

Bản án số: 628/2025/DS-PT

Ngày: 26/9/2025

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: Bà **Phan Thị Tuyết Mai**.

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Văn Hải**.

Bà **Hà Thị Phương Thanh**.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Trần Thảo Ngân** – 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 **Nguyễn Thị Thủy** - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2025 tại Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 248/2024/TLPT-DS ngày 01 tháng 10 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 30/2024/DS-ST ngày 23 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Cần Thơ) bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 422/2024/QĐ-PT ngày 17 tháng 10 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông **Nguyễn Văn N**, sinh năm 1958;

2. Bà **Lê Thị D**, sinh năm 1969.

Cùng địa chỉ: Khu V, phường T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Lê Minh T**, sinh năm 1977; địa chỉ: A P, phường C, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

- Bị đơn:

1. Ông **Nguyễn Văn T1**, sinh năm 1951

2. Bà **Nguyễn Thị D1** (đã chết)

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng

1. Ông **Nguyễn Văn T1**, sinh năm 1951; (vắng mặt)

2. Bà **Nguyễn Thị P**, sinh năm 1975; (vắng mặt)

3. Ông **Nguyễn Văn P1**, sinh năm 1977; (có mặt)

4. Ông **Nguyễn Thanh P2**, sinh năm 1982; (có mặt)

Cùng địa chỉ: khu V, phường T, thành phố Cần Thơ

5. Bà **Nguyễn Thị T2**, sinh năm 1979. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khu V, phường T, thành phố Cần Thơ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Lê Trung T3**, sinh năm 1974; Địa chỉ: Khu V, phường T, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

2. **Ngân hàng Thương Mại cổ phần Đ- Chi nhánh C**

Người đại diện theo ủy quyền: ông **Vương Minh T4**, sinh năm 1983 - Chức vụ: Phó Giám đốc P3; Địa chỉ: A Đại Lộ H, phường N, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, phía nguyên đơn trình bày như sau: Năm 1999, vợ chồng ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị D1 có thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn N và bà Lê Thị D phần đất tương đương 03 công tằm cắt đất ruộng tại thửa số 252 – tờ bản đồ số 01, loại đất LUC, tọa lạc tại Khu V, P. T, Q. T, Tp .; với giá chuyển nhượng là 55 chỉ vàng 24K. Việc thỏa thuận chuyển nhượng được nhiều anh em trong gia đình biết sự việc. Đến tháng 02/2000, ông N, bà D đã giao đủ 55 chỉ vàng cho ông T1, bà D1. Ông T1, bà D1 tự đo đạc cắm trụ ranh và giao phần đất chuyển nhượng cho ông N, bà D nhận sử dụng ổn định cho đến nay. Ông T1, bà D1 hẹn 03 tháng sẽ lấy giấy đất thế chấp ngân hàng ra để làm thủ tục chuyển sang tên quyền sử dụng đất cho ông N, bà D. Tuy nhiên, khi đến hạn 03 tháng thì ông T1, bà D1 nói lý do đang gặp khó khăn kinh tế nên chưa lấy giấy đất thế chấp ra được, và hẹn để một vài năm rồi sẽ làm thủ tục chuyển nhượng. Thấy hoàn cảnh

ông T1, bà D1 gặp khó khăn nên ông N, bà D cũng đồng ý. Đến năm 2003, ông N, bà D yêu cầu ông T1, bà D1 chuyển tên quyền sử dụng đất thì ông T1, bà D1 lại hứa hẹn đến năm 2007 sẽ thực hiện. Đến năm 2007, ông T1, bà D1 giao toàn bộ việc làm ăn cho con gái là Nguyễn Thị T2 quyết định. Khi ông N, bà D yêu cầu sang tên quyền sử dụng đất thì bà T2 lại hẹn đến năm 2015 sẽ lấy giấy đất từ ngân hàng ra để làm thủ tục chuyển nhượng cho ông N, bà D. Tuy nhiên, đến năm 2015 thì ông T1, bà D1 cùng con gái là T2 tiếp tục hứa hẹn mà không thực hiện. Ông N, bà D gửi đơn tranh chấp ra phường, nhưng hòa giải không thành. Vì vậy, ông N, bà D làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Buộc bị đơn ông T1, bà V thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 252 – tờ bản đồ số 01, diện tích đo đạc 5.024 m², loại đất LUC, tọa lạc tại Khu V, P. T, Q. T, Tp ..

+ Công nhận phần diện tích đất tranh chấp 5.024 m² là thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn.

- *Quá trình giải quyết vụ án, phía bị đơn trình bày như sau:* Khoảng năm 1998 - 1999, vợ ông T1 là bà D1 có thỏa thuận cổ đất cho ông N, lập bằng giấy tay giao ông N giữ, cổ với số vàng 55 chỉ vàng 24K, thỏa thuận khi nào có tiền thì chuộc lại đất. Khi đó, mọi việc trong gia đình do bà D1 quyết định, nhưng ông T1 cũng biết và đồng ý, các người con thì không ai hay biết việc cổ đất. Sau khi ông N ly hôn với vợ thì ông N cổ lại miếng đất đó cho mẹ ruột được vài năm rồi chuộc lại sử dụng đến nay. Hiện trên đất, ông N trồng dừa cũng đang thu hoạch trái. Những năm gần đây, gia đình ông T1 có yêu cầu chuộc lại đất nhưng ông N không đồng ý, nói rằng dừa đã lớn nên không cho chuộc lại đất. Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn có ý kiến nếu phía nguyên đơn cung cấp được giấy tờ mua bán, chuyển nhượng đất, thì bị đơn chấp nhận. Ngược lại, nếu phía nguyên đơn không cung cấp được giấy tờ mua bán, chuyển nhượng thì bị đơn không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Văn P1, bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Thanh P2 trình bày:* thống nhất ý kiến trình bày theo như ý kiến của ông T1.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Lê Trung T3:* không đến tham gia tố tụng và không có ý kiến gì.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Đ (B) trình bày:* Ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị D1 có ký kết Hợp đồng thế chấp bất động sản với B để bảo lãnh cho khoản vay của ông Lê Trung T3, theo Hợp đồng thế chấp bất động sản Số 001/2012/HĐ ngày 10/02/2012. Tài sản thế chấp

là quyền sử dụng đất tại thửa số 252 – tờ bản đồ số 01, loại đất LUC, tọa lạc tại Khu V, P. T, Q. T, Tp .. Hợp đồng thế chấp bất động sản đã được đăng ký thế chấp tại cơ quan có thẩm quyền, nên phát sinh hiệu lực. Do đó, phía B đề nghị Tòa án buộc các bên liên quan thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng trước khi xử lý mọi tranh chấp liên quan đến tài sản thế chấp.

Vụ việc được hòa giải nhưng không thành nên Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt đưa vụ án ra xét xử, tại bản án sơ thẩm số: 30/2024/DS-ST ngày 23 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt đã tuyên như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn N và bà Lê Thị D về việc yêu cầu buộc bị đơn thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn đối với phần đất thuộc thửa số 252 – tờ bản đồ số 01, diện tích 5.024 m², loại đất LUC, tọa lạc tại Khu V, P. T, Q. T, Tp ..

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và lệ phí bản trích đo địa chính: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn N và bà Lê Thị D phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và lệ phí trích đo địa chính tổng cộng là 8.000.000 đồng (*tám triệu đồng*).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, nguyên đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và Viện Kiểm sát nhân dân thành phố C có Quyết định kháng nghị bản án trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Phía nguyên đơn kháng cáo yêu cầu công nhận cho nguyên đơn phần đất có diện tích tại vị trí E và D theo bản trích đo địa chính số 23/VPĐK.DV ngày 05/9/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C.

- Phía bị đơn ông P1 và ông P2 đồng ý giao cho nguyên đơn diện tích đất tại vị trí E và C theo bản trích đo địa chính số 23/VPĐK.DV ngày 05/9/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C

- Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng B vẫn giữ nguyên ý kiến đã trình bày và khẳng định việc ký kết hợp đồng thế chấp bất động sản là đúng theo quy định pháp luật. Việc công nhận cho các bên về việc giao nhận đất được thực hiện khi phía người vay đã hoàn tất thủ tục trả nợ tại Ngân hàng.

- Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:

Về thực hiện pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý đến khi xét xử theo trình tự phúc thẩm. Các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự đối với người tham gia tố tụng. Đơn và thời hạn nộp tạm ứng kháng cáo của nguyên đơn trong hạn luật định nên được xem là hợp lệ về mặt hình thức.

Về nội dung vụ án: Căn cứ các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của đương sự thể hiện vào năm 1998, năm 1999 vợ chồng ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị D1 có thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn N và bà Lê Thị D phần đất tương đương 03 công tằm cắt, đất ruộng tại thửa số 252, tờ bản đồ số 01, loại đất LUC, tọa lạc tại khu vực T, phường T, thành phố Cần Thơ; với giá chuyển nhượng là 55 chỉ vàng 24K. Nguyên đơn cho rằng việc thỏa thuận chuyển nhượng không có giấy tờ mua bán đất nhưng được nhiều anh em trong gia đình biết sự việc. Đến tháng 02/2000, ông N, bà D đã giao đủ 55 chỉ vàng 24K và ông T1, bà D1 tự cầm trụ ranh và giao phần đất chuyển nhượng cho ông N, bà D sử dụng ổn định cho đến nay. Do khi chuyển nhượng trên đất có nhiều mồ mả nên “giao mả” chứ không đo đạc cụ thể, nay đo đạc thực tế là 3.900m² tại vị trí E và D theo bản trích đo địa chính số 23/VPĐK.DV ngày 05/9/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C. Ông N yêu cầu công nhận cho ông là có căn cứ chấp nhận. Bởi lẽ, nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất thời gian giao nhận đất là vào năm 1998, bị đơn đã nhận đủ vàng và thống nhất diện tích đất là 03 công tằm cắt (mỗi công tương đương 1.300m²). Trong quá trình xét xử cấp sơ thẩm, ông T1 và ông P1 là thừa kế tố tụng quyền và nghĩa vụ của bà D1 đều thống nhất giao cho ông N diện tích đất 03 công tằm cắt để cân trừ 55 chỉ vàng 24k, nếu ông N không đồng ý thì yêu cầu xử lý theo quy định của pháp luật. Xét thấy, dù các bên không thống nhất được là giao dịch của các bên là chuyển nhượng hay cầm cố (do không ai có giấy tờ) nhưng phía bị đơn cũng đã thừa nhận giao đất cho ông N sử dụng từ năm 1998, ông N đã lên líp trồng dừa và cây ăn trái khác, phía bị đơn không có ý kiến gì, đến khi nguyên đơn yêu cầu bị đơn tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phía bị đơn cho rằng cầm cố, nhưng đồng ý công nhận cho ông N diện tích 03 công tằm cắt để cân trừ số vàng đã nhận. Xét thấy đây là sự tự nguyện của bị đơn nên căn cứ theo điểm b.3 mục 2.3 phần 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 quy định *"Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính*

theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng. Nếu bên nhận chuyển nhượng chỉ làm nhà trên một phần đất, thì Tòa án công nhận phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có nhà ở và hủy phần hợp đồng đối với diện tích đất còn lại, buộc bên nhận chuyển nhượng giao trả phần đất đó cho bên chuyển nhượng, trừ trường hợp việc giao trả không bảo đảm mục đích sử dụng cho cả hai bên giao kết hợp đồng, đồng thời buộc các bên thanh toán cho nhau phần chênh lệch".

Trong vụ án này, mặc dù các bên vi phạm về hình thức chuyển nhượng, nhưng thực tế phần đất tranh chấp các bên đều thừa nhận chuyển nhượng 03 công tấc cắt nên nguyên đơn đã lên líp trồng cây lâu năm (dừa) từ năm 1998. Do đó, cần chấp nhận một phần đơn khởi kiện của nguyên đơn, công nhận phần đất có diện tích 03 công tấc cắt cho nguyên đơn nhập thửa liền kề với thửa 252 theo quy định tại Điều 220 Luật Đất đai năm 2024 phần còn lại buộc nguyên đơn trả lại cho bị đơn. Ngoài ra, việc Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm về việc Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và Biên bản định giá tài sản chưa phù hợp theo khoản 2 Điều 101 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên kiến nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm rút kinh nghiệm chung với Tòa án nhân dân khu vực 3, thành phố Cần Thơ, nên Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ thay đổi lại một phần kháng nghị phúc thẩm theo hướng sửa bản án dân sự sơ thẩm. Từ những phân tích như trên, xét thấy kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp có diện tích 3900m² đất LUA có căn cứ chấp nhận. Kháng nghị phúc thẩm số 31/QĐ-VKS-DS ngày 21/6/2024 của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 30/2024/DS-ST ngày 23/5/2024 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ theo hướng chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn và chấp nhận kháng nghị phúc thẩm của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ đã được thẩm tra tại tòa phúc thẩm; Căn cứ vào kết quả tranh luận trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện ý kiến của Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng khác.

[1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận cho nguyên đơn được quyền sử dụng phần đất nhận chuyển nhượng tại một phần thửa đất số 252 – tờ bản đồ số 01, diện tích đo đạc 5.024 m², loại đất LUC, tọa lạc tại Khu V, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ. Phía bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên cấp sơ thẩm xác định quan hệ

pháp luật về *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* là phù hợp.

[2] Về nội dung: Nguyên đơn cho rằng vào năm 1999, vợ chồng ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị D1 có thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn N và bà Lê Thị D phần đất tương đương 03 công tằm cắt đất ruộng tại thửa số 252 – tờ bản đồ số 01, loại đất LUC, tọa lạc tại Khu V, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ; với giá chuyển nhượng là 55 chỉ vàng 24K, nhiều anh em trong gia đình biết có việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên. Đến tháng 02/2000, ông N, bà D đã giao đủ 55 chỉ vàng 24K cho ông T1, bà D1 và ông T1, bà D1 tự cầm trụ ranh, giao phần đất chuyển nhượng cho ông N, bà D sử dụng ổn định cho đến nay. Do khi chuyển nhượng trên đất có nhiều mồ mả nên việc giao đất chỉ là “giao mả” chứ không đo đạc cụ thể, nay nguyên đơn cho rằng đo đạc thực tế sử dụng bao nhiêu thì nguyên đơn chấp nhận sử dụng diện tích đó. Tuy nhiên, phía bị đơn cho rằng không có việc chuyển nhượng nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vụ án được Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt xét xử, sau đó phía nguyên đơn có kháng cáo và Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ có kháng nghị đối với bản án sơ thẩm.

[3] Xét yêu cầu kháng nghị cũng như yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy: Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất thời gian giao nhận đất là vào năm 1998, bị đơn đã nhận đủ vàng và thống nhất diện tích đất là 03 công tằm cắt và mỗi công tương đương diện tích đất là 1.300m². Tại phiên tòa phúc thẩm, ông P2 và ông P1 là thừa kế tổ tụng quyền và nghĩa vụ của bà D1 đều thống nhất giao cho ông N diện tích đất 03 công tằm cắt tại các vị trí E và C theo Bản trích đo địa chính số 23 ngày 05/9/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C nhưng phía nguyên đơn yêu cầu nhận diện tích đất tại vị trí E và B của Bản trích đo địa chính số 23. Xét thấy, mặc dù các bên vi phạm về hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng thực tế phần đất tranh chấp các bên đều thừa nhận chuyển nhượng 03 công tằm cắt nên nguyên đơn đã lên líp trồng cây lâu năm (dừa) từ năm 1998. Do đó, cần chấp nhận một phần đơn khởi kiện của nguyên đơn, công nhận cho nguyên đơn được quyền sử dụng đất với diện tích là 3.900m² nhưng vị trí thửa đất nguyên đơn yêu cầu công nhận là không phù hợp bởi lẽ tại các vị trí E và C theo Bản trích đo địa chính số 23 ngày 05/9/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C là tiếp giáp thửa đất 255 mà phía nguyên đơn đang sử dụng nên Hội đồng xét xử thấy rằng cần giao vị trí E và C theo Bản trích đo địa chính số 23 ngày 05/9/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C là phù hợp theo quy định tại Điều 220 Luật Đất đai năm 2024. Tuy nhiên, do quyền sử dụng đất của thửa đất đang tranh chấp đang được

thể chấp tại Ngân hàng TMCP Đ (B) nhưng trong vụ án này phía Ngân hàng cũng như các đương sự không có yêu cầu giải quyết liên quan đến hợp đồng tín dụng cũng như hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nên tách ra giải quyết thành vụ kiện khác khi đương sự có đơn khởi kiện theo quy định của pháp luật. Từ những phân tích như trên, xét thấy kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận một phần nên Hội đồng xét xử công nhận phần đất có diện tích 3.900m² tại các vị trí E và C theo Bản trích đo địa chính số 23 cho nguyên đơn nhập thửa liền kề với thửa 252 theo quy định tại Điều 220 Luật Đất đai năm 2024. Như vậy, phần diện tích còn lại tại các vị trí B và D theo Bản trích đo địa chính số 23 ngày 05/9/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C buộc nguyên đơn trả lại cho bị đơn là phù hợp.

[5] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về án phí: do kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên nguyên đơn không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 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: Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ.

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N và bà Lê Thị D.

Sửa bản án sơ thẩm số 30/2024/DS-ST ngày 23 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Cần Thơ).

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N và bà Lê Thị D.

Công nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn đối với phần đất thuộc thửa số 252 – tờ bản đồ số 01, diện tích 3.900m², loại đất LUC, tọa lạc tại Khu V, phường T, thành phố Cần Thơ tại các vị trí E, C theo Bản trích đo địa chính số 23 ngày 05/9/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C.

Buộc nguyên đơn giao trả lại cho bị đơn diện tích đất tại vị trí B và D theo Bản trích đo địa chính số 23 ngày 05/9/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và lệ phí bản trích đo địa chính: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn N và bà Lê Thị D phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và lệ phí trích đo địa chính tổng cộng là 8.000.000 đồng (*tám triệu đồng*). Ở cấp phúc thẩm 8.052.000 đồng, mỗi bên chịu 1/2.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn N là người cao tuổi (trên 60 tuổi) nên được miễn án phí. Bà Lê Thị D phải chịu án phí 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*) nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003819 ngày 29/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt – thành phố Cần Thơ.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005476 ngày 05/7/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ (nay là Phòng THADS khu vực 4 – 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 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.

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

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP. Cần Thơ;
- TAND khu vực 4 – Cần Thơ;
- Phòng THADS khu vực 4 – Cần thơ;
- Lưu hồ sơ.

Phan Thị Tuyết Mai