

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THÀNH PHỐ CẦN THƠ **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 342/2023/DS-PT

Ngày: 04.8.2023

V/v “tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất

và công nhận 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 Hà Thị Phương Thanh

Các Thẩm phán:

Bà Phan Thị Hồng Dung

Bà Trần Thị Thanh Giang

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Huỳnh Thái Ngọc – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà Huỳnh Hồng Phil - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Vào các ngày 02 và 04 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án thụ lý số 242/2022/TLPT-DS ngày 05 tháng 10 năm 2022 về “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 41/2022/DS-ST ngày 08 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 248/2023/QĐPT-DS ngày 17 tháng 4 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phan Thùy T, sinh năm 1990. Địa chỉ: ấp Q, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ (có mặt)

Đại diện hợp pháp cho bà T: bà Võ Thanh T1, sinh năm: 1976. Địa chỉ: B, đường H, khu dân cư H, quận C, thành phố Cần Thơ.

Văn bản ủy quyền ngày 04/8/2022 (có mặt)

2. Bị đơn: Ông Võ Thanh T2, sinh năm 1970. Địa chỉ: ấp Q, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ. (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Lưu Ngọc T3, Văn phòng luật sư Lưu Ngọc T3 thuộc Đoàn Luật sư T5.

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

3.1. Bà Lê Thị N, sinh năm 1972.

Đại diện hợp pháp: ông Võ Thanh T2, sinh năm 1970.

Văn bản ủy quyền ngày 29/6/2021.

3.2. Bà Phạm Thị H, sinh năm 1960 (xin vắng mặt)

3.3. Ông Phan Phú L, sinh năm 1963 (xin vắng mặt)

3.4. Ông Nguyễn Minh H1, sinh năm 1982. Địa chỉ: ấp Q, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ (xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp Q, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ.

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Trần Văn N1, sinh năm 1972 (vắng mặt)

4.2. Ông Võ Văn M, sinh năm 1941 (xin vắng mặt)

4.3. Ông Nguyễn Hải Q, sinh năm 1980 (xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp Q, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ.

4.4. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1945 (xin vắng mặt)

4.5. Bà Lê Thị A, sinh năm 1956 (xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

4.6. Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1949 (xin vắng mặt)

4.7. Bà Huỳnh Thị Â, sinh năm 1951 (xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp T, xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

5. Người kháng cáo:

5.1 bà Phan Thùy T là nguyên đơn

5.2 Võ Thanh Tấn là bị đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện cũng như trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà T trình bày yêu cầu khởi kiện như sau: Bà được Nhà nước cấp quyền sử dụng đất tại thửa đất số 84, tờ bản đồ số 15, diện tích 338 m², loại đất ONT và CLN, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số CH01334 ngày 27/12/2012, tọa lạc ấp Q, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ. Nguồn gốc thửa đất trên bà được cha mẹ là bà Phạm Thị H và ông Phan Phú L tặng cho lại. Năm 1998 ba mẹ bà là ông L, bà H có cho ông Võ Thanh T2 mượn phần đất diện tích ngang 1m dài hết thửa đất để làm lối đi ra phía trước vì đất ông T2 ở phía sau kinh doanh sân bóng còn gia đình bà thì bán nước giải khát, cấp lối đi trên thửa đất số 84 có cái ao lạn gia đình bà có cho ông T2 sử dụng để nuôi cá một thời gian, lý do cho

mượn là thời điểm đó hai bên rất thân thiết, ông T2 còn cho ông L cha bà mượn 05 chỉ vàng 24K (loại 9999) hiện do ông T2 chưa cần nên ông L vẫn chưa trả lại số vàng này. Từ trước đến nay ông T2 chưa từng quản lý trên phần đất này, đến năm 2020 thì vợ chồng ông T2 tự ý đổ đôn lối đi và đổ đất để lấp ao lặn diện tích theo đo đạc thực tế là 182,8 m² (DTHLLG 45.0 m²). Bà đã báo chính quyền địa phương ngăn chặn và đến nay ông T2 đã ngừng việc bơm cát, sự việc trên dẫn đến các bên mâu thuẫn phát sinh tranh chấp. Nay bà yêu cầu ông T2 trả lại phần đất có diện tích thực tế 173m² thuộc một phần thửa 84.

*Trước yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn ông T2 có ý kiến và phản tố như sau: Vợ chồng ông đang quản lý sử dụng diện tích đất qua đo đạc thực tế là 182.8 m² (DTHLLG 45.0 m²) phần đất này do ông nhận chuyển nhượng lại của ông L và bà H là ba mẹ của bà T vào năm 1997. Việc chuyển nhượng có làm giấy tay nhưng đã bị thất lạc nên không cung cấp cho Tòa án được, lúc chuyển nhượng có thỏa thuận diện tích ngang 9m, dài 20m, với giá là 05 chỉ vàng 24k (loại 9999), đã giao đủ vàng, đã nhận đất sử dụng từ năm 1997 đến nay, trước đây ông có đào ao nuôi cá vài năm, có làm lối đi bằng đôn khoảng được 7 năm nay, đến năm 2018 ông mới đổ đất làm nền nhà thì bị phía bà T ra ngăn cản. Nguyên nhân ông chưa làm thủ tục sang tên là do thời điểm chuyển nhượng đất thì ông L, bà H chưa được cấp giấy đất. Sau này, ông cũng nhiều lần đề nghị ông L, bà H ký tên làm thủ tục sang tên cho ông nhưng ông L, bà H không đồng ý. Nay ông yêu cầu Tòa án công nhận cho ông phần đất còn lại 173m² theo đo đạc cấp phúc thẩm.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có ý kiến:

-Bà Lê Thị N ủy quyền cho ông Võ Thanh T2 thống nhất với ý kiến trình bày của ông T2.

-Ông Phan Phú L và bà Phạm Thị H thống nhất trình bày: Diện tích đất đang tranh chấp là của ông bà, sau này cho lại con là bà T. Vào năm 1998 có cho ông T2 mượn diện tích đất ngang 1m để làm lối đi ra phía trước như bà T trình bày là hoàn toàn đúng, việc ông T2 cho rằng đã nhận chuyển nhượng lại diện tích đất nói trên là không đúng, vợ chồng ông bà không chuyển nhượng đất cho ông T2.

-Ông Nguyễn Minh H1 trình bày: Ông là chồng của bà T, diện tích đất đang tranh chấp là của bà T được cha mẹ tặng cho trước khi vợ chồng kết hôn, qua vụ kiện ông không có ý kiến hay yêu cầu gì, thống nhất với ý kiến và yêu cầu của bà T.

-Đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện V, thành phố Cần Thơ ông Lê Minh K có yêu cầu xét xử vắng mặt, quá trình giải quyết vụ án ông có ý kiến: Thửa đất số 84 nói trên diện tích 338 m² (ONT:112 m²; CLN 226 m²) do bà Phan Thùy T đứng tên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01334 ngày 27/12/2012 cho bà Phan Thùy T. Nguồn gốc thửa đất là do bà T

nhận tặng cho từ ông Phan Phú L vào năm 2009. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phan Thùy T tại thửa đất số 84 nói trên là đúng đối tượng, đúng trình tự thủ tục và đúng qui định pháp luật.

*Người làm chứng:

-Ông Võ Văn M trình bày: Việc mua bán đất giữa các bên thì ông không chứng kiến trực tiếp, ông biết là phần đất đang tranh chấp hiện nay là của ông T2 với lý do khi ông về ở gần đó thì ông có bắt cầu qua sông và có hỏi ông L để bắt cầu thì ông L kêu ông hỏi ông T2 vì đã bán đất lại cho ông T2, ông cũng có hỏi ông T2 thì nghe ông T2 nói là mua với giá 05 chỉ vàng, ngoài ra ông không biết gì thêm.

-Ông Nguyễn Hải Q trình bày: Việc mua bán đất giữa các bên thì ông không chứng kiến trực tiếp, ông biết ông T2 mua phần đất đang tranh chấp là do có nghe ông T2 nói lại, mua phần đất của ông L diện tích ngang 9m dài 20m, với giá 05 chỉ vàng 24k, ngoài ra không biết gì thêm.

-Ông Nguyễn Văn P và bà Huỳnh Thị A trình bày: Ông bà là vợ chồng nguồn gốc đất thửa đất số 84 là của vợ chồng ông trước đây sử dụng và sau đó ông bán lại cho ông Nguyễn Văn Đ với giá tính bằng lúa, bán năm nào thì ông không nhớ, cũng không có làm giấy tờ mua bán gì. Sau khi bán đất thửa 84 hiện nay cho ông Đ thì ông có biết việc ông Đ đã bán đất lại cho ông L nên đối với phần đất này ông không ý kiến hay tranh chấp gì. Sau này khi về huyện L sinh sống thì vài năm gần đây ông có nghe người ta nói ông T2 có mua đất của ông L, còn bản thân ông, bà thì không chứng kiến trực tiếp việc các bên mua bán đất cụ thể như thế nào. Do tuổi cao ông bà xin xét xử vắng mặt.

-Ông Phạm Văn Đ1 và bà Lê Thị A trình bày: Ông bà là vợ chồng phần đất tại thửa đất số 84 là do ông P bán lại cho ông với giá tính bằng lúa nhưng bao nhiêu thì giờ ông không còn nhớ, có làm giấy viết tay nhưng đã lạc mất. Sau đó, ông bán lại cho ông L với giá 12 chỉ vàng 24K, việc buôn bán có làm giấy tờ nhưng giờ thất lạc. Còn việc ông T2 mua đất của ông L thì ông, bà biết cũng chỉ nghe người ta nói chứ không chứng kiến trực tiếp nên không biết cụ thể như thế nào. Do tuổi cao ông, bà xin xét xử vắng mặt.

-Ông Nguyễn Văn N2 trình bày: Ông sống gần thửa đất mà các bên đang tranh chấp, ông không biết việc mua bán giữa ông T2 với ông L như thế nào, nhưng ông biết ông T2 không có sử dụng phần đất tranh chấp mà ông T2 chỉ có sử dụng lối đi để ra thửa đất số 83 của ông T2. Năm 2020 ông T2 đổ đất san lấp cái ao lạn thì bên ông L ngăn cản. Tôi biết sự việc này là do tôi hằng ngày đi ngang phần đất tranh chấp.

*Vụ việc hòa giải không thành nên được đưa ra xét xử sơ thẩm công khai. Tại bản án sơ thẩm số 41/2022/DS-ST ngày 08 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh xét xử và quyết định như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thùy T về việc tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất đối với bị đơn ông Võ Thanh T2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị N.

Buộc ông Võ Thanh T2 và bà Lê Thị N có trách nhiệm liên đới trả lại diện tích đất 182,8 m² (diện tích HLLG 45.0 m²), loại đất ODT+CLN (có 7,8 m² đất ONT) thuộc thửa đất số 84, tờ bản đồ số 15, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01334 cấp ngày 27/12/2012 cho bà Phan Thùy T đứng tên quyền sử dụng đất, tọa lạc ấp Q, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ. *(Căn cứ theo bản trích đo địa chính số 15/2021 ngày 24/02/2021 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C (ký hiệu B) để xác định phần đất tranh chấp phải giao trả và thi hành).*

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Võ Thanh T2 về việc yêu cầu công nhận cho ông được sử dụng ổn định diện tích đất 182,8 m² (diện tích HLLG 45.0 m²), loại đất ONT+CLN (có 7,8 m² đất ONT) thuộc thửa đất số 84, tờ bản đồ số 15, theo giấy đất số CH01334 cấp ngày 27/12/2012 do bà Phan Thùy T đứng tên quyền sử dụng đất, tọa lạc ấp Q, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ. *(Căn cứ theo bản trích đo địa chính số 15/2021 ngày 24/02/2021 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C (ký hiệu B) để xác định phần đất không chấp nhận yêu cầu phản tố).*

3. Ông Võ Thanh T2 và bà Lê Thị N được quyền sử dụng diện tích đất 108,7m² (DTHLLG 28,7m²) loại đất CLN thuộc thửa 84, tờ bản đồ số 15, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01334 cấp ngày 27/12/2012 do bà Phan Thùy T đứng tên quyền sử dụng đất, tọa lạc ấp Q, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ. *(Vị trí, kích thước, diện tích phần đất được quyền sử dụng được ký hiệu A theo bản trích đo địa chính được Hội đồng xét xử thông qua ngày 08/7/2022. Khi án có hiệu lực pháp luật, Ông Võ Thanh T2 và bà Lê Thị N được quyền liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật).*

4. Bị đơn ông Võ Thanh T2 và bà Lê Thị N phải có trách nhiệm liên đới trả bằng giá trị đối với phần đất được quyền sử dụng diện tích đất 108,7m² (DTHLLG 28,7m²) loại đất CLN thuộc thửa 84, tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc ấp Q, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ cho nguyên đơn bà Phan Thùy T với số tiền là 126.321.000 đồng *(một trăm hai mươi sáu triệu ba trăm hai mươi một ngàn đồng)*. Nguyên đơn bà Phan Thùy T được quyền sử dụng toàn bộ phần lộ đan do đã bồi hoàn giá trị cho

ông Võ Thanh T2 và bà Lê Thị N (*Vị trí, kích thước phần lộ đan được thể hiện tại Biên bản xem xét thẩm định tài sản và biên bản định giá tài sản ngày 30/12/2020*).

5. Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí dân sự, chi phí thẩm định và quyền kháng cáo của các đương sự.

*Ngày 21 tháng 7 năm 2022, bị đơn ông T2 kháng cáo với yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của ông, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Ngày 22 tháng 7 năm 2022 nguyên đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn trả đất, không đồng ý để bị đơn trả giá trị.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:

-Đại diện nguyên đơn xác định: không có việc chuyển nhượng giữa ông L và bị đơn ông T2, bị đơn dựa vào biên bản kiểm kê để xác định có việc chuyển nhượng là không đúng bởi việc sang nhượng phải lập văn bản theo quy định pháp luật, đối với công văn trả lời của Ủy ban xác định diện tích thu hồi có 150m² của ông L là không đúng với Quyết định thu hồi của Ủy ban kèm theo danh sách bởi danh sách chỉ xác định thu hồi đất của ông L 286,2m², không xác định có việc chuyển nhượng đất giữa ông L và ông T2, quá trình từ lúc ông P (chủ cũ) sử dụng chính lý và thu hồi thì diện tích qua các lần đo đạc chính lý là trùng khớp với diện tích hiện nay bà T được cấp. Tại các biên bản xác minh đo đạc chính lý đất cho ông L thì ông T2 có ký giáp ranh nhưng không khiếu nại hay yêu cầu ông L tách thửa sang tên. Đối với 05 chỉ vàng ông L nhận vào thời điểm 2009-2010, không phải là tiền chuyển nhượng. Các lời khai người làm chứng chỉ nghe nói không chứng kiến trực tiếp việc chuyển nhượng nên không có cơ sở xác định có việc chuyển nhượng, tuy nhiên, do trước đây là hàng xóm, cho ông T2 đi nhờ phần đất này nên nguyên đơn tạo điều kiện thuận lợi cho ông T2 để lối đi cho ông T2 ngang từ 1,5m đến 2m, chạy dài giáp đất ông T2. Ông T2 phải có nghĩa vụ trả giá trị cho nguyên đơn theo giá đã định, nguyên đơn sẽ hoàn tiền giá trị lộ đan cho ông T2 theo giá đã định ở cấp sơ thẩm.

-Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn phát biểu quan điểm: Công văn số 1952 xác định nguyên đơn bị thu hồi 436,2m², trong đó 150m² chính ông L đã xác định chuyển nhượng cho ông T2, có ký tên, đây là chứng cứ ông L thừa nhận có chuyển nhượng đất cho ông T2 nên ông T2 mới nhận được tiền bồi hoàn. Tại thời điểm thu hồi đất ông T2 là người quản lý sử dụng nên mới ghi nhận cho ông T2 đã nhận chuyển nhượng đất của ông L. Phía nguyên đơn phủ định công văn thì cần thiết triệu tập Ủy ban tham gia phiên tòa. Tờ trình số 57 của Ủy ban xã T cũng xác định trong phần thu hồi của ông T2 827,7m² thì có 150m² của ông T2 đã nhận chuyển nhượng của ông L là ở thửa 84. Lời khai của ông M xác định có hỏi ông L

bắt cầu qua sông ông L bảo ông M hỏi ông T2 vì ông L đã chuyển nhượng cho ông T2 phần đất này. Nguyên đơn thừa nhận có nhận 05 chỉ vàng nhưng nói tiền ông T2 cho mượn vào việc khác, ông T2 không thừa nhận, vậy xác định là tiền chuyển nhượng đất. Mặt khác 05 chỉ vàng thời điểm năm 1997 là giá trị phù hợp cho diện tích đất chuyển nhượng. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm công nhận cho ông T2 phần đất tranh chấp nêu trên.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa phúc thẩm:

-Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

-Về nội dung: Qua tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm và xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ, thấy rằng, phía nguyên đơn xác định không chuyển nhượng đất cho bị đơn, bị đơn không chứng minh được bằng văn bản, chỉ dựa vào biên bản kiểm kê để xác định có việc chuyển nhượng là không đủ cơ sở, bị đơn cũng không yêu cầu nguyên đơn lập thủ tục tách thửa, thực tế qua các lần chỉnh lý biên động đo đạc thì phía bị đơn có ký giáp ranh đối với thửa đất 84 của nguyên đơn. Vì vậy, nguyên đơn đòi lại đất là có cơ sở chấp nhận, phản tố và kháng cáo của bị đơn không có cơ sở, tại phiên tòa, nguyên đơn thống nhất chừa lỗi đi cho bị đơn ngang 1,5m-2m, dài hết đất, buộc bị đơn trả giá trị, nguyên đơn đồng ý trả giá trị lộ đāl cho bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Việc vắng mặt người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan tại phiên tòa, thấy rằng, việc vắng mặt có người đại diện và người liên quan đều có yêu cầu giải quyết vắng mặt, việc vắng mặt của các đương sự không ảnh hưởng đến nội dung vụ án nên tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định.

[2] Về kháng cáo của nguyên đơn: Qua diễn biến tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm cùng với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, có cơ sở xác định nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Nguyễn Văn P, ông P chuyển nhượng cho ông Đ1, sau đó ông Đ1 chuyển nhượng lại cho ông L, các bên chỉ làm giấy tay, diện tích đất ông P được cấp 608m² tại thửa 84 vào ngày 12/5/1997. Ngày 21/5/2002 thì ông P làm giấy tay trực tiếp với ông L nhưng chưa làm thủ tục sang tên, vào ngày 04/6/2006 phía ông P làm thủ tục chỉnh lý biên động diện tích đất do tăng từ 608m² tăng lên 999m², sau khi chỉnh lý thì phần đất bị thu hồi một phần diện tích 286,2m² (có danh sách kèm theo Quyết định thu hồi của Ủy ban nhân dân huyện V) nên còn lại 712,8m², ngày 14/7/2006 ông P làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Phan Phú L (ba của nguyên đơn bà Phan Thùy T) diện tích còn lại 712,8m², ngày 30/10/2006 thì ông L bà H (vợ ông L) được cấp quyền sử dụng. Vào tháng 02/2009, ông L bà H tặng cho bà T toàn bộ phần đất này, tháng 11/2012, bà T tặng cho bà Đ2 là em

ruột 186m², đồng thời chỉnh lý diện tích giảm 188,8m², nên hiện bà T còn lại sau khi tặng cho và chỉnh lý là 338m², trong diện tích này thì theo đo đạc phần đất tranh chấp các bên đương sự xác định có diện tích 173m² tại vị trí B theo bản trích đo số 337/TTKTNMT ngày 28/4/2023 của Trung tâm K. Phía bị đơn ông T2 cho rằng ông nhận chuyển nhượng từ ông L từ năm 1997, có làm giấy tay nhưng đã thất lạc, bị đơn bà T và cả ông L xác định không có chuyển nhượng đất cho ông T2, như vậy chưa đủ cơ sở xác định có việc chuyển nhượng giữa hai bên. Bị đơn cho rằng nhận chuyển nhượng đất từ ông L nhưng lại không yêu cầu ông L làm thủ tục sang tên để cấp quyền sử dụng, cũng không có việc bàn giao đất từ ông L cho ông T2 sử dụng, đối với việc sử dụng đất của ông T2 là do trước đây ông L cho ông T2 sử dụng đó là cái mương để đi vào sân bóng của ông T2 kinh doanh và phía ông L cũng được lợi trong việc bán nước, các bên thừa nhận là có. Thực tế qua các lần đo đạc, chỉnh lý thửa 84 từ ông P đến ông L thì các biên bản thể hiện ranh giáp thửa 84 là thửa 83 của ông T2 (nhận chuyển nhượng của ông T4) đều do ông T2 ký giáp ranh xác định diện tích và hình thể đất của ông L như giấy được cấp đến hôm nay mà không hề khiếu nại hay yêu cầu ông L làm thủ tục sang nhượng cho mình, cụ thể: tại Biên bản xác minh hình thể đất ngày 03/8/2005 do ông Lư Thanh H2 cán bộ Phòng Tài nguyên Môi trường huyện V lập (bút lục 63), nội dung xác định lại hình thể đất của ông L, ông T2 có đất giáp ranh ông T2 ký xác nhận nội dung, tại hai biên bản thẩm tra xác minh ngày 28/6/2006 và ngày 30/11/2005 có Ủy ban nhân dân xã T xác nhận khi điều chỉnh thửa 83 tách ra các thửa 83A, 83C và 83B cho các ông bà Lương Tấn P1, Cao Thị Ngọc Y và chỉnh lý hình thể thửa đất cho ông L thì phía ông T2 được xác định là thửa 83A, ký giáp ranh thửa 84 với hình thể và diện tích đúng như ông L được cấp giấy. Do đó, yêu cầu của bà T đòi ông T2 trả lại phần đất nêu trên là có cơ sở chấp nhận.

[3] Về kháng cáo của bị đơn:

[3.1] Thấy rằng, quá trình giải quyết vụ án, phía ông T2 xác định diện tích đất chuyển nhượng qua từng lần làm việc với Tòa án hoàn toàn mâu thuẫn, không xác định được chính xác diện tích chuyển nhượng cụ thể bao nhiêu, tại đơn phản tố yêu cầu công nhận 169,6m², tại biên bản hòa giải ngày 02/7/2021 (bút lục 198) lại xác định nhận chuyển nhượng từ ông L ngang 9m, dài 20m, tính ra 180m², tại phiên tòa hôm nay lại xác định nhận chuyển nhượng 323m² vì đã bị thu hồi 150m² và diện tích còn lại đang yêu cầu là 173m² nên cũng chưa đủ cơ sở xác định có việc chuyển nhượng từ ông L, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải làm văn bản có công chứng theo quy định hoặc ít nhất cũng phải có giấy tay có chữ ký các bên nhưng ở đây hoàn toàn không có văn bản nào thể hiện việc chuyển nhượng giữa ông L và ông T2, phía ông T2 chỉ dựa vào biên bản kiểm kê có ghi chú việc chuyển nhượng để yêu cầu Tòa án công nhận cho ông phần đất nhận chuyển nhượng là không có cơ sở chấp nhận. Phía ông T2 khai giao 05 chỉ vàng cho ông L năm 1997, ông L thừa nhận có nhận 05 chỉ vàng nên cũng là một trong những căn

cứ xác định có việc chuyển nhượng, nhưng ông L lại cho rằng có nhận 05 chỉ vàng vào năm 2009-2010 nhưng là việc khác, việc giao nhận vàng khác nhau thời điểm nên cũng chưa đủ cơ sở xác định có phải vàng để chuyển nhượng hay không. Nếu sau này có tranh chấp sẽ giải quyết thành vụ kiện khác khi có yêu cầu.

[3.2] Phía bị đơn ông T2 cho rằng chính vì ông nhận chuyển nhượng đất trước đây chưa làm lộ thì chiều dài đất cấp nhà ông L hiện nay hơn 30m, ngang khoảng 8m, diện tích khoảng hơn 250m², do làm lộ nên hiện còn khoảng 17m và khi làm lộ dính phần đất này ông đã được bồi thường 150m² nên hiện còn diện tích theo đo đạc là phù hợp, có biên bản kiểm kê ghi tên ông là người nhận chuyển nhượng đất của ông L, qua xem xét hồ sơ bồi hoàn thấy rằng, danh sách bồi hoàn kèm theo quyết định thu hồi đất số 3723/QĐ-UBND ngày 30/6/2023 của Ủy ban nhân dân huyện V thì thể hiện thu hồi của ông P (ghi chú cho ông L vì đã nhận chuyển nhượng từ ông P) diện tích 286,2m² ở thửa 84, còn đất ông T2 bị thu hồi ở thửa 83 diện tích 827,7m², nhưng theo công văn số 1952/UBND-TNMT ngày 30/6/2023 xác định diện tích bị thu hồi thửa 83 của ông T2 chỉ 627,7m², cộng 150m² ở thửa 84 của ông P (thực chất là của ông L) nên tổng được 827,7m² mà ông L chuyển nhượng cho ông T2 theo biên bản kiểm kê đo đạc nhà đất nên danh sách có sai sót, về ý kiến này thấy rằng, việc xác định diện tích đất thu hồi là do Ủy ban ra quyết định thu hồi và lập kèm danh sách, công văn số 1952 của Ủy ban khẳng định 150m² trong thửa 84 của ông L chính là 150m² của ông T2 nên cộng qua thửa 83 cho ông T2 vì ông T2 nhận chuyển nhượng cho ông L là trái với quyết định thu hồi Ủy ban đã ban hành và không phù hợp với thực tế diện tích đất ông P được cấp ban đầu 608m², chỉnh lý tăng 999m², bị thu hồi theo danh sách 286,2m², còn lại 712,8m² làm thủ tục chuyển nhượng cho ông L, 2009 tặng cho bà T, năm 2012 bà T tặng cho bà Đ2 186m² và chỉnh lý giảm 188,8m² còn 338m² là phù hợp với diện tích hiện nay còn lại của thửa 84 mà bà T đang sử dụng.

[3.3] Đối với những người làm chứng khai không chứng kiến trực tiếp việc chuyển nhượng chỉ nghe nói nên cũng không có cơ sở xác định có việc chuyển nhượng đất như bị đơn trình bày. Do đó, kháng cáo của bị đơn đòi công nhận phần đất là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn thấy rằng từ trước đến nay cho ông T2 đi nhờ trên phần đất này nên có tự nguyện cho ông T2 đi trên phần đất này ngang từ 1,5m đến 2m dài hết đất theo bản trích đo cấp phúc thẩm đã thực hiện, nhưng ông T2 phải trả giá trị cho nguyên đơn. Thấy rằng, từ trước đến nay ông T2 đi vào nhà bằng lối này, có lối đi phía sau nhưng hẹp và nhỏ, nên để thuận tiện việc đi lại và có sự tự nguyện của nguyên đơn vẫn cho bị đơn sử dụng nên dành một phần quyền sử dụng đất cho bị đơn làm lối đi ngang 2m, dài hết đất, cụ thể: tại vị trí B (theo bản trích đo số 337 ngày 18/4/2023 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C), từ lộ nhìn vào, đo từ mép bên trái (cạnh dài 17m) đo qua 2m, tương tự phần ngang sau (có chiều ngang 7m) đo từ bên trái đo qua 2m,

chiều dài hết đất, do hai cạnh chiều dài không bằng nhau nên không thể tính chính xác diện tích bao nhiêu, vì vậy, đến giai đoạn thi hành án sẽ cắt đo theo vị trí Hội đồng xét xử mô tả, bị đơn phải có nghĩa vụ trả lại giá trị đất cho nguyên đơn theo giá đã định tại biên bản định giá ngày 21/02/2023 là 4.700.000 đồng/m².

[5] Đối với phần đường bê tông 1m được xác định trong bản trích đo 337, các bên thừa nhận là do ông T2 xây dựng để tiện việc đi lại, nay xác định lại lối đi bên phần khác nên nguyên đơn tự nguyện trả cho bị đơn giá trị theo bản định giá cấp sơ thẩm đã định là phù hợp, theo biên bản định giá ngày 30/12/2020 của Tòa án cấp sơ thẩm xác định giá trị đường đal là 4.119.000 đồng, buộc nguyên đơn trả lại cho bị đơn.

[6] Với những nhận định trên nên đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp. Lời trình bày của Luật sư không đủ cơ sở chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá các chứng cứ và xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng. Do tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn xác định đất cho bị đơn làm lối đi là có sự tự nguyện của nguyên đơn, nay nguyên đơn không đồng ý với diện tích đó, có kháng cáo và được chấp nhận nên không tính lỗi chủ quan cho cấp sơ thẩm.

[7] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: cấp sơ thẩm 6.000.000 đồng, cấp phúc thẩm 5.123.000 đồng. Tổng cộng 11.123.000 đồng. Mỗi bên chịu một nửa 5.561.500 đồng. Nguyên đơn đã tạm ứng 6.000.000 đồng, bị đơn tạm ứng 5.123.000 đồng, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn 438.500 đồng.

[8] Về án phí:

[8.1] Án phí sơ thẩm: Nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu nên bị đơn phải chịu theo quy định án phí không giá ngạch và yêu cầu phản tố không được chấp nhận.

[8.2] Án phí phúc thẩm: Kháng cáo bị đơn không được chấp nhận nên phải chịu. Nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

***Căn cứ:** - Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015

- Điều 166 Bộ luật Dân sự 2015;

- Điều 166, 170 Luật đất đai;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

***Tuyên xử:** - Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn .

- Sửa một phần bản án sơ thẩm số 41/2022/DS-ST ngày 08 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thùy T về việc tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất đối với bị đơn ông Võ Thanh T2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị N.

1.1. Buộc ông Võ Thanh T2 và bà Lê Thị N có trách nhiệm liên đới trả lại diện tích đất 173m² loại đất ONT+CLN (có 2,5 m² đất ONT) thuộc thửa đất số 84, tờ bản đồ số 15, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01334 cấp ngày 27/12/2012 cho bà Phan Thùy T đứng tên quyền sử dụng đất, tọa lạc ấp Q, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ (Căn cứ theo bản trích đo địa chính số 337/TTKTTNMT ngày 18/4/2023 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C (ký hiệu B) để xác định phần đất tranh chấp phải giao trả).

1.2. Trong phần đất ông T2 và bà N có nghĩa vụ giao trả tại vị trí B thì phía nguyên đơn bà T tự nguyện giao cho ông T2 và bà N làm lối đi vào nhà, cụ thể vị trí như sau: tại vị trí B (theo Bản trích đo 337), từ lộ nhìn vào, đo từ mép bên trái (cạnh dài 17m) đo qua 2m, tương tự phần ngang sau (có số đo 7m) đo từ bên trái đo qua 2m, chiều dài hết đất, bị đơn phải có nghĩa vụ trả lại giá trị cho nguyên đơn được tính là 4.700.000 đồng/m² theo như quyết định của Bản án, diện tích được xác định tại giai đoạn thi hành án. Phần đất được xác định loại đất CLN.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Võ Thanh T2 về việc yêu cầu công nhận cho ông được sử dụng ổn định diện tích đất 173m² (loại đất ONT+CLN (có 2,5 m² đất ONT) thuộc thửa đất số 84, tờ bản đồ số 15, theo giấy đất số CH01334 cấp ngày 27/12/2012 do bà Phan Thùy T đứng tên quyền sử dụng đất, tọa lạc ấp Q, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ tại vị trí B theo bản trích đo số 337 ngày 18/4/2023 của Trung tâm K.

3. Các đương sự được quyền liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật phù hợp với quyết định của Bản án.

4. Nguyên đơn bà Phan Thùy T có nghĩa vụ trả giá trị lộ đāl cho ông T2 và bà N 4.119.000 đồng và được quyền sử dụng toàn bộ phần lộ đāl do đã bồi hoàn giá trị cho ông Võ Thanh T2 và bà Lê Thị N (vị trí, kích thước phần lộ đāl được thể hiện tại Biên bản xem xét thẩm định tài sản và biên bản định giá tài sản ngày 30/12/2020).

5. Về chi phí tố tụng: Ông Võ Thanh T2 và bà Lê Thị N có nghĩa vụ trả lại cho bà Phan Thùy T số tiền 438.500 đồng.

6. Về án phí:

6.1 Sơ thẩm:

-Ông Võ Thanh T2 và bà Lê Thị N liên đới phải chịu 600.000 đồng (*Sáu trăm nghìn đồng*) được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai

thu số 016811 ngày 19/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh.
Còn phải nộp thêm 300.000 đồng

-Nguyên đơn bà T được nhận lại 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã theo hai biên lai thu số 016827 ngày 11/6/2021 và số 016431 ngày 14/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh.

6.2. Phúc thẩm:

-Bị đơn ông T2 phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006340 ngày 25/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh.

-Nguyên đơn bà T được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã theo biên lai thu số 0006328 ngày 25/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh .

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, 7a, 7b 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.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh;
- Viện kiểm sát cùng cấp;
- Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(đã ký)

Hà Thị Phương Thanh