

Bản án số: 06/2025/DS-PT  
Ngày: 09 - 01 - 2025  
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

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

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

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:** Ông Lê Thành Trung

**Các Thẩm phán:** Ông Đặng Văn Hùng

Ông Phạm Văn Long

**Thư ký phiên tòa:** Bà Huỳnh Thị Hồng Nhã - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa:** Bà Võ Thị Ngọc Hân - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 01 năm 2025 tại Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 352/2024/TLPT-DS ngày 13 tháng 12 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2024/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 173/2024/QĐPT-DS ngày 17 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Tô Thị T, sinh năm 1973 (Có mặt)

Địa chỉ: Khóm D, thị trấn L, huyện D, tỉnh Trà Vinh;

- **Bị đơn:** Ông Bùi Văn B, sinh năm 1931 (Chết)

Địa chỉ: ấp G, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh;

**Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn:**

1. Bà Hà Thị N, sinh năm 1936 (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp G, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh;

2. Ông Bùi Đình V, sinh năm 1959 (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp G, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh;

3. Ông Bùi Đức B1, sinh năm 1961 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Khóm C phường A, thị xã D, tỉnh Trà Vinh;

4. Ông Bùi Văn C, sinh năm 1966 (Có mặt)

Địa chỉ: ấp G, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh;

5. Bà Bùi Thị P, sinh năm 1968 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Khóm P, Phường A, thị xã D, tỉnh Trà Vinh;

6. Bà Bùi Thị Thu T1, sinh năm 1970 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Khóm P, Phường A, thị xã D, tỉnh Trà Vinh;

7. Bà Bùi Thị Thanh N1, sinh năm 1975 (Có mặt)

Địa chỉ: ấp G, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh;

8. Bà Bùi Thị Thanh T2, sinh năm 1977 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp L, xã D, thị xã D, tỉnh Trà Vinh;

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

1. Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số D đường M, Khóm C, Phường F, thành phố T, tỉnh Trà Vinh;

2. Ủy ban nhân dân thị xã D (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Khóm 1, Phường 1, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh

3. Ông Lê Văn B2, sinh năm 1973 (có mặt)

Địa chỉ: Khóm 4, thị trấn Long Thành, huyện Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh

4. Bà Lê Thị Hồng L, sinh năm 1997 (có mặt)

5. Ông Hồ Minh C1, sinh năm 1992 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp G, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh.

6. Bà Tô Thị Thúy E, sinh năm 1977 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

7. Bà Hà Thị N, sinh năm 1936 (vắng mặt)

8. Ông Bùi Văn C, sinh năm 1966 (có mặt)

9. Bà Cao Thị L1, sinh năm 1978 (vắng mặt)

10 Ông Bùi Thanh N2, sinh năm 1997 (vắng mặt)

11. Bà Bùi Thị Hồng Đ, sinh năm 1995 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp G, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh.

- *Người kháng cáo:* Bà Tô Thị Thúy E là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và lời trình bày trong quá trình tham gia tố tụng cũng như tại phiên tòa của nguyên đơn bà Tô Thị T có nội dung như sau:*

Diện tích đất 244,7m<sup>2</sup> thuộc thửa 1156, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp G, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh có nguồn gốc trước năm 1990, ông Tô Văn Đ1 cho ông Tô Văn Đ2 (cha của bà Tô Thị T) sử dụng, ông Đ2 nuôi cua từ năm 1990 đến năm 2015 thì cho ông Châu Văn P1, ông Nguyễn Văn C2 sên đất từ đất của ông P1,

ông C2 đổ vào phần đất trên. Đến năm 2021, bà T có đổ đất vào phần này bằng phẳng như hiện nay.

Khi bà T làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 148 của bà thì mới biết hộ ông Bùi Văn B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 244,7 m<sup>2</sup> thuộc thửa 1156.

Bà Tô Thị T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Bùi Văn B tại thửa 1156, tờ bản đồ số 5, diện tích 334,8m<sup>2</sup> và công nhận cho bà Tô Thị T quyền sử dụng diện tích 244,7m<sup>2</sup> tại thửa 1156, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp G, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh.

*Theo lời khai của bị đơn ông Bùi Văn B và người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Bùi Văn B trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa có cùng nội dung như sau:*

Nguồn gốc đất tranh chấp tại thửa 1156 là của ông Tô Văn Đ1. Vào năm 1991, ông Đ1 kêu ông B bán (chuyển nhượng) toàn bộ đất của ông trong đó có phần đất tranh chấp. Hiện trạng phần đất tranh chấp mà ông Đ1 bán cho ông B lúc đó toàn bộ là ruộng trũng. Việc chuyển nhượng đất giữa ông Đ1 và ông B có làm giấy tay nhưng sau khi ông B làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông B đã để lạc không tìm thấy. Việc ông B nhận chuyển nhượng đất của ông Đ1 có nhiều người biết như ông 2 C3, ông 2 T, ông 2 D, vợ ông 9 T3 ở cùng ấp biết rất rõ. Gia đình ông B cũng có đặt xà ngôn bắt tôm cá tự nhiên trong phần đất tranh chấp này.

Năm 1995, ông B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 137, tờ bản đồ số 4. Đến năm 1996, do nhu cầu nuôi tôm sú nên ông B có thuê người đắp bờ bao chu vi phần đất phía trong, có chừa lại một phần đất là đất tranh chấp vì đất này nước sâu không đắp lại được. Mặc khác, phần đất tranh chấp lúc đó cũng liền với đất ao của ông Tô Văn Đ2 do trước đó khu vực này bị bẽ đập. Cũng trong năm 1996, ông Tô Văn Đ2 là ba của bà Tô Thị T có hỏi mượn đất của ông B (hiện trạng là cái ruộng mà ông B chừa lại) để nuôi cua.

Năm 2017, khi tiến hành tách thửa 137 thì hộ ông Bùi Văn B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sổ hồng) thửa 1156, tờ bản đồ số 5, diện tích 334,8m<sup>2</sup> cho đến nay. Ông Bùi Văn B cho rằng không có lần chiếm đất của ai. Vì vậy, ông Bùi Văn B lúc còn sống và người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Bùi Văn B không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà Tô Thị T.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Ông Lê Văn B2, bà Lê Thị Hồng L, ông Hồ Minh C1, bà Tô Thị Thúy E có ý kiến thống nhất với yêu cầu và nội dung lời trình bày của bà Tô Thị T.*

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2024/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải đã tuyên xử:*

Căn cứ Điều 26, Điều 39, Điều 147, 157, 158, 165, 166, 227, 228, 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Tô Thị T gồm yêu cầu Tòa án giải quyết huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Bùi Văn B tại thửa 1156, tờ bản đồ số 5 và công nhận cho bà Tô Thị T quyền sử dụng đất diện tích 244,7m<sup>2</sup> tại thửa 1156, tờ bản đồ số 5; tọa lạc tại ấp G, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh.

Kích thước, tứ cận đất tranh chấp diện tích 244,7m<sup>2</sup> (ký hiệu A) thuộc 1156, tờ bản đồ số 5; tọa lạc tại ấp G, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh thể hiện tại Sơ đồ khu đất của Văn phòng đăng ký đất đai thị xã D (*Kèm theo Bản án này*).

Đối với diện tích đất khác tại thửa 1156 ngoài diện tích tranh chấp 244,7m<sup>2</sup> do các đương sự không yêu cầu và không có tranh chấp nên không xem xét giải quyết trong vụ án này.

Buộc người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Bùi Văn B gồm bà Hà Thị N, ông Bùi Đình V, ông Bùi Đức B1, ông Bùi Văn C, bà Bùi Thị P, bà Bùi Thị Thu T1, bà Bùi Thị Thanh N1, bà Bùi Thị Thanh T2; những người trong hộ ông Bùi Văn B phải trả cho bà Tô Thị T tiền công sức giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị đất tranh chấp số tiền là 29.364.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của bà Tô Thị T đã rút lại là yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho bà Tô Thị T phần đất diện tích 90,1m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 1156, tờ bản đồ số 5; tọa lạc tại ấp G, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên tiền án phí nghĩa vụ do chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 15/10/2024 bà Tô Thị Thúy E kháng cáo yêu cầu huỷ bản án sơ thẩm để giải quyết lại, tại phiên tòa phúc thẩm bà thay đổi yêu cầu kháng cáo đề nghị

sửa án sơ thẩm công nhận diện tích đất 244,7m<sup>2</sup> (ký hiệu A) thuộc 1156, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp G, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh cho gia đình bà, khi thì bà yêu cầu giao cho bà Tô Thị T sử dụng.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh về vụ án:

*Về thủ tục tố tụng:* Thẩm phán và Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm các đương sự đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

*Về nội dung vụ án:* Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào quá trình sử dụng đất cũng như việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 1156 nhận định xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với quy định pháp luật.

Bà Tô Thị Thúy E là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử hủy bản án sơ thẩm, tại phiên tòa phúc thẩm bà Thúy E thay đổi yêu cầu kháng cáo sửa án sơ thẩm công nhận đất tranh chấp cho nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Tô Thị Thúy E, căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS năm 2015, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 61/2024/DS-ST ngày 25/9/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện chứng cứ, ý kiến của các bên đương sự và Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Tô Thị Thúy E trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xét xử phúc thẩm, tại phiên tòa bà Thúy E thay đổi yêu cầu kháng cáo nhưng trong phạm vi kháng cáo được cấp phúc thẩm chấp nhận xét xử phúc thẩm. Việc vắng mặt của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không ảnh hưởng đến việc xét kháng cáo của bà Thúy E nên Tòa án xét xử vắng mặt người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

[2] Xét kháng cáo của bà Tô Thị Thúy E yêu cầu các người thừa kế nghĩa vụ tố tụng của ông Bùi Văn B trả lại diện tích 244,7m<sup>2</sup> (ký hiệu A) thuộc 1156, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp G, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh.

Về nguồn gốc đất tranh chấp tại thửa 1156 có nguồn gốc của ông Tô Văn Đ1. Bà T khai cha bà được ông Đ1 cho, ông Bùi Văn B thì cho rằng ông Đ1 chuyển nhượng cho ông B năm 1991.

Về quá trình sử dụng đất tranh chấp tại thửa 1156, phía gia đình ông B không trực tiếp sử dụng từ năm 1996. Trước năm 1996, phía bà T cho rằng bà T sử dụng

nuôi cua, còn phía ông Bùi Văn B sử dụng đặt xà ngôn bắt tôm cá nên không có cơ sở xác định ai là người trực tiếp sử dụng. Hiện nay ông B, ông Đ1, ông Đ2 đã chết nên không có cơ sở để chứng minh lời khai của đương sự. Lời khai của người làm chứng bên nguyên đơn và bị đơn cung cấp nhưng không ai trực tiếp biết và thấy việc tặng cho đất giữa ông Đ1 và ông Đ2.

Khi ông Đ2 còn sống ông cũng không đăng ký kê khai phần diện tích đất này. Diện tích đất tranh chấp cạp ranh với đất của ông Tô Văn Đ2, ông Đ2 kê khai đăng ký đất của ông và được cấp quyền sử dụng đất trong đó có thửa 148 diện tích 1.530m<sup>2</sup> hướng Đông giáp với thửa đất tranh chấp nhưng ông Đ1 không đăng ký kê khai mà do ông Bùi Văn B kê khai và cấp quyền sử dụng đất thửa số 147 diện tích 1.730m<sup>2</sup>.

Sau khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông B và ông Đ2 không tranh chấp đất hay có khiếu nại gì đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 148 và 137.

Quá trình sử dụng năm 2017, ông B tách thửa 137 thành thửa 163 và thửa 1156 và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nhưng cũng không có tranh chấp gì.

[3] Thửa đất 148 của ông Tô Văn Đ2 năm 2003 ông Đ2 chuyển quyền sử dụng lại cho con là Tô Thị Thúy E. Năm 2022 bà Thúy E chuyển nhượng lại cho bà Tô Thị Thúy

Ngày 17/6/2022, khi đo đạc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Tô Thị T tại thửa 148 thì giữa bà Tô Thị T và bà Bùi Thị Thanh N1 cũng tự thỏa thuận xác định lại ranh đất. Theo đó một phần đất tại thửa 1156 của ông B nhập vào thửa 148 của bà T; phần còn lại của thửa 1156 là thuộc về phía gia đình ông B nhưng chưa được cập nhật trên bản đồ địa chính. Phần đất tranh chấp là phần còn lại của thửa 1156 của ông Bùi Văn B.

[4] Tại phiên tòa phúc Thẩm bà Tô Thị Thúy E cũng thừa nhận toàn bộ đất của ông Tô Văn Đ2 bà đã chuyển nhượng lại cho chị của bà là Tô Thị T, trên đất tranh chấp không có tài sản gì của bà và bà cũng không có sử dụng đất. Bà Thúy E kháng cáo yêu cầu giao đất cho bà T. Việc kháng cáo yêu cầu của bà Thúy E không vì quyền lợi của mình mà vì quyền lợi của người khác nên yêu cầu của bà không có cơ sở để chấp nhận.

[5] Ý kiến của vị đại diện kiểm sát là phù hợp với các tình tiết của vụ án nên được chấp nhận

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

Về án phí phúc thẩm: Kháng cáo của bà Tô Thị Thúy E không được chấp nhận nên bà phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ 166 và 203 của Luật đất đai năm 2013;

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

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Tô Thị Thúy E.

- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 61/2024/DS-ST ngày 25/9/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải.

Tuyên xử;

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Tô Thị T gồm yêu cầu Tòa án giải quyết huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Bùi Văn B tại thửa 1156, tờ bản đồ số 5 và công nhận cho bà Tô Thị T quyền sử dụng đất diện tích đất 244,7m<sup>2</sup> tại thửa 1156, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp G, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh.

2. Buộc người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Bùi Văn B gồm bà Hà Thị N, ông Bùi Đình V, ông Bùi Đức B1, ông Bùi Văn C, bà Bùi Thị P, bà Bùi Thị Thu T1, bà Bùi Thị Thanh N1, bà Bùi Thị Thanh T2; những người trong hộ ông Bùi Văn B phải trả cho bà Tô Thị T tiền công sức giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị đất tranh chấp số tiền là 29.364.000 đồng.

3. Về án phí phúc thẩm: Bà Tô Thị Thúy E phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm. Bà Thúy E đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0012894 ngày 15/10/2024 của Chi cục thi hành án thị xã Duyên Hải nên cản trừ, bà Thúy E đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

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

*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.*

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Đặng Văn Hùng**

**Phạm Văn Long**

**Lê Thành Trung**



***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND thị xã Duyên Hải;
- Chi cục THADS thị xã Duyên Hải;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: TDS, hồ sơ vụ án.

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

**Lê Thành Trung**