

Bản án số: 03/2020/DS-PT

Ngày: 14-01- 2020

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Văn Út

Các Thẩm phán:

Bà Bùi Thị Phương Loan

Bà Hoàng Thị Hải Hà

- Thư ký phiên tòa: Bà Hứa Như Nguyễn – Là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Hồng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17 tháng 12 năm 2019 và ngày 14 tháng 01 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 275/2019/TLPT-DS ngày 30 tháng 10 năm 2019 về việc tranh chấp “*Quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 63/2019/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 253/2019/QĐPT-DS ngày 07 tháng 11 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Võ Thị U**, sinh năm 1924 (vắng mặt);

- *Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Bà **Nguyễn Thị Ánh M1**, sinh năm 1963 (có mặt).

Cùng cư trú tại: Ấp 5, xã K, huyện T, tỉnh C ..

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:*

1. Bà **Võ Bé N**, là Trợ giúp viên pháp lý của trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Cà Mau (có mặt).

2. Ông **Nguyễn Văn Truyền**, Luật sư của Văn phòng Luật sư Ngô Đình Chiến thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau (có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Ông **Nguyễn Văn D1**, sinh năm 1960 (có mặt).

2. Bà **Trương Thị T1**, sinh năm 1969 (có mặt).

Cùng cư trú tại: Ấp 5, xã K, huyện T, tỉnh C ..

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:*

1. Luật sư **Trần Bình Trị**, thuộc Văn phòng luật sư Ánh Sáng, Đoàn Luật sư

tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

2. Luật sư **Nguyễn Văn Nuôi**, thuộc Văn phòng luật sư Ánh Sáng, Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau (có mặt).

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

1. **Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau** (vắng mặt).

Địa chỉ: Khóm 9, thị t, huyện T, tỉnh C ..

2. **Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt nam - Chi nhánh huyện Trần Văn Thời** (vắng mặt).

Địa chỉ: Khóm 9, thị t, huyện T, tỉnh C ..

3. Bà **Nguyễn Thị Ánh M1**, sinh năm 1963; Cư trú tại: Ấp 5, xã K, huyện T, tỉnh C . (có mặt).

4. Bà **Nguyễn Thanh H**, sinh năm 1955; Cư trú tại: Ấp L, xã L, huyện T, tỉnh C . (vắng mặt).

5. Bà **Nguyễn Thị T4**, sinh năm 1959; Cư trú tại: Ấp 5, xã K, huyện T, tỉnh C . (có mặt).

6. Bà **Nguyễn Thị T5**, sinh năm 1968; Cư trú tại: Ấp C, xã K, huyện T, tỉnh C . (vắng mặt).

7. Ông **Nguyễn Văn T6**, sinh năm 1968; Cư trú tại: Ấp C, xã K, huyện T, tỉnh C . (vắng mặt).

8. Ông **Nguyễn Văn D2**, sinh năm 1969; Cư trú tại: Ấp 5, xã K, huyện T, tỉnh C . (có mặt).

9. Chị **Nguyễn Kiều P1**, sinh năm 1999 (vắng mặt).

10. Anh **Nguyễn Hoài P2**, sinh năm 2004 (vắng mặt).

Người đại diện của anh Nguyễn Hoài P2: Ông Nguyễn Văn D1, bà Trương Thị T1.

Cùng cư trú tại: Ấp 5, xã K, huyện T, tỉnh C ..

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Văn D1 – Là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 03 tháng 01 năm 2018 của nguyên đơn và các lời khai tại tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ánh M1 trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Nguyễn Thanh Hùng bà bà Võ Thị U nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn Sinh, diện tích khoảng 21 công. Đất tọa lạc tại ấp 5, xã Khánh Bình Đông, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau. Ông Hùng, bà U quản lý sử dụng đến năm 1995, ông Hùng bà U cho bà M1 07 công (tầm 03 mét, trong đó đất ruộng khoảng 05 công, đất vườn khoảng 02 công). Ông Hùng, bà U còn lại diện tích 15.437m² sau khi cắt cho đất bà M1. Sau đó không nhớ năm nào bà U, ông Hùng cho ông Nguyễn Văn D1 03 công đất ruộng và phần đất vườn mặt tiền theo đo đạc là 13,5m, ngang hậu 9,7m, dài giáp phần đất ruộng của bà M1 (đất cập nhà của bà U). Cho ông Nguyễn Văn D2 03 công (tầm 03 mét) phần đất vườn và đất ruộng còn lại là của ông Hùng, bà U. Vị trí cụ thể phần đất ruộng bà U cho các con như sau: Từ vườn ra là đất cho bà M1, đến đất ông D1, đất ông D2, diện tích đất ruộng còn lại sau hậu là đất ông Hùng, bà U. Ông Hùng bị bệnh nên ông Hùng cho ông D1 mượn làm, hàng năm ông D1 có cho lúa lại bà U. Năm 2014 ông D1 làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất đã cho ông D1 và bà U có

lấn tay, bà U không biết ông D1 đã sang tên hết phần đất còn lại của ông Hùng, bà U cho ông D1 đứng tên. Năm 2016 ông Hùng chết, các con trong gia đình họp lại yêu cầu ông D1, bà T1 trả đất lại cho bà U, ông đồng cho rằng đất này ông Hùng, bà U đã cho ông D1 và ông D1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không đồng ý trả lại. Bà U yêu cầu ông D1, bà T1 trả nhà, trả lại phần đất ruộng theo đo đạc thực tế 6.942,4m², phần đất vườn 1.979m². Yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông D1, bà T1.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời giải quyết buộc ông D1, bà T1 trả nhà, trả lại phần đất ruộng theo đo đạc thực tế 6.942,4m², phần đất vườn 1.979m² cho bà U và điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông D1, bà T1 cho bà U đứng tên quyền sử dụng đất.

Bị đơn là ông Nguyễn Văn D1 trình bày: Ông D1 thống nhất như nội dung trình bày của bà U về nguồn gốc đất. Ông thống nhất về phần đất ruộng như bà U trình bày, lúc cha ông là ông Hùng còn sống, ông Hùng, bà U cho bà M1 07 công (tầm 03 mét), trong đó đất ruộng khoảng 05 công, đất vườn khoảng 02 công. Cho ông D1 03 công đất ruộng và phần đất vườn mặt tiền theo đo đạc là 13,5m dài giáp phần đất ruộng của bà M1. Cho ông D2 03 công (tầm 03 mét). Vị Trí cụ thể: Từ vườn ra là 05 công đất ruộng cho bà M1, kế là 03 công đất ruộng cho ông D1, kế đó là 03 công đất ruộng cho ông D2, phần còn lại là đất của ông Hùng, bà U. Năm 2014 ông Hùng, bà U đã cho ông D1 hết diện tích đất vườn, đất ruộng còn lại và ông đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 15.437m², trong đó được cấp luôn 03 công đất của ông D2. Ông D1 xác định đã cho hết đất, nên ông không đồng ý theo yêu cầu của bà U.

Đối với yêu cầu của ông Nguyễn Văn D2 yêu cầu điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất của ông D2 theo đo đạc thực tế 4.176,2m² hiện nay ông D1 và bà T1 đứng tên, ông D1 đồng ý điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D2 đứng tên.

Bị đơn bà Trương Thị T1 trình bày: Bà T1 thống nhất như nội dung trình bày của ông D1, đất đã cho ông D1, bà T1 nên không đồng ý trả nhà, trả đất theo yêu cầu của bà U.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tuyết Mai, bà Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị T4, bà Nguyễn Thị T5 trình bày:

Như nội dung trình bày của bà U là đúng, bà xác định cha, mẹ bà là ông Hùng, bà U cho ông D1 03 công đất ruộng, cho bà M1 05 công đất ruộng, cho ông D2 03 công đất ruộng, cho ông D1 01 phần đất vườn cập với phần đất của bà M1 vị trí đúng như đo đạc. Phần đất đang tranh chấp là đất của bà U, bà U không có cho ông D1. Hiện nay bà U không có nhà ở, không có đất sản xuất nên yêu cầu ông D1, bà T1 trả nhà, trả đất lại cho bà U.

Theo đơn yêu cầu ngày 30 tháng 7 năm 2018 cũng như các lời khai tại tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Văn D2 trình bày:

Năm 1998 cha, mẹ ông D2 là của ông Nguyễn Thanh Hùng và bà Võ Thị U cho ông D2 phần đất ruộng 03 công tầm 3 mét (diện tích theo đo đạc thực tế là 4.176,2m²) thửa số 693, đất do ông Hùng và bà U đứng tên giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất. Đất tọa lạc tại ấp 5, xã Khánh Bình Đông, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau. Ông là người trực tiếp canh tác đất nhưng chưa tách quyền sử dụng đất cho ông ông đứng tên. Năm 2014 ông Nguyễn Văn D1 và bà Trương Thị T1 lập hồ sơ sang tên toàn bộ phần đất của ông Hùng, bà U sang cho ông D1, bà T1 đứng tên, trong đó có 03 công đất của ông D2. Ông D2 yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời xem xét giải quyết hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông D1, bà T1 tại thửa số 693 diện tích theo đo đạc thực tế là 4.176,2m² để cấp lại cho ông đứng tên.

Tại phiên tòa ông D2 thay đổi nội dung yêu cầu, ông D2 yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời xem xét giải quyết buộc ông D1, bà T1 phải điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông D1, bà T1 thửa số 693 diện tích thực tế là 4.176,2m² để cấp lại cho ông đứng tên.

Tại công văn số 2399/NHNoCM-KTNQ ngày 14 tháng 9 năm 2018 của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Cà Mau xác định: Khách hàng Nguyễn Văn D1 đang chế chấp quyền sử dụng đất số BR 309466 diện tích 6.539,1m² và Quyền sử dụng đất số BR 309466 diện tích 6201,1m² vay vốn số tiền 32.000.000 đồng tại Agribank chi nhánh huyện Trần Văn Thời tỉnh Cà Mau. Số tiền lãi tạm tính đến ngày 04/9/2018 là 1.415.611 đồng. Đến thời điểm hiện nay món vay của khách hàng Nguyễn Văn D1 chưa thuộc diện nợ xấu nên Agribank tỉnh Cà Mau không yêu cầu khách hàng Nguyễn Văn D1 thanh toán nợ trước hạn.

Từ nội dung vụ án nêu trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số:116/2019/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2019 (Kèm đính chính) của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau quyết định:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Võ Thị U. Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn D1, bà Trương Thị T1, chị Nguyễn Kiều P1, anh Nguyễn Hoài P2 trả cho nguyên đơn bà Võ Thị U nhà xây dựng bằng bê tông, cốt thép ngang mặt tiền 6,5m, ngang hậu 9,5m, dài 11,9m (vị trí cụ thể có mảnh trích đo địa chính số 21-2018 ngày 20/4/2018 kèm theo) và căn nhà sau bằng cây gỗ địa phương cất nối liền với nhà trên ngang 4,3m, dài 9,45m (có biên bản thẩm định hiện trạng thực tế đất tranh chấp ngày 29/5/2019 kèm theo).

Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn D1, bà Trương Thị T1, Nguyễn Kiều P1, Nguyễn Hoài P2 trả cho nguyên đơn bà Võ Thị U phần đất vườn theo đo đạc thực tế 1.979m², phần đất ruộng 6.942,4m². Vị trí cụ thể phần đất vườn: Hướng đông cạnh ngang mặt tiền 22m (giáp đất bà Trần Kim Thương và phần đất ông D1 được bà U cho). Hướng bắc, hướng tây giáp đất bà Nguyễn Thị Ánh M1. Hướng nam giáp đất bà Trần Kim Thương. Vị trí cụ thể phần đất ruộng: Hướng Đông giáp đất ông D2. Hướng tây giáp đất bà Nguyễn Thị Xa. Hướng nam giáp đất bà Trần Kim Thương. Hướng Bắc giáp đất bà Huỳnh Thị Bạch (có mảnh trích đo địa chính 21-2018 ngày 20/4/2018 kèm theo).

Bà Võ Thị U có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn D2. Buộc ông Nguyễn Văn D1 làm thủ tục sang tên phần đất 4.176,6m² cho ông Nguyễn Văn D2 đứng tên (có mảnh trích đo địa chính 21-2018 ngày 20/4/2018 kèm theo). Ông Nguyễn Văn D2 có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 26 tháng 9 năm 2019, ông Nguyễn Văn D1 kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm theo hướng sửa toàn bộ án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị U; Giữ nguyên phần đất cho ông D1 sử dụng.

Tại phiên tòa:

Ông Nguyễn Văn D1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Luật sư Nguyễn Văn Nuôi: Đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông D1.

Luật sư Nguyễn Văn Truyền: Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn D1, yêu cầu giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Bà Võ Bé N: Xác định việc lấn tay hợp đồng cho hết đất giữa vợ chồng bà U với ông D1 là bị nhầm lẫn; Việc vợ chồng bà U nằm một chỗ không thể đến Ủy ban nhân dân xã ký hợp đồng nên nhờ cán bộ xã xuống cho lấn tay thì đã vi phạm quy định về chứng thực hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 9 Nghị định 75/2000/NĐ-CP ngày 08-12-2000 về công chứng, chứng thực.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu: Về tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Tuyên xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn D1, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn D1. Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý và giải quyết đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, đối với quan hệ pháp luật tranh chấp, Bản án sơ thẩm xác định là tranh chấp quyền sử dụng đất là chưa đầy đủ. Nguyên đơn kiện bị đơn 02 phần đất, 01 phần theo hợp đồng tặng cho và 01 phần đất do bà Võ Thị U, ông Nguyễn Thanh Hùng đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, quan hệ pháp luật tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo khoản 3, 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu bị đơn trả lại phần đất vườn gắn liền với toàn bộ nhà cửa nguyên đơn xây dựng, đất vườn theo đo đạc thực tế 1.979m² (2.655,3m² – 676,3m²). Toàn bộ khuôn viên đất vườn, thổ cư là 2.655,3m², nhưng nguyên đơn chỉ đòi 1.979m² gồm các điểm được đánh từ điểm số 9, 10, 14 và từ điểm số 14 đo qua điểm số 13 có cạnh dài 22m) (theo bản vẽ bổ sung, kèm theo Công văn số: 13 ngày 09-01-2020 của Chi nhánh văn phòng

Đăng ký đất đai huyện Trần Văn Thời). Phần đất thổ cư còn lại 676,3m² gồm các điểm được đánh số từ 10, 12, 13 và từ điểm 13 đo qua hướng điểm 14 mặt tiền (đoạn nét đứt), có cạnh dài 13,5m; Phần đất này nằm trong diện tích của hợp đồng tặng cho nhưng nguyên đơn không có tranh chấp với bị đơn. Phần đất thứ hai, nguyên đơn đòi theo đo đạc thực tế là 6.942,4m². Diện tích 6.942,4m², thì có 3.964,6m² là nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Võ Thị U, ông Nguyễn Thanh Hùng vào ngày 07-01-2013, phần đất này nằm sau hậu đất. Phần còn lại 2.977,8m² theo bản vẽ bổ sung, diện tích này có các cạnh 70,9m, 70,65m, 42,05m, 42,05m, phần này được bà U, ông Hùng lập hợp đồng tặng cho ông D1, bà T1 trong tổng diện tích là 15.437m². Đồng thời, khi ông D1, bà T1 đăng ký quyền sử dụng đất, diện tích 15.437m², thì ông bà cũng đã đăng ký luôn cả diện tích của ông D2 4.176,2m² thuộc thửa 693, tuy nhiên phần đất này ông D2 canh tác ổn định, có bờ bao riêng. Quá trình giải quyết vụ án từ sơ thẩm đến phúc thẩm (Tòa án đã ghi nhận ý kiến thì ông D2 và ông D1, bà T1 thống nhất giao lại cho ông D2 toàn bộ diện tích 4.176,2m² theo bản vẽ), nên ông D2 được quyền đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo luật định.

[3] Tại phiên Tòa phúc thẩm, nguyên đơn chỉ xác định tặng cho bị đơn diện tích 4.269,8m² đất ruộng và đất thổ cư 676,3m². Phần còn lại nguyên đơn xác định không tặng cho nhưng bị đơn tự ý cho lẫn tay hết diện tích gồm: Đất ông D2 4.176,2m², đất vườn 1.979m² và phần đất 2.977,8m² nối liền sau phần đất bà U, ông Hùng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 3.964,6m² (bị đơn đang sử dụng trồng lúa). Tại Tòa phúc thẩm, phía ông D1, bà T1 chỉ thống nhất trả lại cho nguyên đơn phần đất 3.964,6m² và phần đất của ông D2, ngoài ra không chấp nhận yêu cầu nào khác của nguyên đơn.

[4] Xét tính hợp pháp của Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được chứng thực ngày 24-9-2014, xác lập giữa bà U (có chữ ký của bà U), ông Hùng với ông D1, bà T1. Theo bà M1 đại diện cho bà U và người trợ giúp pháp lý cho bà U cho rằng vào thời điểm bà U lẫn tay tặng cho đất ông D1, bà T1 thì bà U đã nhầm lẫn nghĩ rằng lẫn tay là chỉ tặng cho phần đất như đã nêu, chứ không cho hết diện tích như ông D1, bà T1 trình bày. Thấy rằng: Tại hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của bà U, ông Hùng năm 2014 có lẫn tay (bà U có ghi chữ Út hần hoi), quá trình xác lập đều có cán bộ địa chính xã ông Trần Văn Băng, và Trưởng ấp 5 là ông Lê Hoàng Nhân chứng kiến (Bút lục số: 229, 269), điều đó cho thấy ý chí của bà U, ông Hùng đã hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc hay nhầm lẫn khi tặng cho phần đất này. Sau khi chuyển quyền sử dụng, vợ chồng ông D1, bà T1 đã dọn về nhà cha mẹ của mình sinh sống, canh tác làm ruộng, lập vườn trồng cây trên toàn bộ phần đất; đồng thời vợ chồng ông D1 cũng bỏ tiền ra thuê người hoàn thiện căn nhà do ông Hùng, bà U xây cất; vợ chồng ông D1 cũng tiếp tục xây cất nhà sau bằng bê tông (thành nhà chữ L); sau đó vợ chồng ông D1 cũng cất tiếp nhà cột gỗ, lợp tol. Thời gian này, vợ chồng ông D1 đã phụng dưỡng chăm sóc cha mẹ, đến khi ông Hùng chết (có tổ chức đám tang tại nhà, nay vợ chồng ông D1 tiếp tục thờ cúng ông Hùng)... Các sự việc này xảy ra đều được các con của bà U biết, nhưng không có ai ngăn cản, phản đối gì.

[4.1] Xét việc phía nguyên đơn, những người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày hợp đồng là bị nhầm lẫn diện tích và phần đất nêu trên là đất cấp cho hộ gia đình, nếu chỉ có ông Hùng, bà U tặng cho cũng không có hiệu lực. Về căn cứ cho rằng hợp đồng có sự nhầm lẫn về diện tích, nhưng phía nguyên đơn chỉ trình bày bằng lời nói, không đưa ra được chứng cứ gì chứng minh. Về

nguồn gốc phần đất tặng cho nêu trên phía nguyên đơn cũng tự khai là nhận chuyển nhượng từ Lê Văn Sinh, diện tích khoảng 21 công tằm lớn, sau đó cho lại các con, như vậy tài sản này cũng không phải tài sản của hộ gia đình, nên ông Hùng, bà U có toàn quyền tặng cho ông D1, bà T1. Từ phân tích trên, cần giữ nguyên phần đất bà U, ông Hùng đã tặng cho vợ chồng ông D1 để vợ chồng ông D1 tiếp tục sử dụng. Tuy nhiên, trên phần đất đã tặng cho có căn nhà do bà U, ông Hùng cất lên năm 2014 (vợ chồng ông D1 đã vào ở từ khi xây mới), nay định giá xây dựng là 109.638.000 đồng. Do ông D1, bà T1 không chứng minh được việc bà U, ông Hùng tặng cho đất có cả căn nhà này, nên yêu cầu của nguyên đơn đòi căn nhà này là có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên, do nhà ở đã xuống cấp, nếu tháo dỡ thì giá trị sử dụng không còn, nên cần giữ căn nhà cho vợ chồng, con cái ông D1 sử dụng, vợ chồng ông D1 có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền xây cất cho bà U với giá xây dựng mới là 109.638.000 đồng (để bà U có nguồn tiền dưỡng già khi đang sống với bà M1) là phù hợp.

[5] Đối với việc ông D1 cho rằng căn nhà nấu cơm (án sơ thẩm chưa xem xét) là do ông cất, và ông có bỏ tiền vào hoàn công căn nhà ông Hùng, bà U xây năm 2014, nhưng ông D1 không xuất trình được chứng cứ và cũng không có yêu cầu gì, nên nội dung này chưa được giải quyết trong cùng vụ án này là phù hợp. Đồng thời, đối với phần đất của bà U cùng đứng tên với ông Hùng (đã chết) giao lại cho bà U có $\frac{1}{2}$ (một nửa) là di sản thừa kế của ông Hùng để lại chưa chia, nếu các con của ông Hùng, bà U không thỏa thuận được việc phân chia với bà U, thì có quyền yêu cầu chia thừa kế theo quy định.

[6] Từ cơ sở trên, cần sửa một phần Bản án sơ thẩm. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn D1 là phù hợp.

[7] Đại diện Viện kiểm sát đề không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Nguyễn Văn D1. Đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[8] Về chi phí tố tụng: Do sửa án sơ thẩm, nên mỗi bên đều phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí tố tụng. Chi phí tố tụng sơ thẩm: 6.089.000 đồng nguyên đơn đã dự nộp; chi phí tố tụng phúc thẩm 500.000 đồng bị đơn đã nộp. Như vậy, buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn 2.794.500 đồng.

[9] Về án phí:

- *Án phí sơ thẩm:*

+ *Án phí không giá ngạch:* Ông D1 phải chịu 300.000 đồng. Ông D2 không phải chịu (đã miễn dự nộp).

+ *Án phí có giá ngạch:* Bà U có đơn xin miễn, nên được xét miễn do người cao tuổi theo Điều 12, 14 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, lệ phí Tòa án. Ông D1, bà T1 phải chịu, đất lập vườn có giá 30.000 đồng/m²; đất ruộng 20.000/m². Phần đất 3.964,6m² x 20.000 đồng x 5% = 3.964.600 đồng; án phí hoàn trả giá trị căn nhà 109.638.000 đồng x 5% = 5.481.900 đồng. Tổng số tiền án phí, ông D1, bà T1 phải chịu là 9.746.500 đồng.

- *Về án phí phúc thẩm:* Ông Nguyễn Văn D1 không phải chịu, đã dự nộp 300.000 đồng được hoàn lại.

Những phần khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; 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, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn D1. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 116/2019/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị U đối với ông Nguyễn Văn D1, bà Trương Thị T1.

- Buộc ông Nguyễn Văn D1, bà Trương Thị T1 thu hoạch lúa để trả lại cho bà Võ Thị U diện tích 3.964,6m² (gồm các điểm được đánh số 1 đến số 8: cạnh dài 70,5m; Từ điểm số 1 kéo đến đoạn nét đứt dài 39,17m; Từ điểm 39,17m kéo qua hết đoạn nét đứt dài 70,65m; Từ điểm số 8 đến đoạn nét đứt dài 45,37m) *(Kèm theo bản vẽ bổ sung ngày 09-01-2020 của Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai huyện Trần Văn Thời).*

- Buộc ông Nguyễn Văn D1, bà Trương Thị T1 hoàn trả cho bà Võ Thị U số tiền 109.638.000 đồng *(Một trăm lẻ chín triệu, sáu trăm ba mươi tám nghìn đồng).*

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị U đối với diện tích còn lại là 2.977,8m² và phần đất 1.979m² (kèm theo 02 căn nhà trên đất).

3. Giữ nguyên phần đất 2.977,8m² có các điểm được đánh số: Từ điểm số 02 đến điểm số 07 dài 70,9m; Hướng từ điểm số 02 đến đoạn nét đứt dài 42,05m; cạnh dài đoạn nét đứt dài 70,65m; Từ điểm số 7 đến đoạn nét đứt dài 42,05m *(Kèm theo bản vẽ bổ sung ngày 09-01-2020 của Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai huyện Trần Văn Thời).*

3.1 Giữ nguyên các căn nhà và đất xây cất trên khuôn viên phần đất có diện tích đo đạc 1.979m² cho ông Nguyễn Văn D1, bà Trương Thị T1, Nguyễn Kiều P1, Nguyễn Hoài P2 sử dụng gồm: 01 căn nhà xây dựng bằng bê tông, cốt thép (nhà chữ L) ngang mặt tiền 6,5m, ngang hậu 9,5m, dài 11,9m *(Kèm theo Mẫu trích đo địa chính số 21-2018 ngày 20/4/2018)* và 01 căn nhà sau bằng cây gỗ địa phương nối liền (với nhà chữ L nêu trên), diện tích ngang 4,3m, dài 9,45m *(Kèm theo biên bản xem xét thẩm định ngày 29/5/2019).*

4. Giữ nguyên cho ông Nguyễn Văn D2 quản lý sử dụng phần đất có diện tích 4.176,6m² thuộc thửa số 693, có các điểm: Từ điểm số 02 đến số 03 dài 58,7m; Từ điểm số 02 đến số 07 dài 70,9m; Từ điểm số 06 đến điểm số 07 dài 58,7m; Từ điểm số 03 đến điểm số 04 dài 71,3m) *(Kèm theo Mẫu trích đo địa chính số 21-2018 ngày 20/4/2018).*

Ông Nguyễn Văn D2 có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

5. Về chi phí tố tụng: Bà Võ Thị U phải chịu 3.294.500 đồng (bà U đã dự nộp 6.089.000 đồng). Ông D1 phải chịu 3.294.500 đồng (ông D1 đã dự nộp 500.000 đồng). Buộc ông D1 hoàn lại cho bà U số tiền 2.794.500 đồng.

Kể từ ngày người có quyền yêu cầu thi hành án, người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền đã nêu, thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

6. Về án phí:

- *Án phí sơ thẩm:*

+ Ông D1, bà T1 phải chịu tổng số 9.746.500 đồng. Bà U được miễn án phí do người cao tuổi. Ông D2 không phải chịu.

- *Án phí phúc thẩm:* Ông Nguyễn Văn D1 không phải chịu, đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002717 ngày 26-9-2019 tại Chi cục thi hành án huyện Trần Văn Thời được hoàn lại.

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

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời;
- Chi cục THADS huyện Trần Văn Thời;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

Huỳnh Văn Út

