

Bản án số: 236/2022/DSPT

Ngày 17/11/2022

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và lối đi*”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VINH LONG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Ngọc Dung

*Các Thẩm phán:*

Ông Cao Văn Lạc

Ông Nguyễn Hữu Tuấn

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Xuân Tình – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:** Bà Bùi Thị Cẩm Linh - Kiểm sát viên.

Vào ngày 17 tháng 11 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 211/2022/TLPT - DS ngày 13/10/2022 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và lối đi*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 34/2022/DS-ST ngày 24 tháng 08 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo .

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 231/2022/QĐPT-DS ngày 20 tháng 10 năm 2022, giữa các đương sự:

*-Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Ngh, sinh năm 1949 (vắng mặt).

*Người đại diện hợp pháp của bà Ngh là chị Võ Như H, sinh năm 1979 (văn bản ủy quyền ngày 15/6/2021, có mặt).*

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã X, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long.

*- Bị đơn:*

1. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1953 (có mặt).

2. Ông Lý Khánh V, sinh năm 1955 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã X, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông V, bà T là ông Trần Hoàng Th – Luật sư của Văn phòng Luật sư Trần Bá T thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Vĩnh Long (có mặt).*

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

1. Ông Võ H, sinh năm 1932 ( có đơn xin xét xử vắng mặt).
2. Ông Trần Văn K, sinh năm 1940 ( vắng mặt).
3. Ông Lê Hồng Ph, sinh năm 1961 ( vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp H, xã X, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long.

- *Người kháng cáo:*

1. Bà Nguyễn Thị Ngh là nguyên đơn
2. Bà Nguyễn Thị T là bị đơn
3. Ông Lý Khánh V là bị đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Trong đơn khởi kiện ngày 29/4/2021 và các lời trình bày tiếp theo, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngh trình bày:* Bà Ngh là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 394, tờ bản đồ số 3, diện tích 5.420 m<sup>2</sup>, loại đất thổ quả, tọa lạc ấp H, xã X, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long được Ủy ban nhân dân huyện Trà Ôn cấp cho bà Ngh đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/11/1996. Nguồn gốc đất của cha mẹ bà Ngh cho bà Ngh quản lý và sử dụng. Đến ngày 04/02/2013 thửa đất số 394 được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản đồ địa chính chính quy, tờ bản đồ số 31, số thửa 103 thì bà Ngh phát hiện đất bị mất diện tích 1.870,2 m<sup>2</sup> nằm ở vị trí hướng Đông giáp lộ dal do ông V và bà T tự ý lấn chiếm, kê khai, đăng ký nhưng chưa được cấp quyền sử dụng đất. Bà yêu cầu ông V, bà T trả lại đất nhưng ông V, bà T không trả. Trên diện tích đất 1.870,2 m<sup>2</sup> có 01 căn nhà của ông V, bà T ngang 04m, dài 15m, diện tích 60 m<sup>2</sup> và một có lối đi ngang 03m, chiều dài 32m để cho hộ bà và hộ ông Võ H đi ra đường công cộng. Bà Ngh khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông V, bà T có nghĩa vụ trả bà Ngh diện tích đất lấn chiếm trong đó có lối đi là 1.810,2 m<sup>2</sup> thuộc thửa 103. Bà T, ông V di dời cây trồng, vật kiến trúc trên đất trả lại đất cho bà Ngh, bà Ngh thống nhất để cho bà T, ông V sử dụng diện tích đất gắn liền căn nhà bà T, ông V là 60 m<sup>2</sup>. Riêng về lối đi phía ông K, ông Ph đã làm lối đi mới không có nhu cầu sử dụng lối đi chung với bà Ngh, đề nghị Tòa án xem xét.

- *Trong đơn khởi kiện phản tố ngày 21/6/2021, bị đơn bà Nguyễn Thị T và ông Lý Khánh V trình bày:* Nguồn gốc phần đất thuộc thửa 103, tờ bản đồ 31 là của cha mẹ bà T và bà Ngh, đến năm 1988 bà T lập gia đình riêng tư được cha

mẹ cho đất, năm 1990 bà T và ông V cất nhà ở, trên đất có một lối đi ra lộ đất để cho hộ bà Ngh, ông Võ H, ông Ph và ông K đi ra đường lộ đất. Đến ngày 01/02/1998 bà Ngh làm giấy tờ cho đất bà T, có chữ ký tên của bà Ngh. Năm 1999 bà T và ông Vn đến Ủy ban nhân dân xã X đăng ký quyền sử dụng đất thửa 1357, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.480 m<sup>2</sup> do bà Nguyễn Thị T đứng tên kê khai nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2006 bà T, ông V bơm cát lấp mương xây dựng chuồng heo diện tích 100 m<sup>2</sup>. Năm 2011 khi đo đạc Vlap giữa bà T, ông V, bà Ngh và các hộ tứ cận có ký tên xác định ranh, phần đất bà T thể hiện thửa 103, tờ bản đồ 31, diện tích 1.442,6 m<sup>2</sup>, chủ sử dụng đất Nguyễn Thị T. Năm 2012 ông Lý Khánh V được Hội Cựu chiến binh xã xét cấp 01 căn nhà trị giá 20.000.000 đồng trên thửa đất này, vị trí ngay nhà cũ, bà Ngh không tranh chấp. Năm 2015 bà Ngh có làm đơn gửi áp yêu cầu vợ chồng bà T dành lối đi ngang 02m, bà T, ông V đồng ý và các hộ gồm bà Ngh, ông H, ông Ph, ông K bơm cát làm lối đi ngang 02m. Đến năm 2017 địa chính xã X mời bà T làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất yêu cầu vợ chồng bà mượn bản gốc quyền sử dụng đất của bà Ngh để tách thửa, bà Ngh không đồng ý nên phát sinh tranh chấp. Nguồn gốc đất bà T được cha mẹ cho ở, bà Ngh cũng thống nhất. Nay bà T, ông V không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà Ngh. Bà T, ông V yêu cầu công nhận diện tích đất 1.442,6 m<sup>2</sup>, thửa 103, tờ bản đồ 31 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông V, bà T.

- Trong bản tự khai ngày 29/4/2021 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ H trình bày: Ông có phần đất nằm phía sau thửa đất 394, tờ bản đồ số 3, diện tích 5.420 m<sup>2</sup> của bà Nguyễn Thị Ngh, đất và nhà của ông bị vây bọc bởi các bất động sản liền kề của các hộ khác. Từ trước đến nay ông được chủ đất thửa 394 là bà Nguyễn Thị Ngh cho đi chung một lối đi trên đất thuộc quyền sử dụng đất của bà Ngh, lối đi có chiều ngang 03m, chiều dài 32m. Đến năm 2012, 2013 lối đi này bị bà T, ông V thu hẹp chiều ngang lối đi, thường xuyên rào gấp ngang đường gây khó khăn cho việc đi lại. Nay ông đứng về phía nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Lý Khánh V và bà Nguyễn Thị T trả lại bà Ngh và gia đình ông một lối đi ngang 03m, dài 32m, diện tích 96m<sup>2</sup> thuộc tách thửa 394, tờ bản đồ số 3, tọa lạc ấp H, xã X, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long.

- Trong đơn yêu cầu ngày 01/11/2021 và các lời trình bày tiếp theo, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn K trình bày: Trước đây gia đình ông có đi nhờ lối đi trên phần đất của bà T, bà Ngh để ra đường công cộng. Ông

yêu cầu Tòa án giải quyết cho ông được đi trên lối đi cũ từ trước đến nay trên phần đất bà T, bà Ngh.

- Trong đơn yêu cầu ngày 01/11/2021 và các lời trình bày tiếp theo, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hồng Ph trình bày: Trước đây gia đình ông có đi nhờ lối đi trên phần đất của bà T, bà Ngh để ra đường công cộng, nay phần đất này tranh chấp. Ông yêu cầu Tòa án giải quyết cho ông được đi trên lối đi cũ từ trước đến nay trên phần đất bà T, bà Ngh. Sau đó, ông Ph thay đổi ý kiến không có yêu cầu lối đi chung với bà Ngh do ông và ông K có làm lối đi khác trên đất của chủ sử dụng khác, xin rút yêu cầu độc lập.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 34/2022/DS-ST ngày 24 tháng 08 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:*

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Điều 147, 157, 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 166, 168, 100 Luật đất đai, Điều 254 của Bộ luật Dân sự;

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

**Tuyên xử:**

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hồng Ph, ông Trần Văn K về lối đi qua.

2. Bác yêu cầu bà Nguyễn Thị Ngh về phần yêu cầu bà Nguyễn Thị T, ông Lý Khánh V trả lại thửa đất 103. Công nhận cho bà Nguyễn Thị T, ông Lý Khánh V được sử dụng thửa đất 103 (gồm các tách thửa 103-1, 103-2, 103-3, 103-4, 103-5), tờ bản đồ 31, diện tích theo đo đạc thực tế 1.322,1 m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp H, xã X, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long và sở hữu toàn bộ căn nhà, vật kiến trúc, cây trồng trên đất của bà T, ông V (có trích đo bản đồ hiện trạng khu đất ngày 09/3/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Trà Ôn kèm theo).

3. Buộc ông V, bà T dành cho bà Ngh, ông H một lối đi chung thuộc thửa 103-5 diện tích 139,6 m<sup>2</sup>. Bà Ngh, ông H được quyền tôn tạo lối đi chung cho thuận tiện việc đi lại.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về việc các đương sự có quyền, nghĩa vụ kê khai, đăng ký cấp quyền sử dụng đất, về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án.

*Sau khi xét xử sơ thẩm*, ngày 08/9/2022 bà Ngh có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Ngh, công nhận cho bà Ngh được sử dụng một phần của thửa đất 103 – 4 diện tích 651,5 m<sup>2</sup> và tách thửa 103 – 5 diện tích 139,6m<sup>2</sup> loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp H, xã X, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long và được quyền sở hữu toàn bộ cây trồng trên đất.

Ngày 07/9/2022 ông T và bà V có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm tiến hành xem xét đo đạc và thẩm định thực tế lại hiện trạng hai lối đi tại các chiết thửa 103-1 và 103-5, từ đó xét xử lại theo hướng sửa bản án sơ thẩm, tuyên cho nguyên đơn bà Ngh và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Võ H được sử dụng lối đi, tu bổ lối đi theo cách thuận lợi nhất phục vụ cho việc đi lại trên phần đất nằm trong chiết thửa 103-1 theo hiện trạng cũ từ trước đến nay có chiều ngang 2m, chiều dài theo vị trí được thể hiện trong trích đo bản đồ hiện trạng khu đất ngày 09/3/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Trà Ôn.

*Tại phiên tòa phúc thẩm;*

Chị H đại diện cho bà Ngh thay đổi một phần kháng cáo, bà Ngh chỉ yêu cầu bà T và ông V trả lại phần đất có diện tích 661,1 m<sup>2</sup> trong đó có phần đất lối đi diện tích 139,6 m<sup>2</sup> thuộc tách thửa 103-5 và 521,5 m<sup>2</sup> thuộc tách thửa 103-4; phần đất còn lại có diện tích 661m<sup>2</sup> thì tự nguyện tặng cho bà T và ông V được quyền sử dụng hợp pháp.

Ông V, bà T không đồng ý kháng cáo của bà Ngh vào giữ nguyên kháng cáo không đồng ý cho bà Ngh đi trên trên phần đất 139,6 m<sup>2</sup> thuộc tách thửa 103-5 lý do ảnh hưởng lối thoát nước của gia đình ông bà. Chỉ đồng ý cho bà Ngh được sử dụng lối đi cũ chiều ngang 2m, chiều dài hết đất thuộc tách thửa 103-1.

**- Ý kiến của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T và ông V như sau:** Ông Ph và ông K đã tìm được lối đi khác và đã lấy một phần cát trên lối đi cũ nên lối đi bị lở, ông H và bà Ngh lấp cát tu bổ lại lối đi thì vẫn sử dụng được, nếu bà Ngh đi trên lối đi mới như án sơ thẩm xét xử sẽ ảnh hưởng đến lối thoát nước của gia đình bà T. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

***Quan điểm của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long như sau:***

- Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là phù hợp pháp luật.

- Về nội dung: Có căn cứ xác định đất nguyên đơn không liên quan đến di sản thừa kế, nguyên đơn không trực tiếp sử dụng đất từ năm 1990 đến nay, đến năm 1998 nguyên đơn viết giấy cho đất bị đơn, có tách thửa, nguyên đơn ký giáp ranh, các bên chưa tuân thủ trình tự, thủ tục theo qui định của pháp luật về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận kháng cáo của bị đơn về mở lối đi cho nguyên đơn tại chiết thửa 103-1. Các đương sự không phải nộp án phí phúc thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN :**

*Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ thể hiện 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 và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định :*

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm nhận đơn kháng cáo của bà Ngh và bà T, ông V còn trong hạn luật định nên kháng cáo hợp lệ được xem xét tại cấp phúc thẩm qui định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[2] Về nội dung: Nguồn gốc phần đất diện tích theo đo đạc thực tế 1.322,1 m<sup>2</sup>, thửa 103 (thửa củ tách 394), loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc H, xã X, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long do bà Nguyễn Thị Ngh đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 18/11/1996 có nguồn gốc là của cha mẹ bà Ngh và bà T. Bà Ngh quản lý sử dụng đất và kê khai đăng ký đứng tên quyền sử dụng đất diện tích chung 5.420 m<sup>2</sup> thuộc thửa 394 loại đất thổ quả. Ngày 04/12/2013 thửa đất số 394 đã tách thành hai thửa là thửa 93 diện tích 3.549,8 m<sup>2</sup> loại đất thổ quả đã được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích còn lại 1.870,2 m<sup>2</sup> thuộc thửa 394 chưa cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nay là thửa mới 130 diện tích đo đạc thực tế 1.322,1 m<sup>2</sup>) .

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm bà T trình bày ngoài thửa đất 394 thì cha mẹ bà T và bà Ngh còn nhiều thửa đất khác đã chia cho các anh em trong gia đình xong, bà Ngh không có chồng sống chung với cha mẹ nên được cha mẹ cho phần đất nhiều hơn, thửa đất 394 là tài sản của bà Ngh chứ không phải là di sản thừa kế của cha mẹ.

[4] Bà T lập gia đình sống bên chồng đến năm 1990 thì bà Ngh kêu bà T về phần đất tranh chấp để cất nhà sinh sống. Đến ngày 01/02/1998 bà Ngh viết tờ giấy cho đất bà T có nội dung: “ đồng ý cho em gái tên Nguyễn Thị T diện tích đất

1.500 m<sup>2</sup>, kể từ nay về sau Nguyễn Thị T sẽ được sử dụng đất vĩnh viễn” có chữ ký tên của bà Ngh và bà T nhưng không có xác nhận của chính quyền địa phương. Chị H đại diện bà Ngh thừa nhận bà Ngh có ký tên vào Tờ cho đất ngày 01/02/1998, nhưng bà Ngh ký tên là để cho bà T cất nhà ở chứ không phải cho bà T đứng tên quyền sử dụng đất, từ trước đến nay bà Ngh không làm thủ tục tách thửa đất, sang tên quyền sử dụng đất cho bà T đứng tên, không lập hợp đồng chuyển nhượng hay tặng cho quyền sử dụng đất cho bà T theo qui định của pháp luật, cũng như Tờ cho đất ngày 01/02/1998 không có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền.

[5] Xét chứng cứ do bà T cung cấp là Tờ cho đất ngày 01/02/1998, Biên bản xác minh ngày 12/9/1999 có nội dung căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Ngh và bà T đối với thửa đất 394, kết quả xác minh đất gốc của hộ Nguyễn Thị Ngh cho lại em hộ Nguyễn Thị T có chữ ký bà Ngh và bà T. Bà T đã đăng ký quyền sử dụng đất, đo đạc tách thửa từ ngày 12/9/1999 từ thửa 394 của bà Ngh tách cho bà T thửa 1357, đến ngày 10/3/2011 đo đạc theo chương trình đất Vlap là thửa 103, tờ bản đồ 31, diện tích 1.442,6 m<sup>2</sup> do bà Nguyễn Thị T đứng tên đăng ký nhưng vẫn không được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài tờ cho đất ngày 01/02/1998 và biên bản xác minh ngày 12/9/1999 thì bà Ngh và bà T không lập bất cứ một hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất hoặc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nào khác.

[6] Theo qui định tại Điều 463 Bộ luật dân sự năm 1995 qui định tặng cho bất động sản phải được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc có chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền và phải đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, hợp đồng tặng cho bất động sản có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký. Xét bà T được bà Ngh cho đất là tờ cho đất ngày 01/02/1998 nhưng không được công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền là vi phạm về hình thức của hợp đồng nên bị vô hiệu theo qui định tại Điều 131, 133 Bộ luật dân sự năm 1995.

[7] Theo sơ đồ vị trí đất tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Ngh thể hiện phía trước thửa đất 394 là lộ đất, trường hợp bà Ngh cho bà T phần đất tranh chấp này thì bà Ngh không có lỗi đi ra đường chính. Tại phiên tòa bà Ngh do chị H đại diện tự nguyện tặng cho bà T được quyền sử dụng ½ diện tích đất tranh chấp là 661 m<sup>2</sup>, trên đất có gắn căn nhà tường do bà T và ông V đang sử dụng. Bà Ngh chỉ yêu cầu bà T và ông V trả lại ½ diện tích đất tranh chấp là 661,1 m<sup>2</sup> là phần đất trống trong đó có 139,6 m<sup>2</sup> đất bà Ngh và ông V sử dụng vào việc làm lối đi, phần diện tích đất còn lại 521,5 m<sup>2</sup> có một chuồng heo cột đúc chôn chân, không vách, mái tol, giá trị còn lại 24.629.600đ, có cây trồng từ 01 đến 05 năm tuổi gồm 03 cây mít, 03 cây dừa, 06 cây bưởi, 19 cây chuối, 02 cây xoài giá trị còn lại 7.805.000đ, bà T và ông V có san lấp cát 54 khối là

10.450.000đ, tổng cộng là 42.884.600đ. Bà Ngh tự nguyện trả công san lấp và cây trồng, chuồng heo trên đất cho bà T và ông V bằng số tiền 42.884.600đ.

[8] Bà T cho rằng phần đất tranh chấp được bà Ngh cho nhưng bà T chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tờ cho đất thể hiện nội dung bà T được quyền sử dụng đất nhưng bà Ngh lại không chuyển giao quyền sử dụng đất cho bà T, bà T trình bày nhiều lần yêu cầu bà Ngh giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T kê khai đăng ký đứng tên quyền sử dụng đất nhưng bà Ngh không đồng ý, bà T và bà Ngh không liên hệ với cơ quan có thẩm quyền lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, mặc dù hai bên có lập tờ cho đất nhưng ý chí bà Ngh không đồng ý chuyển giao quyền sử dụng đất cho bà T đứng tên nên bà Ngh và bà T không lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật là không tuân về mặt hình thức nên việc tặng cho đất bị vô hiệu, khi giao dịch dân sự vô hiệu các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bà Ngh cho đất không nhận đền bù, không nhận giá trị từ bà T nên bà Ngh không phải trả giá trị đất lại cho bà T. Để đảm bảo quyền lợi của bà Ngh là chủ đất và quyền lợi của bà T là người đang sử dụng đất thì bà Ngh yêu cầu bà T trả lại  $\frac{1}{2}$  diện tích đất 661,1 m<sup>2</sup> và tự nguyện tặng cho bà T  $\frac{1}{2}$  diện tích đất 661m<sup>2</sup> là phù hợp. Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận một phần kháng cáo của bà Ngh, buộc bà T và ông V có nghĩa vụ trả bà Ngh phần đất có diện tích đất 661,1m<sup>2</sup>, ghi nhận sự tự nguyện của bà Ngh trả bà T và ông V công cải tạo đất, cây trồng và vật kiến trúc trên đất bao gồm: giá trị chuồng heo, công san lấp cát và giá trị cây trồng trên đất số tiền là 42.884.600đ. Bà T và ông V được quyền quản lý và sử dụng hợp pháp phần đất có diện tích 661m<sup>2</sup>. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chỉ ghi nhận mà không chấp nhận.

[9] Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Ngh, ông H và ông V, bà T do thuộc trường hợp người cao tuổi. Án phí phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải nộp án phí phúc thẩm.

[10] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hồng Ph, Trần Văn K về lỗi đi qua, về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, khảo sát, đo đạc, định giá buộc bà Ngh phải nộp số tiền 3.144.800 đồng (ba triệu một trăm bốn mươi bốn ngàn tám trăm đồng) được khấu trừ vào số tiền nộp tạm ứng, bà Ngh đã nộp xong. Ông Võ H phải nộp số tiền 2.109.000 đồng (hai triệu một trăm lẻ chín ngàn đồng) để hoàn trả lại bà Nguyễn Thị Ngh nhận không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên;*



## **QUYẾT ĐỊNH:**

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

- Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngh.
- Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị T và ông Lý Khánh V.
- Sửa bản án sơ thẩm số 34/2022/DS-ST ngày 24 tháng 08 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Điều 147, 148, 157, 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 166, 168, 100 Luật đất đai 2013, Điều 131, 133, 463, Bộ luật Dân sự 1995; Điều 129, 254, 459, 688 của Bộ luật Dân sự 2015;

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

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngh.

1.1 Buộc bà Nguyễn Thị T, ông Lý Khánh V có nghĩa vụ trả bà Nguyễn Thị Ngh phần đất có diện tích 661,1m<sup>2</sup> trong đó có 139,6 m<sup>2</sup> thuộc tách thửa 103-5 (thửa củ 394) và 521,5 m<sup>2</sup> thuộc tách thửa (103-4) -1 (thửa củ 394), loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp H, xã X, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long do bà Nguyễn Thị Ngh đứng tên quyền sử dụng đất.

1.2 Bà Nguyễn Thị Ngh đồng ý dành phần đất có diện tích 139,6 m<sup>2</sup> thuộc tách thửa 103-5 (thửa củ 394) loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp H, xã X, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long để bà Nguyễn Thị Ngh và ông Võ H sử dụng làm lối đi chung. Bà Nguyễn Thị Ngh và ông Võ H được quyền tôn tạo lối đi chung cho thuận tiện việc đi lại.

- Phần đất 139,6 m<sup>2</sup> thuộc tách thửa 103-5 có vị trí gồm các mốc 7, 8, 9, 10, 11, 7 theo Trích đo bản đồ hiện trạng khu đất ngày 29/3/2022 Phòng Tài Nguyên và môi trường huyện Trà Ôn (kèm theo bản án).

- Phần đất 521,5 m<sup>2</sup> thuộc tách thửa (103-4) -1 có vị trí gồm các mốc 7, A, B, 11, 7 theo Trích đo bản đồ hiện trạng khu đất ngày 17/11/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Trà Ôn (kèm theo bản án).

1.2. Bà Nguyễn Thị Ngh được quyền sở hữu hợp pháp toàn bộ cây trồng và một chuồng heo có kết cấu cột đúc chôn chân, không vách, mái tol nằm trên phần đất có diện tích 661,1m<sup>2</sup> thuộc tách thửa 103-5 (thửa củ 394) + tách thửa

(103-4)-1 (thửa củ 394), loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp H, xã X, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long.

1.3. Bà Nguyễn Thị Ngh có nghĩa vụ trả bà Nguyễn Thị T, ông Lý Khánh V công cải tạo đất, giá trị toàn bộ cây trồng và một chuồng heo có kết cấu cột đúc chôn chân, không vách, mái tol nằm trên phần đất có diện tích 661,1m<sup>2</sup> thuộc tách thửa 103-5 (thửa củ 394) + tách thửa (103-4)-1 (thửa củ 394), loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp H, xã X, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long bằng số tiền 42.884.600đ (bốn mươi hai triệu, tám trăm tám mươi tám ngàn, sáu trăm đồng) .

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị T, ông Lý Khánh V.

Bà Nguyễn Thị T, ông Lý Khánh V được quyền sử dụng hợp pháp phần đất có diện tích 661m<sup>2</sup> trong đó có 130,8 m<sup>2</sup> thuộc tách thửa 103-1 (thửa củ 394); 136 m<sup>2</sup> thuộc tách thửa 103-2 (thửa củ 394); 264,2 m<sup>2</sup> thuộc tách thửa 103-3 (thửa củ 394) và 130 m<sup>2</sup> thuộc tách thửa (103-4) -2 (thửa củ 394), loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp H, xã X, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long do bà Nguyễn Thị Ngh đứng tên quyền sử dụng đất.

- Phần đất 130,8 m<sup>2</sup> thuộc tách thửa 103-1 (thửa củ 394) + phần đất 136 m<sup>2</sup> thuộc tách thửa 103-2 (thửa củ 394) + phần đất 264,2 m<sup>2</sup> thuộc tách thửa 103-3 (thửa củ 394) có vị trí gồm các mốc 1, 2, 3, 4, 5, 6, 12, 13, 14, 1 theo trích đo bản đồ hiện trạng khu đất ngày 29/3/2022 của Phòng Tài Nguyên và môi trường huyện Trà Ôn (kèm theo bản án).

- Phần đất 130 m<sup>2</sup> thuộc tách thửa (103-4) -2 (thửa củ 394) có vị trí gồm các mốc 6, A, B, 12, 6 theo Trích đo bản đồ hiện trạng khu đất ngày 17/11/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Trà Ôn (kèm theo bản án).

*Bà Nguyễn Thị Ngh và bà Nguyễn Thị T, ông Lý Khánh V có quyền, nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.*

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị Ngh, bà Nguyễn Thị T, ông Lý Khánh V và ông Võ H do thuộc trường hợp người cao tuổi.

4. Về án phí phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Ngh và bà Nguyễn Thị T, ông Lý Khánh V không phải nộp án phí phúc thẩm. Bà Nguyễn Thị Ngh và bà Nguyễn Thị T, ông Lý Khánh V thuộc trường hợp miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm.

5. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án, hàng tháng 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.

**6.** Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hồng Ph, Trần Văn K về lỗi đi qua.Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, khảo sát, đo đạc, định giá: Bà Nguyễn Thị Ngh phải nộp số tiền 3.144.800 đồng (ba triệu một trăm bốn mươi bốn ngàn tám trăm đồng) được khấu trừ vào số tiền nộp tạm ứng, bà Ngh đã nộp xong. Ông Võ H phải nộp số tiền 2.109.000 đồng (hai triệu một trăm lẻ chín ngàn đồng) để hoàn trả lại bà Nguyễn Thị Ngh nhận không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

**7.** 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, 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.

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

**Nơi nhận:**

- TANDCC tại TP.HCM
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND huyện Trà Ôn;
- Chi Cục THADS huyện Trà Ôn;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

(Đã ký)

**Trần Thị Ngọc Dung**