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: 464/2024/DS-PT Ngày: 06/11/2024 "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:*Ông Nguyễn Văn Hải

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Trang Thư

Bà Võ Bích Hải

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Trang 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 Nguyễn Văn Phi - Kiểm sát viên.

Trong ngày 06 tháng 11 năm 2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 269/2024/TLPT-DS ngày 01 tháng 10 năm 2024 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2024/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 407/2024/QĐ-PT ngày 14 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1963 và bà Lê Kim T, sinh năm 1965. Địa chỉ: Tổ A khu V, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ; có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Văn T1 - Văn phòng L, Đoàn Luật sư thành phố C; có mặt

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1953. Địa chỉ: khu V, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo uỷ quyền: Chị Hồ Thị Kim T3, sinh năm 1972. Địa chỉ: D ấp H, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp; có mặt

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (kế thừa quyền và nghĩa vụ tài sản do người chết để lại):

- Chị Hồ Thị Kim T3, sinh năm 1972. Địa chỉ: D ấp H, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp; có mặt

- Chị Hồ Thị Kim X. Địa chỉ: khu V, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ; có mặt

- Anh Hồ Vũ P. Địa chỉ: khu V, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ; vắng mặt

Người làm chứng: Chị Trần Kim D. Địa chỉ: khu V, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ; có mặt

Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị T2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Mvà bà Lê Kim Tkhởi kiện có nội dung như sau:

Vào năm 2019, ông M, bà T nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 665m^2 (trong đó có 60m^2 đất thổ cư và 605m^2 đất cây lâu năm) tại thửa số 40, tờ bản đồ số 143, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05826 cấp ngày 30/01/2015 của vợ chồng ông Hồ Thành K và bà Nguyễn Thị T2, với giá là 631.750.000 đồng, ông K, bà T2 giảm số tiền 5.000.000 đồng cho ông M để bơm cát lấp mương, nên số tiền chuyển nhượng đất còn lại là 626.750.000 đồng. Lúc nhận chuyển nhượng ông M có yêu cầu ông K đo đủ 665m^2 và cắm trụ ranh, ông K nói cây cối um tùm không đo được chờ vài ngày nữa hết mưa, dọn dẹp hết cây cỏ mới đo được, nghe ông K nói vậy nên ông M cũng chờ dọn cỏ xong rồi mới đo.

Ngày 13/8/2019, các bên đã đến Văn phòng C để ký hợp đồng chuyển nhượng và làm thủ tục sang tên, lúc này các bên có làm "*Giấy nhận tiền và giao kèo"*ghi ngày 13/8/2019, đồng thời ông K, bà T2 đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng 626.750.000 đồng. Đến ngày 26/8/2019 ông M được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất diện tích 665m^2 (trong đó có 60m đất thổ cư và 605m^2 đất cây lâu năm) tại thửa đất số 40, tờ bản đồ số 143, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05826 (chỉnh lý trang sau), đất tọa lạc tại khu vực B, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ. Đến năm 2020 ông K bị bệnh chết.

Năm 2021, ông M dự định chuyển nhượng thửa đất số 40 nêu trên cho người khác nên ông có đo đất lại, lúc này mới phát hiện là diện tích còn thiếu 79,6m^2 so với diện tích trong hợp đồng chuyển nhượng, từ đó mới phát sinh tranh chấp với bà T2. Sau khi Tòa án thụ lý giải quyết đã tiến hành đo đạc thực tế thửa đất số 40, qua đó diện tích thực tế thửa đất số 40 là 581,3m^2 thiếu 83,7m^2 so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp (được cấp 665m^2). Từ đó, ông M có làm đơn khởi kiện vào ngày 28 tháng 11 năm 2022, sau đó khởi kiện bổ sung vào ngày 26/12/2023, và tại toà nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể như sau: Nay ông M, bà T chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị T2 phải hoàn trả số tiền tương ứng với nghĩa vụ là 83.700.000 đồng; ông M và bà T rút lại yêu cầu khởi kiện nghĩa vụ của ông K (khi còn sống) đối với bà T2và các người con của ông Kgồm anh Hồ Vũ P, chị Hồ Thị Kim T3, chị Hồ Thị Kim X là đồng thừa kế của ông K hoàn trả số tiền tương ứng với nghĩa vụ của mỗi người với số tiền là 16.740.000 đồng.

Bị đơn bà Nguyễn Thị T2 (đại diện ủy quyền bà Hồ Thị Kim T3) cho rằng: Bà T2 là vợ của ông K, vào năm 2019, ông K có chuyển nhượng phần đất cho ông M diện tích 665m^2 tại thửa số 40, tờ bản đồ số 143, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05826 cấp ngày 30/01/2015 đứng tên ông Hồ Thành K, phần đất này là quyền sử dụng riêng của ông K do ông bà để lại. Lúc chuyển nhượng giữa ông K với ông M, các bên có chỉ ranh đất hay không thì bà T2 không rõ nhưng có giao giấy tờ cho ông M làm hết. Đến ngày 01/02/2020, ông K bị bệnh chết. Đối với "*Giấy nhận tiền và giao kèo"* ghi ngày 13/8/2019 có chữ ký tên của ông K, bà T2 do ông M cung cấp là tài liệu đúng sự thật.Tuy nhiên theo thỏa thuận về thủ tục do ông M thực hiện hết nhưng ông M không yêu cầu địa chính đo đạc mà chỉ làm thủ tục chỉnh lý sang tên cho ông M, lúc này ông K còn sống nhưng ông M không tranh chấp gì. Nay việc chuyển nhượng giữa ông K với ông M đã thực hiện xong, ông M cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sử dụng đất từ tháng 9/2019 đến nay, lúc ông K còn sống là đã chấm dứt và không còn nghĩa vụ gì đối với phần đất trên, do đó bà T2 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngoài ra trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, chị T3 còn trình bày:

Hợp đồng giao dịch giữa các bên đến nay đã thực hiện xong, đồng thời hiện tại bà T2 đã già yếu không còn khả năng hoàn trả lại nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về kết quả định giá của Hội đồng định giá do tòa án thành lập giá trị thị trường 2.000.000 đồng/m^2 bà T2 không có ý kiến. Bà T2 chỉ biết giá hai bên giao dịch là 950.000 đồng/m^2

Về kết quả trích đo địa chính ngày 06 tháng 12 năm 2023, phần đất đang tranh chấp tại vị trí A, trong bản trích đo để bà Nguyễn Thị T2 đang sử dụng, thực tế là bên Hồ Nguyên V đang sử dụng. Về ranh giới đất lúc ông K mua bán với ông M đôi bên có chỉ ranh hay không bà T2 không rõ, đồng thời lúc mua bán giao cho ông M làm giấy tờ hết. Về ranh giới do con dâu là Trần Kim D xác định với ông M bà T2 không có ý kiến. Vì bà T2, ông K đã cho tặng Hồ Nguyên V vào khoảng năm 2015 - 2016, trước thời điểm bán đất cho ông M. Sau đó, V đã cất nhà ở vào năm 2016 ổn định cho đến nay. Bên hong nhà V có mái che ra tới ranh với ông M như hiện tại (mái che này do ông K còn sống làm cho V).

Trước đây, tòa án có mời bà T2 lên để công bố chứng cứ và hòa giải, tuy nhiên bà T2 có tham dự nhưng vì hôm đó bà T2 bất ngờ bị cao huyết áp, nên không ở lại cuối buổi được. Nay, bà T2 đã ủy quyền cho chị T3, chị T3 đã trình bày như trên và không yêu cầu tòa án phải tiến hành công bố chứng cứ và hòa giải lại.

Ý kiến của chị Hồ Thị Kim X: thống nhất với ý kiến của chị Hồ Thị Kim T3.

Ý kiến của chị D: Vào năm 2015, cha chồng của chị là ông Hồ Thành K có cho chồng chị là anh Hồ Nguyên V mảnh đất 600m^2 theo tờ bản đồ 143, thửa đất 43. Vào năm 2016, ông K đã đứng ra xây dựng nhà cửa cho hai vợ chồng chị để ra ở riêng và có chỉ dẫn từ mép nhà ra 01 mét giáp với thửa đất của ông M.

Do hòa giải không thành nên vụ kiện được đưa ra xét xử.

Tại bản án số 59/2024/DSST ngày 28/6/2024 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bà Nguyễn Thị T2 phải hoàn trả số tiền 83.700.000 đồng (tám mươi ba triệu bảy trăm ngàn đồng) cho ông Nguyễn Văn M và bà Lê Kim T.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn không yêu cầu tính lãi phát sinh trong giai đoạn thi hành án.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn M và Lê Kim T, về việc yêu cầu bà T2 và các người con gồm: anh Hồ Vũ P, chị Hồ Thị Kim T3, chị Hồ Thị Kim X hoàn trả số tiền tương ứng với nghĩa vụ của ông K, mỗi người là 16.740.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí xem xét thẩm định, tiền án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với bản án của Tòa án nhân dân quận Ô Môn đã tuyên xử bị đơn bà Nguyễn Thị T2 đã kháng cáo bản án trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, luật sư Nguyễn Văn T1 bảo vệ quyền và lợi ích nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn nhận chuyển nhượng đất của bị đơn. Căn cứ theo tờ giao kèo thì diện tích chuyển nhượng là 665m ^{2}, qua đo đạc thực tế thì diện tích đất của nguyên đơn bị thiếu. Tờ giao kèo thể hiện nếu thiếu đất thì bị đơn phải thối hoàn lại giá trị đất là 950.000 đồng/1m ^{2} . Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả là có cơ sở và có lợi cho bị đơn khi nguyên đơn chỉ yêu cầu bồi hoàn ½ giá trị. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ y án sơ thẩm.

Phía bị đơn có đại diện ủy quyền trình bày: Việc làm giấy và sang tên là do ông M tự làm. Thời hiệu khởi kiện đã hết. Nguyên đơn đã nhận đất và sử dụng nên không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Quá trình thụ lý và giải quyết, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Thửa đất 40, tờ bản đồ số 143, diện tích 1765m^2 (trong đó có 260m^2 đất ODT và 1505m^2 đất CLN) do ông Hồ Thành K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số CH05826 ngày 30/01/2015, đất tọa lạc tại khu vực B, phường P, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

Ngày 06/5/2015, ông K tặng cho ông Hồ Nguyên V 01 phần quyền sử dụng đất tại thửa số 40 diện tích 600m^2; tặng cho ông Hồ Vũ P diện tích 500m^2. Diện tích còn lại của thửa đất số 40 là 665m^2 (có 60m^2 đất ODT và 605m^2 đất CLN).

Ngày 13/8/2019, ông Hồ Thành K và bà Nguyễn Thị T2 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn M toàn bộ phần đất còn lại của thửa 40 diện tích 665m^2, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 13/8/2019. Ông K, bà T2 đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đất, ông M đã nhận đất. Ngày 26/8/2019, ông M được chỉnh lý sang tên.

Qua đo đạc thực tế thửa 40 diện tích 581,3m^2 (ODT+CLN), thiếu 83,7m^2 so với hợp đồng chuyển nhượng mà các bên ký kết và GCNQSDĐ mà ông M được cấp (được cấp 665m^2)

Cùng ngày lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (ngày 13/8/2019), ông K, bà T2 và ông M có lập "Giấy nhận tiền và giao kèo" có thỏa thuận như sau: "Lúc công chứng xong nộp hồ sơ vào địa chính quận Ô, nếu địa chính lên đo đạc có giảm diện tích thì vợ chồng tôi sẽ trừ lại phần diện tích giảm, còn nếu tăng thì bên mua sẽ trả thêm theo diện tích tăng, theo giá bán trên là 950.000đ/m^2 hai bên tính". Như vậy, hai bên thỏa thuận: khi nộp hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ, nếu địa chính đo đạc có giảm diện tích thì phía bà T2 sẽ trừ tiền lại phần diện tích giảm. Ông M là người thực hiện các thủ tục xin cấp GCNQSDĐ nhưng ông lại không yêu cầu đo đạc diện tích thực tế phần đất nhận chuyển nhượng, mà lập thủ tục chỉnh lý sang trên trên GCNQSDĐ nên đây là lỗi của ông M. Sau khi ông M đã được chỉnh lý sang tên thì mặc nhiên ông chấp nhận với diện tích giao nhận thực tế và việc trừ lại tiền nếu diện tích giảm thuộc trách nhiệm của phía bà T2 theo "Giấy nhận tiền và giao kèo" ngày 13/8/2019 đã chấm dứt. Việc chuyển quyền sử dụng đất giữa các bên đã có hiệu lực theo quy định của Luật đất đai.

Ông K, bà T2 chuyển nhượng cho ông M là chuyển nhượng hết thửa 40 sau khi đã lập thủ tục tặng cho các con. Ông M đã nhận đất sử dụng 03 năm nhưng không có ý kiến thắc mắc, không tranh chấp với ai; giáp ranh đất ông M là đất của ông Hồ Nguyên V, trên đất có nhà, căn nhà này ông V xây dựng trước khi ông M nhận chuyển nhượng đất; ông M cũng không tranh chấp ranh đất với ông V. Tại phiên tòa phúc thẩm ông cũng khẳng định ông vũ không lấn ranh.

Như vậy, có đủ căn cứ để xác định khi chuyển nhượng đất các bên chỉ chuyển nhượng đối với diện tích thực tế còn lại của thửa 40 mà vợ chồng ông K, bà T2 đang sử dụng; việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hiệu lực pháp luật. Nay ông M, bà T khởi kiện yêu cầu bà T2 phải hoàn trả số tiền đối với diện tích thiếu tương ứng với nghĩa vụ của bà T2: 83.700.000 đồng là không có căn cứ, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông M1 là không phù hợp.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 BLTTDS năm 2015:

- Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị T2;

- Sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng: không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng dân sự: Xét mối quan hệ pháp luật thì đây là vụ kiện: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* Tòa án nhân dân quận Ô Môn thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại Khoản 9, Điều

26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định nên được xem xét. Việc ủy quyền là hợp lệ và đúng quy định.

[2] Xét nội dung vụ kiện nhận thấy: Ông Hồ Thành K là người đứng tên sử dụng thửa đất 40, tờ bản đồ số 143, diện tích 1.765m^2 (trong đó có 260m^2 đất ODT và 1505m^2 đất CLN) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05826 cấp ngày 30/01/2015.

Ngày 06/5/2015, ông K tặng cho ông Hồ Nguyên V 01 phần quyền sử dụng đất tại thửa số 40 diện tích 600m^2; tặng cho ông Hồ Vũ P diện tích 500m^2. Diện tích còn lại của thửa đất số 40 là 665m^2 (có 60m^2 đất ODT và 605m^2 đất CLN). Sau đó, ông K và bà T2 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông M vào ngày 13/8/2019, có ra phòng công chứng chứng thực. Giá chuyển nhượng là 950.000 đồng/m^2. Giá chuyển nhượng chuyển nhượng 626.750.000 đồng.

Ngày 26/8/2019 ông M được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất diện tích 665m^2 (trong đó có 60m đất thổ cư và 605m^2 đất cây lâu năm) tại thửa đất số 40, tờ bản đồ số 143, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05826 (chỉnh lý trang sau), đất tọa lạc tại địa chỉ trên. Năm 2020 ông K bị bệnh chết. Năm 2021, ông M dự định chuyển nhượng thửa đất số 40 nêu trên cho người khác nên ông có đo đất lại, lúc này mới phát hiện là diện tích còn thiếu 79,6m^2 so với diện tích trong hợp đồng chuyển nhượng, từ đó mới phát sinh tranh chấp với bà T2. Đo đạc thực tế thì bị thiếu thiếu 83,7m^2 so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp (được cấp 665m^2).

Nguyên đơn kiện yêu cầu bị đơn phải trả giá trị quyền sử dụng đất còn thiếu trên theo giá lúc chuyển nhượng. Bị đơn không đồng ý cho rằng hợp đồng chuyển nhượng đã hoàn tất. Ông M là người đi làm giấy tờ và sang tên. Bị đơn không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Xét về thời hiệu thì vẫn còn thời hiệu vì nguyên đơn phát hiện ra sự việc tính từ ngày đo đạc lại chứ không phải từ ngày ký kết hợp đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký tại Văn phòng C cũng thể hiện cụ thể diện tích đất chuyển nhượng là 665m^2 . Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất còn thiếu.

[4] Qua xem xét Hội đồng xét xử nhận thấy: Căn cứ theo "*Giấy nhận tiền và giao kèo"*ghi ngày 13/8/2019 có đoạn như sau: *"Lúc công chứng xong nộp hồ sơ vào địa chính quận Ô nếu địa chính lên đo đạc có giảm diện tích thì vợ chồng tôi sẽ trừ lại phần diện tích giảm, còn nếu tăng thì bên mua sẽ trả thêm theo diện tích tăng, theo giá bán trên là 950.000đ/m^2 hai bên tính",* Căn cứ vào giấy giao kèo trên bị đơn thừa nhận là ông K và bà T2 có ký tên vào tờ giao kèo, tờ giao kèo không thể hiện việc chuyển nhượng hết thửa mà chuyển nhượng theo m^2 . Nguyên đơn trình bày sau khi ký giao kèo thì không có đo đạc lại diện tích đất chuyển nhượng cho nên không biết diện tích đất bị thiếu đến khi chuẩn bị chuyển nhượng cho người khác thì đo đạc lại biết diện tích bị thiếu như trên.

Qua đo đạc thực tế thể hiện tại Trích đo địa chính số 1431/TTKTTNMT ngày 06/12/2023 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C

(nay là Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Cần Thơ): Thửa 40 diện tích 581,3m^2 (ODT+CLN) hiện ông Nguyễn Văn M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang sử dụng. Theo đó thì ông M sử dụng thực tế thiếu 83,7m^2 so với hợp đồng chuyển nhượng mà các bên ký kết và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông M được cấp. Đồng thời, ông M nhận chuyển nhượng của bị đơn 665m^2, và đã trả cho bên bà T2 số tiền tổng cộng 626.750.000 đồng, tương ứng với mỗi m^2, ông M đã trả cho bên bà T2 là 942.481 đồng/m^2 . Tuy nhiên, theo giá thị trường tại thời điểm tranh chấp là 2.000.000 đồng /1m ^{2} . Đáng lý ra bị đơn phải trả 167.400.000 đồng nhưng bản án sơ thẩm chỉ buộc bà T2 trả số tiền 83.700.000 đồng là có lợi cho phía bị đơn. Nguyên đơn đồng ý với bản án sơ thẩm tuyên và không kháng cáo nên không xem xét.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo của bà T2: Phía bà T2 cho rằng hợp đồng đã thực hiện xong, đồng thời do lỗi của ông M, khi thực hiện thủ tục sang tên ông M không yêu cầu địa chính đo đạc lại nên không đồng ý trả lại số tiền do diện tích bị thiếu. Qua xem xét Hội đồng xét xử nhận thấy: Việc không đo đạc lại là lý do khách quan không phải cá nhân ông M gây ra mà do cơ quan địa chính không thực hiện việc đo đạc. Theo quy định khi chuyển nhượng hết thửa, chỉnh lý biến động tại trang A4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cơ quan chức năng không bắt buộc phải đo đạc lại mà đã điều chỉnh từ tên ông K sang tên ông M tại trang A4 là đủ. Bà T2 cho rằng hợp đồng đã thực hiện xong hoàn toàn vụ việc đã quá lâu nhưng ông M mới khởi kiện là không phù hợp với pháp luật về thời hiệu khởi kiện là chưa đúng vì thời hiệu khởi kiện tính từ lúc ông M phát hiện ra diện tích bị thiếu.

[6] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bà T2 và các con của ông Hồ Thành Kgồm anh Hồ Vũ P, chị Hồ Thị Kim T3, chị Hồ Thị Kim Xhoàn trả số tiền tương ứng với nghĩa vụ của mỗi người số tiền là 16.740.000 đồng. Nguyên đơn đã rút lại yêu cầu khởi kiện này nên được đình chỉ giải quyết theo quy định nên Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên phần quyết định này của bản án sơ thẩm.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu. Tuy nhiên, do bị đơn là người cao tuổi nên được xét miễn nộp án phí theo quy định.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn được miễn do là người cao tuổi.

[9] Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản tranh chấp: Tổng cộng 7.000.000 đồng (bảy triệu đồng) bà T2 phải chịu. Ông M đã nộp nên buộc bà T2 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông M.

[10] Xét đề nghị của viện kiểm sát tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ:

Khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; 39; Điều 91, Điều 92; Điều 217; khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 166 và 170 Luật Đất đai năm 2013;

Điều 2 Luật Người cao tuổi;

Điều 26 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: Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị T2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bà Nguyễn Thị T2 phải hoàn trả số tiền 83.700.000 đồng (tám mươi ba triệu bảy trăm ngàn đồng) cho ông Nguyễn Văn M và bà Lê Kim T.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn không yêu cầu tính lãi phát sinh trong giai đoạn thi hành án.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn M và Lê Kim T, về việc yêu cầu bà T2 và các người con gồm: anh Hồ Vũ P, chị Hồ Thị Kim T3, chị Hồ Thị Kim X hoàn trả số tiền tương ứng với nghĩa vụ của ông K, mỗi người là 16.740.000 đồng.

3. Các vấn đề khác:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản tranh chấp: Bà Nguyễn Thị T2 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông M số tiền 7.000.000 đồng (bảy triệu đồng).

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn được miễn do là người cao tuổi.

Bản án này là phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay.

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

***Nơi nhận*:**
- Các đương sự;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND quận Ô Môn;
- Chi cục THADS quận Ô Môn;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Hải