

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 99/2025/DS-PT

Ngày 23 tháng 4 năm 2025

V/v tranh chấp “Quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thúy Hà;

Các Thẩm phán: Ông Cao Minh Lễ và ông Đào Chí Keo

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Long Hưng là Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang: Bà Lương Thị Hương
– Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 23 tháng 4 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 416/2024/TLPT-DS ngày 11 tháng 12 năm 2024 về việc tranh chấp “Quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 337/2024/DS-ST ngày 17 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 412/2024/QĐPT-DS ngày 12 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Bà Đặng Thị Kim H1, sinh năm 1963 (Có mặt);

1.2 Ông Tô Duy O, sinh năm 1957;

Người đại diện hợp pháp của ông Tô Duy O: Bà Đặng Thị Kim H1 là người đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 01/4/2021 (Có mặt).

Cùng cư trú: Số 460H V T S, khóm Đ A 4, phường M X, thành phố LX, tỉnh AG. Địa chỉ liên hệ: N3, đường T D T, khóm B Kh 7, phường B Kh, thành phố LX, tỉnh AG.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn (Bà Đặng Thị Kim H1): Bà Thái Thị Huyền Tr là Luật sư của Văn phòng luật sư Trần Tiến Vinh thuộc Đoàn luật sư tỉnh An Giang (Có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Tô Duy H2, sinh năm 1966 (Có mặt);

2.2. Bà Trần Thị Hồng M, sinh năm 1967;

Cùng cư trú: Số 267B, hẻm 6, kh Đ A 5, phường M X, thành phố LX, tỉnh AG.

2.3. Bà Tô Thị Mộng L, sinh năm 1959 (Có mặt);

2.4. Ông Huỳnh Thanh T, sinh năm 1952;

Cùng cư trú: Số 1224/61, khóm Bình Đức 1, phường Bình Đức, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lương Tổng T2, sinh năm 1964, nơi cư trú: số 118/6B, đường RTB, phường M Ph, thành phố LX, tỉnh AG là người đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền số 244 và 246 cùng ngày 15/3/2021 (Có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1939 (Có mặt).

Nơi cư trú: số 460H V T S, khóm Đ A 4, phường M X, thành phố LX, tỉnh AG. Nơi ở hiện nay: số 1224/61, khóm B Đ 1, phường B Đ, thành phố LX, tỉnh AG.

4. Người kháng cáo: Bà Đặng Thị Kim H1, ông Tô Duy O là nguyên đơn và ông Tô Duy H2, bà Tô Thị Mộng L là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là bà Đặng Thị Kim H1 và ông Tô Duy O (Ông O ủy quyền cho bà H1) trình bày:

Năm 1988, vợ chồng bà Đặng Thị Kim H1 và ông Tô Duy O có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 640m² (ngang 16m, dài 40m), tọa lạc tại phường Mỹ Xuyên, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang của ông Phan Kim Ng1 và bà Nguyễn Ngọc Th1. Thời điểm này, do giới hạn về diện tích đứng tên quyền sử dụng nên bà H1 không thể tự kê khai cấp giấy chứng nhận toàn bộ diện tích đất nhận chuyển nhượng (mỗi hộ gia đình chỉ đứng tên 300m²), vì vậy bà H1 đã nhờ em chồng là ông Tô Duy H2 cùng bà ký tên nhận sang nhượng đất thổ cư và hầm nuôi cá từ ông Ng1, bà Th2 và cùng đứng tên trên giấy chứng nhận. Ngày 24/3/1989, bà H1 và ông H2 được Sở xây dựng tỉnh An Giang cấp Giấy chứng nhận số 85/CN-SXD đối với phần đất diện tích 640m² nhận chuyển nhượng từ ông Ng1 và bà Th2. Mặc dù, ông H2 cùng đứng tên trên Tờ sang nhượng huê lợi đất thổ cư và hầm nuôi cá nhưng tiền, vàng nhượng đất, san lấp hầm và chi phí thuế đều do bà H1, ông O chi trả.

Ngày 25/02/1989, bà H1 được Ủy ban nhân dân thị xã Long Xuyên cấp Giấy phép xây dựng - sửa chữa nhà số 147/CV.UB để tiến hành xây dựng nhà trên phần đất 640m², trước khi cất nhà bà có nói với cha mẹ chồng là ông Tô Duy E và bà Nguyễn Thị Th về sống cùng để vợ chồng bà tiện chăm sóc và

được ông E, bà Th đồng ý. Đến ngày 27/6/1989, gia đình bà được cấp sổ hộ khẩu do bà H1 làm chủ hộ căn nhà số 460H, đường Võ Thị Sáu, khóm Đông An 4, phường Mỹ Xuyên, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang (là căn nhà 02 tầng nằm trên phần đất tranh chấp, tầng 1 được giới hạn bởi các điểm 8,11,55,67,59,7,4,9,21 diện tích 99m² và tầng 2 được giới hạn bởi các điểm 75,76,77,56,52,80,81,82 diện tích 71,5m² theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú lập ngày 26/5/2022). Quá trình chung sống, giữa ông E và ông O xảy ra mâu thuẫn nên vợ chồng bà H1 đã chuyển ra sống trong khu tập thể của Sở y tế nơi bà H1 công tác.

Đến năm 2002, ông E với bà H1 cùng thỏa thuận bà H1 sẽ chia lại một phần diện tích trong tổng diện tích 640m² cho ông H2 và bà L cất nhà để ông E bà Th sống cùng ông H2 (vì ông H2 là con trai út), đồng thời bà H1 giao lại quyền chủ hộ căn nhà số 460H, đường Võ Thị Sáu, khóm Đông An 4, phường Mỹ Xuyên và tài sản trong căn nhà cho ông E, đổi lại ông E sẽ trả lại tiền sang nhượng đất cho vợ chồng bà H1 là 100 lượng vàng 24 kara. Thực hiện theo thỏa thuận này, bà H1 có viết và ký tên vào Tờ cam kết ngày 17/8/2002 với nội dung chia đất và giao quyền chủ hộ, tài sản cho ông E, riêng nội dung ông E sẽ trả 100 lượng vàng 24 kara cho bà H1 thì chỉ thỏa thuận miệng chứ không lập giấy tờ, việc thỏa thuận này bà H1 không trao đổi với ông O.

Năm 2003, khi ông O không có ở nhà, ông E với tư cách cha chồng tiếp tục yêu cầu bà H1 phải làm Tờ thỏa thuận ngày 18/6/2003 để chia lại phần đất diện tích 640m², cụ thể: bà H1 280m², ông H2 300m² và bà L 60m²; ông E hứa khi nào nhận được kỷ phần thừa kế sẽ trả cho vợ chồng bà H1 100 lượng vàng 24 kara như thỏa thuận vào năm 2002. Vì là chỗ cha chồng và bà cũng muốn hàn gắn tình cảm giữa ông O với cha chồng nên bà H1 đồng ý ký vào Tờ thỏa thuận này, vì tin tưởng ông E (Là cha chồng) nên bà H1 cũng không yêu cầu phải lập văn bản về nội dung ông E cam kết sẽ trả 100 lượng vàng 24 kara. Khi ông O biết được sự thỏa thuận này thì ông E vẫn hứa sẽ trả 100 lượng vàng 24 kara nên ông O cũng đồng ý và không ý kiến.

Sau khi ký thỏa thuận ngày 18/6/2003 bà H1, ông O đã thực hiện thủ tục đăng ký kê khai và được Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/8/2003 với diện tích 279,8 m² (diện tích theo Tờ thỏa thuận là 280m²). Đến ngày 26/8/2003 bà H1 và ông O chuyển nhượng quyền sử dụng đất này lại cho ông Nguyễn Liên H3, bà Lê Thị M và ông H3, bà M đã được cơ quan có thẩm quyền xác nhận ngày 13/11/2003.

Việc ông E hứa trả vàng cho vợ chồng bà H1 thì ông cứ hứa hẹn nhưng không thực hiện, vì là cha chồng nên bà H1 chỉ nhắc nhở chứ không dám có ý kiến. Đến ngày 08/10/2020 ông E chết, ông bà có đến gặp trao đổi với ông H2, bà L nhưng ông H2, bà L không thừa nhận và cho rằng đất là do ông E, bà Th nhận chuyển nhượng của ông Ng1, bà Th2 chứ không phải bà H1, ông O.

Ngoài ra, vào năm 2006 bà H1, ông O còn nhận chuyển nhượng của ông Ng1, bà Th2 thêm 01 phần đất khác với diện tích 158m² (ngang 9m, dài 17,56m) liền kề với phần đất diện tích 640m², hiện do ông H2, bà L quản lý.

Hiện nay, vợ chồng ông H2 và vợ chồng bà L đang kê khai cấp giấy chứng nhận đối với phần đất theo Tờ thỏa thuận ngày 18/6/2023 và phần đất diện tích 158m² nhưng lại không đồng ý trả tiền, vàng cho vợ chồng bà H1 nên ông bà khởi kiện yêu cầu ông H2, bà M và bà L, ông T phải trả lại phần đất diện tích 518 m², cụ thể: ông H2 và bà M có trách nhiệm trả 388,1m² (theo kê khai thửa đất số 219), bà L và ông T có trách nhiệm trả 91,2m² (theo kê khai thửa đất số 220). Đồng thời, yêu cầu ông H2, bà M và bà L, ông T phải trả diện tích 38,7m² đất mà các ông, bà đã tự làm lối đi chung.

Quá trình giải quyết, bà H1 và ông O bổ sung yêu cầu khởi kiện, cụ thể: ông O và bà H1 yêu cầu ông H2, bà M, bà L, ông T và bà Th phải tháo dỡ vật kiến trúc là nhà trọ số 2, 3, 4 được xây dựng trên đất tranh chấp để trả lại cho bà H1 và ông O phần đất diện tích 463,1m² được giới hạn bởi các điểm 28, 29, 27, 64, 62, 61, 14, 13, 57, 58, 59, 53, 54, 6, 3, 2, 10, 37 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú lập ngày 30/10/2023.

Về hiện trạng tài sản và giá trị tài sản tranh chấp bà H1 và ông O thống nhất theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú lập ngày 30/10/2023 và Chứng thư thẩm định giá số 2494/HCM/2022/CT-TĐG/AVC ngày 28/7/2022 do công ty TNHH định giá Châu Á thực hiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không thống nhất giá trị đất theo Chứng thư thẩm định giá số 47-2025/CT-VVAC ngày 11/3/2025 của Công Ty cổ phần thẩm định Giá Trị Việt, vì giá trị đất đã định quá thấp. Ông bà yêu cầu áp dụng giá trị theo Chứng thư thẩm định giá số 2494/HCM/2022/CT-TĐG/AVC ngày 28/7/2022 do công ty TNHH định giá Châu Á.

Bị đơn là ông Tô Duy H2, bà Trần Thị Hồng M và bà Tô Thị Mộng L, ông Huỳnh Thanh T ủy quyền cho ông Lương Tổng T2 trình bày:

Ông H2 và bà M; bà L và ông T là vợ chồng. Cha mẹ ông H2, bà L là ông Tô Duy E và bà Nguyễn Thị Th có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Phan Kim Ngân và bà Nguyễn Ngọc Thỏ với diện tích 640m², tọa lạc tại số 460H, đường Võ Thị Sáu, khóm Đông An 4, phường Mỹ Xuyên, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang. Do thời điểm này ông E không có hộ khẩu tại Long Xuyên nên đã giao cho bà H1 và ông H2 cùng đứng tên nhận chuyển nhượng đất từ ông Ng1 và bà Th2. Sau đó, theo ý kiến của ông E và được sự thống nhất của gia đình, ngày 18/6/2003 bà H1 và ông H2 đồng ý phân chia phần đất 640 m² thành 03 phần, cụ thể: bà H1 thừa số 303 với diện tích 278m², ông H2 thừa số 219 diện tích 388m², bà L thừa số 220 diện tích 91,2m². Ba thửa đất này có lối đi chung thuộc thửa đất của bà H1 có diện tích 19,47m², đây là lối đi duy nhất từ đường chính vào thửa đất của bà L và ông H2.

Ngày 19/7/2003 bà H1 lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như thỏa thuận và được cấp Giấy chứng nhận số X 8635520 ngày 21/8/2003 nhưng khi cấp thì cấp luôn cả phần đất diện tích 19,47m² là lối đi chung. Sau đó,

bà H1 đã chuyển nhượng lại phần đất này cho ông Nguyễn Liên H3, bà Lê Thị M với giá 485.000.000 đồng và ông H3, bà M đã được cấp giấy chứng nhận.

Do ông H2, bà L không thực hiện được việc đăng ký kê khai xin cấp giấy chứng nhận vì thửa đất không có lối đi nên đã khởi kiện yêu cầu ông H3, bà M phải dành lối đi, vụ án đã được Tòa án nhân dân tỉnh An Giang giải quyết buộc ông H3, bà M phải dành lại phần đất để làm lối đi với diện tích 3m x 6,49m. Đến khi vợ chồng ông H2 và vợ chồng bà L làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận thì ông O, bà H1 tranh chấp và cho rằng đất là của ông O, bà H1. Nay đòi với yêu cầu của ông O và bà H1 thì bị đơn không đồng ý, vì nguồn gốc đất đang tranh chấp là của ông Evà bà Th nhận chuyển nhượng từ ông Ng1, bà Th2 và đã thống nhất phân chia xong vào năm 2003.

Đối với phần đất diện tích 158m² (là phần hẻm, tiếp giáp với diện tích 640m²) mà bà H1, ông O cho rằng là đất của ông bà thì bị đơn không thống nhất, phần đất này do ông E nhận chuyển nhượng của ông Ng1, bà Th2 và khi nhận chuyển nhượng chỉ thỏa thuận là 01 cái hẻm, không thể hiện rõ diện tích vì khi chuyển nhượng chỉ đo thước tay và ước lượng, việc thỏa thuận chuyển nhượng này ông Ng1 có viết Biên nhận ngày 03/10/2004 để chứng minh. Quá trình sử dụng đất bị đơn đã bồi đắp, tôn tạo để được như hiện nay và hiện đất bị đơn đang quản lý, sử dụng.

Về hiện trạng tài sản và giá trị tài sản tranh chấp, bị đơn thống nhất theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú lập ngày 30/10/2023 và Chứng thư thẩm định giá số 2494/HCM/2022/CT-TĐG/AVC ngày 28/7/2022 do Công ty TNHH định giá Châu Á.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn thống nhất giá trị đất theo Chứng thư thẩm định giá số 47-2025/CT-VVAC ngày 11/3/2025 của Công Ty cổ phần thẩm định Giá Trị Việt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Th trình bày:

Bà và ông Tô Duy E là vợ chồng, ông bà có với nhau 03 người con là Tô Duy O, Tô Thị Mộng L và Tô Duy H2. Còn bà Đặng Thị Kim H1 là vợ của O, là con dâu của bà.

Về nguồn gốc phần đất diện tích 640m² đang tranh chấp là của ông Phan Văn Ng1 và bà Nguyễn Ngọc Th2. Vào khoảng năm 1988 vợ chồng bà có thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất này từ ông Ng1 và bà Th2 với giá 1,1 lượng vàng 24 kara, vợ chồng bà là người trực tiếp trả vàng cho ông Ng1 và bà Th2, khi trả có lập biên nhận với ông Ng1 và bà Th2 không phải tiền vàng của vợ chồng H1, O như H1, O trình bày. Ông E để cho H2 và H1 đứng tên nhận chuyển nhượng, vì thời điểm nhận chuyển nhượng do ông O đang sinh sống tại Đà Lạt, còn H1 và H2 đang có hộ khẩu tại Long Xuyên nên để H2 và H1 đứng tên nhận chuyển nhượng, bà H1 có viết cam kết vào ngày 17/8/2002 sẽ không tranh chấp đòi với tài sản là nhà và tài sản trong nhà, đồng thời sẽ giao quyền chủ hộ lại cho ông E. Sau đó, gia đình đã phân chia lại cho các con theo Tờ thỏa thuận ngày 18/6/2003.

Ngoài phần đất này, vợ chồng bà Th còn nhận chuyển nhượng thêm 1/3 hăm đất từ ông Ng1 và bà Th2, thời điểm mua phần đất này bà Th cũng chỉ nghe ông E nói lại chứ bà không rõ giá chuyển nhượng, sau đó chính bà Th là người đã trả 01 chỉ vàng 24 kara cho ông Ng1 và bà Th2, khi giao 01 chỉ vàng này không lập biên nhận.

Đối với yêu cầu của bà H1 thì bà Th không đồng ý vì phần đất đang tranh chấp là do bà Th, ông E nhận chuyển nhượng từ ông Ng1, bà Th2 nhưng để H1, H2 đứng tên trên giấy. Sau đó, đã thỏa thuận phân chia lại cho các con và đã thực hiện xong. Sau đó, bà H1 và ông O đã thực hiện thủ tục sang tên và cũng đã chuyển nhượng cho người khác, nay lại yêu cầu trả lại đất là không có căn cứ. Bà Th không có ý kiến và không tranh chấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 337/2024/DS-ST ngày 17 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang đã tuyên xử:

Căn cứ vào:

- Khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 165, Điều 166; khoản 2 Điều 227; Điều 228; khoản 1 Điều 273; khoản 1 Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 166 Bộ luật dân sự 2015;

- Điều 236 Luật đất đai 2024;

- Điều 26 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 ông Tô Duy O và bà Đặng Thị Kim H1.

Buộc ông Tô Duy H2, bà Trần Thị Hồng M, bà Tô Thị Mộng L và ông Huỳnh Thanh T phải trả lại cho ông Tô Duy O và bà Đặng Thị Kim H1 giá trị quyền sử dụng đất diện tích 103,1m² với số tiền 3.048.048.400 đồng.

Ông Tô Duy H2, bà Trần Thị Hồng M, bà Tô Thị Mộng L và ông Huỳnh Thanh T được tiếp tục quản lý, sử dụng đối với quyền sử dụng đất diện tích 463,1m² được giới hạn bởi các điểm 28, 29, 27, 64, 62, 61, 14, 13, 57, 58, 59, 53, 54, 6, 3, 2, 10, 37 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú lập ngày 30/10/2023.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Tô Duy O và bà Đặng Thị Kim H1 về việc yêu cầu ông Tô Duy H2, bà Trần Thị Hồng M, bà Tô Thị Mộng L, ông Huỳnh Thanh T và bà Nguyễn Thị Th phải tháo dỡ vật kiến trúc là nhà trọ số 2, 3, 4 được xây dựng trên đất tranh chấp để trả lại cho bà H1 và ông O quyền sử dụng đất diện tích 360m² (phần đất nằm trong tổng diện tích 463,1m² theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú lập ngày 30/10/2023).

(Bản trích đo hiện trạng khu đất tranh chấp do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú lập ngày 30/10/2023 là một phần không tách rời của bản án).

3. Về chi phí tố tụng: Ông O và bà H1 phải chịu chi phí đo đạc, xem xét thẩm định và thẩm định giá là 19.576.000 đồng, ông bà đã nộp đủ. Buộc ông H2, bà M, bà L và ông T phải trả cho bà H1 và ông O chi phí đo đạc, xem xét thẩm định và thẩm định giá mà ông O và bà H1 đã tạm ứng là 5.618.000 đồng.

4. Về án phí: Ông Tô Duy O và bà Đặng Thị Kim H1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0007540 ngày 08/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang. Bà H1 và ông O đã nộp đủ.

Ông Tô Duy H2, bà Trần Thị Hồng M, bà Tô Thị Mộng L, ông Huỳnh Thanh T phải chịu 92.961.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo và thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 28 tháng 10 năm 2024 ông Tô Duy O và bà Đặng Thị Kim H1 nộp đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại một phần bản án dân sự sơ thẩm. Yêu cầu ông Tô Duy H2, bà Trần Thị Hồng M, bà Tô Thị Mộng L, ông Huỳnh Thanh T trả lại phần đất diện tích 360m² cho ông bà.

Ngày 29 tháng 10 năm 2024 ông Tô Duy H2 và bà Tô Thị Mộng L nộp đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại một phần bản án dân sự sơ thẩm. Lý do Tòa án cấp sơ thẩm sử dụng chứng cứ phiên diện nên đã nhận định và phán quyết chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn gây thiệt hại cho ông bà. Yêu cầu Tòa phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Các đương sự khác trong vụ án không kháng cáo và Viện kiểm sát không kháng nghị.

Ý kiến của Luật sư bảo vệ cho nguyên đơn: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn đối với phần đất diện tích 360m², vì đất do ông O, bà H1 nhận chuyển nhượng của ông Ngân, bà Thỏ diện tích 640m² nhưng do giới hạn về diện tích nên nhờ ông H2 đứng tên giấy tờ và quá trình sử dụng ông Em thỏa thuận với nguyên đơn chia lại một phần đất và hứa sẽ trả lại cho nguyên đơn 100 lượng vàng 24 kara nhưng ông Em, bà Th chưa giao vàng cho nguyên đơn. Đối với phần đất diện tích 103,1m² các đương sự không thống nhất về giá nên đề nghị tính giá bình quân theo giá đã định năm 2022 và năm 2025 chia đôi theo quy định của pháp luật. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về yêu cầu hủy Tờ thỏa thuận ngày 18/6/2003, yêu cầu ông H2 trả giá trị căn nhà của ông O, bà H1 mà ông H2 đã tháo dỡ và xem xét diện tích 54,9m² đất bị giảm khách quan thì nguyên đơn và bị đơn cùng phải chịu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa và phát biểu ý kiến: Tại giai đoạn phúc thẩm những người tiến hành tố tụng và

tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và tuân thủ đúng pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định về phiên tòa phúc thẩm, đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử, thành phần HĐXX, thư ký phiên tòa và thủ tục phiên tòa theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 phúc xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông O và bà H1, bị đơn ông H2 và bà L; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 377/2024/DS-ST ngày 17/10/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên. Buộc ông Tô Duy H2, bà Trần Thị Hồng M, bà Tô Thị Mộng L và ông Huỳnh Thanh T phải trả lại cho ông Tô Duy O và bà Đặng Thị Kim H1 giá trị quyền sử dụng đất 103,1m² với số tiền 2.653.226.950 đồng. Bị đơn ông Tô Duy H2, bà Trần Thị Hồng M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, Ông O, bà H1 và bà L, ông T được miễn án phí dân sự sơ thẩm do là người cao tuổi. Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không sửa, giữ nguyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bà Đặng Thị Kim H1, ông Tô Duy O và ông Tô Duy H2, bà Tô Thị Mộng L kháng cáo và nộp tiền tạm ứng án phí trong thời hạn luật định (Riêng bà H1 và ông O là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm) nên đủ cơ sở để xem xét yêu cầu kháng cáo của các ông bà theo trình tự phúc thẩm.

Ông Tô Duy O ủy quyền cho bà Đặng Thị Kim H1 theo Giấy ủy quyền ngày 01/4/2021; ông Tô Duy H2, bà Trần Thị Hồng M, bà Tô Thị Mộng L, ông Huỳnh Thanh T ủy quyền cho ông Lương Tổng T2 theo Giấy ủy quyền số 244 và 246 cùng ngày 15/3/2021. Sự ủy quyền của các đương sự phù hợp với Điều 85 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2] Sau khi xem xét Đơn kháng cáo của bà H1, ông O và ông H2, bà L cùng với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Tại Tờ sang nhượng huê lợi đất thổ cư và hầm nuôi cá ngày 23/11/1988 có nội dung ông H2 và bà H1 nhận chuyển nhượng của ông Ngân và bà Thỏ phần đất diện tích 640m², tọa lạc tại phường Mỹ Xuyên, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang và đã được Sở xây dựng tỉnh An Giang cấp Giấy chứng nhận số 85/CN-SXD ngày 24/3/1989. Tại Tờ thỏa thuận ngày 18/6/2003 có chứng thực của Ủy ban nhân dân thành phố Long Xuyên ngày 24/7/2003 do ông H2 và bà H1 thỏa thuận phân chia phần đất diện tích 640m² cho bà H1 340m² (Trong đó bà H1 sử dụng 280m², bà H1 tặng cho bà L 60m²) và ông H2 300m². Việc ông H2 và bà H1 cùng ký kết Tờ thỏa thuận ngày 18/6/2003 là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hoặc ép buộc nên thỏa thuận giữa bà H1 và ông H2 là hợp pháp, đã làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Sau đó, bà H1 và ông O đã thực hiện thủ tục kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 279,8m² và đã chuyển quyền cho ông H3, bà M theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03166/QSDD/Ad ngày 13/11/2003. Phần đất còn lại diện tích 360m² giao cho ông H2 và bà L quản lý, sử dụng ổn định từ đó

đến nay. Tại thời điểm ông H2, ông Em tiến hành xây dựng các căn nhà trên đất và khi ông H2, bà L thực hiện việc kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã phát sinh tranh chấp với ông H3, bà M về lối đi chung và đã được giải quyết theo Bản án số 130/2018/DS-ST ngày 21/12/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang thì bà H1, ông O là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án nhưng không tranh chấp hay phản đối việc ông H2, bà M và bà L, ông T thực hiện quyền của người sử dụng đất. Do đó, bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H1, ông O yêu cầu các bị đơn phải tháo dỡ, di dời nhà để trả lại phần đất diện tích 360m² là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.2] Đối với phần đất diện tích 158m², xét thấy ngoài việc chuyển nhượng cho bà H1 và ông H2 phần đất diện tích 640m² thì ông Ng1, bà Th2 còn chuyển nhượng cho bà H1 phần đất diện tích 158m² (Tiếp giáp với phần đất diện tích 640m²) theo Văn bản ngày 06/8/2007 do ông Phan Kim Ng1 (là chủ cũ) xác định “tôi thuận để Đặng Thị Kim H1 trọn diện tích đất 158m² này (trong đó có 120m² theo sơ đồ” và các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đều thể hiện ông Ngân và bà Th2 có chuyển nhượng cho bà H1 phần đất diện tích 158m² và xác định không sang nhượng phần đất diện tích 158m² cho ông E, bà Th, ông H2 và bà L. Ngoài lời trình bày ra ông H2, bà M và bà L, ông T, bà Th không cung cấp được chứng cứ chứng minh phần đất diện tích 158m² là do ông E, bà Th nhận chuyển nhượng của ông Ng1 và bà Th2. Do đó, có căn cứ xác định nguồn gốc phần đất diện tích 158m² là của ông Ng1, bà Th2 và đã chuyển nhượng lại cho bà H1, ông O như đã nhận định trên. Căn cứ vào Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty đo đạc nhà đất Hưng Phú lập ngày 30/10/2023 thì phần đất bà H1, ông O đang tranh chấp có tổng diện tích 463,1m² được khấu trừ phần đất diện tích 360m² nên còn diện tích 103,1m². Cấp sơ thẩm đã giao phần đất diện tích 103,1m² cho bị đơn sử dụng và buộc bị đơn trả lại giá trị phần đất diện tích 103,1m² trị giá 3.048.048.400 đồng cho nguyên đơn theo Chứng thư thẩm định giá số 2494/HCM/2022/CT-TĐG/AVC ngày 28/7/2022 của Công ty TNHH định giá Châu Á là có căn cứ. Tại giai đoạn phúc thẩm, ông H2 yêu cầu định giá lại theo Chứng thư thẩm định giá số 047-2025/CT-VVAC ngày 11/3/2025 của Công Ty cổ phần thẩm định Giá Trị Việt thể hiện phần đất diện tích 103,1m² trị giá 2.258.405.000 đồng. Do các đương sự không thống nhất được giá trị đất mà đưa ra mức giá khác nhau (Nguyên đơn yêu cầu áp dụng giá 3.048.048.400 đồng và bị đơn yêu cầu áp dụng giá 2.258.405.000 đồng). Căn cứ Thông tư số 02/2014/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP-BTC ngày 28/3/2014 quy định “Trường hợp các đương sự đưa ra các mức giá khác nhau thì Tòa án lấy mức giá trung bình cộng của các mức giá do các đương sự đã đưa ra”. Như vậy, về giá trị đất được lấy mức giá trung bình cộng là (3.048.048.400 đồng + 2.258.405.000 đồng) 5.306.453.900 đồng chia hai là 2.653.226.000 đồng để làm cơ sở giải quyết vụ án. Do đó, buộc ông H2, bà M và bà L, ông T cùng có nghĩa vụ liên đới trả cho ông O, bà H1 số tiền 2.653.226.000 đồng.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm ông O và bà H1 yêu cầu hủy Tờ thỏa thuận ngày 18/6/2003, yêu cầu ông H2 trả giá trị căn nhà của ông O, bà H1 mà ông H2 đã tháo dỡ và xem xét diện tích 54,9m² đất bị giảm khách quan nên nguyên đơn

và bị đơn cùng phải chịu. Xét các yêu cầu này tại cấp sơ thẩm các đương sự không yêu cầu giải quyết nên cấp phúc thẩm không có cơ sở để xem xét.

[4] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu kháng cáo của ông H2 chỉ được chấp nhận một phần nên ông H2 phải chịu 8.000.000 đồng chi phí định giá tại giai đoạn phúc thẩm được khấu trừ vào tiền tạm ứng đã nộp.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông O và bà H1 cùng phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng ông O, bà H1 là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên HĐXX thống nhất miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông bà. Ông O và bà H1 được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Ông H2, bà M và bà L, ông T cùng phải chịu 85.064.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, bà L và ông T là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên HĐXX thống nhất miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông T và bà L. Ông Hải và bà M phải chịu 42.532.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận một phần nên ông O, bà H1 và ông H2, bà L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông H2 và bà L mỗi người được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của ông O, bà H1 và ông H2, bà L. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 377/2024/DS-ST ngày 17 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang và Luật sư bảo vệ cho nguyên đơn tại phiên tòa.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào:

- Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 166, Điều 168 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Điều 166, Điều 168, Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

-Điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

2. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Tô Duy O, bà Đặng Thị Kim H1 và ông Tô Duy H2, bà Tô Thị Mộng L. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 377/2024/DS-ST ngày 17 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Tô Duy O và bà Đặng Thị Kim H1.

Buộc ông Tô Duy H2, bà Trần Thị Hồng M, bà Tô Thị Mộng L và ông Huỳnh Thanh T phải trả lại cho ông Tô Duy O và bà Đặng Thị Kim H1 giá trị phần đất diện tích 103,1m² với số tiền 2.653.226.000 đồng.

Ông Tô Duy H2, bà Trần Thị Hồng M, bà Tô Thị Mộng L và ông Huỳnh Thanh T được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất diện tích 463,1m² theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú lập ngày 30/10/2023 được giới hạn bởi các điểm 28,29,27,64,62,61,14, 13, 57, 58,59,53,54,6, 3, 2, 10, 37, tọa lạc tại phường Mỹ Xuyên, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

Ông Tô Duy H2, bà Trần Thị Hồng M, bà Tô Thị Mộng L, ông Huỳnh Thanh T phải có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đề kê khai, đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Tô Duy O và bà Đặng Thị Kim H1 yêu cầu ông Tô Duy H2, bà Trần Thị Hồng M, bà Tô Thị Mộng L, ông Huỳnh Thanh T và bà Nguyễn Thị Th phải tháo dỡ, di dời vật kiến trúc là nhà trọ số 2, 3, 4 được xây dựng trên đất tranh chấp để trả lại cho bà H1 và ông O phần đất diện tích 360m² (phần đất nằm trong tổng diện tích 463,1m² theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú lập ngày 30/10/2023).

5. Về chi phí tố tụng:

5.1 Ông O và bà H1 phải chịu 19.576.000 đồng chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá được khấu trừ vào tiền tạm ứng đã nộp. Buộc ông H2, bà M, bà L và ông T phải trả cho bà H1 và ông O số tiền 5.618.000 đồng chi phí đo đạc, xem xét thẩm định và định giá.

5.2 Ông H2 phải chịu 8.000.000 đồng chi phí định giá tại giai đoạn phúc thẩm được khấu trừ vào tiền tạm ứng đã nộp.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

6.1 Ông Tô Duy O và bà Đặng Thị Kim H1 được miễn án phí dân sự sơ thẩm nên ông O và bà H1 được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0007540 ngày 08/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

6.2 Ông Tô Duy Hải và bà Trần Thị Hồng M phải chịu 42.532.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

6.3 Bà Tô Thị Mộng L và ông Huỳnh Thanh T được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Tô Duy O, bà Đặng Thị Kim Hà và ông Tô Duy H2, bà Tô Thị Mộng L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông H2 và bà L mỗi người được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã

nộp theo Biên lai thu số 0001836 và số 0001835 cùng ngày 13/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chưa thi hành đầy đủ khoản tiền nêu trên thì còn phải chịu lãi phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TANDCC
- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND TP.Long Xuyên;
- THA DS TP.Long Xuyên;
- Tòa Dân sự;
- Phòng KTNV và THA;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ vụ án; Văn phòng.

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

Trần Thị Thúy Hà

