

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án: 183/2023/DS-PT

Ngày 13 - 4 - 2023

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất.

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 Nguyễn Thị Ngọc Hoa

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hồ Tâm Tú
Bà Trần Thị Thúy Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Minh Trang - 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:
Ông Trần Ngọc Đảm - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 10 và 13 tháng 4 năm 2023, 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: 605/2022/TLPT-DS ngày 02 tháng 12 năm 2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2022/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 184/2023/QĐ-PT ngày 15 tháng 02 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà **Phan Thị T**, sinh năm 1950. Địa chỉ: 12/2B đường T, phường X, thành phố V, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

2. Ông **S Tan Huynh (Huỳnh Tấn S)**, sinh năm 1950. Địa chỉ: 3616 DAHLIA DR GRAND PRAIRIE TX 75052.

Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn: Ông **Lê Quang Đ**, sinh năm 1957. Địa chỉ: 40 khu phố Đ, thị trấn T, huyện T, tỉnh Kiên Giang - theo văn bản ủy quyền ngày 26/9/2019 (có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông **Trần Văn Q**, sinh năm 1971 (có mặt).

2. Bà **Trương Kim L**, sinh năm 1972 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ 5 ấp T, xã T A, huyện T, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn: Ông Trần Ngọc M, sinh năm 1963. Địa chỉ: 48B9 Khu phố B, thị trấn T A, huyện T, tỉnh Kiên Giang (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

1. Bà **Nguyễn Thị T1** - sinh năm 1938. Địa chỉ: Tổ 5 ấp T, xã T A, huyện T, tỉnh Kiên Giang (vắng mặt).

2. Bà **Trần Thị Kim H**, sinh năm 1959. Địa chỉ: 546 ấp V, thị trấn V, huyện V, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

3. Ông **Trần Văn M1**, sinh năm 1963. Địa chỉ: 386 khu phố A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Kiên Giang (vắng mặt).

4. Bà **Trần Thị Kim P**, sinh năm 1965. Địa chỉ: 750/36B P, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (vắng mặt).

5. Bà **Trần Kim H1**, sinh năm 1967 (vắng mặt).

6. Ông **Trần Anh V**, sinh năm 1996 (vắng mặt).

7. Bà **Trần Thị Ngọc T2**, sinh năm 2000 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ 5 ấp T, xã T A, huyện T, tỉnh Kiên Giang.

- Người làm chứng:

1. Ông **Vũ Thanh P1**, sinh năm 1979. Địa chỉ: Số 255 ấp T B, xã T B, huyện T, tỉnh Kiên Giang (vắng mặt).

2. Ông **Lê Văn B**, sinh năm 1951. Địa chỉ: 281 ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Kiên Giang (vắng mặt).

3. Bà **Bùi Thị Thu T3 (Thích Nữ Diệu H)**, sinh năm 1975. Địa chỉ: Ấp T, xã T A, huyện T, tỉnh Kiên Giang (vắng mặt).

4. Ông **Nguyễn Lê T4**, sinh năm 1963. Địa chỉ: 64/9 khóm T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (vắng mặt).

5. Ông **Phan Ngọc M2**, sinh năm 1956. Địa chỉ: Tổ 5, ấp T, xã T A, huyện T, tỉnh Kiên Giang (vắng mặt).

6. Bà **Nguyễn Thị M3**, sinh năm 1953. Địa chỉ: Số 115, ấp T, xã T A, huyện T, tỉnh Kiên Giang (vắng mặt).

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Trần Văn Q và bà Trương Kim L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Phan Thị T, ông S Tan Huynh (Huỳnh Tấn S) trình bày tại đơn khởi kiện ngày 25/9/2019 và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Lê Quang Đ trình bày:

Ông Huỳnh Tấn S, bà T có phần đất của ông bà ngoại là cụ Phan Văn H2 (tên gọi khác là Chủ), sinh năm 1870, chết năm 1950 cho vào năm 1976, ở tổ 5 ấp T, xã T A, huyện T, tỉnh Kiên Giang (ngang 24m, dài 35,2m) cho mẹ là cụ T5. Sau này ông S, bà T mua toàn bộ phần đất của cụ Phan Kim L1 (bà T đứng tên bên người mua đất), diện tích 6m x 35,2m, giá 12 chỉ vàng 24K, có sự chứng kiến của Cụ Lê Kim Chỉ và ông Nguyễn Lê T4. Sau đó, ông S được mẹ là cụ T5 cho thêm phần đất của cụ T5, mục đích cụ T5 cho là để ông S xây dựng nhà thờ tổ và khu

mộ. Do thời điểm đó bà T1 ở chung với cụ T5 và cụ T5 đã lớn tuổi, ông S ở nước ngoài không thể đứng tên giấy CNQSDĐ nên gia đình đã thỏa thuận để cho bà Nguyễn Thị T1 đứng ra kê khai, đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất toàn bộ diện tích hai phần đất trên và bà T1 đã được UBND huyện Tân Hiệp cấp giấy CNQSDĐ ngày 22/4/1993 nhưng thực tế quyền sử dụng đất trên vẫn của ông S. Chính vì vậy nên ngày 21 tháng 5 năm 2003, khi bà T1 làm “Giấy cho đất” đối với ông Q thì giữa bà T1 với ông Q và những người con khác của bà T1 cùng ký cam kết sau khi tách sổ, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất 940 m² nói trên sẽ do ông Huỳnh Tấn S giữ, ông Q Chỉ được ở, không được sang, bán,...

Từ năm 2003 đến năm 2014 ông S kêu ông Q sửa chữa nhà thờ và nhà mồ, tiền bạc ông S đưa nhưng ông Q không chịu sửa chữa, từ đó ông Q trả lại đất cho ông S. Ông S nhận và sửa chữa, xây lại nhà thờ và nhà mồ cùng hàng rào. Ông S kêu vợ chồng ông Q trông coi giữ gìn, ông S trả cho vợ chồng ông Q 4.000.000đ/tháng nhưng ông Q không đồng ý nên ông S thuê người khác trông coi, giữ gìn mỗi tháng 2.000.000đ. Từ đó chú cháu xảy ra xích mích mâu thuẫn, ông Q dùng lời lẽ thô tục và khó nghe, cụ thể khi ông S thi công làm phần mộ và hàng rào trong khuôn viên đất.

Trên phần đất hiện tại ngang tổng thể là 30m, dài 35,2m, tổng diện tích là khoảng 1.056m², có vị trí cụ thể 02 phần như sau:

1. Phần đất của Trần Văn Q và vợ là Trương Kim L, ngang 6m, dài 25m, có một căn nhà xây ngang 5m, dài 20m.

2. Phần đất còn lại 24m, trong đó có một ngôi nhà thờ ngang 6m, dài 7m, nhà xây lợp ngói và cuốn một nền xây dựng bê tông cốt sắt, ngang 9m, dài 7,2m. Trên phần đất có một ngôi mộ của bà Phan Thị T5 xây dựng ngày 09/3/2003, ngang 8m, dài 8m. Do gia đình ông S quản lý và trông coi. Tiền đất ông S bỏ ra mua và bà ngoại cho nhưng giấy tờ thì Q lại là người đứng tên vì Q là cháu ông S. Từ khi Q có giấy chứng nhận QSD đất số W 598029, cấp ngày 11/6/2003 là ông S giữ giấy chứng nhận QSD đất, trước khi đó vào ngày 21/5/2003 có làm một giấy tờ cho đất, được UBND xã ký ngày 29/5/2003, với nội dung “Sau khi tách xong giấy chứng nhận QSD đất 940m² nói trên là do ông Huỳnh Tấn S giữ, lý do giữ tài sản nằm trong mảnh đất 940m² là do ông Huỳnh Tấn S là chú của Trần Văn Q mua và xây dựng để làm nhà thờ và đất hương hỏa”.

Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc hộ ông (bà) Trần Văn Q bao gồm ông Trần Văn Q, bà Trương Kim L, bà Nguyễn Thị T1, ông Trần Anh V, bà Trần Thị Ngọc T2, bà Trần Kim H1 phải trả lại phần đất tại tờ bản đồ số 03, thửa 219, diện tích 940m² cho ông S, bà T (riêng phần nền nhà của ông Q ngang khoảng 5m, dài 25m là đất của bà T, ông S Tan Huynh). Còn căn nhà ông Q và bà L xây đề nghị định giá theo giá thị trường, bà T và ông S Tan Huynh sẽ bồi thường. Đất tọa lạc tại tổ 5, ấp T, xã T A, huyện T, tỉnh Kiên Giang.

Tuy nhiên, tại phiên toà sơ thẩm, phía nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu hộ gia đình ông Q, bà L trả lại Diện tích đất thực tế (Khu I theo bản vẽ) là khu nhà thờ tổ và nhà mồ, tại tờ bản đồ số 03: thửa số 219 có theo hình vẽ 1,2,3,4,5,6 có số đo và diện tích cụ thể theo số đo thực tế là: 678,2m² (Trong đó:

có 153m² đất thuộc hành lang an toàn giao thông đường bộ). Còn diện tích đất thực tế gia đình ông Trần Văn Q bà Trương Kim L đang sử dụng (Khu II theo bản vẽ) tại tờ bản đồ số 03: số thửa 219 theo hình 4,7,9,6 có số đo và diện tích cụ thể theo số đo thực tế là: 274,5m² (Trong đó: có 67,8m² đất thuộc hành lang an toàn giao thông đường bộ) thì đồng ý để cho hộ gia đình ông Q được sử dụng.

Ý kiến trình bày tại đơn yêu cầu phản tố ngày 21/12/2019 của bị đơn - ông Trần Văn Q, bà Trương Kim L và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng của bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn như sau:

Nguồn gốc đất đang tranh chấp do bà nội cho cha mẹ chúng tôi từ năm 1963 (đất không có giấy tờ, chỉ nói cho chứ không có làm giấy), cha mẹ chúng tôi đã trực tiếp quản lý, sử dụng từ năm 1963 đến năm 2003. Năm 1993 mẹ tôi (Nguyễn Thị T1) được Nhà nước cấp giấy chứng nhận QSD đất.

Ngày 21/5/2003 chúng tôi được mẹ là Nguyễn Thị T1 lập tờ cho 940m² gồm có đất thổ cư + đất vườn. Giấy cho đất này cho ghi điều kiện, chúng tôi chỉ được ở không được bán, kể cả người được thừa kế sau này cũng vậy. Mục đích không được sang bán là một phần để ở, phần còn lại làm đất hương hỏa (nơi thờ cúng và chôn cất). Tại thời điểm chúng tôi được tặng cho thì trên đất đó đã có ngôi nhà thờ cúng, ngôi nhà mồ. Việc cho tặng này đã được tất cả anh chị em trong gia đình đồng ý ký tên, có chính quyền xác nhận, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã cấp giấy chứng nhận QSD đất cho hộ Trần Văn Q.

Nguồn gốc nhà ở: Bản thân Trần Văn Q đã sống trên mảnh đất này gần 50 năm, lúc nhỏ sống chung với gia đình trong căn nhà của cha mẹ. Năm 2013 chúng tôi đã xây dựng căn nhà cấp IV diện tích 120m² trên nền nhà cũ của cha mẹ.

Nguồn gốc nhà thờ, nhà mồ: Chúng tôi xác nhận tiền xây dựng nhà mồ là do ông S bỏ ra toàn bộ. Chúng tôi chỉ chịu phần diện tích đất xây dựng của các công trình đó. Sau này tiền sửa chữa cũng do ông S bỏ ra. Gia đình chúng tôi đồng ý để ông S xây dựng các công trình trên đất của nhà mình là một sai lầm đáng tiếc. Cứ tin tưởng rằng vợ chồng ông S muốn báo hiếu tổ tiên khi có tiền, không ngờ đây là âm mưu muốn chiếm đoạt tài sản hợp pháp của chúng tôi.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Chúng tôi phản đối, không thể chấp nhận các yêu cầu vô lý, không có căn cứ pháp luật của nguyên đơn, bởi vì:

Đất này là tài sản hợp pháp của gia đình chúng tôi, đã sử dụng ổn định qua nhiều thế hệ, có giấy tờ pháp lý đầy đủ, người dân địa phương ai cũng biết. Đối với nguyên đơn thì không có bất cứ tài liệu, chứng cứ nào có giá trị pháp lý để chứng minh rằng 940m² này là do mình được cho tặng và mua thêm.

Nguyên đơn biết rất rõ bà Nguyễn Thị T1 trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất này từ năm 1993 đến năm 2003 và đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận QSD đất vào năm 1993 nhưng không có bất kỳ phản đối nào.

Ông S, bà T đều biết rất rõ việc bà T1 và các con làm giấy cho tặng diện tích đất này cho hộ Trần Văn Q nhưng cũng không có bất cứ phản đối nào. Chính ông S là người đã cầm giấy chứng nhận QSD đất của bà Nguyễn Thị T1 đi làm thủ tục đăng ký sang tên cho hộ Trần Văn Q. Điều này chứng minh nguyên đơn đã nhất trí cao và phần đất này không phải là tài sản của nguyên đơn. Nội dung giấy

cho đất đề ngày 21/5/2003 đã ghi rất rõ lý do để ông S được quản lý Giấy chứng nhận QSD đất của chúng tôi vì tài sản nằm trong đất (nhà thờ, nhà mồ) do ông S bỏ tiền ra sửa chữa, xây dựng. Chúng tôi đồng ý cho ông S quản lý giấy tờ đất là để ông S có lòng tin rằng chúng tôi sẽ không bán phần đất có nhà thờ, nhà mồ do ông S sửa chữa, xây dựng. Mặt khác chúng tôi cũng chưa cần sử dụng đến giấy tờ này nên để ông S giữ hộ.

Phần ghi chú của giấy cho đất ngày 21/5/2003 ghi ông S giữ hộ giấy vì “Những tài sản nằm trong đất” là do ông S mua và xây dựng, nghĩa là “Vật tư xây dựng công trình” do ông S mua chứ không phải “Đất do ông S mua”. Ông S lợi dụng câu chữ ghi trong giấy chưa rõ ràng nên cho rằng mọi người công nhận đất do mình mua”.

Ông S bà T khai phần đất này do bà Phan Thị T5 đứng tên và chuyển cho ông Trần Văn Q, năm 2014 ông Q trả đất cho ông S là sai sự thật bởi vì: Đất do bà Nguyễn Thị T1 đứng tên và chuyển cho Q chứ không phải bà Phan Thị T5. Bà Trọng không có bất cứ giấy tờ nào đối với phần đất này. Ông Q xây nhà năm 2013, năm 2014 kêu trả đất thì khác nào kêu ông S đập nhà tôi. Nếu đất này ông Q không sử dụng thì trả lại cho bà T1 hoặc anh em của Q chứ không thể trả cho ông S vì có phải của ông S đâu mà trả. Đất của bà T1 cho mà trả cho ông S là điều vô lý. Nếu nói ông Q cho đất ông S thì có thể chấp nhận được.

Chúng tôi không bán nhà, căn nhà xây dựng trên phần đất thuộc quyền sở hữu hợp pháp chúng tôi nên không đồng ý cho đo đạc, thẩm định giá trị tài sản theo yêu cầu của nguyên đơn.

Bản thân ông S, bà T không có và chưa từng có diện tích đất 940m² tại tổ 5, ấp Tân Thạnh như yêu cầu nêu trong đơn khởi kiện. Nếu ông S bà T cho rằng 940m² đất này là tài sản của mình được cho tặng và tự mua thì: tại sao ông S bà T không có một ngày quản lý, sử dụng phần đất này; không đăng ký, không đóng thuế theo quy định của pháp luật; ông S bà T không có bất cứ phản đối nào đối với việc bà T1 liên tục sử dụng hơn 50 năm và đăng ký quyền sử dụng đất, ông S bà T không phản đối việc bà T1 lấy đất của mình cho tặng hộ Trần Văn Q mà còn đi làm giấy tờ giúp ; ông S bà T không phản đối khi ông Q xây dựng nhà kiên cố trên phần đất này. Sự im lặng và nhiệt tình giúp đỡ của ông S bà T đã đủ chứng minh 940m² đất này không phải của ông bà. Ông S, bà T lợi dụng vào chữ hiệu đạo của gia đình chúng tôi đã cho đất xây dựng nhà mồ để nhằm chiếm đoạt phần đất còn lại của chúng tôi.

Chúng tôi yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Không chấp nhận yêu cầu đòi đất vô lý, không có căn cứ pháp luật của ông S Tan Huynh và bà Phan Thị T.

- Buộc ông S Tan Huynh phải trả lại cho chúng tôi 01 giấy chứng nhận QSD đất số W 548029 do UBND huyện Tân Hiệp cấp ngày 11/6/2003 mang tên Trần Văn Q.

- Yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp kê biên khẩn cấp tạm thời, thu giữ giấy chứng nhận QSD đất số W 548029 do UBND huyện Tân Hiệp cấp ngày 11/6/2003

mang tên Trần Văn Q để đảm bảo thi hành án vì ông S Tan Huynh là Việt kiều, thường xuyên vắng mặt tại Việt Nam.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Thị T1 trình bày như sau: Phần đất đang tranh chấp này là của mẹ chồng (Phan Thị T5) cho vợ chồng tôi sử dụng từ năm 1963. Thời điểm này vợ chồng tôi sống chung với bà Trọng. Tôi trực tiếp chăm sóc, phụng dưỡng bà Trọng từ trước năm 1963 đến khi bà qua đời năm 2003. Tôi đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1993. Đến năm 2003 thì tôi cùng các con trong gia đình đã thống nhất làm giấy tờ cho tặng lại Trần Văn Q. Nhà nước đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Quân năm 2003. Chính ông S là người trực tiếp cầm giấy tờ làm giúp thủ tục chuyển tên từ tôi sang Trần Văn Q. Năm 2013, vợ chồng Q đã xây dựng nhà ở kiên cố trên phần đất này để ở và chăm sóc, phụng dưỡng tôi. Suốt quá trình gia đình tôi sử dụng đất qua nhiều thế hệ, Q xây dựng nhà ở kiên cố trên đất này không có ai tranh chấp. Việc ông S, bà T khởi kiện đòi đất là không đúng. Đất này là của tôi cho con hợp pháp, đúng pháp luật, Nhà nước đã công nhận nên tôi, không đồng ý với các yêu cầu của ông S, bà T.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – ông Trần Văn M1, bà Trần Thị Kim P, bà Trần Thị H trình bày như sau: Phần đất đang tranh chấp này là của bà nội cho mẹ chúng tôi (Nguyễn Thị Tư) sử dụng từ năm 1963 và đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1993. Đến năm 2003 thì mẹ chúng tôi cùng anh, chị em trong gia đình đã làm giấy tờ cho tặng lại Trần Văn Q. Nhà nước đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Quân năm 2003. Thủ tục chuyển tên từ mẹ tôi sang Trần Văn Q do chú S làm. Giấy tờ đất của Q do chú S giữ. Năm 2013 vợ chồng Quân đã xây dựng nhà ở kiên cố trên phần đất này để ở và chăm sóc mẹ. Suốt quá trình gia đình chúng tôi sử dụng đất qua nhiều thế hệ, Q xây dựng nhà ở kiên cố trên đất này không có ai tranh chấp. Chúng tôi đã đồng ý ký tên vào giấy tặng cho nên không có quyền quyết định. Việc ông S, bà T khởi kiện đòi đất là không có căn cứ, trái đạo đức nên chúng tôi không đồng ý với các yêu cầu của nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – ông Trần Anh V, bà Trần Thị Ngọc T2 trình bày như sau: Phần đất đang tranh chấp này là của bà nội (Nguyễn Thị T1) sử dụng từ năm 1963. Đến năm 2003 thì bà nội, cô bác, đã làm giấy tờ cho tặng cha mẹ chúng tôi là Trần Văn Q-Trương Thị Kim L. Cha mẹ chúng tôi đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2003. Năm 2013, cha mẹ chúng tôi đã xây dựng nhà ở kiên cố trên phần đất này để ở. Suốt quá trình gia đình chúng tôi sử dụng đất qua nhiều thế hệ không có ai tranh chấp. Năm 2019, ông S, bà T khởi kiện đòi đất là không có căn cứ, trái đạo đức nên chúng tôi không đồng ý với các yêu cầu của nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - bà Trần Kim H1 trình bày tại bản tự khai ngày 26/8/2022 như sau: Tôi là con của ông Trần Văn Quang và bà Nguyễn Thị T1 và là chị của Trần Văn Q. Cha mẹ tôi sinh được 5 anh em: Trần Kim H, Trần Văn M1, Trần Kim P, Trần Kim H1.

Trước đây tôi ở với mẹ tôi trên phần đất tranh chấp giữa ông Trần Văn Q với

ông Huỳnh Tấn S, cha tôi là ông Trần Mậu chết năm 1975, sau đó thì tôi đi làm thuê làm mướn đến năm 1999 thì tôi đi lấy chồng, lúc đó tôi 32 tuổi và tôi vẫn ở trong nhà tổ đang tranh chấp bây giờ với mẹ tôi. Theo tôi biết trước đây cụ Hưng và cụ Huê chia đất cho ba người con gái là cụ Phan Thị T5, cụ Phan Kim L1 và cụ Phan Kim Chỉ chia làm ba phần, sau đó cụ Lợi có mướn tiền của cụ T5 nên cụ Lợi bán lại phần đất được chia của mình cho cụ T5, phần đất của cụ Phan Kim Chỉ bán cho người khác là ông Phan Văn Minh là người đang ở giáp ranh đất hiện nay. Như vậy lúc đó cụ T5 được hai phần đất, hai phần đất này hiện nay như tôi biết là khu nhà tổ và khu nhà mồ như hiện nay.

Ông Trần Văn Q là cháu nội nên được cụ T5 cho một nền nhà như hiện nay đang ở. Tôi xác định ông Q chỉ được phần đất đã cất nhà hiện nay ông Q đang ở, còn phần còn lại là đất của nhà tổ và khu nền mộ là của bà Phan Kim T5 để cho bà Nguyễn Thị T1 đứng tên và chuyển cho Trần Văn Q đứng tên. Tôi biết giữa ông Huỳnh Tấn S, bà Nguyễn Thị T1 và gia đình ông Q chỉ được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không được quyền sang bán, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi đó ông Q thế chấp Ngân hàng, ông S chuộc ra và giữ luôn. Ông S yêu cầu được đứng tên và yêu cầu được ông Q trả lại đất thì tôi yêu cầu xử theo pháp luật. Nếu trong trường hợp đất này của chú Huỳnh Tấn S thì tôi xin được ở trên phần đất này để thờ bà nội tôi là Phan Kim T5. Lý do tôi biết được ông Q không chịu đưa lại đất cho ông S là sợ ông S sau khi đứng tên trên đất xong ông cho nhà Chùa nên ông Q không đồng ý đem đất cho nhà Chùa. Tôi cũng đồng ý cho chú S đứng tên nhưng chú phải để cho con cháu sử dụng chứ không được đưa cho người ngoài sử dụng. Tôi biết việc thỏa thuận theo giấy cho đất ngày 21/5/2003 trong đó có chữ ký của tôi là Trần Kim H1.

Lời khai của những người làm chứng :

1. Lời khai của ông Vũ Thanh P1 :

Tôi không có quan hệ họ hàng và cũng không có mâu thuẫn gì với gia đình ông S bà T và ông Q bà L. Tôi là người được vợ chồng ông S bà T thuê để xây hàng rào quanh phần mồ mả. Việc mua bán đất giữa vợ chồng ông S bà T với bà Lợi như thế nào thì tôi không biết, cũng không chứng kiến việc mua bán đất, giao vàng giữa các bên. Tôi là người đi xây dựng các công trình hàng rào, cửa sắt của nhà mồ.

Lúc đầu tôi làm xây dựng chỗ Chùa của bà Bùi Thị Thu T3 (Thích Nữ Diệu H). Sau khi tôi làm xong chỗ chùa của bà T3 thì bà T3 có giới thiệu tôi qua làm hàng rào và cửa sắt chỗ vợ chồng ông S bà T. Bà T3 nói cho tôi biết là đất này của vợ chồng bà T ông S, vợ chồng bà T ông S ở nước ngoài gửi tiền về đưa cho bà T3 để trả tiền cho tôi. Tôi xây dựng hàng rào quanh mồ mả, có một hàng rào xây dựng ngăn cách với vợ chồng ông M1. Vợ chồng ông S bà T có dự định xây dựng nhà trị giá khoảng 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) phía sau nhà tổ. Tôi có quần nền rồi nhưng do vợ chồng bà T ông S mâu thuẫn với vợ chồng ông Q bà L nên vợ chồng ông Q không cho xây nên tôi không xây nữa. Đối với số tiền công trả cho tôi thì do bà T3 gọi điện thoại trực tiếp cho vợ chồng ông S nhiều cuộc điện thoại tôi có trực tiếp nghe. Tôi khẳng định tất cả hàng rào là do vợ chồng ông S bà T bỏ

tiền ra xây dựng, công nhà mồ cũng do vợ chồng ông S gửi về cho bà T3 để trả tiền cho công thợ.

2. Lời khai của ông Lê Văn B: Ông nội tôi tên Phan Văn Hưng, sinh năm 1876, chết năm 1930, bà nội tôi tên Bùi Thị Huê, sinh năm 1880, chết 1976. Bà Phan Thị T5 là cô ruột của tôi, ông Huỳnh Tấn S là em cô cậu ruột của tôi, cha tôi tên Phan Văn Tới là thứ năm trong gia đình, còn cô Trọng là em ruột của cha tôi là thứ sáu trong gia đình. Cha tôi tên Phan Văn Tới, sinh năm 1907, chết 1996 bà Lê Kim Lợi thứ tám trong gia đình, bà Lợi chết năm 2004, mộ bà Lợi được chôn tại ấp Thạnh Lộc còn bà Lê Kim Chỉ là thứ chín trong gia đình, đã chết năm 2020, ông Q là cháu nội ruột của bà Trọng, gọi ông S là chú ruột, gọi tôi là bác họ. Theo tôi biết nguồn gốc đất mà ông S và ông Q đang tranh chấp là của ông bà nội tôi tên Phan Văn Hưng bà Bùi Thị Huê. Năm 1930 ông Hưng chết để lại cho bà Huê sử dụng, quản lý, đến năm 1976 bà Huê chết để lại toàn bộ diện tích đất này cho bà Lê Kim Lợi và bà Trọng, bà Lợi và bà Trọng ở trên đất này, quản lý sử dụng, mỗi người được chia diện tích bao nhiêu thì tôi không biết. Còn việc mua bán chuyển nhượng giữa bà Lê Kim Lợi với vợ chồng ông S bà T theo giấy sang nhượng đất ngày 26/6/2000 mà Tòa án cho tôi xem thì tôi không biết.

3. Lời khai của bà Bùi Thị Thu T3 (Thích Nữ Diệu H) : Tôi không có quan hệ họ hàng gì với ông S bà T, ông Q bà L. Tôi cũng không có mâu thuẫn gì với ông S bà T ông Q bà L. Do trước đây vợ chồng ông S bà T là Phật tử đi chùa, có góp tiền xây dựng sửa chữa chùa Tân Thọ, hai vợ chồng ông S ở Mỹ không về được thì có gửi tiền về để sửa chữa chùa, từ đó tôi có mối quan hệ quen biết với vợ chồng ông S bà T. Vợ chồng ông S bà T có nhờ tôi đứng ra mua vật liệu xây dựng. Vì trước đó chùa Tân Thọ có xây dựng và sửa chữa nhiều. Trong năm 2016 thì có thợ làm hàng ngày nên có nhờ anh Vũ Thanh P1 ở ấp Tân Hà B, xã Tân Hiệp B, huyện Tân Hiệp, Kiên Giang là thợ chính của chùa xây dựng sửa chữa năm 2016, còn các năm khác thì chùa có tu sửa lại rai. Vợ chồng ông S bà T là người ra tiền nhờ tôi ở Việt Nam đứng ra mua vật liệu xây dựng, đồ đạc cho ông P1 là thợ thi công. Khi thi công làm hàng rào thì vợ chồng ông Q tỏ thái độ không đồng tình cho xây dựng hàng rào giữa nhà ông Q và bên đất nhà thờ thì ông S có điện thoại về cho ông Q. Còn ông Q mâu thuẫn với vợ chồng ông S như thế nào thì tôi không biết rõ. Nhưng theo tôi được biết vợ chồng ông S có ý định trả cho vợ chồng ông Q một tháng 4 triệu đồng để trông coi mồ mả và quét dọn nhà thờ cho ông S nhưng vợ chồng ông Q không đồng ý nên vợ chồng ông S có mượn người khác để quét dọn nhà thờ này mỗi tháng 2 triệu đồng. Số tiền này vợ chồng ông S gửi về Việt Nam cho tôi để tôi trả tiền cho người quét dọn nhà thờ của ông S. Khi vợ chồng ông S tiến hành xây dựng nhà thờ nhà mồ và quán nền móng thì vợ chồng ông Q không có phản ứng gì mà đồng ý cho xây dựng. Tất cả công trình xây dựng nhà thờ nhà mồ và quán móng đều là tiền của vợ chồng ông S gửi về Việt Nam cho tôi và tôi trả tiền cho thợ.

4. Lời khai của ông Nguyễn Lê T4: Cụ Phan Thị T5, Lê Kim Lợi và mẹ tôi là Lê Kim Chỉ là ba chị em ruột nhưng không biết khi bà T5 đi làm giấy tờ như thế nào thì bị đổi họ Phan Thị T5, mẹ tôi là bà Lê Kim Chỉ đã chết năm 2020. Tôi và mẹ tôi đều chứng kiến việc mua bán đất giữa bà Lê Kim Lợi với vợ chồng ông

Huỳnh Tấn S bà Phan Thị T theo giấy sang nhượng đất ngày 26/6/2000 thể hiện nội dung bà Lợi sang nhượng đất cho bà T, ông S một miếng đất thổ vườn ngang mặt lộ 6 mét dài 35,2 mét, một bên giáp với đất của Hai Huỳnh (là ông Phan Ngọc M2) với giá 12 chỉ vàng 24k, ông S và bà T đã giao đủ vàng cho bà Lợi, bà Lợi đã giao đất cho ông S bà T để làm khu nhà mồ như hiện nay. Khi sang nhượng đất tôi và mẹ tôi là Lê Kim Chi ký vào giấy sang nhượng đất này theo giấy trong hồ sơ của Tòa án. Tôi có xem và khẳng định giấy này do tôi viết. Diện tích đất đang tranh chấp hiện nay có khu nhà mồ. Nguồn gốc đất mà bà Lợi bán cho bà T ông S là đất của bà Bùi Thị Huệ, bà Huệ là mẹ của bà Lợi, bà T5 và bà Chi. Theo tôi được biết thì trước đây ông S bà T cho ông Q đứng tên giấy là do để cho vợ chồng ông Q quản lý khu nhà mồ mà nhưng do hiện nay giữa vợ chồng ông S bà T với vợ chồng ông Q bà L xảy ra mâu thuẫn nên vợ chồng ông S bà T có ý định muốn lấy lại diện tích đất đã mua trước đây. Tôi yêu cầu vợ chồng ông Q bà L phải trả lại diện tích đất cho vợ chồng ông S bà T vì khi vợ chồng ông S bà T mua đất thì chỉ cho vợ chồng ông Q đứng tên giùm. Tôi khẳng định việc mua bán là có thật theo đúng giấy sang nhượng đất, lúc đó dì tôi là bà Lê Kim Lợi có làm giấy mua bán với ông S.

5. Lời khai của ông Phan Ngọc M2: Tôi chỉ là hàng xóm láng giềng không có bà con thân thích gì, tôi ở gần nhà ông Q và phần đất tranh chấp nên tôi biết rất rõ số đất hiện nay ông Q và ông S tranh chấp với nhau mà ông S làm nhà mồ là trước đây có nguồn gốc đất là của bà Huệ, bà Huệ chia cho ba người con mỗi người một phần là bà Chi, bà Trọng và bà Lợi. Sau đó ông M1 mua toàn bộ phần đất của bà Chi được chia có chiều ngang là 11m chiều dài khoảng 30m, còn phần đất của bà Lê Kim Lợi bán lại cho ông S và bà T đồng thời có mua thêm phần đất ngang là 04m chiều dài khoảng 30m là của ông S và bà T mua của bà Lợi có chiều ngang là 11m chiều dài khoảng 30m,. Như vậy tổng cộng phần đất tôi mua được là tổng cộng chiều ngang theo lộ là 15m chiều dài khoảng 30 m và tôi đã kê khai được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần của ông S bà T mua của bà Lợi còn lại và cộng chung với phần đất của bà Trọng được chia nữa là toàn bộ diện tích đất mà các bên đang tranh chấp. Sau đó tôi thấy ông S có xây hàng rào lên và sửa chữa nền mộ làm khu mộ và làm hàng rào trên phần đất đó, lúc đó tôi biết mua đất. Tôi có mua một phần đất của bà Chi; liền kề với phần đất của tôi mua là phần đất của bà Lợi bán cho bà T và ông S. Hiện nay đất của tôi mua của bà Chi và một phần đất ông S bà T mua của bà Lợi bán lại cho tôi thì đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của tôi đứng tên xong. Như vậy đất của bà Lợi bán cho bà T và ông S thì hiện nay đã làm khu nền mộ và có làm hàng rào giáp ranh đất với nhà tôi.

6. Lời khai của bà Nguyễn Thị M3: Tôi là người ở xóm giáp ranh với anh Quân, anh Minh, tôi ở đây 52 năm, sinh sống cùng với anh Quân, anh Minh. Tôi thấy giữa tôi và hai gia đình không có mâu thuẫn gì với nhau, tôi biết nguồn gốc diện tích đất vợ chồng bà T đang tranh chấp với vợ chồng ông Q bà L là của cụ Hưng cụ thể khi cụ Hưng chết, cụ Huệ chia đất cho ba người con gái gồm: Phan Thị T5, Phan Kim L1, Phan Kim Chi. Như vậy phần đất tranh chấp là của ông bà ngoại ông S, bà T để lại cho mẹ ông S là bà Phan Thị T5, bà Lê Kim Lợi được một phần, bà Lê Kim Chi được một phần, phần đất của bà Lê Kim Chi bán cho ông

Phan Ngọc M2, phần đất của bà Lê Kim Lợi bán cho bà Phan Thị T5 là mẹ ông S bà T.

Tôi không chứng kiến việc các bên mua bán và giao nhận tiền với nhau nhưng tôi được biết là số tiền mẹ ông S mua đất của bà Lợi là do vợ chồng ông S bà T gửi tiền từ nước ngoài về để mua còn giấy tờ thì để cho anh Q đứng tên dùm, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì theo tôi biết là ông S giữ từ trước cho đến nay, phần diện tích đất tranh chấp hiện nay có nhà mồ. Tôi xác định việc mua bán đất giữa bà Lợi với mẹ của ông S bà T là đúng sự thật.

Tại bản án dân sự số 37/2022/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang đã quyết định:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông S Tan Huỳnh (Huỳnh Tấn S), bà Phan Thị T.

2.2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của vợ chồng ông Trần Văn Q, bà Trương Kim L.

2.3. Buộc hộ ông (bà) Trần Văn Q, gồm ông Trần Văn Q bà Trương Kim L, bà Nguyễn Thị T1, ông Trần Anh V, bà Trần Thị Ngọc T2, bà Trần Kim H1 phải sang tên trả lại quyền sử dụng đất cho ông S Tan Huỳnh (Huỳnh Tấn S), bà Phan Thị T, diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông (bà) Trần Văn Q số giấy W548029, UBND huyện Tân Hiệp, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 11/6/2003. Số đất tại tờ bản đồ số 03, số thửa 219; với tổng diện tích theo số đo thực tế là 678,2m². Đất tọa lạc tại: Ấp T, xã T A, huyện T, tỉnh Kiên Giang. Diện tích đất theo số đo thực tế (tại Khu I theo bản vẽ) là khu nhà thờ tổ và nhà mồ, thuộc tờ bản đồ số 03: thửa số 219 có theo hình vẽ 1,2,3,4,5,6 có số đo và diện tích cụ thể như sau:

- Chiều ngang :

+ Mặt tiền giáp với lộ liên ấp Tân Thạnh cạnh 3,4 là 19,1m;

+ Mặt hậu giáp với đất ông Phan Ngọc M2 cạnh 1,6 là 19,7m;

- Chiều dài:

+ Giáp với đất ông Phan Ngọc M2 cạnh 2,3 là 8m; cạnh 1,2 là 29,2m.

+ Giáp với đất (Khu II theo bản vẽ) do ông Trần Văn Q, bà Trương Kim L đang sử dụng cạnh 4,5 là 8m; cạnh 5,6 là 25,43m.

Với tổng diện tích theo số đo thực tế là: 678,2m² (Trong đó: 413,9m² đất vườn; 93,3m² đất thổ cư; có 153m² đất thuộc hành lang an toàn giao thông đường bộ).

2.3.1. ông S Tan Huỳnh (Huỳnh Tấn S), bà Phan Thị T được quyền sử dụng toàn bộ các cây trồng các công trình xây dựng trên đất nói trên cụ thể:

- Về cây trồng: Cây trồng trên phần đất nhà mồ gồm có: 2 cây bông Giấy loại A, 8 cây bông trang loại A; mai vàng loại B 3 cây; Mai chiếu thủy loại B 1 cây; Cây trồng trên phần đất nhà tổ: 2 cây bông Giấy loại A, 08 cây sứ loại A; 01 cây Bưởi, 01 cây chanh, 01 cây vú sữa, 02 cây Xoài, măng cầu 02 cây loại C. Mai vàng 05 cây loại D cây bông Giấy loại A;

- Công trình xây dựng tại khu Nhà mồ do ông Huỳnh Tấn S, bà Phan Thị T xây dựng và được quản lý và sử dụng cụ thể :

Tường rào: năm xây dựng: 2003, kết cấu tường xây gạch dày 10cm, trát xi măng hai mặt, quét sơn nước cao 2,1m, diện tích $34,65\text{m} \times 2,1\text{m} = 72,77 \text{ m}^2$. Hiện trạng đang sử dụng bình thường. Hàng rào: Năm xây dựng 2003, kết cấu móng bê tông cốt thép, cột xây gạch cao 2 cm, khung song sắt, cột cổng xây gạch (30 x 30) cm, ốp đá, cửa rào khung sắt, diện tích $50,45\text{m} \times 2 \text{ m} = 100,9 \text{ m}^2$. Hiện trạng đang sử dụng bình thường. Nhà mồ: Năm xây dựng 2003, kết cấu móng bê tông cốt thép, cột bê tông cốt thép, nền lát gạch men (40 x 40) cm, nền cao 60 cm, không vách, mái đổ bê tông cốt thép, diện tích $4,6\text{m} \times 4,55\text{m} = 20,93 \text{ m}^2$. Hiện trạng đang sử dụng bình thường. Sân gạch (Khu nhà mồ): Năm xây dựng: 2003, kết cấu: Bó nền xây gạch, nền lát gạch Ceamic (40 x 40) cm, diện tích: $20,52 \text{ m}^2 + 15,5 \text{ m}^2 + 7,85 \text{ m}^2 + 7,21 \text{ m}^2 = 51,06 \text{ m}^2$. Hiện trạng đang sử dụng bình thường. Sân trước (Nhà mồ): Năm xây dựng: 2003, kết cấu bó nền xây gạch, có bê tông lót đá (4 x 6) nền láng xi măng. Diện tích $(5,2\text{m} + 8,4\text{m})/2 \times 26,35 = 179,18 \text{ m}^2$. Hiện trạng đang sử dụng bình thường. Bó nền: Năm xây dựng: 2016, kết cấu tường xây gạch dày 20cm không trát xi măng (Cao 60 cm), diện tích $(8,65\text{m} + 8,65 \text{ m} + 8,65 \text{ m} + 7,05 \text{ m} + 7,05 \text{ m}) \times 0,6 \text{ m} = 24,03 \text{ m}^2$. Hiện trạng bỏ trống không sử dụng.

- Công trình xây dựng tại khu Nhà tổ do cụ Phan Thị T5 và ông Huỳnh Tấn S, bà Phan Thị T xây dựng được quản lý và sử dụng và sử dụng:

Hàng rào: Năm xây dựng: 2017, kết cấu móng bê tông cốt thép, cột xây gạch (20 x 20) cm ốp đá, tường xây gạch 20 cm trát xi măng 2 mặt (cao 40 cm), phía trên hàng rào khung sắt (cao 1,6 m), cổng rào cột xây gạch (40 x 40) cm ốp đá, cửa rào sắt. Diện tích $13,97 \times 2\text{m} = 27,94 \text{ m}^2$. Hiện trạng đang sử dụng bình thường. Sân xi măng (Bên hông nhà tổ): Năm xây dựng: 2010, kết cấu nền láng xi măng, có bê tông lót đá (4 x 6), diện tích $8 \text{ m} \times 11,7 \text{ m} = 93,6 \text{ m}^2$. Hiện trạng nền xi măng bị bể vẫn đang sử dụng. Sân lát gạch (Phía trước nhà tổ): Năm xây dựng 2010, kết cấu bó nền xây gạch, nền lát gạch tàu có lót bê tông. Diện tích $5,97 \text{ m} \times 4,9 \text{ m} = 29,25 \text{ m}^2$. Hiện trạng đang sử dụng bình thường.

Hàng ba (Nhà chính): Năm xây dựng 1989. Kết cấu móng bê tông cốt thép, cột bê tông cốt thép, mái đổ bê tông cốt thép, nền lát gạch men (40x 40) cm. Diện tích $5,4\text{m} \times 1,5\text{m} = 8,1 \text{ m}^2$. Hiện trạng sử dụng lâu năm và có sửa chữa, sơn lại năm 2017, đang sử dụng bình thường.

Nhà chính: Năm xây dựng 1989, kết cấu móng bê tông cốt thép, cột bê tông cốt thép, nền lát gạch men (40 x 40) cm , tường xây gạch dày 10 cm quét sơn nước, đòn tay vì kèo gỗ, mái ngói, cửa sổ và cửa chính khung sắt cánh gỗ, diện tích $5,4 \text{ m} \times 7,74\text{m} = 41,8 \text{ m}^2$. Hiện trạng nhà sử dụng lâu năm và có sửa chữa, sơn lại năm 2017, đang sử dụng bình thường.

Nhà vệ sinh: Năm xây dựng: 1989, kết cấu móng bê tông cốt thép nền lát gạch men (40 x 40) cm, tường xây gạch 10 cm, quét sơn nước, ốp gạch men (25 x 40) cm cao 1,6 m, đòn tay gỗ, mái tôn sóng vuông, cửa nhựa, xí bệt, lavabo có hầm tự hoại. Diện tích $1,7\text{m} \times 2\text{m} = 3,4 \text{ m}^2$. Hiện trạng đang sử dụng bình thường.

2.3.2. Buộc bà Phan Thị T và ông Huỳnh Tấn S (S Tan Huynh) phải trả lại

tiền giá trị cây trồng trên đất cho ông Trần Văn Q và bà Trương Kim L với số tiền là 11.763.000đ (Mười một triệu bảy trăm sáu mươi ba nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2.3.3. Ghi nhận sự tự nguyện thoả thuận của ông S Tan Huynh (Huỳnh Tấn S), bà Phan Thị T, ông S đồng ý để cho bà Phan Thị T được làm các thủ tục nhận đất và được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho số đất 678,2m² nói trên khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như trên và ghi nhận ý kiến của phía nguyên đơn cam kết sử dụng đất như trên để làm nơi thờ cúng và mồ mả không chuyển nhượng sang bán. Trừ trường hợp khi nhà nước có thu hồi.

2.4. Hộ ông (bà) Trần Văn Q, gồm ông Trần Văn Q bà Trương Kim L, bà Nguyễn Thị T1, ông Trần Anh V, bà Trần Thị Ngọc T2, bà Trần Kim H1 được quyền quản lý, sử dụng số đất theo giấy chứng nhận QSD đất mang tên hộ ông (bà) Trần Văn Q số giấy W548029, UBND huyện Tân Hiệp, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 11/6/2003. Đất tại tờ bản đồ số 03, số thửa 219; với tổng diện tích theo số đo thực tế còn lại là: 274,5m². Đất tọa lạc tại: Ấp T, xã T A, huyện T, tỉnh Kiên Giang. Diện tích đất thực tế đang sử dụng (tại Khu II theo bản vẽ) thuộc tờ bản đồ số 03: số thửa 219 theo hình 4,7,9,6 có số đo và diện tích 274,5m² (trong đó đất thổ cư là 206,7m²; có 67,8m² đất thuộc hành lang an toàn giao thông đường bộ); cụ thể như sau:

- Chiều ngang : + Mặt tiền giáp với lộ liên ấp Tân Thạnh cạnh 4,7 là 8,5m;
+ Mặt hậu giáp với đất ông Nguyễn Văn Út cạnh 9,6 là 8,5m.
- Chiều dài: + Giáp với đất (khu I theo bản vẽ) nhà thờ tổ, khu mộ cạnh 4,5 là 8m; cạnh 5,6 là 25,43m.
+ Giáp với đất ông Nguyễn Văn Út cạnh 7,8 là 8m; cạnh 8,9 là 23,8m.

Với tổng diện tích theo số đo thực tế là: 274,5m² (Trong đó: đất thổ cư là 206,7m²; có 67,8m² đất thuộc hành lang an toàn giao thông đường bộ)

Toàn bộ Công trình xây dựng và cây trồng có trên phần đất tại (khu II) do ông Trần Văn Q, bà Trương Kim L trồng và xây dựng, được quản lý sử dụng trên phần đất 274,5m² nói trên.

Cụ thể các diện tích đất như trên theo biên bản đo đạc thực tế đất ngày 11/01/2020 (Bút lục số 101 đến 107) của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang và theo sơ đồ tờ trích đo địa chính ngày 14/4/2022 (Bút lục 184) của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tân Hiệp, tỉnh Kiên Giang.

Nghiêm cấm mọi hành vi cản trở, xâm hại khi các bên đương sự thực hiện quyền sử dụng đất hợp pháp của mình theo quy định của Luật đất đai.

Kiến nghị UBND huyện Tân Hiệp, tỉnh Kiên Giang làm thủ tục, cấp điều

chỉnh, tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Hộ ông (bà) Trần Văn Q số giấy W548029, UBND huyện Tân Hiệp, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 11/6/2003. Số đất tại tờ bản đồ số 03, số thửa 219 sang tên quyền sử dụng đất cho bà Phan Thị T, và Hộ ông (bà) Trần Văn Q tương ứng với diện tích đất theo số đo thực tế như trên, khi các bên có yêu cầu theo đúng quy định của pháp luật về đất đai. Các khoản phí, lệ phí chuyển quyền do các bên phải chịu tương ứng với diện tích đất nói trên theo quy định của pháp luật về đất đai.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá, án phí sơ thẩm, quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 20/9/2022, bị đơn ông Trần Văn Q và bà Trương Kim L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án dân sự số 37/2022/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, bị đơn không rút yêu cầu kháng cáo, các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày nội dung kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm, lý do: Bản án sơ thẩm đã giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông S, bà T; đánh giá các chứng cứ không toàn diện, không khách quan.

Trong trường hợp không đủ cơ sở để hủy án sơ thẩm thì đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn. Vì toàn bộ diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ ông Q đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Gia đình ông Q đã sử dụng ổn định từ trước đến nay qua nhiều thế hệ. Mặc dù ông Q có thừa nhận là vợ chồng ông S có bỏ tiền ra đầu tư, xây dựng khu nhà thờ, nhà mồ và xây cổng, tường bao khu vực nhà thờ nhưng việc nguyên đơn yêu cầu công nhận cho nguyên đơn có quyền sử dụng đất (phần có nhà thờ, nhà mồ) là không có cơ sở, vì quyền sử dụng đất vẫn là của ông Q.

- Nguyên đơn không kháng cáo, tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn không đồng ý với các ý kiến và yêu cầu kháng cáo nêu trên của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phần tranh luận:

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn tranh luận: Phía đại diện nguyên đơn không xác định ông S đi định cư thời gian nào. Nhưng lại có 03 lời khai về nguồn gốc đất là mâu thuẫn. Bởi ông S là phi công, nên buộc phải đi định cư trước năm 1975, nên không thể được cho đất năm 1976. Năm 1993, bà T1 được cấp đất, nên việc cho tặng giữa bà Trọng với ông S là không đúng. Nguyên đơn cho rằng số tiền 8 triệu đồng là tiền mua đất là không hợp lý vì đây là khoản tiền ông S cho bà T1 vay và có giấy mượn tiền không phải là giấy mua đất. Đối với lời khai nhân

chứng, ông T4 khẳng định có viết giấy, ký giấy, chứng kiến việc mua bán đất nhưng mâu thuẫn lời khai với ông M1.

Phía bị đơn sử dụng đất ổn định và được Nhà nước công nhận QSDĐ, ông Q được gia đình cho đất được sự chứng kiến của ông S, ông S cũng không phản đối gì. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quyền sử dụng đất của ông S, bà T là không có cơ sở, vì từ năm 1993 đến nay, ông S không thực hiện nghĩa vụ thuế đối với phần đất này. Khi tuyên công nhận cho vợ chồng ông S được sử dụng đất cũng không ghi nhận công sức của bà T1, ông Q. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tranh luận: Không đồng ý với ý kiến tranh luận của người đại diện hợp pháp bị đơn nêu trên. Vì phần đất tranh chấp là một phần ông S, bà T mua của cụ Phan Kim L1, diện tích 6m x 35,2m, giá 12 chỉ vàng 24K. Sau đó, ông S được mẹ là cụ T5 cho thêm phần đất của cụ T5, mục đích cụ T5 cho là để ông S xây dựng nhà thờ tổ và khu mộ. Do thời điểm đó bà T1 ở chung với cụ T5 và cụ T5 đã lớn tuổi, ông S ở nước ngoài không thể đứng tên giấy CNQSDĐ nên để cho bà Nguyễn Thị T1 đứng ra kê khai, đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, ngày 21 tháng 5 năm 2003, khi bà T1 làm “Giấy cho đất” đối với ông Q thì giữa bà T1 với ông Q và những người con khác của bà T1 cùng ký cam kết sau khi tách sổ, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất 940 m² nói trên sẽ do ông Huỳnh Tấn S giữ, ông Q chỉ được ở, không được sang, bán. Trong thời gian bà T1 và ông Q đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông S vẫn là người đầu tư sửa chữa nhà thờ, xây dựng nhà mộ và xây dựng cổng rào khuôn viên đất, bỏ tiền thuê người trông coi nhà thờ. Trong quá trình xây dựng hàng rào nhà mộ, giữa ông S và ông Q có sự mâu thuẫn với nhau nên phát sinh tranh chấp. Mục đích của ông S, bà T yêu cầu công nhận và lấy lại đất cũng chỉ nhằm xây dựng, tu bổ nhà thờ, làm nơi thờ cúng tổ tiên và nhà mộ, cam kết không S, bán cho bất cứ ai. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng:

Trong giai đoạn phúc thẩm, Thẩm phán chủ tọa, thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng qui định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của họ theo qui định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung:

Bản án sơ thẩm đã giải quyết đúng pháp luật, yêu cầu kháng cáo của bị đơn không có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem

xét đầy đủ ý kiến của các bên đương sự và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục xét xử vắng mặt đương sự:

Các bên đương sự đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa đến lần thứ 2 nhưng toàn bộ những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2]. Về kháng cáo của bị đơn: Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị hủy án sơ thẩm vì cho rằng Bản án sơ thẩm giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông S, bà T; đánh giá các chứng cứ không toàn diện, không khách quan, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1]. Về tố tụng: Xét việc bị đơn cho rằng án sơ thẩm xét xử vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thấy rằng tại đơn khởi kiện nguyên đơn tranh chấp toàn bộ diện tích đất 940m² hiện ông Q đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm, phía nguyên đơn đã thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ còn tranh chấp khu nhà thờ tổ và nhà mồ (Khu I theo bản đồ trích đo địa chính) với tổng diện tích theo số đo thực tế là: 678,2m² (trong đó có 153m² đất thuộc hành lang an toàn giao thông đường bộ) tại tờ bản đồ số 03: thửa số 219. Phần đất còn lại (khu II theo bản vẽ) thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên hộ ông Q đã xây dựng khu nhà ở và đang ở có diện tích theo số đo thực tế là: 274,5m² (Trong đó: Có 67,8m² đất thuộc hành lang an toàn giao thông đường bộ) nguyên đơn không tranh chấp, đồng ý để bị đơn được sử dụng.

Như vậy, việc nguyên đơn khởi kiện và thay đổi yêu cầu khởi kiện cũng trên một đối tượng khởi kiện là thửa đất tại tờ bản đồ số 03, thửa số 219 mà cơ quan có thẩm quyền đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trần Văn Q và việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là thay đổi giảm hơn yêu cầu khởi kiện ban đầu. Do đó, việc người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vượt quá yêu cầu của nguyên đơn – ông S, bà T và đề nghị hủy án sơ thẩm vì lý do này là không có cơ sở chấp nhận.

[2.2]. Về nội dung:

[2.2.1]. Xét thấy, phần đất tranh chấp có vị trí (Khu I theo bản đồ trích đo địa chính) với tổng diện tích theo số đo thực tế là: 678,2m², trong đó có 153m² đất thuộc hành lang an toàn giao thông đường bộ và khu nhà thờ tổ và nhà mồ, tại tờ bản đồ số 03, thửa số 219, thuộc một phần trong tổng diện tích 940 m² hộ ông (bà) Trần Văn Q được UBND huyện Tân Hiệp, tỉnh Kiên Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy THA000116 ngày 11/6/2003 (diện tích đất thực tế hiện nay theo kết quả đo đạc của cấp sơ thẩm thể hiện là 952,7m², trong đó có 153m² (khu I) + 67,8m² (khu II) = 220,8m² đất thuộc hành lang an toàn giao thông đường bộ. Phần đất còn lại (khu II theo bản đồ trích đo địa chính) thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên hộ ông Q đã xây dựng khu nhà ở và đang ở có diện tích theo số đo thực tế là: 274,5m² (trong đó: có 67,8m² đất thuộc hành lang an toàn giao thông đường bộ) nguyên đơn không tranh chấp, đồng ý phần đất này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bị đơn.

[2.2.2]. Trên cơ sở lời khai thống nhất của các bên đương sự, phù hợp với lời khai của người làm chứng, có cơ sở xác định: Phần đất tranh chấp, thuộc một phần trong tổng diện tích 940 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông (bà) Trần Văn Q có nguồn gốc của vợ chồng cụ Phan Văn H2 và cụ Bùi Thị Huê. Trước khi cụ Huê chết có chia đất cho 3 người con là cụ Phan Thị T5, Phan Kim L1 và Phan Kim Chi. Cụ T5 có chồng là ông Trần Mậu (chết 1975) có 2 người con là Trần Văn Thoại và Trần Văn Quang (chết 1968), cụ Quang có vợ là bà Nguyễn Thị T1, có 5 người con là: Trần Kim H, Trần Văn M1, Trần Kim P, Trần Kim H1 và Trần Văn Q. Ông Q có vợ là Trương Kim L, có 2 người con là Trần Anh V, Trần Thị Ngọc T2; cụ T5 có thêm đời chồng là ông Huỳnh T, có 01 người con là Huỳnh Tấn S, ông S có vợ là Phan Thị T.

[2.2.3]. Phía bị đơn kháng cáo cho rằng nguồn gốc đất tranh chấp là của cụ Phan Thị T5 cho bà Nguyễn Thị T1, bà T1 được cấp giấy CNQSDĐ ngày 22/4/1993. Ngày 21/5/2003, bà T1 và các con của bà T1 thống nhất tặng cho ông Q phần đất trên. Ngày 11/6/2003, ông Q đã được cập nhật tên trên giấy CNQSDĐ. Gia đình ông Q đã sử dụng ổn định nên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình ông Q.

[2.2.4]. Ngược lại, phía nguyên đơn - ông S, bà T cho rằng: Phần đất tranh chấp là của ông S, bà T mua của cụ Phan Kim L1 (bà T đứng tên bên người mua đất), diện tích 6m x 35,2m, giá 12 chỉ vàng 24K, có sự chứng kiến của cụ Lê Kim Chi và ông Nguyễn Lê T4. Sau đó, ông S được mẹ là cụ T5 cho thêm phần đất của bà T5, mục đích bà T5 cho là để ông S xây dựng nhà thờ tổ và khu mộ. Do thời điểm đó bà T1 ở chung với cụ T5 và cụ T5 đã lớn tuổi, ông S ở nước ngoài không thể đứng tên giấy CNQSDĐ nên gia đình đã thỏa thuận để cho bà Nguyễn Thị T1 đứng ra kê khai, đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà T1 đã được UBND huyện Tân Hiệp cấp giấy CNQSDĐ ngày 22/4/1993. Chính vì vậy nên ngày 21 tháng 5 năm 2003, khi bà T1 làm “Giấy cho đất” đối với ông Q thì giữa bà T1 với ông Q và những người con khác của bà T1 cùng ký cam kết sau khi tách sổ, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất 940m² nói trên sẽ do ông Huỳnh Tấn S giữ, ông Q Chỉ được ở, không được sang, bán. Sau khi bà T1 cũng như sau khi ông Q được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông S vẫn là người đầu tư sửa chữa nhà thờ, xây dựng nhà mộ và xây dựng cổng rào khuôn viên đất, bỏ tiền thuê người trông coi nhà thờ,... nên thực tế quyền sử dụng đất và công trình trên đất là của ông Sang, bà T.

[2.2.5]. Trong quá trình giải quyết vụ án phía ông Q không đưa ra được giấy tờ gì để chứng minh phần đất nêu trên cụ T5 cho bà T1 như phía ông Q đã khai. Phía ông S cũng không đưa ra được giấy tờ gì để chứng minh đất cụ T5 cho ông S. Tuy nhiên, xét thấy lời khai của phía ông S, bà T về việc ông S bỏ tiền ra mua một phần đất của bà Phan Kim L1 để nhập chung phần đất của bà T5 có những người làm chứng là ông Nguyễn Lê T4 (con bà Chi) (BL124), ông Phan Ngọc M2 (người mua phần đất còn lại của bà Lợi) (BL45, 122), bà Nguyễn Thị M3 (BL 120) xác nhận.

[2.2.6]. Ngoài ra, nguyên đơn còn cung cấp được “Giấy sang nhượng đất” ngày 26/6/2000 (phía nguyên đơn và ông T4 khai ông S mua đất khi cụ L1 mới được chia đất nhưng đến ngày 26/6/2000 ông S mới yêu cầu bà L1 làm giấy sang đất vì lúc này ông S mới ở nước ngoài về). Xét Giấy sang nhượng đất trên có nội dung cụ L1 có sang nhượng đất cho bà T, chiều ngang 6m, chiều dài 35,2m với giá 12 chỉ vàng 24k (có cụ L1, cụ Chi, ông T4 ký tên). Ông Nguyễn Lê T4 cũng khẳng định cụ L1 có bán đất như nêu trên và ông T4 là người viết giấy sang nhượng đất cho các bên và ký là người làm chứng; bà T ông T4 đã giao đủ vàng cho bà Lợi.

[2.2.7]. Tại “Giấy cho đất” viết ngày 21/5/2003 giữa bà T1 và 5 người con cùng ký tên (được các bên đương sự thừa nhận) có nội dung: “*Sau khi tách giấy xong, giấy chứng nhận QSDĐ 940m² do ông Huỳnh Tấn S giữ lý do những tài sản nằm trong mảnh đất 940m² trên do ông S mua và xây dựng để làm nhà thờ và đất hương hỏa. Nên ông Q chỉ được ở không được sang bán, các thế hệ con cháu trong gia tộc trở về sau nếu được thừa kế cũng không được bán*” “*Nghĩa là tất cả tài sản và mảnh đất 940m² nói trên vĩnh viễn không được bán*”.

[2.2.8]. Từ những cơ sở trên, xét thấy lời khai của phía nguyên đơn phù hợp với lời khai của những người làm chứng và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, phù hợp với chứng cứ là “Giấy sang nhượng đất” ngày 26/6/2000 giữa bà L1 với bà T; “Giấy cho đất” viết ngày 21/5/2003; bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tranh chấp hiện do nguyên đơn đang giữ. Có cơ sở chấp nhận ý kiến của nguyên đơn, xác định diện tích đất tranh chấp một phần là của bà T5 và một phần là của vợ chồng ông S bỏ tiền ra mua thêm đất để bà T5 quản lý, sử dụng chung nhưng sau đó bà T5, ông S để cho bà T1 kê khai và đứng tên trên giấy CNQSDĐ. Sau này ông Q được bà T1 tặng cho và ông Q đã được cập nhật chủ sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng thực chất quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tranh chấp (khu nhà thờ, nhà mồ) là của nguyên đơn đầu tư mục đích để làm nơi thờ cúng tổ tiên và chôn cất (có mộ của bà Trọng trên phần đất này). Việc bà T1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và việc ông Q nhận đất là có điều kiện.

[2.2.9]. Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang ngày 14/01/2020; Biên bản đo đạc thực tế đất ngày 11/01/2020; Biên bản thẩm định hiện trạng tài sản ngày 14/01/2019; thể hiện phần đất 940 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Q hiện trạng trên đất hiện nay có 3 phần: phần nhà mồ, nhà thờ cúng tổ tiên (khu I) và phần đất hộ gia đình ông Q đang ở (khu II). Tài sản, công trình trên đất (phần nhà thờ, nhà mồ) tất cả các bên đương sự và những người làm chứng đều thừa nhận ông S bỏ tiền ra xây dựng. Hiện nay ông S, bà T tranh chấp cũng xác định ông bà yêu cầu phía bị đơn trả lại Khu I (phần đã xây dựng nhà thờ và nhà mồ có diện tích 678,2m² theo tờ trích đo địa chính số : TĐ 28-2022 (219 – 03). Mục đích ông S và bà T yêu cầu phía bị đơn trả lại quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông để làm nơi thờ cúng tổ tiên. Ông S, bà T cam kết và đề nghị ghi vào bản án là khi được nhận lại đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông bà chỉ sử dụng vào mục đích thờ cúng và mộ mả, không chuyển nhượng, sang bán cho bất cứ ai và giao cho bà T hiện ở Việt Nam đứng tên, quản lý. Phần đất còn lại diện tích 274,5m² (khu II) có nhà ở và các công trình do gia đình ông Q xây dựng và đang quản lý, sử dụng nguyên đơn

không tranh chấp, đồng ý công nhận phần đất này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ ông Q.

[2.2.10]. Bản án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S và bà T, buộc hộ ông Q phải trả lại quyền sử dụng đất cho ông S Tan Huynh (Huỳnh Tân S), bà Phan Thị T, diện tích đất theo số đo thực tế là 678,2m², đất tọa lạc tại: Ấp T, xã T A, huyện T, tỉnh Kiên Giang và buộc vợ chồng ông S, bà T bồi thường cho vợ chồng ông Q, bà L cây trồng trên đất theo chứng thư thẩm định giá; tách điều chỉnh giấy chứng nhận QSDĐ từ hộ ông Q sang cho bà T khi bà T có yêu cầu là phù hợp pháp luật và đạo đức xã hội.

[3]. Bị đơn kháng cáo nhưng tại cấp phúc thẩm ngoài lời trình bày, không xuất trình được thêm bất cứ chứng cứ nào mới nên Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn.

[4]. Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn ghi nhận và giải quyết về vấn đề bàn giao tài sản trên đất; ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn cam kết không chuyển nhượng phần đất thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn cho người khác mà mục đích làm nơi thờ cúng tổ tiên, dòng họ; đối với phần còn lại (khu II theo bản vẽ) diện tích 274,5m² theo tờ trích đo địa chính số: TĐ 28-2022 (219 – 03) nguyên đơn không tranh chấp, thuộc quyền quản lý, sử dụng của của bị đơn; Phần này các bên đương sự không ai kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị do đó Hội đồng xét xử không xét.

[5]. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp với chứng cứ, đúng pháp luật nên được chấp nhận.

[6]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của bị đơn – ông Trần Văn Q, bà Trương Kim L không được Tòa án chấp nhận nên bị đơn mỗi người phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng ông Q đã nộp theo Biên lai thu số 0001989 ngày 26/9/2022, bà L đã nộp theo Biên lai thu số 0001990 ngày 26/9/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Kiên Giang. Sau khi cân trừ, ông Q, bà L đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH :

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 100, 166, 179, 203 Luật đất đai năm 2013; Khoản 2 Điều 164, Điều 166, Điều 182, Điều 183, Điều 184, Điều 222, Điều 236 Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 qui định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn – ông Trần Văn Q, bà Trương Kim L.

2. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 37/2022/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang về phần nội dung.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông S Tan Huynh (

Huỳnh Tấn S), bà Phan Thị T.

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của vợ chồng ông Trần Văn Q, bà Trương Kim L.

2.1. Buộc Hộ ông (bà) Trần Văn Q, gồm ông Trần Văn Q bà Trương Kim L, bà Nguyễn Thị T1, ông Trần Anh V, bà Trần Thị Ngọc T2, bà Trần Kim H1 phải sang tên trả lại quyền sử dụng đất cho ông S Tan Huynh (Huỳnh Tấn S), bà Phan Thị T, diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông (bà) Trần Văn Q số giấy W548029, UBND huyện Tân Hiệp, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 11/6/2003. Số đất tại tờ bản đồ số 03, số thửa 219; với tổng diện tích theo số đo thực tế là 678,2m². Đất tọa lạc tại: Ấp T, xã T A, huyện T, tỉnh Kiên Giang. Diện tích đất theo số đo thực tế (tại Khu I theo bản vẽ) là khu nhà thờ tổ và nhà mồ, thuộc tờ bản đồ số 03: thửa số 219 có theo hình vẽ 1,2,3,4,5,6 có số đo và diện tích cụ thể như sau:

- Chiều ngang :

+ Mặt tiền giáp với lộ liên ấp Tân Thạnh cạnh 3,4 là 19,1m;

+ Mặt hậu giáp với đất ông Phan Ngọc M2 cạnh 1,6 là 19,7m;

- Chiều dài:

+ Giáp với đất ông Phan Ngọc M2 cạnh 2,3 là 8m; cạnh 1,2 là 29,2m

+ Giáp với đất (Khu II theo bản vẽ) do ông Trần Văn Q, bà Trương Kim L đang sử dụng cạnh 4,5 là 8m; cạnh 5,6 là 25,43m.

Với tổng diện tích theo số đo thực tế là: 678,2m² (Trong đó: 413,9m² đất vườn; 93,3m² đất thổ cư; có 153m² đất thuộc hành lang an toàn giao thông đường bộ).

2.2. Ông S Tan Huynh (Huỳnh Tấn S), bà Phan Thị T được quyền sử dụng toàn bộ các cây trồng các công trình xây dựng trên đất nói trên cụ thể:

- Về cây trồng: Cây trồng trên phần đất nhà mồ gồm có: 2 cây bông Giấy loại A, 8 cây bông trang loại A; mai vàng loại B 3 cây; Mai chiếu thủy loại B 1 cây; Cây trồng trên phần đất nhà tổ: 2 cây bông Giấy loại A, 08 cây sứ loại A; 01 cây Bưởi, 01 cây chanh, 01 cây vú sữa, 02 cây Xoài, măng cầu 02 cây loại C. Mai vàng 05 cây loại D cây bông Giấy loại A;

- Công trình xây dựng tại khu Nhà mồ do ông Huỳnh Tấn S, bà Phan Thị T xây dựng và được quản lý, sử dụng cụ thể :

Tường rào: năm xây dựng: 2003, kết cấu tường xây gạch dày 10cm, trát xi măng hai mặt, quét sơn nước cao 2,1m, diện tích 34,65m x 2,1m = 72,77 m². Hiện trạng đang sử dụng bình thường. Hàng rào: Năm xây dựng 2003, kết cấu móng bê tông cốt thép, cột xây gạch cao 2 cm, khung song sắt, cột cổng xây gạch (30 x 30) cm, ốp đá, cửa rào khung sắt, diện tích 50,45m x 2 m = 100,9 m². Hiện trạng đang sử dụng bình thường. Nhà mồ: Năm xây dựng 2003, kết cấu móng bê tông cốt thép, cột bê tông cốt thép, nền lát gạch men (40 x 40) cm, nền cao 60 cm, không vách, mái đổ bê tông cốt thép, diện tích 4,6m x 4,55m = 20,93 m². Hiện trạng đang sử dụng bình thường. Sân gạch (Khu nhà mồ): Năm xây dựng: 2003, kết cấu: Bó nền xây gạch, nền lát gạch Ceramic (40 x 40) cm, diện tích: 20,52 m² + 15,5 m² + 7,85 m² + 7,21 m² = 51,06 m². Hiện trạng đang sử dụng bình thường. Sân trước

(Nhà mồ): Năm xây dựng: 2003, kết cấu bó nền xây gạch, có bê tông lót đá (4 x6) nền lán xi măng. Diện tích $(5,2m + 8,4m)/2 \times 26,35 = 179,18 m^2$. Hiện trạng đang sử dụng bình thường. Bó nền: Năm xây dựng: 2016, kết cấu tường xây gạch dày 20cm không trát xi măng (Cao 60 cm), diện tích $(8,65m + 8,65 m + 8,65 m + 7,05 m + 7,05 m) \times 0,6 m = 24,03 m^2$. Hiện trạng bỏ trống không sử dụng.

- Công trình xây dựng tại khu Nhà tổ do cụ Phan Thị T5 và ông Huỳnh Tấn S, bà Phan Thị T xây dựng được quản lý và sử dụng :

Hàng rào: Năm xây dựng: 2017, kết cấu móng bê tông cốt thép, cột xây gạch (20 x 20) cm ốp đá, tường xây gạch 20 cm trát xi măng 2 mặt (cao 40 cm), phía trên hàng rào khung sắt (cao 1,6 m), cổng rào cột xây gạch (40 x 40) cm ốp đá, cửa rào sắt. Diện tích $13,97 \times 2m = 27,94 m^2$. Hiện trạng đang sử dụng bình thường. Sân xi măng (Bên hông nhà tổ): Năm xây dựng: 2010, kết cấu nền lán xi măng, có bê tông lót đá (4 x6), diện tích $8 m \times 11,7 m = 93,6 m^2$. Hiện trạng nền xi măng bị bể vẫn đang sử dụng. Sân lát gạch (Phía trước nhà tổ): Năm xây dựng 2010, kết cấu bó nền xây gạch, nền lát gạch tàu có lót bê tông. Diện tích $5,97 m \times 4,9 m = 29,25 m^2$. Hiện trạng đang sử dụng bình thường.

Hàng ba (Nhà chính): Năm xây dựng 1989. Kết cấu móng bê tông cốt thép, cột bê tông cốt thép, mái đổ bê tông cốt thép, nền lát gạch men (40x 40) cm. Diện tích $5,4m \times 1,5m = 8,1 m^2$. Hiện trạng sử dụng lâu năm và có sửa chữa, sơn lại năm 2017, đang sử dụng bình thường.

Nhà chính: Năm xây dựng 1989, kết cấu móng bê tông cốt thép, cột bê tông cốt thép, nền lát gạch men (40 x 40) cm , tường xây gạch dày 10 cm quét sơn nước, đòn tay vì kèo gỗ, mái ngói, cửa sổ và cửa chính khung sắt cánh gỗ, diện tích $5,4 m \times 7,74m = 41,8 m^2$. Hiện trạng nhà sử dụng lâu năm và có sửa chữa, sơn lại năm 2017, đang sử dụng bình thường.

Nhà vệ sinh: Năm xây dựng: 1989, kết cấu móng bê tông cốt thép nền lát gạch men (40 x 40) cm, tường xây gạch 10 cm, quét sơn nước, ốp gạch men (25 x 40) cm cao 1,6 m, đòn tay gỗ, mái tôn sóng vuông, cửa nhựa, xí bệt, lavabo có hàm tự hoại. Diện tích $1,7m \times 2m = 3,4 m^2$. Hiện trạng đang sử dụng bình thường.

2.3. Buộc bà Phan Thị T và ông Huỳnh Tấn S (S Tan Huynh) phải trả lại tiền giá trị cây trồng trên đất cho ông Trần Văn Q và bà Trương Kim L với số tiền là 11.763.000đ (Mười một triệu bảy trăm sáu mươi ba nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2.4. Ghi nhận sự tự nguyện thoả thuận của ông S Tan Huynh (Huỳnh Tấn S), bà Phan Thị T, ông S đồng ý để cho bà Phan Thị T được làm các thủ tục nhận đất và được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 678,2m² nói trên. Ghi nhận ý kiến của phía nguyên đơn cam kết sử dụng đất như

trên để làm nơi thờ cúng và mồ mả, không chuyển nhượng sang bán, trừ trường hợp nhà nước thu hồi đất.

2.5. Hộ ông (bà) Trần Văn Q, gồm ông Trần Văn Q bà Trương Kim L, bà Nguyễn Thị T1, ông Trần Anh V, bà Trần Thị Ngọc T2, bà Trần Kim H1 được quyền quản lý, sử dụng số đất theo giấy chứng nhận QSD đất mang tên hộ ông (bà) Trần Văn Q số giấy W548029, UBND huyện Tân Hiệp, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 11/6/2003. Đất tại tờ bản đồ số 03, số thửa 219; với tổng diện tích theo số đo thực tế còn lại là: 274,5m². Đất tọa lạc tại: Ấp T, xã T A, huyện T, tỉnh Kiên Giang. Diện tích đất thực tế đang sử dụng (tại Khu II theo bản vẽ) thuộc tờ bản đồ số 03: số thửa 219 theo hình 4,7,9,6 có số đo và diện tích 274,5m² (trong đó đất thổ cư là 206,7m²; có 67,8m² đất thuộc hành lang an toàn giao thông đường bộ); cụ thể như sau:

- Chiều ngang : + Mặt tiền giáp với lộ liên ấp Tân Thạnh cạnh 4,7 là 8,5m;
+ Mặt hậu giáp với đất ông Nguyễn Văn Út cạnh 9,6 là 8,5m.
- Chiều dài: + Giáp với đất (khu I theo bản vẽ) nhà thờ tổ, khu mộ cạnh 4,5 là 8m; cạnh 5,6 là 25,43m.
+ Giáp với đất ông Nguyễn Văn Út cạnh 7,8 là 8m; cạnh 8,9 là 23,8m.

Với tổng diện tích theo số đo thực tế là: 274,5m² (Trong đó: đất thổ cư là 206,7m²; có 67,8m² đất thuộc hành lang an toàn giao thông đường bộ)

2.6. Toàn bộ Công trình xây dựng và cây trồng có trên phần đất tại (khu II) do ông Trần Văn Q, bà Trương Kim L trồng và xây dựng, được quản lý sử dụng trên phần đất 274,5m² nói trên.

Cụ thể các diện tích đất như trên theo biên bản đo đạc thực tế đất ngày 11/01/2020 (Bút lục số 101 đến 107) của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang và theo sơ đồ tờ trích đo địa chính ngày 14/4/2022 (Bút lục 184) của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tân Hiệp, tỉnh Kiên Giang.

2.7. Nghiêm cấm mọi hành vi cản trở, xâm hại khi các bên đương sự thực hiện quyền sử dụng đất hợp pháp của mình theo quy định của Luật đất đai.

2.8. Kiến nghị UBND huyện Tân Hiệp, tỉnh Kiên Giang làm thủ tục, cấp điều chỉnh, tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Hộ ông (bà) Trần Văn Q số giấy W548029, UBND huyện Tân Hiệp, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 11/6/2003, số đất tại tờ bản đồ số 03, số thửa 219 sang tên quyền sử dụng đất cho bà Phan Thị T, và Hộ ông (bà) Trần Văn Q tương ứng với diện tích đất theo số đo thực tế như trên, khi các bên có yêu cầu theo đúng quy định của pháp luật về đất đai và các bên phải chấp hành theo qui hoạch sử dụng đất ở địa phương. Các khoản phí, lệ phí chuyển quyền do các bên phải chịu tương ứng với diện tích đất được cấp theo quy định của pháp luật về đất đai.

2.9. Về phần chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá: Bà Phan Thị T đã tự nguyện nộp số tiền tổng cộng là 9.809.000đ (chín triệu tám trăm không chín nghìn đồng). Bà T đã nộp xong.

2.10. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch:

+ Trả lại cho bà Phan Thị T và ông Huỳnh Tấn S số tiền tạm ứng án phí là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0007198 ngày 14/10/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Kiên Giang.

+ Buộc vợ chồng ông Trần Văn Q, bà Trương Kim L phải nộp số tiền án phí là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo lai thu số 0000776 ngày 07/01/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Kiên Giang.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn – ông Trần Văn Q, bà Trương Kim L mỗi người phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng ông Q đã nộp theo Biên lai thu số 0001989 ngày 26/9/2022, bà L đã nộp theo Biên lai thu số 0001990 ngày 26/9/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Kiên Giang. Sau khi cân trừ, ông Q, bà L đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

4. 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.

5. 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 Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- TAND tỉnh Kiên Giang (1);
- VKSND tỉnh Kiên Giang (1);
- Cục THADS tỉnh Kiên Giang (1);
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ (1), VP(3), 26b (PMT);

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

Nguyễn Thị Ngọc Hoa