

Bản án số: 296/2024/DS-PT  
Ngày 15 tháng 5 năm 2024  
“V/v Tranh chấp QSDĐ, yêu cầu hủy  
giấy CN.QSDĐ và công nhận Hợp đồng  
chuyển nhượng QSDĐ”.

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Thị Tuyết Trinh

*Các Thẩm phán:* Bà Huỳnh Thanh Duyên

Ông Lê Thành Long

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Trần Mạnh Hùng - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:*** Ông Phạm Công Minh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 và 15 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 806/2023/TLPT-DS ngày 13 tháng 12 năm 2023 về việc “Tranh chấp QSDĐ, yêu cầu hủy giấy CN.QSDĐ và công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1383/2024/QĐ-PT ngày 02 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn:*** Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1939 (đã mất ngày 18/4/2019).

***Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị L:***

- Bà Bùi Thị Quỳnh H, sinh năm 1971; Trú tại: số C, đường T, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ (có mặt).

***Người đại diện theo ủy quyền của bà Bùi Thị Quỳnh H:***

+ Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1967; Địa chỉ thường trú: B05,20 Chung cư Bộ C1, khu phố B, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt);

+ Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1989; Địa chỉ thường trú: ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Long An (có mặt);

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư Lê Ngọc A – Thuộc Đoàn luật sư thành phố C (có mặt);

- Bà Bùi Thị Quỳnh T1, sinh năm 1963 (có mặt).

Địa chỉ: số D, T, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ.

- Ông Bùi Quốc T2, sinh năm 1966 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: số B, đường Đ, khu phố D, phường B, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Bùi Quốc C, sinh năm 1973 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: số C, T, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Bùi Quốc C:*

+ Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1967; Địa chỉ thường trú: B05,20 Chung cư Bộ C1, khu phố B, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt);

+ Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1989; Địa chỉ thường trú: ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Long An (có mặt);

## *2. Bị đơn:*

2.1 Ông Diệp Văn S (chết ngày 21/5/2023);

*Những người thừa kế tổ tụng của ông S:*

- Ông Diệp Quốc Đ, sinh năm 1976 (vắng mặt);

Địa chỉ: lô F T, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ;

- Bà Diệp Thị Ánh L1, sinh năm 1972 (vắng mặt);

Địa chỉ: B khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ;

- Bà Phạm Thị Ánh T3, sinh năm 1970 (vắng mặt);

Địa chỉ: số F T, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ;

- Bà Phạm Thị Ánh N, sinh năm 1974 (vắng mặt);

Địa chỉ: E, khu V phường A, quận N, thành phố Cần Thơ;

- Bà Phạm Thị T4, sinh năm 1951 (vắng mặt);

Cùng trú tại: Số F, đường T, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ, bà L1, bà T3, bà N, bà T4 là ông Dương Minh L2 (có mặt).

2.2. Bà Phạm Thị T4, sinh năm: 1951 (vắng mặt).

*Đại diện ủy quyền của bà T4:* Ông Dương Minh L2 (có mặt).

2.3. Ông Võ Văn T5, sinh năm 1962; Trú tại: Số E, đường T, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

Chỗ ở hiện nay: Số A N, khu V, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền cho ông T5: Ông Dương Minh L2, sinh năm 1992; Trú tại: Ấp V, xã V, huyện C, tỉnh An Giang (*Văn bản ủy quyền ngày 07/8/2018*) (có mặt).

Chỗ ở hiện nay: Số A N, Khu V, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ.

2.3. Ông Nguyễn Hữu B, sinh năm 1958 (đã mất ngày 21/4/2007).

*Những người thừa kế theo tổ tụng của ông B:*

Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1964 (vắng mặt);

Anh Nguyễn Bá L3, sinh năm 1992 (vắng mặt);

Chị Nguyễn Ngọc Gia N2, sinh năm 1997 (vắng mặt).

Cùng trú tại: Số I C đường T, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị N1, anh Nguyễn Bá L3 và chị Nguyễn Ngọc Gia N2:* Ông Dương Minh L2, sinh năm 1992; Trú tại: Ấp V, xã V, huyện C, tỉnh An Giang (*Văn bản ủy quyền ngày 02/4/2024*) (có mặt).

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

3.1. Ủy ban nhân dân thành phố C.

Địa chỉ: Số B Hòa Bình, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

*Người đại diện theo pháp luật:* ông Nguyễn Chí K, sinh năm: 1964. Chức vụ: Phó giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C (có đơn xin vắng mặt).

3.2. Ủy ban nhân dân quận N, thành phố Cần Thơ.

Địa chỉ: Số B N, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

*Người đại diện theo pháp luật:* ông Huỳnh Trung T6, Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận N (có đơn xin vắng mặt).

3.3. Ông Nguyễn Phước N3, sinh năm 1978; Địa chỉ thường trú: Khu V, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ. Trú tại: số A N, khu V, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ (có mặt).

3.4. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1964; Trú tại: số E, T, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

*Người đại diện theo ủy cho bà H1:* Ông Dương Minh L2, sinh năm 1992; Trú tại: Ấp V, xã V, huyện C, tỉnh An Giang. (có mặt).

Chỗ ở hiện nay: Số A N, Khu V, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ (*Văn bản ủy quyền ngày 29/3/2021*).

3.5. Ông Dương Minh L2, sinh năm 1992; Trú tại: Ấp V, xã V, huyện C, tỉnh An Giang; Chỗ ở hiện nay: Số A N, Khu V, phường T, quận B, thành phố Cần Thơ (có mặt).

3.6. Bà Nguyễn Thị Cẩm G, sinh năm 1966 (vắng mặt).

Hộ khẩu thường trú: phường P, quận C, thành phố Cần Thơ; đang cư trú: số G, đường T, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ.

- *Người kháng cáo:*

1. Bị đơn là ông Võ Văn T5, bà Phạm Thị T4; người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn Diệp Văn S là Diệp Quốc Đ, Diệp Thị Ánh L1, Phạm Thị Ánh T3, Phạm Thị Ánh N; người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn Nguyễn Văn B1 là Nguyễn Thị N1, Nguyễn Bá L3, Nguyễn Ngọc Gia N2.

2. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Phước N3.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo nội dung đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị L; lời trình bày và yêu cầu của bà Bùi Thị Quỳnh H - người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà L tại đơn khởi kiện bổ sung và trong quá trình tham gia tố tụng:*

Năm 1982, nguyên đơn có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 02 lần của ông Trần Phước Đ1, diện tích tổng cộng 1.511m<sup>2</sup> (lần thứ nhất 1.000m<sup>2</sup>, được Ủy ban nhân dân phường X xác nhận ngày 28/9/1982; lần thứ hai 511m<sup>2</sup> nhưng không có xác nhận của chính quyền địa phương).

Năm 1996, nguyên đơn cho người con ruột là bà Bùi Thị Quỳnh T1 diện tích 71m<sup>2</sup>, đã được Ủy ban nhân dân tỉnh C cũ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00032 ngày 21/8/1996. Cũng năm 1996, nguyên đơn được Ủy ban nhân dân tỉnh C cũ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00031 ngày 21/8/1996, với diện tích 314m<sup>2</sup>, loại thổ cư, thửa 64, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại Phường X, thành phố Cần Thơ, tỉnh Cần Thơ cũ (nay là phường X, quận N, thành phố Cần Thơ), trong đó đã vẽ lộ giới đường Trần Văn H2 đi qua thửa 64.

Năm 1996, dự án mở rộng đường T tiến hành thực hiện, phần đất của nguyên đơn bị ảnh hưởng. Kết quả phân đất của nguyên đơn bị chia làm 03 phần: 02 phần nằm bên đường không bị ảnh hưởng bởi dự án, 01 phần ở giữa nằm trọn đường T.

Trong 02 phần đất nằm hai bên đường T không bị ảnh hưởng vào dự án, có 01 phần đất diện tích khoảng 92,82m<sup>2</sup> nằm phía trước mặt tiền của 03 hộ: ông Võ Văn T5 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00135, cấp ngày 04/4/1997, diện tích 99m<sup>2</sup>; ông Nguyễn Hữu B (đã mất, do vợ là bà Nguyễn Thị N1 quản lý sử dụng) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00171, cấp ngày 10/7/1997, diện tích 93,5m<sup>2</sup> và ông D văn Sùng, bà Phạm Thị T4 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 5401130446, cấp ngày 12/12/1998, diện tích 93,6m<sup>2</sup>.

Năm 2002, nguyên đơn được Ủy ban nhân dân thành phố C cũ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01267, ngày 26/11/2002, diện tích 35,1m<sup>2</sup>, thửa 62, loại thổ cư. Phần đất này có hình tam giác nằm ở vị trí mặt tiền đường T, phía trước đất của 03 hộ ông T5, ông B và ông S. Lúc này, phát sinh tranh chấp giữa nguyên đơn và các bị đơn, vì họ cho rằng, việc cấp giấy đất có sự trùng lặp giữa thửa số 62 với các thửa đất của những người này. Sau đó, nguyên đơn có yêu cầu đo đạc lại đất và được Ủy ban nhân dân quận N và Phòng T12 chấp thuận nhưng

các bị đơn không đồng ý. Đến ngày 15/10/2005, 03 hộ ông S, ông B và ông T5 nộp đơn khởi kiện ở Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, yêu cầu hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01267, cấp ngày 26/11/2002, thửa 62 cho nguyên đơn như nêu trên.

Tháng 8/2006, Tòa án có văn bản yêu cầu Phòng T12 đo đạc lại diện tích đất của hộ nguyên đơn và các bị đơn. Kết quả đo đạc thể hiện, ngoài phần đất tranh chấp thì còn có một phần đất trống diện tích khoảng 57,72m<sup>2</sup> nằm ngay sau vị trí thửa đất số 62, thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn và nằm ngay phía trước đất của các bị đơn ông B, ông S và ông T5. Qua động viên hòa giải của cơ quan chức năng, nguyên đơn tự nguyện dành lối đi chiều ngang 1,5m, hình chữ L cho các bị đơn làm lối đi ra đường T. Nhận thấy tình hình bất lợi nên ông S và ông B rút lại đơn khởi kiện và Tòa án ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án. Riêng trường hợp của ông T5 thì Tòa án ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án do chưa đủ điều kiện khởi kiện, vì có phần đất không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T5 nhưng lại thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn nhưng chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận.

Cũng kể từ thời điểm phát sinh tranh chấp từ năm 2002 cho đến nay, các bị đơn đã ngang nhiên làm nhà tiền chế, cho người khác thuê làm nơi kinh doanh, buôn bán, bao chiếm đất thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn (phần đất hình tam giác đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích 35,1m<sup>2</sup>; phần đất trống diện tích khoảng 25m<sup>2</sup> nằm trước lối đi 1,5m; phần đất mà nguyên đơn dự định mở làm lối đi có chiều rộng 1,5m hình chữ L để các bị đơn đi ra đường T nằm ngay phía trước các phần đất của 03 hộ ông B, ông S và ông T5).

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận cho nguyên đơn được quyền sử dụng diện tích đất 86,8m<sup>2</sup>, trong đó: 35,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 62 của nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; phần còn lại 51,7m<sup>2</sup> nguyên đơn chưa được cấp giấy đất nhưng đất này có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng hợp pháp từ ông Trần Phước Đ1 vào năm 1982 để nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật đất đai.

- Yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho các hộ ông Võ Văn T5, ông Diệp Văn Sùng/Phạm Thị T7 và ông Nguyễn Hữu B đối với phần đất đã cấp chồng lấn qua đất của nguyên đơn.

- Buộc các bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phải có trách nhiệm tháo dỡ, di dời toàn bộ công trình, vật kiến trúc trên phần đất đã bao chiếm theo kết quả đo đạc thực tế thể hiện tại Bản trích đo địa chính số 95/TTKTTNMT ngày 24/12/2018 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C, ghi nhận cụ thể như sau:

Hộ ông Nguyễn Hữu B 5m<sup>2</sup> (ký hiệu A) và 22,5m<sup>2</sup> (ký hiệu A1).

Hộ ông Diệp Văn S, bà Phạm Thị T4 11,3m<sup>2</sup> (ký hiệu B) và 17,6m<sup>2</sup> (ký hiệu B1).

Hộ ông Võ Văn T5 18,7m<sup>2</sup> (ký hiệu C) và 11,7m<sup>2</sup> (ký hiệu C1).

Đến ngày 18/4/2019 nguyên đơn bà Nguyễn Thị L chết, trước đó vào ngày 27/3/2019 thì bà L có lập Di chúc để giao lại cho người con ruột là bà Bùi Thị Quỳnh H thừa hưởng các phần đất đang có tranh chấp nêu trên (trường hợp được Tòa án công nhận). Ngày 16/8/2019, bà H lập Văn bản khai nhận di sản thừa kế theo di chúc (Di chúc và Văn bản khai nhận di sản đều được công chứng tại Văn phòng C2, địa chỉ số C, N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ).

Các đồng thừa kế với bà H là các ông bà: Bùi Thị Quỳnh T1, Bùi Quốc T2, Bùi Quốc C có văn bản cùng thống nhất ý kiến về việc bà Nguyễn Thị L đã lập Di chúc để định đoạt tài sản là quyền sử dụng đất cho bà H được thừa hưởng sau khi bà qua đời như nêu trên, không tranh chấp gì với bà H về việc phân chia tài sản thừa kế nên cũng không yêu cầu gì trong vụ án này.

- *Phía bị đơn ông Diệp Văn S (có đơn phản tố) và bà Phạm Thị T4 trình bày:* Vợ chồng ông đã được UBND tỉnh C cấp giấy đất có Hồ sơ gốc số 46/98 ngày 12/12/1998 tại tờ bản đồ số 110474-5-01, thửa đất số 803, diện tích 93,60m<sup>2</sup>, loại đất ở, trên đất có căn nhà cấp 4 (01 tầng) tại số F, đường T, phường X, thành phố Cần Thơ (cũ), nay là quận N, thành phố Cần Thơ. Việc nguyên đơn bà L kiện đòi một phần diện tích đất của ông bà theo giấy đất số 01267/QSĐĐ ngày 26/11/2002 do UBND thành phố C cũ đã cấp cho bà L là không đúng vì gia đình ông đã sử dụng phần đất này liên tục từ trước đến nay. Giấy đất của ông được cấp vào năm 1998 cho đến nay chưa bị thu hồi còn giấy đất của bà L được cấp năm 2002 là có sự chồng lấn lên một phần diện tích đất của gia đình ông là không đúng. Nay ông có yêu cầu phản tố, hủy một phần giấy đất đã cấp nói trên cho bà L đối với phần diện tích đất đã cấp cho bà L nhưng bị chồng lấn lên phần đất của ông và công nhận cho gia đình ông được tiếp tục sử dụng diện tích 93,6 m<sup>2</sup> theo như giấy đất được cấp như nêu trên.

- *Bị đơn ông Võ Văn T5 (có đơn phản tố) và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị H1 (vợ của ông T5) cùng có người đại diện theo ủy quyền là ông Dương Minh L2 trình bày:*

Vào ngày 26/02/1997, ông được UBND tỉnh C ban hành văn bản số 3111/CV.HC.97 cho ông được hợp thức hóa diện tích 99m<sup>2</sup> đất tại số E, đường T, phường X, thành phố Cần Thơ, tỉnh Cần Thơ (cũ), nay là quận N, thành phố Cần Thơ. Theo đó, ông đã được Ủy ban nhân dân tỉnh C cấp giấy đất số 00135.QSĐĐ ngày 04/4/1997, tại thửa đất 64, tờ bản đồ 04, diện tích 99m<sup>2</sup> (T).

Ngoài ra, tại Bản án dân sự phúc thẩm số 67/DSPT ngày 13/5/2005 đã giải quyết về tranh chấp đất đai giữa ông với ông Nguyễn Minh T8 và bà Nguyễn Hồng Đ2 (tranh chấp một phần diện tích đất ông chuyển nhượng cho ông T8, bà Đ2) thì bản án này đã tuyên công nhận diện tích 99m<sup>2</sup> theo giấy đất trên cho ông.

Giấy đất của phía bà L đưa ra số 01267 do cấp UBND thành phố Cần Thơ cũ cấp ngày 26/11/2002 thì có một phần diện tích (khoảng 15m<sup>2</sup>) do bị cấp trùng, chồng lấn lên một phần diện tích đất đã cấp giấy cho ông T5. Do giấy đất đã cấp cho ông T5 vào năm 1997 chưa bị thu hồi nên việc cấp giấy đất trên cho bà L vào

năm 2002 là không đúng. Vì vậy, ông T5 có đơn yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án hủy một phần giấy đất do UBND thành phố C cũ đã cấp cho bà L.

Ngày 06/7/2017, vợ chồng ông T5, bà Nguyễn Thị H1 lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Phước N3 một phần thửa đất 64, diện tích 90m<sup>2</sup>, giá 01 tỷ đồng, nhưng giá thực tế thỏa thuận là 4.5 tỷ đồng (tương đương 50 triệu đồng/m<sup>2</sup>). Ông N3 đã thanh toán trước 3,5 tỷ đồng, phần còn lại 01 tỷ đồng khi nào thực hiện xong thủ tục chuyển quyền sẽ trả đủ. Tuy nhiên, do phát sinh tranh chấp nên kéo dài đến nay vẫn chưa thực hiện được.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông T5, bà H1 đã giao đất cho ông N3 quản lý sử dụng. Đến tháng 4/2021, ông N3 cho ông (Dương Minh L2) mượn tạm phần đất mặt tiền mà hiện tại các bên đang có tranh chấp xây nhà tiền chế, làm địa điểm mở Văn phòng Luật sư Dương Minh L2 và Công sự (do ông L2 làm Trưởng văn phòng) để hoạt động cho đến nay. Trường hợp Tòa án giải quyết, công nhận diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn thì ông (L2) cam kết tự nguyện chịu trách nhiệm tháo dỡ, di dời tài sản trên đất, không yêu cầu gì khác.

*- Bị đơn bà Nguyễn Thị N1 (có đơn phản tố) và các thành viên chung hộ là ông Nguyễn Bá L3, bà Nguyễn Ngọc Gia N2 cùng có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn L4 trình bày:*

Phần đất tại số G, đường T, diện tích 93,5m<sup>2</sup>, thửa 64 (loại đất thổ cư), gia đình bà Nguyễn Thị N1 đã được UBND tỉnh C cũ cấp giấy đất số 00171, ngày 10/7/1997 cho hộ ông Nguyễn Hữu B (ông B là chồng bà N1, đã chết năm 2007) đứng tên. Gia đình bà N1 sử dụng đất này liên tục đến nay, không bị thu hồi. Nguồn gốc phần đất nói trên của gia đình bà N1 do được Ban quản lý Bến xe đồ nhỏ phân lô, cấp nền theo sơ đồ quy hoạch đã được UBND thành phố C cũ chấp thuận vào năm 1988.

Việc cấp giấy đất cho bà L vào năm 2002 là chồng lên phần diện tích đất đã cấp cho hộ ông B, nên bà N1 yêu cầu hủy một phần giấy đất cấp cho bà L, không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:*

*Ông Nguyễn Phước N3 có đơn yêu cầu độc lập trình bày:*

Ngày 06/7/2017, vợ chồng ông Võ Văn T5, bà Nguyễn Thị H1 lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông phần đất tại thửa số 64, tờ bản đồ 04, diện tích 90m<sup>2</sup> (T), tọa lạc tại phường X, quận N, thành phố Cần Thơ, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00135.QSĐĐ do UBND tỉnh C cũ cấp ngày 04/04/1997 cho ông Võ Văn T5 đứng tên. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C3. Giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng là 01 tỷ đồng nhưng giá giao dịch thực tế là 4,5 tỷ đồng. Ông đã thanh toán được 3,5 tỷ đồng, còn lại 01 tỷ đồng, thỏa thuận khi nào thực hiện xong việc sang tên chuyển quyền sẽ trả đủ. Nhưng do có phát sinh tranh chấp phần đất phía mặt tiền đường T với bà Nguyễn Thị L nên đến nay chưa thực hiện được.

Nay ông yêu cầu được tiếp tục thực hiện thủ tục sang tên phần đất đã nhận chuyển nhượng cho ông đứng tên; yêu cầu được mua lại phần đất tranh chấp giữa bà L và ông T5 đang bị cấp chồng lấn theo giá giao dịch là 50.000.000 đồng/m<sup>2</sup> (tính theo giá đất chuyển nhượng năm 2017).

Bà Đỗ Thị Ngọc M là vợ của ông Nguyễn Phước N3 cũng có đơn ngày 31/5/2021 trình bày việc chuyển nhượng phần đất trên giữa chồng bà là ông N3 với ông T5 và bà H1 thì không liên quan gì đến bà, xin xét xử vắng mặt.

*Người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Cẩm G trình bày:*

Ông Nguyễn Văn L4 được gia đình bà Nguyễn Thị N1 (vợ ông Nguyễn Hữu B) giao quyền quản lý nhà đất tại số G, đường T, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ. Vào khoảng tháng 5/2022, ông L4 trực tiếp thỏa thuận cho bà thuê căn nhà này để làm nơi buôn bán (quán nhậu). Việc cho thuê có lập hợp đồng bằng văn bản nhưng hiện tại bà không có giữ, ông L4 nói với bà là đưa hợp đồng thuê nhà cho chủ nhà là bà Nguyễn Thị N1 ký cho thuê. Bà chưa gặp ông L4 nhận lại hợp đồng thuê nhà, khi nào lấy được bà sẽ cung cấp cho Tòa án sau (tuy nhiên sau đó, bà G không cung cấp, không hợp tác làm việc với Tòa án). Thời hạn thuê nhà là 03 năm, trả tiền thuê nhà hàng tháng. Khi thuê nhà, bà cũng có biết là các bên tranh chấp đất đai đối với căn nhà cho thuê nhưng không rõ nội dung như thế nào, bà cũng không thông báo cho bà Bùi Thị Quỳnh H biết về việc thuê nhà.

Việc tranh chấp đất đai giữa các đương sự thì bà không có ý kiến gì. Còn việc thuê nhà nếu có phát sinh tranh chấp giữa bà với ông L4 thì các bên sẽ thỏa thuận sau. Bà xin miễn tham gia hòa giải, xét xử tại Tòa án các cấp.

*Ủy ban nhân dân quận N, thành phố Cần Thơ có ý kiến phúc đáp cho Tòa án tại Công văn số 3790/UBND ngày 27/9/2018 (Bút lục số 340 – 343) nêu:*

Nguồn gốc phần đất tại số C, đường T do bà Nguyễn Thị L mua của ông Trần Phước Đ1 vào năm 1982, đến năm 1996, bà cắt một phần diện tích cho con là Bùi Thị Quỳnh T1, diện tích 71m<sup>2</sup>, đồng thời bà cũng xin hợp thức hóa nên bà được UBND tỉnh C cũ cấp giấy đất số 00031 là 314m<sup>2</sup>, còn bà T1 cũng được cấp 71m<sup>2</sup> theo giấy đất số 00032 cấp ngày 21/8/1996, trên 2 giấy đất này thể hiện lộ giới dự mở của đường T là 40 mét, phần đất trong lộ giới không được công nhận trên giấy đất.

Theo biên bản đo đạc của Ban quản lý dự án thành phố C cũ năm 1996 thì phần đất của bà L bị ảnh hưởng dự án mở rộng đường T chia làm 3 phần: 1 phần bị ảnh hưởng dự án, 2 phần còn lại nằm đối diện 2 bên đường hướng đường không giống như thể hiện trên giấy đất đã cấp cho bà L, hình thể hiện trạng khu đất tương đồng với giấy đất. Phần đất còn lại nằm ở phía phải đường T (nhìn từ hướng đường C) có hình dạng 1 tam giác, phía sau là lối đi của các hộ được cấp đất trong khu bến xe đồ nhỏ gồm các hộ: ông Nguyễn Hữu B, Diệp Văn S, Võ Văn T5. Hộ ông B, ông S đã được UBND tỉnh C cũ cấp giấy đất vào năm 1997-1998 thể hiện vị trí đất mặt tiền (vị trí 01) của đường T là không đúng hiện trạng vì thời điểm này đường T chưa hình thành. Riêng giấy đất của ông T5 có thể hiện 1 khoảng cách 5 mét mới đến đường mới mở (Trần Văn H2). Ngày 26/11/2002 UBND thành phố

C cũ cấp giấy đất số 01267 cho bà L đối với phần đất còn lại hình tam giác nói trên là 35,1 m<sup>2</sup> (T) là đất mặt tiền (vị trí 1) đường Trần Văn H2...

Qua hồ sơ cấp giấy đất cho ông B và ông S cho thấy: hình thể thửa đất, diện tích, vị trí và kích thước thửa đất trên giấy chứng nhận có sự chênh lệch lớn, không đúng thực tế đang sử dụng, cụ thể: trên Giấy chứng nhận được cấp thì chiều dài các thửa đất từ 20m đến 22m, nhưng theo hồ sơ trích đo thực tế thì chiều dài các thửa đất này từ 29m đến 31m

Đối với phần đất của bà L khi Nhà nước thực hiện dự án đường T đã chia phần đất của bà L làm 03 phần: 01 phần nằm giữa bị ảnh hưởng vào đường T; 02 phần 2 bên không bị ảnh hưởng dự án nhưng trong đó có 1 phần đất hình tam giác, diện tích khoảng 35,1m<sup>2</sup> tiếp giáp với đường T hiện hữu, chạy dài nằm phía trước, tiếp giáp các thửa đất của ông B và ông S.... Như vậy, phần đất được cấp giấy đất cho ông B và ông S không thể tiếp giáp với đường Trần Văn H2, hiện nay ông B, ông S sử dụng đất theo giấy đất được cấp làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bà L. Do đó, giấy đất đã cấp cho ông B, ông S cấp không đúng quy định pháp luật. Riêng trường hợp giấy đất số 000135 do UBND tỉnh C cũ cấp ngày 04/4/1997 cho ông Võ Văn T5 có thể hiện một khoảng cách 5 mét mới đến đường mới mở (Trần Văn H2) và phần đất này liên quan đến Bản án dân sự phúc thẩm số 67/DSPT ngày 13/5/2005 của TAND thành phố Cần Thơ đã giải quyết tranh chấp đất giữa ông T5 và ông Nguyễn Minh T8.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành xác minh, được biết: ông Nguyễn Minh T8, bà Nguyễn Hồng Đ2 không còn cư trú ở địa phương cách nay khoảng 4 – 5 năm, không rõ hiện đang sinh sống ở đâu. Nhà đất (nằm phía sau nhà của ông Võ Văn T5, số E, đường T) thì ông bà đã chuyển nhượng cho người khác nhưng địa phương không biết được thông tin cụ thể về việc chuyển nhượng.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Đại diện cho nguyên đơn bà Bùi Thị Quỳnh H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc trả lại phần đất tranh chấp trên. Tuy nhiên, có yêu cầu xin rút lại việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các bị đơn.

Ông Nguyễn Văn L4 đại diện ủy quyền cho bà N1 và những người thừa kế theo tổ tụng của ông B gồm: ông Nguyễn Bá L3, bà Nguyễn Ngọc Gia N2 trình bày: Không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì hộ ông B đã sinh sống ổn định trên phần đất này từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1997. Nguyên đơn khởi kiện nhưng không có chứng cứ chứng minh đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông Nguyễn Phước N3 có yêu cầu độc lập yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T5, bà H1. Giá chuyển nhượng là 4,5 tỷ đồng và ông đã giao 3,5 tỷ đồng còn lại 01 tỷ đồng thì nguyên đơn và bị đơn phát sinh tranh chấp. Nay, ông yêu cầu tiếp tục hợp đồng ông sẽ trả tiền phần bị chôn lán là 50.000.000 đồng/1m<sup>2</sup>.

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2023/DS-ST ngày 29/9/2023, Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, đã quyết định:***

Áp dụng: Điều 26, Điều Điều 37, Điều 38, Điều 68, Điều 91, Điều 93, Điều 104, Điều 147, Điều 277, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 32 Luật Tố tụng Hành chính 2015; Điều 99, Điều 100, Điều 203 Luật Đất đai 2013; Điều 163, Điều 164, Điều 166 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L (có những người thừa kế theo tụng: Bà Bùi Thị Quỳnh H, Bà Bùi Thị Quỳnh T1, ông Bùi Quốc T2, ông Bùi Quốc C. Có người thừa kế là bà Bùi Thị Quỳnh H được quyền sử dụng đất tại vị trí A1 (diện tích 22,5m<sup>2</sup>), vị trí B1 (diện tích 17,6m<sup>2</sup>) và vị trí C1 (diện tích 11,7 m<sup>2</sup>), tổng diện tích 51,8m<sup>2</sup> cho bà Bùi Thị Quỳnh H.

*(Kèm theo Bản trích đo địa chính số 95/TTKTTNMT ngày 24 tháng 12 năm 2018 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C).*

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L (có những người thừa kế theo tố tụng: Bà Bùi Thị Quỳnh H, Bà Bùi Thị Quỳnh T1, ông Bùi Quốc T2, ông Bùi Quốc C, có người thừa kế là bà Bùi Thị Quỳnh H, buộc các bị đơn tháo dỡ nhà và di dời tất cả các tài sản trên đất để trả quyền sử dụng đất tại các vị trí A, A1, B, B1, C, C1, tổng diện tích 86,8m<sup>2</sup> cho nguyên đơn. Nguyên đơn không phải bồi thường chi phí tháo dỡ di dời.

Kiến nghị cơ quan có chức năng xem xét điều chỉnh diện tích đất trên và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 51,8m<sup>2</sup> cho bà Bùi Thị Quỳnh H (thừa kế theo di chúc bà L).

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của các bị đơn.

4. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do nguyên đơn tự nguyện rút yêu cầu đối với yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các bị đơn.

5. Không chấp nhận yêu cầu của các các bị đơn về việc mở lối đi ra đường công cộng. (Nếu có tranh chấp thì giải quyết thành vụ kiện khác).

6. Không chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/7/2017, giữa vợ chồng ông Võ Văn T5, bà Nguyễn Thị H1 với ông Nguyễn Phước N3. Tách yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thành vụ kiện khác khi ông N3 có yêu cầu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về tiền chi phí đo đạc, thẩm định tài sản; về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 10/10/2023, bị đơn là ông Võ Văn T5, bà Phạm Thị T4; người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn Diệp Văn S là các ông/bà Diệp Quốc Đ, Diệp Thị Ánh L1, Phạm Thị Ánh T3, Phạm Thị Ánh N; người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Hữu B là bà Nguyễn Thị N1, Nguyễn Bá L3 và Nguyễn Ngọc Gia N2 có đơn kháng cáo cùng nội dung đề nghị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp

cho bà Nguyễn Thị L với diện tích 35,1m<sup>2</sup> tại thửa 62, tờ bản đồ số 40; chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn được sử dụng phần diện tích tiếp giáp với lề 9m đường Trần Văn H2 theo GCN.QSĐĐ đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho bị đơn.

Ngày 10/10/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Phước N3 có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu công nhận tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/7/2017 giữa ông Võ Văn T5, bà Nguyễn Thị H1 với ông Nguyễn Phước N3.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:* Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn là ông Võ Văn T5, bà Phạm Thị T4; người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn Diệp Văn S là các ông/bà Diệp Quốc Đ, Diệp Thị Ánh L1, Phạm Thị Ánh T3, Phạm Thị Ánh N; người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Hữu B là bà Nguyễn Thị N1, Nguyễn Bá L3 và Nguyễn Ngọc Gia N2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Phước N3. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:* Cả 03 bị đơn yêu cầu công nhận tiếp tục sử dụng chứ không phải công nhận thêm, đã vượt yêu cầu phản tố và kháng cáo.

*Ông Nguyễn Phước N3 trình bày:* Ông N3 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu công nhận tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/7/2017 giữa ông Võ Văn T5, bà Nguyễn Thị H1 với ông Nguyễn Phước N3.

*Ông Dương Minh L2 trình bày:* Theo tờ khai bà L khai chỉ 1.240m<sup>2</sup>, phần 1.511m<sup>2</sup> không có căn cứ chấp nhận. Quy trình cấp giấy đối với 1.511m<sup>2</sup> sai quy định, khi cấp phải ký giáp ranh, không ký nhưng vẫn cấp. Việc tranh chấp này đã giải quyết qua nhiều bản án. Tại các bản án trước đều thể hiện bà L không có đất. Do phần Giấy chứng nhận của các bị đơn vẽ đều tiếp giáp đường Trần Văn H2, có quy hoạch từ năm 1988 đến năm 1999 tiến hành nên có trong bản vẽ là đúng. Đề nghị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị L với diện tích 35,1m<sup>2</sup> tại thửa 62, tờ bản đồ số 40; chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn được sử dụng phần diện tích tiếp giáp với lề 9m đường Trần Văn H2 theo GCN.QSĐĐ đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho bị đơn.

*Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:*

Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi thụ lý đến thời điểm hiện nay thấy rằng Thẩm phán; Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, không có vi phạm.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 không chấp nhận kháng cáo của ông Võ Văn T5, bà Phạm Thị T4, ông Diệp Quốc Đ, bà Diệp Thị Ánh L1, bà Phạm Thị Ánh T3, bà Phạm Thị Ánh N, ông Nguyễn Hữu B, bà Nguyễn Thị N1, ông Nguyễn Bá L3, bà Nguyễn Ngọc Gia N2 và ông Nguyễn Phước N3. Giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét khách quan, toàn diện và đầy đủ chứng cứ Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:*

*Về tố tụng:*

+ Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn T9, bà Phạm Thị T4; ông Diệp Quốc Đ, bà Diệp Thị Ánh L1, bà Phạm Thị Ánh T3, bà Phạm Thị Ánh N; bà Nguyễn Thị N1, Nguyễn Ngọc Gia N2 và ông Nguyễn Phước N3 làm trong hạn luật định và hợp lệ được xem xét tại cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 273, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có kháng cáo đã được triệu tập hợp lệ lần hai nhưng vắng mặt nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt.

+ Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp, thời hiệu khởi kiện và thụ lý giải quyết là đúng theo quy định tại 26, 35, 37, 38 Bộ luật Tố tụng dân sự.

*Về nội dung:*

[1] Về phần đất bà Nguyễn Thị L và ông Bùi Văn B2 nhận chuyển nhượng của ông Trần Phước Đ1:

Năm 1982, nguyên đơn cho rằng nguyên đơn nhận chuyển nhượng của ông Trần Phước Đ1 02 lần với tổng diện tích 1.511m<sup>2</sup>, gồm: lần thứ nhất 1.000 m<sup>2</sup> được UBND phường X xác nhận ngày 28/9/1982; lần thứ hai là 511m<sup>2</sup> không có xác nhận của chính quyền địa phương. Tuy nhiên, bà L chỉ cung cấp được giấy chuyển nhượng của ông Đ1 chuyển nhượng cho bà mỗi giấy là 500m<sup>2</sup> và theo giấy này chỉ thể hiện diện tích đất không thể hiện vị trí tứ cận, hình thể thửa đất, không thể hiện chiều dài chiều rộng của thửa đất. Còn đối với Giấy nhượng hoa màu ngày 20/10/1982 giữa ông Trần Phước Đ1 với bà Nguyễn Thị L (BL781) thể hiện nội dung “*Tôi Trần Phước Đ1...lần đầu chuyển nhượng cho bà L là 1.000m<sup>2</sup> và nay chuyển nhượng thêm cho bà L diện tích 511m<sup>2</sup>*”; Tuy nhiên, giấy này nội dung do ông Đại 1 nhưng bà Nguyễn Thị H3 (vợ của ông Đ1) lại ký tên mà ông Đ1 không có ký tên và không có xác nhận của chính quyền địa phương, không có xác nhận của người làm chứng nên không có căn cứ xác định bà L nhận chuyển nhượng thêm 511m<sup>2</sup> theo giấy này.

Xét thấy, Tại Văn bản chuyển nhượng của ông Trần Phước Đ1 cho bà L (BL1180) có nội dung: “*...Nay ông Trần Phước Đ1 xin nhượng hoa màu đất đai*

trông trên diện tích đất là 500 mét vuông cho bà Nguyễn Thị L về vị trí đất có hoa màu nói trên nằm phía hậu bên xe mới Cần Thơ (đường C) cách hàng rào sắt bên xe khoảng 114 mét.”. Cho thấy, khi ông Đ1 chuyển nhượng cho bà L không có đo đạc diện tích chuyển nhượng thực tế và cũng không thể hiện rõ hình thể thửa đất.

Tại Đơn xin cất nhà cho con ngày 15/02/1989 của bà Nguyễn Thị L (BL 1175), có nội dung: “...Năm 1982 tôi có mua của ông Trần Phước Đ1 01 công bằng khoán điền thổ số 396 lô 153, thuộc xã T cũ, đã được UBND phường X ký duyệt ngày 28/9/1982. Đến năm 1984, thành phố Cần Thơ quy hoạch để mở lộ nên công đất của tôi còn lại hơn 1/3 còn gần 2/3 thuộc phạm vi quy hoạch mở lộ...năm 1986, UBND thành phố C ban hành quyết định cấp tạm cho chồng tôi ông Bùi Văn B2 462m<sup>2</sup>. Nay tôi cho con tôi một phần trong tổng diện tích 462m<sup>2</sup>; phần đất cho con tôi có chiều rộng 5m, chiều dài 16m....”.

Tại Văn bản cho con đất để làm nhà ở ngày 20/3/1989 của bà Nguyễn Thị L (BL1189) cũng có nội dung tương tự: “...Đây là đất hương hỏa của ông Trần Phước Đ1, hưởng thừa kế (có văn bản ủy quyền kèm theo) bán cho vợ chồng tôi 01 công bằng khoán số 396 lô 153 xã T cũ, đã được UBND phường X ký duyệt ngày 28/9/1982. Đến năm 1984, thành phố Cần Thơ quy hoạch để mở lộ đất và nhà tôi bị giải tỏa nên công đất của tôi chỉ còn lại 1/3, còn 2/3 là giải tỏa. Đến năm 1986, UBND thành phố C ra quyết định số 43/QĐ/TP/86 ký ngày 23/4/1986 là tạm cấp phần đất của tôi còn lại ngoài phạm vi lộ giới cho chồng tôi tên Bùi Văn B2 (nay chồng tôi đã mất ngày 29/04/1987) để vợ chồng làm lại nhà ở với diện tích 462m<sup>2</sup>. Nay tôi cho con tôi (Bùi Thị Quỳnh T1) khoảng 80m<sup>2</sup> nằm trong diện tích 462m<sup>2</sup>....”.

Tại Tờ tường trình nguồn gốc đất đai ngày 06/10/1994 của bà Nguyễn Thị L (BL1265) có nội dung: “...Trước năm 1975 là đất hương hỏa của ông Trần Phước Đ1 hưởng thừa kế của ông Lê Kế T10 và ông Lê Hoàng L5 ủy quyền (có văn bản ủy quyền kèm theo). Sau năm 1975 ông Trần Phước Đ1 quản lý. Đến năm 1982 vợ chồng ông Đ1 bán cho vợ chồng tôi một công đất vườn, khi giao đất vợ chồng chị Cao Thị H4 đo đạc được 1.240m<sup>2</sup> để giao cho vợ chồng tôi. Nhưng thời điểm đó UBND phường chỉ ký cho mỗi người được 500 m<sup>2</sup> đất...”.

Tại tại tờ khai lệ phí trước bạ ngày 29/12/1995 kèm xác nhận của bà Nguyễn Thị L (BL1273-1274), có nội dung: “...Do đó, ông Đ1 ghi hai giấy, mỗi giấy là 500m<sup>2</sup> nhưng thực tế công đất của tôi mua là 1.240m<sup>2</sup>, có giấy nhượng 240m<sup>2</sup> kèm theo. Đến năm 1984 thành phố Cần Thơ quy hoạch để mở lộ nên có Quyết định số 43/QĐ/86 ký ngày 23/4/1986 cấp phần đất của tôi ngoài quy hoạch là 462m<sup>2</sup> (có quyết định kèm theo). Nhưng thực tế đến nay chỉ mới mở một con lộ rất nhỏ đi qua đất của tôi nhưng chưa đến bù nhà, hoa màu cũng như đất cho tôi. Nên tôi vẫn khai để đóng thuế hàng năm là 1.240m<sup>2</sup>.

Tại Giấy cho con đất để làm nhà ngày 20/3/1989 của bà Nguyễn Thị L (BL761) có nội dung: “...Nguồn gốc phần đất tôi cho con tôi đây là đất của ông Trần Phước Đ1, hưởng thừa kế, (có văn bản ủy quyền) bán cho vợ chồng tôi 01 công, bằng khoán số 396, được UBND phường X ký duyệt ngày 28/9/1982. Nay tôi cắt một phần đất trong công đất của tôi mua để cho con tôi...”.

Như vậy, theo các tài liệu nêu trên thì chính bà L thừa nhận bà chỉ nhận chuyển nhượng của ông Đ1 là 01 công đất, theo đo đạc của vợ chồng chị Cao Thị H4 giao cho bà L là 1.240m<sup>2</sup> và Nhà nước đã quy hoạch làm đường 2/3 chỉ còn hơn 1/3 là diện tích 462m<sup>2</sup> được Nhà nước cấp tạm cho bà L.

Tại Văn bản số 3081/UBND-KT ngày 09/8/2023 của UBND thành phố C về việc cung cấp thông tin theo yêu cầu của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ (BL1294-1295) có nội dung: “...*Nguồn gốc đất của ông Trần Phước Đ1 được hưởng thừa kế đất hương hỏa thuộc Bằng khoán 396, lô đất số 153, xã T (cũ). Năm 1982, ông Đại nhượng phần đất trên khoảng 1.240m<sup>2</sup> cho bà Nguyễn Thị L và chồng là Bùi Văn B2, văn bản sang nhượng được UBND phường X chấp thuận xác nhận ngày 28/9/1982. Đến năm 1986, UBND thành phố C ban hành Quyết định 43/QĐ/TP/86, ký ngày 23/4/1986 tạm cấp thổ cư còn lại nằm ngoài phạm vi lộ giới quy hoạch đường T cho các hộ bị giải tỏa, cấp cho ông Bùi Văn B2 diện tích 462m<sup>2</sup>. Sau đó bà L làm đơn đăng ký QSDĐ và được UBND thành phố C cấp GCN.QSDĐ số 00031 ngày 21/8/1996 với diện tích 314m<sup>2</sup> (T), thuộc thửa 64 tờ bản đồ số 4. Đồng thời, bà L cho con là Bùi Thị Quỳnh T1 một phần diện tích đất để làm nhà ở, bà T1 đăng ký QSDĐ và được UBND thành phố C cấp GCN.QSDĐ số 00032 ngày 21/8/1996 với diện tích là 71 m<sup>2</sup>....*”. Theo đó, tại Công văn này cũng xác nhận diện tích bà L nhận chuyển nhượng của ông Đ1 là 1.240m<sup>2</sup>.

Nên có căn cứ xác định diện tích bà L nhận chuyển nhượng của ông Trần Phước Đ1 là 1 công đất với diện tích 1.240m<sup>2</sup> chứ không phải 1.511m<sup>2</sup> như bà L trình bày.

[2] Bà L không chứng minh được bà đã nhận chuyển nhượng của ông Đ1 vào năm 1982 là 1.511m<sup>2</sup>. Đồng thời, các số liệu của Tòa án cấp sơ thẩm nhận định theo Giấy xác nhận cho con đất, Đơn xin xác nhận của bà L cùng các văn bản của UBND thành phố C, Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C về diện tích bà L cho bà T1 năm 1989 là 271m<sup>2</sup>, diện tích bà T1 bị thu hồi là 52,14m<sup>2</sup> nhưng còn lại chỉ 85,2m<sup>2</sup> trong khi theo hồ sơ đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chính bà T1 khai diện tích được bà L cho là 71m<sup>2</sup> và chỉ được cấp giấy chứng nhận năm 1996 là 71m<sup>2</sup>, sau đó bà T1 đăng ký kê khai bổ sung thêm 14,2m<sup>2</sup> (BL1172); Nên tổng diện tích của bà T1 được cấp giấy chứng nhận 85,2m<sup>2</sup> và diện tích của bà T1 được đền bù 52,14m<sup>2</sup> là nằm ngoài diện tích đất của bà L cho bà T1 năm 1989.

Đối với giấy xác nhận cho con đất ngày 20/3/1989 của bà L (BL761), bà L khai cho bà T1 diện tích khoảng 270m<sup>2</sup>; Đơn xin xác nhận của bà L ngày 18/9/1990 (BL 759-760), bà L trình bày cho bà T1 271m<sup>2</sup>; Đơn xin xác nhận của bà T1 ngày 19/8/1999 (BL 757-758), bà T1 trình bày bà được bà L cho 271m<sup>2</sup>; các Đơn xin xác nhận này đều có xác nhận của chính quyền địa phương tuy nhiên, chính quyền địa phương chỉ xác nhận chữ ký của bà L và bà T1, không có xác nhận nội dung đơn. Mặt khác, theo Quyết định 43/QĐ/TP/86, ký ngày 23/4/1986 của UBND thành phố C chỉ cấp tạm cho bà L 462m<sup>2</sup>, loại đất thổ; nếu bà L cho bà T1 271m<sup>2</sup> thì không thể nào bà L còn đất để được cấp 314m<sup>2</sup> loại đất thổ vào năm 1996. Và chính bà T1 khi đăng ký kê khai cũng chỉ đăng ký có 71m<sup>2</sup>.

Đối với Công văn số 3440/UBND-KT của UBND thành phố C về việc cung cấp thông tin theo yêu cầu của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, có nội dung: “*Nguồn gốc đất của ông Trần Phước Đ1 được hưởng thừa kế đất hương hỏa thuộc bằng khoán số 396, lô đất 153, xã T (cũ). Năm 1982 ông Đ1 chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Bùi Văn B2 và bà Nguyễn Thị L hai lần: Lần thứ nhất 1.000 m<sup>2</sup> (một công đất); lần thứ hai cũng vào năm 1982, diện tích 511m<sup>2</sup> nhưng không có xác nhận của chính quyền địa phương.....*”. Theo Công văn này chỉ nêu bà L nhận chuyển nhượng lần đầu 1.000m<sup>2</sup>, lần 2 là 511m<sup>2</sup> nhưng không có xác nhận của chính quyền địa phương, cho thấy chính nội dung của Công văn này cũng không có cơ sở vững chắc để xác định là bà L nhận chuyển nhượng 1.511m<sup>2</sup>. Đồng thời, nội dung của Công văn này cũng mâu thuẫn với tờ tường trình về nguồn gốc đất, Đơn xin cất nhà cho con, Văn bản cho con đất, T11 khai đóng thuế trước bạ... của bà Nguyễn Thị L đã nêu tại mục [1].

Vậy nên, việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định bà L cho bà T1 271m<sup>2</sup>, còn lại 1.240m<sup>2</sup> để xác định diện tích của bà L nhận chuyển nhượng 1.511m<sup>2</sup> là không có căn cứ, không phù hợp với tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

[3] Năm 1999, thực hiện dự án mở rộng đường T, phần đất của bà L bị ảnh hưởng bởi đường T, gồm:

Diện tích lề đường của nhánh phải là 269,55m<sup>2</sup> và nhánh trái 185,58m<sup>2</sup>.

Diện tích lề đường nhánh trái của bà Bùi Thị Quỳnh T1 là 52,14m<sup>2</sup>.

Diện tích lòng đường Trần Văn H2 là 447,41m<sup>2</sup>.

Tổng cộng diện tích các phần đất của bà L bị ảnh hưởng bởi dự án xây dựng là 954,68m<sup>2</sup>.

[3.1] Khi xây dựng đường T phần đất của bà L do nhận chuyển nhượng của ông Đ1 vào năm 1982 bị ảnh hưởng bởi dự án là 954,68m<sup>2</sup> như nêu trên; phần còn lại không bị ảnh hưởng, bà L đã được cấp giấy chứng nhận và tặng cho các con của bà L gồm:

Ông Bùi Quốc C diện tích 158,9m<sup>2</sup>, thửa 11 theo GCN.QSĐĐ số H00888.QSĐĐ ngày 28/3/2007. Sau đó ông C xin điều chỉnh kích thước thửa đất sử dụng cho đúng với thực tế; cơ quan chức năng thẩm tra và chấp thuận cho điều chỉnh giảm diện tích 11,3m<sup>2</sup> nên còn lại là 147,6m<sup>2</sup>;

Bà Bùi Thị Quỳnh H diện tích 99,6m<sup>2</sup>, thửa 94 theo GCN.QSĐĐ số H00337.QSĐĐ ngày 28/6/2005;

Ông Bùi Quốc T2 diện tích 90,9m<sup>2</sup>, thửa 93 theo GCN.QSĐĐ số H00338.QSĐĐ ngày 28/6/2005.

Bà Bùi Thị Quỳnh T1, diện tích đất còn lại sau khi mở đường Trần Văn H2 là 85,2m<sup>2</sup> và được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và Quyền sử dụng đất ở theo hồ sơ gốc số 34/2003, do UBND tỉnh C cũ cấp.

Tổng diện tích đất còn lại không bị ảnh hưởng bởi dự án xây dựng đường T được bà L tặng cho các con của bà L là 423,3m<sup>2</sup>.

[3.2] Như vậy, tổng diện tích của bà L bị thu hồi và đã tặng cho các con là  $954,68\text{m}^2 + 423,3\text{m}^2 = 1.377,98\text{m}^2$ . Và như đã nhận định tại mục [1] diện tích bà L nhận chuyển nhượng là  $1.240\text{m}^2$ .

Qua đó cho thấy, phần diện tích thực tế của bà L (đã được cấp giấy chứng nhận + phần đã bị Nhà nước thu hồi) nhiều hơn diện tích bà L nhận chuyển nhượng của ông Đ1 năm 1982 là  $137,98\text{m}^2$ .

Nên, việc Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng diện tích bà L còn thiếu  $133\text{m}^2$  so với diện tích bà L đã nhận chuyển nhượng ( $1.511\text{m}^2 - 1.377,98\text{m}^2 = 133\text{m}^2$ ) là không phù hợp với thực tế chuyển nhượng.

[3.3] Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án bà L không chứng minh được phần đất bà nhận chuyển nhượng năm 1982 của ông Trần Phước Đ1 có vị trí tứ cận, hình thể thửa đất, chiều dài chiều rộng là như thế nào. Và theo các báo cáo xác minh của Sở T cũng không xác định được vị trí, hình thể phần đất mà ông Đ1 chuyển nhượng cho bà L là như thế nào. Vậy nhưng, Tòa án cấp sơ thẩm lại cho rằng khi giải tỏa làm đường thì phần đất của bà L chia làm ba phần, phần ở giữa là đường T đã bị giải tỏa và phần đất nằm hai bên đường Trần Văn H2 không bị ảnh hưởng; trong đó gồm phần bên này đường bà L đã tặng cho các con và phần bên kia đường Trần Văn H2 là phần đất hình tam giác có vị trí thuộc mặt tiền phần đất do hộ T9, ông B và ông S được cấp giấy chứng nhận. Cho thấy, việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định vị trí thửa đất của bà L như vừa nêu là không có cơ sở.

[4] Đối với phần đất của ông Diệp Văn S, Nguyễn Hữu B và Võ Văn T5 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

[4.1] Ngày 28/6/1988, UBND thành phố C, tỉnh Hậu Giang (cũ) ban hành Quyết định 76/QĐ.TP88, nội dung: Trưng dụng phần đất nghĩa địa có diện tích  $3.000\text{m}^2$  thuộc Bảng khoán Điền thổ số 307 của Hội thánh Tin lành và Bảng khoán điền thổ số 904 của ông Nguyễn Văn X để xây dựng Văn phòng và cơ sở của Ban quản trị Bến xe đò nhỏ thuộc Công ty Giao thông vận tải thành phố C (cũ).

Ngày 01/12/1988, Ban quản trị Bến xe đò nhỏ lập biên bản cấp thổ cư cho cán bộ, công nhân viên thật sự không có nhà ở gồm 08 hộ (Trong đó có ông Nguyễn Hữu B, ông Võ Văn T5 và ông Diệp Văn S).

Ngày 15/12/1988, Ban quản trị Bến xe đò nhỏ vẽ sơ đồ quy hoạch Bến xe đò nhỏ, trong đó có vị trí phân lô cấp nền thổ cư cho cán bộ, công nhân viên. Sơ đồ được Chủ tịch UBND thành phố C, tỉnh Hậu Giang (cũ) phê *‘thuận sơ đồ quy hoạch của Ban quản trị Bến xe đò nhỏ thành phố C’* ngày 17/12/1988.

Ngày 26/02/1991, B3 quản trị Bến xe đò nhỏ làm Bảng đề nghị về việc cấp thổ cư cho 08 cán bộ, công nhân viên gửi UBND thành phố C (cũ), Phòng Giao thông xây dựng và Công trình đô thị thành phố C (cũ). Bảng đề nghị được Ban chấp hành Công đoàn, Cấp ủy, Lãnh đạo Công ty Giao thông vận tải thành phố C xác nhận.

Ngày 16/12/1997, Chủ tịch UBND thành phố C (cũ) ra Công văn số 311/CV.HC.97 gửi Ban chỉ đạo nhà ở, đất ở tỉnh Cần Thơ (cũ), Cục thuế tỉnh C

(cũ), về việc xin hợp thức hóa đất của ông Nguyễn Hữu N4 (là một trong 08 cán bộ, công nhân viên được đề nghị cấp đất theo Bảng đề nghị ngày 26/02/1991 của Ban quản trị Bến xe đồ nhỏ gửi UBND thành phố C (cũ). Theo đó, UBND tỉnh C (cũ) có ý kiến về “*Việc cấp đất này chưa đủ thủ tục...các hộ quản lý ở và nộp thuế nhà đất*” nên UBND tỉnh C (cũ) thống nhất trường hợp ông Nguyễn Hữu N4 và các hộ chưa hợp thức hóa nay được hợp thức hóa quyền sử dụng đất theo trường hợp 2 (hai) Thông tư số 57/TC-TCT của Bộ T13 ngày 23/9/1996 (nộp tiền sử dụng đất 20%).

Như vậy, đối với việc Ban quản trị Bến xe đồ nhỏ vẽ sơ đồ quy hoạch và phân lô giao nền cho cán bộ, công nhân viên trong đó có ông Nguyễn Hữu B, Võ Văn T5 và Diệp Văn S là chưa đúng thủ tục. Tuy nhiên, UBND tỉnh C (cũ) đã đồng ý cho hợp thức hóa và các hộ này phải đóng 20% tiền sử dụng đất.

Theo đó, ông Nguyễn Hữu B, ông Võ Văn T5 và ông Diệp Văn S đã lần lượt có đơn đăng ký quyền sử dụng đất, Tường trình về nguồn gốc đất; được UBND phường X lập biên bản xác minh nguồn gốc đất, báo cáo xác minh nguồn gốc đất; được Sở Địa chính thực hiện đo đạc, giải thửa; được Cục thuế thông báo nộp các loại thuế và lệ phí sử dụng đất.... Sau khi hoàn tất thủ tục xác minh, đo vẽ và thực hiện nghĩa vụ tài chính thì:

Ngày 10/7/1997, ông Nguyễn Hữu B được UBND tỉnh C cũ cấp giấy chứng nhận số 00171 đối với diện tích 93,5m<sup>2</sup>, thửa 64 (loại đất thổ cư).

Ngày 12/12/1998, ông Diệp Văn S và bà Phạm Thị T4 được UBND tỉnh C (cũ) đã cấp giấy chứng nhận nhà đất số D, tại tờ bản đồ số 110474-5-01, thửa đất số 803, diện tích 93,60m<sup>2</sup>, loại đất ở, trên đất có căn nhà cấp 4.

Ngày 26/02/1997, ông Võ Văn T5 được UBND tỉnh C (cũ) cấp giấy đất số 00135.QSĐĐ ngày 04/4/1997, tại thửa đất 64, tờ bản đồ 04, diện tích 99m<sup>2</sup> (T). Và năm 2005, ông T5 tiếp tục được công nhận quyền sử dụng 99m<sup>2</sup> nêu trên theo bản án dân sự phúc thẩm số 67/DSPT ngày 13/5/2005 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

Qua đó, cho thấy việc UBND thành phố C (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Hữu B, ông Diệp Văn S và ông Võ Văn T5 là đúng trình tự thủ tục, đúng quy định của pháp luật. Hộ ông T5, ông B, ông S có quyền định đoạt đối với phần đất đã được cấp giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật.

[4.2] Theo đo đạc thực tế; tại Bản trích đo địa chính số 95/TTKTTNMT ngày 24 tháng 12 năm 2018 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C thì thực tế phần đất của hộ ông Nguyễn Hữu B, ông Võ Văn T5, ông Diệp Văn S sử dụng nhiều hơn diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể:

Phần đất của ông Diệp Văn S chênh lệch thừa so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp khoảng 15m<sup>2</sup>.

Phần đất của ông Nguyễn Hữu B chênh lệch thừa so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp khoảng 1,8m<sup>2</sup>.

Phần đất của ông Võ Văn T5 chênh lệch thừa so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp khoảng 16,7m<sup>2</sup>.

Các phần đất nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B, ông T5, ông S nêu trên có vị trí là mặt tiền tiếp giáp với lề đường Trần Văn H2.

Xét, phần đất mặt tiền nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông Diệp Văn S, ông Võ Văn T5 và ông Nguyễn Hữu B thì thực tế phần đất này đã được hộ ông S, ông T5, ông B quản lý, sử dụng ổn định từ trước năm 1997 đến nay. Quá trình sử dụng của các hộ không bị xử phạt vi phạm hành chính. Đồng thời, như đã nhận định nêu tại mục [1], [2], [3] thì phần diện tích thực tế của bà L cũng nhiều hơn so với diện tích bà nhận chuyển nhượng, bà L không chứng minh được có quá trình quản lý, sử dụng đối với các phần đất nằm ngoài giấy chứng nhận của ông S, ông T5, ông B và bà L cũng không chứng minh được vị trí cụ thể phần đất thời điểm bà nhận chuyển nhượng; Nên hoàn toàn không có căn cứ xác định phần đất nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S, ông T5, ông B là của bà L.

Do đó, theo nhận định tại mục [4.1] và [4.2] vừa nêu thì không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về công nhận quyền sử dụng đối với diện tích 51,8m<sup>2</sup> tại vị trí A1 (diện tích 22,5m<sup>2</sup>), vị trí B1 (diện tích 17,6m<sup>2</sup>) và vị trí C1 (diện tích 11,7 m<sup>2</sup>) *theo Bản trích đo địa chính số 95/TTKTTNMT ngày 24 tháng 12 năm 2018 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C.*

[4.3] Đối với phần đất 35,1m<sup>2</sup> do UBND thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị L vào năm 2002:

Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng quyền sử dụng đất của bà L thể hiện: Ngày 26/7/2001, bà L có đơn xin đăng ký nhà ở và đất ở với diện tích 24m<sup>2</sup>. Ngày 5/8/2002, Cán bộ địa chính phường X (BL1202), xác nhận “*Phần đất của bà Nguyễn Thị L xin đăng ký, qua phối hợp với Cán bộ Trung tâm đo đạc bản đồ xác minh đo đạc thì không có chồng chéo đến quyền sử dụng đất của các hộ giáp ranh (các hộ giáp ranh đã được cấp giấy chứng nhận hợp pháp) nhưng các hộ giáp ranh không ký giáp ranh*”. Sau đó bà L thực hiện nghĩa vụ tài chính và ngày 26/11/2002, bà L được UBND thành phố C cấp GCN.QSDĐ số 01267 với diện tích 35,1m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 62, tờ bản số 40.

Xét, phần đất của bà L được cấp giấy chứng nhận nêu trên có vị trí giáp ranh với thửa đất của ông Nguyễn Hữu B, ông Diệp Văn S và ông Võ Văn T5 tuy nhiên khi đo đạc xác minh để cấp giấy chứng nhận cho bà L thì không có ký giáp ranh của Nguyễn Hữu B, ông Diệp Văn S và ông Võ Văn T5. Mặt khác, phần đất 35,1m<sup>2</sup> này UBND thành phố C đã cấp chồng lên phần đất của ông B, ông T5 và ông S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp vào năm 1998-1999. Cho thấy, việc UBND thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

cho bà L đối với phần diện tích 35,1m<sup>2</sup> là không đúng trình tự thủ tục, không đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung cấp giấy chứng nhận cho bà L: Như đã nhận định nêu trên phần diện tích theo đo đạc thực tế của bà L (đã bị thu hồi và đã tặng cho các con của bà L) nhiều hơn so với diện tích bà L nhận chuyển nhượng là 137,98m<sup>2</sup>. Đồng thời xét về quá trình quản lý sử dụng, thì bà L không chứng minh được có quá trình quản lý, sử dụng đối với các phần đất nằm ngoài giấy chứng nhận của ông S, ông T5, ông B cũng như phần đất cấp chồng lên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S, ông B và ông T5.

Do đó, việc UBND thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L đối với diện tích 35,1 m<sup>2</sup> là không có căn cứ, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T5, ông B, ông S.

Căn cứ Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định “*Khi giải quyết vụ án dân sự, Tòa án có quyền hủy quyết định cá biệt trái pháp luật của cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền xâm phạm, quyền lợi ích hợp pháp của đương sự mà Tòa án có nhiệm vụ giải quyết*”. Theo đó, Tòa án có quyền tuyên hủy GCN.QSDĐ số 01267 ngày 26/11/2002 của UBND thành phố C cấp cho bà Nguyễn Thị L đối với diện tích 35,1m<sup>2</sup>, thuộc thửa 62, tờ bản đồ số 40 mà không cần đương sự phải có yêu cầu mới tuyên hủy. Việc Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng bị đơn yêu cầu hủy một phần GCN.QSDĐ của UBND thành phố C cấp cho bà L là yêu cầu phản tố và bác yêu cầu phản tố này của bị đơn là không phù hợp với quy định của pháp luật mà đây chỉ là ý kiến phản bác của bị đơn.

[5] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T9, bà Nguyễn Thị H1 với ông Nguyễn Phước N3:

Ngày 06/7/2017, vợ chồng ông Võ Văn T5, bà Nguyễn Thị H1 lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Phước N3 một phần đất tại thửa số 64 (đo đạc ghi nhận thửa 361), diện tích 90m<sup>2</sup> (T) do ông Võ Văn T5 đứng tên quyền sử dụng, hợp đồng được công chứng theo quy định. Giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng là 01 tỷ đồng nhưng giá giao dịch thực tế là 4,5 tỷ đồng (tương đương 50.000.000 đồng/m<sup>2</sup>). Ông N3 đã thanh toán được 3,5 tỷ đồng, còn lại 01 tỷ đồng sẽ trả khi thực hiện xong việc sang tên chuyển quyền. Nhưng do có phát sinh tranh chấp phần đất phía mặt tiền đường T với bà Nguyễn Thị L nên việc sang tên chuyển quyền chưa thực hiện được.

Xét, như đã nhận định tại mục [4] việc UBND thành phố C cấp GCN.QSDĐ cho ông Võ Văn T5 là đúng trình tự thủ tục, đúng quy định của pháp luật. Đồng thời, vào năm 2005 ông T5 tranh chấp với ông Nguyễn Minh T8 phần diện tích đất 99m<sup>2</sup> đã được cấp giấy chứng nhận thì ông T5 tiếp tục được công nhận quyền sử dụng 99m<sup>2</sup> này theo bản án dân sự phúc thẩm số 67/DSPT ngày 13/5/2005 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ. Hiện nay, bản án này vẫn đang có hiệu lực pháp luật. Việc ông T5 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N3 hoàn toàn tự nguyện, không trái quy định của pháp luật. Mặt khác, cũng như phân tích tại mục [4] phần đất ông T5 chuyển nhượng cho ông N3 không thuộc quyền sử dụng

của nguyên đơn, không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Do đó, ông Nguyễn Phước N3 yêu cầu được tiếp tục thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là có căn cứ chấp nhận.

[6] Đối với yêu cầu mở lối đi công cộng:

Tại mục 5 phần quyết định của bản án sơ thẩm tuyên: “*Không chấp nhận yêu cầu của các bị đơn về việc mở lối đi ra đường công cộng. (Nếu có tranh chấp thì giải quyết thành vụ kiện khác)*”.

Xét, quá trình giải quyết vụ án các bị đơn không có yêu cầu mở lối đi công cộng, Tòa án cấp sơ thẩm cũng nhận định các bị đơn không có yêu cầu mở lối đi công cộng nhưng lại tuyên xử bác yêu cầu của bị đơn về mở lối đi công cộng đồng thời lại quyết định “Nếu có tranh chấp thì giải quyết thành vụ án khác” là mâu thuẫn, giải quyết không đúng quy định của pháp luật. Mà trong trường hợp này Tòa án sẽ không xem xét giải quyết, nếu đương sự có yêu cầu thì giải quyết thành vụ án khác.

[7] Từ những phân tích và nhận định nêu trên; Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của của bị đơn ông Võ Văn T5, bà Phạm Thị T4; người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn Diệp Văn S là Diệp Quốc Đ, Diệp Thị Ánh L1, Phạm Thị Ánh T3, Phạm Thị Ánh N; người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn Nguyễn Văn B1 là Nguyễn Thị N1, Nguyễn Bá L3, Nguyễn Ngọc Gia N2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Phước N3; sửa bản án sơ thẩm.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm:

[8.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên nguyên đơn (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn) phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[8.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên những người có kháng cáo, gồm các ông bà Võ Văn T5, bà Phạm Thị T4, Diệp Quốc Đ, Diệp Thị Ánh L1, Phạm Thị Ánh T3, Phạm Thị Ánh N, Nguyễn Thị N1, Nguyễn Bá L3, Nguyễn Ngọc Gia N2 và ông Nguyễn Phước N3 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 29 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.

[9] Quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26, Điều 37, Điều 38, Điều 68, Điều 91, Điều 93, Điều 104, Điều 147, Điều 277, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 32 Luật Tố tụng hành chính 2015;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 163, Điều 164, Điều 165 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 kháng cáo của bị đơn ông Võ Văn T5, bà Phạm Thị T4; người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn Diệp Văn S là Diệp Quốc Đ, Diệp Thị Ánh L1, Phạm Thị Ánh T3, Phạm Thị Ánh N; người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn Nguyễn Văn B1 là Nguyễn Thị N1, Nguyễn Bá L3, Nguyễn Ngọc Gia N2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Phước N3. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 28/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ.

2. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L (có những người thừa kế theo tụng gồm bà Bùi Thị Quỳnh H, Bà Bùi Thị Quỳnh T1, ông Bùi Quốc T2, ông Bùi Quốc C về yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đất tại vị trí A1 (diện tích 22,5m<sup>2</sup>), vị trí B1 (diện tích 17,6m<sup>2</sup>) và vị trí C1 (diện tích 11,7m<sup>2</sup>), tổng diện tích 51,8m<sup>2</sup>. (*Theo Bản trích đo địa chính số 95/TTKTTNMT ngày 24 tháng 12 năm 2018 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C*).

3. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L (có những người thừa kế theo tố tụng: Bà Bùi Thị Quỳnh H, Bà Bùi Thị Quỳnh T1, ông Bùi Quốc T2, ông Bùi Quốc C, có người thừa kế là bà Bùi Thị Quỳnh H về việc buộc các bị đơn tháo dỡ nhà và di dời tất cả các tài sản trên đất để trả quyền sử dụng đất tại các vị trí A, A1, B, B1, C, C1, tổng diện tích 86,8m<sup>2</sup> cho nguyên đơn.

4. Tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01267 ngày 28/11/2002 của Ủy ban nhân dân thành phố C cấp cho bà L đối với diện tích 35,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 62, tờ bản đồ số 40, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ.

5. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do nguyên đơn tự nguyện rút yêu cầu đối với yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các bị đơn.

6. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Phước N3 về việc tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1537, quyển số 02/2017/TP/CC-SCC/HĐ-GD, giữa ông Võ Văn T5, bà Nguyễn Thị H1 với ông Nguyễn Phước N3 được công chứng tại Văn phòng C3 ngày 06/7/2017.

7. Về tiền chi phí đo đạc và thẩm định tài sản:

Nguyên đơn đã nộp 3.600.000 đồng vào ngày 09/11/2016 và 4.176.000 đồng chi phí đo đạc ngày 07/6/2018. Nên không phải nộp thêm.

Bị đơn ông Võ Văn T5 chi tiền thẩm định đo đạc 6.224.000 đồng vào ngày 09/10/2018 nên người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà L gồm bà Bùi Thị

Quỳnh H, Bà Bùi Thị Quỳnh T1, ông Bùi Quốc T2, ông Bùi Quốc C phải thanh toán lại cho ông T5.

#### 8. Về án phí:

##### 8.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L (thừa kế tố tụng bà Bùi Thị Quỳnh H) được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị L 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 004814 ngày 24/5/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

- Bà N1, ông L3, bà N2 được hoàn trả 200.000đ tiền tạm ứng theo biên lai thu số 002905 ngày 13/10/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

- Bà Phạm Thị T4 được hoàn trả 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 002906 ngày 13/10/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

- Ông Võ Văn T5 được hoàn trả 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 002852 ngày 29/09/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

- Ông Diệp Quốc Đ, bà Diệp Thị Ánh L1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Phước N3 được hoàn trả 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004604 ngày 22/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

##### 8.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Các ông bà gồm Diệp Quốc Đ, Diệp Thị Ánh L1, Phạm Thị Ánh T3, Phạm Thị Ánh N, Nguyễn Thị N1, Nguyễn Bá L3, Nguyễn Ngọc Gia N2 và ông Nguyễn Phước N3 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả cho mỗi người 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0001970, 0001971, 0001972, 0001973, 0001963, 0001962, 0001961, 0001964 sngày 12 tháng 10 năm 2023 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

Ông Võ Văn T5 và bà Phạm Thị T4 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

9. 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 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 tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP.Hồ Chí Minh; (1)
- TAND thành phố Cần Thơ; (1)
- VKSND thành phố Cần Thơ; (1)
- Cục THADS thành phố Cần Thơ; (1)
- Chi cục THADS quận Ninh Kiều, thành (1)  
phố Cần Thơ;
- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng (4)  
của nguyên đơn;
- Bị đơn; (3)
- NCQLNVLQ; (6)
- Lưu VT (5), HS (2) (BA-Tâm).

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

**Lê Thị Tuyết Trinh**