

Bản án số: 518/2024/DS-PT

Ngày: 11/12/2024.

V/v: Tranh chấp Quyền sử dụng  
đất và 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 Trang Thư

*Các Thẩm phán:* 1/ Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan

2/ Bà Võ Bích Hải

**- 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 Đỗ Thị Hồng Nhi - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 12 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 342/2024/TLPT-DS ngày 01 tháng 10 năm 2024 về việc “*Tranh chấp Quyền sử dụng đất và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 68/2024/DS-ST ngày 17 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 399/2024/QĐ-PT ngày 10 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà **Nguyễn Thị V**, sinh năm 1964.

Nơi cư trú: Khu vực T, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ; *Có mặt.*

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:* Luật sư *Lâm Thanh T*  
– Văn phòng L3 thuộc Đoàn Luật sư thành phố C; *Có mặt.*

**- Bị đơn:** Ông **Thái Văn T1**, sinh năm 1966.

Nơi cư trú: Khu vực T, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ; *Có mặt.*

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:* Luật sư *Đoàn Thị Tuyết L*  
– Công ty Trách nhiệm hữu hạn C1 thuộc Đoàn Luật sư thành phố C; *Có mặt.*

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

+ Phía nguyên đơn:

- 1/ Bà Lê Thị P, sinh năm 1935; *Có đơn đề nghị vắng mặt.*
- 2/ Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1970; *Có đơn đề nghị vắng mặt.*
- 3/ Bà Châu Kim S, sinh năm 1973; *Có mặt.*
- 4/ Chị Nguyễn Thị Kiều M, sinh năm 2002; *Có đơn đề nghị vắng mặt.*
- 5/ Ông Nguyễn Hữu C, sinh năm 1992.

Cùng cư trú: Khu vực T, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

*Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Hữu C: Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1964 (Văn bản ủy quyền ngày 15/4/2024); Có mặt.*

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Lâm Thanh T – Văn phòng L3 thuộc Đoàn Luật sư thành phố C; Có mặt.*

+ Phía bị đơn:

- 6/ Bà Trần Ngọc L1, sinh năm 1968; *Có mặt.*
- 7/ Anh Thái Văn N, sinh năm 1988; *Có đơn đề nghị vắng mặt.*
- 8/ Chị Lê Thị Bích V1, sinh năm 198; *Có đơn đề nghị vắng mặt.*

+ Có yêu cầu độc lập:

- 9/ Bà Huỳnh Kiều M1, sinh năm 1947.

Nơi cư trú: Ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ; *Có đơn đề nghị vắng mặt.*

+ Phía người liên quan có yêu cầu độc lập:

- 10/ Bà Trần Kiều D, sinh năm 1967.
- 11/ Bà Trần Kiều L2, sinh năm 1973.
- 12/ Ông Trần Thanh P1, sinh năm 1979.

Cùng cư trú: Ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ; *Cùng có đơn đề nghị vắng mặt.*

+ Cơ quan, tổ chức có liên quan:

- 13/ Ủy ban nhân dân quận Ô, thành phố Cần Thơ; *Có đơn đề nghị vắng mặt.*

\* *Người kháng cáo: Bị đơn ông Thái Văn T1.*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* *Theo các đơn khởi kiện (nộp tạm ứng án phí ngày 10/11/2022), khởi kiện bổ sung và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị V trình bày:*

Trên thửa đất 391, tờ bản đồ số 4 cấp cho ông Thái Văn T1 (bị đơn), có căn nhà của bà Nguyễn Thị V (nguyên đơn) diện tích 4,7m x 12m = 56,4m<sup>2</sup>. Căn nhà này được gia đình bà cư ngụ liên tục, không gián đoạn qua nhiều đời trước giải phóng đến nay, do được chủ đất tặng cho anh ruột bà. Nay nhà xuống cấp, hư hỏng nhiều

không ở được, khi bà xây dựng theo kiểu tiền chế (khung, tấm vách, lợp mái đều bằng to) trên nền đất cũ thì bị ngăn cản và yêu cầu không được xây dựng lại, với lý do cát trên đất của bị đơn. Dù phần đất đã được cấp sau đó rất lâu, đất cấp trùm lên nhà người khác.

Lý do: Gia đình bà Huỳnh Kiều M1 (chủ đất) chuyển nhượng vĩnh viễn cho ông Nguyễn Văn T3 đã có cam kết “không bán nhà ở phía bên nhà nguyên đơn và phần đất mồ mã phía sau”. Khi làm thủ tục hợp thức hóa phần đất, phía bị đơn đã khai trùm lên diện tích còn chừa lại (nhà nguyên đơn và phần đất mồ mã phía sau) và được cơ quan cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vì vậy, nguyên đơn *khởi kiện* yêu cầu được tiếp tục sử dụng phần đất ngang 4,7m x dài 9m = 42,3m<sup>2</sup>. Qua đo đạc thực tế phần đất có diện tích 64,2m<sup>2</sup> được ký hiệu vị trí A theo Bản trích đo địa chính của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02988/QSDĐ cấp cho ông Thái Văn Tốt N1 12/9/2000, vì phần đất này không được chuyển nhượng và nằm ngoài việc mua bán đất giữa bà M1 với ông T3.

\* *Tại đơn phản tố đề ngày 15/5/2023, bị đơn ông Thái Văn T1 trình bày:*

Ông (Thái Văn T1) không thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị V.

Lý do: Vào năm 1996, ông có nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn H (chồng bà Huỳnh Kiều M1) toàn bộ thửa đất 391 với số vàng là 40 chỉ vàng 24K. Thời điểm này, trên thửa đất có 02 căn nhà là của bà Lê Thị P (mẹ chồng bà V) và căn nhà của bà V. Khi ông mua thửa đất thì có thỏa thuận miệng với bà V cho ở nhờ khi nào làm ăn có tiền mua đất chỗ khác thì dọn đi trả lại phần đất nền nhà cho ông. Đến năm 2000, ông xin đăng ký quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân huyện Ô (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02988 ngày 12/3/2000 tại thửa 391, diện tích 2.117m<sup>2</sup> (T+LNK) theo đúng quy định của pháp luật; cho đến thời điểm nguyên đơn khởi kiện, không ai tranh chấp. Tiếp đến ngày 31/01/2022, bà V họp gia đình thống nhất giao cho Nguyễn Hữu C (là con của bà V) thỏa thuận làm Hợp đồng mua bán đất chiều ngang 4m x chiều dài 15,2m, diện tích 60,8m<sup>2</sup>, với giá 120.000.000 đồng; nhưng mới trả được 60.000.000 đồng, còn thiếu/nợ 60.000.000 đồng chưa trả.

Do đó, bị đơn *phản tố* yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

Bác yêu cầu khởi kiện của bà V và yêu cầu độc lập của bà M1 vì không có căn cứ do trong Tờ sang nhượng đất vĩnh viễn ngày 20/10/1996 do bên bán (ông H, bà M1 và các con) là công khai và không thể hiện số đo phần đất gia đình bà V đang ở nên việc này là không có; đồng thời, vào năm 2000 ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được xác định là đúng trình tự thủ tục do pháp luật quy định.

*Quá trình giải quyết, ngày 10/01/2024 ông Thái Văn T1 có đơn khởi kiện đối với ông Nguyễn Hữu C (con bà V), nội dung sau:* Ông cho gia đình ông C ở nhờ trên đất từ năm 2000, gia đình ông C có nhu cầu làm lại nhà mới tiền chế nên ông C (đại

diện gia đình) có thoả thuận mua của ông phần đất ngang 04m x dài 15,2m = 60,8m<sup>2</sup>, hai bên có làm Hợp đồng mua bán đất ngày 31/01/2022 với giá 120.000.000 đồng nhưng đến nay ông C mới trả 60.000.000 đồng, còn thiếu/nợ 60.000.000 đồng chưa trả (đây là phần đất bà V mẹ ông C đang khởi kiện ông).

Vì vậy, ông T1 *khởi kiện* yêu cầu ông Nguyễn Hữu C phải trả số tiền 60.000.000 đồng còn nợ. *Trường hợp* ông C không tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán đất thì ông T1 đồng ý trả lại cho ông C 60.000.000 đồng nhưng ông C phải tháo dỡ nhà đi nơi khác để trả lại đất cho ông.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan lần lượt có từng yêu cầu, ý kiến như sau:*

- Ông Nguyễn Hữu C (có bà Nguyễn Thị V đại diện) trình bày:

Ông C là con của bà V. Vào ngày 31/01/2022, giữa Nguyễn Hữu C với ông Thái Văn T1 có làm Hợp đồng mua bán đất (hợp đồng tay) với diện tích chiều ngang 4m, chiều dài 15,2m, tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ. Giá chuyển nhượng là 120.000.000 đồng, phương thức thanh toán trả 03 lần. Sau khi ký Hợp đồng mua bán đất, ông C đã trả cho ông T1 được 60.000.000 đồng, kỳ trả tiếp theo là 15 tháng sẽ trả thêm 40.000.000 đồng, kỳ cuối là 18 tháng sau trả tiếp 20.000.000 đồng là đủ.

Vị trí đất mà ông C nhận chuyển nhượng của ông T1 là phần đất cặp vách nhà bà V đo qua phía mương ranh với ông H1 là 4m, chứ không phải vị trí mà căn nhà của bà V đang ở như lời trình bày của ông T1.

Đến cuối năm 2022, bà V với ông T1 phát sinh tranh chấp về phần đất có căn nhà bà V đang ở từ trước đến nay. Đồng thời, bà Huỳnh Kiều M1 cũng có đơn yêu cầu độc lập vị trí phần đất mà ông T1 bán/chuyển nhượng cho ông C, vì bà M1 cho rằng trước đây không bán cho ông T1 phần này. Nên ông C tạm dừng trả tiền ông T1 lần 2 theo như Hợp đồng mua bán đất, để chờ kết quả của Tòa án giải quyết xong nếu đất của ông T1 thì C sẽ thực hiện cam kết với ông T1.

- Bà Trần Ngọc L1 trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của ông T1.

- Tại đơn yêu cầu độc lập đề ngày 20/6/2023, yêu cầu bổ sung và quá trình giải quyết, bà Huỳnh Kiều M1 trình bày:

Vào năm 1996, gia đình bà khó khăn nên chồng của bà là ông Trần Văn H có làm giấy tay sang nhượng phần đất thổ cư và đất trồng cây lâu năm (không rõ diện tích vì chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) cho ông Thái Văn T1 với số vàng là 40 chỉ vàng 24K. Cam kết phải chừa lại phần đất đã cho bà Lê Thị P (tên thường gọi Bảy T4) và khu mồ mã ông bà, vì phần đất này đã cho vợ chồng bà Lê Thị P ở từ thời ông bà đến nay. Phần đất vợ chồng bà P cư ngụ tồn tại 02 ngôi nhà là con của bà P ông Nguyễn Văn T2 và Nguyễn Văn P2.

Ông T1 đã giao vàng 02 lần, lần cuối cùng ông giao vàng vào năm 1997 với cam kết của ông T1 khi hợp thức hóa giấy tờ phải báo cho gia đình bà biết và chừa lại 02 phần đất trên. Đến khi hợp thức hóa Giấy chứng nhận, ông T1 trở mặt, đuổi

bà V khi xây nhà lại vì cho là bà V ở nhờ, nếu muốn ở thì thôi lại cho ông T1 100.000.000 đồng.

Do quyền lợi bị xâm phạm nên bà M1 *yêu cầu độc lập* những vấn đề sau:

1/ Yêu cầu ông T1 giao trả lại diện tích đất tổng cộng khoảng 390m<sup>2</sup>.

Qua đo đạc thực tế phần diện tích đất diện tích 284,8m<sup>2</sup> tại vị trí A, B và C gồm căn nhà bà V, căn nhà bà P, diện tích đất cặp ranh ông H1 và diện tích nền mộ 16m<sup>2</sup>.

Đối với phần đất có căn nhà của bà V và bà P thì bà đồng ý giao lại cho bà V và gia đình bà P sử dụng.

2/ Kiến nghị Ủy ban nhân dân quận Ô điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Thái Văn T1 vì ông T1 khai trùm luôn phần đất còn lại (đất đã cất nhà ở trước giải phóng của bà Lê Thị P).

- Bà Châu Kim S trình bày:

Bà là con dâu của bà Lê Thị P. Đối với phần đất mà bà P đã xây dựng nhà ở thì trước đây của cha mẹ bà P sống trên phần đất này và để lại cho bà P sử dụng liên tục trên 100 năm. Phần đất bà P cư ngụ tồn tại 02 ngôi nhà là con của bà P ông Nguyễn Văn T2 (chung sống với bà P).

Vào thời điểm bà M1 chuyển nhượng đất cho ông T1 thì các bên có đóng cọc trụ đá chừa phần đất của gia đình bà ra, còn phía ông T1 thì đã làm hàng rào lưới B40 bao quanh phần đất ông T1 nhận chuyển nhượng.

\* *Tiến trình tố tụng, tại cấp sơ thẩm có Quyết định nhập vụ án số 01/2024/QĐST-DS ngày 23/5/2024 nên tư cách đương sự được xác định lại trong khuôn khổ luật định.*

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 68/2024/DS-ST ngày 17 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn đã tuyên xử:*

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị V.

Công nhận cho bà Nguyễn Thị V được quyền sử dụng một phần đất thuộc thửa đất số 391, diện tích 64,2m<sup>2</sup> (trong đó 50m<sup>2</sup> loại ODT và 14,2m<sup>2</sup> loại CLN) ở vị trí A theo bản trích đo địa chính số 98/TTKTTNMT ngày 30/01/2024 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và Môi trường thành phố C. Đất tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

2/ Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Kiều M1.

Công nhận cho bà Huỳnh Kiều M1 được quyền sử dụng một phần đất thuộc thửa đất số 391, ở vị trí B, diện tích 131,8 m<sup>2</sup> (trong đó 50 m<sup>2</sup> loại ODT và 81,8m<sup>2</sup> loại CLN) và 16 m<sup>2</sup> đất ở vị trí D, loại CLN theo bản trích đo địa chính số 98/TTKTTNMT ngày 30/01/2024 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và Môi trường thành phố C. Đất tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Kiều M1 về việc yêu cầu ông Thái Văn T1 trả lại cho bà phần đất ở vị trí C, diện tích 88,8m<sup>2</sup> theo bản trích đo địa chính số 98/TTKTTNMT ngày 30/01/2024 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và Môi trường thành phố C. Đất tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

3/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Thái Văn T1 việc buộc bà V di dời trả lại phần đất tại vị trí A.

Hợp đồng mua bán đất được lập ngày 31/01/2022 giữa bên bán ông Thái Văn T1, bên mua ông Nguyễn Hữu C bị vô hiệu.

Buộc ông Thái Văn T1 trả lại cho ông Nguyễn Hữu C 60.000.000 đồng (*Sáu mươi triệu đồng*).

*Ngoài ra*, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền đăng ký/điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự, nghĩa vụ chậm trả tiền, chi phí tố tụng xem xét thẩm định, giám định chữ ký, án phí và quyền kháng cáo của đương sự theo luật định.

*Tại đơn kháng cáo đề ngày 29/7/2024*, bị đơn ông Thái Văn T1 yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm để bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của người liên quan (bà Huỳnh Kiều M1) và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

*Tại phiên tòa phúc thẩm,*

*Bị đơn* giữ nguyên yêu cầu về kháng cáo, phản tố.

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

*Người liên quan có yêu cầu độc lập bà Huỳnh Kiều M1* có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt và thể hiện ý kiến thống nhất phán quyết của Tòa án.

*Luận cứ của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn (Luật sư Lâm Thanh T):*

Bản án sơ thẩm đã xem xét, đánh giá toàn diện. Trong góc độ bảo vệ quyền lợi của nguyên đơn bà Nguyễn Thị V và đảm bảo quyền lợi cho người liên quan ông Nguyễn Hữu C, đề nghị Hội đồng xét xử “Giữ nguyên bản án sơ thẩm” về yêu cầu khởi kiện của V và đảm bảo quyền lợi cho ông C.

*Luận cứ của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn (Luật sư Đoàn Thị Tuyết L):*

Luật sư lập luận các vấn đề có liên quan từ những nhận định, phán quyết của Tòa án sơ thẩm đến các giấy tờ tài liệu để đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Kiều M1, giải quyết hậu quả của Hợp đồng mua bán đất giữa ông T1 với ông C và xem xét các khoản chi phí ông T1 phải chịu theo quy định.

*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 đã tuyên là có căn cứ. Bị 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 bị đơn ông Thái Văn T1 trong thời hạn luật định, có nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ.

[2] Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu độc lập của người liên quan (bà Huỳnh Kiều M1) và các chứng cứ đã thẩm tra cho thấy: Các đương sự tranh chấp về quyền sử dụng đất và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong đó bất động sản tranh chấp tọa lạc tại địa giới hành chính quận Ô nên Tòa án nhân dân quận Ô Môn 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] Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều không kháng cáo.

*Riêng*, bị đơn ông Thái Văn T1 cho rằng: bản án sơ thẩm có nhiều tình tiết, cũng như nội dung chưa hợp lý làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bản thân và gia đình bị đơn nên kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm để bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của người liên quan (bà Huỳnh Kiều M1) và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

[4] Xét kháng cáo của đương sự:

Hội đồng xét xử xét thấy:

Trong vụ án, đương sự cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm đều lần lượt có các yêu cầu khởi kiện, phản tố, độc lập. Để xem xét yêu cầu của mỗi đương sự cần đánh giá toàn diện, lồng ghép lẫn nhau trong tổng thể các tình tiết của vụ án.

Cụ thể:

[4.1] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị V *khởi kiện*, khởi kiện bổ sung yêu cầu được tiếp tục sử dụng phần đất ngang 4,7m x dài 9m, diện tích 42,3m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế có diện tích 64,2m<sup>2</sup>) được ký hiệu tại vị trí A theo Bản trích đo địa chính của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố C. Vì cho rằng: phần đất này không được chuyển nhượng và nằm ngoài việc mua bán đất giữa phía bà Huỳnh Kiều M1 với ông Thái Văn T1.

[4.2] Bị đơn ông Thái Văn T1 gọi là *phản tố* nói chung (sau khi có Quyết định nhập vụ án) cho rằng: đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy tay sang nhượng đất vĩnh viễn ngày 20/10/1996 (âm lịch) với gia đình ông Trần Văn H (chồng bà Huỳnh Kiều M1); còn việc thỏa thuận chuyển nhượng giữa bị đơn với ông Nguyễn Hữu C (con nguyên đơn) là tại vị trí căn nhà bà V có trên đất. Nên đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của người liên quan (bà M1) và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu ông Nguyễn Hữu C trả tiếp số tiền còn nợ 60.000.000 đồng. Trường hợp ông C không tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán đất thì ông đồng ý trả lại cho ông C 60.000.000 đồng nhưng ông C phải tháo dỡ nhà đi nơi khác để trả lại đất cho ông.

*Tại phiên tòa phúc thẩm*, ông T1 xác định: đồng ý tiếp tục Hợp đồng chuyển nhượng với ông C, yêu cầu ông C trả 60.000.000 đồng còn nợ. Xét sự tự định đoạt của ông T1 trong phạm vi yêu cầu ban đầu nên được xem xét chung.

[4.3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Kiều M1 *yêu cầu độc lập* về buộc ông T1 giao trả lại diện tích đất tổng cộng khoảng 390m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế diện tích 284,8m<sup>2</sup>) tại các vị trí A, B, C theo Bản trích đo địa chính thể hiện (gồm căn nhà bà V, căn nhà bà P, diện tích đất cặp ranh ông H1) và diện tích nền mộ 16m<sup>2</sup> tại vị trí D. Đối với phần đất có căn nhà của bà V và bà P thì bà đồng ý giao lại cho bà V và gia đình bà P sử dụng. Đồng thời, đề nghị kiến nghị Ủy ban nhân dân quận Ô điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Thái Văn T1, vì cho rằng: khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận, ông T1 khai trùm luôn phần đất còn lại (đất đã cất nhà ở trước giải phóng của bà Lê Thị P).

[5] Lần lượt các vấn đề được xem xét trong vụ án như sau:

[5.1] *Thứ nhất*, quá trình thu thập chứng cứ và lời thừa nhận của đương sự thể hiện: Ông Trần Văn H (ông H là chồng bà Huỳnh Kiều M1) - có sự thống nhất gia đình đồng ý ký tên gồm vợ Huỳnh Kiều M1 và các con Trần Thanh Q, Trần Kiều L2, Trần Thanh P1, Trần Thanh Phúc E, lập Tờ sang nhượng đất vĩnh viễn (giấy tay) ngày 20/10/1996 (âm).

Dẫn chiếu nội dung Tờ sang nhượng đất vĩnh viễn (Bút lục: 124):

*Tôi tên: Trần Văn H*

*Làm tờ sang nhượng đất vĩnh viễn như sau:*

*Lý do: Gia đình tôi khó khăn kinh tế. Tôi sang nhượng khu đất vườn vĩnh viễn cho cháu tên:*

*Trong phần diện tích khu đất vườn này, tôi có chừa lại phần thổ cư hiện tại cho bà Lê Thị P (B).*

*Chiều rộng:*

*Chiều dài:*

*Cộng thêm khu mồ cha mẹ tôi.*

*Chiều rộng:*



*Chiều dài: Tôi không bán.*

*Giá trị bán 40 chỉ vàng 24k phần đất.*

*Nay ngày cháu giao cho tôi 20 chỉ vàng 24k (hai mươi chỉ).*

*Ngày 15 tháng giêng âm lịch năm 1997 giao thêm tôi 20 chỉ vàng 24k (hai mươi chỉ).*

*Tôi dọn dẹp nhà cửa và giao phần đất vườn này kể cả cây cối cho cháu trọn quyền sử dụng.*

(Có ký và ghi họ tên của người sang nhượng Trần Văn H và gia đình gồm Huỳnh Kiều M1, Trần Thanh Q, Trần Kiều L2, Trần Thanh P1, Trần Thanh Phúc E).

Văn bản này được phía bị đơn lưu giữ, cung cấp chứng cứ; về phía nguyên đơn và người liên quan khác không phản đối nên là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trong đó: người được nhượng (nhận chuyển nhượng), chiều dài/chiều rộng từng phần đất chừa lại cho bà Lê Thị P, khu mô đều bỏ trống, không để họ tên, không ghi kích thước, diện tích. Tuy nhiên, cuối Tờ sang nhượng có thể hiện nội dung:

*Hôm nay ngày 25 tháng giêng âm, tôi Huỳnh Kiều M1 có nhận số vàng là 20 chỉ vàng 24.*

*Số vàng của cháu tôi là Thái Văn T1.*

*Người nhận Huỳnh Kiều M1 ký và ghi họ tên.*

Qua đó xác định được: Người nhận chuyển nhượng là ông Thái Văn T1. Điều này cũng phù hợp với thừa nhận của các đương sự về giao dịch chuyển nhượng đất, trong đó: phần đất tranh chấp chỉ tương ứng tại các vị trí A, B, C, D theo Bản trích đo địa chính số 98/TTKTTNMT ngày 30/01/2024 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C (nay là Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C).

Đối với giao dịch chuyển nhượng: Bên cạnh việc xác lập chuyển nhượng của ông Trần Văn H, có sự thống nhất và nhận vàng của bà Huỳnh Kiều M1 nên được xác định ý chí định đoạt chung của vợ chồng theo tinh thần hướng dẫn tại Án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 06 tháng 4 năm 2016 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06 tháng 4 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân Tối cao.

Từ những viện dẫn là cơ sở xác thực: giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa phía ông Trần Văn H, bà Huỳnh Kiều M1 với ông Thái Văn T1 là có thật và giao dịch đã hoàn thành (phía ông H – bà M1 đã giao đất và phía ông T1 đã trả đủ vàng).

Do đó, việc trích lục hồ sơ chuyển nhượng có Biên bản họp gia đình ngày 16/7/2000, trong đó: có 07 thành viên gia đình ký tên, trên cơ sở giám định và yêu cầu giám định xác định chữ ký trên tài liệu cần giám định (Biên bản họp gia

đình) với mẫu so sánh của Huỳnh Kiều M1, của Trần Thanh P1 không phải do cùng một người ký ra theo Kết luận giám định số 6674/KL-KTHS ngày 06/12/2023 của Phân viện Khoa học Hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh không là căn cứ kiến nghị điều chỉnh Giấy chứng nhận (theo đề nghị của bà M1) hoặc hủy Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về Quyết định cá biệt của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Song, đây cũng là vấn đề gian dối trong thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cần phê phán đối với hành động của người thực hiện. Song, qua thủ tục chuyển nhượng không có cơ sở xác định “Ai là người thực hiện hành vi gian dối?” nên không có căn cứ đề nghị cơ quan chức năng xem xét xử lý theo thẩm quyền. Hơn nữa, sự việc này không làm thay đổi bản chất việc giao dịch giữa hai bên đương sự. Tuy nhiên, vẫn cần rút kinh nghiệm về hoạt động quản lý thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai.

[5.2] *Thứ hai*, xét về quyền của chủ sử dụng tại thời điểm giao dịch:

Qua việc đánh giá ở đoạn [5.1] về giao dịch chuyển nhượng.

*Trong phần diện tích khu đất vườn này, tôi (Trần Văn H) có chừa lại phần thổ cư hiện tại cho bà Lê Thị P (B) cộng thêm khu mô cha mẹ tôi. Tôi không bán.*

Như thể hiện trên thì các phần chừa lại đều không ghi nhận kích thước, diện tích. Về phía bị đơn ông Thái Văn T1 cho rằng: do ông không đồng ý *chừa lại* nên không ghi nhận kích thước, diện tích các phần tương ứng.

Nhưng, qua xem xét thẩm định tại chỗ xác định được như sau:

- Phần đất bà Nguyễn Thị V đang sử dụng tại vị trí A, diện tích 64,2m<sup>2</sup>.

Tài sản trên đất gồm 04 kết cấu (Bút lục: 135 -> 139):

+ Kết cấu 1: khung cột sắt tiền chế, mái tôn, không vách, nền gạch men, không trần, diện tích 8,8m<sup>2</sup>.

+ Kết cấu 2: khung cột sắt, mái tôn, vách tôn, nền gạch men, không trần, diện tích 37,2m<sup>2</sup>.

+ Kết cấu 3: tầng lửng, khung cột sắt, mái tôn, vách tôn, sàn bê tông nhẹ, đà sắt, không trần, diện tích 37,2m<sup>2</sup>.

+ Kết cấu 4: khung cột sắt, mái tôn, vách tôn 50% + tường 50%, nền gạch men, không trần, diện tích 14,4m<sup>2</sup>.

+ Và một ngôi mộ (của chồng bà V).

- Phần đất bà Lê Thị P đang sử dụng tại vị trí B, diện tích 131,8m<sup>2</sup>.

Tài sản trên đất (Bút lục: 158 -> 162) gồm:

+ Nhà trước: diện tích 40,05m<sup>2</sup>, kết cấu: cột bê tông cốt thép, mái tôn, vách tôn, nền gạch men, la phong xộp.

+ Mái che bên phải: diện tích 22,25m<sup>2</sup>, kết cấu: mái tôn, vách tôn, nền gạch men, cột bê tông cốt thép.

+ Nhà sau: diện tích 31,5m<sup>2</sup>, kết cấu: cột bê tông cốt thép, mái tôn, vách tường, nền gạch men.

+ Mái che phía trước: diện tích 30,8m<sup>2</sup>, kết cấu: mái tôn, vách tôn, khung sắt tiền chế, nền gạch men.

- Khu mộ vị trí D, diện tích 16m<sup>2</sup>. Gồm 02 ngôi mộ (cha mẹ bà M1) đá xây gạch.

Những công trình, tài sản trên từng vị trí này đã tồn tại vào thời điểm phía ông H - ông T1 thỏa thuận chuyển nhượng và hiện hữu cho đến nay (trong đó: bà V xây dựng lại vào năm 2022, bà P xây dựng lại vào năm 2023).

Thực tế, ông T1 lưu giữ Tờ sang nhượng này nhưng không có ý kiến phản đối suốt từ những năm 1996 cho đến khi nguyên đơn khởi kiện (năm 2022) mới nêu ra vấn đề này nên không có cơ sở xem xét thỏa mãn lời khai của bị đơn là chứng cứ xác thực để chấp nhận. Do đó, yêu cầu/ý kiến của các bên được xem xét, đánh giá chung.

Đó là:

- Một, đối với các phần đất *chừa lại* phía bà Huỳnh Kiều M1 chỉ còn quyền tương ứng đối với diện tích khu mộ (16m<sup>2</sup>).

Xét thấy: khu mộ được định vị giữa đất. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, ông T1 xác định: từ trước đến nay vẫn tạo điều kiện cho phía gia đình ông H – bà M1 đi vào thăm nom, chăm sóc mộ phần được xem là có đường đi vào khu mộ. Nên tranh chấp của bà M1 đối với diện tích khu mộ (16m<sup>2</sup>) được chấp nhận, cũng xem như thỏa đáng về quyền lợi.

- Hai, đối với *phần thổ cư* cho bà Lê Thị P được xem là chuyển giao quyền cho P (tại thời điểm thỏa thuận giao dịch). Đây được xem là sự tự định đoạt, là quyền tự do cam kết thỏa thuận của chủ sử dụng thuộc về những nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự nên có hiệu bắt buộc thực hiện đối với các bên theo quy định tại Điều 7 Bộ luật Dân sự năm 1995 (Luật có hiệu lực tại thời điểm giao kết).

Thực tế, sau khi chuyển nhượng gia đình ông Trần Văn H, bà Huỳnh Kiều M1 không còn sinh sống tại đây, hiện cư ngụ tại địa phương khác (ấp T, xã T, huyện C).

Nên bà M1 yêu cầu đồng thời các phần đất này là không thỏa mãn về điều kiện khởi kiện nên không có cơ sở chấp nhận toàn bộ.

Góc độ bà P được xem là người bị ảnh hưởng quyền trực tiếp. Nhưng, trong vụ án bà P không có yêu cầu độc lập về việc được công nhận quyền sử dụng đối với phần đất đang thực tế quản lý sử dụng. Không chỉ thế, cho đến bản án sơ thẩm tuyên công nhận cho bà Huỳnh Kiều M1 được quyền sử dụng phần đất diện tích 131,8m<sup>2</sup> tại vị trí B thì bà P cũng không kháng cáo. Nên có căn cứ tin việc các bên có thỏa thuận ở nhờ/cho ở nhờ là có thật. Bởi lẽ, trước khi cấp Giấy chứng nhận cho phía ông Thái Văn T1 thì ông Trần Văn H được ghi nhận quyền đối với thửa

391 theo Sổ địa chính; còn bà Lê Thị P có quyền sử dụng đất tại thửa 389 (Bút lục: 78).

Do đó, đất đai là tài sản đặc biệt, quyền năng của chủ sử dụng chỉ có đầy đủ khi có các giấy tờ về đất đai theo quy định tương ứng tại Điều 100 Luật Đất đai năm 2013; đối với đương sự trong vụ án được xác định là ở nhờ thì bao nhiêu năm vẫn là ở nhờ nên không là căn cứ thời gian ở đã lâu hoặc rất lâu để công nhận quyền sử dụng. Vì vậy, chỉ xem xét cần thiết buộc bà P trả lại đất cho ai? trả cho bà M1 (như án sơ thẩm đã tuyên) hay trả cho ông T1 (theo Giấy chứng nhận công nhận chủ sử dụng). Tuy nhiên, như đã phân tích bên trên thì bà M1 đã không còn quyền; còn lại là ông T1 để được xem xét; trong đó, phải xem xét toàn diện về yêu cầu cụ thể (nếu có).

Thực tế, tại các đơn ông T1 đều không yêu cầu nghĩa vụ đối với bà P về vị trí đất (B) nên trong góc độ vụ án không có cơ sở buộc bà P di dời, trả đất (nếu có). Do đó, với chủ sử dụng đã được Nhà nước công nhận quyền theo Giấy chứng nhận thể hiện thì ông T1 có quyền, nghĩa vụ chung theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Ba, đối với căn nhà bà V đã hiện hữu trên đất tại vị trí C (diện tích 64,2m<sup>2</sup>).

Qua lời trình bày của các đương sự thể hiện: bà V là con dâu bà P, nhà được cất liền kề căn nhà bà P. Khởi điểm vụ án này, bà V khởi kiện để yêu cầu công nhận quyền sử dụng đối với phần đất tại vị trí C đang sử dụng.

Thực tế, căn nhà bà V đã hiện hữu trên đất từ thời điểm ông T1 (bị đơn) thỏa thuận chuyển nhượng với gia đình ông H, bà M1 (người liên quan). Theo các đơn khởi kiện (Bút lục: 37->43), bà V đều thống nhất viện dẫn Tờ sang nhượng đất vĩnh viễn ngày 20/6/1996 (âl). Trong khi, nội dung Tờ sang nhượng chỉ *chừa lại* phần cho bà Lê Thị P, nhưng phía bà V không phản đối gì suốt những năm 1996 cho đến khi khởi kiện vào những năm 2021-2022. Như vậy được xem bà V – bà P cùng tương ứng về quyền lợi.

Trên cơ sở có yêu cầu của nguyên đơn (bà V) cần xem xét toàn diện quyền lợi để ổn định phần đất tại vị trí C (diện tích 64,2m<sup>2</sup>) cho bà V, cũng được là thỏa đáng quyền lợi cho bà gia đình bà V – bà P theo nội dung Tờ sang nhượng đã thể hiện.

Xét loại đất, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho phía ông T1 không định vị từng vị trí đất thổ cư (ODT) và đất trồng cây lâu năm (CLN) nên căn cứ hiện trạng nhà tại vị trí A, cấp sơ thẩm xác định tương ứng có loại đất ODT là phù hợp.

[5.2] Thứ ba, về yêu cầu của ông Thái Văn T1 đối với ông Nguyễn Hữu C:

Xét Hợp đồng mua bán đất (giấy tay) ngày 31/01/2022 giữa ông Thái Văn T1 (người bán) với ông Nguyễn Hữu C (người mua) thỏa thuận:

*Bên A bán cho bên B một phần diện tích đất trồng cây lâu năm ngang 04m x chiều dài 15,2m tọa lạc khu vực T, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ.*

*Giá tiền mua bán: 120.000.000 đồng.*

*Ông C đã trả 60.000.000 đồng, còn lại 60.000.000 đồng chưa trả.*

Ông T1 cho rằng: phần đất bán cho ông C là phần đất có căn nhà của bà V (vị trí B). Theo phía ông C thì phần đất mua của ông T1 là ở vị trí cặp nhà bà V trở qua mương ranh với thửa đất liền kề (vị trí C).

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T1 đồng ý tiếp tục Hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu ông C trả 60.000.000 đồng còn nợ. Tuy nhiên, Hợp đồng mua bán đất được thiết lập giữa ông T1 và ông C (giấy tay) không đáp ứng hình thức, nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại các Điều 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 và khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 (Luật có hiệu lực tại thời điểm xác lập giao dịch); thực tế, hai bên mới giao nhận  $\frac{1}{2}$  giá trị tài sản (60.000.000 đồng/120.000.000 đồng). Hơn nữa, diện tích đất hai bên giao dịch là 60,8m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế 88,8m<sup>2</sup> tại vị trí C theo Bản trích đo địa chính) không thỏa mãn diện tích tách thửa (tối thiểu 300m<sup>2</sup> trở lên, đất trồng cây lâu năm tại các phường/thị trấn) theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 7 Quyết định số 16/2022/QĐ-UBND ngày 20/5/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố C. Do đó, giao dịch giữa ông T1 với ông C vi phạm điều cấm của luật nên vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự.

Nên ý chí của ông T1 về việc đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp đồng hay mua bán với ông C là phần đất có căn nhà của bà V (vị trí B) không có cơ sở xem xét thỏa mãn.

Do giao dịch vô hiệu nên hậu quả pháp lý được giải quyết theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự về các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông T1 có nghĩa vụ trả lại ông C số tiền 60.000.000 đồng đã nhận là có căn cứ, đúng pháp luật.

[6] Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét ý kiến của bị đơn, chấp nhận yêu cầu của bà M1 đối với phần đất tại vị trí B theo Bản trích đo địa chính là không có căn cứ. Nên kháng cáo của bị đơn có cơ sở chấp nhận, cần thiết “Sửa án sơ thẩm” về phần này; đồng thời, có điều chỉnh về cách tuyên.

Tuy nhiên, do trong phần tố của bị đơn không yêu cầu bà Lê Thị P trả lại đất nên trong phạm vi vụ án không xem xét dứt điểm được vấn đề này. Do đó, trường hợp cho rằng quyền và lợi ích chưa đảm bảo thì bị đơn có quyền thực hiện quyền của chủ sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm và chi phí tố tụng:

[7.1] Cấp phúc thẩm sửa án liên quan đến kháng cáo của bị đơn Thái Văn T1 nên đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

[7.2] Trên cơ sở sửa án nên cần thiết điều chỉnh nghĩa vụ chịu án sơ thẩm và chi phí tố tụng về xem xét thẩm định tài sản, giám định chữ ký theo quy định tại các Điều 147, 157, 161 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Cụ thể:

- Nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm giá ngạch đối với nghĩa vụ trả tiền cho ông C là:  $5\% \times 60.000.000 \text{ đồng} = 3.000.000 \text{ đồng}$ .

- Người liên quan bà Huỳnh Kiều M1 được chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện (về phần khu mộ) và đương sự thuộc trường hợp 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.

Đối với chi phí giám định chữ ký, bà M1 phải chịu vì không là chứng cứ duy nhất cho sự chấp nhận yêu cầu của chính đương sự.

[7.3] Yêu cầu của các đương sự đan xen nhau và mỗi đương sự (có yêu cầu) được xem như chấp nhận một phần tương ứng nên mỗi người phải chịu 1/3 chi phí đo đạc, thẩm định, định giá tài sản, với tổng chi phí là 12.800.000 đồng. Do đó, mỗi người phải chịu số tiền là:  $1/3 \times 12.800.000 \text{ đồng} = 4.266.666 \text{ đồng}$  (làm tròn 4.266.700 đồng).

Trong đó: bà V nộp tạm ứng 7.000.000 đồng, bà M1 nộp tạm ứng 5.800.000 đồng. Nên T1 có nghĩa vụ trả lại bà V 2.733.300 đồng, trả lại bà M1 1.533.300 đồng.

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

Luận cứ của Luật sư nguyên đơn, của người liên quan (ông Nguyễn Hữu C) và của Luật sư bị đơn có cơ sở chấp nhận từng phần tương ứng.

*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 kháng cáo của bị đơn ông Thái Văn T1.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 68/2024/DS-ST ngày 17 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ (*đồng thời có điều chỉnh về cách tuyên*).

Áp dụng:

- Điều 7 Bộ luật Dân sự năm 1995;

- Các Điều 123, 131, 502 và 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Các Điều 167 và 203 Luật Đất đai năm 2013.

- Án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 06 tháng 4 năm 2016 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06 tháng 4 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân Tối cao.

- 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị V.

Công nhận cho bà Nguyễn Thị V được quyền sử dụng một phần đất thuộc thửa đất số 391, diện tích 64,2m<sup>2</sup> (trong đó 50m<sup>2</sup> loại ODT và 14,2m<sup>2</sup> loại CLN) tại vị trí A theo Bản trích đo địa chính số 98/TTKTTNMT ngày 30/01/2024 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Kiều M1.

Công nhận cho bà Huỳnh Kiều M1 được quyền sử dụng một phần đất thuộc thửa đất số 391, diện tích 16 m<sup>2</sup> đất tại vị trí D, loại CLN theo Bản trích đo địa chính số 98/TTKTTNMT ngày 30/01/2024.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Thái Văn T1.

- Tuyên bố: Hợp đồng mua bán đất lập ngày 31/01/2022 (giấy tay) giữa bên bán ông Thái Văn T1 với bên mua ông Nguyễn Hữu C vô hiệu.

Buộc ông Thái Văn T1 trả lại cho ông Nguyễn Hữu C số tiền 60.000.000 đồng (*Sáu mươi triệu đồng*).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Đối với phần đất tại các vị trí B (diện tích 131,8m<sup>2</sup>), vị trí C (diện tích 88,8m<sup>2</sup>) và các phần đất khác (không tranh chấp) thuộc thửa 391, ông Thái Văn T1 được đảm bảo quyền của chủ sử dụng theo quy định của pháp luật.

(Đất tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ).

*Gửi kèm:* Bản trích đo địa chính số 98/TTKTTNMT ngày 30/01/2024 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và Môi trường thành phố C.

\* Đương sự được quyền, nghĩa vụ thực hiện việc đăng ký, điều chỉnh quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật về đất đai.

Đối với tài sản gắn liền với đất được thực hiện theo quy định chung.

\* Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền định vị lại vị trí ODT cho đương sự theo thực trạng giải quyết trên.

4. Về chi phí đo đạc, định giá tài sản và lệ phí trích đo:

Mỗi đương sự bà Nguyễn Thị V, ông Thái Văn T1, bà Huỳnh Kiều M1 phải chịu 4.266.700 đồng (*Bốn triệu hai trăm sáu mươi sáu ngàn bảy trăm đồng*).

Trong đó: bà V nộp tạm ứng 7.000.000 đồng, bà M1 nộp tạm ứng 5.800.000 đồng. Nên T1 có nghĩa vụ trả lại bà V 2.733.300 đồng (*Hai triệu bảy trăm ba mươi ba ngàn ba trăm đồng*), trả lại bà M1 1.533.300 đồng (*Một triệu năm trăm ba mươi ba ngàn ba trăm đồng*).

5. Về chi phí giám định chữ ký:

Bà Huỳnh Kiều M1 phải chịu 7.000.000 đồng (*Bảy triệu đồng*), đã thực hiện xong

6. Về án phí dân sự:

- Án phí sơ thẩm:

+ Bà Nguyễn Thị V được nhận lại 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003620 ngày 10/11/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

+ Bà Huỳnh Kiều M1 được miễn án phí (do thuộc trường hợp người cao tuổi).

+ Ông Thái Văn T1 phải chịu án phí giá ngạch 3.000.000 đồng (*Ba triệu đồng*). Khấu trừ 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) và 1.500.000 đồng (*Một triệu năm trăm ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0003573 ngày 15/5/2023 và số 0004596 ngày 18/3/2024 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ô Môn nên đương sự phải nộp thêm số tiền là 1.200.000 đồng (*Một triệu hai trăm ngàn đồng*).

- Án phí phúc thẩm:

Bị đơn ông Thái Văn T1 không phải chịu án phí phúc thẩm nên đương sự được nhận lại 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004739 ngày 31/7/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

7. 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.

**Nơi nhận:**

- 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 Thị Trang Thư**



**CÁC THẨM PHÁN**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Thị Trang Thư**