

Bản án số: 62/2025/DS-PT

Ngày 04/03/2025

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Minh Triều

Các Thẩm phán: Ông Đoàn Văn Thâm

Bà Trần Thị Chơn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nàng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang: Ông Phan Tân - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 03 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 47/2018/TLPT-DS ngày 26 tháng 03 năm 2018 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2018/DS-ST ngày 19/01/2018 của Tòa án nhân dân huyện Q, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 80/2018/QĐ-PT ngày 09 tháng 5 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 28/2025/TB-TA ngày 11 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông Ngô Văn H, sinh năm: 1961. (vắng mặt)

Bà Đặng Thị P, sinh năm: 1963. (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã C, thành phố Q, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Ngô Vô K, sinh năm 1987. (có mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã C, thành phố Q, tỉnh Kiên Giang.

*** Bị đơn:** Bà Cao Thị Mỹ N, sinh năm: 1985. (vắng mặt)

Ông Phạm Ngọc S, sinh năm: 1971 (chết năm 2016).

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã C, thành phố Q, tỉnh Kiên Giang.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Sơn:

1. Cháu Phạm Ngọc H, sinh năm: 2004. (vắng mặt)
2. Cháu Phạm Hùng A, sinh năm: 2012. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của cháu Phạm Ngọc H, Phạm Hùng A đồng thời là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Sơn: Bà Cao Thị Mỹ N, sinh năm: 1985.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Cao Thị Mỹ N: Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1996. (có mặt)

Địa chỉ: Phòng 7.07 Tòa nhà T, số 15 đường H, phường P, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà N: Luật sư Phan Thy D thuộc Công ty Luật TNHH MTV Phan D và cộng sự. (vắng mặt).

Địa chỉ: Phòng 7.07 Tòa nhà Tulip, số 15 đường H, Phường P, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Anh Ngô Tiến C, sinh năm: 1980. (vắng mặt)
2. Chị Ngô Thị C, sinh năm: 1982. (vắng mặt)
3. Anh Ngô Tiến Đ, sinh năm: 1985. (vắng mặt)
4. Anh Ngô Vô K, sinh năm: 1987. (có mặt)
5. Anh Ngô Tiến L, sinh năm: 1991. (vắng mặt)
6. Chị Ngô Thị Bé T, sinh năm: 1992. (vắng mặt)
7. Chị Ngô Xuân H, sinh năm: 2000. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã C, huyện Q (nay là thành phố Q), tỉnh Kiên Giang.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Cao Thị Mỹ N.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Ngô Văn H và bà Đặng Thị P trình bày:**

Vợ chồng ông bà là người địa phương tại Q. Năm 1991, vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng của ông T một thửa đất để lập vườn, làm nhà tại ấp T, xã C, huyện Q (nay là thành phố Q), tỉnh Kiên Giang. Năm 1993, Nhà nước đo đất đại trà và ông bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bìa xanh diện tích 9.940 m², đến năm 2003 cấp đổi giấy bìa đỏ số M 986342 ngày 23/5/2003 diện tích 9.190 m² tại ấp T, xã C, huyện Q đứng tên hộ bà Đặng Thị P.

Ngày 15/9/2001, vợ chồng ông bà lập hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Phạm Ngọc S một phần diện tích đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

M 986342 do UBND huyện Q cấp ngày 23/5/2003 diện tích 9.190 m² để làm nhà ở, chu vi diện tích 100 nọc tiêu, không ghi diện tích cụ thể với giá 30.000.000 đồng, vì khi chuyển nhượng của ông T thì trên đất còn tiêu do ông T để lại. Vào năm 2005, sau khi đo đạc diện tích đất thì thấy vợ chồng ông S sử dụng lấn sang phần diện tích đất của vợ chồng ông nên ngày 07/02/2006 hai bên thỏa thuận chuyển nhượng thêm một phần diện tích liền kề khoảng nửa công với giá 15.000.000 đồng, cả hai lần chuyển nhượng chỉ lập hợp đồng bằng tay, không công chứng, chứng thực và đã thanh toán tiền chuyển nhượng xong.

Để làm thủ tục tách thửa cho vợ chồng ông S, hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/5/2006 có xác nhận của UBND xã C và bà N (vợ ông S) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 342798 do UBND huyện Q cấp ngày 16/11/2006 với diện tích 4.040 m² thuộc thửa số 102 -a, tờ bản đồ số 2, vợ chồng ông S là người trực tiếp đi làm thủ tục tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thực tế hai lần chuyển nhượng cho vợ chồng ông S diện tích chỉ là 3.700 m² nhưng vợ chồng ông S tự ý tách sổ để diện tích tăng lên 4.040 m², còn phần tranh chấp giáp với bà N kéo dài đến suôi có diện tích 3.349,3 m² theo biên bản xác định vị trí, diện tích đất đang tranh chấp ngày 29/9/2016 là phần đất mà vợ chồng ông khai phá, quản lý từ trước, phần đất này vợ chồng ông bà đã xin phép đo đạc năm 2007 nhưng chưa được Nhà nước đo đạc. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông S đã ngang nhiên trồng cây và rào phần đất này, ông bà ngăn cản nhưng bà N nói nếu đất của vợ chồng của ông thì trả lại, không yêu cầu bồi thường và từ đó tranh chấp đến nay.

Tại phiên tòa sơ thẩm, vợ chồng ông bà yêu cầu Tòa án buộc bà Cao Thị Mỹ N giao trả lại hiện trạng đất đang tranh chấp có diện tích 3.349,3 m² tại ấp T, huyện Q, tỉnh Kiên Giang. Đồng thời, vợ chồng ông đồng ý bồi hoàn cho bà N giá trị cây trồng trên đất theo Chứng thư định giá số Vc 16/4/28/CT-TVAP ngày 14/4/2014 của Công ty TNHH định giá T là 22.000.000 đồng và đồng ý hỗ trợ cho bà N công sức quản lý, giữ gìn, cải tạo đất bằng 20% giá trị đất theo chứng thư định giá số Vc 16/4/28/CT-TVAP ngày 14/4/2014 của Công ty TNHH định giá T tương đương 296.078.120 đồng, tổng cộng 2 khoản là 318.078.120 đồng.

*** Bị đơn bà Cao Thị Mỹ N trình bày:**

Bà N xác nhận năm 2001, ông S chồng bà với vợ chồng ông H có lập hợp đồng chuyển nhượng đất và chuyển nhượng thêm phần đất liền kề năm 2006 theo lời trình bày của vợ chồng ông H, bà P là đúng.

Khi nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông H, bà P năm 2001 thì bà N chưa kết hôn với ông S, sau khi nhận chuyển nhượng xong thì ông S cất căn nhà và trồng tiêu đúng với vị trí đất đang tranh chấp hiện nay. Năm 2002, bà với ông kết hôn và ông bà về sống trên phần đất này cho đến nay. Khi về đây sống ông có đào một giếng nước và trồng một số cây dừa phía sau nhà, bà N xác nhận một số cây dừa đã lớn có trước khi ông S về đây sống, không phải ông S trồng.

Bà N thừa nhận đối với đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/9/2001 là do ông S ký nhưng dòng chữ “diện tích ngang 50m dài tới suối” do phía gia đình ông H viết vào thời điểm đi xác nhận tại Ban lãnh đạo ấp, bà không có viết nội dung này. Bà N cho rằng, vợ chồng bà nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông H là phần đất được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ ông bà Đặng Thị P. Do đất bà nhận chuyển nhượng chỉ một phần đất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chỉ được tách đôi với phần được cấp, phần chưa được cấp (đang tranh chấp) khi nào cấp bổ sung thì tách thừa. Bà N xác nhận sau khi chuyển nhượng hai bên không đo đạc thực tế, chỉ ước chừng chiều ngang cạnh từ đất ông Nguyễn Văn B đến đất bà P, chiều dài từ cạnh giáp đất ông Trương Quang Q (Trương Văn Q) dài đến Suối. Năm 2006, do sử dụng đất lấn sang phần đất của bà P nên vợ chồng ông bà tiếp tục nhận chuyển nhượng thêm phần diện tích đất khoảng 500m² liền kề với đất đã nhận chuyển nhượng trước đó. Cả hai lần chuyển nhượng là năm 2001 và năm 2006 đều không có công chứng, chứng thực đến ngày 16/11/2006 mới lập thủ tục chuyển nhượng toàn bộ diện tích 4.040 m² như hiện nay. Đến năm 2013, vợ chồng bà N xây dựng lại căn nhà kiên cố đúng với hiện trạng căn nhà cũ trước đây mà ông S đã cất năm 2001.

Ngoài ra, vợ chồng bà N thừa nhận khoảng 04 năm sau khi mua đất vợ chồng bà có trồng thêm một số cây ăn trái và trồng tiêu, lúc này vợ chồng ông H không nói gì. Hiện trạng đất tranh chấp có rào dây kẽm gai nhưng vào năm 2016 vợ chồng ông H đã tháo toàn bộ hàng rào phía sau đất tranh chấp.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà N không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông H, bà P và bà yêu cầu công nhận diện tích đất đang tranh chấp cho bà nhưng bà N, không có yêu cầu phản tố.

** Tại bản án dân sự sơ thẩm số 02/2018/DS-ST ngày 19/01/2018 của Tòa án nhân dân huyện Q, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:*

Căn cứ các điều 26, 35, 147, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166, khoản 1 Điều 228, 271, 273, 280 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 100 Luật đất đai năm 2013;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; Tuyên xử:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Văn H, bà Đặng Thị P.

- Giao cho ông H, bà P quản lý, sử dụng hiện trạng phần đất tranh chấp có diện tích 3.349,3 m² tại ấp T, xã C, huyện Q, tỉnh Kiên Giang.

Hiện trạng đất theo biên bản xác định vị trí, diện tích đất tranh chấp ngày 29/9/2016 được thể hiện như sau:

Cạnh YZ = 36,28m;

Cạnh YX = 41,58m;

Cạnh XW = 16,62m;

Cạnh WV = 10,14m;

Cạnh VP' = 4,41m;

Cạnh P'O' = 26,22m;

Cạnh O'N' = 48,0m;

Cạnh N'Q' = 1,40m;

Cạnh Q'Z' = 55,62m.

Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa ông H, bà P với bà N về việc phân đất hình A'B'C'D' diện tích 240 m² dùng làm lối đi chung, hai bên không tranh chấp.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông H, bà P bồi thường cho bà N giá trị cây trồng trên đất với số tiền 22.000.000 đồng và hỗ trợ cho bà N công sức quản lý, giữ gìn, cải tạo đất bằng 20% giá trị quyền sử dụng đất với số tiền 296.078.120 đồng, tổng cộng 318.078.120 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên án phí, chi phí định giá, xem xét thẩm định tại chỗ và báo quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 25/01/2018, bà Cao Thị Mỹ N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, bà yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng công nhận cho bà phần đất đang tranh chấp có diện tích 3.349,3 m² tại ấp T, huyện Q, tỉnh Kiên Giang.

Tại phiên tòa đại diện bị đơn thay đổi nội dung kháng cáo, nếu bên nguyên đơn chịu thỏa thuận thì bị đơn đồng ý chia đôi phần đất tranh chấp với nguyên đơn, nếu bên nguyên đơn không thỏa thuận thì yêu cầu giữ nguyên kháng cáo đề nghị bác yêu cầu của nguyên đơn.

Nguyên đơn chỉ chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn đồng ý chia cho bị đơn 30% trong diện tích đất tranh chấp 3.349,3m².

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang đã phát biểu quan điểm về việc tuân theo tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử ở giai đoạn phúc thẩm là đúng quy định pháp luật. Về nội dung, Đề nghị Hội đồng xét xử Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308 BLTTDS 2015 sửa bản án sơ thẩm nêu trên của TAND thành phố Q theo hướng giao trả cho nguyên đơn $\frac{1}{2}$ diện tích đất tranh chấp 3.349,3m².

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, nguyên đơn, bị đơn và những người tham gia tố tụng khác, HĐXX thấy rằng:

[1]. Về tố tụng: Về sự vắng mặt của đương sự nhưng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ và có đơn xin vắng mặt nên căn cứ vào Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt.

[2]. Về nội dung: Qua xem xét đơn kháng cáo của bị đơn bà N và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cùng lời khai của các bên đương sự tại phiên tòa, nhận thấy như sau:

Vào năm 2001, vợ chồng ông H và bà P chuyển nhượng một phần đất cho ông Phạm Ngọc S diện tích khoảng 100 nóc tiêu, không xác định diện tích đất cụ thể với số tiền 30.000.000đ, khi chuyển nhượng hai bên có lập giấy tay mua bán và đã thực hiện xong quyền, nghĩa vụ với nhau là giao đất và giao tiền xong, ông S đã nhận đất cất nhà ở trên đất sinh sống. Năm 2006, vợ chồng ông H, bà P tiếp tục chuyển nhượng một phần đất liền kề cho vợ chồng ông S, bà N, có lập giấy tay với số tiền 15.000.000đ, hai bên đã giao nhận đất và tiền xong. Đến ngày 16/11/2006, UBND huyện Q (nay là thành phố Q) đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Cao Thị Mỹ N đứng tên, diện tích 4.040m² đất, thuộc thửa 102a, tờ bản đồ số 02 vị trí đất thể hiện: phía Bắc giáp ông Ngô Văn B, phía Tây giáp Trương Quang Q, phía Nam giáp bà Đặng Thị P, phía Đông giáp suối. Năm 2007, Nhà nước có chủ trương đo đất đại trà thửa đất của vợ chồng ông H, bà P và vợ chồng bà N, ông S đã xác định vị trí đất làm ranh giới cho hai bên ký giáp ranh xác nhận. Sau khi đo đạc xong ông H, bà P biết được diện tích đất của vợ chồng bà N, ông S đang sử dụng dư 3.349,3m² đất so với giấy chứng nhận QSD đất bà N được cấp, nên vợ chồng ông H, bà P yêu cầu bà N trả lại diện tích đất dư trên thì xảy ra tranh chấp. Theo phía bị đơn

bà N xác định phần diện tích đất tranh chấp nêu trên có được là do vợ chồng bà khai khẩn thêm phần đất phía sau liền kề, do thời điểm đó phần đất này là đất rừng chồi tự nhiên. Riêng vợ chồng ông H, bà P cho rằng diện tích đất tranh chấp nêu trên có nguồn gốc là vợ chồng bà mua của ông T, tuy chưa sử dụng đất nhưng có cậm ranh giới và diện tích đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Bản án sơ thẩm đã xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H, bà P, giao đất cho nguyên đơn quản lý, sử dụng diện tích đất 3.349,3m² và ghi nhận nguyên đơn hỗ trợ cho bị đơn bà N 20% giá trị QSD đất tranh chấp, nên bị đơn bà N kháng cáo, xét thấy:

Về nguồn gốc đất tranh chấp: Năm 1991, vợ chồng ông H có nhận chuyển nhượng của ông T một thửa đất để lập vườn, làm nhà, không xác định diện tích và vị trí giáp ranh. Năm 1993, Nhà nước đo đất đại trà và vợ chồng ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bìa xanh diện tích 9.940 m², đến năm 2003 cấp đổi giấy bìa đỏ số M 986342 ngày 23/5/2003 diện tích 9.190 m² tại ấp T, xã C, huyện Q đứng tên hộ bà Đặng Thị P. Vợ chồng ông H có chuyển nhượng cho vợ chồng bà N 02 lần vào năm 2001 và 2006 diện tích được xác định trên giấy chứng nhận QSD đất là 4.040m², phần diện tích còn lại của thửa đất mà 2 bên đã kê khai chưa được cấp giấy vợ chồng ông H bà P kê khai diện tích đất tăng thêm tổng cộng 20.337m² và vợ chồng bà N kê khai diện tích tăng thêm đang tranh chấp là 3.339,3m². Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã ghi lời khai của những người làm chứng, người biết việc họ là những người làm việc tại ấp và sống cố cụ tại địa phương, gồm: ông Nguyễn Văn T (Bí Thư ấp), Nguyễn Văn N (Trưởng ấp), ông Đậu Quang P (Tổ trưởng tổ tự quản số 5), ông Trần Như K (Phó ban nhân dân ấp) có rất nhiều lời khai khẳng định diện tích đất tranh chấp 3.348,3m² tại ấp T, xã C, huyện Q là đất rừng chồi tự nhiên nằm giáp suối chưa có ai sử dụng. Năm 2001 và năm 2006 vợ chồng ông H, bà P có chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông S, bà N hai lần bằng giấy viết tay nhưng không ghi rõ diện tích đất bao nhiêu, quá trình sử dụng đất vợ chồng ông S, bà N cất nhà ở trên đất, lập vườn cây và khai phá thêm phần đất phía sau giáp suối để trồng cây, vì thời điểm này phần đất giáp suối là rừng chồi tự nhiên chưa có ai khai phá; khi sử dụng đất vợ chồng ông S, bà N có làm hàng rào kiên cố là ranh giới đất giữa hai bên, còn vợ chồng ông H, bà P có trồng hàng Tràm bông vàng sát hàng rào để làm ranh với đất ông S, bà N. Ngoài ra, còn có lời khai của ông Hồng Văn O là người trực tiếp dựng hàng rào kẽm gai cũng xác định khi làm hàng rào các bên ông H, bà P và ông Sơn, bà N đều biết rõ và không ai ngăn cản gì. Theo Công văn số 165/UBND-ĐCXD ngày 15/12/2017 của UBND xã C xác

định: Phần đất tranh chấp nêu trên phía nguyên đơn chỉ quản lý ranh giới khu vực đó nhưng không kê khai đo đạc, chưa canh tác sử dụng; phía bị đơn phát dọn trồng cây không xin phép địa phương, nhưng có kê khai đo đạc bản đồ địa chính. Như vậy, có căn cứ khẳng định nguồn gốc đất tranh chấp là do vợ chồng ông H chuyển nhượng của ông T, có quản lý ranh giới đất, có cắm ranh đất nhưng không có sử dụng đất và kê khai đăng ký; còn phía ông Sơn, bà N khai phá sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông H, bà P mà không ai ngăn cản và vợ chồng ông Sơn, bà N kê khai và có tên trên bản đồ địa chính xã.

Mặt khác, vào năm 2007, năm 2008 Nhà nước có chủ trương đo đạc để cấp giấy chứng nhận QSD đất cho người đang sử dụng đất, các bên đương sự trực tiếp tham gia và chỉ ranh giới đất, ký xác nhận giáp ranh với các hộ có đất giáp ranh với nhau, theo Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 04/11/2008 thì hai bên đương sự đã ký tên vào bản mô tả này xác nhận ranh giới đất của bị đơn là hàng rào dây kẽm gai kéo dài tới suối. Giấy chứng nhận QSD đất của bà N được cấp ngày 16/11/2006 diện tích 4.040m² cũng có cạnh giáp suối. Phần đất tranh chấp có vị trí tiếp giáp suối là do vợ chồng bị đơn khai phá sử dụng; Bản trích đo địa chính của Văn phòng đăng ký QSD đất ngày 14/7/2009 ghi nhận thửa đất của bà P có cạnh giáp đất của bà N và tọa độ của thửa đất rõ ràng phù hợp với sơ đồ trích đo hiện trạng thửa đất đang tranh chấp do Văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 10/11/2015. Riêng phía nguyên đơn khi nhận chuyển nhượng đất của chủ đất cũ có cắm ranh giới đất nhưng không sử dụng, tại cấp phúc thẩm Tòa án đã xem xét thẩm định tại chỗ lại diện tích đất tranh chấp có giải thích pháp luật và ghi lời khai các bên đương sự, nên phía bị đơn bà N có thiện chí nếu bên nguyên đơn đồng ý thỏa thuận thì chia đôi phần đất tranh chấp (mỗi bên hưởng ½), theo đo đạc thực tế của Tòa án cấp phúc thẩm ngày 22/02/2024. Còn phía nguyên đơn thì chỉ đồng ý thỏa thuận cho phía bị đơn 30% diện tích đất tranh chấp. Vì vậy, để đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho các bên đương sự, Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà N, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà N giao trả cho vợ chồng ông H, bà P ½ diện tích đất tranh chấp. Phần diện tích đất giao cho ông H, bà P khi Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ vào ngày 22/02/2024 thì trên đất là đất trống, không có công trình, vật kiến trúc, cây trồng nên không đề cập xem xét.

Căn cứ Công văn số 156/UBND-NCPC ngày 28/3/2016 của UBND huyện Q xác định: diện tích đất tranh chấp là đất ở nông thôn, hướng tới bà N, ông S sử dụng đất phù hợp theo quy định của Luật đất đai thì được cấp giấy chứng nhận QSD đất.

Ngày 15/12/2017, UBND xã C có Công văn số 165 khẳng định: Trường hợp đất do đương sự khai phá nếu có nguồn gốc sử dụng từ trước ngày 01/7/2004 trực tiếp canh tác liên tục, có thành quả lao động, ranh giới sử dụng ổn định không tranh chấp, phù hợp quy hoạch sử dụng đất thì được xem xét đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, căn cứ vào nội dung các Công văn nêu trên của UBND xã C và UBND huyện Q, phần đất các bên đương sự đang tranh chấp diện tích 3.349,3m² tuy Nhà nước chưa công nhận hay cấp QSD đất cho cá nhân nào, nhưng không nằm trong quy hoạch công trình công cộng, là đất ở nông thôn nên không cần thiết phải đưa UBND xã và UBND huyện (nay là thành phố) Q vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Đồng thời tiếp tục giao cho các bên đương sự quản lý, sử dụng diện tích đất như đã nêu ở phần trên và thực hiện việc kê khai, đăng ký quyền sử dụng theo quy định của pháp luật đất đai.

Đối với việc Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa ông H, bà P với bà N về việc phân đất hình A'B'C'D' diện tích 240 m² dùng làm lối đi chung, hai bên không tranh chấp nên cấp phúc thẩm không đề cập xem xét.

Sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn Cao Thị Mỹ N; chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 02/2018/DS-ST ngày 19/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện (nay là thành phố) Q, tỉnh Kiên Giang.

[4] Về án phí:

+ Án phí dân sự sơ thẩm: Ông H bà P khởi kiện được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông H, bà P số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000đ (Hai trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0000723 ngày 06/10/2015 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Q (nay là thành phố) Q.

Buộc bà Cao Thị Mỹ N phải nộp số tiền là 200.000đ (Hai trăm ngàn đồng).

+ Án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn Cao Thị Mỹ N kháng cáo được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà N tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai của cơ quan thi hành án Q.

[5] Về chi phí, lệ phí thẩm định giá, giám định: Vợ chồng ông H bà P tự chịu toàn bộ chi phí thẩm định giá tài sản là 6.023.455đ, và chi phí giám định 10.000.000đ, vợ chồng ông H bà P đã nộp xong.

Chi phí định giá lần 2 là 8.000.000đ bà N yêu cầu và tự nguyện nộp xong không đề cập xem xét.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ lần 3 với số tiền 5.123.088 đồng theo hóa đơn số 00000285 ngày 19/02/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Q, các đương sự không nộp mà Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang đã nộp cho Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Q để lấy trích đo địa chính. Vì vậy buộc ông H bà P nộp trả $\frac{1}{2}$ với số tiền 2.561.544 đồng và bà N nộp trả $\frac{1}{2}$ với số tiền 2.561.544 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ các điều 26, 35, 147, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166, khoản 1 Điều 228, 271, 273, 280 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 100 Luật Đất đai năm 2013;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

- Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Cao Thị Mỹ N.
- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 02/2018/DS-ST ngày 19/01/2018 của Tòa án nhân dân huyện (nay là thành phố) Q, tỉnh Kiên Giang.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Văn H, bà Đặng Thị P.

2. Buộc bị đơn bà Cao Thị Mỹ N và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Phạm Ngọc S giao trả cho vợ chồng ông Ngô Văn H, bà Đặng Thị P diện tích 1.674,6 m² tại ấp T, xã C, thành phố Q, tỉnh Kiên Giang, phần đất có hình 1-2-3-4-5-6-7-8 theo tờ trích đo địa chính số TĐ 218-2024, ngày 16/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Q (kèm theo).

Bà Cao Thị Mỹ N và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Sơn được tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích 1.674,7 m² tại ấp T, xã C, thành phố Q, tỉnh Kiên Giang, phần đất có hình 4-3-9-11-12-10 theo tờ trích đo địa chính số TĐ 218-2024, ngày 16/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Q (kèm theo).

Bà Cao Thị Mỹ N và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Sơn, vợ chồng ông H có trách nhiệm kê khai, đăng ký QSD đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa ông H, bà P với bà N về việc phân đất có hình A'B'C'D' diện tích 240 m² dùng làm lối đi chung, hai bên không tranh chấp.

4. Về án phí:

+ Án phí dân sự sơ thẩm: Ông H bà P khởi kiện được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông H, bà P số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000đ (Hai trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0000723 ngày 06/10/2015 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện (nay là thành phố) Q.

Buộc bà Cao Thị Mỹ N phải nộp số tiền là 200.000đ (Hai trăm ngàn đồng)

+ Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn Cao Thị Mỹ N kháng cáo được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả cho bà N 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0002903 ngày 26/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện (nay là thành phố) Q.

5. Về chi phí, lệ phí thẩm định giá, giám định:

- Vợ chồng ông H bà P tự chịu toàn bộ chi phí thẩm định giá tài sản 6.023.455đ và chi phí giám định 10.000.000đ, ông H bà P đã nộp xong.

- Chi phí định giá lần 2 số tiền 8.000.000đ theo hóa đơn số 0000286 ngày 25/9/2019 của Công ty TNHH định giá T, bà N phải chịu và đã nộp xong.

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ lần 3 với số tiền 5.123.088 đồng theo hóa đơn số 00000285 ngày 19/02/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Q, Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang đã nộp toàn bộ số tiền nêu trên nên buộc ông Ngô Văn H, bà Đặng Thị P nộp trả cho Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang ½ với số tiền 2.561.544 đồng (Hai triệu năm trăm sáu mươi một nghìn năm trăm bốn mươi bốn đồng), buộc bà Cao Thị Mỹ N nộp trả cho Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang ½ với số tiền 2.561.544 đồng (Hai triệu năm trăm sáu mươi một nghìn năm trăm bốn mươi bốn đồng).

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 04/3/2025)/.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND TP. Q;
- Chi cục THADS TP. Q;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

