợp.

Đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng đã phân tích nêu trên.

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; những người tham gia tố tụng khác.

[1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn ông Đỗ Văn B và Trần Thị C với bà F, ông F1, ông B1 và ông D1; yêu cầu bị đơn ông Nguyễn G phải bồi thường thiệt hại do công chứng vi phạm pháp luật. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan yêu cầu công nhận các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được xác lập với ông Văn B và bà C. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là *“Tranh chấp quyền sử dụng đất; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi bồi thường thiệt hại về tài sản”* là phù hợp.

[2] Về thẩm quyền: Do phần đất tranh chấp tại huyện V nên Tòa án nhân dân huyện V giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3, 6 và 9 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng:

Quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, bị đơn ông Đỗ Văn B mất ngày 13/2/2020, tại giai đoạn phúc thẩm, bị đơn bà Trần Thị C chết ngày 07/12/2020. Do đó, hàng thừa kế thứ nhất của ông Văn B và bà C là ông Đỗ Văn T. Tuy nhiên, trong vụ án này, ông T tham gia với tư cách là nguyên đơn. Do đó, cần đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn ông Văn B và bà C.

[4] Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do cấp sơ thẩm chưa đánh giá toàn diện chứng cứ. Viện Kiểm sát không có kháng nghị.

[5] Tuy đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với ông Văn B và bà C, nhưng để xem xét yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn ông G, và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan nên cần xem xét, đánh giá tất cả chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

Xét thấy:

[6] *Về nguồn gốc các thửa đất.*

Theo các tài liệu, chứng cứ được thu thập, theo kết quả xác minh tại địa phương có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày tranh luận của các bên đương sự, có cơ sở xác định các thửa đất có liên quan đến tranh chấp (845, 849 và 850) có nguồn gốc nằm trong sổ diện tích đất mà ông Đỗ Văn C là cha ruột của ông Đỗ Văn B mua của bà Phương Thị Th từ năm 1956 theo *“Tờ bán đứt đất”* lập ngày

02.4.1956 (Bút lục số 45). Vợ chồng ông Văn B, bà C là những người thừa hưởng đất của cha mẹ ông Văn B tạo lập để lại từ trước năm 1975 - trước thời điểm ông Văn B, bà C xin ông T về nuôi dưỡng vào năm 1974.

Quá trình sử dụng, ông Văn B kê khai đăng ký từ năm 1989 – 1990 và được Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1996 cho cá nhân ông Đỗ Văn B đứng tên theo giấy số 000002, ngày 01 tháng 3 năm 1996. Như vậy, quyền sử dụng đất mà nguyên đơn tranh chấp có nguồn gốc không phải do hộ gia đình ông Văn B tạo lập nhận chuyển nhượng hoặc do nhà nước thực hiện chính sách đất đai.

Mặt khác, cá nhân ông Văn B đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất từ năm 1996 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000002 do Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt (cũ) cấp ngày 01/3/1996 (Bút lục số 511-512), khi chuyển nhượng một phần diện tích đất cho bà Lý Thị Bông vào năm 1999 thì giấy đất được cấp lại ghi hộ ông Văn B (và từ thời điểm này trở về sau đến năm 2016, khi cấp lại giấy đất ghi hộ ông Văn B). Tuy nhiên, trong hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất không có văn bản xác định việc chuyển dịch quyền sử dụng đất từ cá nhân sang hộ gia đình đứng tên trong hồ sơ địa chính. Như vậy, có cơ sở để xác định vợ chồng ông Văn B, bà C có quyền định đoạt quyền sử dụng đất mà ông bà được thừa hưởng của cha mẹ ông Văn B để lại. Trong các thửa đất mà ông Văn B, bà C đã chuyển nhượng cho ông F1, bà F thì không có công sức gì của vợ chồng ông T tạo lập nên.

Đến cuối năm 1974, ông Văn B bà C mới xin ông T về nuôi. Năm 1996, ông Đỗ Văn B được cấp quyền sử dụng đất tại các thửa: 845, diện tích 1.324m² (300m² T, 1.024m² LNK); thửa 849, diện tích 4.736m² N⁺; thửa 850, diện tích 9.232m² 2L; thửa 113, diện tích 12.012m² 2L, cùng thuộc Tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp Thanh Q, xã Trung H, huyện Thốt Nốt nay là xã Thanh L, huyện V, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000002, cấp ngày 01 tháng 3 năm 1996 do ông Văn B đứng tên. Do đó, phần đất này có từ trước khi ông T về ở với ông Văn B.

Tháng 4/1999, ông Văn B chuyển nhượng cho bà Lý Thị Bông diện tích 334m² thuộc một phần thửa 849 (thửa 849 diện tích còn lại là 4.402 m²) và được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000002, ngày 21 tháng 5 năm 1999 do hộ ông Đỗ Văn B đứng tên.

Trong khoảng thời gian từ năm 2001 đến năm 2015, ông Đỗ Văn B và gia đình tiếp tục chuyển quyền sử dụng đất cho nhiều người khác đối với các thửa đất

mà ông Văn B được cấp giấy chứng nhận như nói trên, trong đó có chị Đỗ Thị Đ là con gái của ông Đỗ Văn T .

Sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhiều người, đồng thời Nhà nước cũng đã thu hồi một phần thửa đất 850 của ông Văn B để làm lộ Sỹ Công. Đến năm 2016, hộ ông Đỗ Văn B được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp lại quyền sử dụng đất.

[7] *Về việc xác định đất hộ:*

Theo Sổ hộ khẩu đăng ký thường trú năm 2011, hộ ông Văn B gồm có 06 thành viên gồm: ông Đỗ Văn B (chủ hộ), bà Trần Thị C (vợ ông Văn B), ông Đỗ Văn T (con ông Văn B, bà C), bà Nguyễn Thị D (con dâu của ông Văn B, bà C) và 03 người con của ông T, bà D là Đỗ Thị Đ, sinh năm 1992, Đỗ V, sinh năm 1997, Đỗ Thị M, sinh ngày 29/8/2000.

Đến tháng 3/2016, ông Văn B làm thủ tục xin tách hộ khẩu ra riêng, theo đó, sổ hộ khẩu của ông Văn B được cấp vào ngày 22/3/2016 chỉ còn 02 thành viên gồm: ông Đỗ Văn B (chủ hộ) và bà Trần Thị C (vợ ông Văn B là thành viên chung hộ).

Như vậy, quyền sử dụng đất mà nguyên đơn tranh chấp có nguồn gốc không có căn cứ xác định đây là tài sản chung của hộ gia đình, ông T không có công sức đóng góp gì cho khối tài sản này.

[8] *Xét đối với các Hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất đang tranh chấp:*

Vợ chồng ông Văn B, bà C tiến hành lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà F và ông F1, cụ thể gồm:

+ Ngày 23/6/2016, chuyển nhượng cho Bà Đỗ Thị F các thửa 845 và 850 và được công chứng tại Văn phòng Công chứng G, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ. Việc chuyển nhượng đất được đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền. Sau đó, Bà Đỗ Thị F được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp quyền sử dụng đất tại thửa 845 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02878 và thửa 850 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02897, cấp cùng ngày 03/8/2016.

+ Ngày 07/11/2016, chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc F1 thửa 849 và được công chứng tại Văn phòng Công chứng G, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ. Việc chuyển nhượng đất được đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện V, thành phố Cần Thơ vào ngày 17/11/2016 và được ghi nhận việc chuyển nhượng tại Trang 3, Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất của hộ ông Đỗ Văn B đứng tên số CS02816, cấp ngày 05/5/2016.

Các đương sự bà C (có người đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Xuân T), bà F (có người đại diện theo ủy quyền là ông Phạm Khắc P) và ông F1 đều khai thống nhất: Giá trị chuyển nhượng thửa đất 849 là 160.000.000đồng (một trăm sáu mươi triệu), ông F1 đã thanh toán được 80.000.000đồng (tám chục triệu). Khi ông F1 thuê nhận công sang lấp mặt bằng thì bị ông Đỗ Văn T ngăn cản nên không thực hiện được cho đến nay.

Giá trị chuyển nhượng thửa đất 845 và 850 và căn nhà bán kiên cố (*sworn cây, vách xây tường, nền gạch men, mái ngói*) và nhà phụ tọa lạc trên thửa đất 845 là 750.000.000đồng. Tuy nhiên, việc sang nhượng tài sản trên đất là căn nhà không được ghi nhận trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên chỉ thỏa thuận miệng, vì căn nhà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu. Bên chuyển nhượng đất và bà F đều khai thống nhất, đến thời điểm hiện nay, bà F đã thanh toán cho ông Văn B, bà C nhiều lần xong số tiền 750.000.000đồng. Hiện tại, bà F đang quản lý sử dụng thửa đất trồng lúa 850, còn thửa đất thổ cư và cây lâu năm 845 có căn nhà tọa lạc thì ông Văn B, bà C đã làm văn bản bàn giao cho bà F để quản lý sử dụng. Tuy nhiên, vợ chồng ông T đang ở căn nhà này, không đồng ý bàn giao lại cho bà F. Ông Văn B đã mất ngày 13/02/2020, bà C mất ngày 07/12/2020, lúc còn sống bà C cũng di dời, sinh sống với người cháu ruột của ông Văn B là ông Đỗ Tấn B1.

[9] Do đó, việc ông T yêu cầu Tòa án tuyên hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Đỗ Văn B, bà Trần Thị C với Bà Đỗ Thị F, ông Nguyễn Ngọc F1 do Văn phòng Công chứng G, quận N, thành phố Cần Thơ công chứng là chưa đủ cơ sở. Tại thời điểm xác lập giao dịch, chưa có văn bản nào của cơ quan có thẩm quyền tuyên bố vợ chồng ông Văn B, bà C là những người bị hạn chế hay mất năng lực hành vi dân sự, không đủ điều kiện tham gia giao dịch dân sự. Do đó, giao dịch chuyển nhượng đất được xác lập có hiệu lực pháp luật và đó cũng là căn cứ để cơ quan nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng là bà F, ông F1. Từ đó, không có cơ sở để hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà F, ông F1 được cấp hoặc đã được chỉnh lý biến động do đã nhận chuyển nhượng hợp pháp.

[10] Trước đây, ông Văn B, bà C cũng chuyển nhượng một phần diện tích đất của ông bà cho người khác, lấy tiền mua lại đất ruộng của Bà Đỗ Thị F và để cho ông T đứng tên quyền sử dụng hơn 10.000m². Sau này, ông T cầm cố rồi sang bán

lại cho người khác được 650.000.000đồng (sáu trăm năm chục triệu), ông T lấy 500 triệu đồng, phần còn lại 150 triệu đồng, ông T giao lại cho vợ chồng ông Văn B. Như vậy, ông T đã lấy phần lớn tiền chuyển nhượng đất ruộng. Năm 2015, ông Văn B cũng phân chia đất nền nhà diện tích 170m² (được tách ra từ thửa 849) cho con gái ông T là chị Đỗ Thị Đ đứng tên. Quyền lợi của ông T và con của ông cũng được vợ chồng ông Văn B quan tâm đảm bảo.

[11] Trong quá trình xét xử phúc thẩm, nguyên đơn có yêu cầu giám định dấu vân tay của bà Trần Thị C. Tòa án tiến hành trưng cầu giám định Phòng Kỹ thuật hình sự Công an thành phố Cần Thơ có văn bản về kết quả giám định: *“mẫu giám định không đủ cơ sở với mẫu chuẩn của bà C”*.

Ngày 24/05/2021, ông T lại có đơn yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định chữ ký của ông Văn B. Qua phân tích, nguyên đơn cũng nhận thấy các chứng cứ cấp sơ thẩm thu thập và bản thân ông cũng không cung cấp được các mẫu chữ ký để so sánh nên đồng ý rút lại yêu cầu giám định. Đây là sự tự nguyện nên ghi nhận không đặt ra xem xét đánh giá nhận định thêm.

[12] Xét các vấn đề kháng cáo khác:

Trong giai đoạn phúc thẩm, ông T trình bày căn nhà trên thửa 845 hiện tại do ông T đang sử dụng và có mong muốn tiếp tục ở trên căn nhà và lấy lại 2 thửa đất do cha mẹ chuyển nhượng cho bà F và hoàn tiền lại cho bà F với giá 1.000.000.000đồng. Phía bà F không đồng ý.

Như đã phân tích nêu trên, quyền sử dụng đất mà nguyên đơn tranh chấp có nguồn gốc không có căn cứ xác định đây là tài sản chung của hộ gia đình, ông T không có công sức đóng góp gì cho khối tài sản này. Do đó, việc ông T yêu cầu Tòa tuyên hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập đã ký tại Văn phòng công chứng G là chưa đủ cơ sở pháp lý để chấp nhận. Tuy nhiên, đối với căn nhà và đất của ông Văn B, bà C tại thửa đất 845:

Thấy rằng, khi ông Văn B và bà C chuyển nhượng cho Bà Đỗ Thị F thì trên đất có căn nhà cấp 4, có chiều ngang 6,5m, chiều rộng 13,6m. Hợp đồng không thể hiện căn nhà. Như vậy, các bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng phần đất mà không ghi phần nhà thực tế có trên đất là thiếu đi một phần quan trọng của Hợp đồng về tài sản gắn liền với đất. Do đó, điều này đã vi phạm Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005 về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự. Do đó, dẫn đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/6/2016 được xác định là vô hiệu nên việc giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu theo quy định của Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 và Nghị quyết số 02/2004 ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm

phán Tòa án nhân dân tối cao thì các bên trao trả cho nhau những gì đã nhận. Trong trường hợp này, ông Văn B, bà C chết thì chỉ còn ông T là người thừa kế duy nhất nên ông T phải có trách nhiệm trả lại cho bà F 30.000.000đồng tiền chuyển nhượng và giải quyết hậu quả vô hiệu căn cứ vào Biên bản định giá ngày 31/3/2021, theo đó thể hiện phần giá trị nhà là 245.415.555đồng; giá trị đất là 690.300.000đồng. Tổng giá trị tài sản là 935.715.555đồng. Hội đồng có xem xét đánh giá điều kiện ông T hiện nay xác định không có chỗ ở nào khác, ông T lại đang sử dụng nhà và đất tại thửa đất này để làm nơi ở và canh tác. Xét thấy, giữa các bên có mối quan hệ gia đình, để tạo cho ông T được đảm bảo về chỗ ở và nơi canh tác nên chấp nhận việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và nhà tại thửa đất 845, thể hiện sự có lý, có tình của pháp luật.

Đồng thời, trong trường hợp này cần giải quyết luôn hậu quả từ việc hủy hợp đồng do vô hiệu về mặt hình thức như đã phân tích nêu trên. Trong trường hợp này cần xác định lỗi và theo đó cả hai bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng cùng có lỗi như nhau, nên sau khi trừ số tiền chuyển nhượng ban đầu, còn lại 905.715.555đồng chia đôi. Cụ thể, thì tổng số tiền ông T có trách nhiệm trả lại cho bà F là 452.857.777đồng. Khi ông T hoàn trả số tiền này cho bà F, phía bà F có nghĩa vụ sang tên quyền sử dụng thửa đất số 845 cho ông T theo quy định của pháp luật.

Do đó, kháng cáo của ông T có cơ sở chấp nhận một phần. Còn lại thửa 850 với bà F và thửa 849 với ông F1 vẫn giữ y như án sơ thẩm đã đánh giá xem xét là phù hợp.

Quan điểm này của Hội đồng xét xử thống nhất với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ nên chấp nhận đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng đã phân tích nêu trên.

[13] Xét yêu cầu của nguyên đơn đòi Văn phòng Công chứng G bồi thường thiệt hại do công chứng sai quy định:

Như phân tích ở phần trên, vợ chồng ông Văn B, bà C có quyền định đoạt tài sản của mình thông qua giao dịch chuyển nhượng. Việc này thể hiện đúng ý chí của bên chuyển nhượng là ông Văn B, bà C nên không khiếu nại gì. Do đó, không có cơ sở để xem xét buộc Văn phòng Công chứng phải bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn. Mặt khác, các thiệt hại mà nguyên đơn nêu ra như: chi phí kiện tụng, đi lại, ngày công lao động, tổn thất tinh thần là không có cơ sở xem xét, bởi đây

không phải là vụ án bồi thường thiệt hại về tính mạng, sức khỏe hay danh dự nhân phẩm bị xâm phạm.

Do vậy, đối với yêu cầu kháng cáo buộc Văn phòng công chứng G bồi thường nhưng nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ gì chứng minh Văn phòng công chứng có lỗi trong vụ án này nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo đối với yêu cầu này.

[14] *Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc F1:*

Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 849 (trừ phần diện tích đất do gia đình ông Phan Văn D1 sử dụng) được xác lập giữa vợ chồng ông Đồ Văn Ba, bà Trần Thị C do Văn phòng Công chứng G công chứng ngày 07/11/2016, đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V ghi nhận chính lý ngày 17/11/2016 là hợp pháp. Việc ông T cản trở ông F1 thực hiện các quyền về quản lý khai thác, sử dụng của chủ sử dụng đất là không đúng.

Về giá trị chuyển nhượng đất và thanh toán tiền: Các bên trình bày thống nhất giá trị chuyển nhượng là 160.000.000đồng, ông F1 đã thanh toán cho vợ chồng ông Văn B được 80.000.000đồng. Tuy nhiên, hiện tại bên chuyển nhượng đất chưa có đơn yêu cầu giải quyết về tiền chuyển nhượng đất còn lại chưa thanh toán, việc này các bên tự thỏa thuận, nếu có xảy ra tranh chấp sẽ được giải quyết thành một vụ án khác.

[15] *Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn D1:*

Theo kết quả xem xét thẩm định, hiện tại ông Phan Thanh H (con ruột ông Phan Văn D1), ông D1 đang sử dụng một phần thửa đất 849 (do ông Nguyễn Ngọc F1 nhận chuyển nhượng), diện tích 214,5m². Trên đất, có căn nhà của ông Phan Thanh H dài 9,1m, rộng 4,3m, kết cấu: nền gạch bông, vách tường, cột bê tông, khung gỗ, mái tole, không trần; Mái chái của ông Phan Văn D1 dài 17,5m, rộng 3,5m, Kết cấu: mái tole, khung gỗ tạp, vách tole, không trần, nền lót gạch tàu.

Theo ông D1 trình bày, đất này ông mua của vợ chồng ông Đỗ Văn C, bà Huỳnh Thị G là cha mẹ ruột của ông Đỗ Văn B vào năm 1992, giá 2,5 chỉ vàng 24K bằng “Tờ sang nhượng đất thổ cư”, viết tay lập ngày 19/3/1992. Ông đã thanh toán đủ vàng và nhận đất sử dụng từ đó cho đến nay. Nay ông có yêu cầu tách quyền sử dụng cho ông diện tích đất này. Về phía ông Nguyễn Ngọc F1 – người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Đỗ Văn B, bà Trần Thị C sau này (theo *Hợp đồng chuyển nhượng đất do Văn phòng Công chứng G công chứng ngày*

07/11/2016, đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V ghi nhận chính lý ngày 17/11/2016), thống nhất công nhận cho ông D1 quyền sử dụng diện tích đất mà gia đình ông D1 nhận chuyển nhượng trước đó của ông Cang, bà Giáo 214,5m². Như vậy, quyền lợi của ông D1 cũng được đảm bảo nên không cần thiết phải hủy một phần giao dịch chuyển nhượng đất được xác lập giữa ông Văn B, bà C với ông F1 đối với diện tích đất 214,5m² này. Do đó, các bên tự liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định.

Ngoài ra, trên thửa đất 849 còn có căn nhà của ông Đỗ Tấn Biểu dài 10,2m, rộng 4,6m, kết cấu: nền gạch tàu, vách tole, mái tole, khung gỗ, cột gỗ, không trần nằm trên phần đất diện tích 70,6m². Hiện tại, ông B1 và ông F1 không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết căn nhà này nên Hội đồng xét xử không đề cập đến.

[16] *Xét các tài sản trên thửa đất 850 (do Bà Đỗ Thị F nhận chuyển nhượng):*

- Khu mộ 1 (có khuôn viên bao quanh, nằm cặp sông Sỹ Công) gồm 05 kim tinh và 09 ngôi mộ đá, tọa lạc trên diện tích đất 127,4m². Khu mộ này của ông Đỗ Văn B2 là người có quan hệ bà con với ông Đỗ Văn B tạo lập. Ông B2 có lời khai, ông nhận chuyển nhượng diện tích đất này của ông Văn B để làm khu mộ. Hiện tại ông cũng chưa có yêu cầu làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Bà Đỗ Thị F đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 850, trong đó có diện tích đất nền mộ mà ông B2 quản lý. Do đó, các bên tự liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục sang tên khi có nhu cầu, trường hợp xảy ra tranh chấp sẽ được giải quyết thành vụ án khác.

- Khu mộ 2 (cặp lộ Sỹ Công, không có khuôn viên bao quanh) gồm 02 kim tinh và 12 mộ đá là của họ tộc ông Đỗ Văn B, Bà Đỗ Thị F (do bà F là em ruột của ông Văn B) nằm trên diện tích đất 103,3m², hiện tại không ai yêu cầu giải quyết khu mộ này nên giữ nguyên hiện trạng.

Ngoài ra, năm 2018, ông Văn B lập nhà mồ trên thửa đất 850 (cặp lộ Sỹ Công), sau khi ông Văn B mất, gia đình cũng chôn cất ông trên phần đất có nhà mồ, Bà F hiện là chủ sử dụng thửa đất 850 nhưng không có ý kiến phản đối hoặc yêu cầu gì nên cần giữ nguyên hiện trạng khu mộ.

- Nhà của ông Đỗ Tấn B1 dài 10,2m, rộng 4,6m, kết cấu: nền gạch bông, vách tường, cột bê tông, khung gỗ, không trần, mái tole nằm trên diện tích đất 48,2m². Ông B1 và bà F cho rằng, hai bên tự thỏa thuận giải quyết phần đất này, không có tranh chấp gì nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Ngoài ra, trên thửa đất 850 còn có một số cây lâu năm như sao, trám, gáo, mít xoài do ông Văn B trồng nhưng đã sang nhượng cho bà F nên bà F được quyền sở hữu những cây này.

[17] Về án phí: Theo yêu cầu khởi của nguyên đơn là tranh chấp quyền sử dụng đất và đòi bồi thường thiệt hại về tài sản 100.000.000đồng. Tuy nhiên, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất được chấp nhận một phần nên nguyên đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu này và phải chịu án phí có giá ngạch với yêu cầu bồi thường theo quy định.

[18] Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Để thực hiện việc thẩm định, định giá tài sản tranh chấp và chi phí nhận bằng vẽ số tiền 8.200.000đồng. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chưa đủ có cơ sở chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu chi phí này theo quy định tại các Điều 157, Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Quá trình tố tụng, nguyên đơn đã tạm nộp số tiền 7.200.000đồng, ông Phan Văn D1 tạm nộp 1.000.000đồng để thực hiện. Vì vậy, nguyên đơn phải nộp thêm 1.000.000đồng để giao trả lại cho ông D1.

[19] Tại giai đoạn phúc thẩm, nguyên đơn yêu cầu giám định dấu vân tay của bà C, chi phí là 1.200.000đồng. Nguyên đơn phải chịu và đã thực hiện xong. Đối với yêu cầu định giá lại giá trị nhà và đất tại thửa 845 của nguyên đơn và Bà Đỗ Thị F, chi phí là 5.000.000đồng, ông T và bà F mỗi bên phải chịu 2.500.000đồng, bà F đóng tạm ứng nên nguyên đơn có trách nhiệm trả lại 2.500.000đồng cho bà F.

[20] Từ những phân tích cụ thể nêu trên, có căn cứ để chấp nhận một phần kháng của nguyên đơn. Sửa một phần bản án sơ thẩm.

[21] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát như đã nêu trên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên đề nghị của Viện kiểm sát được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[22] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của ông T được chấp nhận một phần nên ông T không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Khoản 2 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 một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Đỗ Văn T. Sửa một phần bản án sơ thẩm: hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 845 và giữ y các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 850 và thửa 849.

1/ Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bên chuyển nhượng ông Đỗ Văn B, bà Trần Thị C với Bên nhận chuyển nhượng Bà Đỗ Thị F, đối với quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS02818 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 05 tháng 5 năm 2016, thửa đất số 850, diện tích 3.656m², loại đất chuyên trồng lúa nước, tờ bản đồ số 01, địa chỉ ấp Thạnh Q, xã Thạnh L, huyện V, thành phố Cần Thơ, được lập và công chứng tại Văn phòng Công chứng G, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ vào ngày 23 tháng 6 năm 2016.

Quyền sử dụng đất thửa 850, diện tích đo thực tế 3.480,4m², loại đất chuyên trồng lúa nước (*không Vãn Bo gồm phần đất mộ cặp sông Sỹ Công 127,4m² và phần đất ông Đỗ Tấn B1 đang ở 48,2m²*), tờ bản đồ số 01, do Bà Đỗ Thị F đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS02897, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 03 tháng 8 năm 2016, tọa lạc tại ấp Thạnh Q, xã Thạnh L, huyện V, thành phố Cần Thơ.

Ông Đỗ Văn T và gia đình không được thực hiện hành vi cản trở bà F thực hiện các quyền quản lý, sử dụng, định đoạt của chủ sử dụng đất đối với các thửa đất 850 theo quy định của pháp luật về đất đai.

Phần đất mộ cặp sông Sỹ Công diện tích 127,4m² do ông Đỗ Văn B2 đang quản lý và phần đất 48,2m² do ông Đỗ Tấn B1 đang ở, cùng thuộc một phần thửa đất 850 do Bà Đỗ Thị F đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện tại ông B2, ông B1 và bà F không ai có yêu cầu gì, nếu sau này có phát sinh tranh chấp sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác.

2/ Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bên chuyển nhượng ông Đỗ Văn B, bà Trần Thị C với Bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Ngọc F1, đối với quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS02817 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 05 tháng 5 năm 2016, thửa đất số 849, diện tích 1592m², loại đất trồng cây lâu năm, tờ bản đồ số 01, địa chỉ ấp Thạnh Q, xã Thạnh L, huyện V, thành phố Cần Thơ, được lập và công chứng tại Văn phòng Công chứng G, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ vào ngày 07 tháng 11 năm 2016.

3/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Đỗ Văn B, bà Trần

Thị C với bà Đỗ Ngọc D

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bên chuyển nhượng ông Đỗ Văn B, bà Trần Thị C với Bên nhận chuyển nhượng Bà Đỗ Thị F, đối với quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS02816 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 05 tháng 5 năm 2016, thửa đất số 845, diện tích 531m², loại Đất ở nông thôn 300m², Đất trồng cây lâu năm 231m², tờ bản đồ số 01, địa chỉ ấp Thanh Q, xã Thanh L, huyện V, thành phố Cần Thơ, được lập và công chứng tại Văn phòng Công chứng G quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Buộc ông Đỗ Văn T có trách nhiệm trả lại cho Bà Đỗ Thị F là 452.857.777đồng (Bốn trăm năm mươi hai triệu, tám trăm năm mươi bảy nghìn, bảy trăm bảy mươi bảy đồng). Khi ông Đỗ Văn T hoàn trả số tiền này cho Bà Đỗ Thị F có nghĩa vụ sang tên quyền sử dụng thửa đất số 845 cho ông T theo quy định của pháp luật. Ông T được quyền liên hệ cơ quan chức năng để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

4/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc Văn phòng Công chứng G, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ do ông Nguyễn G làm Trưởng văn phòng bồi thường số tiền 100.000.000đồng (*một trăm triệu đồng*), vì không đủ cơ sở.

5/ Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc F1.

Công nhận ông Nguyễn Ngọc F1 được quyền sử dụng thửa đất 849, diện tích đo thực tế là 1.306,9m², loại đất trồng cây lâu năm (*không Văn Bo gồm diện tích đất 214,5m² do ông Phan Văn D1 đã mua của vợ chồng ông Đỗ Văn Cang, bà Huỳnh Thị Giáo từ năm 1992 và phần đất ông Đỗ Tấn B1 đang ở 70,6m²*) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS02817, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 03 tháng 8 năm 2016 cho hộ ông Đỗ Văn B, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V chỉnh lý biến động ngày 11/7/2016 (nội dung ông Nguyễn Ngọc F1 nhận chuyển nhượng theo hồ sơ số 000052.CN.710).

Buộc ông Đỗ Văn T chấm dứt hành vi bao chiếm, cản trở ông F1 thực hiện các quyền quản lý, sử dụng, định đoạt của chủ sử dụng đất đối với thửa đất 849 theo quy định của pháp luật về đất đai.

6/ Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn D1.

Công nhận ông Phan Văn D1 được quyền sử dụng 214,5m² (ký hiệu thửa 849¹) thuộc một phần thửa 849 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS02817, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 03 tháng 8 năm 2016 cho hộ ông Đỗ Văn B, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V chỉnh lý biến động ngày 11/7/2016 (nội dung ông Nguyễn Ngọc F1 nhận chuyển nhượng theo hồ sơ số 000052.CN.710).

Ông D1 và ông Nguyễn Ngọc F1 tự liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D1 đứng tên đối với phần đất nói trên theo quy định của pháp luật về đất đai.

Kèm các Bản trích đo địa chính số 57/TTKTTNMT ngày 05 tháng 12 năm 2017 và Bản trích đo địa chính số 59/TTKTTNMT ngày 05 tháng 12 năm 2017 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ đo vẽ để xác định vị trí, kích thước phần đất mà các đương sự được sử dụng như nêu trên.

7/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

7.1/ Buộc ông Đỗ Văn T phải chịu 5.300.000đồng (năm triệu ba trăm nghìn đồng), tiền tạm ứng án phí 2.800.000đồng mà ông T đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AB/2013/009292 ngày 14/4/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện V, thành phố Cần Thơ được chuyển thành án phí, số tiền chênh lệch còn thiếu 2.500.000đồng (Hai triệu năm trăm nghìn đồng), ông T phải có trách nhiệm nộp.

7.2/ Trả lại tiền tạm ứng án phí cho các đương sự tại Chi cục thi hành án dân sự huyện V, thành phố Cần Thơ, cụ thể:

- Ông Phan Văn D1 300.000đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AB/2013/009468 ngày 12/10/2017;

- Ông Nguyễn Ngọc F1 300.000đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AB/2016/008268 ngày 06/8/2019.

- Bà Đỗ Thị F 300.000đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AB/2016/008269 ngày 08/8/2019.

8/ Về chi phí thẩm định và định giá tài sản:

Cấp sơ thẩm: Buộc ông Đỗ Văn T phải chịu số tiền 8.200.000đồng (*tám triệu hai trăm ngàn đồng*). Ông T đã nộp 7.200.000đồng nên còn phải nộp thêm 1.000.000đồng (một triệu đồng) để giao trả lại cho ông Phan Văn D1.

Cấp phúc thẩm: Tại giai đoạn phúc thẩm, nguyên đơn yêu cầu giám định dấu vân tay của bà C, chi phí là 1.200.000đồng (Một triệu hai trăm nghìn đồng) Nguyên đơn phải chịu và đã thực hiện xong.

Đối với yêu cầu định giá lại giá trị nhà và đất tại thửa 845 của nguyên đơn và bà F, chi phí là 5.000.000đồng, ông T và bà F mỗi người chịu 2.500.000đồng, bà F đóng tạm ứng nên nguyên đơn có trách nhiệm trả lại 2.500.000đồng cho bà F.

9/ Án phí phúc thẩm: Không ai phải chịu.

Nguyên đơn ông Đỗ Văn T được nhận lại 300.000đồng (ba trăm nghìn) theo biên lai thu số 016274 ngày 16/03/2020 tại Chi Cục Thi hành án dân sự huyện V.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (Ngày 27/5/2021)

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./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TPCT;
- Tòa án nhân dân H. Vĩnh Thạnh;
- Chi Cục THADS H. Vĩnh Thạnh;
- Lưu hồ sơ.

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

Lê Thị Minh Trang