

**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: 63/2023/DS-PT
Ngày: 03 - 3 - 2023
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 CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan.

Các Thẩm phán: Bà Trương Thị Liên;
Bà Phan Thị Tuyết Mai.

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Ông Bùi Trung Nam - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 28 tháng 02 và ngày 03 tháng 3 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 362/2022/TLPT- DS ngày 21 tháng 12 năm 2022 về “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 42/2022/DS-ST ngày 08 tháng 09 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện A bị nguyên đơn, bị đơn kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 20/2023/QĐPT-DS ngày 12 tháng 01 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Bùi Văn S1, sinh năm: 1953;

Nơi cư trú: số 30 tổ 13 ấp B, xã C, huyện A, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

2. Bị đơn: Ông Huỳnh Minh S2, sinh năm: 1956;

Nơi cư trú: số 438 đường D phường E, quận F, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: ông Nguyễn Hữu Ph, sinh năm: 1958;

Nơi cư trú: số 55C/11 G, phường H, quận I, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

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

3.1 Bà Nguyễn Thị A, sinh năm: 1955;

Nơi cư trú: số 30 tổ 13, ấp B, xã C, huyện A, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

3.2 Bà Huỳnh Kim Ch, sinh năm: 1956;

Nơi cư trú: số 438 đường D phường E, quận F, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

Đại diện theo ủy quyền của bà Ch: ông Nguyễn Hữu Ph, sinh năm: 1958; nơi cư trú: số 55C/11 G, phường H, quận I, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

3.3 Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam;

Địa chỉ chi nhánh: Chi nhánh quận I, số L03.08-09 Khu dân cư J, đường G, quận I, thành phố Cần Thơ

Đại diện theo ủy quyền: ông Phạm Đình H – chức vụ: Phó giám đốc chi nhánh quận I (Văn bản ủy quyền số 23/UQ – NHN₀.BT-TH ngày 31/12/2021). (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Bùi Văn S1 trình bày: Vào năm 2008 Ông S1 và vợ là Bà Nguyễn Thị A có chuyển nhượng cho Ông Huỳnh Minh S2 và vợ là Bà Huỳnh Kim Ch 01 phần đất có diện tích 3211 m² thuộc thửa 140, tờ bản đồ số 22, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02448 do Ủy ban nhân dân huyện A cấp cho Ông Bùi Văn S1 ngày 29/9/2008. Nguồn gốc phần đất trên là của cha mẹ Ông S1 để lại cho Ông S1, Ông S1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03124 ngày 06/12/1997, đến năm 2008 thì được cấp đổi thành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H02448. Trước khi chuyển nhượng cho Ông S2 thì Ông S1 có đo đạc lại và phát hiện phần đất của Ông S1 có diện tích hơn 4000 m², nhưng do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp chỉ có 3211 m² nên Ông S1 chỉ chuyển nhượng cho Ông S2 phần diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay Ông S1 yêu cầu Ông S2 trả lại phần đất có diện tích 529.5m² (loại đất CLN) để Ông S1 thực hiện thủ tục đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, Ông S1 đã canh tác và trồng 120 gốc chanh không hạt trên đất của Ông S2 vào năm 2015, nay Ông S1 yêu cầu Ông S2 trả lại giá trị 120 gốc chanh không hạt theo giá của Hội đồng định giá đã định giá là 483.000đ/cây, với tổng số tiền là 57.960.000đ, đồng thời nguyên đơn yêu cầu được tiếp tục quản lý, khai thác hoa lợi từ 40 cây chanh, 12 cây dừa và 01 cây xoài trên phần đất 529.5m². Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện là yêu cầu phía bị đơn trả lại giá trị quyền sử dụng đất diện tích 529.5 m² theo giá thị trường là 550.000đ/m² do Hội đồng định giá định giá vào ngày 04/5/2022.

Theo đơn phản tố và đại diện theo ủy quyền của bị đơn Huỳnh Minh S2 trình bày: Ông S2 không đồng ý với yêu cầu của Ông S1. Ông S2 đã nhận chuyển nhượng hết thửa đất 140, tờ bản đồ số 22 nên Ông S2 không đồng ý giao lại diện tích đất tranh chấp là 529.5m² và không đồng ý trả lại giá trị của 120 gốc chanh không hạt vì Ông S1 tự ý trồng không có sự đồng ý của Ông S2. Nay Ông S2 yêu cầu phản tố là yêu cầu Tòa án công nhận phần diện tích 529.5 m² là thuộc quyền sử dụng đất của Ông S2 và yêu cầu Ông S1 di dời tất cả các cây chanh không hạt ra

khởi đất của Ông S2. Đối với 12 cây dừa và 01 cây xoài mà Ông S1 yêu cầu được khai thác hoa lợi là dừa của Ông S2 trồng, chỉ có xoài và chanh là do Ông S1 trồng. Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bị đơn bổ sung yêu cầu phản tố là yêu cầu được công nhận quyền sử dụng diện tích đất 529.5 m² được đánh dấu điểm B theo bản trích đo địa chính ngày 10/6/2022 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường và đồng ý trả cho nguyên đơn giá trị quyền sử dụng đất diện tích 529.5 m² theo giá do Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ quy định đối với đất trồng lúa.

Đại diện theo ủy quyền của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Nguyễn Thị Ánh trình bày: Bà A là vợ của Ông S1, Bà A thống nhất với yêu cầu khởi kiện của Ông S1, yêu cầu phía bị đơn trả đất lại cho vợ chồng bà sử dụng với diện tích 529.m² theo bản trích đo địa chính ngày 10/6/2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ. Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của Bà A cũng thống nhất là chỉ yêu cầu bị đơn trả lại giá trị quyền sử dụng đất của diện tích 529.5 m² theo giá thị trường là 550.000đ/m² và yêu cầu bị đơn trả lại giá trị của các cây trồng trên đất.

Đại diện theo ủy quyền của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Huỳnh Kim Ch trình bày: Bà Ch là vợ của Ông S2, bà Ch không thống nhất với yêu cầu khởi kiện của Ông S1, bà Ch thống nhất với yêu cầu phản tố của bị đơn Huỳnh Minh S2 là yêu cầu được công nhận phần đất tranh chấp có diện tích 529.5m² theo bản trích đo địa chính ngày 10/6/2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ là thuộc quyền sử dụng đất của Ông Huỳnh Minh S2. Tại phiên tòa, bà Ch thống nhất trả lại giá trị quyền sử dụng đất của phần đất tranh chấp có diện tích 529.5 m² được đánh dấu điểm B theo bản trích đo địa chính ngày 10/6/2022 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường theo giá là 120.000đ/m², chứ không đồng ý giá 550.000đ/m² theo yêu cầu của nguyên đơn.

Tại bản án số 42/2022/DS – ST ngày 08 tháng 09 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện A đã tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bùi Văn S1.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Huỳnh Minh S2.

Công nhận phần đất tranh chấp có diện tích 529.5m² (loại đất trồng cây lâu năm), thửa 140, tờ bản đồ số 22 được đánh dấu điểm B theo bản trích đo địa chính ngày 10/06/2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ là thuộc quyền sử dụng đất của Ông Huỳnh Minh S2.

Khi án có hiệu lực pháp luật, buộc Ông Bùi Văn S1 và Bà Nguyễn Thị A giao lại cho Ông Huỳnh Minh S2 phần đất có diện tích 529.5m² (loại đất trồng cây lâu năm) được đánh dấu điểm B theo bản trích đo địa chính ngày 10/06/2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ. Đất tọa lạc tại ấp B, xã C, huyện A, thành phố Cần Thơ. (Kèm theo bản trích đo địa chính ngày 10/6/2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ).

Buộc Ông Huỳnh Minh S2 trả lại giá trị quyền sử dụng đất với số tiền là 63.540.000đ (sáu mươi ba triệu năm trăm bốn mươi nghìn đồng) và giá trị của 144

cây chanh không hạt loại A, 06 cây chanh không hạt loại B với số tiền là 71.856.000đ (bảy mươi một triệu tám trăm năm mươi sáu nghìn đồng) cho Ông Bùi Văn S1.

Sau khi Ông Huỳnh Minh S2 thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền cho Ông Bùi Văn S1 thì Ông S2 có quyền đăng ký quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 529.5m² được đánh dấu điểm B theo bản trích đo địa chính ngày 10/06/2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ. Đương sự tự liên hệ với cơ quan chức năng để thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí đo đạc, định giá và quyền kháng cáo của các đương sự. Bản án nêu trên đã bị nguyên đơn, bị đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện không rút đơn kiện, người kháng cáo không rút đơn kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp chứng cứ mới.

Nguyên đơn Ông S1 trình bày: Khi chuyển nhượng các bên có nhờ cán bộ địa chính xuống đo phần đất chuyển nhượng, có cắm ranh mốc giới cụ thể. Tại thời điểm chuyển nhượng nguyên đơn biết đất còn dư nên dự định sẽ làm thủ tục hợp thức hóa phần này sau nên không có chuyển nhượng cho bị đơn.

Đại diện theo ủy quyền của Ông S2 trình bày: Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì tại thời điểm đo đạc chuyển nhượng đất nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận miệng với nhau về việc chuyển nhượng phần đất còn lại của nguyên đơn. Ngoài ra, đại diện bị đơn còn trình bày số chanh không hạt là do Ông S1 tự trồng nên Ông S1 tự di dời và Ông S1 đã canh tác trên phần đất của Ông S2 một thời gian dài là có lợi cho nguyên đơn, mặt khác bị đơn chỉ cho nguyên đơn trồng các loại cây hoa màu ngắn ngày chứ không cho trồng các loại cây lâu năm nên bị đơn không đồng ý hoàn lại giá trị cây trồng cho nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu quan điểm:

* Về việc tuân theo pháp luật tố tụng:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: Trong giai đoạn phúc thẩm Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 về Thụ lý xét xử phúc thẩm (Điều 285); Thời hạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm (Điều 286); Cung cấp tài liệu, chứng cứ (Điều 287); Triệu tập những người tham gia tố tụng (Điều 294).

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa: Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng theo thẩm quyền được quy định tại Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Thư ký phiên tòa đã thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn đúng theo quy định tại Điều 51 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Các đương sự đã chấp hành đúng quy định tại Điều 70, Điều 71 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015

* Về việc giải quyết vụ án dân sự:

- Về hình thức: Nguyên đơn Ông Bùi Văn S1 và bị đơn Ông Huỳnh Minh S2, Bà Huỳnh Kim Ch kháng cáo trong hạn luật định và đã đóng tiền tạm ứng án phí nên được xem là hợp lệ.

- Về nội dung vụ án nhận thấy: Xét về nguồn gốc phần đất trên là của cha mẹ Ông S1 để lại cho Ông S1 tại thửa 140, tờ bản đồ số 22 có nguồn gốc là các thửa 160+161, tờ bản đồ số 14, theo GCNQSDĐ số 03124 do UBND thành phố Cần Thơ cấp cho Ông Bùi Văn S1 ngày 06/12/1997 có tổng diện tích là 3390 m² đến ngày 29/9/2008, Ông S1 được cấp đổi GCNQSDĐ số H02448 có thửa 140 có diện tích 3211 m².

Ngày 04/11/2008, Ông Bùi Văn S1 và vợ là Nguyễn Thị A ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Ông Huỳnh Minh S2 và vợ là Bà Huỳnh Kim Ch, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được UBND xã C chứng thực. Khi chuyển nhượng cho Ông S2 thì Ông S1 phát hiện phần đất của Ông S1 đã chuyển nhượng cho Ông S2 có diện tích hơn 4000m², nhưng do GCNQSDĐ cấp chỉ có 3211m², nên Ông S1 đã chuyển nhượng cho Ông S2 1 phần diện tích đất theo GCNQSDĐ là 3211m².

Căn cứ theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thì phía Ông S1 đã chuyển nhượng thửa 140 cho phía bị đơn Huỳnh Minh S2, đồng thời khi thực hiện việc chỉnh lý GCNQSDĐ từ 02 thửa 160 + 161 có diện tích 3390 m² thành thửa 140 có diện tích 3211m². Đối với diện tích thửa 140, tờ bản đồ số 22 xác định thời điểm chuyển nhượng cho Ông S2 thì phía Ông S1 đã chuyển nhượng 1 phần đất tại thửa 140, Sau khi chuyển nhượng cho Ông S2 Ông S1 còn lại diện tích thửa là 529,5m² nên yêu cầu Ông S2 trả lại nhưng Ông S2 không đồng ý nên Ông S1 khởi kiện đòi lại phần đất có diện tích 525.9 m² thửa thuộc thửa 140, tờ bản đồ số 22 được đánh dấu điểm B theo bản trích đo địa chính ngày 10/6/2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ là thuộc quyền sử dụng của Ông S1 và yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đất là có cơ sở chấp nhận.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn Huỳnh Minh S2 yêu cầu Tòa án công nhận phần đất có diện tích 529.5 m² thuộc quyền sử dụng đất của bị đơn. Xét thấy, phần đất tại thửa 140 có hai cạnh giáp kênh thủy lợi và hai cạnh giáp với ông Bùi Chí D tại thửa 141 và 142. Ông Bùi Chí D xác định ranh giới giữa các phần đất thuộc quyền sử dụng đất của ông Dũng và Ông S2 ổn định từ khi Ông S1 chưa chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Ông S2 và khi Ông S2 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ Ông Bùi Văn S1 thì các ranh, giới, mốc giới cũng không có thay đổi, không có tranh chấp. Đồng thời, tại sổ địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện A quản lý cũng ghi nhận thửa 140 đã được chuyển nhượng cho Ông Huỳnh Minh S2 nên có đủ cơ sở xác định phần đất tranh chấp diện tích 529.5 m² là thuộc thửa 140, tờ bản đồ 22.

Xác định việc Ông S1 được canh tác trên đất tranh chấp với Ông S2 từ khi Ông S2 nhận chuyển nhượng đất từ Ông S1 là có sự đồng ý của Ông S2, Việc Ông S2 thỏa thuận với Ông S1 là cho Ông S1 trồng cây hoa màu ngắn hạn và không

được phép trồng cây lâu năm nhưng Ông S2 không cung cấp được chứng cứ chứng minh; Ông S2 cho rằng ông ngăn cản Ông S1 trồng cây chanh khi Ông S1 trồng trên đất của ông đến khi Ông S1 thu hoạch thì Ông S2 mới có văn bản tường trình gửi cho UBND xã C.

Hiện nay các cây chanh không hạt đang phát triển và cho trái, việc di dời sẽ gây thiệt hại lớn, việc không di dời 121 gốc chanh không hạt ra khỏi phần đất do Ông S2 đứng tên thì Ông S2 là người thụ hưởng hoa lợi sinh ra từ các cây chanh không hạt này nên Ông S2 có nghĩa vụ phải hoàn trả lại cho Ông S1 giá trị các cây chanh không hạt theo giá mà Hội đồng định giá đã định là 483.000đ/cây là có cơ sở.

Ngoài ra, tại phần đất có diện tích 529.5 m² còn có các cây do Ông S1 trồng như 23 cây chanh loại A giá 483.000đ/cây và 06 cây chanh loại B giá 384.000đ/cây và trên phần đất diện tích 3211 m² cũng do Ông S1 trồng có giá trị 483.000đ/cây. Đối với số cây trồng trên Ông S2 cũng là người thừa hưởng hoa lợi nên có nghĩa vụ hoàn trả lại giá trị các cây trên cho Ông S1 là có căn cứ chấp nhận.

Tổng giá trị các cây trồng Ông S2 phải hoàn trả lại giá trị cho Ông S1 là 144 cây chanh loại A x 483.000đ/cây = 69.552.000 đồng; 06 cây chanh loại B x 384.000đ/cây = 2.304.000đ. Tổng cộng là: 71.856.000 đồng.

Đối với các cây trồng khác như dừa, xoài, cam, tre, vú sữa, đã được trồng trước đó và là tài sản gắn liền với phần đất đã được chuyển nhượng nên thuộc quyền sử dụng của Ông S2.

Xét thấy cấp sơ thẩm xét xử giải quyết phần giá trị cây trồng trên đất tranh chấp theo định giá của hội đồng định giá là đúng quy định, bị đơn Ông Huỳnh Minh S2 kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận như án sơ thẩm đã tuyên nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên xét thấy không có cơ sở để chấp nhận.

Đối với kháng cáo của Ông Bùi Văn S1 kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét buộc bị đơn thôi giá trị đất theo giá thị trường đã được Hội đồng định giá ngày 04/5/2022 với giá trị là 550.000 đồng/m² là có cơ sở để chấp nhận, cấp sơ thẩm căn cứ giá nhà nước buộc bị đơn thôi giá trị cho nguyên đơn với mức giá 120.000 đồng/m² là gây bất lợi, thiệt thòi cho nguyên đơn và không phù hợp với thực tế.

Từ những vấn đề phân tích trên nhận thấy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện A thành phố Cần Thơ xét xử là chưa đúng với quy định của pháp luật về việc áp giá đất theo giá nhà nước để buộc phía bị đơn thôi giá trị cho nguyên đơn Ông S1 gây thiệt thòi về quyền lợi của nguyên đơn. Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 2 Điều 308 BLTTDS năm 2015 sửa 1 phần bản án sơ thẩm số 42/2022/DS-ST ngày 15/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện A, thành phố Cần Thơ, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Ông Bùi Văn S1 về việc buộc bị đơn phải trả giá trị đất theo giá thị trường, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Ông Huỳnh Minh S2.

Từ những phân tích nêu trên đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa một phần sơ thẩm số 42/2022/DS-ST ngày 08/09/2022 của Tòa án nhân dân huyện A thành phố Cần Thơ.

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] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Ông Bùi Văn S1: Theo đơn kháng cáo và lời trình bày của Ông S1 tại phiên tòa Ông S1 yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét công nhận quyền sử dụng 529.5m² được đánh dấu điểm B theo Bản trích đo địa chính ngày 10/06/2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cho ông và buộc Ông S2, bà Ch trả cho ông giá trị quyền sử dụng đối với phần đất này theo giá thị trường tương đương 550.000đồng/m².

Xét thấy, căn cứ vào những chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa hôm nay cho thấy, cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận vào năm 2008 nguyên đơn có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bị đơn quyền sử dụng đất tại thửa 140, tờ bản đồ số 02, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H02248 do UBND huyện A cấp ngày 12/12/2008 cho ông Nguyễn Văn S3. Việc chuyển nhượng được thể hiện bằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 04/11/2008 giữa ông Huỳnh Văn S4, Bà Nguyễn Thị A với Ông Huỳnh Minh S2, Bà Huỳnh Kim Ch. Hợp đồng được chứng thực tại UBND xã C, huyện A, thành phố Cần Thơ. Ông S1 thừa nhận chỉ chuyển nhượng cho Ông S2, bà Ch tổng diện tích 3211m², Ông S2 thì cho rằng ngoài diện tích 3211m² thì hai bên còn thỏa thuận chuyển nhượng thêm phần đất còn lại của Ông S1 theo đo đạc là 529.5m². Do đó, vấn đề cần làm rõ là tổng diện tích đất Ông S1 chuyển nhượng cho Ông S2 là bao nhiêu, có bao gồm cả phần đất 529.5m² hay không.

Theo nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 04/11/2008 giữa ông Huỳnh Văn S4, Bà Nguyễn Thị A với Ông Huỳnh Minh S2, Bà Huỳnh Kim Ch thể hiện, nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận diện tích đất chuyển nhượng là 3211m² tại thửa 140 tờ bản đồ số 02. Tại phiên tòa, các đương sự cũng thừa nhận trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và khi thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất cho Ông S2, bà Ch thì hai bên đều có tiến hành đo đạc để xác định ranh giới, diện tích đất chuyển nhượng. Lời thừa nhận của các bên phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ như Biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 03/10/2008 (bút lục số 93), Biên bản này có Ông S1, Ông S2, bà Ch ký xác nhận; Hồ sơ trích đo địa chính do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất ký ngày 28/11/2008 (bút lục số 93). Theo 02 Biên bản này thì diện tích đất Ông S1 chuyển nhượng cho Ông S2 là 3211m² và có thể hiện rõ ranh giới cũng như số liệu cụ thể về chiều ngang, chiều dài thửa đất. Ngoài ra, Ông S2 cũng thừa nhận, tại thời điểm đo đạc đất chuyển nhượng ông biết đất Ông S1 còn dư và có thỏa thuận miệng mua luôn phần còn lại. Tuy nhiên, Ông S2 chưa có chứng cứ gì chứng minh Ông S1 có chuyển nhượng thêm phần đất còn lại cho ông và Ông

S1 cũng không thừa nhận có chuyển nhượng phần đất này. Mặt khác, từ khi chuyển nhượng đất đến khi xảy ra tranh chấp thì Ông S1 là người quản lý, canh tác trên phần đất mà hai bên tranh chấp, Ông S2 không có quản lý, sử dụng phần đất này. Như vậy, ngay từ khi thỏa thuận, ký hợp đồng chuyển nhượng và bàn giao đất ý chí của các bên đã xác định rõ diện tích chuyển nhượng là 3211m² và có thể hiện rõ ranh giới cũng như số liệu cụ thể về chiều ngang, chiều dài thửa đất. Cấp sơ thẩm, nhận định Ông S1 đã chuyển nhượng hết thửa đất 140 cho Ông S2 nên việc thửa đất 140 có thừa hay thiếu thì không còn liên quan đến Ông S1 là chưa chính xác. Bởi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02448 cấp cho Ông S1, thửa đất số 140 có diện tích 3211m² và thể hiện cụ thể về số liệu chiều ngang, chiều dài thửa đất; khi bàn giao đất hai bên đã có tiến hành đo đạc để xác định diện tích đất bàn giao cũng như tứ cận; Ông S2 biết rõ sau khi chuyển nhượng đất Ông S1 vẫn còn và ông cũng không có chứng cứ gì để chứng minh Ông S1 có chuyển nhượng cho ông phần đất còn lại; diện tích đất Ông S1 bàn giao cho Ông S2 không thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Ông S2 được cấp.

Như vậy, không có cơ sở để xác định phần đất tranh chấp được nguyên đơn chuyển nhượng cho bị đơn và bị đơn cũng không quản lý, sử dụng canh tác trên phần đất này. Ngược lại, phía Ông S1 đã chứng minh được phần đất trên có nguồn gốc là của cha mẹ ông để lại trước đây được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại 02 thửa 141 và 142 có diện tích 3.390m² sau đó nhập thành thửa 140 có tổng diện tích 3211m², phần diện tích dư ra (phần đang tranh chấp) Ông S1 chưa đăng ký quyền sử dụng đất lại. Đồng thời, Ông S1 là người quản lý, sử dụng ổn định phần đất này từ trước khi chuyển nhượng 3211m² đất cho Ông S2 cho đến nay. Ngoài ra đất cũng đã có xác định ranh giới với các hộ liền kề, không có tranh chấp. Tại Công văn số 952 ngày 25/5/2021 của UBND – TNMT cũng xác định phần diện tích tăng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Do đó, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất của Ông S1 là có cơ sở chấp nhận.

Theo Bản trích đo địa chính số 17 ngày 26/02/2021 thể hiện phần đất tranh chấp nằm liền kề với phần đất của Ông S2 và quá trình giải quyết vụ án bị đơn cũng đồng ý trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn theo giá do UBND thành phố Cần Thơ quy định đối với đất trồng lúa. Tuy nhiên, theo Bản trích đo địa chính số 17 ngày 26/02/2021 đất tranh chấp là loại đất CLN và quá trình sử dụng đất nguyên đơn đã có sự tôn tạo làm tăng giá trị đất nên Hội đồng xét xử xét thấy công nhận cho bị đơn được quyền sử dụng đất tranh chấp và bị đơn có trách nhiệm hoàn lại giá thị trường đối, loại đất CLN là đảm bảo quyền lợi cho phía nguyên đơn và phù hợp với thực tế sử dụng đất.

Từ những nhận định trên cho thấy yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn: Theo đơn kháng cáo và lời trình bày của bị đơn tại phiên tòa, bị đơn không đồng ý trả giá trị của các cây chanh không hạt như bản án sơ thẩm đã tuyên cho nguyên đơn. Bị đơn cho rằng số cây chanh này là do Ông S1 tự trồng nên Ông S1 tự di dời và Ông S1 đã canh tác trên phần đất của Ông S2 một thời gian dài là có lợi cho nguyên đơn. Mặt khác, bị đơn chỉ cho nguyên

đơn trồng các loại cây hoa màu ngắn ngày chứ không cho trồng các loại cây lâu năm. Hội đồng xét xử xét thấy, việc Ông S1 được canh tác trên đất Ông S2 sau khi Ông S2 nhận chuyển nhượng đất từ Ông S1 là có sự đồng ý của Ông S2, điều này đã được các đương sự thừa nhận tại phiên tòa. Tuy nhiên, Ông S2 không chứng minh được việc có thỏa thuận với Ông S1 là chỉ cho Ông S1 trồng cây hoa màu ngắn hạn và không được phép trồng cây lâu năm. Đồng thời, Ông S2 cũng không chứng minh được việc ông ngăn cản Ông S1 trồng cây chanh khi Ông S1 bắt đầu trồng, đến năm 2020 khi cây chanh cho trái thì Ông S2 mới có văn bản tường trình gửi đến Ủy ban nhân dân xã C. Hiện nay, các cây chanh không hạt đang phát triển và cho trái, việc di dời sẽ gây thiệt hại lớn, việc không di dời 121 gốc chanh không hạt ra khỏi phần đất do Ông S2 đứng tên thì Ông S2 là người thụ hưởng hoa lợi sinh ra từ các cây chanh không hạt này nên Ông S2 có nghĩa vụ phải hoàn trả lại cho Ông S1 giá trị các cây chanh không hạt lại theo giá mà Hội đồng định giá đã định là 483.000đồng/cây. Vì vậy, yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại giá trị của 120 cây chanh không hạt theo giá 483.000 đồng/cây là có cơ sở chấp nhận. Ngoài ra, như đã phân tích, bị đơn được công nhận phần đất diện tích 529.5m², trên phần đất này có 23 cây chanh loại A giá 483.000đồng/cây và 06 cây chanh loại B giá 384.000đồng/cây và trên phần đất diện tích 3211m² còn 01 cây chanh không hạt loại A giá 483.000đồng/cây do Ông S1 trồng. Đối với số chanh này thì Ông S2 cũng là người hưởng hoa lợi nên phải có nghĩa vụ hoàn trả lại giá trị các cây chanh cho Ông S1. Như vậy, giá trị các cây chanh mà Ông S2 phải hoàn trả lại cho Ông S1 là (121 cây chanh loại A + 23 cây chanh loại A) x 483.000đồng/cây + 06 cây chanh loại B x 384.000đồng/cây = 69.552.000 đồng + 2.304.000 đồng = 71.856.000 đồng. Riêng đối với các cây trồng khác như dừa, xoài, cam, tre, vú sữa, mặc dù các bên có tranh chấp về người trồng cây nhưng không ai chứng minh được cây trồng là do mình trồng, mặc dù vậy, đây là các tài sản gắn liền với phần đất đã được chuyển nhượng nên không có cơ sở xem xét hoàn trả lại giá trị cho Ông S1.

Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu của mình nên không có cơ sở chấp nhận.

Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ là có cơ sở chấp nhận.

[2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn không phải chịu. Bị đơn được miễn nộp theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 12, Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Ông Bùi Văn S1.

2. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Ông Huỳnh Minh S2.

2.1 Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm 42/2022/DS - ST ngày 08 tháng 09 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện A, thành phố Cần Thơ.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Bùi Văn S1.

Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Ông Huỳnh Minh S2.

Công nhận phần đất tranh chấp có diện tích 529.5m² (loại đất trồng cây lâu năm), thửa 140, tờ bản đồ số 22 được đánh dấu điểm B theo bản trích đo địa chính ngày 10/06/2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ là thuộc quyền sử dụng đất của Ông Huỳnh Minh S2.

Ông Huỳnh Minh S2 có trách nhiệm trả lại giá trị quyền sử dụng đất với số tiền là 291.225.000 đồng (Hai trăm chín mươi một triệu hai trăm hai mươi lăm nghìn) và giá trị của 144 cây chanh không hạt loại A, 06 cây chanh không hạt loại B với số tiền là 71.856.000 đồng (bảy mươi một triệu tám trăm năm mươi sáu nghìn đồng) cho Ông Bùi Văn S1 và Bà Nguyễn Thị A.

2.2 Sau khi Ông Huỳnh Minh S2 thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền cho Ông Bùi Văn S1 thì Ông Bùi Văn S1 và Bà Nguyễn Thị A có trách nhiệm giao lại cho Ông Huỳnh Minh S2 phần đất có diện tích 529.5m² (loại đất trồng cây lâu năm) được đánh dấu điểm B theo bản trích đo địa chính ngày 10/06/2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ. Đất tọa lạc tại ấp B, xã C, huyện A, thành phố Cần Thơ. (Kèm theo bản trích đo địa chính ngày 10/6/2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ). Đồng thời, Ông S2 có quyền đăng ký quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 529.5m² được đánh dấu điểm B theo bản trích đo địa chính ngày 10/06/2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ. Đương sự tự liên hệ với cơ quan chức năng để thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Không ai phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về chi phí đo đạc, định giá: Chi phí đo đạc, định giá là 10.500.000 đồng (mười triệu năm trăm đồng). Nguyên đơn Ông Bùi Văn S1 và bị đơn Ông Huỳnh Minh S2 đều phải chịu ½ chi phí đo đạc, định giá là 5.250.000 đồng (năm triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng). Nguyên đơn Bùi Văn S1 đã nộp tạm ứng là 12.000.000 đồng theo các phiếu thu ngày 10/11/2020 và 18/3/2022 tại Tòa án nhân dân huyện A. Bị đơn Huỳnh Minh S2 có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn Bùi Văn S1 tiền đo đạc, định giá là 5.250.000 đồng (năm triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng). Nguyên đơn Bùi Văn S1 được nhận lại tiền tạm ứng chi phí đo đạc, định giá còn lại là 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm nghìn đồng) tại Tòa án nhân dân huyện A, nguyên đơn đã nhận xong theo phiếu thanh toán ngày 08/9/2022.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn không phải chịu, bị đơn được miễn nộp theo quy định tại khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Trong 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

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

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

Nguyễn Thị Tuyết Loan

