

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 68/2023/DS-PT

Ngày: 07 - 03 - 2023

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất,  
tranh chấp thừa kế quyền sử dụng  
đất và tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Võ Bích Hải.

*Các Thẩm phán:*

Bà Trương Thị Liên;

Bà Nguyễn Thị Trang Thư.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Lê Ngọc Thư – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tòa:*** Bà Nguyễn Thị Thủy  
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 02 và 07 tháng 03 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số 394/2022/TLPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp thừa kế quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 68/2022/DSST ngày 08 tháng 08 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện A bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 19/2023/QĐ-PT ngày 11 tháng 01 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 23/2023/QĐ-PT ngày 02 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Ông Đào Thanh L1, sinh năm 1979; (vắng mặt)

1.2 Ông Đào Tấn L2, sinh năm 1988; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Cùng trú tại ấp A, xã B, huyện A, thành phố Cần Thơ.

Đại diện ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Phúc TH1, sinh năm 1998; địa chỉ: 202 C, phường D, quận E, thành phố Cần Thơ. Theo văn bản ủy quyền ngày 28/4/2021. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông TH1 là ông Lê Công H1, sinh năm 1993 Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH Hai thành viên A, địa chỉ: 202 C, phường D, quận E, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

2. Bị đơn:

2.1 Ông Đào Trọng NH1, sinh năm 1982; (có mặt)

Địa chỉ: ấp F, thị trấn G, huyện H, tỉnh Hậu Giang.

2.2 Bà Ngô Thị Cẩm K, sinh năm 1959; (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện A, thành phố Cần Thơ.

Đại diện ủy quyền của Bà K là Ông Đào Trọng NH1, sinh năm 1982 (Theo văn bản ủy quyền ngày 22/3/2019). (có mặt)

2.3 Ông Từ Văn N, sinh năm 1957; (có mặt)

2.4 Bà Đào Thị G, sinh năm 1958; (có mặt)

Địa chỉ: Cùng trú tại ấp A, xã B, huyện A, thành phố Cần Thơ.

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

3.1 Bà Đào Thị L3, sinh năm 1955; (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp I, xã J, huyện K, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền của Bà L3 là Ông Đào Thanh PH1. (có mặt)

3.2 Ông Đào Thanh PH1, sinh năm 1965; (có mặt)

3.3 Bà Lê Thị H2( Lê Thị Cẩm H2), sinh năm 1953; (vắng mặt)

3.4 Ông Đào Tấn T1(Đào Văn T1), sinh năm 1977; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp A, xã B, huyện A, thành phố Cần Thơ.

3.5 Ủy ban nhân dân huyện A, thành phố Cần Thơ.

Địa chỉ: Khu hành chính huyện A - ấp B, thị trấn C, huyện A, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Tấn TH2- Chức vụ: Phó Trưởng phòng tài nguyên và môi trường huyện A. Theo văn bản ủy quyền số 1288/UQ- UBND ngày 14/5/2018. (nay là Trưởng phòng tài nguyên và môi trường huyện A). (vắng mặt)

3.6 Bà Đào Thị Cà L4, sinh năm 1975; (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp M, xã N, huyện A, thành phố Cần Thơ.

3.7 Bà Đào Thị Ngọc B, sinh năm 1982; (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp O, xã B, huyện A, thành phố Cần Thơ.

3.8 Bà Đào Thị Cẩm NH2, sinh năm 1984; (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện A, thành phố Cần Thơ.

3.9 Bà Đào Thị Lệ H3, sinh năm 1985; (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu vực A, xã B, quận C, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị H2, Bà Đào Thị Cà L4, ông Đào Tấn T1, Bà Đào Thị Ngọc B, Bà Đào Thị Cẩm NH2, Bà Đào Thị Lệ H3 là ông Dương Đoàn NH3, sinh năm 1994; địa chỉ: số 202 C, phường D, quận E, thành phố Cần Thơ. (Theo văn bản ủy quyền ngày 18/11/2021). (vắng mặt)

3.10 Ông Đặng Ngọc V; (vắng mặt)

3.11 Ông Võ Minh C1; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện A, thành phố Cần Thơ.

3.12 Bà Võ Hồng TH3, sinh năm 1988; (vắng mặt)

3.13 Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1986; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Cùng trú tại ấp P, xã B, huyện A, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền của Bà Võ Hồng TH3 là Ông Nguyễn Văn Đ. (Theo văn bản ủy quyền ngày 08/11/2021). (vắng mặt)

3.14 Ông Nguyễn Thanh T2; (vắng mặt)

3.15 Bà Lê Thị Bảo X; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Cùng trú tại ấp A, xã B, huyện A, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho Ông Đào Trọng NH1, Ông Đào Thanh PH1, Bà Đào Thị G, Bà Ngô Thị Cẩm K là bà Trần Thị M, sinh năm 1985 Luật sư thuộc Văn phòng luật sư Thế Thiên; địa chỉ: 209 KDC Q, thị trấn C, huyện A, thành phố Cần Thơ.(có mặt)

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn Đào Trọng NH1, Đào Thị G và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Đào Thị L3, Đào Thanh P1.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn Ông Đào Thanh L1 và Ông Đào Tấn L2 thống nhất trình bày:* Ông Đào Tấn L2 có diện tích đất 2.225,5m<sup>2</sup> thuộc thửa 222, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện A, thành phố Cần Thơ. Nguồn gốc đất là do cha Ông L2 để lại. Ngày 24/4/2016, Ông Đào Thanh PH1 đến nhà ông nói đã đứng tên phần đất ông đang sử dụng và buộc gia đình Ông L2 phải chia một phần cho vợ chồng Ông Từ Văn N và Bà Đào Thị G. Ông P1 viết biên bản thỏa thuận, nội dung ghi chia một phần đất từ mé sông thị đội đến phần mộ ông bà nhưng phần đất này đang thuộc quyền sử dụng của Ông L2 đứng tên trên diện tích 2.277,3 m<sup>2</sup>, ông P1 kêu những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ký để xác nhận rằng gia đình Ông L2 đồng ý cho phần đất trên. Cùng thời điểm trên, Ông Từ Văn N cầm thước đo và cắm trụ đá qua phần đất của ông với chiều dài 31 m, chiều ngang 8 m, diện tích 248m<sup>2</sup>. Trên phần đất tranh chấp này, Bà G và Ông N có xây cất nhà trên đất.

Ông Đào Thanh L1 có quyền sử dụng đất diện tích 2.277,5m<sup>2</sup>, thuộc thửa 244 tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện A, thành phố Cần Thơ. Nguồn gốc đất là của cô ruột Ông L1 là bà Đào Thị P2 chuyển nhượng cho Ông L1 vào năm 2013 (bà P2 chết năm 2014). Ngày 24/4/2016 Ông Đào Thanh PH1 đến nhà Ông L1 nói đã đứng tên phần đất ông đang sử dụng và buộc gia đình Lực phải chia một phần đất này cho Bà Ngô Thị Cẩm K. Ông P1 viết biên bản thỏa thuận, nội dung ghi chia một phần đất từ mé sông thị đội đến phần mộ ông bà tổ tiên nhưng phần đất này đang thuộc quyền sử dụng của Ông L1 đứng tên trên diện tích 2.277,3m<sup>2</sup>. Đồng thời ông P1 kêu những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ký vào biên bản để xác nhận rằng là gia đình ông đồng ý cho phần đất trên. Cùng thời điểm trên Ông Đào Trọng NH1 cầm thước đo và cắm trụ đá qua phần đất của ông Lực ngang 8m dài 27m. Phần đất tại thửa 244 Ông L1 đã được Ủy ban nhân dân huyện A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay Ông L1 yêu cầu Ông Đào Trọng NH1 và Bà Ngô Thị Cẩm K có trách nhiệm trả phần diện tích ngang 8m dài 27m với diện tích 216 m<sup>2</sup> nhưng theo thẩm định, đo đạc thực tế có diện tích 220,9m<sup>2</sup> tại thửa 244 cho Ông L1.

Thửa đất 222 là của cha mẹ Ông L2 tặng cho và được Ủy ban nhân dân huyện A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2013 cho Ông Đào Tấn L2. Lý do có những công trình vật kiến trúc trên đất của bị đơn sử dụng nhưng được Ủy ban nhân dân huyện A cấp giấy chứng nhận là vì trước đây cha của Ông L1 và Ông L2 có cho những người này ở nhờ trên đất. Đối với những căn nhà xây cất trên đất thì thống nhất cho phía bị đơn là Bà Ngô Thị Cẩm K và Bà Đào Thị G ở đến hết đời thì trả đất lại. Đối với phần diện tích đang tranh chấp theo đơn khởi kiện thì yêu cầu tháo dỡ trả lại đất theo yêu cầu của Ông L1 và Ông L2.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, phía nguyên đơn không đồng ý do Ông L2 đứng tên quyền sử dụng đất từ việc tặng cho của Bà Lê Thị H2 (Lê Thị Cẩm H2); Ông L1 đứng tên quyền sử dụng đất từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Đào Thanh L5. Hiện tại thửa đất số 367, diện tích 2.530, 6m<sup>2</sup> mục đích sử dụng: Trồng lúa nước; Thửa 368 diện tích 162 m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: Trồng cây lâu năm; Thửa 242 diện tích 11.368,5 m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: Trồng lúa nước; Thửa 243 diện tích 5.025 m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: Trồng lúa nước; Thửa 244 diện tích 2.277,3m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: Trồng cây lâu năm; Thửa 130, diện tích 16.006,9m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: Trồng lúa nước; Thửa 157 diện tích 3.500m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: Trồng lúa nước; Thửa 373 diện tích 1.009,4m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: Trồng lúa nước; Thửa 374 diện tích 194,3m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: Trồng cây lâu năm; Thửa 222 diện tích 2.255,5 m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: 300 m<sup>2</sup> đất ở nông thôn và 1.955,5m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm; Thửa 149 diện tích 5.025m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: Trồng lúa nước, tất cả các thửa đất thuộc tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện A, thành phố Cần Thơ do Ông Đào Thanh L1, Ông Đào Tấn L2 và ông Đào Văn T1 đang đứng tên quyền sử dụng đất và quản lý sử dụng.

*Bị đơn Ông Đào Trọng NH1, Bà Đào Thị G và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bà Đào Thị L3, Ông Đào Thanh PH1 cùng thống nhất trình bày:* Nguồn gốc đất tranh chấp là của cha mẹ các ông bà sử dụng trước năm 1975. Sau năm 1975, ông TH4, bà TH5 tiếp tục trực tiếp canh tác cùng các người con trên toàn bộ

diện tích nêu trên mà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 1994, ông Đào Văn TH4 chết (không để lại di chúc), bà TH5 thừa hưởng cùng các con tiếp tục canh tác trên phần đất này không thay đổi. Năm 2000, bà Lê Thị TH5 chết (không để lại di chúc) nhưng tất cả ông bà vẫn cùng sinh sống và canh tác trên diện tích đất nêu trên. Không biết lý do nào năm 1991, Đào Thị P2 và Đào Thanh L5 được Ủy ban nhân dân huyện B (cũ) cấp giấy chứng nhận toàn bộ diện tích cho cá nhân ông L5, bà P2 mà không phải cấp cho hộ ông TH4, bà TH5 trong đó có các ông bà. Các ông bà xác định việc ông L5, bà P2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng đối tượng do đây là tài sản chung của ông TH4, bà TH5 và tất cả các con. Nay ông TH4, bà TH5 đã chết nên các ông bà yêu cầu chia di sản thừa kế là quyền sử dụng đất như đã nêu trên. Các ông bà xác định lúc còn sống cha mẹ không tặng cho hay chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L5 và bà P2 mà do ông L5, bà P2 tự ý lén lút đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, để phần ông L5 thì vợ con thừa hưởng, phần của bà P2 thì giả mạo hợp đồng chuyển nhượng cho Lực. Nay các ông bà yêu cầu bà Lê Thị H2, Ông Đào Thanh L1, Ông Đào Tấn L2, ông Đào Tấn T1, Bà Đào Thị Cà L4, Bà Đào Thị Ngọc B, Bà Đào Thị Cẩm NH2, Bà Đào Thị Lệ H3 là người quản lý di sản gồm các thửa đất và diện tích như sau: Thửa 367, diện tích 2.530,6m<sup>2</sup>; Thửa 368 diện tích 162m<sup>2</sup>; Thửa 242 diện tích 11.368,5m<sup>2</sup>; Thửa 243 diện tích 5.025m<sup>2</sup>; Thửa 244 diện tích 2.277,3m<sup>2</sup>; Thửa 130, diện tích 16.006,9m<sup>2</sup>; Thửa 157 diện tích 3.500m<sup>2</sup>; Thửa 373 diện tích 1.009,4m<sup>2</sup>; Thửa 374 diện tích 194,3m<sup>2</sup>; Thửa 222 diện tích 2.255,5 m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: 300m<sup>2</sup> đất ở nông thôn và 1.955,5m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm; Thửa 149 diện tích 5.025m<sup>2</sup>. Tổng diện tích là di sản là: 47.077,2m<sup>2</sup>.

Nay các ông bà yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật với mức 1/6 của diện tích 47.077, 2m<sup>2</sup>, mỗi người được hưởng là 7.846,2m<sup>2</sup>. Trong đó Ông Đào Trọng NH1 yêu cầu được hưởng theo diện thừa kế thế vị do là con của ông Đào Văn H4 (Tên gọi khác là Đào Văn T3). Yêu cầu Tòa án hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số CH 01403 cấp cho Đào Thanh L1 tại số thửa 368; GCNQSDĐ số CH 01404 cấp cho Đào Thanh L1 tại số thửa 367; GCNQSDĐ số CH 01405 cấp cho Đào Thanh L1 tại số thửa 242; GCNQSDĐ số CH 01406 cấp cho Đào Thanh L1 tại số thửa 244;

- Giấy CNQSDĐ số CH 01345 cấp cho Đào Thị P2 tại số thửa 368; GCNQSDĐ số CH 01344 cấp cho Đào Thị P2 tại số thửa 242; GCNQSDĐ số CH 01343 cấp cho Đào Thị P2 tại số thửa 367; GCNQSDĐ số CH 01346 cấp cho bà Đào Thị P2 tại số thửa 244; GCNQSDĐ số CH 01342 cấp cho Đào Thị P2 tại số thửa 243; GCNQSDĐ số 000073 do Ủy ban nhân dân huyện B (cũ) cấp cho Đào Thị P2 tại số thửa 242, 243, 244 vào ngày 15/10/1991; GCNQSDĐ số CH 01486 cấp cho Đào Thị P2 tại số thửa 367;

- Giấy CNQSDĐ số CH 01486 cấp cho Đào Tấn L2 tại số thửa 373; GCNQSDĐ số CH 0147 cấp cho Đào Tấn L2 tại số thửa 374; GCNQSDĐ số CH 01488 cấp cho Đào Tấn L2 tại số thửa 222. GCNQSDĐ số CH 01489 cấp cho Đào Tấn L2 tại số thửa 157; GCNQSDĐ số CH 01490 cấp cho Đào Tấn L2 tại số thửa 130;

- Giấy CNQSDĐ số CH 01375 cấp cho Lê Thị H2 tại số thửa 373; GCNQSDĐ số CH 01377 cấp cho Lê Thị H2 tại số thửa 374; GCNQSDĐ số CH 01378 cấp cho Lê Thị H2 tại số thửa 222; GCNQSDĐ số CH 01380 cấp cho Lê Thị H2 tại số thửa 157; GCNQSDĐ đất số CH 01376 cấp cho Lê Thị H2 tại số thửa 130; GCNQSDĐ số CH 01379 cấp cho Lê Thị H2 tại số thửa 149;

- Giấy CNQSDĐ số 00017 cấp cho Đào Thanh L5 tại số thửa 130, 149, 157 và 222, tờ bản đồ số 5, do Ủy ban nhân dân huyện B (cũ) cấp ngày 15/10/1991;

Bà Đào Thị G, Bà Đào Thị L3, Ông Đào Thanh PH1, Ông Từ Văn N không trình bày bổ sung gì thêm mà yêu cầu Tòa án xem xét chia thừa kế theo quy định của pháp luật và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

*Theo đơn yêu cầu độc lập người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án Bà Võ Hồng TH3 trình bày:* Bà TH3 yêu cầu Ông Đào Thanh L1 tách một phần đất thuộc thửa 368 loại đất CLN và một phần thửa đất số 374, loại đất CLN, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện A theo diện tích đo đạc thực tế. Bà TH3 cho rằng vào ngày 20 tháng 8 năm 2019, Ông Nguyễn Thanh T2 có chuyển nhượng cho bà diện tích 81m<sup>2</sup> (ngang 9 m x dài 9m) với số tiền 36.450.000 đồng thuộc một phần thửa đất số 368 và một phần thửa 374 do Ông Đào Thanh L1 đứng tên thửa đất 374 và Đào Tấn L2 đứng tên thửa đất 368. Trong quá trình mua bán đất Ông T2 có làm giấy mua bán đất có xác nhận của địa phương. Hiện nay bà đã xây dựng nhà ở trên đất nêu trên và từ khi mua đất đến nay bà trực tiếp sử dụng phần đất này.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Văn Đ trình bày:* Trước đây vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng một nền nhà ngang 9m, dài 9m diện tích khoảng 81m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 368 và một phần thửa 374 của Ông Nguyễn Thanh T2 nhưng do Ông Đào Thanh L1, Đào Tấn L2 đứng tên quyền sử dụng đất. Nay ông xác định vợ ông là Bà Võ Hồng TH3 có yêu cầu độc lập được tách thửa sang tên phần diện tích đã được định vị, đo đạc thực tế theo bản trích đo địa chính.

*Người đại diện theo ủy quyền của Bà Lê Thị H2, Bà Đào Thị Cà L4, ông Đào Tấn T1, Bà Đào Thị Ngọc B, Bà Đào Thị Cẩm NH2, Bà Đào Thị Lệ H3 - ông Dương Đoàn NH3 trình bày:*

Phần đất tại các thửa số 130, 149, 157, 222 thuộc tờ bản đồ số 5 có nguồn gốc từ ông Đào Thanh L5 và Bà Lê Thị H2 tạo lập, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00017 ngày 15/10/1991. Năm 2011, ông Đào Thanh L5 chết, được sự đồng ý của các thành viên trong gia đình nên Bà H2 làm thủ tục kê khai di sản thừa kế và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01375, CH 01377, CH 01378; CH01380; CH 01459 ngày 23/9/2013. Ngày 13/12/2013, Bà Lê Thị H2 làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất với Ông Đào Tấn L2 và được UBND xã B chứng thực và Ông Đào Tấn L2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 01486, CH 01487, CH 01488, CH 01489, CH 01490 ngày 25/12/2003 tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện A, thành phố Cần Thơ. Việc Ông Đào Tấn L2 được cấp GCNQSD đất nêu trên là phù hợp với Luật đất đai 2003 quy định về trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo giấy chứng tử của ông Đào Văn TH4 chết năm 1994 và bà Lê Thị TH5 chết năm 2000. Tuy nhiên, thời điểm ông Đào Thanh L5 được cơ quan chức năng cấp GCNQSD đất năm 1991 và từ thời điểm đó đến nay giữa ông L5, ông TH4, bà TH5 chưa phát sinh bất kỳ tranh chấp nào liên quan đến quyền sử dụng đất của ông, thậm chí các người con trong gia đình của ông TH4 cũng chưa có bất kỳ ai tranh chấp hoặc có ý kiến liên quan đến phần đất của ông L5. Như vậy, đủ cơ sở để khẳng định phần đất này là của ông Đào Thanh L5 đã được pháp luật công nhận nên việc các đương sự trong vụ án (bị đơn, người liên quan) có phản tố, đơn yêu cầu độc lập chia thừa kế phần đất này là không có cơ sở. Do vậy, Ông Đào Tấn L2 được tặng cho quyền sử dụng đất từ Bà Lê Thị H2 là đúng theo quy định pháp luật Luật đất đai 2003 và việc Ông Từ Văn N và Bà Đào Thị G bao chiếm để sử dụng khi chưa có sự đồng ý của Ông L2 là trái quy định của pháp luật. Đề nghị xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc Ông Từ Văn N và Bà Đào Thị G trả lại phần đất có diện tích 251,7 m<sup>2</sup> thuộc thửa 222, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện A, thành phố Cần Thơ và buộc Ông N, Bà G tháo dỡ toàn bộ phần kiến trúc xây dựng trái phép trên đất.

*Tại công văn số 1001/UBND-TNMT ngày 06 tháng 5 năm 2022 của Ủy ban nhân dân huyện A trả lời như sau:* Qua xem xét các tài liệu do Tòa án nhân dân huyện A cung cấp (bản photo) kèm theo Công văn số 04/CV.TA. Qua kiểm tra và soát hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Ông Đào Thanh L1, bà Đào Thị P2, Ông Đào Tấn L2, Bà Lê Thị H2 và ông Đào Thanh L5 là đúng trình tự, thủ tục tại thời điểm cấp giấy.

Ông Đào Trọng NH1 là đại diện theo ủy quyền của Bà Ngô Thị Cẩm K xác định do Ông NH1 đã yêu cầu phản tố trong vụ án nên Bà K yêu cầu được tiếp tục sử dụng phần diện tích tranh chấp tại vị trí đất và nhà bà đang sử dụng thực tế và ông cũng đồng ý cho Bà K đứng tên quyền sử dụng đất cha mẹ Ông Đ ông bà nội cho.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 68/2022/DSST ngày 08 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện A đã tuyên xử như sau:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Đào Thanh L1 và Ông Đào Tấn L2.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Bà Đào Thị G và Bà Ngô Thị Cẩm K về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Ông Đào Trọng NH1, Bà Đào Thị G, Ông Từ Văn N và Bà Ngô Thị Cẩm K, không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ông Đào Thanh PH1 và Bà Đào Thị L3 về yêu cầu chia thừa kế quyền sử dụng đất.

Buộc Ông Đào Thanh L1 có trách nhiệm tách thửa sang tên cho Bà Ngô Thị Cẩm K diện tích 466,8 m<sup>2</sup> loại đất CLN, thuộc một phần thửa 244, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện A, thành phố Cần Thơ. Bà Ngô Thị Cẩm K được quyền sử dụng các công trình vật kiến trúc trên đất gồm: Nhà chính: Diện tích 56,82 m<sup>2</sup>, kết cấu: Nền gạch men, mái tôn, vách xây gạch, cột bê tông cốt thép, kèo- đòn tay gỗ tạp; Nhà phụ: Diện tích 32,43 m<sup>2</sup>, Vách và mái tôn, nền láng bê tông, cột – kèo – đòn tay gỗ tạp; Mái che: Diện tích: 27,50 m<sup>2</sup>, nền gạch men, vách

và mái tôn, cột – kèo – đòn tay gỗ tạp; Mái che sau: Diện tích 26,63 m<sup>2</sup> không vách, cột – kèo – đòn tay gỗ tạp, mái tôn và nhà vệ sinh 3,9 m<sup>2</sup>.

Buộc Ông Đào Tấn L2 có trách nhiệm tách thửa sang tên cho Bà Đào Thị G diện tích 455 m<sup>2</sup> loại đất CLN, thuộc một phần thửa 222, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện A, thành phố Cần Thơ. Bà Đào Thị G được quyền sử dụng các công trình vật kiến trúc trên đất gồm: Nhà chính: Diện tích 123,47 m<sup>2</sup>, kết cấu: Nền gạch men, mái tôn, vách xây gạch+tôn, trụ bê tông cốt thép, đòn tay sắt hộp vuông và căn nhà phụ diện tích 17,68 m<sup>2</sup>. Vị trí thửa đất được xác định theo mảnh trích đo địa chính số 2345/2022 ngày 11/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện A (Đính kèm bản án).

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ông Đào Thanh PH1 về tranh chấp quyền sử dụng đất. Dành cho Ông Đào Thanh PH1 một vụ kiện dân sự khác do tại phiên tòa ông P1 thay đổi vị trí tranh chấp tại thửa 244.

Ghi nhận sự tự nguyện của Ông Đào Thanh L1 và Ông Đào Tấn L2 là Ông Đào Thanh L1 và Ông Đào Tấn L2 cùng có trách nhiệm tách thửa sang tên cho Bà Võ Hồng TH3 diện tích 73,6 m<sup>2</sup> loại đất CLN, thuộc một phần thửa 368 và một phần thửa 374 tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện A, thành phố Cần Thơ. Vị trí thửa đất được xác định theo vị trí A và vị trí B của bản trích đo định chính số 47/TTKTTNMT ngày 13/7/2022 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ (Đính kèm bản án).

Vị trí thửa đất được xác định theo mảnh trích đo địa chính số 20, 21/TTKTTNMT ngày 28/4/2020 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ (Đính kèm bản án).

Kiến nghị cơ quan chuyên môn có thẩm quyền điều chỉnh, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bà Ngô Thị Cẩm K, Bà Đào Thị G và Bà Võ Hồng TH3 theo yêu cầu của các đương sự khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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

*Ngày 19/8/2022, bị đơn Ông Đào Trọng NH1, Bà Đào Thị G, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ông Đào Thanh PH1, Bà Đào Thị L3 có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm giải quyết như sau: Sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn, chia thừa kế theo pháp luật cho 6 người con, mỗi người được nhận di sản là diện tích đất 7.846,2m<sup>2</sup>; hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Đào Thanh L5, Ông Đào Thanh L1, bà Đào Thị P2, Ông Đào Tấn L2 và Bà Lê Thị H2 đứng tên.*

*Tại phiên tòa phúc thẩm;*

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn Bà Đào Thị G, Ông Đào Trọng NH1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ông Đào Thanh PH1, Bà Đào Thị L3 – Luật sư Trần Thị M trình bày: Bị đơn Bà G, ông NH1, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông P1, Bà L3 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Căn cứ vào các tình tiết, chứng cứ là Tờ mướn ruộng đất năm 1970, nguồn gốc đất*



là của bà TH5 thuê của ông Lý C2 và sau đó mua lại phần đất này; Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của ông Đào Thanh L5, bà Đào Thị P2 vào năm 1991, thể hiện ông L5, bà P2 đã ghi nguồn gốc đất của cha mẹ; Hai Văn bản thỏa thuận năm 2016, các con của ông TH4, bà TH5 đều thừa nhận là tài sản của ông bà nên xác định đây là di sản của ông TH4, bà TH5; thời điểm tranh chấp trên đất có tồn tại căn nhà của bà Kỳ, Bà G, ông T1, Bà TH3; ông P1 đã bán cho Ông T1 căn nhà ông đang ở với giá 70.000 đồng, nếu là đất của nguyên đơn thì ông P1 không thể bán cho ông T1; Bà Đào Thị P2 sống chung với ông P1, nhưng bà P2 được đứng tên trên giấy là không đúng, do ông P1 không biết chữ và thời điểm đó ông P1 đi làm ăn xa ở Bình Dương nên trong hồ sơ ông P1 không ký giáp ranh. Đề nghị Hội đồng xét xử xác định tài sản tranh chấp là di sản thừa kế của ông TH4, bà TH5 chết để lại để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ông Đào Thanh PH1 trình bày:* Ông P1 đề nghị xem xét chia đều phần đất tranh chấp là đất thổ cư và đất ruộng cho các con của ông TH4, bà TH5.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích cho nguyên đơn Ông Đào Thanh L1, Ông Đào Tấn L2- Luật sư Lê Công H1 trình bày:* Nguyên đơn vẫn giữ nguyên ý kiến đồng ý tách giấy cho Bà Đào Thị G và Bà Ngô Thị Cẩm K, đây là việc thể hiện thiện chí của nguyên đơn đơn với hai cô ruột. Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan kháng cáo nhưng không cung cấp thêm chứng cứ mới, nên yêu cầu chia thừa kế đối với tài sản tranh chấp là không phù hợp. Việc Ông T1 mua lại căn nhà của ông P1 là do việc uy hiếp Bà H2 để lấy tiền ông T1. Trong hồ sơ thể hiện việc cấp giấy cho ông L5, bà P2 là đúng quy định; ông TH4, bà TH5 không có di sản để lại nên yêu cầu chia thừa kế là không đúng quy định, đề nghị bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Nguyễn Phúc TH1 trình bày:* Tại đơn đăng ký biến động các thửa đất có sự đồng ý của các hộ tứ cận và có xác nhận của chính quyền địa phương. Khi ông L5, bà P2 được cấp giấy không bị ai tranh chấp, nay bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan yêu cầu chia thừa kế đối với các thửa đất đang tranh chấp phía nguyên đơn không đồng ý vì các thửa đất này không phải là di sản thừa kế. Ông TH4, bà TH5 có diện tích đất khoảng 13.000m<sup>2</sup> nhưng đã chuyển nhượng cho người khác.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:*

- *Về thủ tục tố tụng*: Từ khi thụ lý theo thủ tục phúc thẩm và tại phiên tòa hôm nay, đương sự và Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung giải quyết vụ án*: Nhận thấy, trên cơ sở lời trình bày của các đương sự và qua diễn biến tại phiên tòa kiểm sát viên đề nghị áp dụng khoản 1 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

### **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, Hội đồng xét xử nhận thấy:*

[1] Về tố tụng: Thủ tục kháng cáo của bị đơn Ông Đào Trọng NH1, Bà Đào Thị G và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ông Đào Thanh PH1, Bà Đào Thị L3 thực hiện trong thời hạn luật định, nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Trên cơ sở tranh chấp giữa nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp thừa kế quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án là phù hợp theo quy định tại khoản 3, khoản 5, khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung tranh chấp và nội dung yêu cầu kháng cáo của bị đơn Ông Đào Trọng NH1, Bà Đào Thị G, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ông Đào Thanh PH1, Bà Đào Thị L3.

Nhận thấy: Ông Đào Văn TH4 (sinh năm 1918, chết năm 1994) có vợ là bà Lê Thị Thêu (sinh năm 1925, chết năm 2000). Ông TH4, bà TH5 chung sống với nhau có 08 người con chung, 02 người chết khi còn nhỏ không có người thừa kế còn lại 06 người con là: 1/ Ông Đào Thanh L5 (sinh năm 1949, chết năm 2011); 2/ Bà Đào Thị P2 (sinh năm 1950, chết năm 2014); 3/ Bà Đào Thị L3, sinh năm 1954; 4/ Bà Đào Thị G, sinh năm 1956; 5/ Ông Đào Văn T3 (Hoàng) (sinh năm 1960, đã chết); 6 Ông Đào Thanh PH1, sinh năm 1965.

Đối với nguồn gốc đất tranh chấp: Phía bị đơn cung cấp Tờ giao kèo cho mượn đất làm ruộng ngày 10/03/1970 (bản chính), thể hiện nội dung ông Lý C2 có một phần đất diện tích là 10 HA, số địa bộ là 629, số họa đồ là 20, 21, 22, 23, tọa lạc tại ấp Thới Trung, ông Lý C2 cho ông Lê Văn Ruộng mượn 03 HA và bà Lê Thị TH5 mượn 06 HA. Thời hạn mượn là 05 năm, kể từ thời điểm thuê đất. Xét thấy, sau khi hết thời hạn thuê đất không có tài liệu chứng cứ thể hiện việc bà TH5 thuê lại đất cũng như nhận chuyển nhượng lại vị trí đất đang thuê.

Căn cứ vào tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự xét thấy: Sau giải phóng năm 1975, gia đình ông TH4, bà TH5 không canh tác tại phần đất đã thuê của ông C2 mà về sinh sống tại Cờ Đỏ. Đến năm 1986, ông TH4, bà TH5 mới về ở lại trên đất của ông C2. Việc ở trên đất của ông C2 thì ông

TH4, bà TH5 không có giấy tờ gì. Thời điểm này các con của ông TH4, bà TH5 đã lập gia và có nơi ở khác, chỉ còn ông L5, bà P2 là người trực tiếp canh tác và sử dụng phần đất này. Khi Nhà nước có chính sách kê khai ruộng đất thì ông Đào Thanh L5, bà Đào Thị P2 và ông Đào Văn TH4 đi kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất. Vào thời điểm đăng ký kê khai quyền sử dụng đất đối với phần đất đang sử dụng vào năm 1991, ông TH4, bà TH5, ông Đào Thanh L5, bà Đào Thị P2 không có giấy tờ chứng minh có quyền sở hữu đối với phần đất kê khai.

Vào ngày 28/8/1991, ông Đào Thanh L5 có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất đối với các thửa 130 diện tích 17.590m<sup>2</sup>, loại đất mùa; Thửa 149 diện tích 5.025m<sup>2</sup>, loại đất 2L; Thửa 157 diện tích 3.500m<sup>2</sup>, loại đất 2L; Thửa 222 diện tích 2.645m<sup>2</sup>, loại đất T + LNK. Tổng diện tích là 28.760m<sup>2</sup>. Đến ngày 15/10/1991, Ông Đào Thanh L5 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000017/QSĐĐ đối với các thửa đất nêu trên.

Xét cùng thời điểm năm 1994, ông Đào Văn TH4 kê khai trên sổ mục kê 02 thửa đất là thửa 129 diện tích 7.465m<sup>2</sup>, loại đất mùa; Thửa 132 diện tích 5.910m<sup>2</sup>. Tổng diện tích là 13.375m<sup>2</sup>.

Ông Đào Thanh L5 kê khai trên sổ mục kê 04 thửa đất là thửa 130 diện tích 17.590m<sup>2</sup>, loại đất mùa; Thửa 149 diện tích 5.025m<sup>2</sup>, loại đất 2L; Thửa 157 diện tích 3.500m<sup>2</sup>, loại đất 2L; Thửa 222 diện tích 2.645m<sup>2</sup>, loại đất T + LNK. Tổng diện tích là 28.760m<sup>2</sup>.

Bà Đào Thị P3 kê khai trên sổ mục kê 03 thửa đất là thửa 243 diện tích 5.025m<sup>2</sup>, loại đất 2L; Thửa 242 diện tích 15.000m<sup>2</sup>, loại đất mùa; Thửa 244 diện tích 2.645m<sup>2</sup>, loại đất LNK. Tổng diện tích là 22.670m<sup>2</sup>.

Xét thấy, từ thời điểm về sinh sống trên đất thì ông TH4, bà TH5, ông L5, bà P2 là người trực tiếp canh tác và sử dụng ổn định các thửa đất nêu trên cho đến khi cùng kê khai trên sổ mục kê thì không có ai tranh chấp, hay phản đối. Ông TH4, ông L5, Bà P3 là người sử dụng đất thuộc trường hợp người sử dụng đất trước 15/10/1993 (ngày Luật đất đai năm 1993 có hiệu lực) và có đăng ký sổ mục kê là một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 50 Luật đất đai năm 2003. Các ông bà cũng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu hợp pháp đối với phần đất đã kê khai phù hợp với quy định tại Điều 100 Luật đất đai 2013. Như vậy, thời điểm ông L5, Bà P3 kê khai sổ mục kê và được cấp giấy chứng nhận thì ông TH4, bà TH5 còn sống nhưng không phản đối hay ngăn cản. Từ đó xác định các thửa đất ông L5, bà P2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu hợp pháp không phải là di sản thừa kế của ông Đào Văn TH4 và bà Lê Thị TH5.

Vào ngày 13/9/2013, bà Đào Thị P2 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các thửa 367, 242, 368, 244 cho Ông Đào Thanh L1 và Ông L1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất đã nhận chuyển nhượng.

Sau khi ông Đào Thanh L5 chết năm 2011, thì vợ ông là Bà Lê Thị H2 cùng các con là : 1/ Đào Thị Cà L4, 2/ Đào Tấn T1, 3/ Đào Thanh L1, 4/ Đào Thị Ngọc

B, 5/ Đào Thị Cẩm NH2, 6/ Đào Thị Lệ H3, 7/ Đào Tấn L2 có văn bản phân chia di sản thừa kế vào ngày 30/8/2013 đối với các thửa đất do ông L5 đứng tên trên giấy chứng nhận, theo đó Bà Lê Thị H2 được hưởng 50% diện tích đất, các con của ông L5 được hưởng 50%. Sau đó, các thành viên trong gia đình đồng ý nên Bà H2 làm thủ tục kê khai di sản thừa kế và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01375, CH 01377, CH 01378; CH01380; CH 01459 ngày 23/9/2013. Đến ngày 13/12/2013, Bà Lê Thị H2 làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Ông Đào Tấn L2 và Ông L2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 01486, CH 01487, CH 01488, CH01489, CH 01490 ngày 25/12/2003.

[4] Xét thấy, Bà G, Ông NH1, Bà K và Ông N có yêu cầu phản tố và yêu ông P1 và Bà L3 yêu cầu độc lập về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Đào Thanh L5, Ông Đào Thanh L1, bà Đào Thị P2, Ông Đào Tấn L2 và Bà Lê Thị H2 đứng tên, để chia thừa kế cho người mỗi người được nhận diện tích đất 7.846,2m<sup>2</sup> đối với tổng diện tích tại các thửa đất 368; 367; 242; 244; 243; 373; 374; 222; 157; 130 và 149. Cấp sơ thẩm không chấp nhận là có căn cứ. Nay các Ông NH1, Bà G, Bà L3, ông P1 kháng cáo giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập như trên là không có cơ sở chấp nhận, bởi lẽ như đã nhận định trên các thửa đất này không phải là di sản thừa kế của ông TH4 và bà TH5. Các đương sự xác định là di sản của ông TH4 và bà TH5 nhưng không có bất cứ một loại giấy tờ nào để chứng minh đây là di sản của ông TH4 và bà TH5 chết để lại. Mặt khác, khi ông Đào Thanh L5 và bà Đào Thị P2 kê khai quyền sử dụng đất vào năm 1991, thì ông TH4 và bà TH5 còn sống, các anh em của bà P2 ông L5 không phản đối và tại thời điểm đăng ký kê khai không ai quản lý, sử dụng thửa đất nào nêu trên mà chỉ có ông L5 và các con của ông L5, bà P2 là người trực tiếp sử dụng các thửa đất này. Do vậy, yêu cầu kháng cáo của Ông NH1, Bà G, Bà L3, ông P1 là không có căn cứ.

[5] Xét thấy, trên thửa đất 244 và 222 có nhà của ông TH4, bà TH5 chết để lại cho ông P1 nhưng ông P1 đã chuyển nhượng lại cho Ông T1 con ông L5; Đối với nhà của Bà K và Bà G ở, khi ông L5 kê khai quyền sử dụng đất đã có nhà của Bà G, Bà K, cấp sơ thẩm đã giải quyết công nhận cho Bà Ngô Thị Cẩm K diện tích 466,8 m<sup>2</sup> loại đất CLN, thuộc một phần thửa 244; cho Bà Đào Thị G diện tích 455 m<sup>2</sup> loại đất CLN, thuộc một phần thửa 222. Buộc các Ông L2, Ông L1 tách thửa cho Bà G, Bà K đối với phần diện tích đất được công nhận. Bà G, Bà K, Ông L2, Ông L1 cũng như các đương sự khác trong vụ án không ai có kháng cáo đối với việc giải quyết trên. Tại phiên tòa, Ông Đào Trọng NH1 có yêu cầu được nhận phần đất đã công nhận cho Bà Ngô Thị Cẩm K để cho Ông NH1 đứng tên là không có cơ sở. Bởi lẽ, Ông NH1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, nhưng Ông NH1 chỉ kháng cáo đối với phần có liên quan đến quyền lợi của ông. Mặt khác, Ông NH1 là người đại diện theo ủy quyền của Bà K nhưng không có đơn kháng cáo thay cho Bà K theo ủy quyền; đồng thời Bà K cũng không có đơn kháng cáo yêu cầu giải quyết về vấn đề này. Tuy Bà K không có kháng cáo nhưng cũng không có văn bản nào yêu cầu cấp phúc thẩm chuyển giao quyền về tài sản được

công nhận nêu trên cho Ông NH1. Do vậy, cấp phúc thẩm không có cơ sở chấp nhận yêu cầu này của Ông NH1.

Xét theo sổ đăng ký ruộng đất, ông Đào Văn TH4 có đứng tên tại thửa 129 với diện tích là 7.465 m<sup>2</sup> và thửa 132 là 5.910 m<sup>2</sup>, tổng diện tích là 13.375m<sup>2</sup>. Tại phiên tòa, Ông Đào Thanh PH1 khai ông không biết ông TH4 đứng tên trên hai thửa đất trên nhưng có nghe nói là ông TH4 đã chuyển nhượng lại cho người khác. Từ các phân tích trên, xét việc bị đơn cũng như người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan tại phiên tòa cho rằng không hay biết ông L5, bà P2, bà H2, Ông L1 và Ông L2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa đất này là không có cơ sở để chấp nhận. Ông Đào Thanh L1 và Ông Đào Tấn L2 là người nhận chuyển quyền sử dụng đất hợp pháp ngay tình từ Bà Lê Thị H2 và bà Đào Thị P2 nên cần được bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp.

[6] Xét thấy, Ông NH1 là con của ông Đào Văn H4 (tên gọi khác Đào Văn T3 - chết) tại phiên tòa sơ thẩm, Ông NH1 xác định không có yêu cầu tranh chấp tại thửa 244 mà giao cho Bà K quyết định và yêu cầu nên cấp sơ thẩm không xem xét đối với Ông NH1 về yêu cầu tại thửa 244 là có căn cứ.

[7] Tại cấp sơ thẩm, Ông Đào Thanh PH1 xác định không còn tranh chấp tại vị trí số 02 của mảnh trích đo địa chính số 1679 ngày 16/9/2017, là phần diện tích đất và căn nhà của ông quản lý và sử dụng. Ông P1 xác định đã chuyển nhượng cho Ông Đào Tấn T1 nhà và đất tại vị trí này nên cấp sơ thẩm không xem xét yêu cầu độc lập của ông P1 là phù hợp. Tuy nhiên, ông P1 có yêu cầu chia phần vị trí từ giáp mí nhà mở ra thẳng đến lộ A- B. Cấp sơ thẩm, cho rằng đây là tranh chấp tại vị trí mới của thửa 244 nên dành cho ông P1 một vụ kiện dân sự khác khi có tranh chấp mà không xem xét giải quyết trong vụ án này. Các đương sự không ai kháng cáo nên không đặt ra xem xét.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Ông NH1, Bà G và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông P1, Bà L3.

[8] Về án phí và chi phí đo đạc, thẩm định, định giá: Tổng số tiền là 18.000.000 đồng. Buộc Bà Đào Thị G, Ông Đào Trọng NH1, Ông Đào Thanh PH1, Bà Đào Thị L3, Bà Ngô Thị Cẩm K và Ông Từ Văn N mỗi người phải chịu 3.000.000 đồng. Buộc Ông Đào Tấn L2 và Ông Đào Thanh L1 mỗi người phải chịu 3.000.000 đồng. Ông L1 đã nộp tạm ứng 3.000.000 đồng. Ông L2 đã nộp tạm ứng 3.000.000 đồng và đã chi xong. Bà G đã nộp tạm ứng 40.000.000 đồng và đã chi 18.000.000 đồng. Buộc Ông NH1, ông P1, Bà L3, Bà K và Ông N mỗi người phải nộp lại 3.000.000 để trả cho Bà G. Hoàn trả cho Bà Đào Thị G tiền tạm ứng cho phí tố tụng còn dư 22.000.000 đồng tại Toà án nhân dân huyện A.

[9] Về án phí dân sự:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Theo hướng dẫn tại Khoản 7 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, thì trường hợp yêu cầu chia thừa kế của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ông Đ chấp nhận thì phải

chịu án phí không có giá ngạch, việc tuyên buộc các đương sự phải chịu án phí có giá ngạch là chưa phù hợp nên cần điều chỉnh lại theo quy định.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Ông Đ chấp nhận nên phải nộp tiền án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

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 yêu cầu kháng cáo của bị đơn Ông Đào Trọng NH1, Bà Đào Thị G, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ông Đào Thanh PH1, Bà Đào Thị L3.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Đào Thanh L1 và Ông Đào Tấn L2.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Bà Đào Thị G và Bà Ngô Thị Cẩm K về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Ông Đào Trọng NH1, Bà Đào Thị G, Ông Từ Văn N và Bà Ngô Thị Cẩm K, không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ông Đào Thanh PH1 và Bà Đào Thị L3 về yêu cầu chia thừa kế quyền sử dụng đất.

Buộc Ông Đào Thanh L1 có trách nhiệm tách thửa sang tên cho Bà Ngô Thị Cẩm K diện tích 466,8m<sup>2</sup> loại đất CLN, thuộc một phần thửa 244, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện A, thành phố Cần Thơ. Bà Ngô Thị Cẩm K được quyền sử dụng các công trình vật kiến trúc trên đất gồm: Nhà chính: Diện tích 56,82 m<sup>2</sup>, kết cấu: Nền gạch men, mái tôn, vách xây gạch, cột bê tông cốt thép, kèo- đòn tay gỗ tạp; Nhà phụ: Diện tích 32,43 m<sup>2</sup>, Vách và mái tôn, nền láng bê tông, cột – kèo – đòn tay gỗ tạp; Mái che: Diện tích: 27,50 m<sup>2</sup>, nền gạch men, vách và mái tôn, cột – kèo – đòn tay gỗ tạp; Mái che sau: Diện tích 26,63 m<sup>2</sup> không vách, cột – kèo – đòn tay gỗ tạp, mái tôn và nhà vệ sinh 3,9m<sup>2</sup>.

Buộc Ông Đào Tấn L2 có trách nhiệm tách thửa sang tên cho Bà Đào Thị G diện tích 455m<sup>2</sup> loại đất CLN, thuộc một phần thửa 222, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện A, thành phố Cần Thơ. Bà Đào Thị G được quyền sử dụng các công trình vật kiến trúc trên đất gồm: Nhà chính: Diện tích 123,47 m<sup>2</sup>, kết cấu: Nền gạch men, mái tôn, vách xây gạch+tôn, trụ bê tông cốt thép, đòn tay sắt hộp vuông và căn nhà phụ diện tích 17,68 m<sup>2</sup>. Vị trí thửa đất được xác định theo mảnh trích đo địa chính số 2345/2022 ngày 11/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện A (Đính kèm bản án).

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ông Đào Thanh PH1 về tranh chấp quyền sử dụng đất. Dành cho Ông Đào Thanh PH1 một vụ kiện dân sự khác do tại phiên tòa ông P1 thay đổi vị trí tranh chấp tại thửa 244.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của Ông Đào Thanh L1 và Ông Đào Tấn L2 là Ông Đào Thanh L1 và Ông Đào Tấn L2 cùng có trách nhiệm tách thửa sang tên cho Bà Võ Hồng TH3 diện tích 73,6m<sup>2</sup> loại đất CLN, thuộc một phần thửa 368 và một phần thửa 374 tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện A, thành phố Cần Thơ. Vị trí thửa đất được xác định theo vị trí A và vị trí B của bản trích đo định chính số 47/TTKTTNMT ngày 13/7/2022 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ (Đính kèm bản án).

Vị trí thửa đất được xác định theo mảnh trích đo địa chính số 20, 21/TTKTTNMT ngày 28/4/2020 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ (Đính kèm bản án).

Kiến nghị cơ quan chuyên môn có thẩm quyền điều chỉnh, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bà Ngô Thị Cẩm K, Bà Đào Thị G và Bà Võ Hồng TH3 theo yêu cầu của các đương sự khi bản án có hiệu lực pháp luật.

#### 4. Về án phí dân sự:

4.1 Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc Ông Đào Thanh L1 và Ông Đào Tấn L2 mỗi người chịu nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí đối yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Bà Võ Hồng TH3.

Buộc Ông Đào Thanh L1 chịu nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm về tranh chấp quyền sử dụng đất. Khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 729.000 đồng (bảy trăm hai mươi chín nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu số 000517 ngày 30 tháng 9 năm 2016 tại Chi Cục Thi hành án dân sự huyện A, số tiền còn lại trả cho Ông Đào Thanh L1.

Buộc Ông Đào Tấn L2 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm về tranh chấp quyền sử dụng đất. Khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 837.000 đồng (tám trăm ba mươi bảy nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu tiền số 000518 ngày 30 tháng 9 năm 2016 tại Chi Cục Thi hành án dân sự huyện A, số tiền còn lại trả cho Ông Đào Tấn L2.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho Bà Đào Thị L3 và Bà Ngô Thị Cẩm K, Ông Từ Văn N và Bà Đào Thị G do là người cao tuổi.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho Ông Đào Thanh PH1 do thuộc diện hộ nghèo.

Buộc Ông Đào Trọng NH1 phải chịu nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng). Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí Ông NH1 đã nộp 6.492.000 đồng (sáu triệu bốn trăm chín mươi hai nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 002824 ngày 19 tháng 7 năm 2018 tại Chi Cục Thi hành án dân sự huyện A thành tiền án phí, số tiền còn lại hoàn trả cho Ông NH1.

Hoàn trả cho Bà Võ Hồng TH3 số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 003587 ngày 22/6/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện A.

Hoàn trả cho Bà Đào Thị L3 số tiền tạm ứng án phí 6.492.000 đồng (sáu triệu bốn trăm chín mươi hai nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 002826 ngày 19/7/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện A.

Hoàn trả cho Bà Đào Thị G số tiền tạm ứng án phí 6.492.000 đồng (sáu triệu bốn trăm chín mươi hai nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 002825 ngày 19/7/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện A.

#### 4.2 Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Đào Trọng NH1 phải nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) chuyển tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005601 ngày 30/8/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện A thành án phí.

Bà Đào Thị G, Ông Đào Thanh PH1, Bà Đào Thị L3 thuộc trường hợp được miễn nên không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

#### 5. Về chi phí giám định, định giá tài sản và lệ phí trích đo địa chính:

Buộc Bà Đào Thị G, Ông Đào Trọng NH1, Ông Đào Thanh PH1, Bà Đào Thị L3, Bà Ngô Thị Cẩm K và Ông Từ Văn N mỗi người phải chịu 3.000.000 đồng (ba triệu đồng). Buộc Ông Đào Tấn L2 và Ông Đào Thanh L1 mỗi người phải chịu 3.000.000 đồng (ba triệu đồng). Ông Đào Thanh L1 đã nộp tạm ứng 3.000.000 đồng (ba triệu đồng). Ông Đào Tấn L2 đã nộp tạm ứng 3.000.000 đồng và đã chi thực tế xong. Bà Đào Thị G đã nộp tạm ứng 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng) và đã chi thực tế 18.000.000 đồng (mười tám triệu đồng). Buộc Ông Đào Trọng NH1, Ông Đào Thanh PH1, Bà Đào Thị L3, Bà Ngô Thị Cẩm K và Ông Từ Văn N mỗi người phải nộp lại 3.000.000 đồng (ba triệu đồng) để trả cho Bà Đào Thị G. Hoàn trả cho Bà Đào Thị G tiền tạm ứng chi phí tố tụng còn lại 22.000.000 đồng (hai mươi hai triệu đồng) tại Tòa án nhân dân huyện A.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 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.

#### **Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND huyện A;
- Chi cục THADS huyện A;
- Văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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



**Võ Bích Hải**