

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 243/2025/DS-PT
Ngày 05 - 8 - 2025
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất,
yêu cầu di dời tài sản trên đất

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thành Trung

Các Thẩm phán:

Ông Trần Văn Lực

Bà Phạm Thị Thu Trang

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Hồng Nhả, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Xuân, Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 61/2025/TLPT-DS, ngày 28 tháng 4 năm 2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu di dời tài sản trên đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 24/2025/DS-ST, ngày 28 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 71/2025/QĐ-PT, ngày 13 tháng 6 năm 2025; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1/ Ông Phan Nhân Á, sinh năm 1944 (chết)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng:

- Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1948 (vợ ông Á)

- Ông Phan Nhân Ái Q, sinh năm 1994 (con ông Á)

Cùng địa chỉ: Số G Quốc Lộ A, khu phố A, Phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà N và ông Q: Ông Lê Phước T, sinh năm 1950, địa chỉ: Số A, đường Q, khóm C, phường T, tỉnh Vĩnh Long (theo văn bản ủy quyền ngày 30/11/2023).

2/ Bà Phan Thị Nhân H, sinh năm 1970.

3/ Bà Phan Nhân Đức H1, sinh năm 1984.

Cùng địa chỉ: Số B Bà H, Phường V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp cho bà H và bà H1: Ông Lê Phước T, sinh năm 1950, địa chỉ: số A, đường Q, khóm C, phường T, tỉnh Vĩnh Long (theo văn bản ủy quyền ngày 30/11/2023).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Văn N1, Văn phòng Luật sư Nguyễn Văn N1 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh T (nay là tỉnh Vĩnh Long).

- Bị đơn: Bà Lâm Thị Ngọc Đ, sinh năm 1947;

Địa chỉ: Số D P, khóm E, phường T, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp cho bà Đ:

- Ông Nguyễn Lâm Nhựt T1, sinh năm 1975;

Địa chỉ: Số A, Q, khóm C, phường T, tỉnh Vĩnh Long (theo văn bản ủy quyền ngày 23/10/2024).

- Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1974;

Địa chỉ: số B Đường B, phường H, thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Phan Văn H2, công ty L2.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Lữ Thị Cẩm V, sinh năm 1955;

2/ Ông Trần Quang M, sinh năm 1958 (chết)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông M:

- Bà Lữ Thị Cẩm V, sinh ngày 26/8/1955 (vợ ông M)

- Ông Trần Lữ Bình M1, sinh ngày 12/5/1983 (con ông M1)

Cùng địa chỉ: Số F, Đ, khóm A, phường T, tỉnh Vĩnh Long;

Người đại diện hợp pháp cho anh Bình M1: Bà Lữ Thị Cẩm V, sinh năm 1955, địa chỉ: Số F, Đ, khóm A, phường T, tỉnh Vĩnh Long (Theo văn bản ủy quyền ngày 11/10/2024).

3/ Ông Nguyễn Lâm Nhựt T1, sinh ngày 11/01/1975;

Địa chỉ: Số A, Q, khóm C, phường T, tỉnh Vĩnh Long.

4/ Bà Nguyễn Lâm Mỹ P, sinh ngày 03/01/1977;

Địa chỉ: Số D, đường P, khóm E, phường T, tỉnh Vĩnh Long.

5/ Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

Người thừa kế nghĩa vụ tố tụng của Ủy ban nhân dân thành phố T: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T, tỉnh Vĩnh Long.

- Người kháng cáo: Ông Lê Phước T, bà Lâm Thị Ngọc Đ

- Cơ quan kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân thành phố Trà Vinh;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, ông Lê Phước T là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Nguồn gốc nhà đất số A, đường T, khóm B, phường B, thành phố T, tỉnh Trà Vinh, diện tích chung 1.360m², tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại khóm B, phường B, thành phố T, tỉnh Trà Vinh của ông Lữ Long G và bà Võ Thị D. Ông bà có 02 người con gái là Lữ Thị Đ1, sinh năm 1921, chết năm 2000 và Lữ Ngọc A, sinh năm 1928, định cư tại Pháp từ năm 1954, mất năm 2016. Bà D chết năm 1957, đến năm 1979 ông G lập tờ di ngôn đối với phần tài sản nhà đất kể trên cho bà Lữ Ngọc A, được Ủy ban nhân dân Phường G1, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh xác nhận ngày 10/3/1979. Ông G chết năm 1980. Đến năm 1988, bà Lữ Ngọc A đã ủy quyền cho chị là Lữ Thị Đ1 để khởi kiện đòi lại nhà đất mà ông

Đỗ Văn T3 chiếm dụng. Tại bản án số: 84/DS-PT ngày 17/7/1989 của Tòa án nhân dân tỉnh Cửu Long đã quyết định với nội dung buộc ông Đỗ Văn T3 trả lại nhà đất trong vụ án trên cho bà Lữ Thị Đ1, đồng thời Bản án cũng đã công nhận bà Đ1 là chủ sở hữu hợp pháp phần nhà đất này. Vào ngày 22/9/1990, Bản án số: 84/DS-PT đã được thi hành xong một phần đối với việc buộc ông Đỗ Văn T3 giao trả nhà cho bà Đ1 nên bà Đ1 đã thực hiện thủ tục kê khai và đứng tên quyền sở hữu hợp pháp. Đối với phần ông T3, Tòa án đã dành cho ông Tự quyền được lưu cư trên phần đất 90 mét vuông cho đến hết đời nên phần đất này vào thời điểm đó chưa được thi hành án và phần đất ông T3 được lưu cư là một phần trong tổng diện tích nhà đất thuộc thửa 136. Phần đất của bà Đ đang sử dụng mà nguyên đơn yêu cầu bà Đ trả lại là một phần đất nằm trong thửa đất số 136 và liền kề với đất ông T3 ở trước đây.

Bà Đ1 có chồng là ông Phan Ngươn T4 có hai người con là Phan Nhân Á, sinh năm 1944 và Phan Nhân L, sinh năm 1947, ông L mất năm 1990, ông L có hai người con là Phan Thị Nhân H, sinh năm 1970 và Phan Nhân Đức H1, sinh năm 1984. Vào thời điểm khởi kiện thì ông Á, bà H, bà H1 là những người thừa kế phần đất nêu trên của bà Đ1 và ông T4. Sau khi ông T3 qua đời thì những người thừa kế của bà Đ1 về để nhận lại đất và yêu cầu thi hành án đối với phần đất mà ông T3 được cho phép lưu cư thì mới phát hiện bà Đ đã cất quán trên phần đất giáp ranh với đất của ông T3, lúc này đất ông Tự do bà Lâm Thị Ngọc X quản lý. Sau đó người đại diện của nguyên đơn liên hệ bà Đ để thỏa thuận yêu cầu bà Đ trả đất nhưng không thành nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp. Nay tôi đại diện theo ủy quyền của đồng nguyên đơn cùng những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện là yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn bà Lâm Thị Ngọc Đ trả lại cho nguyên đơn diện tích đất 45,3m², thuộc thửa 186, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại số A, đường T, khóm B, phường B, thành phố T, tỉnh Trà Vinh. Nguyên đơn được quyền quản lý, sử dụng phần đất diện tích 70,9m² HLATĐB là phần đất gắn liền với thửa đất số 186 tờ bản đồ số 8 tại khóm B, phường B, thành phố T; Buộc bà Lâm Thị Ngọc Đ và gia đình di dời toàn bộ tài sản trên phần đất có tổng diện tích theo biên bản đo đạc ngày 19/3/2024 là 116,2m², thuộc thửa đất số 186, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại khóm B, phường B, thành phố T, tỉnh Trà Vinh. Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lữ Thị Cẩm V, hiện nay đã có đơn xin rút đơn yêu cầu độc lập nên đề nghị Tòa án chấp nhận việc rút đơn của bà Cẩm V.

- Ông Nguyễn Lâm Nhật T1 là người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Lâm Thị Ngọc Đ trình bày:

Thửa đất số 186, tờ bản đồ số 8, tại số A, đường T, khóm B, phường B, thành phố T, tỉnh Trà Vinh có diện tích 74,9m² đã trừ hành lang lộ giới thuộc quyền sử dụng hợp pháp của cha mẹ tôi là ông Nguyễn Văn B và bà Lâm Thị Ngọc Đ. Căn nhà do gia đình cha mẹ tôi xây dựng từ năm 1990, lúc đó diện tích nhà khoảng 30 (ba mươi) mét vuông. Đến ngày 25/11/1992, cha tôi là ông Nguyễn Văn B có đơn xin Ủy ban nhân dân phường B3, thị xã T nay là thành phố T, tỉnh Trà Vinh xác nhận cho phép sửa chữa và cất lại nhà, sau đó đã xây cất lại thêm 30m² nên diện tích tăng lên như hiện nay. Diện tích đất tăng lên khi

xây cất lại nhà là vì bà Lữ Thị Đ1 đã nhận của cha mẹ tôi 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng và 02 (hai) chỉ vàng 24k để bán lại cho cha mẹ tôi diện tích 30m² đất nên diện tích tăng lên thành 73,9m² như hiện nay tại thửa 186, tờ bản đồ số 8. Đến ngày 20/7/1995, bà Lữ Thị Đ1 đã thỏa thuận ưu tiên bán phần đất 30m² đã nhận trước của cha mẹ tôi là 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng và 02 (hai) chỉ vàng 24k như đã nêu trên cho vợ chồng bà Đ1. Việc thỏa thuận có xác nhận của chính quyền địa phương và có sự chứng kiến của nhiều người, theo giấy ưng thuận ngày 20/7/1995 và giấy làm chứng ngày 20/7/1995, diện tích đất bà Lữ Thị Đ1 bán cho cha mẹ tôi là 30m² thuộc thửa 186, tờ bản đồ số 8 (có tổng diện tích là 74,9m²) địa chỉ thửa đất 136, đường T, khóm B, phường B, thành phố T, tỉnh Trà Vinh. Thửa đất này gia đình tôi đã sử dụng ổn định, liên tục, lâu dài từ năm 1992 đến nay (hơn 30 năm). Trên đất này, gia đình tôi đã xin phép xây dựng và thực tế đã xây dựng căn nhà cấp 4 theo đơn xin xác nhận cho phép cất nhà ngày 25/11/1992. Vì phần đất này cha mẹ tôi, nên cha tôi là ông Nguyễn Văn B có xin Ủy ban nhân dân phường B3 để cất căn nhà ngay góc ngã ba giao nhau giữa đường T và đường P để bán ăn uống, cải thiện đời sống cho cán bộ. Đất để cất nhà chỉ hơn 30m² là cái pháo đài chứa đạn của chế độ cũ chống lại Cách mạng thời chiến tranh, sau giải phóng là hồ rác dơ bẩn nên cha tôi có xin phép sang lấp và cất nhà trên diện tích đất của cái pháo đài đó. Do đất cất nhà nhỏ nên cất lấn qua khu đất 136, đường T diện tích khoảng 30m² và đi kê khai không ai phản đối hay tranh chấp. Đến đầu năm 1995, bà Đ1 đến gặp và nói là đất 30m² lấn qua thửa đất của bà và bà đồng ý bán cho cha mẹ tôi nên mới có diện tích 74,9m² như hiện nay. Nay mẹ tôi không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Mẹ tôi đã có yêu cầu phản tố đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu Tòa án công nhận phần đất diện tích 74,9m² thuộc thửa 186, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại số A, đường T, khóm B, phường B, thành phố T, tỉnh Trà Vinh thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mẹ tôi và yêu cầu những người thừa kế của bà Đ1 tiếp tục thực hiện hợp đồng theo giấy ưng thuận của bà Lữ Thị Đ1 ngày 20/7/1995 có xác nhận của chính quyền địa phương vì các nguyên đơn là người thừa kế của bà Đ1.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lữ Thị Cẩm V trình bày:*

Trước đây tôi với chồng tôi là ông Trần Quang M có làm đơn yêu cầu độc lập yêu cầu được công nhận phần đất diện tích 66,5m² nằm trong tổng diện tích 1.360m² (tư liệu địa chính phường B) tọa lạc tại số A, đường T, khóm B, phường B, thành phố T, tỉnh Trà Vinh là thuộc quyền sử dụng của vợ chồng tôi. Chúng tôi yêu cầu bà Đ di dời nhà và toàn bộ tài sản của bà Đ ra khỏi phần đất này. Nhưng nay giữa tôi với nguyên đơn đã thỏa thuận được với nhau nên tôi đã làm đơn xin rút lại yêu cầu độc lập của tôi.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Lâm Nhựt T1 và bà Nguyễn Lâm Mỹ P:* Thống nhất với lời trình bày của ông Nguyễn Lâm Nhựt T1 và không ý kiến cũng không yêu cầu gì thêm.

Tại bản án sơ thẩm số 24/2025/DS-ST, ngày 28 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 91; 92; 143; 144; 147; 156; 157; 158; 165; 166; 227 và 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ các Điều 155; 163; 165; 166; 189 của Bộ luật dân sự.

Căn cứ Điều 99; 100; 157; 188; 202 và 203 của Luật đất đai năm 2013.

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

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị Nhân H, bà Phan Nhân Đức H1.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lâm Thị Ngọc Đ.

Buộc bị đơn bà Lâm Thị Ngọc Đ và thành viên gia đình bà Đ di dời tài sản trên đất (theo biên bản thẩm định ngày 19/3/2024) để trả lại phần đất diện tích 116,2m², trong đó giao cho nguyên đơn bà Phan Thị Nhân H và bà Phan Nhân Đ2 Huệ quản lý, sử dụng 70,9m² là đất giao thông (theo tài liệu đo đạc năm 1998) (với 37,1m² thuộc diện tích hành lang an toàn đường bộ) và giao trả cho nguyên đơn bà Phan Thị Nhân H và bà Phan Nhân Đ2 Huệ quyền sử dụng 45,3m² thuộc thửa đất số 186, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại khóm B, phường B (nay là khóm E, phường C), thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

*** Phần đất diện tích 45,3m² (ký hiệu chữ (A)) có tứ cận như sau:**

Hướng Đông giáp thửa 186 có số đo 8,43m;

Hướng Tây giáp thửa 186 có số đo 1,4m; giáp phần đất có ký hiệu chữ (B) có số đo 1,92m và 6,69m;

Hướng Nam giáp phần đất có ký hiệu chữ (B) có số đo 3,24m;

Hướng Bắc giáp thửa 186 có số đo 0,34m, 4,9m và 2,5m.

*** Phần đất giao thông diện tích 70,9m² (ký hiệu chữ (B)) có tứ cận như sau:**

Hướng Đông giáp phần đất có ký hiệu chữ (A) có số đo 1,92m và 6,69m, giáp thửa 186 có số đo 3,33m và 0,74m;

Hướng Tây giáp đường P có số đo 11,9m;

Hướng Nam giáp đường T có số đo 10,20m;

Hướng Bắc giáp đất giao thông có số đo 2,56m; giáp phần đất có ký hiệu chữ (A) có số đo 3,24m.

(Kèm theo sơ đồ khu đất theo Công văn số: 570/CNTPTV, ngày 15/4/2024)

Buộc bị đơn bà Lâm Thị Ngọc Đ và thành viên gia đình bà Đ di dời:

- 01 Căn nhà kết cấu cột sắt, kèo đòn tay gỗ, mái lợp tol, nền lán xi măng, vách lá, diện tích 6m x 5,1m = 30,6m², tỷ lệ sử dụng còn lại 20%;

- 01 Mái hiên có kết cấu đỡ bằng sắt, kèo đòn tay gỗ, diện tích 6m x 1,5m = 9m², tỷ lệ sử dụng còn lại 10%;

- 01 cây xoài 10 năm tuổi.

- 01 cây nhãn khoảng 20 năm tuổi.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc hỗ trợ di dời cho bị đơn bằng 100.000.000 (một trăm triệu) đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc hỗ trợ cho bị đơn công sức gìn giữ, tôn tạo làm tăng giá trị đối với phần đất tranh chấp cho bị đơn bằng 100.000.000 (một trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày 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, 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 Bộ luật dân sự.

Bà Lâm Thị Ngọc Đ và thành viên gia đình bà Đ được lưu cư trên phần diện tích đất tranh chấp với thời gian 06 (sáu) tháng kể từ ngày xét xử sơ thẩm ngày 28 tháng 02 năm 2025.

Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lữ Thị Cẩm V.

Bà Lữ Thị Cẩm V và ông Trần Lữ Bình M1 được quyền khởi kiện lại khi có yêu cầu.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 11/3/2025, Bà Lâm Thị Ngọc Đ kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng được tiếp tục sử dụng và được ưu tiên chuyển nhượng phần đất tranh chấp có diện tích 45,3m².

Ngày 12/3/2025, ông Lê Phước T kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm rút ngắn thời gian lưu cư của bị đơn.

Ngày 12/3/2025, Viện kiểm sát nhân dân thành phố Trà Vinh kháng nghị tại Quyết định số 18/QĐ-VKS-DS về việc giao cho nguyên đơn sử dụng 70,9m², trong đó có phần 37,1m² thuộc diện tích HLATGT là không đúng quy định của luật đất đai.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về nội dung vụ án.

Ông Lê Phước T kháng cáo bổ sung yêu cầu được thanh toán giá trị tài sản trên đất cho bà Lâm Thị Ngọc Đ theo giá Hội đồng định giá đã định bằng 9.195.566 đồng để bà Đ không phải di dời tài sản và không cho bà Đ lưu cư vì tục tể bà Đ không còn ở trong căn nhà này.

Ông Nguyễn Lâm Nhựt T1 đại diện cho bị đơn thay đổi kháng cáo yêu cầu công nhận diện tích 45,3m² cho bà Đ được tiếp tục sử dụng. Ông Nguyễn Văn T2 đề nghị hủy án sơ thẩm đình chỉ việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Diện tích 116,2m² đang tranh chấp có nguồn gốc là của gia đình bà Lữ Thị Đ1. Bà Đ1 mất nên các con bà Đ1 được quyền khởi kiện đòi lại đất. Trong thửa đất 186 của bà Đông B1 Lâm Thị Ngọc Diệp chiếm 45,3m² và 70,9m² đất an toàn giao thông. Căn cứ Nghị quyết 02/2004/NQHĐTP thì chủ củ có quyền đòi lại đất. Hiện nay căn nhà bà Đ có giá trị còn lại 20%. Bà Đ cùng gia đình có nơi ở khác nên không còn sử dụng nên kháng cáo của ông T không cho lưu cư là có căn cứ đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Đối với phần đất giao thông tòa án cấp sơ thẩm giao cho nguyên đơn không đúng nên trừ ra phần còn lại. Phần đất hành lang giao thông tạm giao cho các

thừa kế của nguyên đơn sử dụng vì phần đất này nhà nước chưa bồi thường khi quy hoạch.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại vì án sơ thẩm vi phạm về đánh giá chứng cứ. Các bản án trước đây kê cả giám đốc thẩm, tòa phúc thẩm điều chỉnh diện tích đất của bà Đ1 được hưởng là 1.097m². Tuy nhiên, hồ sơ kê khai của bà Đ1 là 1.360m², Tòa án chưa có văn bản đề nghị cơ quan chuyên môn xác định nguyên nhân tăng giảm thửa đất. Công Văn số 1464 ngày 15/8/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai trả lời thửa đất 186 không có thông tin chủ sử dụng đất. Bà Cẩm V trước đây có lời khai làm chứng việc bà Đ1 nhận tiền vàng chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Văn B nay rút lại lời khai là không khách quan. Do cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ không đầy đủ, đánh giá chứng cứ chưa đúng sự thật vụ án nên đề nghị hủy án sơ thẩm.

Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tiến hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án:

Xét kháng cáo của đại diện nguyên đơn ông Lê Phước T yêu cầu sửa bản án sơ thẩm rút ngắn thời gian lưu cư 6 tháng của bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm ông T thay đổi yêu cầu được thanh toán giá trị tài sản của bà Đ để không cho bà Đ lưu cư.

Phần đất 45,3m² thuộc thửa đất 186 (tư liệu năm 1998) bị đơn đã cất nhà ở nhờ từ năm 1990 và tiếp tục sử dụng từ đó đến nay, Bộ luật dân sự không quy định về quyền lưu cư, thời hạn lưu cư, nhưng để bảo đảm về quyền lợi cho bị đơn tìm nơi ở mới thì cần cho bị đơn lưu cư 6 tháng như bản án sơ thẩm là hợp lý. Kháng cáo của nguyên đơn rút ngắn thời gian lưu cư là không có căn cứ.

Về nguồn gốc đất: Thửa đất 186 là của ông Lữ Long G, bà Võ Thị D chết để lại và tại Bản án phúc thẩm số 84/DS-PT ngày 17/7/1989 đã xác định thuộc quyền sử dụng của bà Đ1, bị đơn cũng thừa nhận đất của bà Đ1 (là mẹ của nguyên đơn) nên đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo Điều 92 BLTTDS năm 2015.

Bị đơn cho rằng diện tích 45,3m² thuộc một phần thửa đất 186 là do ông B nhận chuyển nhượng của bà Đ1 và cung cấp cho Tòa án Giấy làm chứng và giấy ưng thuận cùng ngày 20/7/1995. Tuy nhiên, nội dung thỏa thuận bà Đ1 chỉ cho ông B ở trên đất, bà Đ1 chưa bán đất cho ông B. Giấy làm chứng do bị đơn cung cấp không có chữ ký xác nhận của bà Đ1, chỉ có nhân chứng chữ ký của bà Lữ Thị Cẩm V, Trần Quang M, Trần Thị Á1, nhưng nhân chứng là bà V không thừa nhận trực tiếp chứng kiến bà Đ1 nhận tiền, vàng từ ông B, nhân chứng Trần Quang M, Trần Thị Á1 đã chết và nguyên đơn cũng không thừa nhận bà Đ1 chuyển nhượng đất và nhận tiền vàng của ông B, bị đơn không cung cấp được chứng cứ biên nhận bà Đ1 nhận tiền, vàng từ ông B, nên không có căn cứ xác định

bà Đ1 đã chuyển nhượng đất cho B. Vì vậy, kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ để chấp nhận.

Về kháng nghị của Viện kiểm sát thành phố Trà Vinh đề nghị sửa án không chấp nhận yêu cầu giao phần đất giao thông và HLATĐB diện tích 70,9m² cho nguyên đơn là có căn cứ một phần. Bởi vì, phần diện tích 37,1m² đất giao thông đường P chủ thể quản lý là UBND thành phố T (nay là phường T) và tại khoản 3 Điều 7 Luật giao thông đường bộ năm 2024 nghiêm cấm sử dụng, lấn chiếm và đất giao thông không thuộc trường hợp tranh chấp đất đai quy định tại Điều 237 Luật Đất đai năm 2024, nên không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân. Cần phải hủy và đình chỉ giải quyết một phần Bản án dân sự sơ thẩm do không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân. Đối với phần diện tích 33,8m² đất HLATĐB nằm liền kề diện tích 45,3m² thuộc thửa đất 186, nên án sơ thẩm giao phần đất này cho nguyên đơn sử dụng là phù hợp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày tranh luận của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, của người bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho nguyên đơn; Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa có mặt nguyên đơn và bị đơn, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt, nhưng việc vắng mặt của họ không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án, nên căn cứ Điều 296 BLTTDS 2015 xét xử theo quy định của pháp luật.

Đơn Kháng cáo của người đại diện hợp pháp nguyên đơn, bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Trà Vinh trong hạn luật định, nên được cấp phúc thẩm chấp nhận xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu đình chỉ vụ án của ông Nguyễn Văn T2. Xét thấy, tại bản án số 05/DS-PT ngày 20/6/1992 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xử hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 73/DS ngày 20/12/1991 của Tòa án nhân dân dân thị xã Trà Vinh, giao toàn bộ hồ sơ vụ kiện cho Ủy ban thị xã T giải quyết theo thẩm quyền. Ngày 20/9/1993 Ủy ban nhân dân thị xã T có quyết định số 84/QĐ.UB.TA buộc ông Nguyễn Văn B di dời căn quán xây cất trái phép trên phần đất thuộc quyền sử dụng của bà Lữ Thị Đ1.

Nhận thấy, quyết định 84/QĐ.UB.TX ngày 20/9/1993 của Ủy ban nhân dân thị xã X1 hành chính buộc ông Nguyễn Văn B di dời quán. Quyết định này chưa được thi hành. Nay ông B, bà Đ1 đã chết, thời hiệu thi hành quyết định hành chính không còn. Nay có con bà Đ1 khởi kiện bà Lâm Thị Ngọc Đ tranh chấp quyền sử dụng đất và di dời tài sản hai quan hệ pháp luật và đối tượng khởi kiện khác nhau nên việc yêu cầu đình chỉ giải quyết vụ án của ông Nguyễn Văn T2 là không có cơ sở để chấp nhận.

[3] Xét kháng cáo của bà Lâm Thị Ngọc Đ xin ưu tiên được chuyển nhượng phần đất có diện tích 45,3m² thấy rằng: Theo hồ sơ thể hiện thì ngày 20/7/1995, bà Lữ Thị Đ1 và ông Nguyễn Văn B có làm tờ ưng thuận có nội dung: *Xác nhận Nguyễn Văn B có ở trên đất của tôi số A đường T, khóm B, phường B, thị xã T, tỉnh Trà Vinh. Diện tích 30m². Tôi cho Nguyễn Văn B được*

ở đến cuối ngày 30/12/1995 al lịch. Sau đó, tôi bán thì Nguyễn Văn B được quyền ưu tiên mua 30m² mảnh đất này, và không ai có quyền ngăn cản, tranh chấp về 30m² đất Nguyễn Văn B đang ở.

Như vậy, ông Nguyễn Văn B từ năm 1991 và các giấy tờ sau này đều thừa nhận đang ở trên đất số 136 của gia đình bà Đ1 và theo nội dung tờ ưng thuận trên thì khi bà Đ1 bán phần đất ông B đang ở thì ông B được ưu tiên mua. Nhưng nay, bà Đ1 chết, bà Đ và các thừa kế của bà Đ1 lại tranh chấp quyền sử dụng chính trên mảnh đất mà ông B thừa nhận ở nhờ và xin ưu tiên mua khi bà Đ1 bán. Các thừa kế của bà Đ1 chưa có ý định bán và bà Đ cũng không có chứng cứ nào để chứng minh là các thừa kế của bà Đ1 bán phần đất này, nên bà Đ xin mua lại phần đất này là không có căn cứ, án sơ thẩm nhận định không chấp nhận xin mua lại phần đất đang tranh chấp là có cơ sở.

[4] Xét ý kiến của ông Nguyễn Văn T2, Nguyễn Lâm Nhựt T1 cho rằng diện tích đất nguyên đơn khởi kiện đòi bà Đ trả lại nguồn gốc đất là nơi pháo đài của chế độ cũ Ủy ban nhân dân phường B3 cho phép ông Nguyễn Văn B cất nhà năm 1992, thửa đất tranh chấp không thuộc về bà Lữ Thị Đ1 và cũng không nằm trong diện tích của bản án số 84/DS-PT ngày 17/7/1989 của Tòa án nhân dân tỉnh Cửu Long. Nên yêu cầu công nhận diện tích 45,3 m² đang tranh chấp cho bà Lâm Thị Ngọc Đ.

Nguồn gốc căn nhà và đất số A đường T, thành phố T là của cụ Lữ Long G (chết năm 1980) và cụ Võ Thị D (chết năm 1957) để lại. Hai cụ có hai người con là bà Lữ Thị Đ1 và bà Lữ Ngọc A (quốc tịch Pháp). Năm 1979 cụ G lập Tờ chúc ngôn giao cho bà A hưởng thừa kế được sự đồng ý của bà Lữ Thị Đ1.

Ngày 08/10/1988 bà Lữ Ngọc A lập giấy ủy quyền cho bà Lữ Thị Đ1 với nội dung: “ Tôi ủy quyền cho chị tôi trọn quyền ký trọn thay tôi xin lại ngôi nhà nói trên. Tôi ưng thuận cho phần tài sản đó để chị tôi được trọn quyền sử dụng”. Trên cơ sở ủy quyền này bà Đ1 đã khởi kiện ông Đỗ Văn T3 trả nhà số A T.

Ngày 25/5/1989 Tòa án nhân dân thị xã Trà Vinh xử buộc ông Đỗ Văn T3 trả căn nhà nêu trên cho bà Lữ Thị Đ1, ông T3 kháng cáo. Bản án phúc thẩm số 84/DS-PT ngày 17/7/1989 của Tòa án nhân dân tỉnh Cửu Long xử buộc ông T3 trả nhà cho bà Đ1, ông T3 được sử dụng mảnh đất trống 90m² để làm nhà ở đến khi qua đời.

Ngày 13/8/1992 bà Lữ Thị A1 tiếp tục ủy quyền cho bà Lữ Thị Đ1 được làm thủ tục sở hữu nhà và quyền sử dụng đất và được trọn quyền sang bán. Sau đó bà Đ1 ủy quyền cho ông Lê Phước T làm thủ tục xin cấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà. Ngày 05/7/1993 và ngày 7/8/1993 bà Đ1 có đơn xin hợp thức hóa nhà 136 T và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 06/9/1993 Ủy ban nhân dân thị xã T đã chứng nhận đơn xin hợp thức hóa của bà Đ1, nhưng bà Đ1 không nộp lệ phí trước bạ nên chưa được cấp quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất.

Theo phiếu cung cấp thông tin số 136/ PCCTT-VPĐKĐĐ ngày 22/4/2022 và Trích lục Bản đồ địa chính (BL 806-807). Bà Lữ Thị Đ1 có đăng ký kê khai thửa đất số 136 tờ bản đồ số 8 loại đất ODT theo tư liệu địa chính năm 1997. Theo trích lục bản đồ địa chính hình thể thửa đất hướng Tây giáp đường P, Hướng Nam giáp đường T.

Trước đây, bà Lữ Thị Đ1 có ủy quyền cho ông Lê Phước T làm thủ tục nhà đất; Ngày 08/7/2003 Cơ quan tài nguyên môi trường xác định ranh giới thửa đất 186 diện tích 636,9 m² người sử dụng đất Lê Phước T (BL 804-805). Thửa 186 được tách ra từ thửa 136 các cạnh hướng Nam giáp đường T, cạnh hướng Tây giáp đường P. Theo kết quả thẩm định số 570/CNTPTN ngày 15/4/2024 thì diện tích tranh chấp 116,2 m². Trong đó 45,3m² thuộc thửa 186 theo tài liệu địa đạc năm 1998 và 70,9 m² là đất giao thông trong đó có 37,1m² đất HLATĐ có cạnh hướng Nam giáp đường T. Hướng Tây giáp đường P. Tại công văn số 759/VPĐKĐĐ-TTLT ngày 16/7/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T (BL số 58) xác định diện tích 116,2m² đang tranh chấp thuộc một phần thửa đất 136 diện tích 847,1 m² cùng tờ bản đồ số 8, tên người sử dụng Lữ Thị Đ1 và một phần đất giao thông đường Phạm Ngũ L1.

Mặt khác, theo giấy ưng thuận đề ngày 20/7/1995 giữa bà Lữ Thị Đ1 và ông Nguyễn Văn B có nội dung: *Xác nhận Nguyễn Văn B có ở trên đất của tôi số A đường T, khóm B, phường B, thị xã T, tỉnh Trà Vinh. Diện tích 30m². Tôi cho Nguyễn Văn B được ở đến cuối ngày 30/12/1995 al lịch. Sau đó, tôi bán thì Nguyễn Văn B được quyền ưu tiên mua 30m² mảnh đất này, và không ai có quyền ngăn cản, tranh chấp về 30m² đất Nguyễn Văn B đang ở.*

Như vậy, ý kiến của người đại diện bị đơn cho rằng diện tích đất tranh chấp không thuộc đất của bà Lữ Thị Đ1 là không có căn cứ chấp nhận.

[5] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Trà Vinh thấy rằng: Theo công văn số 570/CN TPTV ngày 15/4/2024 và công văn số 1455/CN TPTV ngày 14/8/2024 thì: Thửa 186 đang tranh chấp gồm 03 phần: Phần A có diện tích 45,3m², phần B có diện tích 33,8m² và B1 có diện tích 37,1m², trong đó B là đất giao thông, B1 là đất thuộc hành lang an toàn đường bộ.

Theo quy định khoản 2 Điều 13 của Nghị định 186/2004/NĐCP ngày 05/2004 của Chính phủ quy định: *Đối với đường trong đô thị thì phạm vi hành lang an toàn của đường là bề rộng tính từ mép đường đến chỉ giới xây dựng của đường theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.* Điều b khoản 1 Điều 15 Luật giao thông đường bộ năm 2024 cũng quy định: *Đối với đường đô thị, xác định từ mép ngoài phần đất để bảo vệ, bảo trì đường đô thị đến chỉ giới đường đỏ nhưng không lớn hơn chiều rộng hành lang của đường ngoài đô thị cùng cấp;*

Theo sơ đồ khu đất ngày 14/8/2024 mốc lộ giới đường T là 17 mét, đường P là 18,5m Tòa án cấp sơ thẩm giao phần B1 diện tích 31,7m² cho nguyên đơn là không đúng nên cấp phúc thẩm sửa lại phần này của án sơ thẩm. Buộc bà D và các thừa kế giao trả diện tích 79,1m² cho nguyên đơn, trong đó có 33,8m² đất giao thông được tạm giao cho nguyên đơn sử dụng.

[6] Xét kháng cáo của ông Lê Phước T yêu cầu rút ngắn thời gian lưu cư của bà Đ tại phiên tòa phúc thẩm ông T đại diện cho các nguyên đơn yêu cầu được thanh toán giá trị tài sản còn lại của bà Đ để bà Đ không phải lưu cư vì nhà bà Đ đã xuống cấp hiện nay bà Đ và con bà Đ cũng có chỗ ở khác. Theo kết quả thẩm định ngày 19/3/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh tỉ lệ còn lại của căn nhà bà Đ còn 20%, tỷ lệ còn lại của mái hiên 10% không đảm bảo cho

việc sử dụng. Giá trị tài sản nhà đất bằng 9.195.566 đồng. Bên nguyên đơn đồng ý trả giá trị cho nguyên đơn để không phải lưu cư. Nhận thấy trên 10 năm nay gia đình bà Đ không còn ở trên phần đất đang tranh chấp, có chỗ ở khác ổn định. Phần đất tranh chấp bà Đ cất nhà để bán quán kinh doanh, do đó Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của đại diện nguyên đơn.

[7] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận. Ý kiến của người bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho bị đơn Hội đồng xét xử có cân nhắc xem xét nhưng không có cơ sở để chấp nhận.

[8] Ý kiến của kiểm sát viên là có căn cứ chấp nhận một phần.

[9] Về án phí phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của bà Lâm Thị Ngọc Đ không được chấp nhận nên phải chịu theo quy định. Bà Đ xin miễn án phí phúc thẩm do người cao tuổi nên chấp nhận miễn cho bà Lâm Thị Ngọc Đ. Ông Lê Phước T không phải chịu án phí.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, không bị sửa tiếp tục có hiệu lực thi hành.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Căn cứ Điều 166, Điều 170, Điều 203 Luật Đất đai 2013

Căn cứ 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 và lệ phí Tòa án.

- Không chấp nhận kháng cáo của bà Lâm Thị Ngọc Đ.
- Chấp nhận kháng cáo của ông Lê Phước T.
- Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Trà Vinh (nay là Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 – Vĩnh Long).

Sửa một phần Bản án sơ thẩm số 24/2025/DS-ST, ngày 28 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 – Vĩnh Long).

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị Nhân H, bà Phan Nhân Đức H1 và người kế thừa nghĩa vụ tố tụng của ông Phan Nhân Á.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lâm Thị Ngọc Đ

1. Buộc bà Lâm Thị Ngọc Đ và thành viên gia đình bà Đ gồm Nguyễn Lâm Nhựt T1, Nguyễn Lâm Mỹ P trả lại phần đất diện tích 79,1m² cho bà Phan Thị Nhân H, bà Phan Nhân Đức H1 và người thừa kế nghĩa vụ tố tụng của ông Phan Nhân Á. Trong diện tích 79,1m² có diện tích 45,3m² đất ODT thuộc thửa đất số 186, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại khóm E, phường C, thành phố T, tỉnh Trà Vinh (nay là phường T, tỉnh Vĩnh Long) và diện tích 33,8 m² đất giao thông tạm

giao cho bà Phan Thị Nhân H, bà Phan Nhân Đức H1 và người thừa kế nghĩa vụ tố tụng của ông Phan Nhân Á.

** Phần đất diện tích 45,3m² ký hiệu chữ (A) trên sơ đồ có tứ cận như sau:*

Hướng Đông giáp thửa 186 có số đo 8,43m;

Hướng Tây giáp đường P có số đo 1,92m;

Hướng Nam giáp phần đất có ký hiệu chữ (B) có số đo 3,24m; 6,69m

Hướng Bắc giáp thửa 186 có số đo 0,34m, 4,9m và 2,5m.

** Phần đất giao thông diện tích 33,8m² ký hiệu chữ (B) trên sơ đồ có tứ cận như sau:*

Hướng Đông giáp thửa 186 dài 3,33m;

Hướng Tây giáp đường P có số đo 5,19 m;

Hướng Nam giáp đường T có số đo một đoạn 4,22m một đoạn 5,08m;

Hướng B2 thửa 186 (ký hiệu A) một đoạn có số đo 3,24m; một đoạn có số đo 6,694m.

(xem sơ đồ ngày 14/8/2024 của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T)

2. Ông Lê Phước T đại diện cho nguyên đơn có trách nhiệm thanh toán cho bà Lâm Thị Ngọc Đ giá trị nhà và tài sản trên đất bằng 9.195.566 đồng (*Chín triệu một trăm chín mươi lăm nghìn năm trăm sáu mươi sáu đồng*).

3. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc hỗ trợ di dời cho bị đơn bằng 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*).

4. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc hỗ trợ cho bị đơn công sức gìn giữ, tôn tạo làm tăng giá trị đối với phần đất tranh chấp cho bị đơn bằng 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*).

5. Về án phí, chi phí thẩm định của bản án sơ thẩm không bị sửa tiếp tục có hiệu lực thi hành.

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 Điều 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./.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Trần Văn Lực

Phạm Thị Thu Trang

Lê Thành Trung

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND khu vực 10 - Vĩnh Long;
- Phòng hành án dân sự khu vực 10 – Vĩnh Long;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Lê Thành Trung