

Bản án số: 45/2023/DS-PT  
Ngày 22/02/2023.  
Vụ án: Tranh chấp đòi quyền  
sử dụng đất.

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

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

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Ông **Đào Liệt Trinh**

**Các Thẩm phán:** Bà **Trần Thị Thanh Giang**;  
Bà **Nguyễn Thị Thùy Trang**.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà **Phạm Thị Hồng Chúc** là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

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

Ngày 22 tháng 02 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 499/2022/TLPT ngày 30 tháng 12 năm 2022 về tranh chấp đòi quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 108/2022/DSST ngày 31 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 59/2023/QĐ-PT ngày 11 tháng 01 năm 2023, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Ông **Mai Việt D**, sinh năm 1957

Địa chỉ cư trú: ấp N, xã T, thị xã H, tỉnh Kiên Giang

Nơi ở: khu vực T1, phường T2, quận B, thành phố Cần Thơ

**Người đại diện theo ủy quyền:** Bà **Nguyễn Thị Ánh N**, sinh năm 1974 (văn bản ủy quyền ngày 08/01/2019);

Địa chỉ: khu vực X, phường T2, quận B, thành phố Cần Thơ. Có mặt.

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:** Luật sư Phan Tấn L, Văn phòng Luật sư Phan Tấn L, Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ

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

**Bị đơn:** Ông **Huỳnh Ngọc H**, sinh năm 1966;

Bà **Phan Thị H1**, sinh năm: 1963;

Cùng địa chỉ: phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:*

**Bà Đoàn Minh T**, sinh năm 1998; phường Y, thành phố C, tỉnh C; vắng mặt.

**Ông Nguyễn Văn Quốc S**, sinh năm 1993; cư trú tại ấp Z, xã B, huyện P, thành phố Cần Thơ; có mặt.

Theo Hợp đồng ủy quyền lập ngày 15/4/2022 tại Văn phòng công chứng Cửu Long.

Địa chỉ liên hệ của bà T và ông S: phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông **Mai Việt T**, sinh năm: 1962;

Địa chỉ: khu vực N, phường T2, quận B, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: **ông Lê Thanh T**, sinh năm 1984 (văn bản ủy quyền ngày 07/11/2022); có mặt.

Địa chỉ: phường T2, quận N, thành phố Cần Thơ.

- *Người kháng cáo: Ông Mai Việt D – Nguyên đơn*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn ông Mai Việt D trình bày:*

Ông là người có quyền sử dụng phần đất vườn diện tích 1.500m<sup>2</sup> và phần đất ruộng diện tích 8.857m<sup>2</sup> tọa lạc trước đây tại tập đoàn sản xuất 10, ấp T, xã T2, thành phố Cần Thơ, tỉnh Hậu Giang (cũ), nay là khu vực T2, phường T2, quận B, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất tạm thời số: 61/GCN.RĐ do Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 24/11/1988. Trong quá trình sử dụng đất, do nhu cầu mưu sinh, ông phải đi làm ăn xa, nên vào năm 1989 ông gởi lại phần diện tích đất nêu trên cho em trai là ông Mai Việt T quản lý canh tác và sản xuất. Đến năm 2007, gia đình ông quay về để nhận lại đất canh tác thì phát hiện bà Phan Thị H1 và ông Huỳnh Ngọc H đã bao chiếm sử dụng canh tác một phần đất ruộng diện tích 2.475m<sup>2</sup> trong tổng diện tích đất ruộng 8.857m<sup>2</sup>. Sau đó, bà Phan Thị H1 và ông Huỳnh Ngọc H tự ý làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 2.475m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 145, tờ bản đồ số 7, loại đất lúa, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00966/QSĐĐ.

Do đây là phần đất ruộng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Mai Việt D, việc bà Phan Thị H1 với ông Huỳnh Ngọc H bao chiếm sử dụng và tự ý làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có sự đồng ý của ông, là trái quy định của pháp luật, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông nên ông khởi kiện và yêu cầu: Buộc bà Phan Thị H1 và ông Huỳnh Ngọc H trả lại phần đất ruộng cho ông là quyền sử dụng đất diện tích 2.475m<sup>2</sup>, loại đất lúa, thuộc thửa đất số 145, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại tập đoàn sản xuất số 10, ấp T, xã T2, thành phố Cần Thơ, tỉnh Hậu Giang (cũ) nay thuộc khu vực T, phường T2, quận B, thành phố Cần Thơ. Đề nghị kiến nghị Ủy ban nhân dân quận B thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00966/QSĐĐ do

bà Phan Thị H1 đứng tên để cấp lại cho ông tên Mai Việt D theo quy định của pháp luật.

Vào ngày 01/11/2021, ông Mai Việt D có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu bị đơn bà Phan Thị H1 và ông Huỳnh Ngọc H trả lại diện tích 2.542,1m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 274, tờ bản đồ số 9, loại đất CLN, tọa lạc tại khu vực T, phường T2, quận B, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền trên đất số CI 658416 (CS05115) do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 04/8/2017 cho bà Phan Thị H1 đứng tên. Đồng thời, đề nghị kiến nghị với Cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền trên đất đã cấp cho bà Phan Thị H1 nêu trên để cấp lại cho ông Mai Việt D.

*\* Bị đơn bà Phan Thị H1 và ông Huỳnh Ngọc H trình bày:* Vào năm 1990, bà Phan Thị H1 và ông Huỳnh Ngọc H có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Mai Việt T diện tích 2.400m<sup>2</sup> tại khu vực T, phường T2 bằng giấy tay, ông có đến chính quyền địa phương báo để tiện cho việc nộp thuế và tách bộ; chính quyền địa phương có mời ông Mai Việt D đến nộp phần thuế nông nghiệp còn nợ để tách bộ cho 04 hộ đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong đó có ông bà. Lần cuối cùng mời ông Mai Việt D là vào tháng 10/1993 nhưng ông Mai Việt D vẫn không đến nộp phần thuế sử dụng đất nông nghiệp còn nợ nên chính quyền địa phương đề nghị những người nhận chuyển nhượng đất làm thủ tục nộp thuế thay ông D rồi giải quyết tách bộ theo quy định. Đến năm 1995, thì vợ chồng ông bà được Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00964/QSĐĐ ngày 05/8/1995 do bà Phan Thị H1 đứng tên và vợ chồng ông bà sử dụng đất ổn định cho đến nay.

Vào năm 2017, vợ chồng ông bà xin chuyển mục đích sử dụng đất và bà Phan Thị H1 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 658416 (số vào sổ cấp GCN: CS05115) ngày 04/8/2017, diện tích 2.475m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 274, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại khu vực T, phường T2, quận B, thành phố Cần Thơ. Do đó, ông không đồng ý trả lại đất theo yêu cầu khởi kiện của ông Mai Việt D.

*\* Người có quyền lợi và nghĩa vụ có liên quan, ông Mai Việt T trình bày:*

Vào năm 1989, ông Mai Việt D là anh ruột của ông đi làm ăn xa nên có gửi phần đất ruộng 8.857m<sup>2</sup> cho ông canh tác sử dụng. Vào ngày 16/5/1990 ông có mượn của ông Huỳnh Ngọc H 1,5 chỉ vàng 24K với lãi suất 01 chỉ là 01 phân vàng/tháng, ông có đóng lãi cho ông Huỳnh Ngọc H hai tháng là 03 phân vàng, đến tháng thứ ba ông không có tiền đóng lãi tiếp nên ông lấy 01 công đất ruộng của ông Mai Việt D để giao cho ông Huỳnh Ngọc H canh tác, khi nào ông trả vàng lại cho ông Huỳnh Ngọc H thì ông H sẽ trả lại đất cho ông Mai Việt D, hai bên có làm giấy tay ngày 26/8/1990, ông Huỳnh Ngọc H giữ bản gốc còn ông giữ bản sao nhưng thực tế ông Huỳnh Ngọc H sử dụng 2.475m<sup>2</sup>, cao hơn so với diện tích đất hai bên thỏa thuận. Năm 2007, ông Mai Việt D làm ăn xa trở về đòi đất nên nhiều lần ông yêu cầu ông Huỳnh Ngọc H trả lại đất cho ông Mai Việt D nhưng ông Huỳnh Ngọc H không đồng ý trả đất cho ông Mai Việt D. Do ông chỉ mượn đất của ông Mai Việt D để cầm cố cho ông Huỳnh Ngọc H, bà Phan Thị

H1, ông không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H, bà H1. Nay ông đồng ý trả cho ông Huỳnh Ngọc H 1,5 chỉ vàng 24K mà ông đã mượn trước đây và ông yêu cầu bà H1, ông H trả lại đất cho ông Mai Việt D.

Sau khi hòa giải nhiều lần không thành, tại bản án dân sự sơ thẩm số 108/2022/DSST ngày 31 tháng 10 năm 2022, Tòa án nhân dân quận B đã tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Việt D đối với bị đơn bà Phan Thị H1 và ông Huỳnh Ngọc H về việc yêu cầu bị đơn bà Phan Thị H1 và ông Huỳnh Ngọc H trả lại phần đất diện tích 2.542,1m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 274, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại khu vực T, phường T2, quận B, thành phố Cần Thơ và kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Phan Thị H1 để cấp lại cho ông Mai Việt D.

Bà Phan Thị H1 có nghĩa vụ đăng ký biến động đất đai đối với phần diện tích đất dư so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp theo quy định của pháp luật (kèm theo Bản trích đo địa chính số: 08/TTKTTNMT ngày 21/3/2019 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ).

Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định, định giá quyền kháng cáo của các bên theo luật định.

Ngày 04/11/2022, nguyên đơn ông Mai Việt D kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Phía nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Phía bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên quyết định bản án sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Mai Việt T trình bày vẫn giữ nguyên ý kiến như ở cấp sơ thẩm là không thừa nhận việc có chuyển nhượng đất cho ông Huỳnh Ngọc H và bà Phan Thị H1 mà chỉ cầm cố đất bằng 1,5 chỉ vàng 24k.

Trong phần tranh luận, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn, đại diện nguyên đơn; đại diện bị đơn; đại diện cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đưa ra những căn cứ, lý lẽ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

Phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa có ý kiến như sau:

Về tố tụng: việc tuân thủ pháp luật của những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: căn cứ các tài liệu đã được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả thẩm tra và tranh luận tại phiên tòa, đối chiếu với các quy định của pháp luật về đất đai, nhận thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1, điều 308 Bộ luật tố tụng dân, giữ nguyên quyết định bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh luận, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Nguyên đơn ông Mai Việt D khởi kiện yêu cầu buộc bị đơn bà Phan Thị H1 và ông Huỳnh Ngọc H trả lại phần đất cho ông là quyền sử dụng đất diện tích 2.542,1m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 274, tờ bản đồ số 9, loại đất CLN, tọa lạc tại khu vực T, phường T2, quận B, thành phố Cần Thơ. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết theo quan hệ tranh chấp đòi quyền sử dụng đất là đúng theo khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Đơn kháng cáo của nguyên đơn nằm trong hạn luật định nên hợp lệ về thủ tục.

[3] Xét nội dung kháng cáo của đương sự.

[3.1] Căn cứ các tài liệu đã được cấp sơ thẩm thu thập có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, có căn cứ để xác định:

Phần đất tranh chấp có diện tích 2.475m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế 2.542,1m<sup>2</sup>) thuộc thửa đất số 274, tờ bản đồ số 9, loại đất CLN, tọa lạc tại khu vực T, phường T2, quận B, thành phố Cần Thơ là thuộc quyền sử dụng của ông Mai Việt D theo giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất tạm thời số: 61/GCN.RĐ do Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 24/11/1988. Năm 1989, do nhu cầu mưu sinh, ông phải đi làm ăn xa, nên ông D giao lại phần diện tích đất nêu trên cho em trai là ông Mai Việt T quản lý canh tác và sản xuất, việc giao canh tác không có làm giấy tờ, nhưng cả ông D và ông T đều khai thống nhất.

Đến năm 2007, gia đình ông quay về để nhận lại đất canh tác thì phát hiện bà Phan Thị H1 và ông Huỳnh Ngọc H đã sử dụng canh tác một phần đất ruộng diện tích 2.475m<sup>2</sup> trong tổng diện tích đất ruộng 8.857m<sup>2</sup>. Sau khi hỏi lại sự việc thì ông T cho rằng có cầm cố có lãi diện tích đất trên cho ông H và bà H1 bằng số vàng 1,5 chỉ vàng 24k; ngược lại ông H và bà H1 cho rằng đã chuyển nhượng phần đất này của ông T với giá 5,5 chỉ vàng 24k vào năm 1990, khi chuyển nhượng hai bên có làm giấy tay vào ngày 27/10/1990, có chứng kiến của ông Mai Việt T1 (em ông T) và tổ 2 an ninh tự quản của địa phương (bút lục 125, 126, 127).

Căn cứ vào Kết luận giám định số 2489/C09B ngày 11/7/2019 của Phân viện khoa học hình sự thuộc Bộ Công an (bút lục 132, 133), có căn cứ để kết luận lời trình bày của ông H, bà H1 về việc chuyển nhượng đất từ ông T với giá 5,5 chỉ vàng 24k là có căn cứ.

[3.2] Tuy nhiên án sơ thẩm cho rằng việc chuyển nhượng trên là hợp pháp do ông D không trực tiếp canh tác trong thời gian dài, nợ thuế nông nghiệp không

đóng, nên xã T2, Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ, tỉnh Cần Thơ (cũ) đã cho phép bị đơn được đăng ký quyền sử dụng đất vào năm 1995, sau đó đến năm 2017 chuyển mục đích sử dụng từ đất ruộng lên đất trồng cây lâu năm là không đúng quy định của pháp luật bởi các lý do:

Khi đi xa để mưu sinh, ông D không bỏ đất hoang hóa mà đã giao lại cho ông T tạm quản lý sử dụng; không có chứng cứ về việc ông D cố ý không thực hiện nghĩa vụ đối với nhà nước; đất chưa có quyết định thu hồi; người chuyển nhượng (ông T) không có giấy tờ hợp pháp.

Luật Đất đai năm 1987 quy định:

#### *Điều 5*

*Nghiêm cấm việc mua, bán, lấn, chiếm đất đai, phát canh thu tô dưới mọi hình thức, nhận đất được giao mà không sử dụng, sử dụng không đúng mục đích, tự tiện sử dụng đất nông nghiệp, đất có rừng vào mục đích khác, làm huỷ hoại đất đai.*

Luật Đất đai năm 1993 quy định:

#### **Điều 21**

*Việc quyết định giao đất đang có người sử dụng cho người khác chỉ được tiến hành sau khi có quyết định thu hồi đất đó.*

#### **Điều 26**

*Nhà nước thu hồi toàn bộ hoặc một phần đất đã giao sử dụng trong những trường hợp sau đây:*

*1- Tổ chức sử dụng đất bị giải thể, phá sản, chuyển đi nơi khác, giảm nhu cầu sử dụng đất mà không thuộc các trường hợp quy định tại Điều 30 của Luật này; cá nhân sử dụng đất đã chết mà không có người được quyền tiếp tục sử dụng đất đó;*

*2- Người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất được giao;*

*3- Đất không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liền mà không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất đó cho phép;*

*4- Người sử dụng đất cố ý không thực hiện nghĩa vụ đối với Nhà nước;*

*5- Đất sử dụng không đúng mục đích được giao;*

*6- Đất được giao không theo đúng thẩm quyền quy định tại Điều 23 và Điều 24 của Luật này.*

#### **Điều 28**

*Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất nào thì có quyền thu hồi đất đó.*

### **Điều 30**

*Không được chuyển quyền sử dụng đất trong những trường hợp sau đây:*

*1- Đất sử dụng không có giấy tờ hợp pháp;*

...

Căn cứ vào các quy định nêu trên thì giấy chứng nhận ruộng đất tạm thời của ông Mai Việt D chưa bị thu hồi, nhưng Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ, tỉnh Cần Thơ (cũ) chỉ căn cứ vào “Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 28/7/1992 (bút lục 135, 155), ghi người đăng ký là Phan Thị H1, nguồn gốc đất chuyển nhượng của Mai Việt D, người ký tên là “Mẹ U Phón KT”, để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho số 00964/QSDĐ ngày 05/8/1995 do bà Phan Thị H1 đứng tên (bút lục 26) là không đúng quy định của Luật đất đai năm 1993 như đã viện dẫn trên, đây cũng là căn cứ để xác định phần đất tranh chấp có nguồn gốc của ông Mai Việt D chứ không phải như ý kiến của bị đơn về nguồn gốc.

Do vậy từ giấy này, đến năm 2017 bà H1 tiếp tục xin chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng lúa lên thành đất trồng cây lâu năm, được Ủy ban nhân dân quận B cho phép, Sở Tài nguyên và môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 658416 (số vào sổ cấp GCN: CS 05115) ngày 04/8/2017, diện tích 2.475m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 274, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại khu vực T, phường T2, quận B, thành phố Cần Thơ (bút lục từ 141 đến 155) cũng là không đúng.

Mặt khác, giấy chứng nhận ruộng đất tạm thời của ông Mai Việt D cũng là một trong những loại giấy tờ để xin được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như quy định tại điểm c, khoản 2, điều 3 Nghị định số 17/1999 ngày 29/3/1999 của Chính phủ, chứ không phải như phân tích của án sơ thẩm.

Từ phân tích trên cần chấp nhận yêu cầu đòi lại đất của nguyên đơn, đồng thời kiến nghị Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cần Thơ thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 658416 đã cấp cho bà Phan Thị H1, để cấp lại cho ông Mai Việt D (kể cả phần diện tích tăng thêm 67,1m<sup>2</sup>) theo quy định tại điều 106 Luật Đất đai năm 2013; điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; điều 24a, Nghị định số 01/2017 ngày 06/01/2017 của Chính phủ.

[3.3] Về giải quyết công sức cải tạo đất: do bà Phan Thị H1 và ông Huỳnh Ngọc H đã có thời gian tương đối dài tạm quản lý và sử dụng đất nên đã có công sức nhất định trong việc giữ gìn, cải tạo đất, chuyển mục đích sử dụng đất (việc chuyển mục đích này không có nộp thêm tiền sử dụng đất hay trước bạ), vì vậy khi giao lại đất cần buộc phía nguyên đơn phải hoàn lại cho bị đơn số tiền là 50.000.000 đồng.

[3.4] Giải quyết hậu quả việc chuyển nhượng giữa ông Mai Việt T với bà Phan Thị H1 và ông Huỳnh Ngọc H.

Cần buộc ông Mai Việt T phải hoàn trả cho bà H1, ông H số vàng đã nhận là 5,5 chỉ vàng 24k (loại 98%).

Trên phân đất theo kết quả thẩm định tại chỗ của cấp sơ thẩm thì không có hoa màu, cây cối, vật kiến trúc nên không giải quyết.

Về bồi thường thiệt hại: do tại phiên Tòa phúc thẩm phía bị đơn không có yêu cầu, mặt khác chứng thư Thẩm định giá ngày 12/5/2022 của Công ty cổ phần Thông tin và Thẩm định giá Tây Nam Bộ chỉ có hiệu lực trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày ban hành (mục 8 của chứng thư), nên cần tách phần đòi bồi thường thiệt hại giữa bà Phan Thị H1, ông Huỳnh Ngọc H với ông Mai Việt T ra giải quyết trong vụ án khác nếu đương sự có yêu cầu.

[3.5] Với phân tích trên, nhận thấy không có căn cứ để chấp nhận ý kiến phát biểu đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa.

[4] Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá và án phí.

Về chi phí đo đạc, định giá:

Lần 1, cấp sơ thẩm đã chi 6.366.000 đồng (bút lục 172, 173). Do ông D nộp tạm ứng nên bị đơn phải hoàn trả ông D;

Chi phí giám định chữ viết, chữ ký của ông Mai Việt T là 4.200.000 đồng, cấp sơ thẩm đã chi 4.200.000 đồng (bút lục 170, 171). Ông T nộp tạm ứng, kết quả giám định ông T sai, nên phải chịu chi phí này.

Chi phí định giá lần 2 là 16.500.000 đồng, ông Huỳnh Ngọc H nộp tạm ứng và phải chịu chi phí này.

Án phí dân sự sơ thẩm: bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000 đồng, nhưng do bị đơn bà Phan Thị H1 sinh năm 1963, giấy chứng minh nhân dân không ghi ngày, tháng, nên xác định là ngày 01/01/1963, vì vậy bà H1 không phải nộp, ông Huỳnh Ngọc H phải nộp  $\frac{1}{2}$  bằng 150.000 đồng.

Ông Mai Việt D và Mai Việt T đều là người cao tuổi không phải nộp. Ông D được nhận lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng:

Khoản 2, Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Điều 166 Bộ luật Dân sự.

Điều 5, Luật Đất đai năm 1987;



Các điều 21, 26, 28, 30 Luật Đất đai năm 1993.

Điều 1, khoản 1, Điều 12; khoản 2, Điều 26; điểm a, khoản 2, Điều 27 Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận kháng cáo của ông Mai Việt D. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 108/2022/DSST ngày 31 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận B:

[1]Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Việt D;

Buộc ông Huỳnh Ngọc H và bà Phan Thị H1 có trách nhiệm giao trả cho ông Mai Việt D phần đất có diện tích 2.475m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế 2.542,1m<sup>2</sup>) thuộc thửa đất số 274, tờ bản đồ số 9, loại đất CLN, tọa lạc tại khu vực T, phường T2, quận B, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 658416 (số vào sổ cấp GCN: CS 05115) do Sở Tài nguyên và môi trường cấp cho bà Phan Thị H1 ngày 04/8/2017 (đính kèm Bản Trích đo địa chính số 08/TTKTTNMT ngày 21/3/2019 do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thuộc Sở tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ lập).

Kiến nghị Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cần Thơ thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 658416 đã cấp cho bà Phan Thị H1, để cấp lại cho ông Mai Việt D (kể cả phần diện tích tăng thêm 67,1m<sup>2</sup>) theo quy định tại Điều 106 Luật Đất đai năm 2013; Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; điều 24a, Nghị định số 01/2017 ngày 06/01/2017 của Chính phủ.

[2] Giải quyết hậu quả việc chuyển nhượng giữa ông Mai Việt T với bà Phan Thị H1 và ông Huỳnh Ngọc H.

Buộc ông Mai Việt T phải hoàn trả cho bà Phan Thị H1, ông H số vàng đã nhận là 5,5 chỉ vàng 24k (loại 98%).

Về bồi thường thiệt hại: tách phần đòi bồi thường thiệt hại giữa bà Phan Thị H1, ông Huỳnh Ngọc H với ông Mai Việt T ra giải quyết trong vụ án khác nếu đương sự có yêu cầu.

[3] Về giải quyết công sức cải tạo đất: buộc ông Mai Việt D phải hoàn lại cho bà Phan Thị H1, ông Huỳnh Ngọc H số tiền là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu).

Kể từ ngày bà Phan Thị H1, ông Huỳnh Ngọc H có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông D chậm trả số tiền trên (nhưng được đối trừ vào tiền chi phí đo đạc, định giá theo bản án), thì còn phải chịu lãi suất theo quy định của pháp luật tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

[4]Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá và án phí.

Về chi phí đo đạc, định giá:

Chi phí lần 1 là 6.366.000 đồng, bà Phan Thị H1, ông Huỳnh Ngọc H có trách nhiệm hoàn trả cho ông Mai Việt D;

Chi phí giám định chữ viết, chữ ký của ông Mai Việt T là 4.200.000 đồng, ông T chịu. Ông T nộp tạm ứng nên không phải hoàn lại.

Chi phí định giá lần 2 là 16.500.000 đồng, ông Huỳnh Ngọc H nộp tạm ứng và phải chịu chi phí này.

Án phí dân sự sơ thẩm: bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000 đồng, miễn án phí cho bà Phan Thị H1, ông Huỳnh Ngọc H phải nộp  $\frac{1}{2}$  bằng 150.000 đồng.

Ông Mai Việt D và Mai Việt T đều là người cao tuổi không phải nộp án phí. Ông D được nhận lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 11.652.500 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 009551 ngày 07/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B, thành phố Cần Thơ.

Án phí dân sự phúc thẩm: ông Mai Việt D không phải chịu. Ông D được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0002826 ngày 04/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B, thành phố Cần Thơ.

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

Trong trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 của 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 qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

**Nơi nhận:**

- Đương sự;
- VKSND TPCT;
- TAND Q. B;
- Chi cục THADS Q. B;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

*Đã ký*

**Đào Liệt Trinh**

