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: 30/2025/DS-ST
Ngày: 01 – 8 – 2025
V/v tranh chấp yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Toàn.

- Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lương Văn Hòa.

Ông Trần Văn Quốc.

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Dương Thị Ngọc Bích - Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ (trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng cũ) xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 79/2025/TLST-DS, ngày 24 tháng 3 năm 2025 về việc tranh chấp yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 137/2025/QĐXXST-DS, ngày 13 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Quách S, sinh năm 1953; nơi cư trú: Số 901 ROSITA ST SANTA ANA CA 92703; địa chỉ tạm trú tại Việt Nam: Ấp T, phường M, thành phố Cần Thơ (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thanh Ê, sinh năm 1995; địa chỉ: Ấp T, phường M, thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền ngày 05/12/2024). (có mặt) và bà Nguyễn Ngọc Đ, sinh năm 1960; địa chỉ: Số 39, Tổ 25, đường L, khóm C, phường Đ, tỉnh An Giang). (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Quách H, sinh năm 1957; địa chỉ: Ấp Đ, phường M, thành phố Cần Thơ (có mặt).

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

1. Bà Trầm Thị Ánh N, sinh năm 1963; địa chỉ: Ấp Đ, phường M, thành phố Cần Thơ (có mặt).

2. Bà Quách Thị Huỳnh A, sinh năm 1983; địa chỉ: Số 60, đường số 02 KNƠ, phường P, thành phố Cần Thơ (có mặt).

3. Ông Quách Trầm Thanh B, sinh năm 1992; địa chỉ: Ấp Đ, phường M, thành phố Cần Thơ (có mặt).

4. Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng (chấm dứt hoạt động).

Kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của UBND huyện M: Ủy ban nhân dân phường M, thành phố Cần Thơ; địa chỉ: Ấp H, phường M, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

5. Ông Trần Quốc Y, sinh năm 1984; địa chỉ: Ấp T, phường M, thành phố Cần Thơ (có mặt).

6. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1970 (có mặt).

7. Bà Nguyễn Thị Thanh Ê, sinh năm 1995 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp T, phường M, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo Đơn khởi kiện đề ngày 02/01/2025, nguyên đơn ông Quách S trình bày:

Vào năm 1994, ông có nhận chuyển nhượng 03 lô đất tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Thời điểm này luật pháp Việt Nam chưa cho Việt Kiều được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên ông có nhờ em ruột là ông Quách H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giùm ông, bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông đang cất giữ.

Vào năm 2004, ông Quách H có làm giấy viết tay ủy quyền cho ông được toàn quyền sử dụng các lô đất trên, nội dung tờ ủy quyền có ghi rõ là ông Quách H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giùm ông các lô đất trên, giấy ủy quyền này có chữ ký xác nhận của Trưởng Ban tự quản ấp Tâm Kiên, xã Đại Tâm là ông Sơn M và Trưởng Ban tự quản ấp Tâm Lộ, xã Đại Tâm là ông Kha O. Sau đó, ông đã chuyển nhượng lô 02 và lô 03, còn lại lô 01 có diện tích 225,6m^2, thuộc thửa đất số 886, tờ bản đồ số 02, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00326, do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên cấp cho hộ ông Quách H ngày 06/6/1994. Trên lô đất này ông đã xây dựng căn nhà vào năm 1994 để làm nơi ở mỗi khi về Việt Nam cư trú thường xuyên tại đây cùng vợ, con ông cho đến nay. Ông đã nhiều lần yêu cầu ông Quách H làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ ông tên Nguyễn Thị D hoặc con ông tên Nguyễn Thị Thanh Ê đứng tên, nhưng vợ chồng ông Quách H không đồng ý.

Ngày 05/12/2024, Ủy ban nhân dân xã Đại Tâm có tổ chức hòa giải tranh chấp, tại buổi hòa giải ông Quách H đòi ông phải cho ông Quách H một nền nhà ngang 03, dài hết thửa đất thì mới chịu làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất lại cho ông, ông không đồng ý với yêu cầu của ông Quách H, nên hòa giải không thành.

Nay ông làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00326, do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên cấp cho hộ ông Quách H ngày 06/6/1994, đối với thửa đất số 886, tờ bản đồ số 02, diện tích 225,6m^2, tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

+ Yêu cầu công nhận cho ông Quách S phần đất có diện tích 225,6m^2, thuộc thửa đất số 886, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng: Bản chính giấy chứng nhận QSDĐ đối với phần đất đang tranh chấp do ông Quách S đang cất giữ, không có thế chấp vay tiền của tổ chức, cá nhân nào. Thửa đất nêu trên là do ông Quách S là người trực tiếp nhận chuyển nhượng và nhờ ông Quách H đứng tên giùm giấy chứng nhận QSDĐ, nên đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Quách S, nhưng yêu cầu để bà D đăng ký đứng tên trên giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất trên.

- Tại Văn bản trình Tòa án đề ngày 06/6/2025, bị đơn ông Quách H trình bày:

Vào khoảng năm 1979 - 1980, ông có lo tiền cho anh ruột là ông Quách S để đi Mỹ. Đến năm 1994, ông Quách S từ Mỹ về Việt Nam mua mảnh đất hiện đang tranh chấp hiện nay rồi cất nhà và cho ông đứng tên, ông nghĩ là ông Quách S trả ơn ông nên ông quản lý, trong coi căn nhà và miếng đất đó. Lúc cất nhà ông là người trực tiếp trông coi và chuyên chở vật tư xây cất nhà có mấy ông thợ biết gồn ông Trầm I T, ông Kiêm E. Đến năm 1998, có một sự cố xảy ra đó là ông Quách Ư là anh ruột ông có ý định muốn chiếm lấy mảnh đất này làm tài sản riêng nên đã xảy ra xô xác, đánh nhau, ông Quách Ư dùng cây tấn công ông, ông đã phản kháng lại và vô tình làm bị thương chân của ông Quách Ư và ông đã bồi thường cho ông Quách Ư 01 cây vàng 24k, nhờ vậy mà ông đã giữ được miếng đất này cho tới nay. Việc xô xác có ông Thạch J chứng kiến.

Đến năm 2011, ông Quách S từ Mỹ về Việt Nam và ở trên mảnh đất đó, có lần Công an đến khám xét nhà bắt bà D và bà Ê đang sống chung với ông Quách S với lý do ở không hợp pháp, nên ông Quách S năn nỉ ông làm giấy ủy quyền tạm thời, nay lại yêu cầu ông ký trả lại toàn bộ mảnh đất đó cho một người khác nên ông không đồng ý, vì vào năm 2024 ông Quách S có thỏa thuận cho ông phần đất ngang 03, dài hết thửa đất và chuyển nhượng thêm cho con gái ông tên Quách Thị Huỳnh A phần đất ngang 02, dài hết thửa đất với giá 270.000.000 đồng/1m ngang và đòi tiền liền nhưng con gái ông không chuẩn bị tiền kịp nên đã không thực hiện tiếp. Ngoài ra, mảnh đất trên do ông đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ, ông bỏ ra công sức trông coi, gìn giữ suốt mấy chục năm qua và ông phải tốn 01 cây vàng 24k để bảo vệ không để mảnh đất vào tay người khác, trong khi đó ông Quách S cho người khác thuê suốt 5 - 6 năm qua, số tiền thuê lên tới khoảng 400.000.000 đồng, nhưng không cho ông đồng nào.

Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết thỏa đáng công sức bảo quản, gìn giữ và tôn tạo đất cho ông.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông Quách H cho rằng: Ông là người có công sức giữ gìn, tôn tạo đất cho ông Quách S, thời điểm chuyển nhượng đất cây cối um tùm ông phải đứng ra dọn dẹp để cất nhà, ông trực tiếp chở vật tư, trông coi cất nhà, giữ gìn nhà và có xảy ra xô xác với người anh tên Quách Ư, ông phải

bồi thường 01 cây vàng 24k. Đồng thời, ông cũng đứng tên giùm ông Quách S 02 thửa đất khác, ông Quách S trả công sức cho ông chỉ có 100.000.000 đồng. Nếu ông không đứng tên giùm và không bảo quản, giữ gìn thì không có các thửa đất nêu trên. Nay ông giữ nguyên yêu cầu giải quyết thỏa đáng công sức bảo quản, gìn giữ và tôn tạo đất cho ông.

- Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Quách Thị Huỳnh A trình bày:

Vao năm 2024, ông Quách S có thỏa thuận cho ông Quách H phần đất ngang 03, dài hết thửa đất và chuyển nhượng thêm cho bà phần đất ngang 02, dài hết thửa đất với giá 270.000.000 đồng/1m ngang, bà đã cặm trụ chi phí hết 500.000 đồng và đòi tiền liền nhưng bà không chuẩn bị tiền kịp nên đã không thực hiện tiếp.

Phần đất trên do cha bà đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ giùm, cha bà bỏ ra công sức giữ gìn, trông coi và khi ông Quách Ư đến giành nhà, đất thì xảy ra xô xác với cha bà, cha bà nghèo không có tiền bồi thường, vì sợ ở tù nên đi vay mượn tiền bồi thường cho ông Quách Ư. Đối với số tiền cặm trụ chi phí hết 500.000 đồng bà không có yêu cầu, chỉ yêu cầu giải quyết công sức thỏa đáng cho cha bà.

- Tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị D, ông Trần Quốc Y trình bày:

Thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của người đại diện theo ủy quyền của ông Quách S.

- Tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ánh Nguyệt, ông Quách Trầm Thanh B trình bày:

Thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông Quách H.

- Tại phiên tòa sơ thẩm, Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát phát biểu ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng dân sự của Thẩm phán, HĐXX, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án trong giai đoạn xét xử sơ thẩm, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm HĐXX nghị án. Về nội dung vụ án, đại diện Viện Kiểm sát đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và buộc nguyên đơn có nghĩa vụ trả tiền công sức quản lý, giữ gìn, tôn tạo đất cho bị đơn theo Án lệ số 02/AL/2016 của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao.

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, theo phát biểu và đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát, người tham gia tố tụng, HĐXX nhận định như sau:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án và quan hệ pháp luật tranh chấp:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Tại thời điểm khởi kiện ông Quách S có mặt tại Việt Nam và có địa chỉ tại ấp T, xã Đ, huyện M, tỉnh Sóc Trăng; nhưng

trước khi khởi kiện ông Quách S có địa chỉ cư trú ở Hoa Kỳ. Việc tranh chấp giữa các đương sự có liên quan đến tài sản là bất động sản nằm trên lãnh thổ Việt Nam của đương sự ở nước ngoài. Ngoài ra, nguyên đơn có yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho ông Quách H; nên Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng (nay là TAND thành phố Cần Thơ) thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 1, 4 Điều 34, khoản 3 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 470 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015. Đồng thời, đất tranh chấp đã được hòa giải ở cơ sở theo quy định tại Điều 202 và khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013 (tương ứng với Điều 235, Điều 236 của Luật Đất đai năm 2024).

[1.2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Theo đơn khởi kiện ông Quách S yêu cầu công nhận cho ông toàn bộ thửa đất số 886, tờ bản đồ số 02 và yêu cầu hủy giấy chứng QSDĐ cấp cho ông Quách H, nên Tòa án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là *"Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* là đúng theo quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Tại phiên tòa lần thứ hai, nguyên đơn ông Quách S có mặt, nhưng tiếp tục ủy quyền cho người đại diện hợp pháp tham gia phiên tòa; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường M vắng mặt không rõ lý do; việc vắng mặt như vừa nêu trên không gây cản trở cho việc xét xử, nên HĐXX căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 2, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[3] Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28/4/2025 (BL số 32 - 34) và Chứng thư thẩm định giá ngày 08/5/2025 (BL số 57 - 77), thể hiện:

[3.1] Phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 886, tờ bản đồ số 02, theo đo đạc thực tế có diện tích 506,2m^2, có tổng giá trị đất là 2.428.498.100 đồng (diện tích nhiều hơn giấy chứng nhận được cấp là do vào thời điểm cấp giấy chứng nhận, cơ quan chuyên môn đã trừ phần đất lộ giới ra). Ngoài ra, có 01m ngang đất nằm liền kề với thửa đất số 886 do ông Quách S nhận chuyển nhượng của ông Quách L không có tranh chấp.

[3.2] Công trình xây dựng trên đất: Nhà số 1, diện tích 79,2m^2; kết cấu khung cột bê tông cốt thép đúc sẵn, tường xây gạch dày 10cm, vì kèo + xà gồ gỗ, mái tôn, có tổng giá trị còn lại là **111.394.800 đồng.** Nhà số 2, diện tích 164,2m^2; kết cấu khung cột bê tông cốt thép đúc sẵn, tường xây gạch dày 10cm, vì kèo + xà gồ gỗ, mái tôn, có tổng giá trị còn lại là **260.585.400 đồng.** Nhà số 3, diện tích 180,39m^2; kết cấu khung cột thép, vách tôn, nền lót gạch Ceramic, trần thạch cao, vì kèo + xà gồ thép, mái tôn, có tổng giá trị còn lại là **151.978.575 đồng.** Nhà vệ sinh, diện tích 06m^2; kết cấu tường xây gạch dày 10cm, nền lót gạch men, vì kèo + xà gồ gỗ, mái tôn, có tổng giá trị còn lại là **14.625.000 đồng.** Mái che cửa hàng, diện tích 26,45m^2; kết cấu cột thép, vì kèo + xà gồ thép, mái tôn, nền bê tông, có tổng giá trị còn lại là **7.353.100 đồng.** Mái che phía trước quán nước, diện tích 43,92m^2; kết cấu cột thép, vì kèo + xà gồ thép, mái tôn, nền bê tông, có tổng giá trị còn lại là **24.397.560 đồng.** Tường rào, diện tích 43,2m^2; kết cấu trụ đà bê tông cốt thép, tường xây gạch dài 10cm, có tổng giá trị còn lại là **22.680.000 đồng.** Mái che phía sau quán nước, diện tích 35,6m^2; kết cấu cột thép, vì kèo + xà gồ thép,

mái tôn, nền bê tông, có tổng giá trị còn lại là **6.817.400 đồng.** Tổng cộng là **599.831.835 đồng.**

[3.3] Tại Chứng thư thẩm định giá tài sản ngày 26/6/2025, thể hiện: Thửa đất số 886, tờ bản đồ số 02, theo đo đạc thực tế có diện tích 506,2m^2, có tổng giá trị đất là **2.874.000.000 đồng.**

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Quách S về việc yêu cầu Tòa án giải quyết: Yêu cầu công nhận cho ông Quách S phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 506,2m^2, thuộc thửa đất số 886, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Xét thấy:

[4.1] Theo người làm chứng ông Thái X xác định vào năm 1994, ông trực tiếp chuyển nhượng đất cho ông Quách S và ông đưa giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Quách S đi làm thủ tục sang tên. Còn theo người làm chứng ông Trầm I xác định vào năm 1994, ông Quách S là Việt kiều Mỹ có nhận chuyển nhượng đất tại ấp Tâm Kiên, xã Đại Tâm và có thuê ông xây dựng căn nhà. Tại Tờ chuyển nhượng đất đề ngày 19/4/1994 (BL số 109) thể hiện: Vợ chồng ông Thái X có chuyển nhượng cho ông Quách S phần đất đang tranh chấp nêu trên với giá 4.000.000 đồng, còn ông Quách H thì cũng thừa nhận phần đất trên do ông Quách S nhận chuyển nhượng và nhờ ông đứng tên giùm, nhờ ông trông coi, giữ gìn. Tại Tờ ủy quyền ngày 08/3/2004, do nguyên đơn cung cấp (BL số 12) thể hiện ông Quách S nhận chuyển nhượng 03 thửa đất (trong đó, có phần đất đang tranh chấp) và nhờ ông Quách H đứng tên giùm và do ông Quách H ký xác nhận, có những người làm chứng ký xác nhận gồm bà Lâm Thị Ngoãn K, ông Sơn M và ông Kha O. Do đó, có đủ cơ sở xác định thửa đất số 886, tờ bản đồ số 02 là do ông Quách S là người trực tiếp chuyển nhượng đất và trả tiền chuyển nhượng đất từ vợ chồng ông Thái X, do thời điểm nhận chuyển nhượng đất ông Quách S đang định cư ở Hoa Kỳ không được đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ, nên nhờ ông Quách H đứng tên trên giấy chứng nhận QSDĐ giùm ông Quách S và ông Quách H là người trực tiếp trong coi, giữ gìn, tôn tạo đất, được người làm chứng xác định gồm ông Trần Kim E, ông Trầm I đều xác định ông Quách S là người bỏ tiền ra xây cất nhà, nhưng do ông Quách H trực tiếp trông coi, mua vật tư, chuyên chở vật tư để xây cất nhà, hiện trạng nhà trước khi xây cất là đất trống, cây cối um tùm, nên ông Quách H đứng ra dọn dẹp để xây cất nhà. Đồng thời, quá trình trông coi, giữ gìn nhà, đất do ông Quách Ư vào bao chiếm nên có xảy ra xô xác, gây thương tích cho ông Quách Ư và ông Quách H đã bỏ tiền ra để bồi thường tương đương 01 cây vàng 24k, việc này được ông Thạch J là cháu ruột của ông Quách S và ông Quách H xác định. Mặc dù, ông Quách S là người Việt Nam định cư ở nước ngoài, nhưng ông Quách S là người gốc Việt Nam, có Quốc tịch Hoa kỳ và còn Quốc tịch Việt Nam (theo Giấy khai sinh cấp ngày 16/01/2023 cho ông Quách S), ông Quách S thường xuyên về Việt Nam và hiện nay đang sinh sống tại Việt Nam, nên được quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất tại Việt Nam theo quy định tại khoản 1 Điều 186 của Luật Đất đai năm 2013 và khoản 2 Điều 7, khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 8 Luật Nhà ở năm 2014. Vì vậy, có đủ điều kiện được quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 166 của Luật Đất đai năm 2013. Do đó, việc ông Quách S yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết công nhận cho ông thửa đất này là có căn cứ, phù hợp với quy định tại khoản 3, 6 Điều 4, khoản 9 Điều 13 của Luật Đất đai năm 2024 và khoản 2 Điều 7, khoản 1, 2 Điều 8 của Luật Nhà ở năm 2014, nên được HĐXX chấp nhận, để ông Quách S thực hiện quyền và nghĩa vụ chung của người sử dụng đất được quy

định của Luật Đất đai năm 2024. Còn đối với nhà cửa, vật kiến trúc trên đất là của ông Quách S, ông Quách S được quyền tiếp tục quản lý, sử sụng.

[4.2] Về công sức quản lý, gìn giữ, tôn tạo đất: Mặc dù, giấy chứng nhận QSDĐ ghi diện tích 225,6m^2, nhưng thực tế ông Quách H quản lý, gìn giữ, tôn tạo đất làm tăng giá trị đất so với thời điểm nhận chuyển nhượng đối với diện tích 506,2m^2. Do đó, HĐXX áp dụng Án lệ số 02/2016/AL của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao, xác định ông Quách H được hưởng công sức quản lý, gìn giữ, tôn tạo đất tương đương 50% giá trị QSDĐ tăng thêm so với giá chuyển nhượng. Theo kết quả định giá tài sản thì thấy rằng kết quả định giá tài sản lần 2 là có căn cứ, vì giá thỏa thuận chuyển nhượng giữa các bên vào năm 2024 với giá 270.000.000 đồng/1m ngang, phần đất có chiều ngang 22m, lẽ ra giá chuyển nhượng thực tế phải là 5.940.000.000 đồng, nhưng kết quả định giá lần 2 chỉ có 2.874.000.000 đồng là còn thấp hơn so với giá thị trường. Như vậy, thửa đất số 886, tờ bản đồ số 02, có tổng giá trị QSDĐ là 2.874.000.000 đồng - 4.000.000 đồng (giá chuyển nhượng) = 2.870.000.000 đồng x 50% = 1.435.000.000 đồng (ông Quách S có nghĩa vụ trả cho ông Quách H số tiền này).

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Quách S về việc yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00326, do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên cấp cho hộ ông Quách H ngày 06/6/1994, đối với thửa đất số 886, tờ bản đồ số 02, diện tích 225,6m^2, tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Xét thấy, việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Quách H đối với thửa đất số 886, tờ bản đồ số 02 là đúng chủ thể được cấp giấy chứng nhận, đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật tại thời điểm cấp giấy chứng nhận. Tuy nhiên, như nhận định tại mục [4] nêu trên xác định ông Quách H chỉ là người đứng tên giùm thửa đất này và Tòa án công nhận cho ông Quách S thửa đất này, nên cần hủy giấy chứng nhận đã cấp cho ông Quách H đối với thửa đất này. Do đó, yêu cầu khởi kiện này của ông Quách S là có căn cứ, nên được HĐXX chấp nhận. HĐXX căn cứ điểm b khoản 2 Điều 193 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015, để hủy giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho ông Quách H đối với thửa đất này.

[6] Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu để bà D đăng ký đứng tên trên giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất trên. Tuy nhiên, khi khởi kiện nguyên đơn không có yêu cầu này, nên yêu cầu này là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu được quy định tại khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên không được HĐXX chấp nhận, yêu cầu này sẽ được xem xét ở giai đoạn sau khi thi hành án.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của ông Quách S được chấp nhận, nhưng ông Quách S có nghĩa vụ trả cho ông Quách H số tiền 1.435.000.000 đồng, nên phải chịu án phí có giá ngạch số tiền 55.050.420 đồng (36.000.000 đồng + 3% của số tiền vượt 800.000.000 đồng) và ông Quách H phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và điểm a, b khoản 1, khoản 2, khoản 3 Điều 24; điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số 326 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuy nhiên, ông Quách S sinh năm 1953 và ông Quách H sinh năm 1957 là người cao tuổi, nên được miễn theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[8] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Chi phí theo yêu cầu khởi kiện của ông Quách S số tiền 31.990.000 đồng và chi phí theo yêu cầu thẩm định giá lại của ông Quách H số tiền 20.990.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của ông Quách S được chấp nhận, nhưng ông Quách S có nghĩa vụ trả công sức quản lý, giữ gìn, tôn tạo đất cho ông Quách H và yêu cầu thẩm định giá lại của ông Quách H cũng được chấp nhận, nên mỗi người phải chịu tương ứng với số tiền mà mình đã nộp tạm ứng theo quy định tại khoản 1 Điều 157, Điều 158, khoản 1 Điều 165, Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[9] Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và buộc nguyên đơn có nghĩa vụ trả tiền công sức quản lý, giữ gìn, tôn tạo đất cho bị đơn theo Án lệ số 02/AL/2016 của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao là có căn cứ nên được HĐXX chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1, 4 Điều 34, khoản 3 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 37, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 158, khoản 1 Điều 165, Điều 166; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 2, 3 Điều 228, khoản 1 Điều 244, Điều 271, khoản 1 Điều 273 và điểm a khoản 1 Điều 470 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ khoản 3, 6 Điều 4 và khoản 9 Điều 13 của Luật Đất đai năm 2024; căn cứ khoản 2 Điều 7, khoản 1, 2 Điều 8 của Luật Nhà ở năm 2014; căn cứ khoản 4 Điều 32, điểm b khoản 2 Điều 193 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015; căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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 án lệ số 02/2016/AL ngày 06 tháng 4 năm 2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Quách S. Công nhận cho ông Quách S thửa đất số 886, tờ bản đồ số 02, theo đo đạc thực tế có diện tích 506,2m^2, tọa lạc tại Ấp T, phường M, thành phố Cần Thơ (xã Đ, huyện M, tỉnh Sóc Trăng cũ). Trên đất có nhà cửa, vật kiến trúc của ông Quách S, ông Quách S được quyền tiếp tục quản lý, sử sụng. Phần đất có số đo tứ cận như sau: Hướng Đông Nam giáp Quốc lộ 1A, có số đo 04m + 18,8m. Hướng Tây Bắc giáp bà Lâm Thị Hồng F, có số đo 23,59m. Hướng Tây Nam giáp ông Quách L (Quách Thị Ngọc S) thửa đất số 959, có số đo 10,86m + 11m. Hướng Đông Bắc giáp hẽm công cộng, có số đo 10,99m + 11m.

2. Buộc ông Quách S có trách nhiệm trả tiền công sức quản lý, gìn giữ, tôn tạo đất cho ông Quách H với số tiền là 1.435.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm ba mươi lăm triệu đồng).

3. Về lãi suất chậm thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy

định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, đối với thời gian chậm thi hành án.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Quách S và ông Quách H được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Quách S phải chịu số tiền 31.990.000 đồng (Ba mươi mốt triệu chín trăm chín mươi nghìn đồng) và đã nộp xong. Ông Quách H phải chịu số tiền 20.990.000 đồng (Hai mươi triệu chín trăm chín mươi nghìn đồng) và đã nộp xong.

6. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014), thì những 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 yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Toàn

Nơi nhận:
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- Phòng KTNV và THA TP Cần Thơ;
- Cục THADS thành phố Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.