

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: 207/2024/DS-PT

Ngày: 21/5/2024

“V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với 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 Phạm Văn Bình

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan

Bà Nguyễn Thị Trang Thư

- Thư ký phiên tòa: ông Huỳnh Minh Thông – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

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

Trong ngày 21 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 14/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 02 năm 2024, về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 105/2023/DS-ST ngày 29/11/2023 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 164/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 4 năm 2024. Giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Phạm Văn L, sinh năm 1952. (Có mặt).

Cư trú tại: khu vực B, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

Đại diện uỷ quyền: ông Lưu Ngọc T, sinh năm 1966. (Có mặt).

Cư trú tại: khu vực L, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Văn bản uỷ quyền ngày 06/11/2023.

2. Bị đơn: bà Võ Lệ T1, sinh năm 1964 (đã chết).

Cư trú tại: khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng bị đơn:

1. Ông Võ Thanh T2, sinh năm 1977. (Yêu cầu giải quyết vắng mặt).

2. Ông **Võ Văn T3**, sinh năm 1973 (*Đã chết ngày 01/12/2023*).

Cư trú tại: khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà **Trương Thị Tuyết N**, sinh năm 1974. (Có mặt).

3.2. Ông **Nguyễn Quốc C**, sinh năm 1973. (Có mặt).

Cư trú tại: Lô A D, khóm H, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

Bà N, ông C có đại diện ủy quyền anh **Nguyễn Phước H**, sinh năm 1997. (Vắng mặt).

Cư trú tại: ấp T, xã V, huyện T, tỉnh An Giang.

Địa chỉ liên hệ: 5 B, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

Văn bản ủy quyền ngày 11/10/2023, 28/11/2023.

3.3. Chị **Nguyễn Thị Cẩm G**, sinh năm 1996. (Yêu cầu giải quyết vắng mặt).

Cư trú tại: 1 ấp V, xã V, huyện V, thành phố Cần Thơ.

Tạm trú: khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

3.4. Ông **Lê Tuấn D**, sinh năm 1981. (Yêu cầu giải quyết vắng mặt).

Cư trú tại: khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

3.5. Anh **Trần Quốc A**, sinh năm 2002. (Vắng mặt).

3.6. Bà **Phạm Thị X**, sinh năm 1984. (Vắng mặt).

Cư trú tại: 3 đường A, phường T, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh.

3.7. Ông **Phạm Văn H1**, sinh năm 1977. (Vắng mặt).

Cư trú tại: khu vực B, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

Quốc A, X và H1 có đại diện ủy quyền ông **Phạm Văn L** theo văn bản ngày 16/02/2023, 18/02/2023 và 25/02/2023. (Có mặt).

3.8. Ủy ban nhân dân quận T. (Vắng mặt).

Trụ sở: khu vực P, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: ông **Bùi Hữu N1**, chức vụ: Phó Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường quận T. (*Theo Giấy ủy quyền ngày 04/5/2024*).

4. Người kháng cáo:

4.1 Ông **Võ Thanh T2** là người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng bị đơn.

4.2 Bà **Trương Thị Tuyết N** và ông **Nguyễn Quốc C** là những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Phạm Văn L và cũng là đại diện ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Quốc A, Phạm Thị X và Phạm Văn H1 trình bày và yêu cầu như sau:

Thừa đất số 351, tờ bản đồ số 02, diện tích 1324m² (300m² T + 1024m² LNK), do ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận số 00382 ngày 15/5/2003 cho hộ

Phạm Văn L đứng tên có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn N2 (đã chết) vào năm 2002. Lúc nhận chuyển nhượng đất của ông N2 đã có căn nhà của bà Đặng Thị L1 (đã chết) là mẹ của bà Võ Lệ T1, lúc đó ông N2 có nói bà L1 tự cất nhà ở trên đất của ông N2 chứ không phải đất của bà L1. Việc ông và ông N2 mua bán đất với nhau bà L1 biết còn bà T1 có biết hay không thì không rõ do lúc đó bà T1 không sống chung nhà với bà L1. Tại thời điểm đến xem đất cho đến lúc mua đất thì không trực tiếp gặp bà L1 hay bà T1 trao đổi vấn đề căn nhà của bà L1 đang ở trên đất vì nghĩ hoàn cảnh bà L1 khó khăn sẽ tiếp tục cho ở trên đất. Năm 2014 do nhà bà L1 có một phần nằm trong dự án nâng cấp cải tạo quốc lộ I nên bà L1 được nhận tiền bồi thường về nhà và vật kiến trúc còn ông được nhận bồi thường về đất.

Sau này khi bà L1 chết bà T1 bán phần đất cho bà Trương Thị Tuyết N thì ông không biết cho đến năm 2022 ông làm đơn xin đo đạc để điều chỉnh lại diện tích đất thì mới biết bà T1 bán nhà cho bà N và các hộ dân đang ở trên đất của ông không đồng ý ký tên nên có làm bản thỏa thuận ngày 20/9/2022 ông cam kết cho các hộ Trương Thị Tuyết N, Trần Ngọc M, Huỳnh Minh H2 và Đỗ Duy H3 được ở trên đất và không đòi lại. Các hộ ông M, ông H3 và ông H2 cũng ở trên đất như bà L1 trước đây và đều không có giấy tờ. Việc làm bản thỏa thuận này chỉ nhằm để được đo đạc điều chỉnh lại diện tích và đồng ý cho ở nhưng không đồng ý tách thửa cho họ.

Ông L cho rằng đất ông mua hợp pháp, diện tích đất mua của ông N2 có bao gồm luôn phần đất bà L1. Lúc mua đất cũng có đo đạc lại và bà L1 cũng có ở nhà chứng kiến còn bà T1 thì không có do không sống chung nhà. Ông đề nghị công nhận cho ông phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế diện tích 93.5m² loại đất CLN và đề nghị vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà T1 và bà N. Việc bà T1 chết ông cũng vẫn giữ nguyên yêu cầu và yêu cầu người kế thừa quyền nghĩa vụ của bà T1 và bà N có trách nhiệm trả cho ông phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 93.5m² loại đất CLN. Tuy nhiên, trên phần đất tranh chấp có căn nhà bà N đang quản lý, ông đồng ý nhận căn nhà và trả giá trị căn nhà cho bà N theo giá đã được Hội đồng định giá.

Đối với kết quả thẩm định, định giá tài sản do Tòa án thành lập Hội đồng ngày 24/02/2023 và bản trích đo địa chính số 629/TTKTTNMT ngày 16/5/2023 có xác nhận của Trung tâm K ngày 23/6/2023 ông thống nhất làm căn cứ giải quyết vụ án. Bà N yêu cầu định giá tài sản lại và yêu cầu công ty cổ phần T5, địa chỉ: A L, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang ông không đồng ý, đề nghị sử dụng kết quả thẩm định, định giá ngày 24/02/2023 để làm căn cứ giải quyết vụ án. Giấy chứng nhận QSD đất thửa đất đang tranh chấp hiện do ông đang quản lý và không cầm cố, thế chấp cho bất kỳ cá nhân, tổ chức nào. Trừ phần đất đang tranh chấp thì phần đất còn lại do ông đang sử dụng, không phát sinh thêm người thứ ba.

Bị đơn bà Võ Lệ T1 quá trình giải quyết trình bày và yêu cầu như sau:

Phần đất tranh chấp trước đây của ông Tư Đ (không biết họ tên đã chết) mẹ bà là Đặng Thị L1 (đã chết 2016) có xin ở nhờ và cất nhà bằng sàn gỗ lúc đó là đất nương sau đó bà L1 đã bồi đắp thành mặt bằng và có hỏi ý kiến ông Tư Đăng . Ông Tư Đ cũng đồng ý cho cất nhà lại bằng tường xây trên nền nhà cũ còn thời gian nào thì bà không nhớ. Ngoài ra, bà L1 cũng không có mua bán gì với ai đối với phần đất này. Hiện phần đất tranh chấp đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất chưa thì bà cũng không biết và cũng không có giấy tờ gì chứng minh đất tranh chấp là của gia đình.

Thời gian nào bà không nhớ, ông L có nhận chuyển nhượng đất từ con ông Trần Văn N2 (ông N2 đã chết) lúc đó bà và mẹ bà đều biết nhưng không biết ông L mua đất ở thửa nào, ngoài thửa đất 351 xung quanh không còn thửa đất nào khác của ông N2. Năm 2014 do nhà có một phần nằm trong dự án nâng cấp cải tạo quốc lộ I nên mới biết ông L đã kê khai bao trùm luôn phần đất của bà đang ở. Do ông L là người đứng tên thửa đất nên ông L được nhận bồi thường về đất còn mẹ bà được nhận tiền bồi thường về vật kiến trúc.

Năm 2019 bà có chuyển nhượng cho bà Trương Thị Tuyết N và ông Nguyễn Quốc C phần đất cùng căn nhà có làm giấy tay, đã nhận đủ tiền chuyển nhượng giá 300.000.000đ đối với đất và nhà mà không phân ra cụ thể đất bao nhiêu tiền, nhà bao nhiêu tiền. Bà đã giao đất, nhà cho bà N và hiện nay bà N đang sử dụng phần đất tranh chấp. Lúc chuyển nhượng đất cho ông C và bà N ông L không biết và cũng không biết ông L làm giấy tờ bao trùm luôn phần đất của bà.

Bà T1 yêu cầu Tòa án hủy một phần giấy chứng nhận QSD đất thửa đất 351, tờ bản đồ số 02 giấy chứng nhận QSD đất số 00382 do ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 15/5/2003 cho hộ Phạm Văn L đứng tên, đất tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ và yêu cầu công nhận cho bà phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 93.5m² loại đất CLN. Đối với yêu cầu độc lập của bà N bà đồng ý. Đối với yêu cầu của ông L không đồng ý.

Đối với kết quả thẩm định, định giá tài sản do Tòa án thành lập Hội đồng ngày 24/02/2023 và bản trích đo địa chính số 629/TTKTTNMT ngày 16/5/2023 có xác nhận của Trung tâm K ngày 23/6/2023 bà thống nhất làm căn cứ giải quyết vụ án.

Ngoài ra, đất ông L nhận chuyển nhượng là không phải từ ông Trần Văn N2 mà nhận chuyển nhượng từ ông T4 là con rể ông N2. Lúc nhận chuyển nhượng đất cũng không có ký tên tứ cận giáp ranh, ông T4 bà cũng không biết họ tên đầy đủ và địa chỉ nên cũng không cung cấp cho Tòa án.

Ngày 07/10/2023 bà T1 chết.

Người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà T1 là ông Võ Thanh T2 trình

bày tại biên bản hòa giải ngày 17/10/2023 và biên bản lấy lời khai ngày 26/10/2023:

Là em ruột bà T1, bà T1 đã chết ngày 07/10/2023. Bà T1 không có con, còn người chồng hiện tại là Lê Tuấn D sống chung với bà T1 khoảng 5 năm nay không có đăng ký kết hôn. Bà T1 chỉ còn có ông và Võ Văn T3 là em ruột, không còn ai nữa.

Về nguồn gốc đất tranh chấp là của mẹ ông là bà Đặng Thị L1 được ông Tư Đ cho cất nhà bằng sàn gỗ lúc đó là đất mương, sau đó bà L1 bồi đắp bằng phẳng và cất lại nhà bằng tường xây trên nền nhà cũ (không nhớ thời gian). Đất cũng chưa được cấp giấy chứng nhận đến ngày 22/12/2019 bà T1 bán đất và tài sản gắn liền với đất là căn nhà cho bà N và ông C giá 300.000.000đ thì đất cũng chưa được cấp giấy chứng nhận, cũng không có giấy tờ gì chứng minh đất là của gia đình. Số tiền 300.000.000đ bà T1 là người nhận tiền.

Lúc ông L nhận chuyển nhượng đất của ông N2 thì ông và bà L1 đều biết và có chỉ ranh cho ông L và ông N2 đo đất, ranh đất là ngay vách tường nhà của bà L1, ông L cũng không có ý kiến.

Nay bà T1 cũng đã chết ông cũng không có yêu cầu khởi kiện nữa, đề nghị rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Đối với yêu cầu độc lập của bà N ông đồng ý công nhận hợp đồng mua bán nhà đất ngày 22/12/2019 giữa bà T1 với bà N. Đối với yêu cầu của ông L thì ông không đồng ý.

Đối với kết quả thẩm định, định giá tài sản do Tòa án thành lập Hội đồng ngày 24/02/2023 và bản trích đo địa chính số 629/TTKTTNMT ngày 16/5/2023 có xác nhận của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố K ngày 23/6/2023 ông thống nhất làm căn cứ giải quyết vụ án. Bà N yêu cầu định giá lại tài sản và yêu cầu mời công ty Cổ phần T5. Địa chỉ: A L, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang để định giá lại thì ông đồng ý. Đề nghị vắng mặt trong các giai đoạn tố tụng tại các cấp Tòa án và đối chất (nếu có).

Người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà T1 là ông Võ Văn T3 trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 11/10/2023 và ngày 26/10/2023:

Bà T1 là chị ruột của ông, chết ngày 07/10/2023. Bà T1 không có con. Ông Lê Tuấn D là người chồng hiện tại của bà T1 nhưng sống chung không có đăng ký kết hôn. Việc bà T1 bán đất và nhà cho bà N ông biết nhưng không có tham gia. Tuy nhiên, để tạo điều kiện cho bà T1 ông có lẩn tay trong tờ hợp đồng mua bán nhà đất ngày 22/12/2019, nhưng người nhận tiền là bà T1.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà T1 thì ông không yêu cầu tiếp tục khởi kiện nữa, xin rút yêu cầu khởi kiện. Đối với yêu cầu độc lập của bà N ông đồng ý. Đối với yêu cầu của ông L ông không đồng ý. Về nguồn gốc đất tranh chấp theo ông đất đó là của mẹ ông là bà Đặng Thị L1 được người khác cho ở.

Đối với kết quả thẩm định, định giá ngày 24/02/2023 ông không ý kiến. Bà N yêu cầu định giá lại tài sản và yêu cầu mời công ty Cổ phần T5. Địa chỉ: A L, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang để định giá lại thì ông không ý kiến. Đề nghị vắng mặt trong các giai đoạn tố tụng tại các cấp Tòa án và đối chất (nếu có).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trương Thị Tuyết N có đại diện ủy quyền anh Nguyễn Phước H quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Hiện nay bà N là người đang sử dụng phần đất đang tranh chấp giữa bà T1 với ông L. Lý do vào năm 2019 bà N nhận chuyển nhượng của bà T1 phần đất và căn nhà trên đất diện tích 67.5m², có làm tờ hợp đồng mua bán nhà đất ngày 22/12/2019 bằng giấy tay không có công chứng chứng thực. Giá nhận chuyển nhượng 300.000.000đ bao gồm đất và nhà, hai bên không chia ra đất bao nhiêu tiền và nhà bao nhiêu. Bà T1 là người trực tiếp nhận tiền. Lúc mua đất của bà T1 thì biết bà L1 mẹ ruột bà T1 đã ở trên đất trên 50 năm vào khoảng năm 1969 và tại thời điểm mua đất của bà T1 thì nhà nước đang làm lộ, nên đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất và cũng thấy bà T1 là người sử dụng đất, nên nghĩ đất hợp pháp của bà T1. Bà L1 ở trên đất trước khi ông L mua đất. Việc ông L đứng tên giấy chứng nhận QSD đất bà N không biết. Hiện nay đất tranh chấp đã cho chị Nguyễn Thị Cẩm G thuê lại, bà N và chị G sẽ tự thỏa thuận với nhau.

Đối với kết quả thẩm định, định giá tài sản do Tòa án thành lập Hội đồng ngày 24/02/2023 và bản trích đo địa chính số 629/TTKTTNMT ngày 16/5/2023 có xác nhận của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố K ngày 23/6/2023 bà thống nhất làm căn cứ giải quyết vụ án.

Bà N yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà N với bà T1 theo tờ hợp đồng mua bán nhà đất ngày 22/12/2019, yêu cầu được quyền sử dụng diện tích đất qua đo đạc thực tế 93.5m² loại đất CLN thuộc một phần thửa 351. Đất tọa lạc khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ. Đối với yêu cầu của ông L không đồng ý. Ngày 26/10/2023 bà N nộp đơn yêu cầu định giá lại tài sản và yêu cầu công ty cổ phần T5, địa chỉ: A L, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang định giá vì cho rằng kết quả định giá ngày 24/02/2023 là thấp.

2. Ông Nguyễn Quốc C trình bày tại biên bản hòa giải ngày 06/10/2023: Là chồng của bà N, đồng ý với yêu cầu độc lập của bà N, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà N với bà T1 theo tờ hợp đồng mua bán nhà đất ngày 22/12/2019, yêu cầu được quyền sử dụng diện tích đất qua đo đạc thực tế 93.5m² loại đất CLN thuộc một phần thửa 351. Đất tọa lạc khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

3. Chị Nguyễn Thị Cẩm G trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 09/02/2023:

Hiện nay chị là người đang sử dụng phần đất tranh chấp. Lý do vào năm 2022 có làm hợp đồng thuê đất và nhà với bà Trương Thị Tuyết N. Thời gian thuê là 2 năm, giá 4.000.000 đồng/tháng. Về căn nhà của bà N chị không có sửa chữa hay làm thêm. Tiền thuê đóng theo hàng tháng và có đặt cọc tiền thuê trước 03 tháng. Nay các bên tranh chấp với nhau không có yêu cầu gì thêm, để các bên tự giải quyết. Đối với hợp đồng thuê giữa chị với bà N thì tự thỏa thuận với nhau không yêu cầu giải quyết. Đề nghị vắng mặt trong tất cả giai đoạn tố tụng tại các cấp Tòa án và đối chất (nếu có).

4. Ông Lê Tuấn D trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 06/10/2023: Ông là chồng của bà T1, nhưng không có đăng ký kết hôn do vào năm 2013 ông và bà T1 gặp nhau và về sống chung cho đến nay. Vào năm 2019 thì bà T1 đã bán đất và nhà cho bà N, ông C ông có biết và có lãn tay vào tờ hợp đồng mua bán nhà đất ngày 22/12/2019. Sở dĩ ông lãn tay vào là do là người chứng kiến hai bên mua bán với nhau, còn số tiền bán đất và nhà là giá 300.000.000 đồng bà N là người trực tiếp giao cho bà T1 nhận. Qua việc tranh chấp giữa nguyên đơn với bị đơn và đối với yêu cầu độc lập của bà N thì ông không ý kiến, không yêu cầu gì. Bà T1 đứng ra bán đất và nhà thì bà T1 tự giải quyết không liên quan đến ông. Ông đề nghị vắng mặt trong các giai đoạn tố tụng tại các cấp Tòa án và đối chất (nếu có).

Vụ việc hòa giải không thành nên được Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ đưa vụ án ra xét xử tại Bản án dân sự sơ thẩm số 105/2023/DS -ST ngày 29 tháng 11 năm 2023, tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn L.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Võ Lệ T1 có người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng là ông Võ Thanh T2 và ông Võ Văn T3.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Tuyết N.

Buộc người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Võ Lệ T1 là ông Võ Thanh T2, ông Võ Văn T3 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Tuyết N có trách nhiệm trả cho nguyên đơn ông Phạm Văn L diện tích đất 93.5m² CLN (có 67.9m² thuộc HLATGT), thửa 351¹ theo bản trích đo, thuộc một phần thửa 351 do ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận QSD đất số 00382 ngày 15/5/2003 cho hộ Phạm Văn L đứng tên. Đất tọa lạc khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Nguyên đơn ông Phạm Văn L được quyền sử dụng căn nhà có kết cấu khung bê tông cốt thép, tường gạch xây, mái tole, nền gạch men có trần diện tích 66m², mái che có kết cấu khung thép tiền chế, mái tole, không trần, nền xi măng diện tích 12,6m² và hàng rào khung thép tiền chế diện tích 14,935m², ông L có trách nhiệm bồi hoàn cho bà Trương Thị Tuyết N giá trị các tài sản trên với số tiền 129.648.060

đồng (một trăm hai mươi chín triệu, sáu trăm bốn mươi tám nghìn, không trăm sáu mươi đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người bị thi hành án chậm trả số tiền trên, còn phải chịu lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tài sản, biên bản định giá tài sản do Tòa án lập ngày 24/02/2023 và bản trích đo địa chính số 629/TTKTTNMT ngày 16/5/2023 có xác nhận của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố K ngày 23/6/2023 để xác định vị trí, kích thước phần đất, tài sản tranh chấp.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua tờ hợp đồng mua bán nhà đất ngày 22/12/2019 bằng giấy tay, người bán Võ Lệ T1, Võ Hùng C1, Võ Văn T3, Võ Thanh T2.

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

Ngày 12 tháng 12 năm 2023, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn là ông Võ Thanh T2 có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng: Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 105/2023/DS-ST ngày 29/11/2023 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ. Yêu cầu Tòa án định giá lại đối với tài sản tranh chấp, yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực hợp đồng mua bán nhà đất ngày 22/12/2019 giữa bị đơn với ông C1, bà N. Yêu cầu Tòa án tuyên cho bà N và ông C1 được quyền sử dụng đất đối với diện tích 93,5m² thuộc Thửa đất đang tranh chấp và điều chỉnh biến động Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L. Do ông Võ Văn T3 đã mất ngày 29/11/2023 và không có vợ con nên có mình ông kháng cáo.

Ngày 13 tháng 12 năm 2023, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Trương Thị Tuyết N và ông Nguyễn Quốc C có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng: Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 105/2023/DS-ST ngày 29/11/2023 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ. Yêu cầu Tòa án định giá lại đối với tài sản tranh chấp, yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực hợp đồng mua bán nhà đất ngày 22/12/2019 giữa bị đơn với ông C, bà N. Yêu cầu Tòa án tuyên cho bà N và ông C được quyền sử dụng đất đối với diện tích 93,5m² thuộc thửa đất đang tranh chấp và điều chỉnh biến động Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

Phía nguyên đơn – ông Phạm Văn L vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm, có điều chỉnh phần tiền hỗ trợ bồi hoàn giá trị tài sản là căn nhà có kết cấu khung bê tông cốt thép, tường gạch xây, mái tole, nền gạch

men có trần diện tích 66m², mái che có kết cấu khung thép tiền chế, mái tole, không trần, nền xi măng diện tích 12,6m² và hàng rào khung thép tiền chế diện tích 14,935m² cho phía bà Trương Thị Tuyết N và ông Nguyễn Quốc C với số tiền là 150.000.000 đồng (*Một trăm năm mươi triệu đồng*).

Phía người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – bà Trương Thị Tuyết N và ông Nguyễn Quốc C vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Tuy nhiên, bà N và ông C chỉ yêu cầu phía nguyên đơn tăng thêm số tiền hỗ trợ là 400.000.000 đồng, các yêu cầu còn lại không nêu ra giải quyết.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

- Về hình thức kháng cáo: Ngày 13/12/2023 ông Nguyễn Quốc C, bà Trương Thị Tuyết N và ông Võ Thanh T2 kháng cáo trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí nên được xem là hợp lệ về mặt hình thức.

- Về nội dung kháng cáo: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ thu thập trong hồ sơ vụ án thể hiện:

Nguồn gốc thửa đất số 351 và 634 trên là của ông Trần Văn N2 được cấp GCNQSDĐ số 2888 GCNRD/TT ngày 25/09/1990 Diện tích chung là 2.128m² gồm thửa 351 có diện tích 2009m² và thửa 634 có diện tích là 119m².

Vào ngày 12/3/2002 ông Trần Văn N2 làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn L thửa đất 351 với diện tích 1324m² trong đó có 181m² đất thổ cư và 1143m² đất cây lâu năm. Sau khi ông Phạm Văn L nhận chuyển nhượng QSDĐ từ ông N2 đã làm thủ tục sang tên và xin chỉnh lý diện tích đất thổ cư và được UBND huyện T chỉnh lý sang tên cho ông Phạm Văn L theo GCNQSDĐ số 00382/QSDĐ ngày 15/05/2003 với diện tích 300m² đất thổ cư và 1024m² đất LNK.

Căn cứ công văn số 2483/UBND-NC ngày 21/9/2023 của UBND quận T xác định: Nguồn gốc thửa 351 do ông Phạm Văn L đứng tên QSDĐ là do nhận chuyển nhượng vào năm 2002. Việc UBND huyện T (trước đây) cấp GCNQSDĐ số 00962 ngày 15/4/2002 cho ông Phạm Văn L thì không có tranh chấp hay khiếu nại gì liên quan, là đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại Điều 11 của Nghị định 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính Phủ. Năm 2003 hộ Phạm Văn L được UBND huyện T (trước đây) cấp GCNQSDĐ số 00382 ngày 15/5/2003 tại thửa 351 không có tranh chấp hay khiếu nại gì liên quan là đúng về trình tự, thủ tục theo quy định.

Căn cứ theo bản trích đo địa chính số 629/TTKTTNMT ngày 16/5/2023 có xác nhận của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố K ngày 23/6/2023 thì phần đất tranh chấp nằm trong thửa 351 mà ông L đã nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn N2 và hình thể thửa 351 theo bản trích đo địa chính không khác so với hình thể thửa 351 qua các lần cấp GCNQSDĐ.

Bà Võ Lệ T1 xác định phần đất tranh chấp trước đây mẹ bà là bà Đặng Thị L1 được cho cất nhà ở nhờ và cũng không có chứng cứ chứng minh phần đất tranh chấp là của gia đình bà (bút lục số 117). Người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà T1 là ông T2 và ông T3 cũng xác định về nguồn gốc đất tranh chấp là được cho ở nhờ (bút lục số 119, 127). Bà T1 cho rằng khi ông L nhận chuyển nhượng đất của ông N2 đã làm bao trùm luôn phần đất của bà, còn ông T2 và bà N xác định phần đất tranh chấp lúc bà N mua là chưa được cấp GCNQSDĐ. Căn cứ vào hồ sơ địa chính xác định ngày 25/9/1990 ông Trần Văn N2 đã được cấp GCNQSDRĐ số 2888/GCNRĐTT là đã bao gồm luôn phần đất đang tranh chấp, ngày 19/5/1997 và được cấp GCNQSDĐ số 000385 đến năm 2002 ông Trần Văn N2 chuyển nhượng cho ông L là đúng quy định của pháp luật. Xét thấy, ông Phạm Văn L được cấp GCNQSDĐ đúng theo quy định tại Điều 166, 167 Luật đất đai năm 2013 nên đối với bản thoả thuận ngày 20/9/2022 ông L cam kết với các hộ ở trên đất cho ở nhờ nhưng không đòi lại trong đó có bà N là có cơ sở. Bà N có yêu cầu công nhận hợp đồng ngày 22/12/2019 giữa bà Võ Lệ T1 với ông C và bà N là không có cơ sở chấp nhận. Xét phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng đất của ông Phạm Văn L nên việc yêu cầu của bà N là không có cơ sở chấp nhận.

Bà N yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng theo tờ hợp đồng mua bán nhà đất ngày 22/12/2019, yêu cầu được quyền sử dụng diện tích đất qua do đặc thực tế 93.5m² CLN thuộc một phần thửa 351 và đề nghị điều chỉnh lại GCNQSDĐ của ông L đối với thửa 351. Bà T1 có người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng là ông T2 và ông T3 đều đồng ý công nhận hợp đồng, nhưng tại thời điểm bà T1 chuyển nhượng cho bà N phần đất và tài sản gắn liền với đất bà T1 không phải là người đứng tên quyền sử dụng đất mà phần đất này thuộc thửa 351 của ông N2 chuyển nhượng cho ông L. Xét về điều kiện bà T1 chuyển nhượng QSDĐ khi không có GCNQSDĐ mà người sử dụng đất là ông Phạm văn L2 là người đứng tên trên GCNQSDĐ. Về mặt pháp lý bà T1 không đủ điều kiện thực hiện giao dịch chuyển nhượng nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự 2015, Điều 188 Luật đất đai 2013.

Căn cứ vào biên bản ngày 21/02/1997 bà L1 có ký tên với tư cách là hộ tứ cận ghi nhận thửa 351 có hiện trạng và tứ cận phía đông giáp 2 nương cặp đường đi công cộng, có 03 hộ cất nhà ở trên phần nương. Điều đó, không có nghĩa là phần đất tranh chấp là của bà L1 mà chỉ ghi nhận có cất nhà ở. Xét thấy, bà L1 đã ở trên phần đất tranh chấp liên tục, công khai nhưng không ngay tình. Qua các lần ông N2 được cấp GCNQSDĐ, chuyển nhượng cho ông L2 và đến khi ông L2 được cấp GCNQSDĐ thì phía bà L1 không có tranh chấp hay khiếu nại gì.

Từ những phân tích như trên xét thấy, cấp sơ thẩm giải quyết vụ án là đúng quy định của pháp luật, ông Nguyễn Quốc C, bà Trương Thị Tuyết N và ông Võ Thanh T2 kháng cáo nhưng xét thấy không có cơ sở nên không có căn cứ để xem xét chấp nhận kháng cáo.

Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm số 105/2023/DS-ST ngày 29/11/2023 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt thành phố Cần Thơ không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Quốc C, bà Trương Thị Tuyết N và ông Võ Thanh T2. Đối với việc nguyên đơn – ông Phạm Văn L tự nguyện tăng thêm số tiền là 150.000.000 đồng hỗ trợ cho phía bà N và ông C thì đề nghị HĐXX ghi nhận.

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, ý kiến phát biểu và đề nghị của Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án và xác định quan hệ tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất là đúng quy định tại khoản 3 và khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về tố tụng: các đương sự kháng cáo trong hạn luật định và có nộp tạm ứng án phí kháng cáo là đúng quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên hợp lệ về mặt hình thức. Bị đơn – ông Võ Thanh T2, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Thị Cẩm G, ông Lê Tuấn D có yêu cầu giải quyết vắng mặt, Ủy ban nhân dân quận T vắng mặt nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự này theo quy định.

Riêng đối với ông Võ Văn T3, sinh năm 1973 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn đã chết ngày 01/12/2023. Căn cứ Trích lục khai tử (bản sao) số: 250/TLKT-BS ngày 12/4/2024 của Ủy ban nhân dân phường T, quận T, thành phố Cần Thơ vào sổ đăng ký khai tử số: 174/2023 ngày 21/12/2023. Do đương sự ghi nhận ông T3 không có vợ, con và cha, mẹ ruột đều đã mất nên không còn người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T3.

[3] Về nội dung vụ án và các kháng cáo của ông Võ Thanh T2, bà Trương Thị Tuyết N và ông Nguyễn Quốc C:

[3.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn L:

Ngày 25/9/1990 ông Trần Văn N2 được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận QSD ruộng đất số 2888/GCNRĐTT đối với thửa 351 và thửa 634, trong đó thửa 351 có diện tích 2009m² (T), lược đồ giải thửa trên giấy chứng nhận QSD ruộng đất thể hiện thửa 351 phía tây giáp thửa 1537, phía nam giáp liên tỉnh lộ 27,

phía đông giáp thửa 352. Ngày 05/01/1997 ông N2 làm đơn xin điều chỉnh diện tích, sau đó làm đơn xin đăng ký QSD đất. Ngày 19/5/1997 Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận QSD đất số 000385 cho ông Trần Văn N2 đại diện hộ đứng tên đối với thửa 351 và thửa 634, trong đó thửa 351 có diện tích 1324m² (T + LNK) giáp tứ cận: phía bắc giáp với thửa 345, phía nam giáp quốc lộ I, phía tây giáp thửa 1537, phía đông giáp đường đi. Ngày 12/3/2002 ông Trần Văn N2 chuyển nhượng thửa 351 cho ông Phạm Văn L có làm hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực ngày 15/3/2002. Ngày 15/4/2002 ông Phạm Văn L được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận QSD đất số 00962 đối với thửa 351 diện tích 1324m² (181m² T + 1143m² LNK) và về hình thể thửa 351 cũng như tứ cận không có gì thay đổi so với giấy chứng nhận QSD đất số 000385 thời điểm ông Trần Văn N2 đứng tên, đến ngày 15/5/2003 ông L được cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất số 00382 thửa 351 với diện tích 1324m² (300m² T + 1024m² LNK).

Tại công văn số 2483/UBND-NC ngày 21/9/2023 của Ủy ban nhân dân quận T xác định: nguồn gốc thửa 351 do ông Phạm Văn L đứng tên QSD là do nhận chuyển nhượng vào năm 2002. Việc Ủy ban nhân dân huyện T (trước đây) cấp giấy chứng nhận QSD đất số 00962 ngày 15/4/2002 cho ông Phạm Văn L thì không có tranh chấp hay khiếu nại gì liên quan, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L là đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại Điều 11 của Nghị định 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính Phủ. Năm 2003 hộ Phạm Văn L được Ủy ban nhân dân huyện T (trước đây) cấp giấy chứng nhận QSD đất số 00382 ngày 15/5/2003 tại thửa 351 không có tranh chấp hay khiếu nại gì liên quan là đúng về trình tự, thủ tục theo quy định.

Theo bản trích đo địa chính số 629/TTKTTNMT ngày 16/5/2023 có xác nhận của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố K ngày 23/6/2023 thì phần đất tranh chấp nằm trong thửa 351 mà ông L đã nhận chuyển nhượng của ông N2 và hình thể thửa 351 theo bản trích đo địa chính không khác so với hình thể thửa 351 qua các lần cấp giấy chứng nhận.

Như vậy, ông Phạm Văn L có các giấy tờ phù hợp được quy định tại Điều 166, 167 Luật đất đai năm 2013 của người sử dụng đất. Nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông Phạm Văn L là có cơ sở chấp nhận.

[3.2] Xét kháng cáo của bị đơn – ông Võ Thanh T2:

Bị đơn - bà Võ Lệ T1 cho rằng phần đất tranh chấp trước đây của ông Tư Đ (đã chết không biết họ tên) mẹ bà là bà Đặng Thị L1 (đã chết) có xin ở nhờ và cất nhà bằng sàn gỗ lúc đó là đất nương của ông Tư Đăng . Hiện phần đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa thì bà cũng không biết và cũng không có gì chứng minh là phần đất của gia đình bà (bút lục số 117). Người kế thừa quyền

nghĩa vụ tố tụng của bà T1 là ông T2 và ông T3 cũng xác định về nguồn gốc đất tranh chấp là được cho ở nhờ (bút lúc số 119, 127). Bà T1 cho rằng khi ông L nhận chuyển nhượng đất của ông N2 đã làm bao trùm luôn phần đất của bà, còn ông T2 và bà N xác định phần đất tranh chấp lúc bà N mua là chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Hiện tại phần đất này do ông Phạm Văn L đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn cũng không có cung cấp tài liệu chứng cứ nào khác để chứng minh là đất của bị đơn, do vậy kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[3.3] Xét kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Tuyết N và ông Nguyễn Quốc C:

Bà N yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng theo tờ hợp đồng mua bán nhà đất ngày 22/12/2019, yêu cầu được quyền sử dụng diện tích đất qua đo đạc thực tế 93.5m² CLN thuộc một phần thửa 351 và đề nghị điều chỉnh lại giấy chứng nhận QSD đất của ông L đối với thửa 351. Mặc dù phía bà T1 (đã chết) có người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng là ông T2 và ông T3 đều đồng ý công nhận hợp đồng, nhưng tại thời điểm bà T1 chuyển nhượng cho bà N phần đất và tài sản gắn liền với đất (căn nhà) thì bà T1 không phải là người có quyền sử dụng đất, phần đất này là nằm trong thửa 351 của ông N2 chuyển nhượng cho ông L. Nhận thấy, về điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng QSD đất khi người sử dụng đất có giấy chứng nhận. Về mặt pháp lý bà T1 chưa đủ điều kiện thực hiện giao dịch chuyển nhượng nên bị giao dịch này vô hiệu theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự 2015, Điều 188 Luật đất đai 2013.

Phía bà N cho rằng phần đất tranh chấp là không thuộc thửa 351 do căn cứ vào biên bản ngày 21/02/1997 bà L1 có ký tên với tư cách là hộ tứ cận. Tuy nhiên, theo biên bản ngày 21/2/1997 có ghi nhận thửa 351 có hiện trạng và tứ cận phía đông giáp ½ nương cặp đường đi công cộng, có 03 hộ cất nhà ở trên phần nương. Điều đó, không có nghĩa là phần đất tranh chấp là của bà L1 mà chỉ ghi nhận có cất nhà ở. Mặc dù bà L1 (mẹ ruột bà T1) ở trên đất liên tục, công khai nhưng không ngay tình. Bởi qua các lần ông N2 được cấp giấy chứng nhận chủ quyền sử dụng đất, chuyển nhượng cho ông L và đến khi ông L được cấp giấy chứng nhận QSD đất thì phía bà L1 không có tranh chấp hay khiếu nại gì. Do vậy, yêu cầu độc lập của bà N là không có căn cứ chấp nhận.

[4] Với những nhận định trên nên đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp đúng quy định. Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở nên giữ nguyên; Đối với việc nguyên đơn –

ông Phạm Văn L tự nguyện tăng thêm số tiền là 150.000.000 đồng hỗ trợ cho phía bà N và ông C thì HĐXX ghi nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của ông Võ Thanh T2, bà Trương Thị Tuyết N và ông Nguyễn Quốc C không được chấp nhận nên phải chịu án phí.

[6] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- 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 bị đơn – ông Võ Thanh T2, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Tuyết N, ông Nguyễn Quốc C.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 105/2023/DS-ST ngày 29/11/2023 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn L.
2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Võ Lệ T1 có người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng là ông Võ Thanh T2.
3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Tuyết N.

Buộc người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Võ Lệ T1 là ông Võ Thanh T2 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Tuyết N có trách nhiệm trả cho nguyên đơn ông Phạm Văn L diện tích 93.5m² CLN (có 67.9m² thuộc HLATGT), thửa 351¹ theo bản trích đo, thuộc một phần thửa 351 do ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận QSD đất số 00382 ngày 15/5/2003 cho hộ Phạm Văn L đứng tên. Đất tọa lạc khu vực T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Nguyên đơn ông Phạm Văn L được quyền sử dụng căn nhà có kết cấu khung bê tông cốt thép, tường gạch xây, mái tole, nền gạch men có trần diện tích 66m², mái che có kết cấu khung thép tiền chế, mái tole, không trần, nền xi măng diện tích 12,6m² và hàng rào khung thép tiền chế diện tích 14,935m² và ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn – ông Phạm Văn L bồi hoàn cho bà Trương Thị Tuyết N giá trị các tài sản trên đất với số tiền 150.000.000 đồng (*Một trăm năm mươi triệu đồng*).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người bị thi hành án chậm trả số tiền trên, còn phải chịu lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tài sản, biên bản định giá tài sản do Tòa án lập ngày 24/02/2023 và bản trích đo địa chính số 629/TTKTTNMT ngày 16/5/2023 có xác nhận của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố K ngày 23/6/2023 để xác định vị trí, kích thước phân đất, tài sản tranh chấp.

Vô hiệu hợp đồng chuyên nhượng quyền sử dụng đất thông qua tờ hợp đồng mua bán nhà đất ngày 22/12/2019 bằng giấy tay, người bán Võ Lệ T1, Võ Hùng C1, Võ Văn T3, Võ Thanh T2.

4. Về chi phí tố tụng đo đạc, thẩm định tại chỗ và định giá: Hội đồng chi các khoản là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng), bà Võ Lệ T1 đã nộp và chi xong. Bà Võ Lệ T1 có người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng và bà Trương Thị Tuyết N mỗi bên phải chịu 1/2. Bà N phải nộp 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng) để chuyển trả cho người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà T1.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm:

5.1 Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Phạm Văn L được miễn án phí do là người cao tuổi theo quy định.

Người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà T1 là anh Võ Văn T3, anh Võ Thanh T2 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004836 ngày 22/12/2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận Thốt Nốt, Tp ..

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Tuyết N phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004928 ngày 09/02/2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận Thốt Nốt, Tp ..

5.2 Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn - ông Võ Thanh T2 phải chịu 300.000 đồng, khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005083 ngày 14 tháng 12 năm 2023 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – bà Trương Thị Tuyết N, ông Nguyễn Quốc C phải chịu 300.000 đồng, khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005085 ngày

14 tháng 12 năm 2023 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

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 được 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 điều 6, 7, và 9 Luật Thi hành án dân sự; Điều 7a, 7b Luật sửa đổi bổ sung một số điều Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày được tuyên án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP.Cần Thơ;
- Chi Cục THADS Q.Thốt Nốt;
- TAND Q.Thốt Nốt;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(Đã ký)

Phạm Văn Bình