

Bản án số: 60/2024/DS-PT.  
Ngày 03 - 4 - 2024.  
V/v “tranh chấp quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Trường.

*Các Thẩm phán:* Ông Cao Văn Lạc.

Ông Phạm Trường Thọ.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Võ Đức Hoài Mi – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Anh Tuấn - Kiểm sát viên.

Trong ngày 03 tháng 4 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 30/2024/TLPT - DS ngày 29 tháng 01 năm 2024 về việc: “tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 82/2023/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 53/2024/QĐ - PT ngày 20 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

- Bà Trần Thị N, sinh năm 1947 (có mặt).
- Ông Kiều Ngọc T, sinh năm 1977 (có đơn xin xét xử vắng mặt).
- Ông Kiều Ngọc M, sinh năm 1975 (có đơn xin xét xử vắng mặt).
- Ông Kiều Ngọc Á, sinh năm 1967 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

5. Ông Kiều Ngọc Q, sinh năm 1970 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Cùng cư trú: Tổ 05, ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

6. Bà Kiều Thị Ánh N1, sinh năm 1968 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Cư trú: Ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

7. Bà Kiều Thị Quang L, sinh năm 1973 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Cư trú: Khóm T, thị trấn T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

- Bị đơn:

1. Ông Lý Kim D, sinh năm 1966 (có mặt).

Cư trú: Tổ 05, ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

2. Bà Trần Thị H, sinh năm 1931 (chết ngày 19/6/2022).

*Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị H gồm:*

2.1. Ông Lý Kim D, sinh năm 1966 (có mặt).

Cư trú: Tổ 05, ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

2.2. Bà Lý Kim L1, sinh năm 1961 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Cư trú: Tổ 01, ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

2.3. Bà Lý Kim C, sinh năm 1958 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Cư trú: Tổ 05, khóm T, thị trấn T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

2.4. Bà Lý Kim H1, sinh năm 1968 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

2.5. Ông Lý Kim T1, sinh năm 1959 (vắng mặt).

2.6. Bà Lý Kim P, sinh năm 1963 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Cùng cư trú: Tổ 05, ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

2.7. Ông Lý Kiềm H2, sinh năm 1951 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Cư trú: Số I, đường A, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

3. Bà Trần Kim M1, sinh năm 1970 (có mặt).

Cư trú: Tổ 05, ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lý Kim D và bà Trần Kim M1 là: Luật sư Phan Hữu T2 – Văn phòng L2 – Đoàn Luật sư tỉnh V (có mặt).

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

1. Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).
2. Quỹ tín dụng T, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

*Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Trần Thị N; bị đơn ông Lý Kim D và bà Trần Kim M1.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:*

*Trong đơn khởi kiện đề ngày 17/02/2022, đơn khởi kiện bổ sung ngày 17/11/2023 và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án các nguyên đơn bà Trần Thị N, ông Kiều Ngọc T, ông Kiều Ngọc M, ông Kiều Ngọc Á, ông Kiều Ngọc Q, bà Kiều Thị Ánh N1 và bà Kiều Thị Quang L trình bày:*

Thửa đất số 184, tờ bản đồ số 6, diện tích 1.820m<sup>2</sup>, loại đất thổ vườn, tọa lạc ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long do ông Kiều Ngọc Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn gốc đất do nhận chuyển nhượng từ ông Lý Văn Đ1 vào năm 2001.

Ông Kiều Ngọc Đ chết vào ngày 30/8/2020. Người thừa kế của ông Đ có vợ là bà Trần Thị N, các con là ông Kiều Ngọc T, ông Kiều Ngọc M, ông Kiều Ngọc Á, ông Kiều Ngọc Q, bà Kiều Thị Ánh N1 và bà Kiều Thị Quang L.

Thời điểm gia đình nhận chuyển nhượng thửa đất 184 diện tích 1.820m<sup>2</sup> từ ông Lý Văn Đ1 thì trên thửa 184 đã có căn nhà của bà Trần Thị H mẹ ông Lý Kim D diện tích khoảng 56m<sup>2</sup> (ngang khoảng 8m, dài khoảng 7m), lúc đầu là nhà tạm. Do chưa có nhu cầu sử dụng nên gia đình đồng ý cho bà H, ông D được ở nhờ trên đất thửa 184 với điều kiện khi nào gia đình cần thì ông D phải tháo dỡ nhà trả đất lại cho các nguyên đơn.

Đến năm 2021 ông D xây nhà tường kiên cố, gia đình nguyên đơn có yêu cầu ngưng xây dựng nhưng ông D vẫn tiến hành xây.

Bà Trần Thị N cùng các con là ông Kiều Ngọc T, ông Kiều Ngọc M, ông Kiều Ngọc Á, ông Kiều Ngọc Q, bà Kiều Thị Ánh N1 và bà Kiều Thị Quang L yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Lý Kim D, bà Trần Thị H (mẹ ông D) và bà Trần Kim M1 (vợ ông D) có trách nhiệm di dời nhà, vật kiến trúc đi nơi khác trả lại phần đất lấn chiếm diện tích khoảng 56m<sup>2</sup> (chiều ngang khoảng 8m, chiều dài khoảng 7m), thuộc thửa số 184, tờ bản đồ số 6, diện tích 1.820m<sup>2</sup>, loại đất thổ vườn, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long, do ông Kiều Ngọc Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà Trần Thị N, ông Kiều Ngọc T, ông Kiều Ngọc M, ông Kiều Ngọc Á, ông Kiều Ngọc Q, bà Kiều Thị Ánh N1 và bà Kiều Thị Quang L không đồng ý hỗ trợ chi phí di dời.

Ngoài ra, các nguyên đơn khởi kiện bổ sung đối với diện tích 14,2m<sup>2</sup>, các nguyên đơn yêu cầu công nhận cho các nguyên đơn được quyền sử dụng diện tích 14,2m<sup>2</sup>, yêu cầu ông Lý Kim D và bà Trần Kim M1 phải tháo dỡ công trình trên đất gồm 02 ô văng cửa sổ và 01 bậc thềm. Còn phần máng xối nhà của ông Lý Kim D các nguyên đơn đồng ý giữ nguyên để bị đơn ông D, bà M1 sử dụng.

*- Bị đơn ông Lý Kim D trình bày:*

Nguồn gốc đất thửa 184 là của ông Kiều Ngọc Đ chồng bà N nhận chuyển nhượng từ ông Lý Văn Đ1, ông Đ1 là anh chú bác ruột với ông D. Còn phần nhà trên đất gia đình ông xây dựng trước khi ông Đ nhận chuyển nhượng của ông Đ1, khi ông Đ1 chuyển nhượng đất cho ông Đ không có báo cho phía gia đình ông D biết. Ông khẳng định ông xây dựng nhà ở ổn định lâu dài và yêu cầu Tòa án công nhận phần đất tranh chấp diện tích khoảng 56m<sup>2</sup> có căn nhà trên đất cho gia đình ông. Ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

*- Trong quá trình giải quyết vụ án khi còn sống bà Trần Thị H trình bày:* Căn nhà bà xây dựng trên đất của mẹ chồng bà cho, bà xây dựng nhà trước vào năm bà 40 tuổi, căn nhà sau xây dựng vào năm 42 tuổi, bà sử dụng từ trước đến nay, không ai tranh chấp. Ý kiến của bà là không đồng ý

theo yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, đất là của mẹ chồng cho bà xây dựng nhà ở từ trước cho đến nay.

Bà H có yêu cầu phản tố: Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 184 của ông Lý Văn Đ1 (nay chủ sử dụng là ông Kiều Ngọc Đ) và hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 184 giữa ông Lý Văn Đ1 và ông Kiều Ngọc Đ đối với phần đất có diện tích  $56\text{m}^2$  (chiều ngang 8m, dài 7m). Công nhận cho bà Trần Thị H được quyền sử dụng phần đất có diện tích  $56\text{m}^2$  (ngang 8m, dài 7m), vì trên phần đất này có căn nhà của gia đình bà H xây dựng và sinh sống từ trước khi ông Đ nhận chuyển nhượng đất của ông Đ1 cho đến nay.

- Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Trần Thị H gồm: Lý Kim D, Lý Kim L1, Lý Kim C, Lý Kim H1, Lý Kim T1, Lý Kim P, Lý Kiễm H2 trình bày: Bà Trần Thị H có đứng tên quyền sử dụng đất thửa số 99, tờ bản đồ số 12, diện tích  $1.848,2\text{m}^2$  loại đất trồng cây lâu năm đất tọa lạc ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long giáp ranh với thửa đất 184 do ông Kiều Ngọc Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên thửa đất số 99 của bà H có xây dựng một căn nhà cấp 4 ngang 8,5m, dài 14m diện tích  $119\text{m}^2$ , mái lợp ngói, vách tường, nền lót gạch bông, cột bê tông cốt thép, căn nhà được xây dựng năm 1971. Đến năm 1972 tiếp tục xây thêm ngôi nhà sau (liền sau ngôi nhà chính nêu trên) với chiều ngang 8m, dài 7m diện tích  $56\text{m}^2$ , mái lợp ngói, nền đất, vách tường, cột bê tông cốt thép trên thửa 184.

Ông Lý Kim D là con trai ở chung với mẹ là bà Trần Thị H nên được giao quản lý sử dụng thửa số 99 cùng với ngôi nhà tại thửa đất nêu trên.

Năm 2021 do nhà sau xuống cấp nên ông Lý Kim D đã tháo dỡ và xây dựng lại căn nhà ngay vị trí cũ ngang 8m, dài 7m, diện tích  $56\text{m}^2$ , mái lợp tole, nền lót gạch men, vách tường, cột bê tông cốt thép. Việc xây dựng phía gia đình bà Trần Thị N không có ý kiến gì.

Nay gia đình bà Trần Thị N khởi kiện yêu cầu bà Trần Thị H, Lý Kim D, Trần Kim M1 có trách nhiệm di dời nhà của vật kiến trúc trả lại phần đất lấn chiếm của gia đình bà Trần Thị N diện tích khoảng  $56\text{m}^2$  thì Lý Kim D, Lý Kim L1, Lý Kim C, Lý Kim H1, Lý Kim T1, Lý Kim P, Lý

Kiểm H2 không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn. Thống nhất theo yêu cầu của bà Trần Thị H.

Trường hợp có căn cứ xác nhận phần đất có diện tích  $56m^2$  (chiều ngang 8m, chiều dài 7m) thuộc thửa 184 thì đề nghị Tòa án hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 184 của ông Lý Văn Đ1 (nay chủ sử dụng là ông Kiều Ngọc Đ) và hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 184 do ông Kiều Ngọc Đ đứng tên đối với phần đất có diện tích  $56m^2$  vì trên phần đất này là căn nhà của gia đình bà Trần Thị H xây dựng và sinh sống từ trước cho đến nay.

- Bà Trần Kim M1 (vợ ông Lý Kim D) trình bày: Bà thống nhất theo ý kiến của ông D, bà không có ý kiến gì thêm.

*Tại công văn số 217/UBND–NC ngày 13/3/2023 của Ủy ban nhân dân huyện B xác định nguồn gốc đất theo tư liệu chương trình đất:* Thửa đất số 184 tờ bản đồ số 6, diện tích  $1.820m^2$ , loại đất ONT+CLN đất tọa lạc ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long do ông Lý Văn Đ1 sinh năm 1948 địa chỉ ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành A 443575 cấp ngày 02/02/1991.

Năm 2002 thửa đất số 184 tờ bản đồ số 6 diện tích  $1.820m^2$  loại đất ONT+CLN đất tọa lạc ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long do bà Huỳnh Thị V, sinh năm 1924 địa chỉ: Đ, C, TP Cần Thơ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành T195395 cấp ngày 21/01/2002.

Ngày 12/6/2002 bà Huỳnh Thị V đến Ủy ban nhân dân xã T làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông Kiều Ngọc Đ thửa đất 184 tờ bản đồ số 6, diện tích  $1.820m^2$ , loại đất ONT+CLN và thửa số 185 diện tích  $250m^2$  loại đất cây lâu năm và được Ủy ban nhân dân huyện B (nay là huyện B) xác nhận ngày 21/6/2002.

Đến ngày 11/8/2003 ông Kiều Ngọc Đ được Ủy ban nhân dân huyện B (nay là huyện B) ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 184 tờ bản đồ số 6, diện tích  $1.820m^2$ , loại đất ONT+CLN và thửa số 185 diện tích  $250m^2$  đất cây lâu năm tọa lạc ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long là đúng theo quy định của pháp luật.

- Đại diện hợp pháp Quỹ tín dụng Tân Lược trình bày: Việc bà Trần Thị N vay vốn tại Quỹ tín dụng đến nay bà N đã thanh toán hết nợ cho Quỹ tín dụng và nhận lại tài sản thế chấp là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong, nên Quỹ tín dụng Tân Lược không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 82/2023/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long.

Áp dụng: Điều 100, 166, 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 147, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Buộc bà Trần Kim M1 và ông Lý Kim D có trách nhiệm hoàn trả giá trị phần đất thuộc chiết thửa 83-2, diện tích 61,5m<sup>2</sup> bằng số tiền 104.550.000đ cho bà Trần Thị N, ông Kiều Ngọc T, ông Kiều Ngọc M, ông Kiều Ngọc Á, ông Kiều Ngọc Q, bà Kiều Thị Ánh N1, bà Kiều Thị Quang L.

Công nhận cho bà Trần Thị N, ông Kiều Ngọc T, ông Kiều Ngọc M, ông Kiều Ngọc Á, ông Kiều Ngọc Q, bà Kiều Thị Ánh N1, bà Kiều Thị Quang L được quyền sử dụng phần đất 14,2m<sup>2</sup> thuộc chiết thửa 83-3. Buộc ông D và bà M1 có trách nhiệm tháo dỡ di dời công trình là bậc thềm và hai ô văng cửa sổ trên phần đất có diện tích 14,2m<sup>2</sup> để trả lại cho bà N, phần máng xối gia đình ông D được tiếp tục sử dụng nhưng phải di dời đường thoát nước ra khỏi phần đất của bà Trần Thị N.

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Trần Thị H.

Công nhận cho ông Lý Kim D và bà Trần Kim M1 được quyền sử dụng phần đất chiết thửa 83-2, diện tích 61,5m<sup>2</sup> loại đất trồng cây lâu năm, gồm các mốc 13-14-15-16-17-18-19-22-13. Đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

(kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 15/11/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh V để thi hành án).

Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị H (các con của bà H thừa kế) về yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận thửa 184 do ông Kiều Ngọc

Đ đứng tên và vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Huỳnh Thị V với ông Kiều Ngọc Đ.

Bà Trần Thị N, ông Kiều Ngọc T, ông Kiều Ngọc M, ông Kiều Ngọc Á, ông Kiều Ngọc Q, bà Kiều Thị Ánh N1, bà Kiều Thị Quang L và người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Trần Thị H bao gồm ông Lý Kim D, Lý Kim L1, Lý Kim C, Lý Kim H1, Lý Kim T1, Lý Kim P, Lý Kiễm H2 có quyền liên hệ đến Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền và nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 13/12/2023 nguyên đơn bà Trần Thị N kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết bà đồng ý cho ông Lý Kim D và bà Trần Kim M1 hoàn giá trị phần đất có nhà đã xây xong, còn phần diện tích ngang 2m, dài 4,2m ông D mới chỉ cuốn nền, chưa xây dựng gì, nên bà N yêu cầu ông D và bà M1 trả lại cho bà phần đất diện tích ngang 2m, dài 4,2m để bà sử dụng.

Ngày 12/12/2023 các bị đơn ông Lý Kim D và bà Trần Kim M1 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết sửa một phần bản án sơ thẩm chấp nhận cho các bị đơn hoàn trả giá trị phần đất thuộc chiết thừa 83-2, diện tích 61,5m<sup>2</sup> theo biên bản định giá của Hội đồng thẩm định giá ngày 25/10/2023 là 270.000đ/m<sup>2</sup>. Số tiền các bị đơn hoàn trả cho phía nguyên đơn là 16.605.000đ.

*- Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Nguyên đơn bà Trần Thị N vẫn bảo lưu yêu cầu kháng cáo.

Các bị đơn ông Lý Kim D và bà Trần Kim M1 sửa đổi kháng cáo đồng ý hoàn trả giá trị phần đất chiết thừa 83-2, diện tích 61,5m<sup>2</sup> theo biên bản định giá của cấp phúc thẩm ngày 28/3/2024 là 342.220đ/1m<sup>2</sup> thành tiền là 21.046.530đ. Ông D và bà M1 đồng ý chịu nộp toàn bộ tiền chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm là 3.500.000đ.

Giữa bà N, ông D và bà M1 đều xác định phần đất tranh chấp chiết thừa 83-2, diện tích 61,5m<sup>2</sup> là loại đất CLN, không có loại đất ONT và cùng thống nhất diện tích đất 61,5m<sup>2</sup> có căn nhà tường của ông D, bà M1



xây dựng nằm trên thửa đất 83 do ông Kiều Ngọc Đ (nay đã chết) chồng bà N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Luật sư Phan Hữu T2 bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông D và bà M1 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông D và bà M1 được sửa đổi tại phiên tòa phúc thẩm. Sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân.

*Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:*

+ Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, của những người tham gia tố tụng: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến khi xét xử Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử và Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm; Các đương sự có mặt thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị N. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lý Kim D và bà Trần Kim M1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 82/2013/DS-ST ngày 29/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân. Buộc bị đơn hoàn trả giá trị đất thuộc tách thửa 83-2 cho nguyên đơn là 21.046.530đ.

Về án phí: Do sửa án nên sửa án phí dân sự sơ thẩm và các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Các nội dung không bị kháng cáo, kháng nghị phúc thẩm có hiệu lực khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị phúc thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của

các đương sự; Căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

- Về thủ tục: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị N và các bị đơn ông Lý Kim D và bà Trần Kim M1 đúng về hình thức, nội dung và còn trong thời hạn luật định nên được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét xử vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

- Về nội dung:

[1] Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/3/2024 thể hiện tại phần đất bà Trần Thị N kháng cáo yêu cầu ông Lý Kim D và bà Trần Thị M2 trả lại cho bà diện tích ngang 02m, dài 4,2m ông D và bà M2 đã xây dựng bê tông cốt thép tường 20cm bó nền chiều cao 01m gắn liền với căn nhà sau không thể di dời được. Nếu trả đất cho bà N thì phải đập bỏ ảnh hưởng đến kết cấu gây thiệt hại cho căn nhà phía sau của ông D và bà M2. Nên không chấp nhận kháng cáo của bà N.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm bà N, ông D và bà M2 cùng thống nhất diện tích đất 61,5m<sup>2</sup> tranh chấp có căn nhà tường của ông D, bà M2 xây dựng nằm trên thửa đất 83 do ông Kiều Ngọc Đ (nay đã chết) chồng bà N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn gốc căn nhà có trước khi ông Đ nhận chuyển nhượng đất của ông Đ1. Khi nhận chuyển nhượng vào năm 2001 ông Đ và ông Đ1 không có gặp phía gia đình ông D, bà M2 để thỏa thuận về căn nhà trên đất. Mặc nhiên để cho căn nhà tồn tại, đến năm 2021 ông D, bà M2 tháo dỡ căn nhà cũ và xây dựng căn nhà tường phía sau kiên cố tại vị trí căn nhà trước đây. Bà N đồng ý cho ông D và bà M2 hoàn giá trị phần đất có nhà đã xây xong, ông D, bà M2 cũng đồng ý trả cho phía bà N giá trị phần đất đã xây nhà diện tích 61,5m<sup>2</sup> nhưng kháng cáo về giá. Lý do, ngày 25/10/2023 Hội đồng định giá do Tòa án thành lập để định giá thể hiện tại biên bản định giá thì phần đất tranh chấp thuộc thửa 83-2 được xác định giá là 270.000đ/m<sup>2</sup> và các đương sự thống nhất giá do Hội đồng đã định theo quy định tại khoản 3 Điều 104 Bộ luật tố tụng dân sự. Sau đó đến ngày 26/10/2023 Tòa án tiến hành xác minh giá theo biên bản xác minh anh Phan Anh T3 có xác nhận của Chủ tịch Ủy ban nhân xã T, huyện B giá đất cách phần đất tranh chấp vài trăm mét có giá chuyển nhượng 1.700.000đ/m<sup>2</sup> và không được các đương sự thống nhất về giá này

mà Tòa án sơ thẩm lại dùng làm căn cứ để giải quyết vụ án là chưa phù hợp với quy định của pháp luật.

Xét thấy, tại biên bản định giá tài sản ngày 28/3/2024. Hội đồng định giá do Tòa án cấp phúc thẩm thành lập xác định giá đất CLN tại vị trí tranh chấp tách thửa 83-2 diện tích  $61,5m^2$  có giá tương đương với giá thị trường là  $342.220đ/1m^2$ . Tại phiên tòa phúc thẩm ông D, bà M2 sửa đổi kháng cáo đồng ý trả cho các nguyên đơn diện tích  $61,5m^2 \times 342.220đ/1m^2 = 21.046.530đ$  là có căn cứ chấp nhận nên sửa án sơ thẩm đối với phần này.

[3] Xét lời đề nghị của Luật sư và của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định trên nên được chấp nhận.

[4] Từ các nhận định trên: Hội đồng xét xử, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị N; chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lý Kim D và bà Trần Kim M1; chấp nhận lời đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông D, bà M1; chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 82/2023/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long.

[5] Về chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm là 3.500.000đ. Ông D đồng ý chịu nộp toàn bộ. Nhưng được trừ vào số tiền 3.500.000đ ông D đã nộp tạm ứng trước nên không phải nộp thêm.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên án phí dân sự sơ thẩm được tính lại. Buộc ông D, bà M1 nộp  $21.046.530đ \times 5\% = 1.052.326đ$ .

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm, nên các đương sự có kháng cáo không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

[8] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm không có 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 vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị N; chấp nhận kháng cáo của các bị đơn ông Lý Kim D và bà Trần Kim M1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 82/2023/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long.

Áp dụng: Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 100, Điều 166 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 2 Luật người cao tuổi; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 và Điều 29 Nghị quyết số: 326/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. *Tuyên xử:*

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn.

1. Công nhận cho bà Trần Thị N, ông Kiều Ngọc T, ông Kiều Ngọc M, ông Kiều Ngọc Á, ông Kiều Ngọc Q, bà Kiều Thị Ánh N1 và bà Kiều Thị Quang L được quyền sử dụng đất tách thửa 83-3, tờ bản đồ số 12, diện tích 14,2m<sup>2</sup>, loại đất ONT+CLN, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long. Buộc ông Lý Kim D và bà Trần Kim M1 có nghĩa vụ đập bỏ, tháo dỡ, di dời bậc thềm và hai ô văng cửa sổ ra khỏi tách thửa 83-3, diện tích 14,2m<sup>2</sup>. Để trả lại cho bà N, ông T, ông M, ông Á, ông Q, bà Ánh N1 và bà Quang L quyền sử dụng đất tách thửa 83-3, tờ bản đồ số 12, diện tích 14,2m<sup>2</sup>, loại đất ONT+CLN. Ông D và bà M1 được tiếp tục sử dụng máng xối nhưng phải di dời đường thoát nước ra khỏi tách thửa 83-3, diện tích 14,2m<sup>2</sup>.

2. Công nhận cho ông Lý Kim D và bà Trần Kim M1 được quyền sử dụng đất tách thửa 83-2, tờ bản đồ số 12, diện tích 61,5m<sup>2</sup>, loại đất CLN, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long. Trên đất có căn nhà của ông D và bà M1.

3. Buộc ông Lý Kim D và bà Trần Kim M1 có nghĩa vụ trả giá trị đất tách thửa 83-2, tờ bản đồ số 12, diện tích 61,5m<sup>2</sup>, loại đất CLN bằng tiền là 21.046.530đ (hai mươi một triệu, không trăm bốn mươi sáu nghìn, năm trăm ba mươi đồng) cho bà Trần Thị N, ông Kiều Ngọc T, ông Kiều Ngọc M, ông Kiều Ngọc Á, ông Kiều Ngọc Q, bà Kiều Thị Ánh N1 và bà Kiều Thị Quang L.

4. Có sơ đồ vị trí khu đất phục vụ cho công tác xét xử của Tòa án do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh V đề ngày 15/11/2023 (kèm theo).

5. Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị H (các con của bà H kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng) về yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận thửa 184 do ông Kiều Ngọc Đ đứng tên và vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Lý Văn Đ1 với ông Kiều Ngọc Đ.

6. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án 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.

7. Bà Trần Thị N, ông Kiều Ngọc T, ông Kiều Ngọc M, ông Kiều Ngọc Á, ông Kiều Ngọc Q, bà Kiều Thị Ánh N1, bà Kiều Thị Quang L, ông Lý Kim D và bà Trần Kim M3 có nghĩa vụ liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai đăng ký đứng tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Lý Kim D và bà Trần Kim M1 nộp 1.052.326đ (một triệu, không trăm năm mươi hai nghìn, ba trăm hai mươi sáu đồng).

Hoàn trả cho ông Kiều Ngọc T, ông Kiều Ngọc M, ông Kiều Ngọc Á, ông Kiều Ngọc Q, bà Kiều Thị Ánh N1, bà Kiều Thị Quang L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.800.000đ theo biên lai thu số 0013477 ngày 25/02/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Tân.

9. Về chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm: Ông D đồng ý chịu nộp toàn bộ 3.500.000đ. Nhưng được trừ vào số tiền 3.500.000đ ông D đã nộp tạm ứng trước nên không phải nộp thêm.

10. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho ông Lý Kim D và bà Trần Kim M1 mỗi người 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo các biên lai thu số 0013269 và số 0013270 cùng ngày 25/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Tân.

11. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

12. 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 thoả 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.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Vĩnh Long: 01b;
- CA.TAND TVL: 01b;
- Phòng KTNV&THA TAND TVL:01b;
- TAND huyện Bình Tân: 01b;
- Chi cục THADS huyện Bình Tân: 01b;
- Mỗi đương sự: 01b;
- Lưu HS: 06b.

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

*(đã ký)*

**Nguyễn Văn Trường**