

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 518/2025/DS-PT
Ngày: 29 - 9 - 2025
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất,
hủy một phần giấy chứng nhận quyền
sử dụng đất và yêu cầu công nhận
quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Minh

Các thẩm phán: Ông Phan Văn Yên

Ông Phan Nhựt Bình

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Minh Anh – Thư ký Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Trần Đăng Ry – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 621/2025/TLPT-DS ngày 02 tháng 6 năm 2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 107/2024/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng (nay là thành phố Cần Thơ) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 834/2025/QĐ-PT ngày 21 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Chiêu C, sinh năm 1939, (có mặt).

Địa chỉ: số A, ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (nay là số A, ấp A, xã A, thành phố Cần Thơ).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Trần Chiêu C: Bà Sơn Thị P là Luật sư thực hiện trợ giúp pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh S (nay là thành phố Cần Thơ), (có mặt).

Địa chỉ: số A, đường H, phường F, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là số A, đường H, phường S, thành phố Cần Thơ).

- **Bị đơn:** Bà Trần Tú A, sinh năm 1981.

Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp A, xã A, thành phố Cần Thơ), (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Tú A: Ông Lý Minh H, sinh năm 1977, (xin vắng mặt).

Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp A, xã A, thành phố Cần Thơ).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Trần Tú A: Ông Trần Vĩnh K là Luật sư Văn phòng L3, thuộc Đoàn luật sư tỉnh S, (xin vắng mặt).

Địa chỉ: số A đường N, khóm C, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (nay là số A đường N, khóm C, phường P, thành phố Cần Thơ).

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

1. Bà Trần Thị Cẩm T, sinh năm 1983, (vắng mặt);

Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp A, xã A, thành phố Cần Thơ).

2. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã A, thành phố Cần Thơ);

Địa chỉ: xã A, thành phố Cần Thơ, (vắng mặt).

3. Ông Lý Minh H, sinh năm 1977, (xin vắng mặt);

Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp A, xã A, thành phố Cần Thơ).

4. Bà Liêng Thị Kim L, sinh năm 1948, (vắng mặt);

Địa chỉ: số A, ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (nay là số A, ấp A, xã A, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Liêng Thị Kim L: Ông Trần Chiêu C, sinh năm 1939, (có mặt);

Địa chỉ: Số A, ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (nay là số A, ấp A, xã A, thành phố Cần Thơ) (Theo giấy ủy quyền ngày 21/8/2024).

5. Ông Trần Tài L1, sinh năm 1949, (vắng mặt);

Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp A, xã A, thành phố Cần Thơ).

6. Chị Lý Trần Anh M, sinh ngày 13/10/2008, (vắng mặt);

Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp A, xã A, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị L2 Trần Anh M: Ông Lý Minh H, sinh năm 1977, (xin vắng mặt);

Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp A, xã A, thành phố Cần Thơ).

7. Anh Lý Trần Minh Q, sinh ngày 17/5/2010, (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp A, xã A, thành phố Cần Thơ).

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Lý Trần Minh Q: Ông Lý Minh H, sinh năm 1977, (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (nay là ấp A, xã A, thành phố Cần Thơ).

Người kháng cáo: Bị đơn – bà Trần Tú A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thì vụ án có nội dung như sau:

Ông Trần Chiêu C đang sử dụng phần đất có diện tích: 4178m², thuộc thửa đất số: 942, tờ bản đồ số: 06, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng; đã được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 739217 (số vào sổ cấp GCN: CH02600) ngày 29/5/2013.

Trong diện tích 4178m² nêu trên có một phần diện tích 2.089m² là do bà Lâm Thị S (mẹ ông C) lúc còn sống sang nhượng cho ông C, giá 5.500.000 đồng, việc chuyển nhượng 02 bên có lập giấy tay “Tờ sang bán đất trồng rẫy” ngày 16/7/2003 bà S lặn tay, có người làm chứng là ông Trần Tài L1 (em ruột ông C) và có xác nhận của Trưởng ban N1 thời điểm đó là ông Kiêm Công L2; Phần diện tích còn lại 2.089m² trên đất có ao cá là phần của ông Trần Văn C1 (em ruột ông C) được thừa hưởng từ bà S. Tuy nhiên, vợ chồng ông Trần Văn C1 và bà Huỳnh Thị Kiều O đã sang phần đất này cho bà Liêng Thị Kim L (vợ ông C), giá 55.000.000 đồng, việc chuyển nhượng 02 bên lập giấy tay “Tờ hợp đồng chuyển nhượng đất và ao” ngày 27/10/2012 có chữ ký của các bên và người làm văn bản là Phan Văn H1.

Vào khoảng năm 2004, ông C cho cháu là Trần Thị Cẩm T (con ông Trần Văn C1) cất nhà tạm (nhà lá) ở nhờ trên thửa đất 942, có diện tích 130m² (chiều ngang 07m x dài bên phải 19,8m; dài bên trái 17,5m). Sau đó bà Trần Thị Cẩm T ngang nhiên chuyển nhượng lại cho bà Trần Tú A (con ông Trần Tài L1),

không có thông qua hoặc trao đổi vợ chồng ông C. Còn bà Trần Tú A cũng đang ở nhờ cạnh nhà bà T trên thửa đất 942, có diện tích 119m² (ngang trước 6,5m, ngang sau 7,5m x dài bên phải 7,5m, dài bên trái 16,5m. Tổng diện tích 02 nền nhà bà Trần Tú A đang sử dụng có diện tích: 249m².

Ngày 22/10/2019, ông C có gửi đơn yêu cầu hòa giải đến Tổ hòa giải ấp A, xã A; đến ngày 31/10/2019 Tổ hòa giải có mời 02 bên lên hòa giải, nhưng không thành; đến ngày 18/12/2019 Ủy ban nhân dân xã A tiếp tục mời 02 bên lên hòa giải nhưng cũng không thành.

Nay ông Trần Chiêu C yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Trần Tú A phải tháo dỡ nhà trả lại phần đất 02 nền nhà có số đo như sau:

Nền thứ nhất: Ngang trước 6,5m, ngang sau 7,5m x dài bên phải 7,5m, bên trái 16,5m, diện tích 119m² (nền nhà bà Tú A đang ở, nếu bà Tú A không đồng ý tháo dỡ nhà để trả đất thì yêu cầu bà Trần Tú A trả giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường 200.000.000 đồng).

Nền thứ hai: Ngang 07m x dài bên phải 19,8m; bên trái 17,5m), 130m². Tổng diện tích 02 nền nhà là 249m² là một phần trong thửa đất 942, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Tại phiên tòa sơ thẩm hôm nay, ông Trần Chiêu C thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Trần Tú A, ông Lý Minh H, chị L2 Trần Anh M và anh Lý Trần Minh Q tháo dỡ nhà, di dời vật kiến trúc và cây trồng trên đất để trả lại 03 phần đất theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/8/2023 của Tòa án:

1. Phần đất bà Trần Tú A nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị Cẩm T1 (số B) có số đo, vị trí như sau:

- Phía Đông giáp phần đất (số C) thửa 942, có số đo: 17,9m;
- Phía Tây giáp phần đất thửa 976, 131, có số đo: 12,58m + 7,02m;
- Phía Nam giáp phần đất thửa 944, có số đo: 5,04m;
- Phía Bắc giáp phần đất (số 1) thửa 942, có số đo: 7,99m;
- Diện tích: 114,2m².

2. Phần đất của bà Trần Tú A, ông Lý Minh H, chị L2 Trần Anh M và anh Lý Trần Minh Q sử dụng gồm có 02 phần (phần 3 và 4).

* Phần (số C) có số đo vị trí như sau:

- Phía Đông giáp phần đất (số D) thửa 942, có số đo: 10,79m;
- Phía Tây giáp phần đất (số B) thửa 942, có số đo: 17,90m;
- Phía Nam giáp thửa 944 và phần (số 1) thửa 942 có số đo: 3,77m + 5,36m;

- Phía Bắc giáp phần đất (số 1) thửa 942, có số đo: 6,03m + 3,93m;
- Diện tích: 116,5m².
- * P1 (số D) có số đo vị trí như sau:
 - Phía Đông giáp phần đất (số 1) thửa 942, có số đo: 5,78m;
 - Phía Tây giáp phần đất (số C) thửa 942, có số đo: 10,79m;
 - Phía Nam giáp phần đất (số 1) thửa 942 có số đo: 1,1m;
 - Phía Bắc giáp phần đất (số 1) thửa 942, có số đo: 5,74m;
 - Diện tích: 15,5m².

Tại phiên Tòa sơ thẩm Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Trần Chiêu C cho rằng: Nguyên đơn trình bày nguồn gốc thửa đất 942, tờ bản đồ số 6, diện tích 4178m²; vào ngày 16/7/2003, ông C nhận chuyển nhượng của bà S diện tích 2.089m²; còn lại một nửa (½) bà S cho ông Trần Văn C1 và sau đó ông C1 cùng vợ là bà O chuyển nhượng cho bà L vợ ông C. Ông C đi kê khai lập thủ tục và được UBND huyện C cấp giấy CNQSDĐ ngày 29/5/2013. Trước đó khoảng năm 2004, thì ông C cho cháu Trần Thị Cẩm T mượn đất cất nhà ở tạm (một nền nhà); đến khoảng năm 2007 cho cháu bà Trần Tú A mượn đất cất nhà ở tạm (một nền nhà); đến năm 2019 bà T chuyển nhượng cho bà Tú A. Từ đó phát sinh tranh chấp nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C buộc bà Tú A, ông H, chị M và anh Q trả lại các phần đất nêu trên, theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/8/2023 của Tòa án cho ông C, ông C đồng ý trả giá trị nhà, vật kiến trúc và cây trồng trên đất cho bà Tú A, ông H, chị M và anh Q (nếu không di dời được); còn nếu ổn định cho bà Tú A, ông H, chị M và anh Q sẽ gây khó khăn tranh chấp về lối đi. Vì đất ông C bao quanh phần đất tranh chấp và hiện nay bà Tú A, ông H, chị M và anh Q có nhà ở khác cũng tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Tại đơn phản tố ngày 11/01/2021; biên bản hòa giải ngày 25/01/2022; biên bản lấy lời khai ngày 21/3/2023; cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Tú A, đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lý Trần Anh M, anh Lý Trần Minh Q; đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Minh H trình bày:

Về nguồn gốc phần đất tranh chấp trước năm 1995 là ao nước phục vụ tưới tiêu cho rẫy trồng hoa màu của bà Lâm Thị S (bà nội của Trần Tú A và bà Trần Thị Cẩm T) thuộc thửa đất số 942, tờ bản đồ số: 06, diện tích 4178m², tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện M (N là huyện C), tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 09/11/1991. Sau năm 1995, bà S đào thành 02 cái ao để nuôi cá nên ao nước không còn sử dụng để tưới tiêu, do đó bà S cho ông

Trần Tài L1 (cha bà Trần Tú A) san lấp để làm nền nhà. Việc ông L1 san lấp những người dân sinh sống xung quanh đều biết, cả ông Trần Chiêu C. Đến năm 2003, bà S có bán cho ông Trần Chiêu C một cái ao cá ở phía bắc trước nhà ông C đang ở hiện nay, một cái ao còn lại bà S cho ông Trần Văn C1 (con bà S) tiếp tục sử dụng để nuôi cá và bà S chết năm 2004.

Năm 2004 được sự đồng ý của ông Trần Tài L1, bà Lâm Thị S có cho bà Trần Thị Cẩm T (con đẻ của ông Trần Văn C1) cất nhà có diện tích 145m² trên phần đất do ông Trần Tài L1 san lấp trước đây.

Đến năm 2007, bà Trần Tú A tiếp tục san lấp phần đất còn lại giáp ranh nền nhà bà Trần Thị Cẩm T có diện tích 112m² và cất nhà ở cho đến nay. Việc san lấp và cất nhà ở ông Trần Chiêu C không có ý kiến gì. Lúc đó, ông Trần Chiêu C còn đứng ra chỉ ranh đất phần ao nước trước đây để bà Trần Tú A cất nhà.

Đến năm 2012, ông Trần Văn C1 chuyển nhượng ao nuôi cá cho bà Liêng Thị Kim L (vợ ông Trần Chiêu C). Việc chuyển nhượng ao nuôi cá này không liên quan đến diện tích đất nền nhà của bà Trần Tú A và bà Trần Thị Cẩm T đang sử dụng.

Ngày 29/5/2013, ông Trần Chiêu C được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 942, diện tích 4.178m² cấp trên diện tích đất nền nhà của bà Trần Tú A và bà Trần Thị Cẩm T đang sử dụng ổn định. Việc ông Trần Chiêu C lập thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất 942, bà Trần Tú A và bà Trần Thị Cẩm T không hề hay biết.

Năm 2019, Trần Thị Cẩm T sang nhượng phần đất nền nhà của bà Trần Thị Cẩm T cho bà Trần Tú A, lúc này ông Trần Chiêu C đứng ra ngăn cản vì cho rằng phần đất này ông Trần Chiêu C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay bà Trần Tú A yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 739217 đối với phần diện tích 257m², thuộc thửa đất số 942, tờ bản đồ số 6, diện tích 4.178m², tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng; do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Trần Chiêu C ngày 29/5/2013.

- Công nhận phần đất nền nhà của bà Trần Tú A đang quản lý sử dụng, có số đo và vị trí như sau:

- + Hướng Đông giáp lối đi chung có số đo: 18m;

- + Hướng Tây giáp tường rào phần đất ông H2, ông T2 và ông Hải S1 có số đo: 22m;

+ Hướng Nam giáp tường rào phần đất của bà N và một phần giáp ao nuôi cá của ông Trần Chiêu C sử dụng, có số đo: 14,6m;

+ Hướng Bắc giáp lối đi chung, có số đo: 11,1m, thuộc quyền sử dụng của bà Trần Tú A;

+ Diện tích 257m² đất, thuộc quyền sử dụng của bà Trần Tú A.

Tại phiên tòa sơ thẩm hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Tú A, thay đổi yêu cầu phản tố theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/8/2023 của Tòa án như sau:

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 739217 đối với phần diện tích 246,2m² (nằm trong diện tích 4.178m²), thuộc thửa đất số 942, tờ bản đồ số 6, diện tích 4.178m², tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng; do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Trần Chiêu C ngày 29/5/2013.

- Công nhận phần đất có diện tích 246,2m² (đất nền nhà) thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Trần Tú A; có các phần đất sau:

1. Phần đất bà Trần Tú A nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị Cẩm T (số B) có số đo, vị trí như sau:

- Phía Đông giáp phần đất (số C) thửa 942, có số đo: 17,9m;
- Phía Tây giáp phần đất thửa 946, 131, có số đo: 12,58m + 7,02m;
- Phía Nam giáp phần đất thửa 944, có số đo: 5,04m;
- Phía Bắc giáp phần đất (số 1) thửa 942, có số đo: 7,99m;
- Diện tích: 114,2m².

2. Phần đất của bà Trần Tú A, ông Lý Minh H, chị L2 Trần Anh M và anh Lý Trần Minh Q sử dụng gồm có 02 phần (phần 3 và 4)

* Phần (số C) có số đo vị trí như sau:

- Phía Đông giáp phần đất (số D) thửa 942, có số đo: 10,79m;
- Phía Tây giáp phần đất (số B) thửa 942, có số đo: 17,90m;
- Phía Nam giáp thửa 944 và phần (số 1) thửa 942 có số đo: 3,77m + 5,36m;

- Phía Bắc giáp phần đất (số 1) thửa 942, có số đo: 6,03m + 3,93m;
- Diện tích: 116,5m².

* P1 (số D) có số đo vị trí như sau:

- Phía Đông giáp phần đất (số 1) thửa 942, có số đo: 5,78m;
- Phía Tây giáp phần đất (số C) thửa 942, có số đo: 10,79m;
- Phía Nam giáp phần đất (số 1) thửa 942 có số đo: 1,10m;

- Phía Bắc giáp phần đất (số 1) thửa 942, có số đo: 5,74m;
- Diện tích: 15,5m².

Tại phiên Tòa sơ thẩm Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Trần Tú A cho rằng: Nguồn gốc thửa đất 942, tờ bản đồ số 6, diện tích 4178m² là của bà S. Phần bà S chuyển nhượng cho ông C diện tích 2.089m² thì bị đơn chấp nhận việc chuyển nhượng này và không có ý kiến; còn lại ½ diện tích đất của thửa 942, khi bà S chết ông Trần Văn C1 chuyển nhượng cho bà L vợ ông C là không đúng quy định của pháp luật. Từ đó Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng cấp GCNQSDĐ cho ông C là không đúng quy định của pháp luật. Đề nghị HĐXX ổn định các phần đất trên cho bị đơn, bị đơn đồng ý trả giá trị đất cho nguyên đơn và đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 16/02/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Cẩm T trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 942, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng là của bà Lâm Thị S. Bà T không nhớ rõ năm mấy, bà Lâm Thị S (Bà nội của Trần Thị Cẩm T), lúc còn sống có kêu cho bà T cho một nền nhà trên thửa đất 942 để cất nhà lá ở, chỉ nói miệng, không có làm giấy tờ gì. Bà T lại cất nhà lá ở khoảng năm 2004, trước khi bà Trần Tú A đến ở thì đất này bằng phẳng, không có ao cá. Đến ngày 06/10/2019, bà T mới chuyển nhượng cho bà Trần Tú A bằng giấy tay, đánh vi tính do bà Trần Tú A làm đưa cho bà T ký “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 6/10/2019”, không nhớ diện tích, giá là 20.000.000 đồng. Bà T đã nhận đủ tiền, đã giao đất cho bà Trần Tú A, không có tranh chấp đối với phần đất nêu trên; chữ viết và chữ ký ghi họ tên bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất là của bà Trần Thị Cẩm T. Việc tranh chấp đất giữa ông C với bà Tú A, bà T không có ý kiến gì.

Tại các biên bản lấy lời khai ngày 21/3/2023; ngày 20/02/2024; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Tài L1 trình bày: Nguồn gốc thửa 942, tờ bản đồ số: 06, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng; đã được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 739217 (số vào sổ cấp GCN: CH02600) cấp cho ông Trần Chiêu C ngày 29/5/2013 là của bà Lâm Thị S. Ngày 16/7/2023, bà Lâm Thị S chuyển nhượng cho ông Trần Chiêu C 2.089m², còn lại một phần của thửa 942 bà S cho ông Trần Văn C1, vì lúc đó ông C1 ở chung với bà S (mẹ), sau khi bà S chết ông C1 sử dụng vài năm mới chuyển nhượng lại cho bà Liêng Thị Kim L (vợ ông C) năm 2012. Còn phần đất tranh chấp nền nhà của bà Trần Tú A và bà Trần Thị Cẩm T là của bà Lâm Thị S cho, chỉ nói miệng không có làm giấy tờ. Lúc bà Trần Tú A và Trần Thị Cẩm T

lại cất ở nhà thì bà S còn sống, đất này trước đây là một cái nương, do ông Trần Tài L1 và ông Trần Văn C1 lấp trước khi bà S chết để cất nhà cho bà Trần Tú A và bà Trần Thị Cẩm T, còn năm mấy thì ông Trần Tài L1 không nhớ.

Nay việc tranh chấp đất giữa ông Trần Chiếu C với bà Trần Tú A, ông Trần Tài L1 không có ý kiến gì.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu thay đổi yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu thay đổi yêu cầu phản tố, Các đương sự đồng ý kết quả đo đạc xem xét thẩm định tại chỗ, kết quả định giá tài sản tranh chấp trên đất, nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 107/2024/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng (nay là thành phố Cần Thơ) đã quyết định:

- Căn cứ khoản 2, 9 Điều 26; khoản 4 Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 37; khoản 2 Điều 92; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; Điều 166; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 171; khoản 1 Điều 273; Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính;

- Căn cứ Điều 166; Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 202; khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013.

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 5 Điều 26 của Nghị quyết số 26/2016/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 ông Trần Chiếu C.

2. Buộc bà Trần Tú A, ông Lý Minh H, chị L2 Trần Anh M và anh Lý Trần Minh Q trả cho ông Trần Chiếu C các phần đất và giao toàn bộ tài sản gắn liền với đất tranh chấp (theo biên bản đo đạc xem xét thẩm định tại chỗ) thực tế sau:

2.1. Phần đất bà Trần Tú A nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị Cẩm T (số B) có số đo, vị trí như sau:

- Phía Đông giáp phần đất (số C) thửa 942, có số đo: 17,9m;
- Phía Tây giáp phần đất thửa 976, 131, có số đo: 12,58m + 7,02m;
- Phía Nam giáp phần đất thửa 944, có số đo: 5,04m;
- Phía Bắc giáp phần đất (số 1) thửa 942, có số đo: 7,99m;

- Diện tích: $114,2\text{m}^2$.

2.1.1. Công trình trên đất:

- Nhà tạm (đã tháo dỡ): Diện tích $3,9\text{m} \times 7,35\text{m} = 28,67\text{m}^2$

+ Kết cấu: Gồm 2 phần, 1 phần láng xi măng và 1 phần láng gạch Ceramic

+ Phần nền láng xi măng, có diện tích $= (1,6\text{m} \times 2\text{m}) + (3,9\text{m} \times 1,75\text{m}) = 10,83\text{m}^2$.

+ Phần nền láng gạch Ceramic, có diện tích: $(3,9\text{m} \times 5,6\text{m}) - (1,6\text{m} \times 2,5\text{m}) = 17,84\text{m}^2$.

2.1.2. Cây trồng:

- Mãng cầu ta loại A: 01 cây.

2.2. Phần đất của bà Trần Tú A, ông Lý Minh H, chị L2 Trần Anh M và anh Lý Trần Minh Q sử dụng gồm có 02 phần (phần 3 và 4).

2.2.1 Phần (số C) có số đo vị trí như sau:

- Phía Đông giáp phần đất (số D) thửa 942, có số đo: $10,79\text{m}$;

- Phía Tây giáp phần đất (số B) thửa 942, có số đo: $17,90\text{m}$;

- Phía Nam giáp thửa 944 và phần (số 1) thửa 942 có số đo: $3,77\text{m} + 5,36\text{m}$;

- Phía Bắc giáp phần đất (số 1) thửa 942, có số đo: $6,03\text{m} + 3,93\text{m}$;

- Diện tích: $116,5\text{m}^2$.

* Công trình trên đất:

- Nhà chính: Diện tích xây dựng năm 2008 $= (6\text{m} \times 3,2\text{m}) + (3,5\text{m} \times 12,55\text{m}) = 63,13\text{m}^2$.

+ Kết cấu: Nhà kiên cố một tầng, độc lập, khung cột bê tông đúc sẵn, nền láng gạch Ceramic, tường xây gạch sơn hoàn thiện, trần nhựa, mái tole sóng vuông, cửa gỗ - nhôm kính.

- Sân xi măng: Diện tích: $3\text{m} \times 3,5\text{m} = 10,5\text{m}^2$.

* Cây trồng:

- Mãng cầu ta loại B: 03 cây;

- Mai loại B: 01 cây.

2.2.2 Phần (số D) có số đo vị trí như sau:

- Phía Đông giáp phần đất (số 1) thửa 942, có số đo: $5,78\text{m}$;

- Phía Tây giáp phần đất (số C) thửa 942, có số đo: $10,79\text{m}$;

- Phía Nam giáp phần (số 1) thửa 942 có số đo: $1,1\text{m}$;

- Phía Bắc giáp phần đất (số 1) thửa 942, có số đo: 5,74m;
- Diện tích: 15,5m².
- * Cây trồng:
- Dừa xiêm loại A: 01 cây;
- Xoài loại A: 01 cây.

Tổng diện tích 246,2m² là một phần nằm trong thửa đất 942, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng; do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Trần Chiêu C ngày 29/5/2013.

3. Buộc ông Trần Chiêu C có trách nhiệm trả giá trị tài sản gắn liền với đất tranh chấp theo biên bản đo đạc xem xét thẩm định tại chỗ, định giá như: Nhà chính, sân xi măng và phần tài sản trên đất chuyển nhượng của bà Trần Thị Cẩm T và cây trồng có tổng giá trị 108.660.090 đồng (Một trăm lẻ tám triệu sáu trăm sáu mươi ngàn, không trăm chín mươi đồng) cho bà Trần Tú A, ông Lý Minh H, chị Lý Trần Anh M và anh Lý Trần Minh Q (Có sơ đồ đo đạc hiện trạng đất kèm theo).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Tú A về việc yêu cầu Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 739217 đối với phần diện tích 246,2m² thuộc thửa đất số 942, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng; do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Trần Chiêu C ngày 29/5/2013; và không công nhận phần đất có diện tích 246,2m² (theo biên bản đo đạc xem xét thẩm định tại chỗ), thuộc quyền sử dụng của bị đơn Trần Tú A có các phần sau:

4.1. Phần đất bà Trần Tú A nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị Cẩm T (số B) có số đo, vị trí như sau:

- Phía Đông giáp phần đất (số C) thửa 942, có số đo: 17,9m;
- Phía Tây giáp phần đất thửa 976, 131, có số đo: 12,58m + 7,02m;
- Phía Nam giáp phần đất thửa 944, có số đo: 5,04m;
- Phía Bắc giáp phần đất (số 1) thửa 942, có số đo: 7,99m;
- Diện tích: 114,2m².

4.1.1. Công trình trên đất:

- Nhà tạm (đã tháo dỡ): Diện tích 3,9m x 7,35m = 28,67m²

+ Kết cấu: Gồm 2 phần, 1 phần lán xi măng và 1 phần lán gạch Ceramic

+ Phần nền lán xi măng, có diện tích = $(1,6\text{m} \times 2\text{m}) + (3,9\text{m} \times 1,75\text{m}) = 10,83\text{m}^2$.

+ Phần nền lán gạch Ceramic, có diện tích: $(3,9\text{m} \times 5,6\text{m}) - (1,6\text{m} \times 2,5\text{m}) = 17,84\text{m}^2$.

4.1.2. Cây trồng:

- Mãng cầu ta loại A: 01 cây.

4.2. Phần đất của bà Trần Tú A, ông Lý Minh H, chị L2 Trần Anh M và anh Lý Trần Minh Q sử dụng gồm có 02 phần (phần 3 và 4).

* Phần (số C) có số đo vị trí như sau:

- Phía Đông giáp phần đất (số D) thửa 942, có số đo: 10,79m;

- Phía Tây giáp phần đất (số B) thửa 942, có số đo: 17,90m;

- Phía Nam giáp thửa 944 và phần (số 1) thửa 942 có số đo: 3,77m + 5,36m;

- Phía Bắc giáp phần đất (số 1) thửa 942, có số đo: 6,03m + 3,93m;

- Diện tích: $116,5\text{m}^2$.

* Công trình trên đất:

- Nhà chính: Diện tích xây dựng năm 2008 = $(6\text{m} \times 3,2\text{m}) + (3,5\text{m} \times 12,55\text{m}) = 63,13\text{m}^2$.

+ Kết cấu: Nhà kiên cố một tầng, độc lập, khung cột bê tông đúc sẵn, nền lán gạch Ceramic, tường xây gạch sơn hoàn thiện, trần nhựa, mái tole sóng vuông, cửa gỗ - nhôm kính.

- Sân xi măng: Diện tích: $3\text{m} \times 3,5\text{m} = 10,5\text{m}^2$.

* Cây trồng:

- Mãng cầu ta loại B: 03 cây;

- Mai loại B: 01 cây.

* P1 (số D) có số đo vị trí như sau:

- Phía Đông giáp phần đất (số 1) thửa 942, có số đo: 5,78m;

- Phía Tây giáp phần đất (số C) thửa 942, có số đo: 10,79m;

- Phía Nam giáp phần (số 1) thửa 942 có số đo: 1,1m;

- Phía Bắc giáp phần đất (số 1) thửa 942, có số đo: 5,74m;

- Diện tích: $15,5\text{m}^2$.

* Cây trồng:

- Dừa xiêm loại A: 01 cây;
- Xoài loại A: 01 cây.

(Có sơ đồ đo đạc hiện trạng đất kèm theo)

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 11/10/2024, bị đơn bà Trần Tú A có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn bà Trần Tú A có người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp là ông Trần Vĩnh K trình bày: Đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn như đơn ngày 11/10/2024.

Nguyên đơn ông Trần Chiếu C có người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp là bà Sơn Thị P trình bày: Bản án sơ thẩm đã xét xử phù hợp, đúng quy định pháp luật. Bị đơn kháng cáo nhưng không có căn cứ, tranh chấp về đòi quyền sử dụng đất chứ không phải về thừa kế, việc đo đạc đã được tiến hành hợp lệ. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự, đảm bảo cho các đương sự có các quyền và nghĩa vụ theo quy định; gửi các Quyết định, Thông báo cho Viện kiểm sát cùng cấp, đương sự đầy đủ, đúng thời hạn. Hội đồng xét xử đúng thành phần, phiên tòa diễn ra theo đúng trình tự và quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án xét thấy bản án sơ thẩm xét xử là phù hợp. Việc kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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] Nguyên đơn ông Trần Chiếu C khởi kiện bà Trần Tú A, yêu cầu bà Tú A phải trả lại phần đất diện tích 246,2m² mà ông đã cho bà Tú A ở nhờ. Phần đất này thuộc một phần thửa đất số 942, diện tích 4.178m² tờ bản đồ số 06, tọa lạc

tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng đã được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 739217 (số vào sổ cấp GCN: CH02600) ngày 29/5/2013 cho ông C.

Qua xem xét tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện, nguồn gốc thửa đất số 942 trước đây đã được Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lâm Thị S ngày 09/11/1991. Đến ngày 16/7/2003, bà S chuyển nhượng cho con trai là ông C một phần đất có diện tích 2.089m², giá 5.500.000 đồng. Việc chuyển nhượng có lập giấy tay “Tờ sang bán đất trồng rẫy” do bà S lặn tay, có người làm chứng là ông Trần Tài L1 (ông L1 là con của bà S, là em ruột của ông C và là cha của bị đơn bà Tú A) và có xác nhận của Trưởng ban N1.

Phần đất còn lại có diện tích 2.089m² trên đất có ao cá là phần của ông Trần Văn C1 (em ruột ông C) được thừa hưởng từ bà S. Tuy nhiên, vợ chồng ông C1 và bà Huỳnh Thị Kiều O đã sang phần đất này cho bà Liêng Thị Kim L (vợ ông C) vào ngày 27/10/2012 với giá 55.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng có lập giấy tay “Tờ hợp đồng chuyển nhượng đất và ao” có chữ ký của các bên và người làm văn bản là ông Phan Văn H1.

Ông C tiếp tục sử dụng toàn bộ thửa đất và sau đó đã được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận đối với thửa đất 942 ngày 29/5/2013.

Tại Công văn số 617/UBND-VP ngày 04/7/2022 của Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng gửi cho Tòa án xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho ông C ngày 29/5/2013 đối với thửa đất số 942 là đúng trình tự, thủ tục tại thời điểm đăng ký.

[2] Bị đơn bà Tú A kháng cáo cho rằng ông C làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 942 là thuộc diện thừa kế tài sản của bà Lâm Thị S, theo biên bản họp gia đình ngày 27/10/2012 với thành phần tham dự là 06 người con của bà S. Tuy nhiên, ông C cũng thừa nhận còn 02 người con của bà S không có họp là bà Trần Thị Ú, Trần Thị T3. Do đó, bà Tú A cho rằng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C là sai quy định vì thiếu ý kiến của các đồng sở hữu.

Bà Tú A còn trình bày ông Trần Văn C1 không có giấy tờ chứng minh việc bà Lâm Thị S đã cho ông C1 phần đất có diện tích 2.089m², do đó việc ông C1 ký giấy bán phần đất này cho ông C là trái pháp luật. Bà S chết không để lại di chúc nên lẽ ra phải giải quyết bằng một vụ án về thừa kế mới đúng quy định.

[3] Hội đồng xét xử nhận thấy, trong vụ án không có yêu cầu tranh chấp nào liên quan đến di sản thừa kế của bà Lâm Thị S. Các con của bà S là những người thừa kế hợp pháp của bà S, không tranh chấp với ông C về việc ông C được công nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số 942. Ngay cả ông Trần Tài L1 là cha ruột của bà Tú A cũng không tranh chấp đối với việc ông C1 ký giấy bán cho ông C phần đất có diện tích 2.089m² của bà S; không tranh chấp với ông C về việc ông C được cấp giấy chứng nhận đối với toàn bộ thửa đất số 942; ông L1 cũng không có ý kiến đối với tranh chấp giữa ông C và bà Tú A. Bà Tú A không phải là người thừa kế theo pháp luật đối với di sản của bà S nên bà Tú A không có quyền yêu cầu xem xét biên bản họp gia đình ngày 27/10/2012 của các con bà S, không có quyền yêu cầu xem xét hủy giấy chứng nhận của ông C với lý do thiếu ý kiến của các con bà S.

[4] Hiện nay, ông C khởi kiện đòi lại phần đất vì cho rằng bà Tú A đã ở nhờ trên phần đất của ông. Ông C trình bày trước đây ông cho bà Trần Thị Cẩm T (con ông C1) và bà Tú A mỗi người xây nhà để ở nhờ trên một phần đất của ông, sau đó bà T đã tự ý chuyển nhượng phần đất ở nhờ cho bà Tú A.

Bà Tú A thì cho rằng nguồn gốc phần đất tranh chấp là do bà S đã cho ông L1 (cha bà Tú A) sau năm 1995, ông L1 đã san lấp để làm nền nhà. Đến năm 2004, được sự đồng ý của bà S và ông L1 thì bà Trần Thị Cẩm T cất nhà ở diện tích khoảng 145m² trên phần đất của ông L1 san lấp trước đây. Năm 2007, bà Tú A tiếp tục san lấp phần đất còn lại, giáp ranh nền nhà của bà T, có diện tích khoảng 112m² và cất nhà ở. Năm 2019, bà T chuyển nhượng cho bà Tú A phần đất của bà T. Bà Tú A đang quản lý, sử dụng các phần đất này từ trước cho đến nay.

Ông L1 có lời trình bày phần đất tranh chấp là của bà S cho bà T và bà Tú A vào năm nào ông không nhớ, chỉ cho bằng miệng; ông L1 và ông C1 có lấp đất để bà T, bà Tú A cất nhà, vào năm nào ông không nhớ.

Ông C1 trình bày tại biên bản xác minh 21/3/2023: "...bà S bán cho ông C phân nửa diện tích thửa 942, còn lại phân nửa diện tích là cho ông; sau đó đến năm 2012 vợ chồng ông đã chuyển nhượng lại cho bà L, vợ ông C. Phần đất nền nhà bà Tú A, bà T ở là do bà S cho, chỉ nói bằng miệng..."

Tại biên bản xác minh ngày 17/3/2023, ông Phan Văn H1 trình bày: "...Ông là người soạn hai tờ sang bán đất giữa bà S với ông C năm 2003 và tờ chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông C1 với bà L (vợ ông C) năm 2012. Việc ông soạn hai tờ sang bán đất là trên cơ sở gia đình người mua, người bán nhờ ông. Nguồn gốc thửa đất 942 là của bà S, bà S sang bán cho ông C một nửa thửa 942, còn một nửa cho ông C1. Sau đó ông C1 cùng vợ bán lại cho bà L, vợ ông C là hết thửa 942. Cả hai văn bản trên soạn tại nhà ông cùng với việc giao nhận

tiền ông đều chứng kiến. Tại thời điểm đó ông làm Tổ hoà giải và Đội trưởng Văn phòng ấp A. Còn việc bà Tú A, bà T đến cất nhà ở năm nào ông không nhớ. Bà Tú A, bà T nói bà nội là bà S cho, chứ đất trên đã thuộc về ông C”.

Hội đồng xét xử nhận thấy, bà Tú A không cung cấp được chứng cứ bà S cho đất ông Trần Tài L1 cũng như chứng cứ bà S cho đất bà Trần Tú A và bà Trần Thị Cẩm T. Bà Tú A cũng không cung cấp được chứng cứ bà và ông L1 đã san lấp đất để cất nhà. Tại biên bản lấy lời khai ngày 16/02/2024, bà T trình bày lúc bà lại cất nhà ở thì trên đất bằng phẳng, còn bà Tú A lại cất nhà ở sau bà T đất cũng bằng phẳng, không có ao cá; do đó việc bà Tú A trình bày bà san lấp đất để cất nhà là không có cơ sở.

Tại thời điểm bà T chuyển nhượng phần đất cho bà Tú A thì phần đất này đã được công nhận quyền sử dụng cho ông C; do đó bà T không phải là chủ sử dụng đất hợp pháp, giao dịch chuyển nhượng giữa bà T và bà Tú A là không đúng quy định pháp luật.

Phần đất đang tranh chấp nằm trên phần đất ông C nhận chuyển nhượng của bà S, không nằm trên phần đất của bà L (vợ ông C) nhận chuyển nhượng từ ông C1. Mặt khác, theo lời trình bày của ông C1 thì một nửa thửa đất số 942 ông C đã mua của bà S, một nửa còn lại ông C1 đã bán cho ông C. Như vậy, việc bà S cho bà T, bà Tú A hai nền đất là không có cơ sở. Từ đó, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà Tú A về việc đề nghị công nhận cho bà được quyền sử dụng hợp pháp đối với phần đất đang tranh chấp.

[5] Bà Tú A còn trình bày bà đã cất nhà ở kiên cố trên phần đất tranh chấp nên trong trường hợp xác định phần đất này là của ông C thì cần phải ổn định chỗ ở cho bà Tú A; bà Tú A đồng ý trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông C còn việc tranh chấp về lối đi sau này (nếu có) sẽ là một vụ việc khác.

Hội đồng xét xử nhận thấy, theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất thì phần đất gia đình bà Tú A đang sử dụng lại ở vị trí bị bao bọc bởi bất động sản của ông C, kể cả lối đi, nếu ổn định cho bà Tú A thì sẽ phát sinh tranh chấp về sau này. Ông C cũng không đồng ý với đề nghị này của bà Tú A. Mặt khác tại biên bản xác minh của Tòa án ngày 22/3/2023 tại Ban N1, xã A thì ngoài phần đất tranh chấp 02 nền nhà với ông C, năm 2003 vợ chồng bà Tú A và ông Lý Minh H có xây dựng căn nhà kiên cố cấp 4 trên đất của cha ruột ông H cũng ở ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Như vậy ngoài phần đất tranh chấp với ông C thì gia đình bà Tú A đã có nhà ở ổn định khác. Tòa án cấp sơ thẩm buộc gia đình bà Tú A trả lại đất cho ông C và buộc ông C trả giá trị nhà, vật kiến trúc và cây trồng cho bà Tú A là hợp lý, phù hợp theo quy định của pháp luật.

[6] Từ những phân tích nêu trên, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bà Tú A, Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm theo như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn bà Trần Tú A phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính; Điều 166; Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 202, khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ 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;

Căn cứ vào Điều 26 Luật Thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 107/2024/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng (nay là thành phố Cần Thơ).

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Chiêu C.

2. Buộc bà Trần Tú A, ông Lý Minh H, chị L2 Trần Anh M và anh Lý Trần Minh Q trả cho ông Trần Chiêu C các phần đất và giao toàn bộ tài sản gắn liền với đất tranh chấp (theo biên bản đo đạc xem xét thẩm định tại chỗ) thực tế sau:

2.1. Phần đất bà Trần Tú A nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị Cẩm T (số B) có số đo, vị trí như sau:

- Phía Đông giáp phần đất (số C) thửa 942, có số đo: 17,9m;
- Phía Tây giáp phần đất thửa 976, 131, có số đo: 12,58m + 7,02m;
- Phía Nam giáp phần đất thửa 944, có số đo: 5,04m;
- Phía Bắc giáp phần đất (số 1) thửa 942, có số đo: 7,99m;
- Diện tích: 114,2m².

2.1.1. Công trình trên đất:

- Nhà tạm (đã tháo dỡ): Diện tích 3,9m x 7,35m = 28,67m²

+ Kết cấu: Gồm 2 phần, 1 phần lán xi măng và 1 phần lán gạch Ceramic

+ Phần nền láng xi măng, có diện tích = $(1,6\text{m} \times 2\text{m}) + (3,9\text{m} \times 1,75\text{m}) = 10,83\text{m}^2$.

+ Phần nền láng gạch Ceramic, có diện tích: $(3,9\text{m} \times 5,6\text{m}) - (1,6\text{m} \times 2,5\text{m}) = 17,84\text{m}^2$.

2.1.2. Cây trồng:

- Mãng cầu ta loại A: 01 cây.

2.2. Phần đất của bà Trần Tú A, ông Lý Minh H, chị L2 Trần Anh M và anh Lý Trần Minh Q sử dụng gồm có 02 phần (phần 3 và 4).

2.2.1 Phần (số C) có số đo vị trí như sau:

- Phía Đông giáp phần đất (số D) thửa 942, có số đo: 10,79m;

- Phía Tây giáp phần đất (số B) thửa 942, có số đo: 17,90m;

- Phía Nam giáp thửa 944 và phần (số 1) thửa 942 có số đo: 3,77m + 5,36m;

- Phía Bắc giáp phần đất (số 1) thửa 942, có số đo: 6,03m + 3,93m;

- Diện tích: $116,5\text{m}^2$.

* Công trình trên đất:

- Nhà chính: Diện tích xây dựng năm 2008 = $(6\text{m} \times 3,2\text{m}) + (3,5\text{m} \times 12,55\text{m}) = 63,13\text{m}^2$.

+ Kết cấu: Nhà kiên cố một tầng, độc lập, khung cột bê tông đúc sẵn, nền láng gạch Ceramic, tường xây gạch sơn hoàn thiện, trần nhựa, mái tole sóng vuông, cửa gỗ - nhôm kính.

- Sân xi măng: Diện tích: $3\text{m} \times 3,5\text{m} = 10,5\text{m}^2$.

* Cây trồng:

- Mãng cầu ta loại B: 03 cây;

- Mai loại B: 01 cây.

2.2.2 Phần (số D) có số đo vị trí như sau:

- Phía Đông giáp phần đất (số 1) thửa 942, có số đo: 5,78m;

- Phía Tây giáp phần đất (số C) thửa 942, có số đo: 10,79m;

- Phía Nam giáp phần (số 1) thửa 942 có số đo: 1,1m;

- Phía Bắc giáp phần đất (số 1) thửa 942, có số đo: 5,74m;

- Diện tích: $15,5\text{m}^2$.

* Cây trồng:

- Dừa xiêm loại A: 01 cây;

- Xoài loại A: 01 cây.

Tổng diện tích 246,2m² là một phần nằm trong thửa đất 942, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng; do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Trần Chiêu C ngày 29/5/2013.

3. Buộc ông Trần Chiêu C có trách nhiệm trả giá trị tài sản gắn liền với đất tranh chấp theo biên bản đo đạc xem xét thẩm định tại chỗ, định giá như sau: Nhà chính, sân xi măng và phần tài sản trên đất chuyển nhượng của bà Trần Thị Cẩm T và cây trồng có tổng giá trị 108.660.090 đồng (Một trăm lẻ tám triệu sáu trăm sáu mươi ngàn, không trăm chín mươi đồng) cho bà Trần Tú A, ông Lý Minh H, chị L2 Trần Anh M và anh Lý Trần Minh Q (Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất đã kèm theo bản án sơ thẩm).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Tú A đối với các vấn đề sau:

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 739217 đối với phần diện tích 246,2m² thuộc thửa đất số 942, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng; do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Trần Chiêu C ngày 29/5/2013;

- Công nhận phần đất có diện tích 246,2m² (theo biên bản đo đạc xem xét thẩm định tại chỗ, thuộc quyền sử dụng của bị đơn Trần Tú A có các phần sau:

4.1. Phần đất bà Trần Tú A nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị Cẩm T (số B) có số đo, vị trí như sau:

- Phía Đông giáp phần đất (số C) thửa 942, có số đo: 17,9m;
- Phía Tây giáp phần đất thửa 976, 131, có số đo: 12,58m + 7,02m;
- Phía Nam giáp phần đất thửa 944, có số đo: 5,04m;
- Phía Bắc giáp phần đất (số 1) thửa 942, có số đo: 7,99m;
- Diện tích: 114,2m².

4.1.1. Công trình trên đất:

- Nhà tạm (đã tháo dỡ): Diện tích 3,9m x 7,35m = 28,67m²

- + Kết cấu: Gồm 2 phần, 1 phần lát xi măng và 1 phần lát gạch Ceramic

- + Phần nền lát xi măng, có diện tích = (1,6m x 2m) + (3,9m x 1,75m) = 10,83m².

+ Phần nền láng gạch Ceramic, có diện tích: $(3,9\text{m} \times 5,6\text{m}) - (1,6\text{m} \times 2,5\text{m}) = 17,84\text{m}^2$.

4.1.2. Cây trồng:

- Mãng cầu ta loại A: 01 cây.

4.2. Phần đất của bà Trần Tú A, ông Lý Minh H, chị L2 Trần Anh M và anh Lý Trần Minh Q sử dụng gồm có 02 phần (phần 3 và 4).

* Phần (số C) có số đo vị trí như sau:

- Phía Đông giáp phần đất (số D) thửa 942, có số đo: 10,79m;

- Phía Tây giáp phần đất (số B) thửa 942, có số đo: 17,90m;

- Phía Nam giáp thửa 944 và phần (số 1) thửa 942 có số đo: 3,77m + 5,36m;

- Phía Bắc giáp phần đất (số 1) thửa 942, có số đo: 6,03m + 3,93m;

- Diện tích: $116,5\text{m}^2$.

* Công trình trên đất:

- Nhà chính: Diện tích xây dựng năm 2008 = $(6\text{m} \times 3,2\text{m}) + (3,5\text{m} \times 12,55\text{m}) = 63,13\text{m}^2$.

+ Kết cấu: Nhà kiên cố một tầng, độc lập, khung cột bê tông đúc sẵn, nền láng gạch Ceramic, tường xây gạch sơn hoàn thiện, trần nhựa, mái tole sóng vuông, cửa gỗ - nhôm kính.

- Sân xi măng: Diện tích: $3\text{m} \times 3,5\text{m} = 10,5\text{m}^2$.

* Cây trồng:

- Mãng cầu ta loại B: 03 cây;

- Mai loại B: 01 cây.

* P1 (số D) có số đo vị trí như sau:

- Phía Đông giáp phần đất (số 1) thửa 942, có số đo: 5,78m;

- Phía Tây giáp phần đất (số C) thửa 942, có số đo: 10,79m;

- Phía Nam giáp phần (số 1) thửa 942 có số đo: 1,1m;

- Phía Bắc giáp phần đất (số 1) thửa 942, có số đo: 5,74m;

- Diện tích: $15,5\text{m}^2$.

* Cây trồng:

- Dừa xiêm loại A: 01 cây;

- Xoài loại A: 01 cây.

(Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất đã kèm theo bản án sơ thẩm)

5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản số tiền 28.465.036 đồng. Căn cứ quy định tại Điều 157, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự, do yêu cầu khởi kiện của ông Trần Chiêu C được chấp nhận; yêu cầu phản tố của bà Trần Tú A không được chấp nhận, nên bà Trần Tú A phải chịu toàn bộ chi phí. Nhưng được trừ vào số tiền bà Trần Tú A đã tạm ứng trước số tiền 7.436.258 đồng, ông Trần Chiêu C ứng trước số tiền 21.028.777 đồng. Như vậy bà Trần Tú A còn phải nộp 21.028.777 đồng để hoàn trả lại cho ông Trần Chiêu C.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Chiêu C là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí theo quy định của tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của NQ 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Bà Trần Tú A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0008521 ngày 20/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng; bà Trần Tú A đã thực hiện xong nghĩa vụ án phí.

6. Về án phí phúc thẩm: Bị đơn bà Trần Tú A phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0007821 ngày 21/10/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng (nay là Thi hành án dân sự Thành phố C).

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

Các phần khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VCTVKSXXPT tại TP Hồ Chí Minh (1);
- TAND thành phố Cần Thơ (1);
- VKSND thành phố Cần Thơ (1);
- THADS thành phố Cần Thơ (1);
- Dương sự (9);
- Lưu VP(6), HS(2), 22b. (LMA)

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

(đã ký)

Nguyễn Văn Minh