

**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: 198/2023/DS-PT

Ngày: 05/5/2023

V/v “*Tranh chấp quyền sử
dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất*”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Chế Linh

Các Thẩm phán: Bà Trương Thị Liên

Bà Nguyễn Thị Thùy Trang

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Kim Trang là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Phi - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 5 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 456/2022/TLPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2022 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 126/2022/DSST ngày 27 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 45/2023/QĐ-PT ngày 18 tháng 01 năm 2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị T, sinh năm 1979; cư trú tại: số A N, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Văn Á, sinh năm 1990; cư trú tại: A T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền ngày 27/3/2023).

2. Bị đơn:

2.1. Bà Phan Thị D, sinh năm 1946; cư trú tại: khu vực Q, phường T, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị D: Ông Nguyễn Thanh N, sinh năm 1980; cư trú tại: khu vực Q, phường T, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền ngày 21/8/2020).

2.2. Ông Phan Quốc D1, sinh năm 1978; cư trú tại: khu vực Q, phường T, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

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

3.1. Bà Phan Thị Hồng T1; cư trú tại: khu vực Q, phường T, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

3.2. Bà Lê Thị O, sinh năm 1963; cư trú tại: khu vực Q, phường T, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị O: Ông Trịnh Hoàng K; cư trú tại: số D T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền ngày 31/12/2021).

3.3. Ông Phạm Khắc P, sinh năm 1961; cư trú tại: khu vực Q, phường T, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Khắc P: Ông Trịnh Hoàng K; cư trú tại: số D T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền ngày 31/12/2021).

- *Người kháng cáo:* 1. Bà Lê Thị T là nguyên đơn.

2. Bà Lê Thị O và ông Phạm Khắc P là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Phía nguyên đơn trình bày nội dung và yêu cầu khởi kiện:*

Nguyên đơn có tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 1464,2m², trong đó 70m² đất ODT và 1394,2m² đất cây lâu năm. Thuộc thửa đất số 577, tờ bản đồ số 9, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03740, được Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 27/8/2015, do bà Lê Thị T đứng tên, đất tọa lạc tại khu vực Q, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ. Hiện nay trên đất bà Phan Thị D và con là Phan Quốc D1 đang sử dụng một phần diện tích thửa đất để cất nhà ở, trước đây chỉ xây dựng một căn nhà nhỏ diện tích khoảng 50m², sau đó ông D1 tự ý cất thêm

hai công trình cấp hai bên căn nhà chính và chính quyền địa phương đã lập biên bản yêu cầu tạm ngưng thi công do phát sinh tranh chấp và hiện bà D, ông D1 còn lấn chiếm thêm một phần diện tích thửa đất khoảng 178,75m². Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trách nhiệm tháo dỡ di dời tài sản trên đất để trả lại đất tại các ký hiệu B, D, và đồng ý cho bị đơn sử dụng ổn định tại ký hiệu C, theo bản trích đo địa chính số 71 được Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên - môi trường thành phố C vẽ ngày 27/5/2022, nhưng phải trả lại giá trị đất theo giá thị trường mà Hội đồng định giá đã định.

**Phía bị đơn trình bày nội dung và yêu cầu phản tố:*

Thửa đất 577, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại khu vực Q, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ là của ông ông Phan Thế H cha bà D sử dụng từ trước năm 1975, sau đó cho bà D sử dụng để ở, canh tác và thờ tự từ năm 1975. Sau khi ông H mất năm 1991, các con ông H thỏa thuận cho bà Phan Thúy L đại diện đứng tên các thửa đất 576, 577, 1163, do bà L làm ăn thua lỗ nên bị thi hành án phát mãi và chuyển quyền sử dụng cho ông Dương Văn N1 lúc sang tên bị đơn không hay biết, sau đó ông N1 tiếp tục chuyển nhượng các thửa đất cho bà Lê Thị T, gia đình bị đơn yêu cầu bà T tách giấy thửa đất 577 để sử dụng nhưng bà T không đồng ý và các bên đã phát sinh tranh chấp được Ủy ban nhân dân phường T mời hòa giải thì bà T thỏa thuận đồng ý tách cho gia đình bị đơn 500m² của thửa đất 577 diện tích còn dư thì bà T được quyền sử dụng, sau đó gia đình bị đơn đồng ý cho bà T thực hiện các thủ tục sang tên, sau khi được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà T không thực hiện theo thỏa thuận giữa hai bên tại Ủy ban nhân dân phường T. Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn không đồng ý và có yêu cầu phản tố công nhận phần diện tích đất tại các ký hiệu B, C, D, theo bản trích đo địa chính số 71 cho bị đơn sử dụng.

**Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Hồng T1 trình bày tại bản tự khai thống nhất theo lời trình bày của bị đơn bà Phan Thị D và ông Phan Quốc D1 và yêu cầu xin được vắng mặt tại các lần tòa mời tham gia tố tụng.*

**Phía người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Khắc P trình bày nội dung và yêu cầu độc lập:*

Ngày 10/11/2014 ông Phạm Khắc P có nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị T thuộc một phần đất thửa 577, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại khu vực Q, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ với diện tích ngang cấp rạch Bích Vàm 20m, mặt sau 23m, chiều dài 38m, tính từ mặt rạch ra phía sau thửa đất với giá 220.000.000 đồng, ông P đã thanh toán xong cho bà T vào ngày 11/12/2014, nhưng khi thực hiện việc giao đất và lập thủ tục cấp giấy theo quy định thì bà D, ông D1 ngăn cản và cho rằng một phần diện tích khoảng 300m² trên tổng diện tích mà ông

P nhận chuyển nhượng là của bà D, ông D1. Nay ông Phạm Khắc P có đơn yêu cầu bà Phan Thị D, ông Phan Quốc D1 tháo dỡ di dời tài sản trên đất để trả lại phần diện tích qua đo đạc thực tế là 245.4m² loại đất cây lâu năm ký hiệu D tại bản trích đo địa chính số 71 cho ông P sử dụng mà ông đã nhận chuyển nhượng từ bà Lê Thị T. Đến ngày 15/7/2022 ông Phạm Khắc P có đơn yêu cầu bổ sung đơn khởi kiện với nội dung trường hợp Tòa án giải quyết không buộc bà D, ông D1 giao đất thì đề nghị bà T có trách nhiệm trả lại giá trị đất theo giá thị trường tương ứng với diện tích mà ông P đã nhận chuyển nhượng với phần đất ký hiệu D mà bà T chưa giao, tuy nhiên đến ngày 22/7/2022 ông P đã rút yêu cầu khởi kiện bổ sung.

**Phía người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị O trình bày nội dung và yêu cầu độc lập:*

Năm 2014, bà Lê Thị O có nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị T thuộc một phần đất thửa 577, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại khu vực Q, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ với diện tích ngang cặp rạch Bích Vàm 25m, mặt sau 20m, chiều dài 38m loại đất cây lâu năm, tính từ mặt rạch ra phía sau thửa đất với giá 160.000.000 đồng, bà O đã thanh toán xong cho bà T vào ngày 12/12/2014, nhưng khi thực hiện việc giao đất và lập thủ tục cấp giấy theo quy định thì bà D, ông D1 ngăn cản và cho rằng một phần diện tích khoảng 150m² trên tổng diện tích mà ông P nhận chuyển nhượng là của bà D, ông D1. Nay bà Lê Thị O có đơn yêu cầu bà Phan Thị D, ông Phan Quốc D1 tháo dỡ di dời tài sản trên đất để trả lại phần diện tích qua đo đạc thực tế là 110.9m² loại đất cây lâu năm ký hiệu B tại bản trích đo địa chính số 71 cho bà O được quyền sử dụng mà bà đã nhận chuyển nhượng từ bà Lê Thị T. Đến ngày 15/7/2022 bà Lê Thị O có đơn yêu cầu bổ sung đơn khởi kiện với nội dung trường hợp Tòa án giải quyết không buộc bà D, ông D1 giao đất thì yêu cầu bà T có trách nhiệm trả lại giá trị đất theo giá thị trường tương ứng với diện tích mà bà O đã nhận chuyển nhượng với phần đất ký hiệu B mà bà T chưa giao, tuy nhiên đến ngày 25/7/2022 bà O đã rút yêu cầu khởi kiện bổ sung.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 126/2022/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2022, Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt đã tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phan Thị D;

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Khắc P, bà Lê Thị O.

1. Công nhận phần diện tích đất ký hiệu B, C, D (trong đó 70m² ODT còn lại là cây lâu năm) theo bản trích đo địa chính số 71 thuộc quyền sử dụng của bị đơn bà Phan Thị D.

Công nhận phần diện tích đất ký hiệu A loại đất cây lâu năm cho bà Lê Thị O và phần diện tích đất ký hiệu E cho ông Phạm Khắc P theo bản trích đo địa chính số 71 thuộc quyền sử dụng của bà O và ông P.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bà Lê Thị T với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Khắc P, bà Lê Thị O đối với phần diện tích đất ký hiệu B, D theo bản trích đo địa chính số 71, là bị vô hiệu.

Bà Phan Thị D có trách nhiệm hoàn trả giá trị đất 97.5m² loại đất cây lâu năm cho nguyên đơn bà Lê Thị T với số tiền 48.750.000đồng (*bốn mươi tám triệu bảy trăm năm chục ngàn đồng*).

Các đương sự được quyền liên hệ Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký cấp giấy và điều chỉnh lại diện tích đất sử dụng đối với phần đất được công nhận, chi phí phát sinh cho việc làm thủ tục do các đương sự tự chịu.

Vị trí, kích thước các cạnh và hình thể được xác định theo Bản trích đo địa chính số 71/TTKTTNMT do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên – Môi trường thành phố Cần Thơ lập ngày 27 tháng 5 năm 2022. Phần diện tích đất hiện là đường giao thông không tính vào phần diện tích các đương sự được công nhận theo các ký hiệu thể hiện tại bản trích đo địa chính số 71 (*có bản trích đo kèm theo*).

Kiến nghị Ủy ban nhân dân quận T thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03740, thửa đất 577, tờ bản đồ số 07, được Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 27/8/2015 cho bà Lê Thị T, đất tọa lạc tại khu vực Q, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Phan Thị D tháo dỡ phần mái chấy xây dựng lấn qua phần đất ký hiệu A tại bản trích đo địa chính số 71 để giao trả đất lại cho bà Lê Thị O. Trường hợp không tự nguyện thực hiện bà O có quyền đề nghị thi hành án giải quyết theo thẩm quyền.

Tách yêu cầu giải quyết hậu quả và bồi thường thiệt hại (*nếu có*) từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị tuyên bố vô hiệu ra giải quyết thành vụ án khác khi các đương sự có yêu cầu.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn bà Phan Thị D chậm trả cho nguyên đơn số tiền trên thì bị đơn còn phải chịu lãi suất theo quy định pháp luật tại Điều 367 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2 Về án phí và chi phí tố tụng:

- Về chi phí thẩm định và định giá tài sản: nguyên đơn bà Lê Thị T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị O, ông Phạm Khắc P mỗi người phải chịu

4.100.000đồng. Nguyên đơn đã tạm nộp trước nên bà O, ông P có trách nhiệm nộp trả lại cho nguyên đơn.

- Về án phí sơ thẩm dân sự:

Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí theo phiếu thu số 012555, ngày 11/11/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Thốt Nốt (*công nhận nguyên đơn đã nộp xong*).

Bà Lê Thị O phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí theo phiếu thu số 0004495, ngày 07/6/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Thốt Nốt (*công nhận bà O đã nộp xong*). Bà Lê Thị O được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 1.386.250đồng theo phiếu thu số 0004569, ngày 03/8/2022, tại Chi cục thi hành án dân sự quận Thốt Nốt.

Bị đơn bà Phan Thị D, người liên quan ông Phạm Khắc P được miễn tiền án phí do là người cao tuổi theo điểm d Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các bên theo luật định.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 10/10/2022, nguyên đơn cho rằng, Tòa án cấp sơ thẩm dựa vào biên bản làm việc ở phường để bác yêu cầu của nguyên đơn là không đúng pháp luật, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại đơn các kháng cáo ngày 10/10/2022, bà Lê Thị O và ông Phạm Khắc P cho rằng, việc Tòa án cấp sơ thẩm giao phần đất mà các ông bà đã nhận chuyển nhượng là không đúng pháp luật, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu độc lập của các ông, bà.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa: Người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, sau khi phân tích các tình tiết vụ án và các quy định pháp luật liên quan, đại diện Viện kiểm sát cho rằng, sau khi thu thập đánh giá hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất cho thấy bị đơn đã tự chuyển giao quyền sử dụng đất của mình cho bà L nên không còn quyền sử dụng đất. Đến nay, bà D cũng không có tài liệu gì để chứng minh quyền sử dụng đất của mình. Tại biên bản làm việc với bà T tại Ủy ban nhân dân phường T ngày 08/10/2014 thể hiện nội dung rằng sau khi bà T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà T sẽ chuyển nhượng tách thửa cho bà D 500m², hoàn toàn không thể hiện nội dung tặng cho. Do vậy, việc nguyên đơn khởi kiện là có căn cứ. Tuy nhiên, xét bị đơn đã sinh sống ổn định, nguồn gốc đất là của gia đình bị đơn, nên đề nghị ổn

định phần đất đang sử dụng cho bị đơn. Bị đơn có nghĩa vụ hoàn lại giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường cho nguyên đơn. Đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

1 Theo đơn khởi kiện và các chứng cứ đã thẩm tra cho thấy các bên tranh chấp về quyền sử dụng đất. Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt đã thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền và xác định đúng quan hệ tranh chấp theo quy định tại khoản 3 và khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

2 Nguyên đơn là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên có đầy đủ các quyền của người sử dụng đất. Bị đơn sử dụng đất lâu dài, đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng sau đó đã tự thỏa thuận giao cho Phan Thúy L đứng tên. Đây là quyền tự định đoạt của bị đơn và phải tự chịu trách nhiệm về việc định đoạt của mình. Do đó, tại thời điểm bà L đứng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bị đơn đã không còn quyền sử dụng đất về mặt pháp lý.

3 Khi bà L đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, và sau đó quyền sử dụng đất này đã bị phát mãi thi hành án. Do bà L làm ăn thua lỗ nên bị thi hành án phát mãi và chuyển quyền sử dụng cho ông Dương Văn N1. Điều này cho thấy, ông N1 là bên mua tài sản phát mãi ngay tình, công khai. Như vậy, quyền sử dụng đất của bị đơn đã tự chuyển giao cho người thân và sau đó đã bị phát mãi chuyển giao cho người khác. Trong các giao dịch trên thì ông N1, bà T là những người nhận chuyển nhượng công khai ngay tình và hoàn toàn hợp pháp và không có lỗi trong các giao dịch đã nêu. Bà T mới là người có quyền sử dụng đất hợp pháp sau cùng.

4 Quá trình thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất, tại biên bản làm việc với bà T tại Ủy ban nhân dân phường T ngày 08/10/2014 nguyên đơn thống nhất sau khi được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nếu bà D có yêu cầu sẽ sang tên chuyển nhượng lại cho bà D 500m² (nền nhà và đất) thuộc một phần thửa đất 577, tờ bản đồ số 9. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng, thỏa thuận trên thì bà D đã có quyền sử dụng đất là có sai lầm khi đánh giá chứng cứ. Bên cạnh đó, việc xác minh lời khai người lập biên bản có nội dung trái với nội dung đã được ghi nhận cụ thể trong biên bản, trong khi đó biên bản được lập là của tổ chức, có đóng dấu, có xác nhận của các bên. Việc sử dụng kết quả xác minh này làm chứng cứ là không khách quan bởi nhận định tại mục [5] sau đây.

5 Nội dung thỏa thuận tại biên bản làm việc với bà T tại Ủy ban nhân dân phường T ngày 08/10/2014 thể hiện: nguyên đơn thống nhất sau khi được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nếu bà D có yêu cầu sẽ *sang tên chuyển nhượng lại* cho bà D 500m² (nền nhà và đất) thuộc một phần thửa đất 577, tờ bản đồ số 9. Đây là thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có điều kiện, hoàn toàn không có thỏa thuận về việc tặng cho để tách thửa cho bị đơn. Điều này là phù hợp với diễn biến vụ án như đã phân tích trên. Điều kiện thứ nhất là khi bà T đứng tên quyền sử dụng đất. Điều kiện thứ hai là khi bà D có yêu cầu. Khi hai điều kiện đó xảy ra thì bà T chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất cho bà D. Như vậy, hoàn toàn không có việc tặng cho để tách thửa trong trường hợp này.

6 Như đã nhận định trên thì quyền sử dụng đất là của nguyên đơn thì nguyên đơn có đầy đủ các quyền năng của người sử dụng đất theo Điều 166 của Luật đất đai năm 2013. Trong các quyền đó, nguyên đơn được Nhà nước bảo hộ khi người khác xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của mình. Quyền đòi lại tài sản theo quy định tại Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015. Theo Điều 255 của Bộ luật dân sự năm 2015, thì nguyên đơn có quyền yêu cầu Tòa án, cơ quan, tổ chức có thẩm quyền khác buộc người có hành vi xâm phạm quyền sở hữu, quyền chiếm hữu phải trả lại tài sản. Tuy nhiên, quyền sử dụng đất có nguồn gốc là của gia đình bị đơn. Bị đơn ở công khai từ lâu. Quá trình phát mãi tài sản đã không thực hiện triệt để nên bị đơn vẫn ở trên đất. Khi nhận tài sản phát mãi, người có quyền đã không thực hiện quyền yêu cầu giao tài sản. Khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng thì bị đơn cũng đang ở trên đất, cùng với thỏa thuận giữa các bên tại Ủy ban nhân dân phường T ngày 08/10/2014 thì nên chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn. Bị đơn được tiếp tục sử dụng quyền sử dụng đất nhưng phải hoàn trả cho nguyên đơn giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường. Theo Biên bản định giá tài sản ngày 20/4/2021 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt thì giá trị quyền sử dụng đất tại các phần ký hiệu là B, C, D tương ứng 563,6m² đất (trong đó có 70m² loại đất ODT, đã trừ diện tích đường giao thông) có giá là 386.800.000 đồng.

7 Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Khắc P và bà Lê Thị Okháng cáo, có người đại diện theo ủy quyền. Tòa án đã triệu tập nhiều lần nhưng vắng mặt không rõ lý do nên Tòa án đình chỉ xét xử phúc thẩm yêu cầu của ông P, bà O theo quy định tại khoản 3 Điều 312 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

8 Về án phí dân sự phúc thẩm, do kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên nguyên đơn không phải chịu án phí, đồng thời sửa nghĩa vụ chịu án phí dân sự tương ứng. Bà Lê Thị O kháng cáo nhưng vắng mặt nên chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông Phạm Khắc P là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Sửa bản án sơ thẩm.

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

Buộc bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn giá trị quyền sử dụng đất với số tiền là: 386.800.000 đồng (Ba trăm tám mươi sáu triệu, tám trăm ngàn đồng).

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án mà bị đơn không thực hiện đúng nghĩa vụ nêu trên thì hàng tháng bị đơn còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

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

Công nhận phần diện tích đất ký hiệu B, C, D (*trong đó 70m² ODT còn lại là cây lâu năm, không tính diện tích lộ giao thông*) theo bản trích đo địa chính số 71 thuộc quyền sử dụng của bị đơn là bà Phan Thị D.

Bị đơn được quyền đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 95 của Luật đất đai. Việc đăng ký biến động đất đai của bị đơn mà dẫn đến việc đính chính, thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cấp mới thì thực hiện theo Điều 106 Luật đất đai năm 2013.

3. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu độc lập của bà Lê Thị O và ông Phạm Khắc P, án sơ thẩm giải quyết các vấn đề liên quan có hiệu lực:

Công nhận phần diện tích đất ký hiệu A loại đất cây lâu năm cho bà Lê Thị O và phần diện tích đất ký hiệu E cho ông Phạm Khắc P theo bản trích đo địa chính số 71 thuộc quyền sử dụng của bà O và ông P.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị O và ông Phạm Khắc P đối với phần diện tích đất tương ứng ký hiệu B, D theo bản trích đo địa chính số 71, là bị vô hiệu.

Vị trí, kích thước các cạnh và hình thể được xác định theo Bản trích đo địa chính số 71/TTKTTNMT do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên – Môi trường thành phố Cần Thơ lập ngày 27 tháng 5 năm 2022 (*Đính kèm*).

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Phan Thị D về việc tự tháo dỡ phần mái chái xây dựng lấn qua phần đất ký hiệu A tại bản trích đo địa chính số 71 để giao trả đất lại cho bà Lê Thị O. Trường hợp không tự nguyện thực hiện bà O có quyền đề nghị thi hành án giải quyết theo thẩm quyền.

Tách yêu cầu giải quyết hậu quả và bồi thường thiệt hại (nếu có) từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị tuyên bố vô hiệu ra giải quyết thành vụ án khác khi các đương sự có yêu cầu.

4. Về án phí và chi phí tố tụng:

- Về chi phí thẩm định và định giá tài sản: Bà Lê Thị Ohoàn trả cho nguyên đơn 4.100.000 đồng. Ông Phạm Khắc Phòan trả cho nguyên đơn 4.100.000 đồng.

- Về án phí so thẩm dân sự:

Nguyên đơn được nhận lại số tiền tạm ứng án phí theo phiếu thu số 012555 ngày 11/11/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Thốt Nốt.

Bà Lê Thị Ophải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí theo phiếu thu số 0004495 ngày 07/6/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Thốt Nốt, coi như bà O đã nộp xong khoản này.

Ngoài ra, bà Lê Thị O còn được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 1.386.250 đồng theo phiếu thu số 0004569 ngày 03/8/2022, tại Chi cục thi hành án dân sự quận Thốt Nốt.

- Về án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí số 0004626 ngày 10/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt.

Bà Lê Thị O phải chịu 300.000 đồng, chuyển tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0004627 ngày 10/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt thành án phí, coi như bà O đã nộp xong.

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

Trong trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 của 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND quận Thốt Nốt;
- Chi cục THADS quận Thốt Nốt;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Chế Linh