

Bản án số: 135/2025/DS-PT

Ngày: 21-3-2025

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Hứa Quang Thông.

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Tấn Tăng.

Ông Ngô Tấn Lợi.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Mỹ Hương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:**  
Ông Bùi Văn Bình - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15/01/2025, ngày 11/02/2025, ngày 12/3/2025 và ngày 21/3/2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 464/2024/TLPT-DS ngày 28 tháng 10 năm 2024, về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 70/2024/DS-ST ngày 26 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 766/2024/QĐ-PT ngày 27 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Phan Văn G, sinh năm 1963 (chết ngày 19/11/2023).

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phan Văn G:*

1.1. Nguyễn Thị T, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Số A, Tổ E, Khóm A, Phường A (nay là phường M), thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

1.2. Phan Thị Hồng L, sinh năm 1981 (Có đơn xin vắng mặt).

1.3. Phan Văn T1, sinh năm 1984 (Có đơn xin vắng mặt).

1.4. Phan Văn Thiết E, sinh năm 1986.

1.5. Phan Thị Thúy L1, sinh năm 1988.

Cùng địa chỉ: Tổ E, Khóm A, Phường A (nay là phường M), thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T, anh Phan Văn Thiết E, chị Phan Thị Thúy L1: Anh Trần Huỳnh V, sinh năm 1986. Địa chỉ: Số A, Tổ D, Khóm A, Phường A (nay là phường M), thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (Văn bản ủy quyền ngày 25/4/2024) (Có mặt).*

**2. Bị đơn:** Nguyễn Thị Ngọc Á, sinh năm 1958 (Có mặt).

Địa chỉ: Số A, Tổ E, Khóm A, Phường A (nay là phường M), thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Ngọc Á: Luật sư Thái Quang T2 là thành viên của Văn phòng L4 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ (Có mặt).*

**3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:** Nguyễn Thị T, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Số A, Tổ E, Khóm A, Phường A (nay là phường M), thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T: Anh Trần Huỳnh V, sinh năm 1986. Địa chỉ: Số A, Tổ D, Khóm A, Phường A (nay là phường M), thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (Văn bản ủy quyền ngày 25/4/2024) (Có mặt).*

**4. Người kháng cáo:** Bà Nguyễn Thị Ngọc Á là bị đơn trong vụ án.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Phan Văn G, có anh Trần Huỳnh Võ L2 đại diện theo ủy quyền trình bày:***

Nguồn gốc đất là của nhà thờ G2, thành phố C cho ông Phan Văn Đ là cha của ông G trước năm 1975, diện tích đất khoảng 120m<sup>2</sup> đất ở để xây nhà ở và ông Đ đã xây nhà bằng khung gỗ tạp trên đất nhà thờ G2 đã cho. Đến năm 1985 thì ông Đ đã cao tuổi nên cho con là ông Phan Văn G nhà, đất trên do ông G là con út trong gia đình và ông G tiếp tục quản lý, sử dụng đất, sau này khoảng năm 2000 ông G cải tạo lại căn nhà kết cấu khung bê tông cốt thép, vách tường, mái lợp tole, sân trước nhà chính bằng bê tông cốt thép trát xi măng, riêng phần bố nền khung bê tông cốt thép xây dựng từ năm 1985 trước khi xây nhà tường và ông G ở ổn định, liên tục cho đến nay.

Khi ông G ở trên đất từ năm 1985 đã cải tạo, sửa nhà lại kết cấu bằng khung bê tông cốt thép, vách tường, có xây bố nền bê tông như hiện trạng hiện nay vẫn còn. Vị trí 01 bên giáp đất ông Tư L3 và 01 bên giáp bà Nguyễn Thị Ngọc Á có chiều ngang 5m, chiều dài từ Quốc lộ C đến giáp sông, ông G xây nhà có bố nền hết đất, sử dụng ổn định từ năm 1985 đến nay, không ai tranh chấp.

Đến tháng 3 năm 2021 ông Phan Văn G làm thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Nguyễn Thị Ngọc Á cho rằng bà Á đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên đất ông G đang sử dụng có chiều ngang 2m, dài 23m nên phát sinh tranh chấp. Ông G đã khởi kiện hòa giải ở U không thành và nộp đơn khởi kiện tại Tòa án.

Năm 2022 nhà bị xuống cấp, mưa dột nên ông G mua tole, sửa lại nhà nhưng bà Á ngăn cản, trình báo UBND Phường 11 do đất đang tranh chấp nên ông G không sửa nhà này được và phải ở nhờ nhà con út của ông G nhà gần đó.

Nay, ông Phan Văn G yêu cầu bà Nguyễn Thị Ngọc Á di dời cây Me Nước để trả lại diện tích đất theo đo đạc thực tế là 42,6m<sup>2</sup> từ mốc B, C, D, E, G, 3, 4, R, X, Q về mốc B theo Sơ đồ đo đạc ngày 19/7/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C thuộc một phần thửa đất số 501, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp, cho ông G tiếp tục quản lý, sử dụng, hiện đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông Phan Văn G không đồng ý trả lại diện tích đất theo yêu cầu của bị đơn Nguyễn Thị Ngọc Á. Ngoài ra không ý kiến và không yêu cầu gì thêm.

***Quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc Á và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Á là ông Thái Quang T2 trình bày:***

Nguồn gốc đất tranh chấp trước năm 1945, do ông Cả Đ1 cho gia đình bà Á sử dụng, sau khi cha là Nguyễn Văn X chết năm 1966 và mẹ là Bùi Thị T3 chết năm 2001 thì giao lại cho bà Á tiếp tục sử dụng.

Đến năm 2011 bà Á kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất, có chữ ký giáp ranh của ông Nguyễn Ngọc Á (anh bà Á) và có mời ông Phan Văn G chỉ ranh, ký tên trong biên bản đo đạc nhưng khi đó nhà thờ G2 tranh chấp với bà Á, sau khi hòa giải ở U nhiều lần thì ông Nguyễn Hoàng T4 là người đại diện nhà thờ G2 thống nhất cho bà Á kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ngày 02/3/2012 Ủy ban nhân dân thành phố C đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị Ngọc Á (bà Á chỉ sống một mình không có chồng, con) đối với thửa đất 505, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại Phường A, thành phố C.

Trước năm 1975 do chiến tranh nên gia đình ông Phan Văn Đ (là cha ông G) ở X thuộc xã H tản cư đến xin ở nhờ trong nhà mẹ của bà Á, sau một thời gian ra ở tạm bên ngoài do xảy ra nhiều chuyện mất lòng nên mẹ bà Á nói với ông Đ còn một khu đất trống ra đó che ở đỡ, khi nào không ở thì trả lại cho bà Á, phần đất trống này giáp đất ông Tư L3. Đến năm 1977 ông Đ có ý định chiếm đất nên mẹ bà Á đến Ủy ban nhân dân xã M đăng ký, nộp thuế đất. Lúc đó ông Đ xây nhà bằng cột tre, vách lá, mái lá sau đó hư nên sửa lại bằng nhà gỗ tạp, mái lợp tole, vách lá, nền đất, đến khi ông Đ cao tuổi sức yếu có kêu ông Phan Văn G về ở chung nhà ông Đ, khoảng năm 2000 ông Đ chết, năm 2002 mẹ ông G chết, đến năm 2004 thì ông G có chuyện nhượng cho ông Tư L3 phần đất ngang 03m để ông G lấy tiền xây nhà tường như hiện trạng hiện nay.

Năm 2004 do bán (chuyển nhượng) đất không còn đủ đất để xây nhà nên

ông G lấn sang phần đất của bà Á ngang 02m, khi đó bà Á và ông G xác định từ cây dừa trở lên là đất ông G, từ cây dừa trở xuống của bà Á, ông G đồng ý và hứa khi nào bà Á làm giấy ông G sẽ ký giáp ranh, khi nào ông G không còn ở nữa sẽ trả lại đất cho bà Á. Năm 2021 bà Á được biết ông G bán nhà cho ông T5 (con ông Tư L3) để đi nơi khác nên bà Á yêu cầu ông G di dời một phần căn nhà trả lại phần đất ngang 02m cho bà Á như lời hứa của ông G nhưng ông G không trả lại đất nên tranh chấp, ông G khởi kiện.

Trên đất tranh chấp có căn nhà do ông Phan Văn G xây dựng năm 2004, kết cấu khung bê tông cốt thép, vách tường, bó nền bê tông nền cát (không có lót gạch), mái lợp tole, một phần vách tường tháo dỡ (đập một phần); sân trước nhà bê tông cốt thép trán xi măng do ông G xây dựng sau nhà chính nhưng không rõ năm nào; 01 cây mít ông G trồng nhưng hiện nay không còn do đã đốn bỏ và 01 cây me nước có phần thân, ngọn (cành) che qua đất tranh chấp là do bà Á trồng còn phần gốc nằm trên đất bà Á.

Nay, bà Nguyễn Thị Ngọc Á yêu cầu ông Phan Văn G di dời một phần căn nhà để trả lại diện tích đất theo đo đạc thực tế là 42,6m<sup>2</sup> từ mốc B, C, D, E, G, 3, 4, R, X, Q về mốc B theo Sơ đồ đo đạc ngày 19/7/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C cho bà Á quản lý, sử dụng thuộc một phần thửa đất số 505, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Ngọc Á ngày 02/3/2012.

Bà Nguyễn Thị Ngọc Á không đồng ý trả lại diện tích đất theo yêu cầu của nguyên đơn. Ngoài ra không ý kiến và không yêu cầu gì thêm.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T, cũng là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Phan Văn G, có anh Trần Huỳnh Võ L2 đại diện theo ủy quyền trình bày:***

Thống nhất lời trình bày, yêu cầu của ông G nêu trên và không yêu cầu gì.

***Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 70/2024/DS-ST ngày 26 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh (viết tắt bản án sơ thẩm) đã xử:***

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Phan Văn G về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Ngọc Á di dời cây Me Nước để trả lại diện tích đất theo đo đạc thực tế là 42,6m<sup>2</sup> từ mốc B, C, D, E, G, 3, 4, R, X, Q về mốc B theo sơ đồ đo đạc ngày 19/7/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C thuộc một phần thửa đất số 501, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp, cho ông G tiếp tục quản lý, sử dụng.

Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc Á có trách nhiệm phải di dời cây Me N và trả lại cho những người thừa kế của ông Phan Văn G diện tích đất là 42,6m<sup>2</sup> từ mốc B, C, D, E, G, 3, 4, R, X, Q về mốc B theo sơ đồ đo đạc ngày 19/7/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C thuộc một phần thửa đất số 501, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Những người thừa kế của ông Phan Văn G được tiếp tục quản lý, sử dụng một phần căn nhà trên đất và diện tích đất là 42,6m<sup>2</sup> từ mốc B, C, D, E, G, 3, 4, R, X, Q về mốc B theo sơ đồ đo đạc ngày 19/7/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C thuộc một phần thửa đất số 501, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

*(Kèm theo Sơ đồ đo đạc ngày 19/7/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C).*

Đương sự có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai, điều chỉnh diện tích, đăng ký quyền sử dụng đất của mình và chịu trách nhiệm nộp các khoản thu theo quy định pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Ngọc Á về việc yêu cầu ông Phan Văn G di dời một phần căn nhà để trả lại diện tích đất theo đo đạc thực tế là 42.6m<sup>2</sup> từ mốc B, C, D, E, G, 3, 4, R, X, Q về mốc B theo sơ đồ đo đạc ngày 19/7/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C cho bà Nguyễn Thị Ngọc Á quản lý, sử dụng thuộc một phần thửa đất số 505, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Ngọc Á ngày 02/3/2012.

3. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 6.190.590 đồng nguyên đơn là ông Phan Văn G đã tạm ứng và đã chi xong.

Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc Á phải trả lại cho những người thừa kế của ông Phan Văn G do bà Nguyễn Thị T đại diện nhận số tiền là 6.190.590 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Ngọc Á được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm. Ngày 08/7/2024 bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc Á không thống nhất bản án sơ thẩm, nên đã kháng cáo yêu cầu Tòa án phúc thẩm xem xét lại toàn bộ vụ kiện, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn G. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc Á.

#### **Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Luật sư Thái Quang T2 trình bày: Bà Á được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 505 vào năm 2012. Việc bà Á đăng ký quyền sử dụng đất có ông G chứng kiến và có ký vào hồ sơ giáp ranh. Hồ sơ cấp đất của bà Á có biên bản xác định mốc giới, ranh giới rõ ràng. Phần nền lấn qua đất bà Á là trước đây bà Á cho ông G ở nhờ và ông G hứa sau này bà Á cần thì ông G trả lại. Ông G

đã bán nhà cho ông T5 (con ông Tư L3) để đi nơi khác nhưng tại phiên tòa hôm nay người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông G cho rằng nhà ông G bị hư, mưa dột nên dỡ nhà sửa chữa là không đúng sự thật. Sơ đồ của nhà thờ không đủ pháp lý cấp đất cho các hộ dân. Qua đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của ông G, chấp nhận yêu cầu phản tố và kháng cáo của bà Á theo các mốc như sơ đồ đo đạc ngày 19/7/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông G di dời vật kiến trúc xây trên đất tranh chấp, trả lại đất đã lấn chiếm cho bà Á.

- Bà Nguyễn Thị Ngọc Á trình bày: Thông nhất trình bày của Luật sư, yêu cầu Hội đồng xét xử buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông G trả lại phần đất lấn chiếm theo sơ đồ đo đạc.

- Anh Trần Huỳnh V trình bày: Không đồng ý kháng cáo của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Lý do đất của gia đình ông G được Giáo xứ G2 cấp và cho ở ổn định đến nay.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thủ tục kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc Á thực hiện đúng quy định và hợp lệ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm đã chấp hành và thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc Á, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 70/2024/DS-ST ngày 26 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh.

*(Kèm theo Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm ngày 21/3/2025).*

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh thụ lý và giải quyết sơ thẩm vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” là đúng quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án. Việc bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc Á nộp đơn kháng cáo ngày 08/7/2024 là trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm chị Phan Thị Hồng L và anh Phan Văn T1 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Nguyên đơn ông Phan Văn G trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp của nhà thờ Giáo xứ G2, thành phố C cho ông Phan Văn Đ là cha của ông G xây nhà bằng gỗ tạp ở từ trước năm 1975. Đến năm 1985 thì ông Đ cho con là ông Phan Văn G (do ông Đ lớn tuổi nên cho ông G là con út trong gia đình, sống chung với ông Đ) và ông G tiếp tục quản lý, sử dụng đất, cải tạo lại căn nhà kết cấu khung bê tông cốt thép, vách tường, mái lợp tole, sân trước nhà chính bằng bê tông cốt thép trát xi măng, riêng phần bố nền khung bê tông cốt thép xây dựng từ năm 1985 trước khi xây nhà tường và ông G ở ổn định, liên tục cho đến nay. Ông Phan Văn G yêu cầu bà Nguyễn Thị Ngọc Á di dời cây Me Nước để trả lại diện tích đất theo đo đạc thực tế là 42,6m<sup>2</sup> từ mốc B, C, D, E, G, 3, 4, R, X, Q về mốc B theo Sơ đồ đo đạc ngày 19/7/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C thuộc một phần thửa đất số 501, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp, cho ông G tiếp tục quản lý, sử dụng, hiện đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra ông G không yêu cầu gì thêm.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc Á trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp trước năm 1945, do ông Cả Đ1 cho gia đình bà Á sử dụng, sau khi cha là Nguyễn Văn X chết năm 1966 và mẹ là Bùi Thị T3 chết năm 2001 thì giao lại cho bà Á tiếp tục sử dụng. Bà Nguyễn Thị Ngọc Á yêu cầu ông Phan Văn G di dời một phần căn nhà để trả lại diện tích đất theo đo đạc thực tế là 42.6m<sup>2</sup> từ mốc B, C, D, E, G, 3, 4, R, X, Q về mốc B theo sơ đồ đo đạc ngày 19/7/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C cho bà Á quản lý, sử dụng thuộc một phần thửa đất số 505, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Ngọc Á ngày 02/3/2012. Ngoài ra bà Á không yêu cầu gì thêm.

Từ đó, đã làm phát sinh tranh chấp về quyền sử dụng đất giữa các đương sự với nhau.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có cơ sở. Bởi các lẽ như sau:

- Công văn số 164/UBND ngày 23/8/2022 của Ủy ban nhân dân Phường U, thành phố C thể hiện: *“Qua xác minh phần đất tranh chấp giữa ông Phan Văn G với bà Nguyễn Thị Ngọc Á thuộc các mốc B, C, D, E, G, 3, 4, R, X, Q, B diện tích 42,6m<sup>2</sup> theo Sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, tỉnh Đồng Tháp có nguồn gốc là của nhà thờ Giáo xứ G2 quản lý trước năm 1960, sau đó khoảng năm 1960 nhà thờ Giáo xứ G2 cho ông Phan Văn Đ ở trên phần đất này, khi ông Đ chết thì con ông Đ là ông Phan Văn G tiếp tục sử dụng cho đến nay”*.

- Giấy xác nhận về việc xác nhận nguồn gốc đất của Giáo xứ G2 ngày 25/02/2021, xác nhận: “Vào thời gian trước năm 1975, nhà thờ Công giáo Tân An có giao cho ông Phan Văn Đ một thửa đất để cất nhà ở tại địa chỉ: Tổ E, Khóm A, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Đến khoảng năm 1985, ông Phan Văn Đ giao lại cho người con là ông Phan Văn G trực tiếp sử dụng để cất nhà và sử dụng ổn định trên phần đất này từ năm 1985 đến nay” và Văn bản ý kiến của Giáo xứ G2 ngày 06/01/2023

- Giấy xác nhận của Giáo xứ G2 ngày 06/01/2023, xác nhận: “Vào thời gian trước năm 1975, nhà thờ Giáo xứ G2 có giao cho ông Phan Văn Đ một thửa đất để cất nhà ở tại địa chỉ: Tổ E, Khóm A, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Đến khoảng năm 1985 thì ông Phan Văn Đ giao lại cho ông Phan Văn G trực tiếp sử dụng và đã cất nhà sử dụng ổn định trên phần đất này từ khoảng năm 1985 đến nay không có di dời hay thay đổi vị trí nhà lần nào đến nay và không có tranh chấp nào đối với phần đất trên. Khi giao đất cho các hộ giáo dân thì nhà thờ Giáo xứ G2 có vẽ lại sơ đồ hiện trạng thể hiện phần đất của ông G là 8m chiều ngang giáp mặt đường, chiều dài là từ mé đường xuống tới mé sông C. Sau đó, ông G có nhượng lại cho gia đình ông Tư L3 3m chiều ngang theo đường lộ (ông T5 là con của ông L3 đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), phần đất của ông G còn 5m chiều ngang như hiện trạng”. Kèm theo Sơ đồ bản vẽ đất thổ cư + đất vườn hộ đạo T do Giáo xứ G2 thể hiện phần đất của ông G chiều ngang giáp Quốc lộ C là 8m, chiều ngang giáp Sông là 10m.

- Lời khai của anh Huỳnh Phước T5 ngày 06/12/2022: Năm 1996, ông L3 là cha của anh T5 có mua của ông G ngang 3m giáp ranh đất anh T5 với giá 50.000.000 đồng, hai bên đã giao nhận tiền xong, ông G và gia đình ông G cũng đã giao đất cho ông L3 từ năm 1996 cho đến nay. Ông L3 chết năm 2020 và để lại cho anh T5 tiếp tục sử dụng ổn định cho đến nay, có vách tường làm ranh giới, không có tranh chấp. Hiện, anh T5 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 500, tờ bản đồ số 10, diện tích 332,1m<sup>2</sup>.

- Theo Sơ đồ đo đạc ngày 19/7/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C diện tích đất tranh chấp là 42,6m<sup>2</sup> trong phạm vi các mốc B, C, D, E, G, 3, 4, R, X, Q về mốc B thể hiện phần diện tích đất đang tranh chấp do ông G quản lý, sử dụng và trên đất có căn nhà do ông G xây dựng năm 2004 kết cấu khung bê tông cốt thép, vách tường, bó nền bê tông, mái lợp tole, sân trước nhà chính bằng bê tông cốt thép trát xi măng. Căn nhà có chiều ngang hướng Quốc lộ C là 4,95m, ngang hướng Sông là 4,98m và phần diện tích đất tranh chấp có chiều ngang cạnh giáp Quốc lộ C là 1,55m, chiều ngang cạnh giáp Sông là 1,88m, trên phần đất tranh chấp có một phần căn nhà do ông G xây dựng và đã bó nền bê tông, vách tường giáp ranh với bà Á nhưng bà Á không có tranh chấp.

- Đối với biên bản đo đạc lại ranh giới thửa đất ngày 07/6/2011 khi bà Á đăng ký quyền sử dụng đất có ông G ký tên. Theo người đại diện của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông G cho rằng ông G ký tên là đất của bà Á giáp đất của ông G đã xây bờ tường, ranh từ năm 1985 chứ không phải ký ranh lần qua đất của ông G như sơ đồ vẽ. Xét thấy, bó nền bằng xi măng đã xây năm

1985 ổn định nên khi ký giáp ranh cho bà Á đăng ký là giáp bó nền là có cơ sở vì đất của ông G vẫn đủ 08m chứ không phải ký ranh lấn qua đất của ông G 42,6m<sup>2</sup> như sơ đồ đo đạc. Hơn nữa theo Công văn số 633/CNVPĐKĐĐ-TPCL ngày 28/02/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C xác định bà Á sử dụng đất mốc giới không đúng với hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, ông G ký giáp ranh là bó nền từ năm 1985 là phù hợp.

- Công văn số 1986/CNVPĐKĐĐ-TPCL ngày 25/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C có ý kiến như sau: Vị trí đất tranh chấp thửa 501, 505 tờ bản đồ số 10 có một phần thuộc thửa đất số 505, tờ bản đồ 10 được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị Ngọc Á vào ngày 02/3/2012, một phần thuộc thửa 501, tờ bản đồ 10 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vị trí, kích thước, diện tích Chi nhánh không xác định cụ thể được do chủ sử dụng đất tự xác định ranh mốc giới ngoài hiện trạng không đúng với hồ sơ cấp giấy. Vị trí đất tranh chấp từ mốc A, B, C, N, M, D, X, S, A nằm ngoài giấy chứng nhận thuộc Taly đường và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Á trình bày và cam kết đúng sự thật phần đất của bà được cấp quyền sử dụng đất có chiều ngang giáp quốc lộ 30 là 17,69m, hậu giáp sông là 18,55m. Phần đất của ông Á ngang giáp quốc lộ 30 là 9,8m, ông Á cho anh T6 cất nhà chiều ngang là 4,3m, ông Á còn lại là 5,5m và tất cả đất này từ trước đến nay không thay đổi. Tại sơ đồ cấp đất cho các giáo dân của Giáo xứ G2 có đóng dấu xác nhận của Giáo xứ được TAND thành phố Cao Lãnh đổi chiều bản chính ngày 09/12/2022, cấp đất cho rất nhiều giáo dân trong đó thể hiện: Phần đất cấp cho ông Đ (Cha ông G) chiều ngang giáp quốc lộ C là 08m, Út H (bà Á) ngang là 17m, ông Á (Anh của bà Á) giáp ranh là 08m (Hiện nay là đất của ông Á và anh T6) sử dụng, nhưng qua thực tế sử dụng thì đất của ông Đ nay là G sử dụng ngang 08m, đã bán cho anh T5 03m, phần còn lại 5,01m là phù hợp. Riêng phần đất Út H (bà Á) cấp ngang 17m, đăng ký quyền sử dụng đất là 17,69m là thừa 0,69m và phần đất ông Á ngang được cấp là 08m nhưng thực tế ông Á sử dụng 9,8m (ông Á 5,5m, anh T6 4,3m) thừa so với đất được cấp là 1,8m.

- Bà Nguyễn Thị Ngọc Á không cung cấp được tài liệu, chứng cứ thể hiện phần đất tranh chấp của mẹ bà Á cho bà, cũng như việc ông Đ xin ở nhờ trong nhà của mẹ bà Á.

Từ những phân tích nêu trên, có căn cứ cho rằng diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc của nhà thờ Giáo xứ G2, thành phố C giao cho ông Phan Văn Đ trước năm 1985 có chiều ngang 08m đã xây bó nền gạch giáp đất bà Á khi đó không có tranh chấp, sau đó ông Đ cho con là ông Phan Văn G tiếp tục quản lý, sử dụng xây nhà ở năm 2004 ổn định, liên tục cho đến nay, không ai tranh chấp ngăn cản. Nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc bà Nguyễn Thị Ngọc Á có trách nhiệm phải di dời cây Me N và trả lại cho những người thừa kế của ông Phan Văn G diện tích đất là 42,6m<sup>2</sup> từ mốc B, C, D, E, G, 3, 4, R, X, Q về mốc B theo Sơ đồ đo đạc ngày 19/7/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C thuộc một phần

thửa đất số 501, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp là có căn cứ chấp nhận.

[4] Tại phiên tòa bà Á vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Hội đồng xét xử xét thấy, trình bày của bà Á là không có đủ căn cứ, đồng thời bà Á có cung cấp các biên lai thu thuế nhà đất nhưng không thể hiện rõ diện tích, số thửa, vị trí đất nên không chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có cơ sở như đã phân tích trên, nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Đối với đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Ngọc Á tại phiên tòa như nêu trên. Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở, nên không được chấp nhận.

[6] Đối với quan điểm và đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa như nêu trên. Hội đồng xét xử xét thấy là có cơ sở và phù hợp pháp luật nên được chấp nhận.

[7] Về án phí: Do kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngọc Á không được chấp nhận, nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, bà Á do thuộc diện người cao tuổi nên được xét miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, Điều 26, 35, 39, 91, 92, 227, 228, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 99, khoản 2 Điều 101, Điều 203 của Luật đất đai; Điều 182, Điều 184 của Bộ luật Dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội 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 kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngọc Á.
2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 70/2024/DS-ST ngày 26 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.
3. Chấp nhận yêu cầu của ông Phan Văn G về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Ngọc Á di dời cây Me Nước để trả lại diện tích đất theo đo đạc thực tế là 42.6m<sup>2</sup> từ mốc B, C, D, E, G, 3, 4, R, X, Q về mốc B theo sơ đồ đo đạc ngày 19/7/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C thuộc một phần thửa đất số 501, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp, cho ông G tiếp tục quản lý, sử dụng.

Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc Á có trách nhiệm phải di dời cây Me N và trả lại cho những người thừa kế của ông Phan Văn G diện tích đất là 42.6m<sup>2</sup> từ mốc B, C, D, E, G, 3, 4, R, X, Q về mốc B theo sơ đồ đo đạc ngày 19/7/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C thuộc một phần thửa đất số 501, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Những người thừa kế của ông Phan Văn G được tiếp tục quản lý, sử dụng một phần căn nhà trên đất và diện tích đất là 42.6m<sup>2</sup> từ mốc B, C, D, E, G, 3, 4, R, X, Q về mốc B theo sơ đồ đo đạc ngày 19/7/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C thuộc một phần thửa đất số 501, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

*(Kèm theo sơ đồ đo đạc ngày 19/7/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C).*

Đương sự có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai, điều chỉnh diện tích, đăng ký quyền sử dụng đất của mình và chịu trách nhiệm nộp các khoản thu theo quy định pháp luật.

4. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Ngọc Á về việc yêu cầu ông Phan Văn G di dời một phần căn nhà để trả lại diện tích đất theo đo đạc thực tế là 42.6m<sup>2</sup> từ mốc B, C, D, E, G, 3, 4, R, X, Q về mốc B theo sơ đồ đo đạc ngày 19/7/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C cho bà Nguyễn Thị Ngọc Á quản lý, sử dụng thuộc một phần thửa đất số 505, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Ngọc Á ngày 02/3/2012.

5. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 6.190.590 đồng nguyên đơn là ông Phan Văn G đã tạm ứng và đã chi xong.

Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc Á phải trả lại cho những người thừa kế của ông Phan Văn G do bà Nguyễn Thị T đại diện nhận số tiền là 6.190.590 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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.

6. Về án phí dân sự:

Bà Nguyễn Thị Ngọc Á được miễn án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

Trong 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 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự 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:***

- VKSND Tỉnh;
- Phòng TTKT&THA TAND 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**

**Hứa Quang Thông**