

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TỈNH HẬU GIANG** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án: 35/2024/DS-PT

Ngày: 12 - 4 - 2024

V/v: *Tranh chấp quyền sử dụng đất*

*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;*

*thừa kế tài sản*

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà **Trần Thanh Ngân**.

*Các Thẩm phán:*

**Ông Võ Hoàng Khải**

**Bà Lê Thị Thọ**

**- Thư ký phiên tòa:** Bà **Cao Kiều Trinh** – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang:** Bà **Dương Thanh Giềng** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 09 và ngày 12 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 51/2023/TLPT-DS ngày 23 tháng 02 năm 2023, về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thừa kế tài sản*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 46/2022/DS - ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 07/2024/QĐ-PT ngày 27 tháng 02 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 15/2024/QĐ-PT ngày 14 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

1/ Bà Trần Thị M, sinh năm 1959.

2/ Ông Phan Văn Đ, sinh năm 1955.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Trần Văn Đ1

Địa chỉ: Số G đường H, phường E, thành phố V, tỉnh Hậu Giang. (VBUQ ngày 29/5/2023)

**- Bị đơn:**

1/ Bà Nguyễn Thị Thanh B, sinh năm 1955.

2/ Ông Ngô Ngọc N, sinh năm 1950.

3/ Bà Phạm Kim L, sinh năm 1954.

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo uỷ quyền của của bà Phạm Kim L: Ông Ngô Ngọc N. Địa chỉ: Số D, tổ G, khu phố H, thị trấn V, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

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

1/ Ông Ngô Minh H, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Ấp C, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Ngô Minh H: Ông Ngô Ngọc N, sinh năm 1950. Địa chỉ liên lạc: Số D, tổ G, khu phố H, thị trấn V, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

2/ Bà Nguyễn Thị Xuân D, sinh năm 1964.

3/ Bà Ngô Thị Thanh M1, sinh năm 1955.

4/ Bà Ngô Thị L1, sinh năm 1927.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Ngô Thị L1, bà Ngô Thị Thanh M1 là bà Huỳnh Xuân Đ2.

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang.

5/ Bà Ngô Thị Ngọc Đ3, sinh năm 1940 (chết).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Ngô Ngọc Đ4:

5.1/ Bà Huỳnh Xuân Đ2, sinh năm 1963.

5.2/ Bà Huỳnh Xuân T, sinh năm 1965.

5.3/ Ông Huỳnh Thiện T1, sinh năm 1967.

Người đại diện hợp pháp (đại diện theo uỷ quyền) của bà T, ông T1 là bà Huỳnh Xuân Đ2.

Địa chỉ: Ấp C, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang.

6/ Ông Nguyễn Đức T2, sinh năm 1970 (chết).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Đức T2 :

6.1/ Bà Nguyễn Thị Hồng C, sinh năm 1971.

Người đại diện hợp pháp (đại diện theo uỷ quyền): Bà Huỳnh Xuân Đ2

6.2/ Ông Nguyễn Trọng T3, sinh năm 1993

6.3/ Ông Nguyễn Trọng N1, sinh năm 1997.

Người đại diện hợp pháp (đại diện theo uỷ quyền) của ông T3, ông N1: Bà Nguyễn Thị Xuân D và bà Huỳnh Xuân Đ2.

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang.

7/ Ông Nguyễn Đức Đ5, sinh năm 1972.

8/ Ông Nguyễn Đức N2, sinh năm 1976.

Người đại diện hợp pháp (đại diện theo ủy quyền) của ông Đ5, ông N2 là bà Nguyễn Thị Xuân D.

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang.

9/ Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Hậu Giang

Địa chỉ: Ấp A, thị trấn N, huyện V, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Minh N3 – Chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện V, tỉnh Hậu Giang.

Người kháng cáo bà Nguyễn Thị Thanh B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Xuân Đ2, Ngô Thị Thanh M1, Ngô Thị L1.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

*Nguyên đơn bà Trần Thị M trình bày:* Năm 2001, gia đình bà có sang toàn bộ phần đất ruộng và vườn của ông Ngô Ngọc N, ông N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/10/1995, có mời địa chính xã xuống xác định ranh, rào lưới B40, sử dụng từ năm 2001 cho đến nay. Nay hàng rào bị hư bà sửa lại thì bà Nguyễn Thị Thanh B tranh chấp. Yêu cầu Tòa án giải quyết sớm phần đất tranh chấp có một phần của thửa 237, bề ngang 10,5m dài 36m khoảng 378m<sup>2</sup> có 100m<sup>2</sup> nền mộ của ông Nguyễn Ngọc N4 đã xây hàng rào xung quanh chỉ còn chừa lối đi cho gia đình bà.

*Nguyên đơn ông Phan Văn Đ trình bày:* Ông khẳng định phần đất tranh chấp thuộc thửa 237 chuyển nhượng của ông Ngô Ngọc N. Khi chuyển nhượng ông N vẫn còn chừa lại phần đất nền mộ thuộc thửa 237 của ông Ngô Ngọc N; gia đình ông Đ không sử dụng phần đất tại thửa 246 của ông Ngô Huỳnh Đ6.

*Bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh B trình bày:* Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của ông ngoại bà là ông Ngô Huỳnh Đ6, năm 1986 ông Đ6 lập di chúc cho con trai là ông Ngô Ngọc N phân đất có diện tích 25.915m<sup>2</sup>, đến năm 1998, bà L1, bà C1, bà Đ4, ông Đ5, bà Đ7 cùng khởi kiện ông N đối với phần đất tại thửa 238. Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ đã bác yêu cầu. Sau đó ông N tiếp tục chuyển nhượng các thửa 236, 367, 238, 250 có tổng diện tích 25.915m<sup>2</sup> các phần đất này của ông N sang bán cho ai thì không tranh chấp. Đối với phần đất có diện tích 1.187 m<sup>2</sup> tại thửa 246 là phần đất nghĩa địa do ông Ngô Huỳnh Đ6 đứng tên không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với ông N, không có quyền sang bán cho ông Đ, bà M, phần đất tranh chấp có diện tích ngang 16,1m, dài 72m là của ông Ngô Huỳnh Đ6, thuộc đất nghĩa địa nên bà không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn.

Bà Nguyễn Thị Thanh B có đơn yêu cầu phản tố: Yêu cầu Tòa án giải quyết bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị công nhận phần đất có diện tích 1.187 m<sup>2</sup> thuộc thửa 246, tờ bản đồ số 5, loại đất N<sup>+</sup> thuộc quyền quản lý sử dụng của gia tộc ông Ngô Huỳnh Đ6 do bà Nguyễn Thị Xuân D làm đại diện quản lý.

Bà Nguyễn Thị Thanh B, Nguyễn Thị Xuân D, Nguyễn Thị Thanh M2 yêu cầu công nhận phần đất có diện tích 1.187m<sup>2</sup> thuộc thửa 246, tờ bản đồ số 5, loại đất N<sup>+</sup> cho bà D, bà B, bà M2.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Ngọc N trình bày:* Ông là con của ông Đ6, bà L2; bà B, bà M2, bà D kêu ông bằng cậu, Sau khi cha mẹ chia đất cho các anh chị xong, đến năm 1986, cha mẹ ông lập di chúc cho ông toàn bộ phần đất còn lại, quá trình sử dụng đến năm 1995 ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến năm 2001 ông chuyển nhượng lại toàn bộ phần đất được cấp giấy (thửa 246 chưa được cấp giấy) cho bà Trần Thị M và ông Phan Văn Đ, chỉ chừa lại phần nền mộ không chuyển nhượng là 100 m<sup>2</sup>, ông khẳng định phần đất đang tranh chấp là phần đất ông đã sang cho ông Đ với bà M. Do đó, không có ý kiến hay yêu cầu gì.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn Q trình bày:* Vào năm 2011 ông có làm hợp đồng thuê đất với ông Ngô Ngọc N và sự thống nhất của gia đình ông N gồm bà L1, bà Đ4, bà B, ông N2; ông thuê đất để cất nhà tiền chế để ở. Do điều kiện sinh hoạt bất tiện nên ông và vợ ông là Lương Thị M3 đã trả đất và làm hợp đồng bán luôn căn nhà cho bà L1, bà Đ4, bà B, ông N2, bà Đ2. Việc thuê đất và bán nhà đều có làm hợp đồng, do phía gia đình ông N giữ. Hiện nay ông sinh sống nơi khác, không liên quan gì phần đất này, nên ông không có ý kiến và yêu cầu gì.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Ngọc Đ4(đã chết) có con là bà Huỳnh Xuân Đ2 đại diện trình bày:* Ông bà ngoại là ông Ngô Huỳnh Đ6 và bà Trần Thị L3 sinh được 05 người con gồm: Ngô Thị L1, Ngô Thị Kim C2, Ngô Ngọc Đ4, Ngô Thị Ngọc T4 (đã chết) và ông Ngô Ngọc N. Thời điểm ông Đ6, bà L3 còn sống đã chia đất cho các con, phần đất nghĩa trang gia tộc có diện tích 1.187 m<sup>2</sup>, thuộc thửa 246, tờ bản đồ số 05, loại đất N<sup>+</sup>, tại ấp C, xã V, huyện V được giao cho ông N quản lý, chăm sóc mồ mả; đến năm 2001 ông N muốn bán phần đất này nên tranh chấp với nội bộ thân tộc, đến năm 2002, ông N bỏ đi khỏi địa phương, chị em các bà thay nhau chăm sóc các phần mộ trên đất. Bà đề nghị bác yêu cầu của nguyên đơn, giao phần đất này cho bà Nguyễn Thị Xuân D quản lý.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Anh Nguyễn Đức Đ5, anh Nguyễn Đức T2 và anh Nguyễn Đức N2 (con bà T4) trình bày: Thống nhất với trình bày của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan như ông N, bà L1, bà Đ4.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 46/2022/DS - ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang đã tuyên xử như sau:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị M và ông Phan Văn Đ. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Ngô Ngọc N và bà Phạm Kim L. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Thị Thanh B. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Ngô Thị Xuân D1, Ngô Thị Thanh M1, Ngô Thị L1 và bà Huỳnh Xuân Đ2.

[2] Công nhận di chúc do ông Ngô Huỳnh Đ6 và bà Nguyễn Thị L4 lập ngày 27 tháng 10 năm 1986 là hợp pháp.

[3] Buộc ông Ngô Ngọc N, bà Phạm Kim L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09 tháng 6 năm 2001, được ký giữa ông Ngô Ngọc N, bà Phạm Kim L với ông Phan Văn Đ8 và bà Trần Thị M.

[4] Công nhận cho ông Phan Văn Đ, bà Trần Thị M phần đất tranh chấp ở các vị trí (1) có diện tích 1.010,5m<sup>2</sup> (trong đó có 81,1 m<sup>2</sup> thuộc hành lang bảo vệ lộ xi măng) và phần đất tranh chấp có trí số (3) có diện tích 36,8 m<sup>2</sup> thuộc thửa 246, tờ bản đồ số 05; địa chỉ thửa đất tại ấp C, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang và các tài sản gắn liền trên đất gồm nhà, công trình trên đất và cây trồng gắn liền trên phần đất ở vị trí số (1), (3). Căn nhà có ký hiệu (1a), diện tích 8,75m x 4,3m; kết cấu khung cột thép tiền chế, mái tole, vách tole, nền láng xi măng; công trình kiến trúc trên đất gồm: mái che diện tích 1,95m x 4,3m (kèm theo mảnh trích đo địa chính số 10/HGR ngày 30/6/2022 của Công ty Cổ phần tài nguyên và môi trường tỉnh H).

[5] Công nhận cho ông Ngô Ngọc N, bà Phạm Kim L phần đất tranh chấp có vị trí số (2) có diện tích 128,6 m<sup>2</sup> thuộc thửa 246, tờ bản đồ số 5; địa chỉ thửa đất tại ấp C, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang (kèm theo mảnh trích đo địa chính số 10/HGR ngày 30/6/2022 của Công ty Cổ phần tài nguyên và môi trường tỉnh H).

[6] Ông Phan Văn Đ, bà Trần Thị M, ông Ngô Ngọc N có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đã được công nhận theo quy định.

[7] Buộc ông Phan Văn Đ, bà Trần Thị M có trách nhiệm bồi thường cho bà Ngô Thị L1, bà Ngô Ngọc Đ4, bà Nguyễn Thị Thanh B, bà Huỳnh Xuân Đ2, ông Nguyễn Đức N2 tổng số tiền 41.202.080 đồng.

[8] Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện V thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00367/QSDĐ ngày 28/3/2000 cho hộ ông Ngô Huỳnh Đ6 (do ông Phan Văn Đ đang giữ bản gốc).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 14/10/2022, bà Nguyễn Thị Thanh B, bà Ngô Thị L1, bà Huỳnh Xuân Đ2, bà Ngô Thị Thanh M1 kháng cáo cùng có yêu cầu sửa bản án sơ thẩm; công nhận phần đất diện tích theo đo đạc thực tế là 1.175,9m<sup>2</sup> thuộc thửa 246, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại ấp C, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang cho các đồng thừa kế của ông Ngô Huỳnh Đ6 và bà Trần Thị L3 tiếp tục sử dụng.

#### **Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự trình bày:**

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, thống nhất theo nội dung bản án sơ thẩm đã tuyên.

Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan yêu cầu cấp phúc thẩm công nhận phần đất có diện tích theo đo đạc của cấp phúc thẩm cho các bị

đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và được sử dụng căn nhà đã mua của ông Q.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang phát biểu quan điểm: Về tố tụng, từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, đương sự đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận mở lối đi có chiều ngang 2m, chiều dài từ căn nhà ra đến phần mộ theo biên bản và lược đồ đo đạc ngày 25/01/2024 cho bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có kháng cáo.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

*Xét nội dung kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thanh B, bà Huỳnh Xuân Đ2, bà Ngô Thị Thanh M1, bà Ngô Thị L1, Hội đồng xét xử nhận thấy:*

[1] Về nguồn gốc phần đất tranh chấp:

Phần đất tranh chấp theo kết quả đo đạc thực tế có diện tích 1.175,9m<sup>2</sup>, thuộc thửa 246, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp C, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang. Các đương sự khai thống nhất nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cụ Ngô Huỳnh Đ6 (chết năm 1994) và cụ Trần Thị L3 (chết năm 1990) là cha mẹ của ông Ngô Ngọc N, bà Ngô Thị L1 và là ông bà ngoại của bà Nguyễn Thị Thanh B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Nguyễn Thị Xuân D, Ngô Thị Thanh M1, Huỳnh Xuân Đ2 để lại.

Bà Trần Thị M, ông Phan Văn Đ khởi kiện các bị đơn yêu cầu trả lại phần đất mà bà M, ông Đ đã nhận chuyển nhượng của ông Ngô Ngọc N và có yêu cầu khởi kiện bổ sung đối với ông N, bà L, yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M, ông Đ với ông N, bà L. Các bị đơn không đồng ý vì cho rằng đây là đất hương hỏa của cụ Ngô Huỳnh Đ6 để lại thờ cúng ông bà. Bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh B có yêu cầu phản tố xác định phần đất tranh chấp là di sản của cụ Đ6, cụ L3 để lại cho các đồng thừa kế; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N, bà L, ông Ngô Minh H với ông Đ, bà M vô hiệu. Ông Ngô Ngọc N có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu công nhận cho ông phần đất tranh chấp theo di chúc của cụ Đ6 và cụ L3 lập ngày 27/10/1986 và đồng ý tiếp tục chuyển nhượng cho nguyên đơn bà M, ông Đ. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngô Thị L1, Nguyễn Thị Xuân D, Ngô Thị Thanh M1, Huỳnh Xuân Đ2 có yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án giải quyết bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N, bà L với ông Đ, bà M vô hiệu; công nhận phần đất thuộc thửa 246 là di sản của cụ Đ6, cụ L3. Giao phần đất cho các đồng thừa kế của cụ Đ6, cụ L3 quản lý, sử dụng.

Các bị đơn xác định lúc sinh thời cụ Đ6 và cụ L3 đã chia đất cho các con. Còn đối với phần đất tranh chấp (đất nghĩa trang có mồ mã gia tộc) thì giao cho ông N quản lý, chăm sóc mồ mã. Năm 2001, ông N chuyển nhượng một phần diện tích đất hương hỏa cho bà Trần Thị M không thông qua các đồng thừa kế khác của cụ Đ6, cụ L3; hiện nay ông N cũng không còn quản lý, chăm sóc mồ mã gia tộc nên các bị đơn lấy lại giao cho bà Xuân D quản lý.

Xét thấy, trước đây giữa ông N và các đồng thừa kế khác của cụ Đ6 và cụ L3 có tranh chấp tại các thửa đất số 250, 238, 237, 236 (đối với phần đất thửa 246 thì thời điểm này chưa phát sinh tranh chấp). Tại Bản án số 01/DSPT ngày 02/01/2001 của TAND tỉnh Cần Thơ đã nhận định tờ di chúc lập ngày 27/10/1986 là hợp pháp. Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 135/2019/DS-PT ngày 04/10/2019 của TAND tỉnh Hậu Giang có nhận định: “...ngoài phần đất ông N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở thừa kế theo di chúc của cụ Đ6, cụ L3 thì phần đất tranh chấp tại thửa 246 cũng nằm trong nội dung di chúc của cụ Đ6 và cụ L3 để lại cho vợ chồng ông N, bà L...”. Như vậy, có căn cứ xác định phần đất tranh chấp là di sản của cụ Đ6, cụ L3 để lại.

[2] Vào ngày 09/6/2001, ông N, bà L cùng con là Ngô Minh H ký chuyển nhượng phần đất thửa 246 (có chừa lại phần nền mộ 100m<sup>2</sup>). Việc chuyển nhượng có lập thành văn theo giấy chuyển nhượng sử dụng đất 19/6/2001, được Ủy ban nhân dân xã V xác nhận. Ông N, bà L xác nhận đã nhận đủ tiền và giao đất cho ông Đ sử dụng từ năm 2003.

Về nội dung và hình thức của hợp đồng chuyển nhượng là phù hợp với quy định tại các Điều 705, 706, 707 Bộ luật dân sự năm 2005 tương ứng với Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó nguyên đơn yêu cầu tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng là có cơ sở để chấp nhận.

[3] Quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm bà Nguyễn Thị Thanh B có yêu cầu giám định chữ viết trong tờ di chúc lập ngày 27/10/1986. Tuy nhiên, xét thấy phần đất tranh chấp các đương sự đều khai thống nhất là của cụ Đ6, cụ L3 để lại; trước đây đã có tranh chấp và được giải quyết tại Bản án số: 01/DSPT ngày 02/01/2001 của TAND tỉnh Cần Thơ đã nhận định tờ di chúc lập ngày 27/10/1986 là hợp pháp. Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó không cần thiết phải giám định chữ viết trong tờ di chúc. Nên cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu này của bà B.

Ngoài ra, quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm bà B có yêu cầu đo đạc phần đất tranh để làm lối đi ra nền mộ, cụ thể yêu cầu được sử dụng phần đất giáp thửa 245 kéo ngang hết phần đất thể hiện tại vị trí (1a), chiều dài thẳng đến cọc gỗ phía sau nền mộ, đồng ý trả giá trị cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà Nguyễn Thị Thanh B, bà Huỳnh Xuân Đ2, bà Ngô Thị Thanh M1 rút lại một phần yêu cầu kháng cáo, chỉ yêu cầu đối với diện tích đo đạc thực tế theo mảnh trích đo địa chính ngày 25/01/2024 của Công ty TNHH Đ9, với diện tích 329,5m<sup>2</sup> thuộc thửa 246, tờ bản đồ số 5. Xét việc rút một

phản kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thanh B, bà Huỳnh Xuân Đ2, bà Ngô Thị Thanh M1 là phù hợp theo quy định tại Điều 298 Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét nội dung kháng cáo của bà Nguyễn Thanh B, bà Huỳnh Xuân Đ2, bà Ngô Thị Thanh M1 và bà Ngô Thị L1 có cùng nội dung yêu cầu sửa bản án sơ thẩm công nhận diện tích 329,5m<sup>2</sup> thuộc thửa 246, với lý do cấp sơ thẩm công nhận phần đất nền mộ có diện tích 128,6m<sup>2</sup> thuộc thửa 246, đây là phần đất nền mộ (loại đất N+) trong khuôn viên nền mộ có người thân của những bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang chôn cất tại vị trí đất này. Việc công nhận phần đất trên nhưng lại không chừa lối đi ra nền mộ làm ảnh hưởng đến quyền lợi của những người thân khi thực hiện nghi lễ thăm viếng theo phong tục tập quán của địa phương.

[4] Hội đồng xét xử xét thấy, qua xem xét, thẩm định tại chỗ cùng lời thừa nhận của các bên đương sự thì thực tế khi nhận chuyển nhượng đất từ ông N, bà L thì ông Đ, bà M có thỏa thuận chừa lại diện tích khuôn viên mồ mã của dòng họ ông Đ6, bà L3 (là chủ đất) và hiện nay trên đất cũng có phần mộ chôn cất của cụ Đ6, cụ L3 cùng có mộ của mẹ của bà Đ2, bà M1. Đây là những người có ảnh hưởng trực tiếp đến việc thăm viếng, thực hiện nghi thức khác theo phong tục. Tuy nhiên, việc chừa lại phần đất mồ mã, khi các bên không phát sinh tranh chấp vẫn tạo điều kiện cho những người thân của người chết thăm viếng mộ. Điều này, cho thấy hiện nay không còn phù hợp bởi lý do đã phát sinh tranh chấp. Mặt khác, cấp sơ thẩm đã công nhận phần đất mồ mã nhưng lại không chừa lối đi ra vào là không đảm bảo, cũng như giải quyết triệt để tranh chấp phát sinh. Bên cạnh đó, đã có một căn nhà tiền chế khi xem xét thẩm định liền kề với phần đất đi ra nền mộ, các đương sự cũng thừa nhận nhà do ông Q thuê đất của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và hiện nay đã bán căn nhà lại cho bà Đ2, bà M1 và bà B. Căn nhà này cấp sơ thẩm xác định quyền sở hữu của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và khi cất nhà ông Đ, bà M không ngăn cản. Tuy nhiên, buộc ông Đ, bà M trả lại giá trị căn nhà cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Xét thấy, căn nhà là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mua lại họ đều dùng vào việc thờ cúng tạm thời khi ở xa về viếng mộ phía sau. Xét thực tế căn nhà tồn tại đã lâu và nhu cầu của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là cần thiết. Đối với diện tích đất liền kề với căn nhà theo yêu cầu kháng cáo của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Xét thấy, ngoài khuôn viên mộ, phía sau đất là thửa 237 đã bị vây bọc, không còn diện tích đất trống nào khác. Đường mở lối đi duy nhất hiện nay là ở phía trước giáp lộ xi măng và liền kề cùng với căn nhà tiền chế. Đây là nhu cầu cần thiết và thuận tiện nhất, vì ngoài việc làm lối đi những người có liên quan đến dòng họ của gia tộc họ còn có thể thực hiện nhiều nghi thức thờ cúng và di chuyển mồ mã theo phong tục tập quán cho hiện tại và sau này.

Tại phiên tòa, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo yêu cầu công nhận diện tích 329,5m<sup>2</sup> thuộc thửa 246 và đồng ý trả lại giá trị đất theo biên bản thỏa thuận giá của cấp sơ thẩm và đồng ý trả thêm 20% giá trị trượt giá theo thời điểm hiện tại. Đại diện ủy quyền của phía nguyên đơn chỉ đồng ý mở lối

đi chiều ngang 2m chạy dài ra đến nền mộ. Tuy nhiên, việc đồng ý và mở lối đi này với điều kiện công nhận cho ông Ngô Ngọc N. Điều này cho thấy nhu cầu về lối đi ra nền mộ của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong gia tộc cụ Đ6 và cụ L3 là cần thiết.

Vì vậy, xét yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Ngoài việc công nhận cho người có liên quan đến việc kháng cáo, trên phần đất còn có mồ mã của cha mẹ ông N là cụ Đ6, cụ L3 cùng các đồng thừa kế của cụ Đ6, cụ L3 cũng được công nhận diện tích đất trên thuộc quyền sử dụng chung.

[5] Theo Mảnh trích đo địa chính của Công ty TNHH Đ9 phần đất bị đơn yêu cầu mở lối đi có diện tích ngang 6,81m, chiều dài cạnh giáp thửa 245 là 39,09m và chiều dài cạnh giáp thửa 246 là 30,21m, tổng diện tích là 329,5m<sup>2</sup> và có 40,1 m<sup>2</sup> đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn lộ xi măng.

Căn cứ biên bản thỏa thuận giá trị tài sản tranh chấp 15/10/2020, phần đất có giá trị:  $144.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 329,5 = 47.448.000 \text{ đồng} \times 20\% = 56.937.600 \text{ đồng}$ .

Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có kháng cáo đồng ý trả thêm 20% phần trượt giá cho ông Đ, bà M. Tổng cộng số tiền buộc bà Nguyễn Thị Thanh B và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Xuân Đ2 và bà Ngô Thị Thanh M1, bà Ngô Thị L1 phải trả cho ông Phan Văn Đ và bà Trần Thị M là 56.937.600 đồng.

Xét thấy, căn nhà liền kề với phần đất đi vào nền mộ, do đó cấp phúc thẩm điều chỉnh giao căn nhà cho các đồng thừa kế của cụ Đ6, cụ L3 quản lý. Ông Đ, bà M không phải bồi thường về giá trị căn nhà.

Về phần cây trồng: Có trên phần đất được công nhận cho ai thì người đó được quyền quản lý sử dụng, không ai phải có nghĩa vụ bồi thường.

Các đương sự phải chịu án phí và chi phí tố tụng theo quy định.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Các Điều 129, 500, 501, 502, 611, 612, 613, 616, 627, 628, 630, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Các Điều 100, 166, 167, 168, 188 Luật đất đai năm 2013.

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

Tuyên xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thanh B, bà Huỳnh Xuân Đ2, bà Ngô Thị Thanh M1, bà Ngô Thị L1.

Sửa bản án sơ thẩm số 46/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang.

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị M và ông Phan Văn Đ. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Ngô Ngọc N và bà Phạm Kim L. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Thị Thanh B. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Xuân D, Ngô Thị Thanh M1, Ngô Thị L1 và bà Huỳnh Xuân Đ2.

[2] Công nhận di chúc do cụ Ngô Huỳnh Đ6 và cụ Nguyễn Thị L4 lập ngày 27 tháng 10 năm 1986 là hợp pháp.

[3] Buộc ông Ngô Ngọc N, bà Phạm Kim L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09 tháng 6 năm 2001, được ký giữa ông Ngô Ngọc N, bà Phạm Kim L với ông Phan Văn Đ và bà Trần Thị M.

[4] Công nhận cho ông Phan Văn Đ, bà Trần Thị M phần đất tranh chấp ở các vị trí (1) có diện tích 681m<sup>2</sup> (phần đất còn lại của vị trí (1) theo mảnh trích đo địa chính số 10/HGR ngày 30/6/2022 sau khi trừ phần diện tích 329,5m<sup>2</sup> theo mảnh trích đo địa chính ngày 25/01/2024) và phần đất ở vị trí số (3) theo mảnh trích đo địa chính số 10/HGR ngày 30/6/2022 có diện tích 36,8m<sup>2</sup> thuộc thửa 246, tờ bản đồ số 05, địa chỉ thửa đất tại ấp C, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang (*kèm theo mảnh trích đo địa chính số 10/HGR ngày 30/6/2022 của Công ty Cổ phần tài nguyên và môi trường tỉnh H và mảnh trích đo địa chính ngày 25/01/2024 của Công ty TNHH Đ9*).

[5] Công nhận cho ông Ngô Ngọc N, bà Phạm Kim L phần đất có diện tích 128,6 m<sup>2</sup> thuộc thửa 246, tờ bản đồ số 5; địa chỉ thửa đất tại ấp C, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang (*kèm theo mảnh trích đo địa chính số 10/HGR ngày 30/6/2022 của Công ty Cổ phần tài nguyên và môi trường tỉnh H*).

[6] Công nhận cho các đồng thừa kế của cụ Ngô Huỳnh Đ6, cụ Nguyễn Thị L4 là ông Ngô Ngọc N, bà Ngô Thị L1, bà Ngô Thị Thanh M1, bà Nguyễn Thị Thanh B và bà Huỳnh Xuân Đ2 phần đất là lối đi vào mộ có diện tích 329,5 m<sup>2</sup> thuộc thửa 246, tờ bản đồ số 5; địa chỉ thửa đất tại ấp C, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang.

Và các tài sản gắn liền trên đất gồm nhà, công trình trên đất trên đất. Căn nhà có ký hiệu (A) và mái che ký hiệu (B) (*kèm theo mảnh trích đo địa chính ngày 25/01/2024 của Công ty TNHH Đ9*).

Buộc bà Nguyễn Thị Thanh B, Huỳnh Xuân Đ2 và bà Ngô Thị Thanh M1, bà Ngô Thị L1 trả giá trị phần đất làm lối đi vào mộ cho bà Trần Thị M và ông Phan Văn Đ số tiền 56.937.600 đồng.

Về phần cây trồng: Có trên phần đất được công nhận cho ai thì người đó được quyền quản lý sử dụng, không ai phải có nghĩa vụ bồi thường.

[7] Ông Phan Văn Đ, bà Trần Thị M, ông Ngô Ngọc N có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đã được công nhận theo quy định.

Các đồng thừa kế của ông Ngô Huỳnh Đ6, bà Trần Thị L3 là ông Ngô Ngọc N, bà Ngô Thị L1, bà Ngô Thị Thanh M1, bà Nguyễn Thị Thanh B và bà Huỳnh Xuân Đ2 có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đã được công nhận theo quy định.

[8] Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện V thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00367/QSĐĐ ngày 28/3/2000 cho hộ ông Ngô Huỳnh Đ6 (do ông Phan Văn Đ đang giữ bản gốc).

[9] Về án phí sơ thẩm:

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh B; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Xuân Đ2, bà Ngô Thị Thanh M1, bà Ngô Thị L1 mỗi người phải nộp là 711.720 đồng (đối với án phí trả giá trị quyền sử dụng đất) và 1.225.809 đồng án phí công nhận quyền sử dụng đất, tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh B được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã theo các biên lai số 0007036 ngày 24/3/2016, biên lai số 0001001 ngày 24/4/2020, biên lai số 0003004 ngày 14/10/2022, tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang.

- Bà Huỳnh Xuân Đ2 được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai số 0003005 ngày 14/10/2022, biên lai số 0001000 ngày 24/4/2020, tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang.

- Bà Ngô Thị Thanh M1 được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai số 0007036 ngày 24/3/2016, biên lai số 0003006 ngày 14/10/2022, biên lai 0000999 ngày 24/4/2020, tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang.

- Bà Ngô Thị L1 được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai số 0003008 ngày 14/10/2022, biên lai số 000997 ngày 24/4/2020, tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang.

- Bà Nguyễn Thị Xuân D được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo các biên lai số 0007036 ngày 24/3/2016, biên lai số 000998 ngày 24/4/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang.

- Nguyên đơn bà Trần Thị M và ông Phan Văn Đ được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai số 0006852 ngày 27/10/2015; biên lai số 0001026 ngày 19/5/2020 và biên lai số 0003484 ngày 15/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang.

- Ông Ngô Ngọc N, bà Phạm Kim L được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0001067 ngày 01/6/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang.

Kể từ ngày người có quyền yêu cầu thi hành án, có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người có nghĩa vụ thi hành án, chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì người có nghĩa vụ thi hành án phải chịu lãi suất do chậm thực hiện nghĩa vụ theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Thanh B, Ngô Thị Thanh M1, Huỳnh Xuân Đ2 miễn nộp do người cao tuổi.

[11] Về chi phí tố tụng ở cấp sơ thẩm: 14.231.987 đồng, ông Phan Văn Đ đã nộp số tiền 11.755.612 đồng. Buộc bà Nguyễn Thị Thanh B, Ngô Thị Thanh M1, Ngô Thị L1, Huỳnh Xuân Đ2, Nguyễn Thị Xuân D mỗi người có trách nhiệm trả lại cho ông Đ, bà M 2.351.122 đồng.

Về chi phí tố tụng ở cấp phúc thẩm: Buộc bà Nguyễn Thị Thanh B phải chịu 1.200.000 đồng, đã nộp xong.

[12] Trường hợp bản án được thi hành theo 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 12/4/2024.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND huyện Vị Thủy;
- Chi cục THADS huyện Vị Thủy;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

(Đã ký)

**Trần Thanh Ngân**