

**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: 98/2023/DS-PT

Ngày: 22.3.2023

V/v: “Tranh chấp 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: Ông Trần Tuấn Quốc

Ông Võ Bảo Anh

- Thư ký phiên tòa: ông Huỳnh Minh Thông – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:

Bà Đỗ Thị Hồng Nhi – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Vào ngày 22 tháng 3 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 449/2022/TLPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 83/2022/DS-ST ngày 09/8/2022 của Tòa án nhân dân quận T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 65/2023/QĐ-PT ngày 01 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị T** - sinh năm: 1963 (có mặt).

Người đại diện hợp pháp: bà **NLQ1**, sinh năm: 1988 (có mặt).

Cùng địa chỉ: KV L, phường T, Q. T, Cần Thơ.

(Theo giấy ủy quyền lập ngày 25/7/2022 được chứng thực tại Ủy ban nhân dân phường T).

2. Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị H** – sinh năm: 1942.

Người đại diện hợp pháp: ông **NLC** – sinh năm: 1958.

Cùng địa chỉ: KV L, phường T, Q. T, Cần Thơ.

Theo các giấy ủy quyền lập ngày 28/8/2020, ngày 01/02/2021, ngày 13/7/2021 Người được ông NLC ủy quyền lại: ông **Nguyễn Văn Đ**, sinh năm: 1995. Địa chỉ: xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang (có mặt).

Theo giấy ủy quyền lập ngày 07/9/2022.

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

3.1 Bà **NLQ1**, sinh năm: 1988 (có mặt).

3.2 Bà **NLQ2**, sinh năm: 1993 (vắng mặt).

3.3 Ông **NLQ3**, sinh năm: 1996 (vắng mặt).

3.4 Ông **NLQ4**, sinh năm: 1967.

Cùng địa chỉ: KV L, phường T, Q. T, Cần Thơ.

(Ông NLQ4, bà NLQ2, ông NLQ3 ủy quyền cho bà **Nguyễn Thị T** tham gia tố tụng theo giấy ủy quyền lập ngày 05/3/2021).

3.5 Ông **NLQ5**, sinh năm: 1978.

3.6 Ông **NLQ6**, sinh năm: 1965.

Cùng địa chỉ: : KV L, phường T, Q. T, Cần Thơ.

3.7 Bà **NLQ7**, sinh năm: 1980.

Địa chỉ: ấp T, thị trấn T, huyện T, Tp. Cần Thơ.

3.8 Ông **NLQ8**, sinh năm: 1975.

Cùng địa chỉ: : KV L, phường T, Q. T, Cần Thơ.

(Tất cả ủy quyền cho ông NLC và ông NLC ủy quyền lại cho ông **Nguyễn Văn Đ** tham gia tố tụng – Văn bản ủy quyền ngày 07/9/2022).

3.9 NLQ9

Người đại diện theo ủy quyền ông **Đỗ Văn H** – chức vụ: Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường quận T (đề nghị vắng mặt).

4. Người làm chứng:

4.1 Bà **NLC1** – sinh năm: 1955 (vắng mặt).

4.2 Bà **NLC2** – sinh năm: 1956 (vắng mặt).

4.3 Bà **NLC3** – sinh năm: 1973 (vắng mặt).

4.4 Ông **NLC** – sinh năm: 1958 (có mặt).

Cùng địa chỉ: KV L, phường T, Q. T, Cần Thơ.

5. Người kháng cáo: bà **Nguyễn Thị H** là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà **Nguyễn Thị T** trình bày yêu cầu khởi kiện như sau: Vào năm 1990 do chỗ quen

biết với bị đơn bà Nguyễn Thị H nên bà có thỏa thuận mua của bà H và chồng ông Trương Văn H căn nhà và một phần đất có kích thước: Chiều ngang 07m, chiều dài 12m thuộc thửa đất số 668, đất tọa lạc tại khu vực L, phường T, quận T, Tp. Cần Thơ với số tiền 920.000 đồng, hai bên có lập “ *Tờ nhượng nền nhà* ”, bà H đã nhận đủ tiền và giao nhà đất cho bà sử dụng. Thời điểm này thửa đất số 668 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân huyện T (cũ) thu hồi phần đất này làm Trường học. Sau đó, bà H khiếu nại thì được Ủy ban nhân dân huyện T (cũ) giải quyết bằng Quyết định số 336 ngày 12/9/1994 trả lại thửa đất 668 cho bà H được quyền sử dụng cho đến nay.

Đến năm 1995 bà tiếp tục mua thêm của bà H một phần đất có vị trí phía sau giáp đất của bà đã mua trước đó có kích thước chiều ngang 7m, chiều dài 45m thuộc thửa đất 668 với giá 01 chỉ vàng 24k, bà H đã nhận vàng xong và các bên có viết thêm phần mua bán này trong tại trang 2 “ *Tờ nhượng nền nhà* ” ghi ngày 18/3/1995 và bà sử dụng đất cho đến nay. Sau đó, bà nhiều lần yêu cầu bà H làm thủ tục tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà nhưng bà H không thực hiện và vụ việc được Ủy ban nhân dân phường Trung Kiên hòa giải nhưng không thành.

Quá trình giải quyết vụ án, do bị đơn không thừa nhận chữ ký, chữ viết trong “ *Tờ nhượng nền nhà* ” nên bà có yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết của bà Nguyễn Thị H nhưng qua kết luận giám định không đủ cơ sở kết luận giám định chữ ký của bà H trong “ *Tờ nhượng nền nhà* ” thì bà không có ý kiến cũng như không yêu cầu giám định lại do giấy tờ mua bán được lập quá lâu nên không thể giám định được, mặt khác, thực tế phần đất này gia đình bà đã sử dụng từ trước năm 1990 cho đến nay đều này được các người dân sống lân cận và Ban khu vực Lân Thạnh 1, phường Trung Kiên đều biết việc này nên yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết công nhận cho bà được quyền sử dụng phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 194,2m², loại đất CLN thuộc thửa đất số 668, tờ bản đồ số 05 do Trường Trung Nhứt 2 đứng tên sổ mục kê, hiện bà H là chủ sử dụng, đất tọa lạc tại khu vực Lân Thạnh 1, phường Trung Kiên, quận T, Tp. Cần Thơ và không đồng ý phản tố của bị đơn bà H

*Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn bà H có ý kiến và yêu cầu phản tố như sau: Nguồn gốc đất thửa đất 668 là của cha ruột bà là ông Nguyễn Văn Châu quản lý sử dụng từ năm 1975. Sau đó, ông Châu thấy vợ chồng bà có hoàn cảnh kinh tế khó khăn mới cho vợ chồng bà sử dụng một phần cất nhà ở, đến năm

1982 nhà nước có chủ trương trưng dụng toàn bộ diện tích đất nêu trên để quy hoạch xây dựng trụ sở trường học, lúc đó vợ chồng bà thay mặt gia đình làm việc với cơ quan chức năng của Nhà nước nhưng sau đó dự án xây dựng trụ sở Trường học không thực hiện. Đến năm 1994 được Ủy ban nhân dân huyện T (cũ) ban hành Quyết định số 336/QĐ.UBH.94 ngày 12/9/1994 ghi nhận việc giao quyền sử dụng phần đất có diện tích 2.860m² cho bà sử dụng đến nay.

Trước đó, vào năm 1990, bà có bán cho bà T căn nhà và đất với kích thước: chiều ngang 07m, chiều dài 12m thuộc thửa đất 668, đến năm 2014 đoàn đo đạc có đến hiện trường xác định và đo đạc tổng thể khu đất, xác định vị trí đất của từng hộ, nếu không có tranh chấp thì cấp chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định mới cho từng hộ đang ở trên đất. Trong quá trình tiến hành đo đạc thì bà T không thống nhất, từ đó không đo đạc được và xảy ra tranh chấp cho đến nay toàn bộ phần đất này đến nay vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay qua yêu cầu khởi kiện nguyên đơn bà T thì bà không đồng ý mà chỉ đồng ý công nhận cho bà Tuyết được quyền sử dụng phần đất 83,1m² đã chuyển nhượng năm 1990, còn lại bà có yêu cầu phản tố buộc bà T và các thành viên gia đình bà T đang quản lý sử dụng phần đất có diện tích 111,1m² phải tháo dỡ tài sản trả lại đất cho bà.

*Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan lần lượt trình bày ý kiến:

-Ông Nguyễn Văn Mung, ông Nguyễn Chí Hải, bà Nguyễn Kim Xuyên, bà Nguyễn Kim Luyến có đại diện ủy quyền bà Nguyễn Thị Tuyết trình bày: Các ông bà là chồng con của bà T. Hiện ông, bà đang sinh sống trên phần đất tranh chấp. Ông, bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện và ý kiến trình bày của bà Tuyết, không ai trình bày gì thêm.

-Ông Trương Thành Đô, ông Trương Văn Hiền, bà Trương Thị Lin Đa Trương Hoàng Phi có ủy quyền cho ông NLC trình bày như sau: Các ông bà là con ruột của ông Trương Văn H chết năm 1992 và bà Nguyễn Thị H. Các ông bà thống nhất với ý kiến trình bày của bà H có đại diện ủy quyền ông NLC trình bày, không bổ sung gì thêm.

- Ủy ban nhân dân quận T có đại diện ủy quyền ông Đỗ Văn Hùng trình bày: Theo hồ sơ địa chính thể hiện, Trường Trung Nhứt II đứng tên chủ sử dụng thửa 668 diện tích 2944m² đất Bạch đàn, đất thuộc tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp L, xã T, Huyện T (nay là khu vực L, phường T, quận T) và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất số 5341.

Ngày 12 tháng 9 năm 1994, Ủy ban nhân dân huyện T (cũ) ban hành Quyết định số 336/QĐ-UBH.94 về việc giải quyết khiếu nại của ông NLC (là người được ông Trương Văn H và bà Nguyễn Thị H ủy quyền) cư ngụ ấp L, Xã T với nội dung:

a/ Nay thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất số 5341 của Trường phổ thông cơ sở T II, diện tích 2944m², thửa đất số 668, tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp L, xã T, Huyện T.

b/ Tiếp tục giao quyền sử dụng đất tạm thời cho ông Nguyễn Đông X là thương binh, ông đang sử dụng có diện tích ngang 7m x dài 12m từ chân lề Quốc lộ 91 chạy vào (giao tạm thời vì đất thuộc hành lang Quốc lộ 91). Ủy ban nhân dân xã Trung Nhứt trả hoa lợi ruộng đất cho ông NLC trên phần đất ông X sử dụng là $2.200đ/m^2 \times 84m^2 = 184.800đ$.

c/ Diện tích còn lại là 2860m² giao quyền sử dụng đất cho ông NLC thửa 668, tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp L, xã T, Huyện T. Giao quyền sử dụng đất chính thức đối với diện tích đất nằm ngoài hành lang Quốc lộ 91, giao quyền sử dụng đất tạm thời đối với diện tích đất nằm trong phạm vi hành lang lộ 91.

d/ Ông NLC phải trả công bồi đắp cho UBND xã T trên toàn bộ diện tích đất đã được giao.

Ngày 14 tháng 4 năm 2017, Ủy ban nhân dân quận T có Công văn số 841/UBND-NC về việc phúc đáp Công văn số 383/2016/CV.TA ngày 17 tháng 11 năm 2016 của Tòa án nhân dân quận.

Theo Quyết định số 336/QĐ-UBH.94 ngày 12 tháng 9 năm 1994 của Ủy ban nhân dân huyện T (cũ) thể hiện đã thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất số 5341 của Trường phổ thông cơ sở T II thửa 668, diện tích 2944m² và giao lại toàn bộ diện tích 2944m² cho các hộ dân có liên quan. Như vậy, thửa 668, diện tích 2944m² khi này không còn là đất tổ chức do đã giao cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng.

Với việc thửa đất số 668 thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình, cá nhân thì Tòa án giải quyết cho các đương sự thì phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế 194,2m² thuộc thửa đất số 668 là được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Ngoài ra, do bận công việc cơ quan nên ông yêu cầu được vắng mặt tại các lần hòa giải, đối chất, xét xử tại Tòa án nhân dân các cấp.

*Những người làm chứng trình bày:

- Bà NLC1, bà NLC2, bà NLC3 thống nhất trình bày: Các bà không có quan hệ thân thích hoặc mâu thuẫn với các đương sự trong vụ án. Các bà sống lân cận phần đất tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị T với bà Nguyễn Thị H. Các bà đều xác định việc bà H có bán toàn bộ phần đất tranh chấp cho bà T cất nhà ở từ năm 1990 cho đến khi phát sinh tranh chấp. Thời điểm bà T mua đất thì phần đất có hiện trạng là con mương và bà T có thuê con của bà H san lấp cho bằng phẳng như hiện trạng hiện nay. Theo các bà được biết nguyên nhân phát sinh tranh chấp do giá đất tăng cao và bà H nghe theo lời ông NLC và con rể của ông NLC mới phát sinh tranh chấp để có thêm tiền vì trước đây bán đất giá thấp so với giá hiện nay. Nay qua yêu cầu khởi kiện của bà T yêu cầu công nhận đất tranh chấp cho bà để được ổn định sử dụng là đúng sự thật, bởi vì thực tế là bà H đã bán đất cho bà T và từ khi bà T mua đất sử dụng đến nay. Ngoài ra, do bận công việc nên các bà yêu cầu được vắng mặt tại các lần hòa giải, đối chất, xét xử tại Tòa án nhân dân các cấp.

-Ông NLC trình bày: Ông là em ruột của bà Nguyễn Thị H. Cha ông tên Nguyễn Văn C mất năm 1990, mẹ Lê Thị B mất năm 2019. Phần đất thuộc thửa đất số 668 có nguồn gốc của ông bà, nội để lại cho cha, mẹ ông sử dụng, sau đó, cha mẹ cho bà H sử dụng một phần đất này để cất nhà để ở và bị nhà nước trưng dụng nên ông đại diện bà H khiếu nại và được nhà nước giao trả lại cho bà H nhưng ghi tên ông là NLC trong Quyết định số 336/QĐ –UBH.94 ngày 12/9/1994.

Sau khi được nhà nước trả lại đất thì ông cũng liên hệ chính quyền để làm thủ tục cấp giấy đất nhưng được giải thích là đất này nằm trong hành lang lộ giới nhà nước không cấp giấy nên không làm giấy cho đến nay. Thời điểm nhà nước giao trả đất thì trên thửa đất 668 gồm có các hộ gia đình: 1/ Bà Nguyễn Thị T; 2/ Ông Nguyễn Đông X; 3/ Bà NLC1; 4/ Ông NLQ4; 5/ Ông NLC; 6/ Ông Phạm Văn K. Nguyên nhân các hộ này ở trên đất do mua bán với bà H nên có đất sử dụng đến nay. Nay ông thống nhất yêu cầu phản tố của bà H yêu cầu bà T giao trả phần đất mà bà H không chuyển nhượng cho bà T.

*Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành xác minh được ông Phạm Văn Đ – Phó trưởng khu vực L, phường T, quận T cho biết: Qua nắm tình hình dân cư ở địa phương thì Ban khu vực L, phường T, quận T, Tp. Cần Thơ có biết việc bà Nguyễn Thị T có mua đất của bà Nguyễn Thị H để sử dụng có hiện trạng như căn nhà của bà T hiện nay. Thời điểm bà T sử dụng nhà đất từ năm 1990 cho đến nay thì không ai tranh chấp hoặc khiếu nại. Theo ý kiến của Ban khu vực đối với việc

bà T khởi kiện yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp cho bà T được quyền sử dụng theo thỏa thuận các bên mua bán đất là đúng sự thật.

*Vụ việc hòa giải không thành nên được đưa ra xét xử sơ thẩm không khai. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 83/2022/DS-ST ngày 09/8/2022 của Tòa án nhân dân quận T đã xét xử và quyết định như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T.
2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu buộc nguyên đơn bà Nguyễn Thị T phải có trách nhiệm tháo dỡ tài sản để trả lại cho bị đơn phần đất có diện tích 111,1m² thuộc các thửa đất số 668 vì chưa đủ cơ sở.

Công nhận cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị T được quyền sử dụng phần đất có tổng diện tích 194,2m² trong đó bao gồm: phần đất tranh chấp có diện tích 111,1m² (ký hiệu A) và phần đất không tranh chấp có diện tích 83,1m² (ký hiệu B) thuộc thửa đất số 668, loại đất CLN, tờ bản đồ số 05 do Trường Trung Nhứt 2 đứng tên chủ sử dụng trên Sổ mục kê, đất tọa lạc tại ấp L, xã T, Huyện T (cũ), tỉnh Cần Thơ (*Nay thuộc khu vực L, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ*) đã được giao quyền sử dụng phần đất có diện tích 2.860m² thuộc thửa đất số 668 cho ông NLC là người đại diện ủy quyền cho ông Nguyễn Văn H (Trương Văn H), bà Nguyễn Thị H thể hiện tại Quyết định số 336/QĐ –UBH.94, ngày 12/9/1994 của Ủy ban nhân dân huyện T (cũ) về việc giải quyết khiếu nại, hiện phần đất này do bà T đang quản lý sử dụng.

Vị trí, kích thước các cạnh phần đất nêu trên xác định theo Bản trích đo địa chính số 44/TTKTTNMT của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên Môi trường Tp. Cần Thơ, lập ngày 08/4/2021 (*Đính kèm*).

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị T đối với phần đất được quyền sử dụng nêu trên theo quy định pháp luật.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn chỉnh thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với phần đất được quyền sử dụng theo quy định.

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

*Ngày 15 tháng 8 năm 2022 bị đơn bà H kháng cáo yêu cầu bà T trả lại 111,1m² đất và yêu cầu tháo dỡ các tài sản trên đất.

*Tại phiên tòa, các đương sự giữ nguyên yêu cầu và ý kiến. Bị đơn bà H cung cấp chứng cứ xác định việc có tranh chấp với bà T từ năm 1998 đến nay, có xác nhận của Ủy ban phường T, quận T.

*Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

-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 cùng với các chứng cứ có trong hồ sơ, xét thấy, phía bà T nhận chuyển nhượng đất của bà H thêm vào năm 1995 là có cơ sở bởi bà T sau khi nhận chuyển nhượng đã san lấp cất nhà nhưng phía bà H không ngăn cản, thời điểm bà H ký chuyển nhượng lần 2 thì nằm ngoài thời gian bà H đi chấp hành án, bà T sử dụng ổn định trong thời gian dài nhưng bà H không tranh chấp nên có cơ sở xác định bà T có nhận chuyển nhượng đất của bà H, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Các đương sự vắng mặt nhưng có người đại diện nên tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định.

[2] Về yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà H:

[2.1] Qua tranh tụng tại phiên tòa cũng như xem xét các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ xác định, nguyên đơn bà T và bị đơn bà H, ông H (chồng bà H đã mất) có xác lập việc chuyển nhượng đất vào năm 1990, theo đó bà H chuyển nhượng cho bà T diện tích đất ngang 07m, dài 12m, các bên thừa nhận sự việc này nên có cơ sở xác định có việc chuyển nhượng đất nên nguyên đơn bà T yêu cầu công nhận là có cơ sở chấp nhận phần này. Tuy nhiên, phía bà T cho rằng vào năm 1995 có nhận chuyển nhượng thêm của bà H diện tích 07m, dài 45m, nhưng bà H không thừa nhận, bà T chứng minh việc chuyển nhượng là “Tờ nhượng nền nhà” tại trang 2, qua xem xét tờ nhượng nhà có hai nội dung: tại trang 1 thể hiện thỏa thuận giữa bà T, bà H, ông H chuyển nhượng phần đất năm 1990, các đương sự đã thống nhất, tại trang 2 thì thể hiện bà T có thỏa thuận nhận chuyển nhượng thêm 1995 từ bà H phần đất ngang 07m, dài 45m, có bà Lê Thị Bảy (mẹ bà H) ký. Tuy nhiên, phía bà H không thừa nhận có việc chuyển nhượng lần 2 này và cũng không nhận vàng từ bà T, bà Bảy và người viết hộ nội dung này cũng đã mất nên không xác định được, đồng thời, việc thỏa thuận này không có chính quyền địa phương xác nhận nên chưa có cơ sở khẳng định có việc chuyển nhượng lần 2 giữa bà T và bà H dù rằng những người làm chứng và kết quả xác minh tại Ủy ban nơi có đất xác

định có biết việc bà T chuyển nhượng đất từ bà H và sử dụng nhưng không chứng kiến việc giao đất cũng như việc bà T có trả vàng cho bà H và đặc biệt là qua kết quả giám định không đủ cơ sở xác định chữ ký bà H trong tờ chuyển nhượng có phải là do bà H ký ra hay không, quá trình bà T sử dụng đất nhận chuyển nhượng lần đầu đến năm 1997 thì ông NLC (em bà H) đi khiếu nại việc bà T sử dụng phần đất này, vì sao em bà H lại đi khiếu nại là do phía bà H đang phải chấp hành bản án hình sự, tại phiên tòa bà T xác định hai bên có mâu thuẫn như ông NLC trình bày nhưng là do ông NLC kiểm chuyện khác không phải vụ đất nhưng bà T không có chứng cứ chứng minh, ông NLC không thừa nhận. Bên cạnh đó, phía bà T cho rằng nhận chuyển nhượng đất từ bà H thì tại sao trong thời gian dài lại không đề nghị phía bà H làm thủ tục tách giấy hoặc đến cơ quan có thẩm quyền đăng ký cấp giấy mãi đến nay mới phát sinh tranh chấp, tại phiên tòa đại diện bà H cung cấp giấy xác nhận ngày 13.3.2023 của Ủy ban phường Trung Kiên, quận T xác định ông Trần Trí Dũng và ông Trần Trung Giang là cán bộ tư pháp phường và ông Giang, ông Dũng xác nhận có sự việc tranh chấp đất giữa bà T và bà H vào thời điểm 1999 vì vậy không thể cho rằng việc sử dụng đất của bà T chuyển nhượng lần 2 là ổn định mà không có tranh chấp nên có cơ sở khẳng định việc chuyển nhượng đất lần 2 vào năm 1995 giữa bà T và bà H là không có.

[2.2] Tuy nhiên, xét thấy phần đất này, bà T đã sử dụng nên giao cho bà T tiếp tục sử dụng nhưng có nghĩa vụ trả giá trị cho bà H theo giá thị trường đã định. Theo như biên bản định giá ngày 11/3/2021 thì giá đất xác định 3.500.000 đồng. Vì vậy, buộc bà T trả cho bà H giá trị đất $111,1\text{m}^2 \times 3.500.000 \text{ đồng} = 388.850.000 \text{ đồng}$.

[2.3] Nhưng thấy rằng, bà T đã sử dụng đất này đã lâu có công sức bồi đắp, tôn tạo nên đất có giá trị như hôm nay, vì vậy, cần tính công sức tôn tạo cho bà T 40% giá trị, bà T chỉ phải trả 60% giá trị đất cho bà H, cụ thể: $388.850.000 \text{ đồng} \times 60\%/100 = 233.310.000 \text{ đồng}$. Sau khi bà T trả giá trị đất cho bà H thì được quyền đăng ký cấp quyền sử dụng đất đối với phần này.

[3] Từ những nhận định trên nên ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm là chưa phù hợp với thực tế thỏa thuận của các đương sự, cấp sơ thẩm xác định có việc chuyển nhượng đất giữa bà T và bà H công nhận cho bà T phần đất chuyển nhượng lần 2 là chưa đúng như nhận định trên nên sửa lại cho phù hợp. Kháng cáo của bị đơn bà H được chấp nhận một phần.

[4] Về chi phí thẩm định: 10.000.000 đồng, nguyên đơn bà T được chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện nên phải chịu một nửa, bà H chịu một nửa. Bà T đã tạm ứng nên buộc bà H trả cho bà T 5.000.000 đồng.

[5] Về chi phí giám định: 1.000.000 đồng Bà T phải chịu, đã thực hiện xong.

[6] Về án phí:

[6.1] Dân sự sơ thẩm: Bà T phải chịu, nhưng được miễn do người cao tuổi.

[6.2] Dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà H được chấp nhận một phần kháng cáo nên không phải chịu. Không có thu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: - Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Điều 166 Bộ luật dân sự;
- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

*Tuyên xử: - Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị H.
- Sửa một phần bản án sơ thẩm số 83/2022/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận T.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị H.

Công nhận diện tích 194,2m² loại đất CLN tại vị trí A và B cho bà Nguyễn Thị T buộc bà T có nghĩa vụ trả giá trị đất cho bà H 233.310.000 đồng. Vị trí đất được xác định theo Bản trích đo địa chính số 44/TTKTTNMT ngày 08/4/2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ lập.

Sau khi bà Nguyễn Thị T thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền (đối với vị A) cho bà H và thực hiện các nghĩa vụ tài chính thì được quyền đăng ký với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy.

Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T sau khi đã thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền cho bà H (đối với vị trí A). Vị trí B thì bà T đương nhiên được cấp giấy mà không ràng buộc nghĩa vụ.

3. Về chi phí thẩm định: Buộc bà H trả cho bà T 5.000.000 đồng.

4. Về chi phí giám định: 1.000.000 đồng. Bà T đã thực hiện xong.

5. Về án phí:

5.1 Dân sự sơ thẩm: Bà T được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 012615 ngày 03/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T.

5.2 Dân sự phúc thẩm: Bà H không phải chịu, không có thu.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND TPCT;
- TAND Q. T;
- Chi Cục THADS Q. T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(Đã ký)

Hà Thị Phương Thanh