

Bản án số: **276/2023/DS-PT**  
Ngày: 22/6/2023  
V/v “*Tranh chấp QSD 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:* Ông Trần Tuấn Quốc.

*Các Thẩm phán:* 1/- Ông Võ Bảo Anh.

2/- Bà Hà Thị Phương Thanh.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Trí Khương - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21 và 22 tháng 6 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 38/2022/TLPT-DS ngày 01 tháng 3 năm 2022 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 42/2021/DSST ngày 29/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 83/2023/QĐ-PT ngày 03/02/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Cụ **Nguyễn Thị C.** sinh năm: 1927 (chết 06/10/2014); Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng:

+ Bà **Ngô Thị T.** sinh năm: 1963. Địa chỉ: B ấp N, thị trấn P, huyện P, thành phố Cần Thơ; Ủy quyền tham gia tố tụng cho bà Nguyễn Sỹ K. sinh năm: 1952. Địa chỉ: A T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (*văn bản ủy quyền ngày 26/7/2022*).

+ Bà **Ngô Thị A.** sinh năm: 1953 (chết 2019); Người kế thừa tố tụng:

- Ông **Phan Hữu S.** sinh năm: 1951.

- Anh **Phan Hữu B.** sinh năm: 1983;

- Chị **Phan Thị Trường T1.** sinh năm: 1980.

- Anh **Phan Hữu H.** sinh năm: 1978.

Địa chỉ: 2 N, Phường H, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh; cùng ủy quyền tham gia tố tụng cho bà Ngô Thị T (*văn bản ủy quyền ngày 20/01/2020 và 10/02/2020*).

- Chị **Phan Thị Trường A1.** sinh năm: 1976. Địa chỉ: 9 T, Phường I, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh; Ủy quyền tham gia tố tụng cho bà Ngô Thị T (*văn bản ủy quyền ngày 09/7/2022*).

+ Bà **Ngô Thị Thu H1.** sinh năm: 1959 (chết 2019); Người kế thừa tố tụng:

- Ông **Cao Văn X.** sinh năm: 1948.

- Anh **Cao Hoàng P.** sinh năm: 1996.

Địa chỉ: ấp N, thị trấn P, huyện P, thành phố Cần Thơ.

- Chị **Cao Thị Hồng D.** sinh năm: 1979. Địa chỉ: 3 N, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Cùng ủy quyền tham gia tố tụng cho bà Ngô Thị T (*văn bản ủy quyền ngày 09/01/2020 và 13/6/2022*).

+ Bà **Ngô Thị Trương .** sinh năm: 1965 (chết 2017); Người kế thừa tố tụng:

- Ông **Nguyễn Văn N.** sinh năm: 1969. Ủy quyền tham gia tố tụng cho bà Ngô Thị T (*văn bản ủy quyền ngày 30/6/2022*).

- Chị **Nguyễn Thị Ngọc H2.** sinh năm: 1990. Ủy quyền tham gia tố tụng cho bà Ngô Thị T (*văn bản ủy quyền ngày 14/6/2022*).

- Chị **Nguyễn Thị Ngọc Đ.** sinh năm: 1995.

Cùng địa chỉ: ấp M, xã M, huyện P, thành phố Cần Thơ.

- Chị **Nguyễn Thị Ngọc H3.** sinh năm: 1986. Địa chỉ: ấp N, thị trấn P, huyện P, thành phố Cần Thơ.

Ông N, chị H2, Đ, H3 ủy quyền tham gia tố tụng cho bà Ngô Thị T (*văn bản ủy quyền 29/4/2021 - 13/6/22 - 14/6/2022; 30/6/2022*).

+ Bà **Ngô Thị T2** Ngô Ngọc T3). sinh năm: 1970. Địa chỉ: ấp N, thị trấn P, huyện P, thành phố Cần Thơ; Ủy quyền tham gia tố tụng cho bà Ngô Thị T (*văn bản ủy quyền ngày 21/6/2022*).

+ Ông **Ngô Tấn Đ1.** sinh năm: 1957 (chết 2008); Người kế thừa tố tụng:

- Bà **Dương Thị Triều C1.** sinh năm: 1957.

- Anh **Ngô Tấn Đ2.** sinh năm: 1978.

Địa chỉ: ấp N, thị trấn P, huyện P, thành phố Cần Thơ.

- Chị **Ngô Thị Thanh Đ3.** sinh năm: 1981. Địa chỉ: ấp N, xã N, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Bà C1, anh Đ2, chị Đ3 cùng ủy quyền tham gia tố tụng cho bà Ngô Thị T (*văn bản ủy quyền ngày 11/6/2022 và 13/6/2022*).

2. Bị đơn: Bà **Võ Thị Minh T4.** sinh năm: 1953. Địa chỉ: ấp N, thị trấn P, huyện P, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Lâm Văn K1. sinh năm: 1980. Địa chỉ: 1 KDC M, đường C, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ (*văn bản ủy quyền ngày 16/7/2015*).

Ông **Võ Văn V.** sinh năm: 1962. Địa chỉ: B ấp N, thị trấn P, huyện P, thành phố Cần Thơ.

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

+ Chị **Phan Thị Minh P1** Ngô Thị Minh P2). sinh năm: 1970. Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

+ Chị **Ngô Thị Kim N1.** sinh năm: 1975.

+ Chị **Ngô Thị Thanh T5.** sinh năm: 1978.

Địa chỉ: ấp N, thị trấn P, huyện P, thành phố Cần Thơ; Chị P2, chị N1 cùng ủy quyền tham gia tố tụng cho chị Ngô Thị Thanh T5 (*văn bản ủy quyền 07/01/2015*).

+ Bà **Vương Thị H4.** sinh năm: 1967. Cùng địa chỉ ông Võ Văn V; Ủy quyền tham gia tố tụng cho ông Võ Văn V (*văn bản ủy quyền ngày 13/6/2022*).

4. Người kháng cáo: Đại diện nguyên đơn bà Ngô Thị T và bị đơn bà Võ Thị Minh T4.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Nguyên đơn cụ Nguyễn Thị C thông qua đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng trình bày:*

Cụ ông Ngô Văn S1 (chết) và cụ bà Nguyễn Thị C (chết năm 2014) có 07 người con là Ngô Thị A, Ngô Tấn Đ1, Ngô Thanh H5, Ngô Thị Thu H1 (Ngô Thị H1), Ngô Thị T, Ngô Thị T6 và Ngô Thị T2 (Ngô Ngọc T3). Trước đây cha mẹ có cho ông Ngô Thanh H5 ở nhờ phần đất mé sông để làm nền nhà có diện tích khoảng 100m<sup>2</sup> và cho ông Võ Văn V thuê một phần đất giáp sông để làm hăng nước mắm. Đến năm 2002 ông H5 chết, vợ là bà T4 cùng các con chiếm hết phần đất này không trả lại nên cụ C khởi kiện đòi lại đất, nhưng nhiều năm qua chưa giải quyết xong. Đến năm 2014 cụ C chết, tất cả người kế thừa tố tụng của cụ C ủy quyền cho bà T tiếp tục yêu cầu khởi kiện của cụ C. Yêu cầu Tòa án buộc ông V, bà T4 trả lại đất theo hiện trạng thực tế đang chiếm dụng cho những người thừa kế của cụ C.

Đối với diện tích nhà bà T4 đang sử dụng, trong các lần hòa giải bà T thống nhất cho bà T4 ổn định diện tích khoảng 170m<sup>2</sup> (nhà chính và mái hiên), phần còn lại có mái chái bà T4 mới xây sau này khoảng 67m<sup>2</sup> đề nghị tháo dỡ trả lại đất. Nhưng tại phiên tòa sơ thẩm, bà T thay đổi ý kiến yêu cầu gia đình bà T4 phải di dời nhà và vật kiến trúc để trả lại toàn bộ diện tích đất đang chiếm dụng cho phía nguyên đơn.

Riêng phần diện tích đất ông V đang sử dụng là 296,6m<sup>2</sup> và đường đi có chiều ngang 3m dài từ lộ đến nền nhà là 54,9m<sup>2</sup>, trong quá trình hòa giải hai bên thống nhất ông V mua lại với giá 06 cây vàng 24k, nhưng chưa thống nhất phần diện tích đất làm đường đi. Tuy nhiên sau đó bà T thay đổi yêu cầu tính theo giá thị trường là 700.000.000đ trên toàn bộ diện tích ông V đang sử dụng theo kết quả thẩm định thực tế.

Đối với phần di sản của cụ C để lại còn hơn 4.000m<sup>2</sup> do cụ C đứng tên quyền sử dụng đất chưa chia, những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ C xác định không yêu cầu chia thừa kế trong vụ kiện này.

*\* Bị đơn bà Võ Thị Minh T4 có đơn phản tố và thông qua người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Thống nhất ý kiến bà T về quan hệ nhân thân giữa bà với gia đình chồng, còn về yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn thì bà T4 không đồng ý.

Nguồn gốc toàn bộ phần đất dưới mé sông bà T4 đang sử dụng là cha mẹ chồng cho vợ chồng bà vào những năm 1977, diện tích khoảng 800m<sup>2</sup> gồm có mương trũng (03 ao cá và trồng cây tạp) nên vợ chồng bà T4 làm nhà cây, tre lá để ở và sinh sống. Đến năm 1983 vợ chồng bà chuyển nhà đến nơi gần lộ xe và năm 1996 ông bà có làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ, nhưng tranh chấp ranh với hộ kế bên Trần Hoàng N2) nên chưa được cấp giấy. Đến năm 1997 do cuộc sống khó khăn nên ông bà có cho ông V thuê một phần giáp sông để làm hăng nước mắm diện tích khoảng 224m<sup>2</sup>, thời hạn 10 năm, mỗi năm 02 chỉ vàng 24k.

Khi hòa giải bà T yêu cầu bà T4 ổn định nhà chính, phần còn lại tháo dỡ trả đất lại cho phía nguyên đơn. Sau khi thỏa thuận các con bà T4 cũng thống nhất đề nghị công nhận một phần đất ngang trước 8,3m dài đến hết nhà chính, phần còn lại ngang 6m, dài giáp ranh ông L và phần (D) đồng ý trả lại theo ý kiến bà T. Tuy trên phần đất này có nhà sau, nhà vệ sinh gia đình bà T4 đang sử dụng nhưng bà T4 đồng ý tự tháo dỡ, di dời không yêu cầu hỗ trợ. Riêng phần đất ông V đang sử dụng, bà T4 đồng ý công nhận cho ông V tiếp tục sử dụng diện tích 296,6m<sup>2</sup> và đường đi ngang 3m, còn về giá cả bà T4 không có ý kiến.

Nay bà T thay đổi ý kiến nên bà Thu g nguyên yêu cầu phần tố là công nhận cho bà được hưởng phần đất có diện tích tranh chấp phần (A) và phần (D), tổng diện tích 273.5m<sup>2</sup>. Đồng thời, đề nghị luôn phần diện tích đất ông V 296,6m<sup>2</sup> và đường đi 54,9m<sup>2</sup> (C) và (B) vì đây là phần đất của ông H5 được cụ C tặng cho nhưng chưa tách giấy. Trong trường hợp ông V được công nhận diện tích đất đang sử dụng, thì phần giá trị hoàn lại do bà Thu n mà không phải người kế thừa tổ tụng cụ C nhận, về giá thì theo giá thị trường tại địa phương.

*\* Bị đơn ông Võ Văn V có đơn phản tố trình bày:*

Năm 1992 ông làm cơ sở sản xuất nước mắm nên thuê đất với cụ C. Đến năm 1996 ông H5 gặp ông cho ông biết là cụ C đã cho ông H5 toàn bộ phần đất dưới mé sông, đang làm thủ tục để cấp giấy CNQSDĐ nên kêu bán cho ông phần diện tích đất ông đang thuê và một phần đường đi ra lộ ngang 03m, tổng diện tích khoảng 339m<sup>2</sup>, với giá 05 cây vàng 24k cam kết lo toàn bộ giấy tờ cho ông, các bên có lập giấy tay sang đất ngày 01/12/1996. Sau đó ông đã giao vàng cho bà T4, ông H5 nhiều lần có lập biên nhận (03 cây vàng 24k). Nhưng năm 1997 khi ông làm hồ sơ xin đăng ký ngành nghề nước mắm, thì ông H5 chưa có giấy CNQSDĐ nên ông và ông H5 mới lập Hợp đồng thuê đất có chính quyền địa phương xác nhận để ông hoàn tất hồ sơ cấp phép cơ sở sản xuất. Đến năm 1999 ông H5 lâm bệnh nặng, gia đình ông H5 gặp ông lấy thêm 01 cây vàng 24k để trị bệnh cho ông H5 (có biên nhận do con ông H5 là Ngô Thị Thanh T5 nhận). Đến năm 2002 ông H5 chết, vẫn chưa làm xong giấy tờ đất. Đến năm 2007 do ông cần sửa nhà, nên bà T4 và chị T5 đã nhận hết số vàng 01 cây còn lại và cam kết cho ông xây nhà, không tranh chấp.

Tuy nhiên, sau đó cụ C khởi kiện yêu cầu ông trả đất nên ông không đồng ý. Khi Tòa án hòa giải và thẩm định thực tế, ông thống nhất với bản trích đo địa chính lập ngày 16/3/2021; phần diện tích thực tế ông đang sử dụng, ông thống nhất mua lại với giá 06 cây vàng 24k để được công nhận phần đường đi 03m (B) diện tích 54,9m<sup>2</sup> và phần nhà (C) diện tích 296,6m<sup>2</sup>.

Gia đình ông sinh sống tại phần đất này từ những năm 1992, đã bỏ công sức, tiền của để tu bổ làm bờ kè giữ đất thành kiên cố giá trị như hôm nay nên ông cũng có thành ý muốn mua lại phần đất này để tiếp tục ổn định cuộc sống. Tuy nhiên, bà T thay đổi giá liên tục, nên ông yêu cầu xét xử theo quy định pháp luật.

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

+ Chị Ngô Thị Minh P2, Ngô Thị Kim N1, Ngô Thị Thanh T5: thống nhất ý kiến của bà T4.

+ Bà Vương Thị H4: thống nhất ý kiến của ông V.

Vụ việc hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân huyện Phong Điền đưa ra xét xử; tại Bản án sơ thẩm số: 42/2021/DS-ST ngày 29/12/2021 đã tuyên:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị C (chết) có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng Ngô Tấn Đ1 (chết), Ngô Thị Thị H1 (chết), Ngô Thị T, Ngô Thị T6 (chết), Ngô Thị T7 và Ngô Thanh H5 (chết).

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Võ Thị Minh T4.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Võ Văn V.

- Tiếp tục ổn định cho bị đơn Võ Thị Minh T4 cùng gia đình sử dụng đất và vật kiến trúc trên đất diện tích 160,6m<sup>2</sup> (ngang trước 8,3m, ngang sau 7,1m giáp với đường đi 03m, dài hết nhà chính) giáp với phần đất ông V đang sử dụng, thuộc một phần vị trí (A),

P3 còn lại buộc bà T4 và các con T5, N1, P2 phải tự di dời vật kiến trúc để hoàn trả lại cho người kế thừa tố tụng của nguyên đơn Nguyễn Thị C (chết) diện tích 112,2m<sup>2</sup> (ngang trước, ngang sau 06m giáp ông L) thuộc phần còn lại vị trí (A) và toàn bộ phần đất vị trí (D) có diện tích 101,7m<sup>2</sup> đất.

- Tiếp tục ổn định cho ông V diện tích đang sử dụng có công trình kiến trúc trên diện tích 296,6m<sup>2</sup> đất thuộc vị trí (C) và ½ lối đi có diện tích 27,4m<sup>2</sup> đất (ngang trước, ngang sau 1,5m) giáp phần đất bà T4 thuộc một phần vị trí (B). Đồng thời, Ông V và bà H4 phải hoàn lại giá trị cho người kế thừa tố tụng của bà Chẳng là 06 cây vàng 24k khi án có hiệu lực.

Buộc ông V và bà H4 phải trả lại cho người kế thừa tố tụng của bà Nguyễn Thị C (chết) ½ lối đi còn lại diện tích 27,5m<sup>2</sup> đất (ngang trước, ngang sau 1,5m) phần còn lại vị trí (C) giáp với vị trí (D).

Bà T4, ông V, người kế thừa tố tụng bà C được đăng ký để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Do các bên không yêu cầu phân chia di sản thừa kế nên Hội đồng xét xử không xem xét. Nếu có sẽ giải quyết thành vụ kiện khác.

(Kèm theo Bản trích đo địa chính số 16/TTKTTNMT ngày 16/3/2021 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C, Bản phân chia Hội đồng xét xử).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, các chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 10/01/2022 người đại diện của phía nguyên đơn bà Ngô Thị T nộp đơn kháng cáo không đồng ý ổn định diện tích đất cho bà T4 như án sơ thẩm, yêu cầu hoặc phải trả giá trị đất theo giá thị trường hoặc xem như đó là suất thừa kế của ông H5 được chia để ổn định cho vợ con; Đối với ông V đã hết thời hạn thuê đất nên phải trả lại đất hoặc phải trả giá trị theo giá thị trường.

Cùng ngày 10/01/2022 bị đơn bà Võ Thị Minh T4 nộp đơn kháng cáo yêu cầu phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có kháng cáo xác định vẫn giữ yêu cầu kháng cáo. Ông V yêu cầu xem xét giữ y án sơ thẩm phần trả giá trị đất vì đó là

phần đất mé sông, do gia đình ông tôn tạo làm bờ kè mới giữ được đất như hôm nay. Đại diện nguyên đơn xác định đồng ý cho bà T4 ổn định 100m<sup>2</sup> theo ý chỉ cụ C lúc còn sống, phần thừa 50,5m<sup>2</sup> phải trả giá trị theo giá thị trường hoặc xem như đó là phần các con ông H5 được thừa kế, nên không được hưởng thêm phần ông V trả giá trị và vị trí (D); đồng ý ổn định vị trí (C) và giao thêm vị trí (A)+(E) cho ông V nhưng phải trả giá trị theo giá thị trường.

Kiểm sát viên phúc thẩm phát biểu ý kiến: đương sự và Tòa án đã thực hiện đúng quy định về pháp luật tố tụng dân sự; Về nội dung: nguyên đơn kháng cáo có căn cứ, được chấp nhận một phần; bị đơn kháng cáo không có căn cứ nên không chấp nhận. Đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm ổn định vị trí (B) cho bà T4; vị trí (A+C+E) cho ông V, ông V trả giá trị đất cho các thừa kế cụ C 06 lượng vàng 24k vị trí (C) và theo giá thị trường vị trí (A+E).

*Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa.*

### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cũng như yêu cầu phản tố của các bị đơn. Cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết và xác định quan hệ pháp luật “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự là có căn cứ.

Sau khi xét xử sơ thẩm, phía nguyên đơn và bị đơn bà Võ Thị Minh T4 đều có kháng cáo.

[2] Xét các nội dung kháng cáo: phía nguyên đơn không đồng ý ổn định diện tích đất cho bà T4 như án sơ thẩm, yêu cầu phải trả giá trị đất theo giá thị trường hoặc xem như đó là suất thừa kế của ông H5 được chia để ổn định cho vợ con. Còn phía bà T4 cho rằng toàn bộ diện tích đất này đã được cha mẹ chồng tặng cho nên yêu cầu được công nhận.

[2.1] Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, cũng như từ lúc nguyên đơn là cụ Nguyễn Thị C còn sống khởi kiện và trực tiếp tham gia tố tụng đã xác định vợ chồng cụ C có đồng ý cho ông Ngô Thanh H5 là chồng bà T4 phần diện tích đất ở mé sông khoảng 100m<sup>2</sup> để cất nhà ở. Quá trình sử dụng, sau khi ông H5 chết thì bà T4 và các con có lần chiếm ra thêm nên cụ C mới khởi kiện đòi lại diện tích lấn chiếm. Như vậy, xem như phần diện tích 100m<sup>2</sup> cụ C thừa nhận đã cho ông H5, đây là sự kiện được công nhận theo Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự nên phía nguyên đơn kháng cáo đòi lại toàn bộ diện tích đất gia đình bà T4 đang sử dụng là chưa đủ căn cứ để được chấp nhận toàn bộ, chỉ có căn cứ một phần. Đồng thời bà T4 yêu cầu được công nhận toàn bộ diện tích đất tranh chấp, nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh được cho toàn bộ diện tích đất này nên kháng cáo cũng không có căn cứ, không được chấp nhận.

[2.2] Như vậy, phần diện tích dôi dư của gia đình bà T4 đang sử dụng và được bản án sơ thẩm công nhận là 60,6m<sup>2</sup> sẽ được điều chỉnh theo nội dung kháng cáo. Xét rằng, trong quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm Tòa án cấp phúc thẩm đã thẩm tra, xem xét thẩm định tại chỗ và căn cứ vào Bản trích đo địa chính số 367/TTKTTNMT ngày 24/4/2023 cho thấy bà T4 đang sử dụng diện tích của nhà chính và nhà phụ là 150,5m<sup>2</sup> tại vị trí (B), riêng vị trí (E) có diện

tích  $20\text{m}^2$  bà T4 làm lối đi vào nhà vệ sinh, mà nhà vệ sinh này bà T4 xây dựng sau khi cụ C tranh chấp, khởi kiện là trái phép. Do đó, xét quá trình gia đình bà T4 sử dụng và lấn chiếm thêm diện tích  $50,5\text{m}^2$  này để coi nói nhà chính và nhà phụ, phía nguyên đơn có biết nhưng không phản đối. Vì vậy, để không gây ảnh hưởng, làm thiệt hại đến hệ thống nhà chính, nhà phụ; đồng thời các con của bà T4 cũng là những người thừa kế của ông H5 đối với di sản của cụ C, thiết nghĩ nên xem phần diện tích mà gia đình bà T4 lấn chiếm thêm này là phần các con ông H5 được thừa kế phần của ông H5 để ổn định toàn bộ diện tích  $150,5\text{m}^2$  tại vị trí (B) cho gia đình bà T4 là phù hợp. Cấp sơ thẩm ổn định cho bà T4 diện tích  $160,6\text{m}^2$  là chưa phù hợp nên cần sửa án phần này. Bà T4 có trách nhiệm tháo dỡ những vật liệu, kiến trúc ngoài phạm vi diện tích được ổn định nói trên để trả lại phần đất lấn chiếm cho phía nguyên đơn.

[3] Đối với kháng cáo liên quan đến ông V; phía nguyên đơn yêu cầu trả lại đất hoặc phải trả giá trị theo giá thị trường; còn bà T4 yêu cầu ông V phải trả giá trị cho bà. Xét rằng, ngay từ ban đầu khi cho ông V thuê đất năm 1992 là do cụ C ký cho ông V thuê. Đến năm 1997 khi ông V ký lại Hợp đồng thuê thời hạn 10 năm (từ 1998 đến 2008) với ông H5 thì phía sau hợp đồng cũng có chữ ký của cụ C. Do đó án sơ thẩm kết luận quyền sử dụng đất vẫn thuộc quyền của cụ C và cụ C vẫn còn quyền định đoạt đối với phần đất cho ông V thuê chứ không phải vợ chồng ông H5, bà T4 là có căn cứ. Kháng cáo phần này của bà T4 không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[3.1] Như án sơ thẩm đã phân tích, ông V trực tiếp canh tác sử dụng phần đất này thời gian dài, có làm bờ kè kiên cố để giữ đất và lúc sinh thời ông H5 đã cam kết với ông V về việc chuyển nhượng đất cho ông V, nên ông mới xây dựng nhà và bờ kè kiên cố như hiện nay. Phía nguyên đơn, gia đình bà T4 cũng thống nhất ổn định cho gia đình ông V, từ đó công nhận và ổn định cho ông V tiếp tục sử dụng diện tích đất này, buộc trả giá trị cho những người thừa kế của nguyên đơn là phù hợp và có căn cứ.

[3.2] Xét phía nguyên đơn kháng cáo yêu cầu ông V phải trả giá trị đất theo giá thị trường. Đối với nội dung kháng cáo này thấy rằng, như án sơ thẩm đã phân tích khi hòa giải bà T đưa ra giá là 06 lượng vàng 24k, ông V đồng ý. Sau đó bà T đổi ý yêu cầu giá thị trường là 700 triệu, nhưng không yêu cầu thẩm định giá nên không có căn cứ để xác định giá thị trường như nguyên đơn yêu cầu. Từ đó cấp sơ thẩm chấp nhận giá 06 lượng vàng 24k như thỏa thuận ban đầu của hai bên để buộc ông V trả giá trị là có cơ sở và phù hợp. Đây là lỗi của phía nguyên đơn, do đó đối với diện tích mà bản án sơ thẩm công nhận ổn định cho ông V  $296,6\text{m}^2$  tại vị trí (C) cần giữ nguyên theo quyết định của án sơ thẩm ông V phải trả giá trị cho những người thừa kế của cụ C bằng 06 lượng vàng 24k. Hơn nữa phần đất của ông V không phải mặt tiền tỉnh lộ, mà nằm phía sau giáp sông có một phần thuộc hành lang sông nên không có giá trị như phần đất mặt tiền tỉnh lộ, Kiểm sát viên phúc thẩm đề nghị giữ nguyên giá như án sơ thẩm là hợp lý.

[3.3] Riêng phần diện tích mở lối đi cho ông V như án sơ thẩm là không phù hợp, chia nhỏ phần đất làm ảnh hưởng đến quyền lợi và thực tế với cách chia như vậy thì phía nguyên đơn sẽ không sử dụng được đất, nên bà T yêu cầu

đo đạc lại để chuyển phần lối đi sang bên phải là phù hợp, cần sửa án do yếu tố khách quan điểm này. Cụ thể sẽ điều chỉnh phần lối đi cho ông V sang bên phải thửa đất theo hướng từ tỉnh lộ 923 nhìn vào tại vị trí (A)  $55,5\text{m} + (\text{E}) 20\text{m}^2$  để tránh góc khuất chật hẹp gây khó khăn khi ra vào. Như vậy, phần đất còn lại (phía bên trái) của phía nguyên đơn tại vị trí (D)  $203,4\text{m}^2$  sẽ mở rộng thêm theo chiều ngang thuận tiện trong sử dụng và cũng làm tăng thêm giá trị đất. Do phần này là phần mở lối đi cho gia đình ông V, nên phải trả giá trị cho phía nguyên đơn theo định giá tài sản ngày 17/10/2022 là  $6.000.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 75,5\text{m}^2 = 453.000.000\text{đ}$ . Tổng cộng ông V phải trả 06 lượng vàng 24k và số tiền 453 triệu cho những người thừa kế của cụ C; loại trừ phần của ông H5 vì các con ông H5 đã được xem xét hưởng phần thừa kế đối với diện tích đất lần chiếm thêm  $50,5\text{m}^2$ . Đồng thời, do những người thừa kế của cụ C không có yêu cầu phân chia di sản nên tạm giao cho bà T quản lý số tiền này và tự phân chia, trường hợp không tự thỏa thuận được thì có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết.

Quan điểm Kiểm sát viên phúc thẩm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí sơ thẩm phía nguyên đơn phải chịu phần không được chấp nhận do bà T đại diện nộp cho những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng chưa đủ 60 tuổi; Bị đơn là người cao tuổi nên được miễn; Án phí phúc thẩm: kháng cáo của phía nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu; của bà T4 không được chấp nhận nhưng là người cao tuổi nên được miễn.

Về chi phí thẩm định, định giá tài sản tại cấp sơ thẩm  $9.000.000\text{đ}$  giữ nguyên như án sơ thẩm; tại cấp phúc thẩm  $7.517.000\text{đ}$  do phía bà T yêu cầu và cũng để nhằm làm tăng giá trị sử dụng đất của phía nguyên đơn nên phía nguyên đơn phải chịu; bà T đã nộp tạm ứng và chi xong.

Vì các lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH

**Căn cứ:** Khoản 9 Điều 26, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 690 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 166, 357 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 1, 3, 49 Luật đất đai năm 1987; điểm đ khoản 1 Điều 12, 27, 29 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 bà Ngô Thị T; không chấp nhận kháng cáo của bà Võ Thị Minh T4; Sửa một phần bản án sơ thẩm.

1/- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận quyền sử dụng diện tích đất  $203,4\text{m}^2$  tại vị trí (D) theo Bản trích đo số 367/TTKTTNMT ngày 24/4/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C, cho những người thừa kế của nguyên đơn do bà Ngô Thị T đại diện (kèm theo Bản trích đo).

2/- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Võ Thị Minh T4. Công nhận và tiếp tục ổn định cho gia đình bà Võ Thị Minh T4 diện tích đất  $150,5\text{m}^2$  tại vị trí (B) theo Bản trích đo trên.

Bà T4 và gia đình có trách nhiệm tháo dỡ, di dời các vật liệu, kiến trúc tại vị trí (A+E) để giao đất trống cho ông V làm lối đi.



3/- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Võ Văn V. Công nhận và tiếp tục ổn định cho gia đình ông Võ Văn V diện tích đất 372,1m<sup>2</sup> tại các vị trí (A+C+E) theo Bản trích đo trên.

Vợ chồng ông V có nghĩa vụ hoàn trả cho những người thừa kế của cụ C do bà Ngô Thị T đại diện 06 lượng vàng 24k và số tiền 453.000.000đ; Kể từ ngày bà T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu vợ chồng ông V chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền, thì phải chịu lãi suất chậm trả theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

4/- Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự theo quy định của pháp luật về đất đai; Các đương sự có quyền đăng ký để được cấp giấy chứng nhận theo quyết định của bản án.

5/- Về chi phí đo đạc, định giá tài sản tổng cộng 16.517.000đ; phía nguyên đơn chịu 10.517.000đ; bà T4 chịu 3.000.000đ; ông V chịu 3.000.000đ. Bà T4 hoàn trả cho bà T 3.000.000đ; ông V hoàn trả cho bà T 1.000.000đ tại giai đoạn thi hành án.

6/- Về án phí sơ thẩm: Bà T đại diện cho các kế thừa tố tụng (chưa đủ 60 tuổi) phải chịu 35.416.000đ; khấu trừ vào tiền tạm ứng đã nộp 5.082.000đ theo Biên lai số 003569 và 9.118.000đ theo Biên lai số 003570 cùng ngày 04/8/2014; nên còn phải nộp 21.2216.000đ án phí sơ thẩm.

Bị đơn được miễn nên ông V được nhận lại tiền tạm ứng án phí 7.102.000đ theo Biên lai số 003584 ngày 08/8/2014.

Án phí phúc thẩm: không ai phải chịu; bà T được nhận lại 300.000đ theo Biên lai số 0007089 ngày 10/01/2022.

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

Trường hợp bản án, quyết định 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, 7, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận :

- Các đương sự
- VKSND.TPCT
- TAND.H. Phong Điền.
- Chi cục THADS.Phong Điền.
- Lưu (HS - 2b).

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

(Đã ký)

**Trần Tuấn Quốc**