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: 40/2025/DS-ST
Ngày: 15 – 8 – 2025
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Thị Thủy

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Mai Phượng

2. Ông Hồ Hoàng Diệu

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Dương – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Cần Thơ tham gia phiên toà: Bà Dương Thanh Giềng - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 22/2024/TLST-DS ngày 15 tháng 7 năm 2024, về *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* theo ết"Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 18/2024/QĐXXST-DS, ngày 11 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Lam Minh N, sinh năm 1947; ĐKTT: Số A, H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ. (Nay là phường N, thành phố Cần Thơ). (Đã chết ngày 27/01/2025).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ông Lam Minh N là:

- Ông Lam Minh T, sinh năm 1970.

Địa chỉ: 1 H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ. (Nay là phường N, thành phố Cần Thơ).

- Ông Lam Minh C, sinh năm 1976.

Địa chỉ: A H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ. (Nay là phường N, thành phố Cần Thơ).

- Ông Lam Minh T1, sinh năm 1978.

Địa chỉ: A H, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ. (Nay là phường N, thành phố Cần Thơ).

- Bà Lam Thanh T2, sinh năm: 1982.

Địa chỉ: 3 T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. (Nay là phường N, thành phố Cần Thơ). Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

1.2. Ông Lam Chánh Đ, sinh năm 1959; cư trú tại: Số C, N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. (Nay là phường C, thành phố Cần Thơ).

1.3. Bà Lam Quế P, sinh năm 1951; ĐKTT: Số C, T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. (Nay là phường N, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo ủy quyền của bà P, ông Đ, ông T, ông C, ông T1: Bà Nguyễn Thị Thảo N1, sinh năm 2003; ĐKTT: Ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Bến Tre. (Nay là xã A, tỉnh Vĩnh Long).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà P, ông Đ: Luật sư Ngô Văn Đ1 - Đoàn Luật sư thành phố C.

Địa chỉ: Số C, T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. (Nay là phường T, thành phố Cần Thơ). Có mặt

2. Bị đơn:

2.1. Ông Đặng Văn K, sinh năm 1964. Có mặt

2.2. Ông Châu Văn Ẩ, sinh năm 1965. Có mặt

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Hậu Giang. (Nay là xã P, thành phố Cần Thơ).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Ủy ban nhân dân xã P, thành phố Cần Thơ). Có đơn xin vắng mặt.

3.2. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1969 (vợ ông Ẩ).

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Hậu Giang. (Nay là xã P, thành phố Cần Thơ). Có mặt

3.3. Bà Châu Thị T3 (vợ ông K).

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Hậu Giang. (Nay là xã P, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Châu N2, sinh năm 1992.

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Hậu Giang. (Nay là xã P, thành phố Cần Thơ). Có mặt

3.4. Bà Trần Thị Minh H, sinh năm 1964.

Địa chỉ thường trú: Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Hậu Giang. (Nay là xã P, thành phố Cần Thơ).

Nơi ở hiện nay: Số C, T, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ. (Nay là phường N, thành phố Cần Thơ). Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Nguồn gốc phần đất đang tranh chấp là của cha mẹ các nguyên đơn tên Lam Kim K1 và bà Nguyễn Thị N3, là chủ sở hữu quyền sử dụng đất số R607458 diện tích 5255m, bao gồm 2 thửa đất: thửa số 1136 diện tích 4670m^2 và thửa số 1138 diện tích 585m^2, thuộc tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, thành phố Cần Thơ được UBND huyện C cấp ngày 09/01/2001. Trong quá trình chung sống cha mẹ chúng tôi có cùng với nhau 03 con chung bao gồm: Lam Minh N, Lam Quế P và Lam Chánh Đ.

Sau khi ông K1 mất (mất năm 1997), do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên mẹ cùng các anh em đều đi làm ăn xa không thể ở lại trông coi thửa đất nêu trên. Đến khoảng năm 2003, khi các anh em tôi trở về thì phát hiện ông Châu Văn Â và ông Đặng Văn K đã vào chiếm đất của gia đình để xây nhà và canh tác, các nguyên đơn có đến gặp ông Ẩ và ông K để yêu cầu trả lại đất, ông Ẩ và ông K không đồng ý trả lại đất nhưng các ông thỏa thuận sẽ hoàn trả tiền theo giá trị đất trên thị trường. Do nghĩ tình là anh em dòng họ nên tại thời điểm đó anh em tôi chỉ tự thỏa thuận với ông Ẩ và ông K chứ không yêu cầu chính quyền địa phương xuống giải quyết để tình trạng chiếm đất kéo dài đến nay.

Năm 2019, bà N3 mất không để lại di chúc. Ngày 13/7/2020, các anh em chúng tôi đến Văn phòng C1, địa chỉ: ấp T, thị trấn N, huyện C, thành phố Cần Thơ để lập Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế theo pháp luật với nội dung các đồng thừa kế thống nhất để bà Lam Quế P được toàn quyền quyết định, định đoạt, quản lý, sử dụng và đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cha mẹ tôi để lại. Hằng năm, ông Lam Minh N đều về quê để trông coi đất và yêu cầu ông Ấ và ông K trả tiền đất nhưng ông Ấ và ông K vẫn không trả và đều hứa hẹn kéo dài đến nay.

Đến năm 2021, bà P có nhu cầu xin cấp đổi lại giấy chứng nhận QSD đất nêu trên nhưng cơ quan có thẩm quyền trả lời không cấp đổi lại được vì lý do đất có tranh chấp và yêu cầu phải giải quyết tranh chấp xong thì sẽ cấp đổi lại giấy chứng nhận QSD đất. Nay các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông K tháo dỡ di dời công trình kiến trúc trả lại diện tích đất theo do đạc thực tế là 273,9m^2 và ông Ẩ là 261,5m^2 loại đất CLN, phần đất tại thửa 1136 do hộ Lam Kim K1 đúng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, đồng ý cho các bị đơn được tiếp tục ổn định sử dụng phần

đất đang tranh chấp, yêu cầu các bị đơn trả giá trị quyền sử dụng đất theo kết quả định giá của cơ quan chuyên môn.

Tại đơn phản tố ngày 20/9/2023 và tại phiên tòa bị đơn Châu Văn Ẩ trình bày:

Nguồn gốc phần đất là của ông ngoại tên Lam Kim Q cho lại mẹ là bà Lam Kim N4 (mất năm 2001) vào năm 1972 sau đó gia đình đã cất nhà ổn định cho đến nay. Việc phần đất này đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ Lam Kim K1 thì ông không biết. Vì vậy nay yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ Lam Kim K1, yêu cầu được công nhận phần đất đang sử dụng có diện tích đất đo đạc thực tế là 273,9m^2. Tại phiên tòa ông đồng ý hỗ trợ lại cho nguyên đơn số tiền 10.000.000 đồng.

Tại đơn phản tố ngày 20/9/2024 và tại phiên tòa bị đơn Đặng Văn K trình bày:

Nguồn gốc phần đất là của bà Lam Kim N4 cho vợ chồng ông từ năm 1988 cất nhà ở ổn định cho đến nay. Quá trình sử dụng đất thì vào năm 2021 ông Lam Minh N có bán đất cho bà Trần Thị Minh H thì ông N có cặm ranh với ông K xong và ông K cũng đã rào lưới B40 làm ranh giới rõ ràng. Việc phần đất này đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ Lam Kim K1 thì ông không biết. Vì vậy nay yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ Lam Kim K1, yêu cầu được công nhận phần đất đang sử dụng có diện tích đất đo đạc thực tế là 261,5m^2 loại đất CLN. Tại phiên tòa ông đồng ý hỗ trợ lại cho nguyên đơn số tiền 10.000.000 đồng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện C có văn bản ý kiến như sau:

Theo Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số 004665 cấp ngày 09 tháng 01 năm 2001 cho hộ Lam Kim K1; tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, người sử dụng đất có Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất và được UBND xã xác nhận. Do đó, việc cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số 004665 đúng theo quy định tại Khoản 1 Điều 2 Luật Đất đai năm 1993; Điều 24 Luật Đất đai năm 1993.

Tuy nhiên, theo tài liệu Tòa án nhân dân huyện cung cấp Bản trích lục khai tử số 378/TLKT-BS ngày 12 tháng 6 năm 2019 của UBND phường A cấp, thể hiện ông Lam Kim K1 đã chết vào ngày 25 tháng 8 năm 1997. Từ những cơ sở, tài liệu trên Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số 00466. cấp ngày 09 tháng 01 năm 2001 cho hộ Lam Kim K1 chưa đúng đối tượng dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị B trình bày: Bà là vợ của ông Ẩ, bà cũng thống nhất với lời trình bày của ông Ẩ, không trình bày gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Châu Thị T3 có đại diện ủy quyền Đặng Châu N2 trình bày: Bà T3 là vợ của ông K, bà cũng thống nhất với lời trình bày của ông K, không trình bày gì thêm, đồng ý hỗ trợ lại cho các nguyên đơn số tiền 10.000.000 đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn - luật sư Ngô Văn Đ1 trình bày: Đối với việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của phía nguyên đơn thì xét thấy việc ông Lam Kim K1 đăng ký tên trên sổ mục kê quản lý đất đai từ trước, sau đó do có sai sót về tên Lam Kim K1 và tên P1 nên mới làm thủ tục điều chỉnh lại, đến thời điểm ông K1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông K1 đã mất, phần đất đang tranh chấp chỉ là 1 phần nhỏ trong tổng diện tích mà nguyên đơn được cấp giấy và nguyên đơn vẫn đang trực tiếp quản lý sử dụng, từ đó chứng minh rằng nguồn gốc đất trên là của gia đình nguyên đơn, việc các bị đơn chiếm đất sử dụng là không đúng quy định pháp luật, vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Trần Thị Minh H trình bày: Bà là cháu họ hàng của ông K1, phần đất các bên đang tranh chấp là của ông K1, ông K1 trực tiếp sủ dụng phần đất trên, đến năm 1996 thì do ông K1 sức khỏe yếu nên mới dời nhà về Cần Thơ sinh sống với các con. Phần đất còn lại không ai trông coi. Khoảng năm 2000 bà H có lên thỏa thuận với ông K1 để sang nhượng lại phần đất trên thì có nghe ông K1 nói phần đất trống thì sang nhượng cho bà H, phần còn lại có nhà trên đất của ông Ẩ và ông K thì gia đình ông Ẩ và ông K có lên thỏa thuận để sang lại phần đất trên, còn thỏa thuận thế nào thì bà H không biết. Trong phần đất mà ông K1 sang cho bà H thì bà H có sang lại cho ông K diện tích khoảng 40m^2 với giá 22.500.000 đồng, có làm giấy tay, bà H đã giao đất xong cho ông K sử dụng. Phần đất trên hiện nay vẫn do ông Lam Kim K1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do ông K1 chết và phát sinh tranh chấp nên chưa hoàn tất được thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì vậy trong vụ án này bà không có yêu cầu gì.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi tòa án thụ lý vụ án đến nay Thẩm phán được phân công đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự như: Xác định mối quan hệ tranh chấp, tư cách pháp lý của những người tham gia tố tụng, gửi quyết định xét xử cho Viện kiểm sát nghiên cứu, cấp tống đạt văn bản tố tụng cho những người tham gia tố tụng đúng theo

quy định của pháp luật. Tại phiên tòa hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng theo thủ tục quy định về phiên toà sơ thẩm. Đối với các đương sự: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên toà hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quy định tại các Điều 70,71,72 và Điều 73 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Công nhận cho các bị đơn được tiếp tục sử dụng ổn định phần đất đang tranh chấp và buộc các bị đơn có nghĩa vụ trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn theo kết quả định giá của cơ quan chuyên môn; Tuy nhiên, xét thấy các bị đơn cũng đã sử dụng đất lâu dài, có công cải tạo đất vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử xem xét công sức cải tạo đất của các bị đơn để bù trừ vào nghĩa vụ của bị đơn với nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện C có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, vì vậy căn cứ vào điều 227, điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử thống nhất xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trên.

[2] Về thẩm quyền: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn Đặng Văn K và Châu Văn Ẩ để yêu cầu trả đất; Các bị đơn có đơn yêu cầu phản tố, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ Lam Kim K1 và công nhận phần đất tranh chấp cho các bị đơn, phần đất tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Hậu Giang. Sau khi Tòa án nhân dân huyện Châu Thành thụ lý vụ án án "Tranh chấp quyền sử dụng đất và Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" thì đến ngày 13/6/2024 thì có Quyết định số 01/2024/QĐST-DS chuyển vụ án đến Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang để giải quyết theo thẩm quyền là đúng quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 38, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2025.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3.1] Trong quá trình giải quyết vụ án Toà án đã phối hợp với cơ quan chuyên môn cùng sự chứng kiến của các đương sự tiến hành đo đạc, thẩm định và định giá phần tài sản, công trình kiến trúc trên đất đang tranh chấp, hai bên cùng thống nhất phần đất tranh chấp theo Mảnh trích đo địa chính số 98 ngày 01/4/2025 của Công ty TNHH D để giải quyết vụ án, phần đất các bên đang sử dụng cụ thể như sau: Phần đất ông Đặng Văn K đang sử dụng có diện tích 273,9m^2 loại đất CLN (vị trí (II); Phần đất ông Châu Văn Ẩ đang sử dụng có diện tích 261,5m^2 loại đất CLN (vị trí (III); Phần đất ông K mua thêm của bà Trần Thị Minh H là 40,6m^2 loại đất CLN (vị trí IV) phần đất tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, thành phố Cần

Thơ, tại một phần thửa 1136 theo Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số 004665 cấp ngày 09 tháng 01 năm 2001 cho hộ Lam Kim Khoa, trên phần đất đang tranh chấp có 01 căn nhà của gia đình ông K và 01 căn nhà của gia đình ông Ẩ, hiện trạng tài sản tranh chấp được thể hiện tại biên bản xem xét thẩm định ngày 27/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành A (bút lục 132). Thống nhất theo kết quả định giá của cơ quan chuyên môn, không ai có khiếu nại gì.

[3.2] Xét nguồn gốc đất: Nguyên đơn cho rằng nguồn gốc phần đất đang tranh chấp là của cha mẹ các nguyên đơn tên Lam Kim K1 và bà Nguyễn Thị N3, được UBND huyện C cấp ngày 09/01/2001. Các bị đơn thì cho rằng nguồn gốc phần đất là của ông ngoại tên Lam Kim Q cho lại mẹ là bà Lam Kim N4 (mất năm 2001), sau đó bà N4 để lại cho vợ chồng ông Ẩ và vợ chồng ông K cất nhà sử dụng. Xét thấy lời trình bày của các bị đơn không được phía nguyên đơn thừa nhận, các bị đơn cũng không đưa ra được bất cứ tài liệu gì chứng minh nguồn gốc đất trên của ông ngoại tên Lam Kim Q để lại; Trong khi đó nguyên đơn cung cấp được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện C cấp cho hộ Lam Kim K1 (BL: 141). Bị đơn cho rằng ông Lam Kim K1 mất năm 1997, tuy nhiên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/9/2000 (tức là 03 năm sau ngày ông K1 mất) là cấp chưa đúng đối tượng sử dụng đất.

Xét thấy theo xác nhận của Ủy ban nhân dâm xã P xác định trong danh sách sổ mục kê thì thửa 1136 – diện tích 4670m^2 tên "Pha"; Thửa 1138 – diện tích 585m^2 tên Lâm Kim K2 nên đề nghị Phòng địa chính huyện cho điều chỉnh cấp giấy. Như vậy, phần đất này ông K2 đã được đăng ký trên sổ mục kê quản lý đất đai ở địa phương từ trước thời điểm ông K2 sống.

Về giá trị pháp lý của sổ mục kê: Sổ mục kê đất được lập theo quy định của Quyết định số 499/QĐ-ĐC ngày 27/7/1995 của T4 về Ban hành quy định mẫu sổ địa chính, sổ mục kê đất, sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ theo dõi biến động đất đai. Sổ mục kê đất được lập nhằm liệt kê toàn bộ các thửa đất trong phạm vi địa giới hành chính mỗi xã, phường, thị trấn về các nội dung: Tên chủ sử dụng, diện tích, loại đất để đáp ứng yêu cầu tổng hợp thống kê diện tích đất đai, lập và tra cứu, sử dụng các tài liệu hồ sơ địa chính một cách đầy đủ thuận tiện, chính xác (không bị trùng sót). Sổ được lập từ bản đồ địa chính và các tài liệu điều tra đo đạc đã được hoàn chỉnh sau khi xét duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ lập cho từng xã, phường, thị trấn (dưới đây gọi chung là xã) theo địa giới đã xác định, do cán bộ địa chính xã chịu trách nhiệm lập, nên có giá trị pháp lý để thực hiện thực hiện đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo khoản 1 Điều 137 Luật Đất đai 2024 hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có sổ mục kê lập trước ngày 18/12/1980 mà có tên người sử dụng đất

thì được cấp Giấy chứng nhận và không phải nộp tiền sử dụng đất. Từ đó có đủ cơ sở xác định phần đất trên có nguồn gốc của cha mẹ các nguyên đơn tên Lam Kim K1 và bà Nguyễn Thị N3 như đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày tại phiên tòa là đúng.

[3.4] Xét về quá trình sử dụng đất: Theo nguyên đơn thì toàn bộ phần đất trước đây do ông Lam Kim K1 quản lý sử dụng, đến khoảng năm 1995-1996 thì do ông K1 bị bệnh nên ông chuyển lên Cần Thơ sinh sống cùng các con; phần căn nhà trên đất thì các bị đơn có lên thỏa thuận sang nhượng lại nhiều lần nhưng do hai bên chưa thống nhất được giá đến khi ông K1 chết thì kéo dài cho đến nay. Ông K và ông Ẩ cho rằng căn nhà các ông cất và hiện đang sử dụng đến nay cũng khoảng 30 năm, khi cất nhà không ai ngăn cản hay tranh chấp gì, cũng không bị chính quyền địa phương lập biên bản về việc xây dựng nhà trái phép. Xét thấy, theo biên bản thẩm định tài sản thì trên phần đất có 2 căn nhà cấp 4 kiên cố cùng các công trình và cây trồng khác trên đất của phía các bị đơn, cũng theo kết quả định giá của cơ quan chuyên môn thì phần đất CLN có giá 308.000^{đ}/01m^{2}. Như vậy phần đất của ông K đang sử dụng có giá trị là 84.3610.200 đồng và phần đất của ông Ẩ đang sử dụng có giá trị là 80.572.000 đồng. Phần nhà và công trình xây dựng của ông Ẩ được định giá 563.365.732 đồng; Phần nhà và công trình xây dựng của ông K là 394.472.186 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 10/02/2025 đại diện ủy quyền của nguyên đơn đồng ý khấu trừ 10% giá trị quyền sử dụng đất cho các bị đơn vì có công sức cải tạo, gìn giữ đất của. Tại phiên tòa hôm nay thì đại diện ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý, yêu cầu các bị đơn có nghĩa vụ trả giá trị quyền sử dụng đất lại cho bà Lam Q1 P là đại diện của các nguyên đơn nhận; Các bị đơn đồng ý ông K và ông Ẩ mỗi người trả 10.000.000^{đ} cho các nguyên đơn để được công nhận phần đất trên, không đồng ý trả giá trị theo yêu cầu nguyên đơn. Hội đồng xét xử xét thấy việc các bị đơn sử dụng phần đất này là có thật, có công gìn giữ đất nên thống nhất buộc nguyên đơn phải trả cho các bị đơn mỗi người 20.000.000^{đ} để khấu trừ vào phần giá trị quyền sử dụng đất mà các bị đơn phải trả cho nguyên đơn. Như vậy ông K có nghĩa vụ trả trả cho nguyên đơn 64.361.200^{đ} và ông Ẩ có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn 60.572.800 đồng là hợp tình và hợp lý.

[3.5] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà Trần Thị Minh H cũng khai nhận, phần đất tại thửa 1136 bà đã chuyển nhượng lại của ông K1, do ông K1 chết nên chưa hoàn tất được thủ tục sang tên, trong vụ án này bà không có yêu cầu gì nếu có phát sinh tranh chấp thì bà H có quyền khởi kiện bằng vụ án khác khi có yêu cầu.

[4] Xét lời trình bày của luật sư người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận 01 phần.

[5]. Xét lời trình bày của Kiểm sát viên là phù hợp nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Các bị đơn là người cao tuổi và có yêu cầu miền nộp tiền tạm ứng án phí, án phí nên được miễn nộp theo quy định pháp luật.

[7]. Chi phí đo đạc, thẩm định, định giá, trích lục: Chi phí thẩm định, định giá tại Tòa án nhân dân huyện Châu Thành là 15.400.000 đồng (BL: 112) và tại Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang là 4.848.000 đồng. Tổng cộng 20.248.000 đồng. Nguyên đơn phải chịu 6.750.000 đồng (đã nộp xong); Các bị đơn mỗi người phải chịu 6.749.000 đồng để hoàn trả lại cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 37, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 99, Điều 100 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của các bị đơn.

Công nhận cho ông Đặng Văn K diện tích 273,9m^2 loại đất CLN (vị trí II). Ông Đặng Văn K có nghĩa vụ trả giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn Lam Quế P là 64.361.200^đ (*Sáu mươi bốn triệu, ba trăm sáu mươi mốt nghìn, hai trăm đồng*).

Công nhận cho ông Châu Văn Ẩ diện tích 261,6m^2 loại đất CLN (vị trí III). Ông Ẩ có nghĩa vụ trả giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn Lam Quế P là 60.572.800^đ (*Sáu mươi triệu, năm trăm bảy mươi hai nghìn, tám trăm đồng*).

(*Kèm theo mảnh trích đo địa chính ngày 01/4/2025 của Công ty TNHH D*).

Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Lam Minh K3, diện tích đo đạc thực tế 535,5m^2 tại ví trí II và III thể hiện trên mảnh trích đo địa chính ngày 01/4/2025 của Công ty TNHH D.

Ông Ẩ và ông K được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

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

Dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự là người cao tuổi và có yêu cầu xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí nên được miễn theo quy định pháp luật.

Chi phí đo đạc, thẩm định, định giá, trích lục: Tổng cộng 20.248.000 đồng. Nguyên đơn phải chịu 6.750.000 đồng (đã nộp xong); Các bị đơn mỗi người phải chịu 6.749.000 đồng để hoàn trả lại cho nguyên đơn Lam Quế P.

3. Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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.

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

Đã ký

Đào Thị Thủy

Nơi nhận:
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND khu vực 43 – Cần Thơ;
- Phòng THADS khu vực 14 – Cần Thơ;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.