

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ H**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 420/2021/DS-PT
Ngày: 28-4-2021
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ H

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm, gồm có :

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Quang

Các Thẩm phán: 1. Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền
2. Ông Trịnh Đức Phú

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Hồ Thị Yến Khanh

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H tham gia phiên tòa: Bà Hà Thị Thúy Hằng – Kiểm sát viên.

Trong ngày 08 và ngày 28 tháng 4 năm 2021, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố H mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 700/2020/DSPT ngày 28 tháng 12 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 434/2020/DS-ST ngày 04/11/2020 của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1125/2021/DSPT ngày 08/3/2021 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 3592/QĐPT-DS ngày 08/4/2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1963, địa chỉ cư trú: 304/14/5, đường K, phường S, quận T, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1960 (có mặt)

Địa chỉ: 8/2D Đường H, phường Q, quận T, Thành phố H

2. Bị đơn: Ông Cao Văn P, sinh năm 1958, địa chỉ cư trú: 128, Đường M, Phường 12, quận B, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1982 (có mặt)

Địa chỉ: 119B Đường Y, phường Q, quận T, Thành phố H

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

3.1. Ông Lê Văn L, sinh năm 1929 (đã mất)

Địa chỉ: 304/56, Đường K, Phường S, quận B, Thành phố H.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn L: Ông Lê Văn Q

Địa chỉ: 304/60, Đường K, Phường S, quận B, Thành phố H.

3.2. Ông Lê Văn Q, sinh năm: 1956

Địa chỉ: 304/60, Đường K, Phường S , quận B, Thành phố H .

3.3. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1956

Địa chỉ: 304/35/16/2 , Đường K, Phường S , quận B, Thành phố H .

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn Q, ông Nguyễn Văn M: Ông
Ông Nguyễn Văn T1 (có mặt)

3.4. Bà Ngô Thị Đ, sinh năm 1963 (có mặt)

Địa chỉ: 128, Đường M, Phường 12, quận B, Thành phố H .

3.5. Bà Trần Thị N, sinh năm 1958 (có mặt)

Địa chỉ: 42/5-9, Đường I, phường 12, quận B, Thành phố H .

3.6. Bà Lâm Thị L, chết ngày 17/12/2020

Địa chỉ: 128, Đường M, Phường 12, quận B, Thành phố H .

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lâm Thị L:

- Bà Cao Thị T, sinh năm 1948 (xin vắng mặt)

- Bà Cao Thị L, sinh năm 1957 (xin vắng mặt)

- Ông Cao Văn L, sinh năm 1958 (xin vắng mặt)

- Ông Cao Văn P, sinh năm 1958 (có mặt)

- Bà Cao Thị I, sinh năm 1964 (xin vắng mặt)

- Bà Cao Thị M, sinh năm 1967 (xin vắng mặt)

- Ông Cao Văn T, sinh năm 1970 (xin vắng mặt)

3.7. Cao Thị Thu H, sinh năm 1980 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: 37/35, Đường O phường S , quận T , Thành phố H .

3.8. Bà Cao Thị Thu H1, sinh năm 1982 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: 37/35, Đường O phường S , quận T , Thành phố H .

3.9. Ông Cao Duy H, sinh năm 1985 (có mặt)

Địa chỉ: 42/5 - 9 Đường I, Phường 12, quận T , Thành phố H .

3.10. Bà Cao Thị Mỹ H - sinh năm 1987 (có mặt)

Địa chỉ: 42/5 - 9 Đường I, Phường 12, quận T , Thành phố H .

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Q .

NHẬN THẤY:

Trong đơn khởi kiện ngày 24/03/2017 và đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện các ngày 20/12/2018, ngày 15/08/2018 và ngày 23/05/2019 của ông Nguyễn Văn Q và ông Nguyễn Minh T là người đại diện cho ông Quý trình bày:

Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp: tọa lạc tại thửa 642, tờ bản đồ số 4, diện tích 11,581 m², mục đích sử dụng đất ao tại Phường 16, quận B (nay là phường S, quận T) (gọi tắt là thửa 642) của ông Nguyễn Văn Đ1 đứng bộ từ thời Pháp thuộc. Sau khi ông Nguyễn Văn Đ1 chết (không biết năm sinh, năm mất) để lại cho chị ruột là bà Nguyễn Thị D1 và ông Nguyễn Văn C sử dụng (thừa kế duy nhất) vì ông Nguyễn Văn Đ1 không có vợ con.

Về quan hệ nhân thân: Bà Nguyễn Thị D1 và ông Nguyễn Văn C có 4 người con gồm:

- Người con thứ nhất là ông Nguyễn Văn B (không biết năm sinh, đã chết từ lâu không có chứng tử), có vợ là bà Huỳnh Thị N, có một người con là ông Nguyễn Tấn T (sinh năm 1924, mất năm 2008). Ông Nguyễn Tấn T có vợ là bà Huỳnh Thị T (sinh năm 1927, chết năm 2008), có một người con là ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1956.

- Người con thứ hai là ông Nguyễn Văn N (không biết năm sinh, đã chết từ lâu trước giải phóng, không có giấy chứng tử) có vợ là bà Thái Thị M (chết từ lâu, không có giấy chứng tử) và con là ông Nguyễn Văn Đ2 (sinh năm 1937, chết năm 2013). Ông Nguyễn Văn Đ2 có vợ là bà Nguyễn Thị T (chết năm 2017), con là ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1963.

- Người con thứ ba là bà Nguyễn Thị M (không biết tháng năm sinh và năm mất) có chồng là ông Lê Văn C (không biết năm sinh và năm mất) và con là ông Lê Văn L, sinh năm 1929. Ông Lê Văn L có vợ là bà Nguyễn Thị H (sinh năm 1938, chết năm 1996), con là ông Lê Văn Q, sinh năm 1961 hiện là người bảo hộ nuôi dưỡng ông Lê Văn L.

- Người con thứ tư là ông Nguyễn Văn T2 (không biết năm sinh, đã chết từ lâu không có giấy chứng tử). Ông Nguyễn Văn T2 có vợ là bà Lê Thị U (không biết năm sinh và năm mất, không có giấy chứng tử), có 2 người con là:

+ Ông Nguyễn Văn E (không biết năm sinh, chết hồi còn trẻ, không có giấy chứng tử và chưa có vợ con).

+ Bà Nguyễn Thị D2 (không biết năm sinh, chết lúc còn nhỏ, không có giấy chứng tử và chưa có chồng con).

Sau khi họp gia tộc, gồm ông Lê Văn L, ông Nguyễn Văn Đ2, ông Nguyễn Tấn T đã thống nhất để ông Lê Văn L đứng tên đại diện gia tộc đối với phần đất có diện tích: 11,581m² tại thửa 642, tờ bản đồ số 4, Phường 16, quận B (nay là phường S, quận T) và ông Lê Văn L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00160 ngày 26/3/1999.

- Ngày 25/3/1999, ông Cao Văn A là anh ruột ông Cao Văn P đã thỏa thuận với gia tộc mua lại phần diện tích đất của gia tộc như trong giấy chứng nhận nhưng trừ phần qui hoạch lộ giới là 2.100m², hai bên không thỏa thuận mua bán phần đất qui hoạch này.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 25/3/1999, ông Cao Văn A không đứng ra mua mà nhường lại cho ông Cao Văn P là em ruột ký hợp đồng mua bán.

Ngày 16/9/1999, hai bên đã ký hợp đồng bổ sung trong đó đã nói rõ phần diện tích 2.100m² nằm trong qui hoạch lộ giới không thực hiện mua bán chuyển nhượng.

Ngày 20/12/1999, ông Cao Văn P đã ký biên bản thanh lý hợp đồng. Trong biên bản thanh lý hợp đồng ông Cao Văn P đã ghi rõ số tiền đã trả tương ứng với diện tích đất đã mua là 9.481 m², phần diện tích 2.100m² nằm trong qui hoạch lộ giới không mua bán cho nên không thanh toán phần diện tích này.

Như vậy gia tộc đã chuyển nhượng cho ông Cao Văn P tổng cộng là 9.481m² và đã nhận đủ tiền như biên bản thanh lý hợp đồng do ông Cao Văn P đã ghi. Phần diện tích 2.100m² nằm trong qui hoạch lộ giới hai bên không mua bán.

Khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông Cao Văn P thì căn cứ vào biên bản họp gia tộc ngày 14/4/1999 có tên ông Nguyễn Văn G, tuy nhiên ông Nguyễn Văn G là người cùng họ nhưng không phải là người được hưởng thừa kế theo pháp luật mà là người chứng kiến việc mua bán, nhưng nay đã chết. Vì vậy Nguyễn Văn G không còn liên quan đến vụ kiện.

Ngày 06/5/2008, UBND quận T ban hành công văn số 486/UBND ngày 6/5/2008 về việc bỏ qui hoạch lộ giới phần diện tích 2.100m² do không phù hợp qui hoạch và được trở lại là khu vực đất ở hiện hữu.

Như vậy, qua các văn bản hợp đồng chuyển nhượng đất, hợp đồng bổ sung, biên bản thanh lý hợp đồng đã thể hiện rõ phần diện tích 2.100m² nằm trong lộ giới quy hoạch, bên ông Cao Văn P không mua, không thanh toán tiền và bên bán cũng chưa bán.

Từ khi các bên thực hiện việc mua bán đất cho đến nay thì thửa đất tranh chấp do ông Cao Văn P quản lý, sử dụng. Nguyên đơn đã bàn giao 11.581 m² nhưng chỉ mới thanh toán tiền cho 9.481 m², chưa thanh toán tiền cho 2100 m² đất do bên ông Cao Văn P không mua.

Đã nhiều năm liền và đã rất nhiều lần gia tộc đã cử đại diện đến gặp ông Cao Văn P để giải quyết phần diện tích 2.100m² nêu trên nhưng không thỏa thuận được và khu đất này đến nay vẫn để trống, ông Cao Văn P sử dụng từ trước cho đến nay.

Nay các cụ T, cụ Đ đã mất. Vì vậy các con của ông Nguyễn Tấn T, ông Nguyễn Văn Đ2, ông Lê Văn L đại diện cho các chi đứng thay mặt để giải quyết tranh chấp cho gia tộc. Nay đại diện gia tộc ông Nguyễn Văn Quý khởi kiện yêu cầu:

+ Tuyên hủy 1 phần hợp đồng ngày 22/4/1999 mà hai bên đã ký và được UBND Phường 16, quận B xác nhận căn cứ theo biên bản họp gia tộc ngày 14/4/1999.

+ Buộc ông Cao Văn P giao trả lại 2100m² đất trước kia nằm trong quy hoạch lộ giới mà nay đã hủy bỏ và trở thành đất ở khu dân cư, phần diện tích đất

này trên thực tế vẫn là đất trống mà hai bên không thỏa thuận mua bán được (căn cứ công văn số 486/UBND ngày 6/5/2008 của UBND quận T).

+ Không yêu cầu giải quyết phần đất đã chuyển nhượng và nhận đủ tiền với diện tích là 9.481 m², chỉ yêu cầu giải quyết với phần diện tích 2100 m² do chưa chuyển nhượng.

+ Phần đất có diện tích 2100 m² theo khung giá thuế sử dụng đất của UBND thành phố ban hành là 9.600.000 đồng/m².

Ngày 15/8/2018, ông Nguyễn Minh T có đơn xin thay đổi yêu cầu chỉ còn yêu cầu: Buộc ông Cao Văn P và bà Ngô Thị Đ giao trả lại 2100m² (nay đo đạc chỉ còn 1955 m² cho gia tộc ông Nguyễn Văn Quý quản lý sử dụng vì phần diện tích này từ năm 1999 cho đến nay ông Cao Văn P và bà Ngô Thị Đ không trả tiền mua bán, chuyển nhượng).

Ngày 23/5/2019, ông Nguyễn Minh T có đơn xin thay đổi yêu cầu: Căn cứ vào bản đồ hiện trạng của Trung tâm đo đạc bản đồ lập ngày 02/4/2018 có bản đồ đính kèm thì phần diện tích đất còn lại theo yêu cầu các bên chỉ là 1.775,5 m², theo bản vẽ thể hiện có 322,5 m² đất hiện do UBND phường S sử dụng. Qua trao đổi với UBND phường S thì gia tộc được biết phần đất này do UBND quận T mua với giá 500.000 đồng/m², đã trả đầy đủ nên thuộc quyền sử dụng của UBND phường S nhưng gia tộc không đồng ý bán nên nay yêu cầu Tòa án giải quyết các yêu cầu sau:

+ Trường hợp diện tích 322,5m² nêu trên mà UBND quận đã mua và đã trả tiền và giao lại cho UBND phường S sử dụng thì phần đất này bên nguyên đơn không yêu cầu giải quyết tranh chấp phần đất này mà chỉ yêu cầu giải quyết số tiền đã bán.

+ Trường hợp họ tộc ông Nguyễn Văn Quý đã ký bán cho UBND quận và đã nhận đủ tiền cho họ tộc thì nguyên đơn cũng không yêu cầu tòa án giải quyết tranh chấp phần đất này nữa và diện tích 322,5 m² thuộc quyền sử dụng của UBND phường.

+ Trường hợp hồ sơ và các chứng từ thể hiện ông Cao Văn P là người ký bán cho UBND quận T 322,5 m² và nhận về 161.250.000 đồng thì nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc ông Cao Văn P phải trả lại số tiền nêu trên cho gia tộc ông Nguyễn Văn Quý và phải trả tiền lãi theo lãi suất ngân hàng kể từ ngày ông nhận số tiền 161.250.000 đồng cho đến nay, lý do không phải đất của ông Cao Văn P mà ông Cao Văn P tự động bán để thu lợi bất chính.

+ Trường hợp UBND quận trả lời không có hồ sơ mua bán, không ai mua bán, không có trả tiền cho ai, như vậy UBND phường S tự xây dựng tường bao chiếm dụng đất của gia tộc 322,5 m² thì đề nghị Tòa án buộc UBND phường

Sphải dỡ tường bao và giao lại phần diện tích 322,5 m² mà UBND phường đang chiếm giữ cho gia tộc ông Nguyễn Văn Quý.

Về việc khu đất trên có dự kiến quy hoạch mở đường từ năm 1999 cho đến nay, trong trường hợp Nhà nước giải tỏa đền bù thì giá trị tiền đền bù do gia tộc ông Lê Văn L được hưởng theo hợp đồng bổ sung mà hai bên đã ký.

Đối với ý kiến của bà Trần Thị N và ông Cao Văn P trình bày về thửa đất 646 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 25/9/2001 thể hiện: “Bên A ông Nguyễn Văn Đ2 – đại diện cho gia tộc phải để đường lộ giới 30 m đi qua thửa đất 642 đã chuyển nhượng cho ông Cao Văn P trên ranh giới đường theo quy hoạch của văn phòng kiến trúc sư trưởng đã duyệt số 15199 ngày 20/12/1999 vào thửa đất chuyển nhượng số 646. Đó là đường đi chính vào khu đất” thì ý kiến của nguyên đơn đề nghị Tòa án không xem xét yêu cầu của bà Trần Thị N trong vụ án này vì theo ông việc đó không liên quan đến vụ án trên. Việc mua bán của bà Trần Thị N với ông Nguyễn Văn Đ2 là một vụ kiện khác, không liên quan đến vụ án này.

Đối với thửa đất 642 trên giấy tờ thể hiện của ông Cao Văn P nên ông Cao Văn A không có liên quan. Việc thửa đất 642, 646 do ông Cao Văn P và bà Trần Thị N cùng trình bày do vợ chồng ông Cao Văn P và vợ chồng bà Trần Thị N hùn mua thì không liên quan đến gia tộc của nguyên đơn.

Ông đã được Tòa án thông báo về kết quả thẩm định giá tài sản tranh chấp và ông đồng ý với giá thẩm định trên và không có ý kiến gì.

Nay ông xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như sau: Đối với các yêu cầu trước đây nguyên đơn xin rút lại, nếu sau này có phát sinh tranh chấp thì sẽ khởi kiện trong vụ án khác. Nguyên đơn chỉ còn lại một yêu cầu là: Yêu cầu ông Cao Văn P và bà Ngô Thị Đ hoàn trả phần diện tích đất thực tế còn lại theo bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh số 11666/ĐĐBĐ-VPTP (CS1) ngày 09/8/2020 của Trung tâm đo đạc bản đồ- Sở Tài nguyên môi trường Thành phố H cho gia tộc ông Quý là 1.777,5 m² thuộc thửa 642 mà khi mua bán phần diện tích này ông Cao Văn P không mua nên không thanh toán tiền.

Bị đơn ông Cao Văn P trình bày:

Vào ngày 25/3/1999, ông Cao Văn P và anh ruột là ông Cao Quang Hậu (chết ngày 10/4/1999) có nhận chuyển nhượng thửa đất ao số 642 tại Phường 16, quận B (nay là phường S , quận T) do ông Lê Văn L đứng tên với diện tích 11.581m², mục đích sử dụng: Đất ao, đơn giá bán 125.000 đ/m².

Trước khi bán các thành viên trong gia tộc đã đồng ý và nhất trí ký vào biên bản họp gia tộc ngày 14/4/1999 ủy quyền cho ông Lê Văn L đại diện gia tộc ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Các thành viên gia tộc gồm có: ông

Nguyễn Tấn T, sinh năm 1924, ông Nguyễn Văn Đ2, sinh năm 1937, ông Lê Văn L sinh năm 1929. Biên bản họp gia tộc có ghi ông Nguyễn Văn G nhưng Nguyễn Văn G không phải là người trong gia tộc mà chỉ là người làm chứng và nay Nguyễn Văn G đã chết.

Đến ngày 10/05/1999, hai bên tiến hành ra UBND Phường 16 ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất thửa 642 – quyền sử dụng đất số 00106/QSDD cấp ngày 26/3/1999: diện tích chuyển nhượng 11.581m². Đồng thời hợp đồng này được UBND quận B ký xác nhận số 03/XN-UB ngày 25/5/1999 đã chuyển toàn bộ diện tích đất trên để tiến hành chuyển mục đích sử dụng đất và quy hoạch tỷ lệ 1/500.

Sau đó hai bên có ký hợp đồng bổ sung ngày 26/9/1999 hai bên có đề cập đến việc: nếu sau này Nhà nước có đổi thiết kế không làm đường thì phần đất ao theo bản vẽ mà Nhà nước dự kiến mở đường hiện nay bên chủ ao đồng ý bán cho bên mua với giá như hợp đồng đã ký là 125.000 đ/m²

Theo biên bản thanh lý hợp đồng ngày 20/12/1999 có nêu trong phạm vi tổng diện tích 11.581m² bên mua đã thanh toán 9.481 m², phần còn lại 2100 m² rơi vào phần đường được Nhà nước dự phóng đường lộ giới 30 m và cũng là phần đường duy nhất vào thửa đất 646 (sau này bà Trần Thị N mua) nên không thể tiến hành chuyển nhượng.

Sau đó, ngày 25/9/2001 ông Cao Văn P và ông Cao Văn A, bà Trần Thị N (vợ ông Cao Văn A) đứng tên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 646, tờ bản đồ số 04, phường 16, quận B nay là phường S , quận T (gọi tắt là thửa 646) do các thành viên gia tộc cùng ký tên và lấn tay. Theo cam kết nội dung hợp đồng phải để đường lộ giới 30m đi qua thửa 642 đã chuyển nhượng cho ông Cao Văn P đứng tên, ranh giới đường theo quy hoạch của Văn phòng kiến trúc sư trưởng đã duyệt số 15199 ngày 20/12/1999 vào thửa đất chuyển nhượng số 646 do bà Trần Thị N đại diện đứng tên nên phần đường lộ giới 30m có diện tích 2100 m² bên ông Cao Văn P, bà Trần Thị N được toàn quyền sử dụng.

Ngày 16/10/2001 lập biên bản họp gia tộc gồm: ông Nguyễn Văn Đ2, ông Nguyễn Tấn T, ông Lê Văn L.

Ngày 19/11/2001 UBND quận B xác nhận số 403/XN-UB về việc chuyển nhượng trọn thửa đất 646 cho bà Trần Thị N.

Phần đất tranh chấp trên tại thời điểm đó không chuyển nhượng được vì thuộc quy hoạch làm đường và là đường đi vào thửa 646 của gia tộc ông Lê Văn L. Sau này bà Trần Thị N nhận chuyển nhượng thửa 646 này nên các bên có thỏa thuận là phần đường phần đất này làm đường vào khu đất của bà Trần Thị

N đứng tên. Thửa đất của bà Trần Thị N đứng tên được cấp theo giấy chứng nhận vào sổ số 7600/2007 ngày 12/11/2007 thể hiện phần đất đang tranh chấp là đường lộ giới 30m vào thửa đất của bà Trần Thị N, đó là đường đi duy nhất vào lô đất trên, lô đất này đã xây dựng một phần làm kho xưởng.

Ngày 20/12/1999, ông Cao Văn P được Văn phòng kiến trúc sư trưởng thành phố duyệt quy hoạch phân lô khu nhà ở Phường 16, quận B số 15199/KTST –ĐB1 cho thửa đất 642 thể hiện phần đất tranh chấp hiện nay làm đường.

Đến ngày 16/5/2009, UBND quận T điều chỉnh quy hoạch 1/500 đối với thửa đất 642 thể hiện đường lộ 30m này là đường đi duy nhất vào các nhà trên theo qui hoạch nhóm nhà ở đường Đường O phường S , quận T quy hoạch điều chỉnh tổng mặt bằng nhóm nhà ở hiện hữu chỉnh trang.

Thửa đất 642 và thửa 646 trên do ông Cao Văn P và bà Ngô Thị Đ cùng bà Trần Thị N, ông Cao Văn A hùn mua và phân người đứng tên chủ sở hữu, đối với việc hùn mua hai thửa đất 646, 642 thì giữa ông Cao Văn P và bà Trần Thị N không có tranh chấp.

Đối với các hàng thừa kế như lời trình bày của nguyên đơn thì thống nhất, Nguyễn Văn G không phải người được thuộc hàng thừa kế trong gia tộc của nguyên đơn. Ông Lê Văn Q là con của ông Lê Văn L, ông Lê Văn Q biết và tham gia toàn bộ quá trình chuyển nhượng giữa các bên.

Ông Cao Văn A chết, hàng thừa kế của ông Cao Văn A gồm: cha mẹ ông Cao Văn A là Cao Văn Định (đã chết), bà Lâm Thị L (mẹ), bà Trần Thị N (vợ), các con gồm: Cao Thị Thu H, Cao Duy H; Bà Cao Thị Thu H1, Cao Thị Thu Huyền. Bà Lâm Thị L và các con của ông Cao Văn A, bà Trần Thị N đã thỏa thuận tặng cho toàn bộ thửa đất 646 cho bà Trần Thị N và đã được cập nhật sang tên cho bà Trần Thị N vào ngày 13/6/2007.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn thì ý kiến của bị đơn như sau:

Phần đất tranh chấp hiện nay vẫn là đất quy hoạch làm đường và theo thỏa thuận trong hợp đồng bổ sung thì phần đất này vẫn chỉ để làm đường.

Phần đất tranh chấp này là đường đi duy nhất cho những thửa đất mà bị đơn đã tách ra từ thửa đất 642 theo quy hoạch nhóm nhà ở đường Đường O phường S , quy hoạch điều chỉnh tổng mặt bằng nhóm nhà ở hiện hữu chỉnh trang ngày 16/5/2009 do UBND quận T điều chỉnh quy hoạch 1/500 đối với thửa đất 642.

Phần đất mà hiện nay gia tộc ông Lê Văn L đang tranh chấp là phần đất trống mà khi chuyển nhượng thửa 646 gia tộc ông Lê Văn L cam kết để đường lộ giới 30 m đi qua thửa đất 642 đã chuyển nhượng cho ông Cao Văn P đứng

tên, ranh giới đường theo quy hoạch của Văn phòng kiến trúc sư trưởng đã duyệt 15199/KTST-ĐB1 ngày 20/12/1999 vào thửa đất 646. Đó là đường đi duy nhất vào thửa đất đã bán cho bà Trần Thị N, cũng là đường đi thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Trần Thị N đối với khu đất này theo giấy chứng nhận số 7600/2007 ngày 12/11/2007.

Từ những lý do đó bị đơn không đồng ý giao trả lại phần đất tranh chấp trên cho gia tộc ông Lê Văn L. Nếu sau này phần đất này không còn làm đường thì bị đơn sẽ khởi kiện trong vụ án khác.

Bị đơn đã được Tòa án thông báo về kết quả thẩm định giá tài sản tranh chấp và ông không có ý kiến.

Đối với phần đất các bên tranh chấp thực tế còn lại theo bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh số 11666/ĐĐBĐ-VPTP (CS1) ngày 09/8/2020 của Trung tâm đo đạc bản đồ- Sở Tài nguyên môi trường Thành phố H là 1.777,5 m² thuộc thửa 642 thì ông không có ý kiến.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Q, ông Nguyễn Văn M, ông Lê Văn L do ông Nguyễn Minh T đại diện trình bày: Thống nhất ý kiến với ông Nguyễn Văn Quý.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị N, bà Ngô Thị Đ, bà Lâm Thị Lo, bà Cao Thị Thu H, bà Bà Cao Thị Thu H1, ông Cao Duy H, bà Cao Thị Thu Huyền cùng thống nhất ý kiến với ông Cao Văn P, bà Trần Thị N và xin vắng mặt các phiên tòa.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện nguyên đơn xác định lại yêu cầu khởi kiện là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” không phải tranh chấp quyền sử dụng đất vì theo thỏa thuận của các bên về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phần đất tranh chấp tại thời điểm mua bán là đất qui hoạch làm đường nên bên bị đơn không mua và không thanh toán tiền. Ông Nguyễn Văn Đ2 còn có người em là Nguyễn Thị X nhưng ông không có giấy tờ gì cung cấp cho Tòa án để chứng minh quan hệ nhân thân giữa ông Nguyễn Văn Đ2 với bà X. Nguyên đơn không có tranh chấp về thừa kế, không tranh chấp về việc đã chuyển nhượng đất giữa các bên chỉ tranh chấp về phần diện tích đất mà bị đơn không mua.

Đại diện nguyên đơn xác nhận là từ khi chuyển nhượng đã giao luôn phần đất này cho bị đơn và bị đơn đã quản lý, sử dụng phần đất này từ đó đến nay. Hiện nay phía nguyên đơn chỉ có 1 yêu cầu là buộc ông Cao Văn P và bà Ngô Thị Đ hoàn trả cho gia tộc ông Quý phần diện tích đất thực tế còn lại theo bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh số 11666/ĐĐBĐ-VPTP (CS1) ngày 09/8/2020 của Trung tâm đo đạc bản đồ- Sở Tài nguyên môi trường Thành phố H là 1.777,5 m²

thuộc thửa 642. Hiện nay, khu đất tranh chấp vẫn là dự kiến làm đường nhưng Nhà nước dự kiến làm đường thì người dân vẫn được quyền sử dụng. Khu đất này chưa mua bán, ông Cao Văn P chưa trả tiền nên đề nghị ông Cao Văn P và bà Ngô Thị Đ giao trả khu đất này cho gia tộc ông Quý. Đối với các yêu cầu trước đây nguyên đơn xin rút lại, không yêu cầu giải quyết trong vụ kiện này.

Đại diện bị đơn và bị đơn ông Cao Văn P trình bày: Tại thời điểm chuyển nhượng thì phần đất tranh chấp là đất qui hoạch làm đường nên hai bên không mua bán và hai bên thỏa thuận phần đất này để làm đường lộ giới 30m đi qua thửa 642 nên từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất bên bán đã bàn giao luôn phần đất trên cho bên mua. Việc đại diện nguyên đơn trình bày về bà Nguyễn Thị X là em của ông Nguyễn Văn Đ2 thì phía bị đơn không biết vì tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng có biên bản họp gia tộc có xác nhận của UBND Phường 16, quận B thì gia tộc chỉ có ông Nguyễn Tấn T, ông Nguyễn Văn Đ2, ông Lê Văn L. Phần đất nguyên đơn tranh chấp theo các bản quy hoạch chi tiết, văn bản của cơ quan quản lý Nhà nước đều thể hiện phần đất tranh chấp là phần đường lộ giới 30m là đường đi duy nhất đối với các thửa đất được tách ra từ thửa 642 và cũng là đường đi vào thửa 646 mà vợ chồng ông Cao Văn P và vợ chồng bà Trần Thị N hùn mua của gia tộc ông Nguyễn Văn Đ2, ông Lê Văn L, ông Nguyễn Tấn T.

Mặt khác, trong suốt quá trình chuyển nhượng rất dài từ năm 1999 đến nay các cụ đại diện cũng như anh em bà con trong gia tộc với bị đơn không có điều gì tranh chấp xảy ra. Nay 2 cụ đã mất, một cụ còn lại sức khỏe yếu nên thể hệ sau không hiểu sự việc dẫn đến phát sinh tranh chấp.

Từ những ý kiến trên, bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Đại diện nguyên đơn và bị đơn thống nhất các nội dung sau:

- Ông Nguyễn Văn G chỉ là người chứng kiến, làm chứng không phải là người của gia tộc nên không đưa Nguyễn Văn G vào tham gia tố tụng và nay Nguyễn Văn G đã chết.

- Khu đất tranh chấp thực tế còn lại theo bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh số 11666/ĐDBĐ-VPTP (CS1) ngày 09/8/2020 của Trung tâm đo đạc bản đồ- Sở Tài nguyên môi trường Thành phố H là 1.777,5 m² thuộc thửa 642, tờ bản đồ số 4, Phường 16, quận B (nay là phường S, quận T).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 434/2020/DS-ST ngày 04/11/2020 của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố H đã tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Quý về việc buộc ông Cao Văn P và bà Ngô Thị Đ trả lại cho gia tộc ông Nguyễn Văn Quý

phần diện tích đất thực tế còn lại theo bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh số 11666/ĐDBĐ-VPTP (CS1) ngày 09/8/2020 của Trung tâm đo đạc bản đồ- Sở Tài nguyên môi trường Thành phố H là 1.777,5 m² thuộc thửa 642, tờ bản đồ số 4, Phường 16, quận B nay thuộc 1 phần thửa số 41+ một phần đường tờ số 50; một phần đường tờ số 61; một phần thửa số 1+ một phần đường tờ số 62; một phần thửa số 1+ một phần đường tờ số 77, bản đồ địa chính chính quy 2005 phường S , quận T .

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 16/11/2020, nguyên đơn Ông Nguyễn Văn Q kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Lý do: Bản án sơ thẩm xét xử không khách quan, không công tâm, nhận định không có chứng cứ xác thực mà chỉ dựa vào lời khai của bị đơn, không đúng với tính chất của tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, dẫn đến oan ức cho bên nguyên đơn, tước đi quyền lợi chính đáng của các con cháu trong gia tộc nguyên đơn. Do đó, nguyên đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm như sau:

- Tuyên buộc ông Cao Văn P và bà Ngô Thị Đ trả lại cho gia tộc ông Nguyễn Văn Quý phần diện tích đất thực tế còn lại theo bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh số 11666/ĐDBĐ-VPTP (CS1) ngày 09/8/2020 của Trung tâm đo đạc bản đồ- Sở Tài nguyên môi trường Thành phố H là 1.777,5 m² thuộc thửa 642, tờ bản đồ số 4, Phường 16, quận B nay thuộc 1 phần thửa số 41+ một phần đường tờ số 50; một phần đường tờ số 61; một phần thửa số 1+ một phần đường tờ số 62; một phần thửa số 1+ một phần đường tờ số 77, bản đồ địa chính chính quy 2005 phường S , quận T .

- Ông Nguyễn Văn Q được quyền liên hệ với cơ quan chức năng, chính quyền địa phương các cấp để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mà Ông Nguyễn Văn Q đại diện cho gia tộc, toàn bộ phần diện tích hiện trạng thực tế là 1.777,5m².

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Bị đơn xuất trình giấy chứng tử của bà Lâm Thị L, cung cấp thông tin những người thừa kế của bà Lâm Thị L gồm: bà Cao Thị T, bà Cao Thị L, ông Cao Văn L, ông Cao Văn P, bà Cao Thị I, bà Cao Thị M, ông Cao Văn T. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lâm Thị L đã cung cấp lời khai và xin vắng mặt tại phiên tòa xét xử ngày 28/4/2021.

Nguyên đơn cung cấp giấy chứng tử của ông Lê Văn L, cung cấp thông tin người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn L là ông Lê Văn Q, đồng thời cho rằng gia tộc đã thống nhất ủy quyền cho ông Nguyễn Văn Q khởi kiện để bảo vệ quyền lợi của gia tộc nên việc ông Lê Văn L chết không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa, các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo như đã trình bày tại các văn bản nộp cho Tòa án. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn vì

trong quá trình mua bán, bên bán tự nguyện giao phần đất tranh chấp cho phía bị đơn làm lối đi, trong quá trình bị đơn sử dụng phần đất không có tranh chấp và khi bà Trần Thị N mua phần đất thửa 646 thì bên bán đã thỏa thuận để phần đất tranh chấp làm lối đi, đường đi vào thửa đất 646.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến hết quá trình xét xử phúc thẩm. Các đương sự được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định.

Về nội dung kháng cáo:

Theo hợp đồng mua bán ao ngày 12/4/1999 và ngày 10/5/1999 thể hiện ông Lê Văn L bán cho ông Cao Quang Hậu và ông Cao Quang P phần đất có diện tích 11.581m², đơn giá 125 ngàn đồng/m² thuộc thửa đất số 642 theo Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 653435 ngày 26/3/1999 sau khi Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cập nhật sang tên ông Cao Văn P ngày 25/01/2000 đối với toàn bộ diện tích trên, trên cơ sở hợp đồng hai bên đã ký kết.

Thực tế các bên chưa giao nhận tiền đối với diện tích đất 2.100m² (phần đất nhà nước có dự kiến mở lộ giới theo bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh số 11666/ĐĐBĐ-VPTB (CS1) ngày 09/8/2020 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở tài nguyên Môi trường Thành phố H thì phần đất trên hiện còn 1.777,5m²) là do các bên có thỏa thuận ngoài hợp đồng nêu tại biên bản thanh lý ngày 20/12/1999 là nếu sau này nhà nước mở đường, đền bù cho bên mua không có quyền hưởng tiền đền bù, mà bên bán hưởng (theo thỏa thuận tại hợp đồng bổ sung viết tay ngày 26/9/1999). Đây là sự thỏa thuận sau hợp đồng đã ký kết về việc quản lý, sử dụng và thanh toán tiền đối với diện tích 2.100m² nêu trên, theo thỏa thuận này, trường hợp nhà nước quy hoạch nữa thì bên bán cũng sẽ bán cho bên mua diện tích 2.100m² với giá không đổi, như vậy đây là sự thỏa thuận về việc thanh toán tiền, thể hiện về mặt ý chí cũng như hợp đồng thì bên bán đã thống nhất chuyển nhượng cho bên mua toàn bộ diện tích 11.581m². Trên thực tế, bên chuyển nhượng cũng đã bàn giao đất cho bên nhận chuyển nhượng quản lý, sử dụng, đây là sự thỏa thuận của các bên tại thời điểm chuyển nhượng đất.

Ngoài ra, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/9/2001 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Đ2, ông Nguyễn Tấn T và ông Lê Văn L, bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị N có ông Cao Văn P là đại diện, đối với thửa số 646, thể hiện các bên thỏa thuận bên chuyển nhượng đất phải để đường lộ giới 30m đi qua thửa đất số 642 đã chuyển nhượng cho ông Cao Văn P đứng tên ranh giới đường theo quy định của Văn phòng Kiến trúc sư Trưởng đã duyệt số 15199 ngày 20/12/1999 vào thửa đất chuyển nhượng số 646, đó là đường đi chính vào khu đất.

Do đó, ông Nguyễn Văn Quý khởi kiện yêu cầu ông Cao Văn P và bà Trần Thị Diệp hoàn trả phần diện tích đất thực tế còn lại theo bản đồ Hiện trạng

vị trí – Áp ranh số 11666/ĐDBĐ-VPTP (CS1) ngày 09/8/2020 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở tài nguyên môi trường Thành phố H cho bị đơn là: 1.777,5m² thuộc thửa số 642 là không có cơ sở.

Tại phiên Tòa sơ thẩm và phúc thẩm, phía nguyên đơn cũng như các đương sự khác không tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chỉ đòi lại diện tích đất mà nguyên đơn cho rằng chưa chuyển nhượng, không có yêu cầu gì khác. Nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn Quý.

Bởi các lẽ trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Q. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 434/2020/DS-ST ngày 04/11/2020 của Tòa án nhân dân quận T, Thành phố 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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị Thu H, bà Bà Cao Thị Thu H1 vắng mặt nhưng đã có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt nên theo quy định tại Khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự nêu trên.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Quý, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về việc mua bán chuyển nhượng phần đất tranh chấp:

Ông Lê Văn L đứng tên đại diện gia tộc đối với phần đất 11,581m² tại thửa 642, tờ bản đồ số 4, Phường 16, quận B (nay là phường S, quận T) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00106 do UBND quận B cấp ngày 26/3/1999.

Theo Hợp đồng mua bán ao ngày 25/03/1999, ông Cao Văn A là anh ruột ông Cao Văn P đã thỏa thuận với gia tộc mua lại phần diện tích đất của gia tộc đối với phần diện tích đất *“được tính thực tế của đất mà bên bán giao cho bên mua không tính phần đất mà Nhà nước có dự kiến mở lộ giới phóng đường”*. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 25/3/1999, ông Cao Văn A không đứng ra mua mà nhường lại cho ông Cao Văn P là em ruột ký hợp đồng mua bán.

Ngày 12/4/1999, ông Lê Văn L ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Cao Văn P, bà Ngô Thị Đ 11.581m² với giá chuyển nhượng 15.000 đồng/m².

Ngày 14/4/1999, tại Biên bản họp gia tộc (gồm ông Nguyễn Tấn T, ông Nguyễn Văn Đ2, ông Nguyễn Văn G) thống nhất ủy quyền cho Lê Văn L được quyền chuyển nhượng đất.

Ngày 10/5/1999, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường 16, quận B, nội dung chuyển nhượng 11.581m² đất với giá

chuyển nhượng 15.000 đồng/m², tổng giá trị chuyển nhượng 173.715.000 đồng, đã giao trước 55.000.000 đồng.

Ngày 26/9/1999, hai bên ký Hợp đồng bổ sung, nội dung:

“1. Sau khi nhà nước mở đường, phân đền bù theo nhà nước qui định bên mua không có quyền hưởng.

2. Nếu sau này nhà nước đổi thiết kế không làm đường thì phần đất ao theo bản vẽ nhà nước dự kiến hiện nay bên chủ ao đồng ý bán cho bên mua với giá 125.000 đồng/m²

3. Phần đất theo bản vẽ dự kiến hiện nay hai bên không được sử dụng cất nhà, trồng cây, hoặc rào và chỉ được quyền là đường đi lại.

4. Hai bên tiến hành kiểm tra lại diện tích thực tế và bàn giao mốc ranh giới được sự ký kết của những người có ranh giới cạnh bên liên quan để tránh sự tranh chấp sau này.

5. Bên bán có trách nhiệm kiểm tra lại diện tích thực tế phần phải trừ đường, và các mốc ranh giới để ra diện tích cụ thể để đưa đến một thống nhất giữa bên mua và bên bán làm cơ sở kết toán.

6. Cơ sở đo đất trừ đường của nhà nước qui hoạch phải dựa theo bản vẽ của cơ quan có thẩm quyền như Phòng đô thị quận B và Phòng Kiến trúc sư thành phố. Khi bên bán kiểm tra lại diện tích để giao cho bên mua phải dựa trên các bản kế hoạch của 2 cơ quan vừa nêu trên.”

Ngày 20/12/1999, các bên ký Biên bản thanh lý hợp đồng, nội dung:

“Theo hợp đồng chính và hợp đồng bổ sung có một số thay đổi sau:

...Tổng diện tích theo bằng khoán là 11.581m² trừ đường nhà nước dự phóng là 2.917m², còn lại 8.664m² x 125.000 đồng = 1.083.000.000 đồng, bên mua đã đưa cho bên bán 1.000.000.000 đồng, vậy bên mua còn nợ bên bán 83.000.000 đồng.

...Phần đất nhà nước dự phóng đường là 2.917m², trừ đường chính là 2.100m² như vậy bên bán và bên mua thống nhất như sau:

- Phần đất dự phóng bên hông ao, chủ ao đồng ý bán cho bên mua với giá 70.000 đồng/m² với số tiền là 817 x 70.000 = 57.190.000 đồng

- Phần đất này sau này nhà nước có bồi thường thì bên mua có quyền được hưởng, nếu không bồi thường thì bên mua chịu.

Như vậy bên mua còn nợ bên bán 140.190.000 đồng.

Số tiền này hai bên thống nhất thanh lý vào ngày 22/12/1999. Trước khi bàn giao tiền thì ngày 21/12/1999 bên bán phải giao toàn bộ diện tích đã bán cho bên mua và can thiệp các cột mốc và ranh giới để bàn giao dứt điểm cho bên mua.”

“Ghi chú: Con đường xéo về sau nếu nhà nước không quy hoạch bên mua sẽ trả đủ theo giá mua (817m²)”

Ngày 15/3/2011, ông Lê Văn Q đại diện bên bán nhận số tiền bán đất còn lại 817m² x 55.000 đồng = 44.935.000 đồng và số tiền bên mua biểu các bác là 55.065.000 đồng.

Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường 16, quận B ngày 10/5/1999 với nội dung chuyển nhượng 11.581m² với giá chuyển nhượng 15.000 đồng/m², tổng giá trị 173.715.000 đồng, đã giao

trước 55.000.000 đồng chỉ là giả cách nhằm mục đích để hợp thức hóa và chuyển quyền trên giấy chứng nhận (vì thực tế các bên thỏa thuận chuyển nhượng “trừ đường nhà nước dự phóng là $2.917m^2$, còn lại $8.664m^2 \times 125.000 \text{ đồng} = 1.083.000.000 \text{ đồng}$ ” và phần đất “ $817m^2 \times 55.000 \text{ đồng} = 44.935.000đ$ ”). Thực chất các bên đã thực hiện theo thỏa thuận tại Hợp đồng bổ sung ngày 26/9/1999 và Biên bản thanh lý hợp đồng ngày 20/12/1999.

Theo Hợp đồng bổ sung ngày 26/9/1999 và Biên bản thanh lý hợp đồng ngày 20/12/1999, các bên đã xác định diện tích đất mua bán thuộc thửa 642 là $8.664m^2 \times 125.000.000 \text{ đồng}$. Phần đất dự phóng làm đường là $2.917m^2$ thì chỉ bán $817m^2$ với giá 70.000 đồng/ m^2 . Còn lại $2.100m^2$ đất dự phóng đường lộ giới là đất qui hoạch, các bên không mua bán và không tính tiền vào giá đất đã bán. Nếu sau này nhà nước đền bù phần đất $2.100m^2$ thì bên mua không có quyền hưởng, còn nếu nhà nước không làm đường thì bên bán sẽ bán cho bên mua với giá 125.000 đ/m. Như vậy, hai bên đã xác định chưa mua bán phần đất $2.100m^2$.

Việc các bên thỏa thuận không mua bán phần đất $2.100m^2$ cũng được bị đơn ông Cao Văn P xác nhận là “không thể tiến hành chuyển nhượng”, bị đơn trình bày “Theo biên bản thanh lý hợp đồng ngày 20/12/1999 có nêu trong phạm vi tổng diện tích $11.581m^2$ bên mua đã thanh toán $9.481 m^2$, phần còn lại $2100 m^2$ rơi vào phần đường được Nhà nước dự phóng đường lộ giới 30 m và cũng là phần đường duy nhất vào thửa đất 646 nên không thể tiến hành chuyển nhượng”.

[2.2] Về việc qui hoạch phần đất tranh chấp:

Ngày 20/12/1999, ông Cao Văn P được Văn phòng kiến trúc sư trưởng thành phố duyệt quy hoạch phân lô khu nhà ở Phường 16, quận B số 15199/KTST –ĐB1 cho thửa đất 642 thể hiện phần đất tranh chấp hiện nay làm đường.

Ngày 06/5/2008, Ủy ban nhân dân quận T có Công văn số 486/UBND ngày 6/5/2008 bỏ qui hoạch lộ giới phần diện tích $2.100m^2$ do không phù hợp quy hoạch và được trở lại là khu vực đất ở hiện hữu.

Căn cứ công văn số 3077/CNTP-ĐKCGCN ngày 15/03/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh quận T thể hiện: Phần diện tích đất $11.581m^2$ thuộc thửa 642, tờ bản đồ số 4, Phường 16, quận B (đất ao) đã chuyển nhượng toàn bộ cho ông Cao Văn P theo xác nhận 03/XN-UB ngày 25/05/1999 của UBND quận B, được cập nhật trên trang 4 của Giấy chứng nhận. Hiện nay khu đất trên đã được cấp 47 Giấy chứng nhận và bản chính giấy chứng nhận số vào sổ 00406 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 26/03/1999 đối với thửa đất trên do chi nhánh quận T đang lưu giữ.

Căn cứ vào công văn số 2252/QLĐT-QH ngày 06/08/2018 về việc cung cấp thông tin qui hoạch của Phòng quản lý đô thị thể hiện: Khu đất tranh chấp hiện nay thuộc 1 phần thửa số 41+ một phần đường tờ số 50; một phần đường tờ số 61; một phần thửa số 1+một phần đường tờ số 62; một phần thửa số 1+một phần đường tờ số 77, bản đồ địa chính chính quy 2005 phường S, quận T là đất giao thông mở mới đường Bờ Bao 2, lộ giới 30m. Toàn bộ khu đất này thuộc qui hoạch giao thông mở mới đường Bờ Bao 2.

Căn cứ vào công văn số 111/BTGPMB ngày 18/03/2019 thể hiện là Ban bồi thường Giải phóng mặt bằng chưa nhận được chủ trương, quyết định đầu tư dự án theo qui hoạch mở rộng tuyến đường trên

Theo công văn số 1107/QLĐT-QH ngày 15/05/2020 của Phòng quản lý đô thị quận T thể hiện khu đất nguyên đơn tranh chấp vẫn nằm trong qui hoạch giao thông mở mới đường Bờ bao 2. Như vậy, phần đất tranh chấp vẫn nằm trong qui hoạch nhưng chưa có chủ trương thu hồi, bồi thường và giải phóng mặt bằng.

[2.3] Về việc ông Cao Văn P và bà Trần Thị N cho rằng phần đất tranh chấp là lối đi vào phần đất của bà Trần Thị N :

Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/9/2001, ông Nguyễn Văn Đ2 đại diện gia tộc chuyển nhượng cho bà Trần Thị N (vợ ông Cao Văn A) quyền sử dụng đất tại thửa 646, tờ bản đồ số 04, phường 16, quận B nay là phường S , quận T . Trong đó có nội dung: *“Bên A phải để đường lộ giới 30m đi qua thửa 642 đã chuyển nhượng cho ông Cao Văn P đứng tên ranh giới đường theo quy hoạch của Văn phòng kiến trúc sư trưởng đã duyệt số 15199 ngày 20/12/1999 vào thửa đất chuyển nhượng số 646. Đó là đường đi chính vào khu đất”*.

Như vậy, việc thỏa thuận để đường lộ giới của phía nguyên đơn cho bà Trần Thị N làm lối đi, nếu có, cũng không phải là thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất tranh chấp. Do đó, phần đất tranh chấp thuộc thửa 642 vẫn thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn, chưa chuyển nhượng cho bị đơn ông Cao Văn P và cũng không chuyển nhượng cho bà Trần Thị N khi bán thửa đất 646. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Trần Thị N cũng không có yêu cầu tranh chấp về lối đi vào khu đất 646 của bà Trần Thị N nên không có cơ sở giải quyết làm lối đi.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, cả nguyên đơn và bị đơn cùng thừa nhận phần đất tranh chấp chưa mua bán chuyển nhượng, điều này là phù hợp với chứng cứ là các hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng bổ sung và biên bản thanh lý giữa các bên.

Phần đất các bên thỏa thuận chưa mua bán là 2.100m². Tuy nhiên, tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn xin rút lại các yêu cầu trước đây (nếu sau này có phát sinh tranh chấp thì sẽ khởi kiện trong vụ án khác) và xác định yêu cầu tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, buộc ông Cao Văn P và bà Ngô Thị Đ hoàn trả cho gia tộc ông Quý phần diện tích đất thực tế còn lại theo bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh số 11666/ĐĐBĐ-VPTP (CS1) ngày 09/8/2020 của Trung tâm đo đạc bản đồ- Sở Tài nguyên môi trường Thành phố H là 1.777,5 m² thuộc thửa 642.

Tại Khoản 2 Điều 29 Luật đất đai năm 2003 và tại Khoản 2 Điều 49 Luật đất đai năm 2013 quy định như sau “Trường hợp quy hoạch sử dụng đất đã được công bố mà chưa có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện thì người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng và được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định pháp luật”. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi

kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Cao Văn P và bà Ngô Thị Đ hoàn trả cho gia tộc ông Q phần diện tích đất 1.777,5 m² thuộc thửa 642.

Bên cạnh đó, Hội đồng xét xử xét thấy cần kiến nghị Ủy ban nhân dân quận T điều chỉnh lại phần đất 1.777,5 m² đất quy hoạch dự phóng đường lộ giới thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00106 do UBND quận B cấp ngày 26/3/1999 cấp cho gia tộc ông Lê Văn L trên các giấy chứng nhận đã được cập nhật để bảo đảm quyền lợi của gia tộc ông Lê Văn L theo quy định tại Khoản 6 Điều 19 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ.

Như đã phân tích trên, Hội đồng xét xử không đồng ý với ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H về việc áp dụng Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm mà phải áp dụng Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Q ; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 434/2020/DS-ST ngày 04/11/2020 của Tòa án nhân dân quận T , Thành phố H .

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 3 Điều 26, Điều 148; Điều 228, Điều 238, Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 385, Điều 403 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Áp dụng Điều 501 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Khoản 2 Điều 29 Luật đất đai năm 2003 và Khoản 2 Điều 49 Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng Khoản 6 Điều 19 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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: Chấp nhận kháng cáo của nguyên ông Nguyễn Văn Q ; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 434/2020/DS-ST ngày 04/11/2020 của Tòa án nhân dân quận T , Thành phố H :

1. Buộc ông Cao Văn P và bà Ngô Thị Đ trả lại cho gia tộc ông Nguyễn Văn Quý phần diện tích đất thực tế còn lại theo bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh số 11666/ĐĐBĐ-VPTP (CS1) ngày 09/8/2020 của Trung tâm đo đạc bản đồ- Sở Tài nguyên môi trường Thành phố H là 1.777,5 m² thuộc thửa 642, tờ bản đồ số 4, Phường 16, quận B, nay thuộc 1 phần thửa số 41+ một phần đường tờ số 50; một phần đường tờ số 61; một phần thửa số 1+ một phần đường tờ số 62; một phần thửa số 1+ một phần đường tờ số 77, bản đồ địa chính chính quy 2005 phường S , quận T .

2. Kiến nghị Ủy ban nhân dân quận T và các cơ quan chức năng điều chỉnh lại phần đất 1.777,5 m² đất quy hoạch dự phóng đường lộ giới thuộc Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số 00106 do UBND quận B cấp ngày 26/3/1999 cấp cho gia tộc ông Lê Văn L trên các giấy chứng nhận đã được cập nhật.

Ông Nguyễn Văn Q được quyền liên hệ với cơ quan chức năng, chính quyền địa phương các cấp để nhận kết quả cập nhật, điều chỉnh đối với phần đất 1.777,5m² theo bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh số 11666/ĐDBĐ-VPTP (CS1) ngày 09/8/2020 của Trung tâm đo đạc bản đồ- Sở Tài nguyên môi trường Thành phố H , thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00106 do UBND quận B cấp ngày 26/3/1999 cấp cho gia tộc ông Lê Văn L trên các giấy chứng nhận đã được cập nhật.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn Q không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho ông Nguyễn Văn Quý số tiền 64.080.000 đồng (sáu mươi bốn triệu không trăm tám mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0026408 ngày 31/03/2017 của Chi cục thi hành án dân sự Quận T .

- Bị đơn ông Cao Văn P được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản do ông Nguyễn Văn Q tự nguyện chịu và ông Quý đã thực hiện xong.

Thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn Q không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại cho ông Nguyễn Văn Q số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0071327 ngày 16/11/2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận T , Thành phố H .

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, 7a 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./.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.H;
- VKSND TP.H;
- Cục THADS TP.H;
- TAND quận T ;
- Chi cục THADS quận T ;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, HS.

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

Nguyễn Minh Quang