

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 471/2024/DS-PT

Ngày: 23/8/2024

V/v “*Tranh chấp dân sự về quyền sử dụng đất*”.

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy.

- Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tuấn Anh

Ông Ngô Tấn Lợi

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Ngọc Hà – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 23/8/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 287/2023/TLPT-DS ngày 19 tháng 10 năm 2023, về việc “*Tranh chấp dân sự về quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 116/2023/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 453/2023/QĐ-PT ngày 08 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1964;

Địa chỉ liên hệ: Số D, đường N, tổ A, khóm T, phường H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Ông Nguyễn Hoàng G, sinh năm 1968; Địa chỉ: Số D, N, khóm A, phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

- *Bị đơn*: Bà Võ Thị Hồng V, sinh năm 1970;

Địa chỉ: Số A, đường C, Phường A, thành phố C, Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà V là anh Trần Đình H, sinh năm 1989, địa chỉ: Số B, đường N, Phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

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

1. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1962;

Địa chỉ: Số G, tổ C, ấp H, xã H, TP. Cao Lãnh, Đồng Tháp.

2. Bà Nguyễn Thị Thanh L, sinh năm 1974;

Địa chỉ: Số G, tổ C, ấp H, xã H, TP., Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà C, bà L là ông Nguyễn Hoàng G, sinh năm 1968; Địa chỉ: Số D, N, khóm A, phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

3. Huỳnh Thanh H1, sinh năm 1990;

Địa chỉ: Số A, đường C, Phường A, TP., tỉnh Đồng Tháp.

4. Phan Thị Bạch L1, sinh năm 1988;

Địa chỉ: Số A, đường C, Phường A, TP., tỉnh Đồng Tháp.

5. Cao Thị Bích L2, sinh năm 1959;

Địa chỉ: Số A, đường C, Phường A, TP., tỉnh Đồng Tháp.

6. Ông Trần Quốc T, sinh năm 1973

Địa chỉ: Số A, đường C, Phường A, thành phố C, Đồng Tháp.

7. Nguyễn Phan Di B, sinh năm 2011.

Địa chỉ: Số A, đường C, Phường A, TP., tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo pháp luật: Phan Thị Bạch L1, sinh năm 1988 và Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1981, địa chỉ: Số D, tổ B, khóm C, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (cha ruột).

- Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị N là nguyên đơn của vụ án.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

- Bà Nguyễn Thị N có ông Nguyễn Hoàng G đại diện trình bày:

Nguyên năm 1975, bà Nguyễn Thị H2 (mẹ bà N) có mua căn nhà và đất thổ cư ( $4m \times 18m = 72m^2$ ) của ông Lê Trí T2 (ông T2 mua của bà Trần Thị M) nằm liền kề với nhà đất của gia đình bà H2, với giá 35.000 đồng. Do gia đình bà H2 có căn nhà liền kề nên căn nhà mua của ông T2 đã mục đổ, phải dỡ bỏ chỉ còn nền đất trống, gia đình bà H2 để trồng hoa màu và một số cây ăn trái. Năm 1980, nhà bà Võ Thị T3 (mẹ bà V) bị giải tỏa, trưng dụng đất để xây dựng trụ sở Sở xây dựng, phải di dời nên bà H2 có cho bà T3 mượn phần đất  $72 m^2$  cất nhà tạm để ở. Năm 1986, sau nhiều lần yêu cầu bà T3 trả lại đất nhưng bà T3 cố tình không trả nên hai bên xảy ra xô xát. Bà H2 đã làm đề nghị giải quyết buộc bà T3 trả lại đất nhưng không được giải quyết. Năm 1995, bà T3 bán căn nhà (sát diện tích đất tranh chấp) chuyển về sinh sống tại tổ C, ấp H, xã H, thành phố C cho đến nay. Diện tích đất  $72 m^2$  vẫn cho bà T3 ở nhờ (nay tại số A, đường C, Phường A, thành phố C, Đồng Tháp). Đến ngày 15/3/1995, UBND thị xã C (nay là thành phố C) ra quyết định số 42/QĐ-UB, giải quyết thay vì buộc bà T3 trả lại đất cho gia đình bà H2 thì Quyết định này lại bác đơn khiếu nại của bà H2 đòi bà T3 trả

lại 31,5 m<sup>2</sup> đất do bà T3 đang sử dụng. Bà H2 gửi đơn Ủy ban nhân dân tỉnh K, ngày 18/9/1995 Ủy ban nhân dân tỉnh Đ ra Quyết định số 361/QĐ-UB-NC, giải quyết: “Giữ nguyên hiện trạng đất cho bà T3 tạm thời sử dụng và tiếp tục giải quyết sau khi hoàn chỉnh quy hoạch sử dụng đất trong khu vực”. Ngày 28/9/2004, Ủy ban nhân dân thị xã C đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T3 34,4 m<sup>2</sup> đất trong diện tích 72 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 73, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại phường A, thành phố C. Bà H2 khiếu nại việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T3 là không đúng pháp luật, ngày 18/4/2008 Ủy ban nhân dân T đã ban hành Quyết định số 414/QĐ-UB, thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà T3. Bà H2 tiếp tục khiếu nại Quyết định số 361/QĐ-UB-NC, ngày 18/9/1995 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ, đến ngày 04/4/2011 Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đ ban hành Quyết định số 110/QĐ-UB-NĐ, giải quyết công nhận cho bà T3 tiếp tục sử dụng 34,4m<sup>2</sup> đất của bà H2, đồng thời giao thành phố C kiểm tra, giao cho bà T3 (có thu tiền sử dụng đất) phần diện tích đất còn lại 37,6m<sup>2</sup> trong thửa đất 73. Theo kết quả giải quyết trên đã xác định đất này là của bà H2 và yêu cầu bà T3 phải trả lại đất. Tuy nhiên, tại buổi hòa giải ngày 20/01/2021, bà Võ Thị Hồng V (con bà T3) không đồng ý trả lại đất cho bà H2. Ngày 01/3/2021, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đ ban hành quyết định số 40/QĐ-UBND-NĐ về việc hủy các quyết định giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất số 361/QĐ-UB-NC ngày 18/9/1995 và Quyết định số 110/QĐ-UBND-NĐ ngày 04/4/2011 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đ về việc giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà H2 và bà T3 lý do: thuộc thẩm quyền giải quyết của cơ quan Tòa án. Ngày 30/3/2021, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố C đã ra Quyết định số 524/QĐ-UBND về việc hủy quyết định giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất số 42/QĐ-UB, ngày 15/03/1995 Ủy ban nhân dân thị xã C về việc giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà H2 với bà T3 lý do: thuộc thẩm quyền giải quyết của cơ quan Tòa án. Nay bà Nguyễn Thị N yêu cầu giải quyết như sau:

Công nhận cho bà Nguyễn Thị N được quyền sử dụng diện tích 72 m<sup>2</sup> (trong đó diện tích ở nhờ là 34,4m<sup>2</sup> và đất lấn chiếm 13,79 m<sup>2</sup>) thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ số 29, tọa lạc phường A, thành phố C, Đồng Tháp.

Buộc hộ bà Võ Thị Hồng V và những người trong hộ Võ Thị Hồng V (gồm Huỳnh Cao H3, Phan Thị Bạch L1, Cao Thị Bích L2, Nguyễn Phan Di B) phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị N diện tích đất 64,2 m<sup>2</sup> trong phạm vi các mốc E, R, Q, P, 4, X, 5, 6, 7, B, E. Buộc hộ bà V tháo dỡ, di dời nhà, trả đất cho bà N. Bà N không hỗ trợ chi phí di dời nhà cho bà V, không đồng ý trả giá trị nhà, vật kiến trúc cho bà V.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà T3 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà V.

- Bà Võ Thị Hồng V có ông Trần Đình H đại diện trình bày:

Bà Võ Thị Hồng V, bà Cao Thị Hồng L3 và bà Cao Thị Bích L2 là con bà Võ Thị T3 (chết). Căn nhà tại số A, đường C, Phường A, thành phố C, Đồng Tháp do bà Cao Thị Bích L2 chủ hộ (bà L3 đã cắt chuyển hộ khẩu đi nơi khác). Trước đây, gia đình bà Võ Thị T3 (mẹ bà V) ở trên phần đất, nhà ở tại Sở xây dựng hiện nay. Khoảng năm 1980, Nhà nước quy hoạch xây dựng trụ sở Sở xây dựng tại nhà, đất của bà T3, nên gia đình bà T3 di dời sang phía bên kia đường cắt nhà trên mảnh đất trống ở cho đến nay (nay tại số A, đường C, Phường A, thành phố C, Đồng Tháp) do bà Cao Thị Bích L2 chủ hộ. Nguồn gốc đất tranh chấp do chính quyền chế độ cũ lấy của ông Lê Văn T4 (ông 5 S, ở Phường B, TP C, Đồng Tháp) để cấp cho lính ở. Sau giải phóng, lính bỏ đất về quê nên đất trống. Nay không đồng ý trả đất.

- Bà Nguyễn Thị C và bà Nguyễn Thị Thanh L, trình bày:

Bà Nguyễn Thị H2 (1937-2020) và ông Nguyễn Văn M1 (1930-1970) là vợ chồng. Bà H2 và ông Nguyễn Văn M1 có ba con, gồm: Bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị C và bà L. Bà L, bà C thống nhất về nguồn gốc đất tranh chấp do bà N trình bày.

Nay bà L và bà C xác định không tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị Hồng V1 diện tích đất 72 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 73, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Không tranh chấp với bà Nguyễn Thị N về quyền sử dụng đất, chia tài sản chung, chia thừa kế diện tích đất 72 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 73, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại phường A, thành phố C, Đồng Tháp. Bà L và bà C đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nếu bà N, nếu bà N kiện bà Hồng V1 đòi được diện tích đất trên thì bà N được toàn quyền sở hữu, sử dụng.

- Huỳnh Thanh H1, Phan Thị Bạch L1, Cao Thị Bích L2, Trần Quốc T, Nguyễn Phan Di B (Người đại diện theo pháp luật : Phan Thị Bạch L1, sinh năm 1988 (mẹ ruột) và Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1981, địa chỉ: Số D, tổ B, khóm C, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (cha ruột): Không có văn bản ý kiến gửi cho tòa án.

\* Tại quyết định của bản án sơ thẩm số 116/2023/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh đã tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị N yêu cầu hộ Võ Thị Hồng V (gồm bà V, Huỳnh Cao H3, Phan Thị Bạch L1, Cao Thị Bích L2, Nguyễn Phan Di B) tháo dỡ, di dời nhà ở, tài sản khác trả cho bà N diện tích đất 34,4 m<sup>2</sup> trong các mốc E', M', Z, X, 5, 6, 7, C', N', E', tại Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng

Tháp (theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/12/2021, sơ đồ đo đạc ngày 07/5/2022, sơ đồ đo đạc ngày 17/02/2023).

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị N phải chi án phí số tiền 17.200.000 đồng. Tiền án phí trừ vào tiền tạm ứng đã nộp 36.800.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0005059, ngày 25/10/2021, bà N được nhận lại số tiền chênh lệch 19.600.000 đồng và nhận số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0012460, ngày 16/6/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Về chi phí tố tụng (xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá): số tiền 2.909.000 đồng bà Nguyễn Thị N chịu (đã nộp và chi xong).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền và thời hạn kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm,

- Ngày 30/8/2023, bà Nguyễn Thị N kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu của bà; Công nhận cho bà Nguyễn Thị N được quyền sử dụng diện tích 64,2m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ số 29, tọa lạc phường A, thành phố C, Đồng Tháp. Buộc hộ bà Võ Thị Hồng V phải trả lại cho bà Nguyễn Thị N diện tích đất 64,2m<sup>2</sup>. Buộc hộ bà V tháo dỡ, di dời nhà, trả đất cho bà N. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp diện tích 34,4m<sup>2</sup>, thửa 73, tờ bản đồ số 29 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CM606120, sổ vào sổ cấp GCN: CS01453 ngày 23/01/2018 do Võ Thị Hồng V đứng tên.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

+ Bà Nguyễn Thị N vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

+ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến: Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị N là có một phần căn cứ; nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà N. Hủy bản án sơ thẩm số 116/2023/DS-ST ngày 30/8/2023.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu chứng cứ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm; sau khi nghe ý kiến của các đương sự và quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị N, Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị N khởi kiện, tranh chấp với bị đơn bà Võ Thị Hồng V, yêu cầu công nhận cho bà quyền sử dụng diện tích 72m<sup>2</sup> với căn cứ về

nguồn gốc đất là của mẹ bà N là bà Nguyễn Thị H2, có chiều ngang 4m x dài 18m; khi xem xét thẩm định tại chỗ và căn cứ vào hiện trạng đất, bà N xác định và yêu cầu tranh chấp với bà V diện tích là 62,4m<sup>2</sup> (trong phạm vi các mốc: E, R, Q, P, 4, X, 5, 6, 7, B, E; thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ số 29), trong đó có diện tích 14,2m<sup>2</sup> chưa thống nhất ranh giới với chủ đất liền kề là vợ chồng ông T5, bà H4, thì bà không tranh chấp.

Trong diện tích đất tranh chấp 62,4m<sup>2</sup> theo yêu cầu của bà N, trong phạm vi các mốc: E, R, Q, P, 4, X, 5, 6, 7, B, E như nói trên, thì căn cứ vào sơ đồ hiện trạng tranh chấp thể hiện có 10,2m<sup>2</sup> (trong phạm vi các mốc: Q-4-X-R-Q) là thuộc phạm vi vỉa hè nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ để giải quyết đối với yêu cầu đương sự.

Đối với diện tích đất tranh chấp còn lại là 52,2m<sup>2</sup> thì Tòa án cấp sơ thẩm chỉ giải quyết và tuyên án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị N đối với diện tích 34,4m<sup>2</sup> (trong các mốc E', M', Z, X, 5, 6, 7, C', N', E') là diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phía bị đơn được cấp, trong khi căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án xác định trong diện tích đất tranh chấp đó, thì phần đất phía sau nhà của bị đơn, nơi có nhà vệ sinh của gia đình bị đơn ra đến bờ kè không thuộc đất Nhà nước quản lý, như vậy là Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết chưa hết yêu cầu của đương sự, đồng thời lại đã giải quyết vượt quá yêu cầu của nguyên đơn đối với diện tích đất 0,6m<sup>2</sup> thuộc một phần của diện tích 14,2m<sup>2</sup> chưa thống nhất ranh giới với ông T5, bà H4, mà nguyên đơn đã không có tranh chấp. Đây là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng mà Tòa án cấp phúc thẩm cũng không thể khắc phục được.

Ngoài ra, đối với diện tích đất 17,8m<sup>2</sup> còn lại chưa giải quyết thì Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ phần diện tích đất thuộc lối đi công cộng - đường hẻm và phần diện tích đất còn lại phía sau nhà bị đơn không thuộc đất công cộng là bao nhiêu, đồng thời cũng không thu thập các hồ sơ, quyết định giải quyết tranh chấp trước đây giữa hai bên để làm căn cứ cho việc giải quyết vụ án... là thu thập chứng cứ đầy đủ, Tòa án cấp phúc thẩm cũng không thể khắc phục được.

Với những vi phạm nghiêm trọng như nhận định trên, nên Hội đồng xét xử xét thấy cần hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 116/2023/DS-ST ngày 30/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh thụ lý, giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[2] Do hủy bản án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử không xem xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Thị N.

[3] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu về việc tuân thủ pháp luật từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đều thực hiện đúng quy định của pháp luật và không có kiến nghị. Về nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp đề xuất hướng giải quyết là hủy bản án sơ thẩm 116/2023/DS-ST ngày 30/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh. Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị trên là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên chấp nhận.

[4] Do hủy bản án sơ thẩm nên án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ được xác định lại khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[5] Về án phí phúc thẩm: bà Nguyễn Thị N không phải chịu.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 170 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/NQ-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;

Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị N.
- Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 116/2023/DS-ST ngày 30/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh thụ lý, giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.
- Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được xác định lại khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.
- Về án phí phúc thẩm: bà Nguyễn Thị N không phải chịu. Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị N 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số 0006875 ngày 12/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh.
- Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

***Nơi nhận:***

- Phòng KTNV & THA TAND Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- TAND thành phố Cao Lãnh;
- Chi cục THADS TP. Cao Lãnh;
- Dương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy**