

Bản án số: **153/2025/DS-PT**

Ngày: 28-3-2025

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 Ngô Tấn Lợi

Các Thẩm phán: Ông Lê Thành Tôn

Ông Sỹ Danh Đạt

- Thư ký phiên tòa: Bà Thái Ngọc Thanh Vy - 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 Thị Được - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08/01/2025, ngày 06/02/2025, ngày 05/3/2025 và ngày 28/3/2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 608/2024/TLPT-DS ngày 26 tháng 11 năm 2024, về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 98/2024/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò bị kháng cáo và bị kháng nghị;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 724/2024/QĐ-PT ngày 16 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Nguyễn Thị D năm 1971 (có mặt);

Địa chỉ: Số H, đường Đ, Phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị D1 Chị Phạm Thị Thanh N năm 2000 (có mặt ngày 06/02/2025, vắng mặt ngày 05/3/2025 và có mặt ngày 28/3/2025); Địa chỉ cư trú: Thôn I, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; Địa chỉ liên hệ: Số A, đường D, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh(Theo Giấy uỷ quyền ngày 28/11/2023).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị D1: Luật sư Vũ Xuân H sư của Công ty L15(có mặt).

2. Bị đơn: Cao Thị H1 sinh năm 1965;

Địa chỉ: Số C, khóm B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Cao Thị H1: Anh Hồ Đăng K, sinh năm 1989 (có mặt); Địa chỉ: Số G, đường H, Khóm B, Phường B, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp (Theo Hợp đồng uỷ quyền ngày 06/01/2025).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Cao Thị H1: Luật sư Hồ Thị X H2 và Luật sư Võ Thị TVăn phòng L4 thuộc Đ (có mặt).

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

3.1. Huỳnh Công L năm 1971 (có mặt);

Địa chỉ: Số C, khóm B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

3.2. Huỳnh Thị Ngọc B năm 1985 (có mặt);

3.3. Huỳnh Thị N1 L1 sinh năm 1990 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số C, khóm B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

4. Người kháng cáo: Bà Cao Thị H1 là bị đơn trong vụ án.

5. Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Lấp Vò.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- **Nguyên đơn bà Nguyễn Thị D2 quyền cho chị Phạm Thị Thanh N2 diện trình bày:** Ngày 15/8/2022, bà D2 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ Giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất, thửa đất số 77, tờ bản đồ số 12, diện tích 332,4m², đất tọa lạc tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (viết tắt thửa 77). Nguồn gốc thửa đất này là do bà D3 chuyển nhượng của bà Huỳnh Thị H2 bà Nguyễn Thị Á người đại diện theo uỷ quyền của bà H3 giao kết, theo hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được công chứng hợp pháp tại Văn phòng C1 vào ngày 26/7/2022. Bà D3 chuyển nhượng của bà H3 thửa đất 77 với giá 500.000.000 đồng. Số tiền này bà D4 thanh toán đủ cho bà H3 nên, phần đất mà bà D3 chuyển nhượng hiện nay có căn nhà cấp 4 của bà Cao Thị H1, mà trước đây bà H3 chỉ cho bà H1 ở nhờ khi nào cần thì yêu cầu bà H1 di dời để trả lại đất. Sau khi bà D3 chuyển nhượng xong thì bà H1 không chịu di dời nhà để trả đất cho bà D, mặc dù bà D4 nhiều lần yêu cầu bà H1 di dời.

Nay bà D5 thống nhất với các yêu cầu phản tố của bà H1 và yêu cầu hộ gia đình bà H1 (gồm bà H1 chị B và chị L1) di dời tất cả các tài sản có trên diện tích đất tranh chấp, trừ 02 ngôi mộ (do cụ Bùi Thị C bà ngoại của bà D6 ông Huỳnh T B1 là cậu ruột của bà D7 trả lại cho bà D14 tích đất theo đo đạc thực tế là 332,4m² (đất ở tại đô thị diện tích 300m² và đất trồng cây lâu năm diện tích 32,4m²) trong phạm vi các mốc M1-M2-M3-M4-M5-M1 theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 30/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L do bà D15 tên và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ ngày 15/8/2022.

Bà D8 lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần tự nguyện hỗ trợ cho

hộ gia đình bà H1 chi phí di dời là 200.000.000 đồng. Bà D9 định bản chính Giấy chứng nhận QSD đất đang do bà D10 giữ và thống nhất với Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp và Biên bản định giá tài sản.

- Bị đơn bà Cao Thị H1 uỷ quyền cho anh Hồ Đăng K đại diện trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp là của cha mẹ chồng bà H1 là cụ Huỳnh Văn T1 cụ Bùi Thị C1 (nhận chuyển nhượng) của cụ Bùi Hữu T2 cụ T9, sử dụng từ năm 1973. Đến năm 1984, khi ông Huỳnh T B1 cưới bà H1 về thì cụ T1 và cụ C2 vợ chồng bà H1 ông B1 ra ở riêng với diện tích chiều ngang khoảng 6m, chiều dài khoảng 45m, tổng diện tích là 270m². Vợ chồng bà H1 có xây dựng nhà ở, quản lý sử dụng ổn định từ thời điểm đó và hiện nay phần đất này thuộc thửa đất số 77, tờ bản đồ số 12, do bà D15 tên Giấy chứng nhận QSD đất. Đến năm 2006, chồng bà H1 là ông B1 chết, bà H1 cùng các con vẫn sinh sống trên đất cho đến nay. Tuy nhiên, không biết lý do gì mà bà D15 tên Giấy chứng nhận QSD đất bao gồm luôn phần đất của bà H1 quản lý, sử dụng từ trước đến nay. Bà H1 đã nhiều lần yêu cầu bà H3 là mẹ ruột của bà D11 với bà D12 lại phần diện tích đất đã lấn chiếm của bà H1 nhưng bà H3 và bà D5 đồng ý.

Nay bà H1 yêu cầu thu hồi Giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa đất số 77, tờ bản đồ số 12, diện tích 332,4m², đất tọa lạc tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắc cho bà D21 ngày 15/8/2022; Và có yêu cầu phản tố yêu cầu công nhận QSD đất cho bà Hoàng P diện T3 theo đo đạc thực tế là 332,4m² trong phạm vi các mốc M1-M2-M3-M4-M5-M1 theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 30/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L H1 được tiếp tục sử dụng.

Bà H1 xác định phần diện tích đất tranh chấp không thay đổi hiện trạng và thống nhất với Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp và Biên bản định giá tài sản.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Công L1 bày: Nguồn gốc thửa đất mà bà D29 bà H1 tranh chấp là của cha mẹ ông L2 của cụ Bùi Hữu T2 và cụ T10 lý, sử dụng từ năm 1973. Đến năm 2000, mẹ của ông L3 cụ Bùi Thị C3 tên cho ông L4 lý, sử dụng thửa đất số 514, tờ bản đồ số 5a, diện tích 300m², mục đích sử dụng đất ở tại nông thôn 300m², đất tọa lạc tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp do ông L5 tên Giấy chứng nhận QSD đất. Giáp với thửa đất của ông L3 thửa đất của chị ông L3 bà Huỳnh Thị H4 tên Giấy chứng nhận QSD đất và hiện nay do bà D15 tên Giấy chứng nhận QSD đất. Tuy nhiên, không hiểu lý do gì mà bà D13 sử dụng phần diện tích đất của ông L6 chiều ngang 6m, chiều dài 45m, tổng diện tích 270m² thuộc một phần thửa đất số 514, tờ bản đồ số 5a do ông L5 tên Giấy chứng nhận QSD đất và một phần thửa đất số 441b, tờ bản đồ số 5a do mẹ của ông L3 cụ Bùi Thị C4 tên Giấy chứng nhận QSD đất. Ông L7 nhiều lần yêu cầu bà D12 lại phần diện tích đất đã chiếm nhưng bà D5

đồng ý.

Nay ông L8 yêu cầu tranh chấp gì với bà D20 bà H1 không có yêu cầu độc lập trong vụ án này. Ông L9 nhất với Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp và Biên bản định giá tài sản.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 98/2024/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò (viết tắt bản án sơ thẩm) đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Diệu .
2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Cao Thị H1

Buộc hộ bà Cao Thị H1 (gồm bà Cao Thị H1 chị Huỳnh Thị Ngọc B2 chị Huỳnh Thị N1 L1 di dời căn nhà cấp 4, các cây trồng, các tài sản cá nhân, vật kiến trúc và công trình phụ (nếu có) để giao trả cho bà Nguyễn Thị D14 tích đất theo đo đạc thực tế là 332,4m² (đất ở tại đô thị 300m² và đất trồng cây lâu năm 32,4m²) trong phạm vi các mốc M1-M2-M3-M4-M5-M1 theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất ngày 30/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, thuộc thửa đất số 77, tờ bản đồ số 12, diện tích cấp giấy 332,4m², đất tọa lạc tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp do bà Nguyễn Thị D15 tên và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ ngày 15/8/2022.

(Kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp và Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 30/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L)

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu tự nguyện của bà Nguyễn Thị Đỗ T4 cho hộ bà Cao T5 H1 chi phí di dời là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

4. Về án phí và tạm ứng án phí:

- Bà Cao Thị H1 chị Huỳnh Thị Ngọc B2 chị Huỳnh Thị N1 L1 phải chịu 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ với số tiền 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng) mà bà H1 đã đại diện nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0016442, ngày 20/02/2023 và số 0007498, ngày 13/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp. Bà H1 chị B và chị L1 đã thực hiện xong.

- Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị D16 tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) mà bà D4 nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013946, ngày 17/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.

5. Về chi phí tố tụng và tạm ứng chi phí tố tụng: Buộc bà Cao Thị H1 chị Huỳnh Thị Ngọc B2 chị Huỳnh Thị N1 L1 hoàn trả cho bà Nguyễn Thị D16 tiền chi phí tố tụng tổng cộng là 4.409.000đ (Bốn triệu, bốn trăm lẻ chín nghìn đồng).

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 30/9/2024 bà C12 thống nhất bản án sơ thẩm, nên đã kháng cáo yêu cầu Tòa án phúc thẩm xem xét, giải quyết sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà H1 không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà D. Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Lấp Vò kháng nghị một phần bản án sơ thẩm theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 03/QĐ-VKS-DS ngày 01 tháng 10 năm 2024, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm vụ án theo hướng sửa một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp trình bày: Bổ sung kháng nghị theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 03/QĐ-VKS-DS ngày 01 tháng 10 năm 2024 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Lấp Vò. Do qua diễn biến thẩm tra chứng cứ tại phiên tòa có đủ căn cứ xác định đất tranh chấp thửa 77, diện tích 332,4m² thuộc thửa 441a do bà Huỳnh Thị H4 tên giấy chứng nhận QSD đất. Tuy nhiên, bà Cao Thị H5 sử dụng đất tranh chấp từ năm 1984, tại phiên tòa anh Hồ Đăng K1 người đại diện theo ủy quyền của bà H1 và thành viên hộ bà H1 là chị B3 thống nhất trả giá trị đất tranh chấp cho bà Nguyễn Thị D17 604.860.000 đồng. Theo đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà H1; Chấp nhận kháng nghị bổ sung của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp theo hướng giao đất tranh chấp thửa 77 cho hộ bà H1 và hộ bà H1 có nghĩa vụ liên đới trả giá trị đất tranh chấp cho bà D16 tiền 604.860.000 đồng, thu hồi giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho bà D7 cấp lại cho hộ bà H1

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Cao Thị H1 là Luật sư Hồ Thị X H2 và Luật sư Võ Thị T6 bày: Nguồn gốc đất tranh chấp thửa 77 là của cha mẹ chồng bà H1 là cụ Huỳnh Văn T1 cụ Bùi Thị C5 chuyển nhượng của cụ Bùi Hữu T2 và cụ T10 lý, sử dụng từ năm 1973, đến năm 1984 thì cho đất tranh chấp để vợ chồng bà H1 ông B1 xây dựng nhà ở trên đất, hộ bà H1 đã sử dụng đất liên tục từ năm 1984 cho đến nay đã trên 40 năm; Theo Công văn của UBND huyện L cho Tòa án thể hiện đã cấp đất tranh chấp cho bà Huỳnh Thị H3 năm 1991, do bà H1 không hay biết nên không khiếu nại việc cấp đất cho bà H6 nay bà H1 không có đất nơi nào khác, việc này có xác nhận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, hộ bà H1 có nhu cầu cấp thiết để sử dụng đất. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà H1 hộ bà H1 đồng ý trả giá trị đất cho bà D16 tiền 604.860.000 đồng (giá theo Biên bản định giá tài sản ngày 14/9/2023 là: 300m² đất ONT x 2.000.000 đồng/m² + 32,4m² đất CLN x 150.000 đồng/m²). Đồng thời chấp nhận kháng nghị bổ sung của Viện kiểm sát tại phiên tòa như nêu trên.

- Bị đơn bà Cao Thị H7 quyền cho anh Hồ Đăng K đại diện trình bày: Thống nhất lời bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Luật sư Hồ Thị X H2 và Luật sư Võ Thị T7 nêu trên, không bổ sung gì thêm.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị D1 là Luật sư Vũ Xuân H8 bày: Tại phiên tòa hôm nay anh Hồ Đăng K đại diện hợp pháp cho bị đơn bà Cao Thị H9 ý trả giá trị đất tranh chấp cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Diệu X1 đã thừa nhận ở nhờ trên đất tranh chấp. Theo Công văn số 830/CNVPĐKĐĐHLV-KTĐC ngày 12/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L thể hiện đất tranh chấp thuộc thửa 77 và 02 bức tường của ông L8 nằm trong phạm vi đất tranh chấp. Bị đơn không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh đã sử dụng đất tranh chấp từ năm 1984. Việc cấp giấy chứng nhận QSD đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho bà H3 sau đó cấp cho bà D18 nhận chuyển nhượng đất từ bà H3 là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát và không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà H1 giữ nguyên bản án sơ thẩm. Bà D19 ý hỗ trợ di dời nhà và tài sản cho hộ bà H1 số tiền 200.000.000 đồng.

- Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D17 chị Phạm Thị Thanh N3 trình bày: Thống nhất lời bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Luật sư Vũ Xuân H10 như nêu trên, không bổ sung gì thêm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Công L1 bày: Không có yêu cầu trong vụ án này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Huỳnh Thị Ngọc B4 bày: Thống nhất lời bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Luật sư Hồ Thị X H2 và Luật sư Võ Thị T7 nêu trên, không bổ sung gì thêm.

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

+ Về tố tụng: Thủ tục kháng cáo của bị đơn bà Cao Thị H1 và Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Lấp Vò 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 nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Cao Thị H1 và chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Lấp Vò được Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp bổ sung tại phiên tòa, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 98/2024/DS-ST ngày 17/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò, theo hướng Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D20 chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Cao Thị H1,

giao đất tranh chấp thửa 77 cho hộ bà H1 và hộ bà H1 có nghĩa vụ trả giá trị đất tranh chấp cho bà D16 tiền 604.860.000 đồng, thu hồi giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho bà D7 cấp lại cho hộ bà H1 (Kèm theo Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm số: 39/PB-VKS-DS ngày 28/3/2025).

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 huyện Lấp Vò thụ lý và giải quyết sơ thẩm vụ án “*Tranh chấp QSD 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 bà Cao Thị H1 nộp đơn kháng cáo vào ngày 30/9/2024 và Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Lấp Vò ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 03/QĐ-VKS-DS ngày 01/10/2024 là trong thời hạn kháng cáo và kháng nghị theo quy định tại các Điều 273, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm chị Huỳnh Thị N1 L1 vắng mặt sau khi được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, 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: Nguồn gốc thửa đất số 77, diện tích 332,4m² (trong đó đất ở: 300m² và đất trồng cây lâu năm: 32,4m²), tờ bản đồ số 12 (bản đồ địa chính chính quy), diện tích đất theo đo đạc thực tế là 332,4m² trong phạm vi các mốc M1-M2-M3-M4-M5-M1 theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 30/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đ1 (viết tắt là Sơ đồ đo đạc đất tranh chấp), đất tọa lạc tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cho bà Nguyễn Thị D21 ngày 15/8/2022 (viết tắt là đất tranh chấp hay đất thửa 77) trước đây thuộc thửa đất số 441a, diện tích 1.300m² (trong đó đất ở: 300m² và đất trồng cây lâu năm: 1.000m²), tờ bản đồ số 5a (bản đồ 299), đất tọa lạc tại xã B, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (nay là thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp) được UBND huyện T11 (nay là huyện L chứng nhận QSD đất lần đầu cho bà Huỳnh Thị H11 ngày 22/10/1991 (viết tắt là thửa 441a). Năm 1994 bà H3 chuyển nhượng một phần thửa 441a cho ông Nguyễn T8 L2 tách ra thành thửa 441c, diện tích 912m², tờ bản đồ số 5a (bản đồ 299), đất trồng cây lâu năm do ông Nguyễn T8 L2 đứng tên giấy chứng nhận QSD đất cấp ngày 03/01/1994, phần còn lại thửa 441a có diện tích 388m². Ngày 11/02/2022, bà H3 có đơn đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận QSD đất từ thửa 441a thành thửa 77 và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy ngày 05/7/2022, việc cấp đổi Giấy chứng nhận QSD đất có tiến hành đo đạc thực tế, nên diện tích từ 388m² giảm xuống còn 332,4m².

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị D22 rằng mẹ bà D17 bà H3 trước đây khoảng

năm 1991 (sau khi bà H3 được cấp Giấy chứng nhận QSD đất thửa 441a) có cho gia đình bà H1 ở nhờ trên đất. Trước khi bà D3 chuyển nhượng đất thửa 77 từ bà H3 thì bà H1 thống nhất thỏa thuận bằng lời nói (bằng miệng) với bà H3 và bà D23 di dời nhà trả đất cho bà D18 bà D24 yêu cầu nhưng khi bà D25 cầu thì bà H1 không đồng ý. Bà D26 kiện yêu cầu hộ gia đình bà Cao Thị H12 bà Cao Thị H1 chị Huỳnh Thị Ngọc B2 chị Huỳnh Thị Ngọc L10 (viết tắt là hộ bà Cao Thị H13) hộ bà H1 di dời căn nhà và tất cả các tài sản có trên đất tranh chấp để trả đất lại cho bà D27 phiên tòa phúc thẩm bà D28 nhất tự nguyện hỗ trợ di dời cho hộ bà H1 số tiền 200.000.000 đồng.

Bị đơn bà Cao Thị H14 yêu cầu phản tố yêu cầu thu hồi Giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa 77 và yêu cầu công nhận cho bà H1 được quyền sử dụng đất tranh chấp. Bởi vì, đất tranh chấp có nguồn gốc là của cha mẹ chồng bà H1 là cụ T1 và cụ C1 của cụ T2 và cụ T3 năm 1973. Đến năm 1984 cụ T1 và cụ C2 vợ chồng bà H1 ông B1 ra ở riêng và xây dựng nhà ở trên diện tích đất khoảng 270m² thuộc thửa 441b, hiện nay là đất tranh chấp thuộc thửa 77. Tại phiên tòa phúc thẩm anh K2 diện theo ủy quyền của bà H1 thống nhất trong trường hợp có căn cứ xác định đất tranh chấp thuộc thửa 441a của bà H3 thì thống nhất trả giá trị đất tranh chấp cho bà D theo Biên bản định giá tài sản ngày 14/9/2023 thành tiền là 604.860.000 đồng.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy:

- Theo Công văn số 138/UBND-NC ngày 20/7/2023 và Công văn số 270/UBND-NC ngày 10/9/2024 của UBND huyện L cung cấp thông tin cho Tòa án liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa 441a cho bà Huỳnh Thị H11 ngày 22/10/1991 do hồ sơ lưu trữ bị thất lạc, nguyên nhân việc lưu trữ hồ sơ trước đây gặp nhiều khó khăn và công tác lưu trữ chưa đảm bảo theo quy định nên hồ sơ bị thất lạc. Tuy nhiên, theo nội dung Công văn số 2272/CNVPĐKĐDH LV-KTĐC ngày 11/7/2023, Công văn số 3051/CNVPĐKĐDH LV-ĐKCG ngày 18/8/2023, Công văn số 4382/CNVPĐKĐDH LV-KTĐC ngày 02/11/2023, Công văn số 4650/CNVPĐKĐDH LV-ĐKCG ngày 04/9/2024 và Công văn số 830/CNVPĐKĐDH LV-KTĐC ngày 12/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L thông tin, hồ sơ cấp giấy và các tài liệu kèm theo cho Tòa án thể hiện: Nguồn gốc thửa đất số 77 đang tranh chấp trước đây là thửa đất số 441a được UBND huyện T11 (nay là huyện L) chứng nhận QSD đất lần đầu cho bà H3 vào ngày 22/10/1991 và việc cấp giấy không có tiến hành đo đạc, nhưng đảm bảo đúng đối tượng, đúng quy trình, thủ tục cấp giấy theo quy định của pháp luật tại thời điểm cấp giấy. Thửa đất số 441c được UBND huyện T11 (nay là huyện L) cho ông Nguyễn T8 L2 vào ngày 03/01/1994 là từ nhận chuyển nhượng một phần của thửa đất số 441a. Sau khi biến động chuyển nhượng cho ông L2 phần diện tích 912m², đất trồng cây lâu năm và phần tổng diện tích đất còn lại của bà H3 đối với thửa đất số 441a, tờ bản đồ số

5a là 388m², gồm đất ở tại nông thôn 300m² và đất trồng cây lâu năm 88m² là đúng theo Giấy chứng nhận QSD đất đã được UBND huyện T11(nay là huyện Lxác nhận cấp vào ngày 03/01/1994. Ngày 11/02/2022, cụ H3có đơn đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận QSD đất từ thửa 441a, diện tích 388m² thành thửa đất số 77, diện tích 332,4m², đất ở tại nông thôn 300m² và đất trồng cây lâu năm 32,4m² và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ giấy ngày 05/7/2022. Việc cấp đổi Giấy chứng nhận QSDĐ có tiến hành đo đạc thực tế nên diện tích từ 388m² giảm xuống còn 332,4m² và việc cấp giấy đảm bảo đúng đối tượng và đúng quy trình, thủ tục cấp giấy theo quy định của pháp luật tại thời điểm cấp giấy. Đến ngày 26/7/2022, cụ H3chuyển nhượng đất thửa 77 cho bà Nguyễn Thị D29 giá 500.000.000 đồng và bà D30 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ giấy ngày 15/8/2022 và việc cấp giấy đảm bảo đúng đối tượng, đúng quy trình, thủ tục cấp giấy theo quy định của pháp luật tại thời điểm cấp giấy. Vị trí phần diện tích đất tranh chấp 332,4m² trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4, M5 về M1 theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 30/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L sang hệ thống bản đồ giải thửa 299 được cấp Giấy chứng nhận QSD đất thuộc thửa đất số 441a và nay thuộc thửa 77 bản đồ lưới chính quy.

- Trình bày của ông L11 hộ bà H1không phù hợp thực tế đất đang tranh chấp, bởi lẽ ông L12 cụ C6 nhượng diện tích 300m², đất ở tại nông thôn, thuộc một phần của thửa đất số 441b, tờ bản đồ số 5a, diện tích 480m² (đất ở tại nông thôn 300m² và đất trồng cây năm 180m²), đất tọa lạc tại xã B, huyện L (nay là thị trấn L, huyện L cho cụ C7 ngày 22/10/1991 và ông L12 UBND huyện Lchỉnh lý biến động tại trang 4 của Giấy chứng nhận QSD đất vào ngày 20/5/2000 thành thửa đất số 514, tờ bản đồ số 5a và đến ngày 07/6/2000, ông L12 UBND tỉnh Đcấp Giấy chứng nhận QSD đất của thửa đất số 514, tờ bản đồ số 5a, diện tích 300m², đất ở tại nông thôn, đất tọa lạc tại thị trấn L, huyện L trong vị trí đất tranh chấp như nêu trên. Đối với phần diện tích 180m² theo hồ sơ địa chính quản lý thể hiện thuộc thửa đất số 441b, tờ bản đồ số 5a được UBND huyện Lcấp cho cụ C8 thửa đất này chưa được cấp đổi theo hệ thống bản đồ địa chính chính quy thì vị trí phần diện tích 180m² không nằm trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4, M5 về M1 theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 30/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L các mốc này thuộc thửa đất số 441a, tờ bản đồ số 5a đã cấp đổi sang hệ thống bản đồ địa chính chính quy thành thửa đất số 77, tờ bản đồ số 12.

- Tại phiên tòa phúc thẩm lời khai của ông L3 không thống nhất có lúc ông L13 rằng diện tích đất 180m² (CLN) cụ C2 hộ bà H1có vị trí nằm phía sau thửa đất 514, diện tích 300m² (ONT) do hộ ông L5 tên Giấy chứng nhận QSD đất, có lúc thì ông L13 rằng ngay vị trí đất tranh chấp, còn ranh giới thửa 514 với thửa 77 có lúc trình bày là đến hết bức tường của gia đình ông, có lúc thì ông cho rằng bao trùm qua đất tranh chấp nhưng ông L8 làm thủ tục để khởi kiện trong vụ án

này. Nền trình bày của ông L3 không đủ cơ sở chứng minh. Ngoài ra, theo nội dung Tờ tường trình ngày 13/02/2023 của ông L14 hiện: Giáp với thửa 514 đất của ông L3 thửa đất của bà H3 là phù hợp với Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp. Nên việc bà H1 và ông L13 rằng đất tranh chấp thuộc diện tích 180m² trong một phần của thửa đất số 441b (bản đồ 299) mà cụ T1 và cụ C2 vợ chồng bà H1 ông B1 là không có căn cứ để chấp nhận.

Như vậy, có đủ căn cứ xác định phần diện tích đất tranh chấp theo đo đạc thực tế là 332,4m² trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4, M5 về M1 là thuộc thửa đất số 441a (bản đồ 299) mà cụ H3 được cấp Giấy chứng nhận QSD đất lần đầu vào ngày 22/10/1991, cấp đổi thành thửa đất số 77 (bản đồ địa chính chính quy) vào ngày 05/7/2022 và cụ H3 chuyển nhượng cho bà D20 bà D30 cấp giấy vào ngày 15/8/2022. Nên việc hộ bà H1 cho rằng đất tranh chấp đã được cụ C2 vợ chồng bà H1 và ông B1 năm 1984 là không có đủ cơ sở, mặt khác hộ bà H1 cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho trình bày của mình là có căn cứ. Ngoài ra, việc này cũng không được bà D31 nhận mà cho rằng bà H3 cho hộ bà H1 ông B1 mượn đất sử dụng từ năm 1991 sau khi bà H3 được Nhà nước cấp giấy chứng nhận QSD đất.

- Mặt khác, vào thời điểm cụ C9 sống cũng không có tranh chấp với bà H3 và đến khi cụ C10, thì những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ C11 không có ai yêu cầu chia di sản thừa kế, không có ai tranh chấp với bà H3 và bà D32 cho đến khi bà D26 kiện đã được Tòa án thụ lý và đến ngày 05/12/2022 bà H1 mới có đơn yêu cầu phản tố. Hơn nữa, qua phân tích nêu trên cho thấy, nguồn gốc thửa đất số 77 trước đây là thửa đất số 441a là của cụ H3 được cấp Giấy chứng nhận QSD đất lần đầu vào ngày 22/10/1991.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm anh K2 diện theo ủy quyền của bị đơn bà H1 và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của bà H1 đồng thời cho rằng trong trường hợp có căn cứ xác định đất tranh chấp thuộc thửa 441a của bà H3 thì thống nhất trả giá trị đất tranh chấp cho bà D do bà D đứng tên thửa 77, giá theo Biên bản định giá tài sản ngày 14/9/2023 thành tiền là 604.860.000 đồng. Xét thấy, có đủ tài liệu, chứng cứ chứng minh đất tranh chấp có nguồn gốc của bà H3 chuyển nhượng cho bà D, nhưng hiện nay hộ bà H1 không có đất khác ngoài đất thửa 77 đang sử dụng, hộ bà H1 cũng đã sử dụng đất tranh chấp ổn định, lâu dài, công khai trên 30 năm, trên đất có nhà, vật kiến trúc và có mộ ông B1 cụ C cùng cây trồng của hộ bà H1 nên cần thiết giao đất tranh chấp cho hộ bà H1 tiếp tục sử dụng nhằm ổn định cuộc sống, tuy nhiên hộ bà H1 có nghĩa vụ trả giá trị đất tranh chấp cho bà D 604.860.000 đồng là phù hợp. Nên chấp nhận một phần kháng cáo của bà H1.

[5] Xét tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát tỉnh Đồng Tháp thay đổi bổ sung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Lấp Vò, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm vụ án theo hướng sửa

một phần bản án sơ thẩm, giao đất tranh chấp thửa 77 cho hộ bà H1 tiếp tục sử dụng, đồng thời hộ bà H1 có nghĩa vụ trả giá trị đất tranh chấp cho bà D604.860.000 đồng, thu hồi giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho bà D7 cấp lại cho hộ bà H1, xét là có cơ sở như đã phân tích trên, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

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

[7] Đối với đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị D20 Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà Cao Thị H15 có một phần cơ sở như đã phân tích trên, nên đề nghị của các Luật sư được Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận một phần.

[8] Từ cơ sở trên, Hội đồng xét xử chấp nhận bổ sung kháng nghị của đại diện Viện kiểm sát và chấp nhận một phần kháng cáo của bà Cao Thị H1, sửa bản án sơ thẩm theo nội dung phân tích trên.

[9] Về án phí và chi phí tố tụng khác:

Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật khi sửa án sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm, do bản án sơ thẩm bị sửa, nên bà H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Chấp nhận việc bổ sung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tại phiên tòa phúc thẩm;

2. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Cao Thị H1

3. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 98/2024/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò.

Áp dụng khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 91 và các Điều 96, 147, 157, 165, 227, 228 và Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503, Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26, Điều 27 và Điều 29 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;

3.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Diệu .

3.2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Cao Thị H1

Giao cho hộ bà C13 (Viết tắt là hộ bà Cao Thị H16 tích đất theo đo đạc thực tế là 332,4m² (đất ở tại đô thị 300m² và đất trồng cây lâu năm 32,4m²) trong phạm vi các mốc M1-M2-M3-M4-M5-M1 theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất ngày 30/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, thuộc thửa đất số 77, tờ bản đồ số 12, diện tích cấp giấy 332,4m², đất tọa lạc tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp do bà Nguyễn Thị D15 tên Giấy chứng nhận QSD đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đăc lập ngày 15/8/2022.

Đề nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị D15 tên ngày 15/8/2022 đối thửa đất số 77, tờ bản đồ số 12, diện tích cấp giấy 332,4m², đất tọa lạc tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp để cấp lại cho hộ bà Cao Thị H1

Hộ bà Cao Thị H14 quyền và nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền kê khai, đăng ký QSD đất diện tích 332,4m² thuộc thửa 77 được giao như nêu trên.

(Kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp và Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 30/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L).

3.3. Hộ bà Cao Thị H14 nghĩa vụ liên đới trả giá trị QSD đất thửa 77 cho bà Nguyễn Thị D16 tiền 604.860.000đ (Sáu trăm lẻ bốn triệu tám trăm sáu mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật 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 xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3.4. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu tự nguyện của bà Nguyễn Thị Đỗ T4 cho hộ bà Cao T5 H1 chi phí di dời là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng).

3.5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Cao Thị H1 chị Huỳnh Thị Ngọc B2 chị Huỳnh Thị N1 L1 phải liên đới chịu 28.194.400 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 600.000 đồng mà bà H1 đã đại diện nộp tạm ứng án phí, theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0016442, ngày 20/02/2023 và số 0007498, ngày 13/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp. Bà H1 chị B và chị L1 còn phải liên đới nộp tiếp 27.594.400đ (Hai mươi bảy triệu năm trăm chín mươi bốn nghìn bốn trăm đồng).

- Bà Nguyễn Thị D33 chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền bà D4 nộp tạm ứng án phí, theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa

án số 0013946, ngày 17/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.

3.6. Về chi phí tố tụng và tạm ứng chi phí tố tụng: Bà Cao Thị H1 chị Huỳnh Thị Ngọc B2 chị Huỳnh Thị N1 L1 phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 4.409.000 đồng. Do bà D4 nộp tạm ứng và đã chi xong, nên bà H1 chị B và chị L1 có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà D16 tiền 4.409.000 đồng.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Cao Thị H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả lại cho bà H1 số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng, theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013946, ngày 30/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp

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 GD-KT TAND Tỉnh;
- TAND huyện Lấp Vò;
- Chi cục THADS huyện Lấp Vò;
- Đường sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS (Vy).

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

(Đã ký tên và đóng dấu)

Ngô Tấn Lợi