

Bản án số: **109/2024/DS-PT**

Ngày: 13-3-2024

V/v: Tranh chấp 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 Trang Thư

Các Thẩm phán: 1/ Ông Phạm Văn Bình

2/ Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan

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

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên
tòa:** Bà Huỳnh Hồng Phil - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06 và 13 tháng 3 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành
phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 430/2023/TLPT-DS
ngày 16 tháng 11 năm 2023 về việc “*Tranh chấp Quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 153/2023/DSST ngày 14 tháng 9 năm 2023
của Tòa án nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 611/2023/QĐ-PT ngày
28 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà **Trần Mỹ V**, sinh năm 1960.

Nơi cư trú: **Số A, tổ F, khu V, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.** (Có
mặt).

1.2. Ông **Đào Chánh T**, sinh năm 1954 (chết vào ngày 01/12/2017).

Nơi cư trú (trước khi chết): **Số A, tổ F, khu V, phường H, quận C, thành phố
Cần Thơ.**

* *Kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông **Đào Chánh T**:*

1.2.1. Bà **Trần Mỹ V**, sinh năm 1960.

1.2.2. Bà **Đào Thị Thu T1**, sinh năm 1986.

1.2.3. Bà **Đào Thụy Minh T2**, sinh năm 1993.

1.2.4. Bà **Đào Thụy Minh T3**, sinh năm 1995.

Cùng cư trú: Số A, tổ F, khu V, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của bà V, bà T1, bà T2, bà T3: Ông Nguyễn Sỹ B, sinh năm 1996; Địa chỉ: Số A, đường T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền ngày 27/02/2023).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Trần Vũ Thanh T4 – Văn phòng L thuộc Đoàn Luật sư thành phố C; Có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Lâm Văn T5, sinh năm 1963. (Có mặt).

2.2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1958. (Vắng mặt).

Cùng cư trú: Số A, tổ F, khu V, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Nguyễn Kỳ VI – Văn phòng L1 thuộc Đoàn Luật sư thành phố C; Có mặt.

* Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Trần Mỹ V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo nội dung đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trần Mỹ V, kế thừa tố tụng của ông Đào Chánh T (có ông Nguyễn Sỹ B đại diện) trình bày:

Vào năm 2003, ông Đào Chánh T và bà Trần Mỹ V có cho ông Lâm Văn T5 và bà Nguyễn Thị H mượn một phần đất cất nhà ở tạm với tổng diện tích 180 m² (chiều ngang 6 m, chiều dài 30 m), đất tọa lạc tại khu vực A, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ. Quá trình sinh sống trên đất, vợ chồng ông T5, bà H lấn thêm ngang 2,2 m, dài 13,1 m, tổng là 28,2 m². Như vậy, tổng diện tích mà ông T5, bà H sử dụng của ông T, bà V là 208,8 m². Phần diện tích lấn chiếm, ông T, bà V có yêu cầu vợ chồng ông T5, bà H tháo dỡ nhiều lần nhưng phía ông T5, bà H không thực hiện nên gia đình ông T, bà V có lợp tole trùm qua nhà ông T5, đồng thời không cho ông T5 xả nước thải qua phần đất của ông T, bà V.

Cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm, ông Đào Chánh T và bà Trần Mỹ V khởi kiện yêu cầu buộc ông Lâm Văn T5 và bà Nguyễn Thị H tháo dỡ, di dời nhà, trả lại cho ông T, bà V 189,8 m² đất, thửa đất 115, tọa lạc tại khu vực A, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ, thể hiện theo Trích đo địa chính số 217 ngày 04/01/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận C.

* Theo nội dung bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Lâm Văn T5, bà Nguyễn Thị H (có ông Nguyễn Kỳ VI đại diện tại cấp sơ thẩm) trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp mà ông **Lâm Văn T5** và bà **Nguyễn Thị H** đang sử dụng là do trước đó ông **Đào Chánh T** nhận chuyển nhượng của ông **Lê Văn T6**, sau đó ông **T** chuyển nhượng lại cho ông **T5** vào năm 1996. Khi thỏa thuận chuyển nhượng đất, giữa các bên có làm tờ mua bán đất bằng giấy tay lập ngày 01/01/1996. Ông **T5**, bà **H** đến phần đất nhận chuyển nhượng cất nhà sinh sống, đăng ký hộ khẩu và xây dựng nhà trọ để kinh doanh. Đến năm 2009, ông **T5**, bà **H** thực hiện thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có tiến hành họp dân, đo đạc xác định mốc giới phần đất. Tuy nhiên, do phần đất bị quy hoạch để xây dựng khu Trung tâm Văn hóa Tây Đô nên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của ông **T**, bà **V** thì ông **Lâm Văn T5** và bà **Nguyễn Thị H** không thống nhất.

Đồng thời, ông **T5**, bà **H** có đơn phản tố yêu cầu công nhận cho ông **T5**, bà **H** được quyền sử dụng phần đất có diện tích 209,8 m², thuộc thửa 115, tọa lạc tại khu vực **A, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ**, thể hiện theo Trích đo địa chính số 217 ngày 04/01/2019 của Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai quận C**. Đối với phần đất giáp bờ sông 27,95 m² mà nguyên đơn đã nhận tiền bồi thường 5.590.000 đồng thì bị đơn rút lại đối với yêu cầu phản tố này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 153/2023/DSST ngày 14 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn **Trần Mỹ V** và **Đào Chánh T** (đã chết) có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng **Trần Mỹ V**, **Đào Thị Thu T1**, **Đào Thụy Minh T2** và **Đào Thụy Minh T3** về việc yêu cầu buộc bị đơn **Lâm Văn T5**, **Nguyễn Thị H** tháo dỡ, di dời nhà, trả lại cho nguyên đơn 189,8 m² đất, tại thửa 115, tọa lạc tại khu vực **A, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ**, thể hiện theo Trích đo địa chính số 217 ngày 04/01/2019 của Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai quận C**.

2. Chấp nhận một phần phản tố của bị đơn:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (tiêu đề ghi Tờ bán đất thổ cư) lập ngày 01/01/1996 giữa nguyên đơn **Đào Chánh T** và bị đơn **Lâm Văn T5**.

Công nhận bị đơn **Lâm Văn T5**, **Nguyễn Thị H** được quyền sử dụng phần đất có diện tích 189,8 m², tại thửa 115, tọa lạc tại khu vực **A, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ**, thể hiện theo Trích đo địa chính số 217 ngày 04/01/2019 của Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai quận C**.

Bị đơn **Lâm Văn T5**, **Nguyễn Thị H** được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Đình chỉ đối với yêu cầu công nhận phần đất 27,95 m² giáp bờ sông.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng thẩm định định giá tài sản, án phí và quyền kháng cáo của đương sự theo luật định.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 19/9/2023, nguyên đơn bà **Trần Mỹ V** kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm “Sửa án sơ thẩm” theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Phía nguyên đơn giữ nguyên các yêu cầu về kháng cáo, khởi kiện.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát:

Về tố tụng: Hoạt động tố tụng của người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã tuân thủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua phân tích, đánh giá các tài liệu chứng cứ và tình tiết, dữ kiện liên quan cho thấy: Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử “Giữ nguyên bản án sơ thẩm”.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Kháng cáo của nguyên đơn bà **Trần Mỹ V** trong thời hạn luật định, thuộc trường hợp miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ.

[2] Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn, phản tố của bị đơn và các chứng cứ đã thẩm tra cho thấy: Các đương sự tranh chấp về quyền sử dụng đất, trong đó: bị đơn cư trú và bất động sản tranh chấp tọa lạc tại địa giới hành chính **quận C** nên Tòa án nhân dân quận Cái Răng thụ lý, giải quyết và xác định quan hệ pháp luật là có căn cứ, đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của đương sự:

[3.1] Nguyên đơn bà **Trần Mỹ V** cho rằng: việc bị đơn cung cấp Tờ mua bán đất thổ cư ngày 01/01/1996 và 02 biên nhận tiền lần lượt mang tên **Đào Chánh T** ngày 12/01/2002, tên **Trần Mỹ V** ngày 29/12/2002 thì nguyên đơn không thừa nhận vì nguyên đơn không mua bán, không nhận tiền và các văn bản trên không được

công chứng tại cơ quan có thẩm quyền. Bên cạnh đó, theo các giấy tờ biên nhận thì diện tích chuyển nhượng là 150m² với giá 25.000.000 đồng, nhưng chỉ thể hiện số tiền đã giao nhận là 15.000.000 đồng, tức là “thực hiện nghĩa vụ mới 60%” chỉ tương ứng 90m² nên bị đơn có nghĩa vụ trả giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường tại thời điểm xét xử với 99,8m² sử dụng tăng thực tế. Nên bà **V** kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm “Sửa án sơ thẩm” theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía người kháng cáo thay đổi yêu cầu kháng cáo về việc đồng ý ổn định đất cho bị đơn, theo đó bị đơn có nghĩa vụ thối hoàn giá trị quyền sử dụng đất chênh lệch chưa thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo giá Hội đồng định giá đã xác định là 1.100.000 đồng/m² x 105,3m² (chênh lệch).

Xét việc thay đổi yêu cầu kháng cáo được xem là trong phạm vi nên được chấp nhận để xem xét về kháng cáo của nguyên đơn.

[3.2] Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo nguyên đơn, vào năm 2003 nguyên đơn có cho bị đơn ông **Lâm Văn T5**, bà **Nguyễn Thị H** mượn phần đất có tổng diện tích 180 m² (chiều ngang 6 m, chiều dài 30 m) cất nhà ở tạm, đất tọa lạc tại khu vực **A, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ**. Quá trình sinh sống trên đất, vợ chồng ông **T5**, bà **H** lấn thêm một phần diện tích. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu buộc bị đơn trả lại diện tích 189,8 m² đất, tại thửa 115 (nêu trên). *Tại phiên tòa phúc thẩm*, phía nguyên đơn thay đổi yêu cầu như đã viện dẫn trên.

Bị đơn cho rằng: phần đất bị đơn đang quản lý sử dụng có được do nhận chuyển nhượng của nguyên đơn **Đào Chánh T** vào năm 1996. Khi nhận chuyển nhượng có lập Hợp đồng bằng giấy viết tay. Bị đơn đã giao đủ tiền chuyển nhượng cho nguyên đơn và nhận đất sử dụng. Do đó, bị đơn không thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; đồng thời, phản tố yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; công nhận cho bị đơn được quyền sử dụng phần đất có diện tích 209,8 m², thuộc thửa 115 (tranh chấp hiện nay).

Bên cạnh lời trình bày và yêu cầu của các bên đương sự, có tài liệu chứng cứ liên quan nên cần đánh giá toàn diện và xem xét lồng ghép lẫn nhau trong tổng thể tình tiết của vụ án.

Cụ thể:

- *Thứ nhất*, mặc dù quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm bị đơn phản tố yêu cầu công nhận thỏa thuận chuyển nhượng, nguyên đơn không thừa nhận giao dịch chuyển nhượng và khởi kiện đòi đất cho ở nhờ. Tuy nhiên, việc phía nguyên đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo về đồng ý ổn định đất cho bị đơn và yêu cầu trả giá trị

phần đất chênh lệch chưa thực hiện nghĩa vụ (tại phiên tòa phúc thẩm) – Đây được xem là sự thừa nhận của nguyên đơn về giao dịch chuyển nhượng (trong đó: ý kiến của người đại diện được xem ý kiến của nguyên đơn theo luật định) nên là tình tiết sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trên cơ sở đó, ở góc này cần thiết tập trung xem xét về vấn đề chuyển nhượng và trả tiền chuyển nhượng (trong vụ án). Đó là:

+ Một là, tại Tờ bán đất thổ cư ngày 01/01/1996 được ký kết giữa bên bán và bên mua (Bút lục: 231), ghi nhận: Ông **Đào Chánh T** bán cho ông **Lâm Văn T5** một cái nền nhà ngang 6m x dài 30m (180m²) với số tiền 32.000.000 đồng.

+ Hai là, Biên nhận ngày 12/01/2002 do ông **Đào Chánh T** thiết lập (Bút lục: 237), thể hiện: bán cho anh **Lâm Văn T5** một nền thổ cư ngang 6m x dài 20m (150m²) với số tiền 25.000.000 đồng.

(Trong đó: đương sự xác định chỉ giao dịch duy nhất một phần đất và bị đơn thực tế quản lý sử dụng từ trước đến nay).

Thực tế, tất cả các chứng cứ (nêu trên) đều do bị đơn lưu giữ nên có căn cứ tin lời trình bày của nguyên đơn về việc hai bên có sự thỏa thuận lại về diện tích và giá tương ứng là 150m² ⇔ giá 25.000.000 đồng.

- Thứ hai, xét về giá trị thực hiện:

Tại Biên nhận ngày 29/12/2002 (Bút lục: 238), thể hiện: Bà **Trần Mỹ V** có nhận số tiền 5.000.000 đồng tiền bán nền nhà cộng luôn tiền đưa trước 10.000.000 đồng là 15.000.000 đồng. Vậy chú **T5** còn nợ Mười triệu.

Tuy nhiên, theo phía nguyên đơn xác định tại phiên tòa phúc thẩm rằng: vào thời điểm nhận 5.000.000 đồng là do con của nguyên đơn bị bệnh đang nằm điều trị tại Bệnh viện, cần tiền điều trị nên có nhận, chứ không ký tên xác nhận gì. Mặc dù, phía nguyên đơn không thừa nhận chữ ký, chữ viết và nội dung giao dịch nhưng nguyên đơn có đơn yêu cầu giám định, rồi lại có đơn rút toàn bộ yêu cầu này (Bút lục: 266, 279) xem như từ bỏ quyền chứng minh của mình. Song, xét về thực tế trong hoàn cảnh khó khăn (cần tiền điều trị bệnh cho con) nhưng với số tiền ông **T7** còn nợ lại 10.000.000 đồng (nếu có) mà không yêu cầu trả suốt từ những năm 2002 đến năm 2015 (13 năm) mới khởi kiện đòi đất cho ở nhờ là hoàn toàn không phù hợp với thực tế khách quan. Do đó, có cơ sở tin lời trình bày của bị đơn về việc đã trả đủ tiền (trả nhiều lần) cho nguyên đơn là có thật; cũng phù hợp với nội dung Biên nhận ghi chú “cộng luôn tiền đưa trước 10.000.000 đồng” cũng không có Biên nhận thiết lập. Nhưng số tiền đã trả được chấp nhận là

25.000.000 đồng cho 150m² đất chuyển nhượng (như đã phân tích về việc thỏa thuận lại diện tích và giá bên trên).

- Thứ ba, qua kết quả đo đạc thẩm định tại Mảnh trích đo địa chính số 217 ngày 04/01/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận C và kết quả thẩm định bổ sung vào ngày 01/3/2023 thể hiện: phần đất tranh chấp có diện tích 209,8 m²; trong đó: diện tích 20 m² (vị trí B) hiện nguyên đơn đang quản lý sử dụng và xây dựng nhà vệ sinh trên đó, còn diện tích 189,8 m² (vị trí A) thì bị đơn đang sử dụng và xây nhà để ở.

Do đó, chỉ có cơ sở xem xét giải quyết trong khuôn khổ diện tích 189,8 m² (vị trí A) bị đơn đang thực tế sử dụng.

[4] Như vậy, việc bị đơn sử dụng thực tế nhiều hơn diện tích đã thỏa thuận chuyển nhượng nên có trách nhiệm trả cho nguyên đơn giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích chênh lệch tăng là: 189,8 m² – 150 m² = 39,8 m².

Theo kết quả xác minh tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận C ghi nhận được: đất tranh chấp thuộc loại đất cây lâu năm (CLN).

Căn cứ giá thị trường được Hội đồng định giá xác định là 6.000.000 đồng/m² (mặt sau Bút lục: 219) nên tổng giá trị tài sản mà bị đơn có trách nhiệm trả cho nguyên đơn là: 6.000.000 đồng/m² x 39,8m² = 238.800.000 đồng.

[5] Đối với việc ông Đào Chánh T có ký tên tứ cận tại Biên bản ranh giới, mốc giới thửa đất (Bút lục: 230) khi bị đơn thiết lập thủ tục đăng ký không là căn cứ xác định các bên đã trả đủ tiền cho nhau nên không là cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Riêng, đối với tài liệu/sổ ghi chú cá nhân của phía bị đơn về việc có trả tiền mua bán đất cho ông T (cung cấp tại phiên tòa phúc thẩm) là ghi chú một chiều, không có sự xác nhận của nguyên đơn; về phía nguyên đơn không thừa nhận nên không có cơ sở xem xét thỏa mãn. Hơn nữa, với sự lý giải của bị đơn về từng lần trả tiền và thực hiện phép tính cộng thông thường thì số tiền được ghi chú này chỉ tương ứng 7.500.000 đồng (trong đó có số liệu 8000000 đồng được bị đơn xác định số tiền thực trả là 800.000 đồng (tám trăm ngàn đồng), vì không có lần nào trả số tiền lớn lên đến tám triệu đồng). Trong khi, theo sự xem xét đánh giá của Hội đồng xét xử số tiền được chấp nhận đã trả xong bao gồm cả 10.000.000 đồng; như vậy được xem là đã xem xét trên phương diện có lợi hơn so với tài liệu bị đơn cung cấp.

[6] Do đó, việc cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận một phần phản tố của bị đơn là chưa đánh giá toàn diện chứng cứ do đương sự cung cấp, ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Nên cần thiết “Sửa án sơ thẩm” về nội dung liên quan này.

Như vậy, kháng cáo của nguyên đơn có căn cứ chấp nhận một phần.

[7] Về án phí dân sự:

Do sửa án liên quan đến kháng cáo của nguyên đơn nên đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm. *Đồng thời*, có xem xét án phí sơ thẩm giá ngạch phải chịu 5% trên nghĩa vụ trả giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích chênh lệch. Tuy nhiên, bị đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí theo hướng dẫn tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 31/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án.

[8] Những phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành và đảm bảo giá trị pháp lý ràng buộc nên không xem xét.

Tuy nhiên, đối với việc tuyên “Bị đơn **Lâm Văn T5**, **Nguyễn Thị H** được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật” là chưa phù hợp với điều kiện thực tế. Bởi lẽ, liên quan đến đất tranh chấp đã có quy hoạch về việc sử dụng đất. Do đó, trong góc độ vụ án chỉ công nhận quyền sử dụng hợp pháp của chủ sử dụng. Trên có sở đó, đương sự thực hiện các quyền, nghĩa vụ tương ứng. Cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[9] Từ những phân tích trên, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là chưa phù hợp toàn diện.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà **Trần Mỹ V**.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 153/2023/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

Áp dụng:

- Các Điều 129 và 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Điều 203 Luật Đất đai năm 2013.
- 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:*

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Trần Mỹ V**, ông **Đào Chánh T** (đã chết) có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng **Trần Mỹ V**, **Đào Thị Thu T1**, **Đào Thụy Minh T2** và **Đào Thụy Minh T3**.

2. Chấp nhận một phần phản tố của bị đơn ông **Lâm Văn T5**, bà **Nguyễn Thị H**.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (tiêu đề ghi Tờ bán đất thổ cư) lập ngày 01/01/1996 giữa nguyên đơn ông **Đào Chánh T** và bị đơn ông **Lâm Văn T5**.

- Công nhận bị đơn ông **Lâm Văn T5**, bà **Nguyễn Thị H** được quyền sử dụng phần đất có diện tích 189,8 m², tại thửa 115, tọa lạc tại khu vực **A, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ**, thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 217 ngày 04/01/2019 của Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai quận C**, thành phố Cần Thơ (gửi kèm).

- Bị đơn **Lâm Văn T5**, **Nguyễn Thị H** có nghĩa vụ trả giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích chênh lệch tăng so với giao dịch chuyển nhượng (39,8m²) cho nguyên đơn với tổng số tiền là 238.800.000 đồng (*Hai trăm ba mươi tám triệu tám trăm ngàn đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

* Bị đơn **Lâm Văn T5**, **Nguyễn Thị H** được thực hiện quyền, nghĩa vụ của chủ sử dụng đất.

3. Đình chỉ đối với yêu cầu công nhận phần đất 27,95 m² giáp bờ sông.

4. Về án phí dân sự:

- Nguyên đơn **Trần Mỹ V** và **Đào Chánh T** (đã chết) có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là **Trần Mỹ V**, **Đào Thị Thu T1**, **Đào Thụy Minh T2** và **Đào Thụy Minh T3** không phải chịu án phí dân sự.

Nên đương sự được nhận lại 3.340.000 đồng (*Ba triệu ba trăm bốn mươi ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 008701 ngày 09/12/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

- Bị đơn ông **Lâm Văn T5**, bà **Nguyễn Thị H** được miễn án phí dân sự (thuộc trường hợp người cao tuổi).

Nên đương sự được nhận lại 340.000 đồng (*Ba trăm bốn mươi ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 008945 ngày 04/5/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

5. Về chi phí tố tụng khác:

Nguyên đơn bà Trần Mỹ V, ông Đào Chánh T (đã chết) có người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là Trần Mỹ V, Đào Thị Thu T1, Đào Thụy Minh T2, Đào Thụy Minh T3 và bị đơn ông Lâm Văn T5, bà Nguyễn Thị H mỗi bên phải chịu 2.990.000 đồng chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp.

Nguyên đơn đã nộp tạm ứng và chi xong. Bị đơn ông Lâm Văn T5, bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm thanh toán lại cho nguyên đơn số tiền là 2.990.000 đồng (*Hai triệu chín trăm chín mươi ngàn đồng*).

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

CÁC THẨM PHÁN THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Văn B1 - N