

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 268/2025/DS-PT
Ngày 24-4-2025
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tấn Quốc

Các Thẩm phán

Bà Lê Thị Bích Tuyền

Ông Đinh Tiền Phương

- Thư ký phiên tòa: Ông Khổng Văn Đa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:
Ông Huỳnh Phạm Khánh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21 và 24 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 20/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 02 năm 2025 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 254/2024/DS-ST ngày 20 tháng 8 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 81/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Phạm Thị L, sinh năm 1930.

2. Bà Phạm Thị C, sinh năm 1940.

3. Bà Phạm Thị Ú, sinh năm 1950.

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

4. Bà Trần Thị Mỹ C1, sinh năm 1966.

5. Bà Trần Thị Ánh T, sinh năm 1969.

6. Bà Trần Thị Cẩm H, sinh năm 1970.

7. Bà Trần Thị Thúy H1, sinh năm 1975.

8. Bà Trần Thị Chí T1, sinh năm 1977.

Cùng địa chỉ cư trú: Số E, khu V, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Ngô Hồng S, sinh năm 1962. Địa chỉ cư trú: Số E, khu V, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (Theo Văn bản ủy quyền ngày 16/5/2023).

- *Bị đơn:* Bà Trần Thị R, sinh năm 1963. Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Đặng Thị Thành Đ, sinh năm 1979. Địa chỉ cư trú: Ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Long An (Theo Văn bản ủy quyền ngày 20/01/2025).

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

1. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1946. Địa chỉ cư trú: Tổ C, khu phố E, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

2. Ông Phạm Hồng V, sinh năm 1963. Địa chỉ cư trú: Số B, Phường E, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Phạm Hoàng H2, sinh năm 1966. Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

4. Ông Phạm Hoàng D, sinh năm 1968. Địa chỉ cư trú: Số B, ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

5. Ông Phạm Hồng T3, sinh năm 1974. Địa chỉ cư trú: Số B, ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

6. Ông Nguyễn Tấn K, sinh năm 1974. Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Bà Phạm Thị L, bà Phạm Thị C, bà Phạm Thị Ú, bà Trần Thị Mỹ C1, bà Trần Thị Ánh T, bà Trần Thị Cẩm H, bà Trần Thị Thúy H1, bà Trần Thị Chí T1 là các nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Phạm Thị L, bà Phạm Thị C, bà Phạm Thị Ú, bà Trần Thị Mỹ C1, bà Trần Thị Ánh T, bà Trần Thị Cẩm H, bà Trần Thị Thúy H1, bà Trần Thị Chí T1 (gọi tắt là nguyên đơn) do ông Ngô Hồng S đại diện trình bày:

Vào năm 2002, bà Phạm Thị L, bà Phạm Thị C, bà Phạm Thị Ú, ông Bùi Tấn D1, ông Ngô Hồng S khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất (viết tắt là QSDĐ) với ông Phạm Văn N đối với diện tích các thửa đất số 501, 581, tờ bản đồ số 5, đất tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (khi đó bà Phạm Thị N1 có ông T4 đại diện, hiện nay bà N1 đã chết có các con thừa kế gồm bà C1, bà T, bà H, bà H1 và bà T1).

Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 19/QĐ.CN ngày 28/7/2004 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa thì:

-Ông Bùi Tấn D1 được sử dụng diện tích đất 4,7m x 25m (phía Nam giáp tỉnh lộ 10, dài 5m).

-Ông Phạm Văn N được sử dụng diện tích đất tiếp giáp với đất chia cho ông Bùi Tấn D1 (phía Nam giáp tỉnh lộ 10 dài 4m).

-Bà Phạm Thị C được sử dụng diện tích đất 5m x 17m (phía Nam giáp tỉnh lộ 10 dài 5m).

-Ông Trần Văn T4 được sử dụng diện tích đất 5m x 17m (phía Nam giáp tỉnh lộ 10 dài 5m).

-Bà Phạm Thị L được sử dụng diện tích đất 5m x 17m (phía Nam giáp tỉnh lộ 10 dài 5m).

-Bà Phạm Thị Ú được sử dụng diện tích 5m x 17m (phía Nam giáp tỉnh lộ 10 dài 5m).

-Phần diện tích 285,6m² (một phần thửa 501) có vị trí: Bắc giáp thửa 581, dài 5,7m; Nam giáp Tỉnh lộ 10 dài 17m; Tây giáp thửa 501 (còn lại), dài 17m; Đông giáp lối đi dài 27,4m thì thỏa thuận làm lối đi vào thổ mộ. Tuy nhiên, sau đó, nguyên đơn thỏa thuận dời lối đi này sang tiếp giáp với phần đất đã cho ông N có chiều ngang 05m để đi vào thổ mộ.

Căn cứ vào sự thỏa thuận theo quyết định nêu trên, nguyên đơn đã sử dụng đúng vị trí của mình. Tuy nhiên, phần đất cho ông N có chiều ngang 04 mét, giáp ranh với đất của ông Bùi Tấn D1 nhưng khi ông N xây nhà thì ông không xây sát ranh với đất ông D1 mà chừa khoảng trống 2m để lấn sang đất còn lại mà thân tộc dùng làm lối đi vào thổ mộ giáp Tỉnh lộ 10.

Hiện nay, ông N đã chết, bà Trần Thị R là người ở chung nhà với ông N đã xây tường rào, làm cửa chắc chắn ngang toàn bộ lối đi vào thổ mộ có chiều ngang giáp Đường tỉnh 825 là 5m. Ngoài ra, bà R còn sử dụng luôn diện tích khoảng 1.000m² đất phía sau (thổ mộ có sẵn) thuộc một phần thửa 501 mà thân tộc để lại nhằm mục đích mở rộng thêm đất làm thổ mộ.

Như vậy, ngoài diện tích mà thân tộc đã thỏa thuận cho ông N có chiều ngang giáp Tỉnh lộ 825 là 04m thì bà R đã xây dựng hàng rào lấn chiếm toàn bộ diện tích lối đi vào thổ mộ có chiều ngang 5m.

Như vậy, hiện tại, bà R sử dụng diện tích đất có chiều ngang là 09m (giáp tỉnh lộ 825), chiều dài khoảng 40m và phần đất trống mà các nguyên đơn để lại để mở rộng đất dùng làm thổ mộ có diện tích 1.000m² thuộc một phần thửa 501 còn lại.

Ông S đại diện cho bà Ú trình bày, ông biết rất rõ sự việc của vụ án, theo Quyết định số 19/QĐ.CN ngày 28/7/2004 thì các bên có thỏa thuận chừa 05m ngang làm đường đi vào đất thổ mộ. Còn phần đất của bà Ú được 05m ngang, nhưng do phần cuối cùng, là phần đất tam giác, giáp đường bê tông, không sử dụng làm gì nên để lại cho bà Ú. Vì vậy, bà Ú được đứng tên diện tích QSDĐ nhiều hơn so với quyết định. Còn bà L theo quyết định 05m ngang, nhưng bà L đồng con nên để lại cho bà L 06m ngang.

Khi bà L, bà Ú đứng tên QSDĐ nhiều hơn so với quyết định thì tất cả mọi người (kể cả ông N) đều không có ý kiến gì.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Trần Thị R và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Phạm Văn N, bao gồm bà Nguyễn Thị T2, ông Phạm Hồng V, ông Phạm Hoàng D, ông Phạm Hoàng H2, ông Phạm Hồng T3 phải tháo dỡ, di dời công trình xây dựng trên đất lấn chiếm để trả lại cho thân tộc là các nguyên đơn diện tích đất khoảng 200m² để đi vào thổ mộ và 1.000m² đất trống thuộc một phần thửa 501, tờ bản đồ số 5, đất tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Nguyên đơn không đồng ý bồi thường giá trị của công trình, kiến trúc trên đất của bà R đã xây dựng, do bà R đã xây dựng trái phép, không được sự đồng ý của các thành viên trong gia đình ông N nên việc yêu cầu bồi thường là không có căn cứ, nguyên đơn không chấp nhận.

Bị đơn là bà Trần Thị R do người đại diện theo ủy quyền là bà Phạm Thị Lệ H3 trình bày tại cấp sơ thẩm như sau:

Bà R có chung sống với ông Phạm Văn N, có giấy xác nhận hôn nhân thực tế do UBND xã Đ xác nhận ngày 20/5/2011. Trong thời gian chung sống, bà và ông N không có con chung. Trước đó, ông N đã từng chung sống với bà Nguyễn Thị T2, không có đăng ký kết hôn, có tổng cộng 06 người con gồm: Phạm Hồng V, Phạm Hoàng H2, Phạm Hoàng D, Phạm Hoàng T5, Phạm Thị Tuyết M và Phạm Thị Lệ H3. Sau khi không còn chung sống với bà T2, ông N mới chung sống và có hôn nhân thực tế với bà R.

Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời, ngày 24/6/2024, bà có đơn yêu cầu phản tố là nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn thì bà xin được cùng đứng tên đồng sở hữu với nguyên đơn về hai thửa đất tranh chấp, đồng thời, buộc nguyên đơn trả lại giá trị thực tế theo chứng thư thẩm định giá đối với công trình bà đã xây dựng mà nguyên đơn buộc bà phải di dời.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn K trình bày:

Ông là con ruột của bà Ú. Trước giờ ông không có ba, bà Ú sinh ông ra và có em ruột là Nguyễn Tấn P (đã chết năm 2019). Trong vụ án chia thừa kế năm 2004, cụ thể theo Quyết định số 19/QĐ.CN ngày 28/7/2004, bà Ú được quyền sử dụng 85m² (thuộc một phần thửa đất số 501), ông có biết sự việc này. Hiện nay, bà Ú được đứng tên khoảng 200m² đất. Phần đất dư ra này vì đó là phần cuối đất, các di đồng ý để cho mẹ ông đứng tên QSDĐ. Nay ông thống nhất với lời trình bày của ông Ngô Hồng S. Ông không có ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Hồng V, ông Phạm Hoàng H2 trình bày:

Các ông không có ý kiến gì, thống nhất với lời trình bày của ông Phạm Hoàng D trong vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị L và nguyên đơn với bà Trần Thị R.

Người làm chứng là ông Ngô Văn N2 trình bày:

Con đường bê tông tiếp giáp với đất của bà Phạm Thị Ú là con đường xe bò, gia đình ông đã sử dụng hơn 100 năm, để đi vào nhà. Phần tường gạch giáp với con đường là do ông xây dựng khoảng 4-5 năm nay. Trước đây, khi có đám ma, chôn cất mồ mã thì dòng họ bên gia đình bà Ú đi trên đất của nhà ông (do ông N không cho đi trên phần đất của ông N, ông thấy quá phiền phức nên ông xây rào, không cho đi nữa). Nay ông không có ý kiến gì trong vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 254/2024/DS-ST ngày 20 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Phạm Thị L, bà Phạm Thị C, bà Phạm Thị Ú, bà Trần Thị Mỹ C1, bà Trần Thị Ánh T, bà Trần Thị Cẩm H, bà Trần Thị Thúy H1, bà Trần Thị Chí T1 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với bị đơn là bà Trần Thị R.

Bà Phạm Thị L, bà Phạm Thị C, bà Phạm Thị Ú, bà Trần Thị Mỹ C1, bà Trần Thị Ánh T, bà Trần Thị Cẩm H, bà Trần Thị Thúy H1, bà Trần Thị Chí T1 và bà Trần Thị R được đứng tên đồng sở hữu đối với thửa đất số 581, tờ bản đồ số 5, đất tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Buộc bà Trần Thị R trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) đối với thửa đất số 581, tờ bản đồ số 5, đất tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An theo GCNQSDĐ số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 2000QSĐĐ/0718-LA do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 02/5/2021 cho ông Phạm Văn N.

Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính GCNQSDĐ thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy GCNQSDĐ đã cấp (hoặc một phần diện tích trên GCNQSDĐ đã cấp).

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị L, bà Phạm Thị C, bà Phạm Thị Ú, bà Trần Thị Mỹ C1, bà Trần Thị Ánh T, bà Trần Thị Cẩm H, bà Trần Thị Thúy H1, bà Trần Thị Chí T1 đối với bà Trần Thị R về tranh chấp thửa đất số 501, tờ bản đồ số 5, đất tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng; án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 04/9/2024, Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa nhận được đơn kháng cáo đề ngày 04/9/2024 của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Ngô Hồng S kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn là ông Ngô Hồng S trình bày: Phần đất được chia theo quyết định công nhận sự thỏa thuận năm 2004 nhưng khi thi hành án thì bà C, ông T4, bà L, bà Ú với ông N có thỏa thuận lại lối đi giao cho bà Ú, như vậy lối đi này được dời qua vị trí đất chia cho bà C. Bị đơn đã lấn chiếm lối đi 5m ngang này. Riêng khu A thì nguyên đơn chỉ đồng ý bị đơn sử dụng đất giáp đường tỉnh 825 có chiều ngang 4m, chiều dài 17m giáp phần chia cho ông Bùi Tấn D1 theo quyết định công nhận sự thỏa thuận năm 2004, phần đất còn lại của khu A thì không thuộc quyền sử dụng của bị đơn nên nguyên đơn tranh chấp. Đối với chi phí tố tụng mà nguyên đơn đã nộp tạm ứng tại cấp phúc thẩm thì nguyên đơn tự nguyện chịu.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Đặng Thị Thành Đ trình bày: Sau khi thỏa thuận thi hành án năm 2010 thì bà C, ông T4, bà L, bà Ú được cấp GCNQSDĐ xong thì phần đất còn lại giáp đường tỉnh 825 (5m ngang) là của ông N, riêng phần lối đi trước đây theo quyết định công nhận sự thỏa thuận năm 2004 thì nằm trên phần đất mà bà Ú được cấp. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo nằm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về giải quyết yêu cầu kháng cáo:

Theo Văn bản số 3193/CN.VPĐKĐĐ-HCTH ngày 17/7/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Đ (kèm theo hồ sơ cấp GCNQSDĐ) thì ông Phạm Văn N được UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ ngày 02/5/2001 đối với 02 thửa đất số 501, 581, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Hồ sơ thể hiện, hai thửa đất trên có nguồn gốc là của bà Nguyễn Thị H4 lập Tờ Di chúc ngày 14/02/1995 có nội dung khu đất số một ở B để lại một phần bên trong làm thổ mộ, phần bên ngoài còn lại chia cho 05 người con gái (bà L, bà R1, bà N1, bà C, bà Ú). Ngày 30/9/1996 bà H4 lập Giấy ủy quyền cho ông N canh tác đất và đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận trọn hai thửa đất.

Đến năm 2002, do ông N đã được đứng tên 02 thửa đất số 501, 581 nhưng chưa tách sổ cho các chị em còn lại theo Di chúc nên bà L, bà C, bà Ú, ông D1 (con bà R1), ông S (con bà N1) ông T4 (chồng bà N1) phát sinh tranh chấp khởi kiện. Quá trình giải quyết, các bên thỏa thuận được với nhau nên Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa đã ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 19/QĐ.CN ngày 28/7/2004. Vụ việc đã được các bên thi hành án và cấp giấy chứng nhận đối với phần đất được phân chia.

Theo quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự thì nội dung các bên thỏa thuận như sau:

- Ông D1 được quyền sử dụng 117,5m² (một phần thửa 501), có vị trí tiếp giáp Bắc (thửa 501 phần còn lại) là 4,7m; nam giáp tỉnh lộ 10 là 4,7m; Tây giáp thửa 580 của bà X là 25m; Đông giáp thửa 501 (phần còn lại) là 25m.

- Ông N được tiếp tục sử dụng phần đất tiếp giáp đất chia cho ông D1, có phía Nam giáp tỉnh lộ 10 dài 4m;

- Bà C được phần đất có diện tích 85m² (một phần thửa 501), Bắc giáp thửa 501 (pcl) là 5m; Nam giáp TL 10 là 5m, Tây giáp thửa 501 (pcl) là 17m, Đông giáp phần thỏa thuận chia cho ông T4 dài 17m.

- Ông T4 được sử dụng 85m² một phần thửa 501: Bắc giáp thửa 501 (pcl) là 5m; Nam giáp TL 10 là 5m, Tây giáp thửa 501 (pcl thỏa thuận chia cho bà C) là 17m, Đông giáp thửa 501 (pcl thỏa thuận chia cho bà L);

- Bà L được quyền sử dụng 85m² đất (mpt 501): Bắc giáp thửa 581 (thổ mộ) là 5m, Nam giáp TL 10 là 5m; Tây giáp thửa 501 (pcl thỏa thuận chia cho ông T4) là 17m, Đông giáp thửa 501 (pcl) thỏa thuận chia cho bà Ú) là 47m;

- Bà Ú được quyền sử dụng 85m² thửa 501: Bắc giáp thửa 581 (thổ mộ) là 5m, Nam giáp TL 10 là 5m, Tây giáp thửa 501 (pcl thỏa thuận chia cho bà L) là 5m, Đ1 giáp thửa 501 (pcl) là 17m.

- Diện tích 285,6m² (mpt E) có vị trí: Bắc giáp thửa 581 (thổ mộ) là 5,7m; Nam giáp TL 10 là 17,6m; Tây giáp thửa 501 (pcl thỏa thuận chia cho bà Ú) là 17m; Đông giáp lối đi dài 27,4m. Các đương sự thỏa thuận làm lối đi vào thổ mộ (thửa 581).

Tuy nhiên, theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 10/4/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An thể hiện: Vị trí đất tranh chấp hiện nay là vị trí chia cho bà C theo quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Giai đoạn thi hành án đã thi hành khác so với nội dung của quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Theo Mảnh trích đo địa chính số 538-2023 do Công ty TNHH Đ2 vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 07/9/2023 thể hiện: Phần đất theo quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự để làm lối đi vào thổ mộ thì đã cấp GCNQSDĐ cho bà Ú, kế phần đất của bà Ú là phần đất của bà L, kế phần đất của bà L là phần đất của ông T4, kế phần đất của ông T4 là phần đất của bà C, kế phần đất của bà C là phần đất bà R (vợ ông N) đang sử dụng.

Như vậy, giai đoạn thi hành án thì bà Ú, bà L, ông T4, bà C đã thay đổi vị trí đất được chia dôi qua phía đã thỏa thuận làm lối đi vào thổ mộ và chưa phần đất thỏa thuận chia cho bà C để làm lối đi vào thổ mộ.

Về phía ông N chưa đăng ký cấp giấy chứng nhận phần đất được chia theo thỏa thuận (phía Nam giáp tỉnh lộ 10 dài 4m) nhưng thực tế hiện nay bà R (Vợ ông N) đang sử dụng phần đất chiều ngang 9m (nhiều hơn thỏa thuận 5m).

Từ những căn cứ trên, có cơ sở xác định ông N, bà R đã lấn chiếm sử dụng luôn phần đất đã thỏa thuận chia cho bà C (chiều ngang 5m).

Theo Mảnh trích đo địa chính số 538-2023 thể hiện các đương sự tranh chấp khu B, C, D thuộc thửa đất số 161, 162 (mới) tổng diện tích đo vẽ thực tế là 963,3m² và một phần khu A.

Tuy nhiên, trong đơn khởi kiện các nguyên đơn yêu cầu bà R và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông N, bao gồm bà T2, ông V, ông D1, ông H2, ông T5 phải tháo dỡ, di dời công trình xây dựng trên đất lấn chiếm để trả lại cho thân tộc là các nguyên đơn diện tích đất khoảng 200m² để đi vào thổ mộ và 1.000m² đất trống thuộc một phần thửa 501 là chưa phù hợp với diện tích đất tranh chấp thể hiện trên Mảnh trích đo địa chính số 538-2023 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không yêu cầu nguyên đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện xác định lại yêu cầu khởi kiện.

Mặt khác, Bản án sơ thẩm lại tuyên theo số thửa đất cũ là 501, 581, không ghi tương ứng với thửa đất mới nào, không ghi rõ diện tích và thuộc khu nào của M1 trích đo địa chính số 538-2023 sẽ gây khó khăn cho việc thi hành bản án.

Ngoài ra, theo Tờ Di chúc ngày 14/02/1995 của bà Nguyễn Thị H4 không có ghi rõ diện tích khu thổ mộ, theo quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự cũng không có thỏa thuận diện tích khu thổ mộ và không ghi rõ diện tích và các cạnh của phần đất chia cho ông N. Theo Mảnh trích đo địa chính số 538-2023 thể hiện khu C có vị trí số 8 là khu mộ, khu B có vị trí số 1 là mộ. Do đó, cần thẩm định làm rõ để xác định diện tích khu thổ mộ.

Đề nghị: Khắc phục các thiếu sót nêu trên và sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người được Tòa án triệu tập có mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, Tòa án tiến hành xét xử theo trình tự phúc thẩm là phù hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo:

[2] Xét kháng cáo của các nguyên đơn bà Phạm Thị L, bà Phạm Thị C, bà Phạm Thị Ú, bà Trần Thị Mỹ C1, bà Trần Thị Ánh T, bà Trần Thị Cẩm H, bà Trần Thị Thúy H1, bà Trần Thị Chí T1, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3] Theo Văn bản số 3193/CN.VPĐKĐĐ-HCTH ngày 17/7/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ cung cấp cho Tòa án thì thửa 501, 581 có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị H4 lập tờ Di chúc ngày 14/02/1995 để lại phần bên trong làm thổ mộ, còn phần bên ngoài chia cho 05 người con gái là bà L, bà R1, bà N1, bà C và bà Ú. Ngày 30/9/1996, bà H4 lập giấy ủy quyền cho ông N canh tác đất và kê khai cấp GCNQSDĐ trọn hai thửa này. Ngày 02/5/2001, ông N được cấp GCNQSDĐ thửa 501, 581. Năm 2002, ông N chưa tách thửa cho các chị em nên phát sinh tranh chấp và được Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 19/QĐ.CN ngày 28/7/2004.

[4] Nội dung quyết định công nhận sự thỏa thuận như sau: Ông Bùi Tấn D1 (con bà R1) được sử dụng diện tích đất 117,5m² (một phần 501) có tứ cận: Bắc giáp thửa 501 còn lại, dài 4,7m; Nam giáp tỉnh lộ 10, dài 4,7m; Tây giáp thửa 580 của bà Trần Kim X, dài 25m; Đông giáp thửa 501 còn lại, dài 25m. Ông N được tiếp tục sử dụng diện tích tiếp giáp đất chia cho ông D1, có phía nam giáp lộ 10, dài 4m. Bà C được quyền sử dụng 85m² đất (một phần thửa 501) có tứ cận: Bắc giáp thửa 501 còn lại, dài 5m; Nam giáp tỉnh lộ 10, dài 5m; Tây giáp thửa 501 còn lại, dài 17m; Đông giáp thửa 501 còn lại (thỏa thuận chia cho ông Trần Văn T4 là chồng bà N1), dài 17m. Ông T4 được quyền sử dụng 85m² đất (một phần thửa 501) có tứ cận: Bắc giáp thửa 501 còn lại, dài 5m; Nam giáp tỉnh lộ 10, dài 5m; Tây giáp thửa 501 còn lại (thỏa thuận chia cho bà C), dài 17m; Đông giáp thửa 501 còn lại (thỏa thuận chia cho bà L), dài 17m. Bà L được quyền sử dụng 85m² đất (một phần thửa 501) có tứ cận: Bắc giáp thửa 581 (thổ mộ), dài 5m; Nam giáp tỉnh lộ 10, dài 5m; Tây giáp thửa 501 còn lại (thỏa thuận chia cho ông T4), dài 17m; Đông giáp thửa 501 còn lại (thỏa thuận chia cho bà Ú), dài 17m. Bà Ú được quyền sử dụng 85m² đất (một phần thửa 501) có tứ cận: Bắc giáp thửa 581 (thổ mộ), dài 5m; Nam giáp tỉnh lộ 10, dài 5m; Tây giáp thửa 501 còn lại (thỏa thuận chia cho bà L), dài 17m; Đông giáp thửa 501 còn lại, dài 17m. Diện tích 285,6m² (một phần thửa 501) có tứ cận: Bắc giáp thửa 581 (thổ mộ), dài 5,7m; Nam giáp tỉnh lộ 10, dài 17,6m; Tây giáp thửa 501 còn lại, thỏa thuận chia cho bà Ú, dài 17m; Đông giáp lối đi, dài 27,4m; các đường sử dụng thỏa thuận làm lối đi vào thổ mộ (thửa 581). Thửa đất 501 do ông N đang đứng tên GCNQSDĐ. Ông N và bà L, bà C, bà Ú, ông T4, ông D1 phải đến cơ quan có thẩm quyền lập thủ tục chuyển quyền sử dụng đất.

[5] Năm 2007, bà C, ông T4, bà L, bà Ú làm đơn yêu cầu thi hành án theo quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự thì Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hoà đã ban hành Quyết định thi hành án số 751/QĐ-TĐYC.THA ngày 06/7/2007. Trong quá trình thi hành án thì bà C, ông T4, bà L, bà Ú với ông N có thỏa thuận phân chia đất với diện tích và vị trí khác so với quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nên các cơ quan ban ngành đã lập Biên bản công nhận sự thỏa thuận phân chia đất ngày 15/4/2010. Theo biên bản thỏa thuận này thì bà Ú được sử dụng diện tích thực tế 215,5m²; bà L được sử dụng diện tích thực tế 118m²; ông T4 được sử dụng diện tích thực tế 83,7m²; bà C được sử dụng diện tích thực tế 83,7m². Năm 2011, bà C, ông T4, bà L, bà Ú được UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ với diện tích theo thỏa thuận trên. Đối chiếu vị trí phần lối đi diện tích 285,6m² theo quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự năm 2004 thì phần lối đi này hiện nay đã được cấp GCNQSDĐ cho bà Ú diện tích 215,5m² và một phần cấp cho bà L. Tuy nhiên, khi thỏa thuận phân chia đất theo biên bản ngày 15/4/2010 thì không có ý kiến của ông Bùi Tấn D1 có đồng ý lấy diện tích lối đi để cấp cho bà Ú, bà L hay không và phần đất nào làm lối đi vào khu thổ mộ bên trong. Khi nguyên đơn khởi kiện năm 2023 đến khi xét xử thì cấp sơ thẩm cũng không đưa ông D1 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiết sót.

[6] Tại đơn khởi kiện đề ngày 20/3/2023, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bà R và những người thừa kế của ông N bao gồm bà T2, ông V, ông D1, ông H2, ông T5 phải tháo dỡ, di dời công trình xây dựng trên đất lấn chiếm để trả lại cho thân tộc là nguyên đơn diện tích đất khoảng 200m² để đi vào thổ mộ và 1.000m² đất trống thuộc một phần thửa 501. Tuy nhiên, sau khi có kết quả đo đạc phần đất tranh chấp được thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 538-2023 do Công ty TNHH Đ2 vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 07/9/2023 (gọi tắt là mảnh trích đo địa chính) như sau: Vị trí tranh chấp gồm khu B, diện tích 661,2m², thuộc một phần thửa 501 (thửa mới là 161 mpt); khu C, diện tích 237,4m², thuộc một phần thửa 501 (thửa mới là 162 pcl); khu D, diện tích 64,7m², thuộc một phần thửa 581 (thửa mới là 162 mpt). Tại phiên toà sơ thẩm, nguyên đơn trình bày tranh chấp các khu B, C, D nhưng cấp sơ thẩm không nhận định trong bản án là các đương sự tranh chấp đối với diện tích bao nhiêu, vị trí nào và thuộc thửa nào mà tuyên các nguyên đơn với bị đơn được đồng sở hữu thửa 581 và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tranh chấp thửa 501 là chưa bảo đảm thi hành án.

[7] Tại cấp phúc thẩm người đại diện nguyên đơn trình bày đối với khu A diện tích 236,9m² thì chỉ đồng ý bị đơn sử dụng đất giáp đường tỉnh 825 có diện tích 68m² (chiều ngang 4m, chiều dài 17m) giáp phần chia cho ông Bùi Tấn D1 theo quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự năm 2004, phần còn lại của khu A diện tích 168,9m² thì nguyên đơn tranh chấp nên cũng cần xem xét. Ngoài ra, cần đo đạc thêm diện tích đất thực tế mà bà C, ông T4, bà L, bà Ú đã được UBND huyện Đ cấp năm 2011 theo thoả thuận thi hành án để xác định phần đất tranh chấp hiện nay thuộc một phần khu B (vị trí giáp đường tỉnh 825 có chiều ngang 5m) thì được chia cho ai theo quyết định công nhận sự thoả thuận năm 2004 để làm rõ nội dung vụ án.

[8] Đối với ý kiến của người đại diện bị đơn cho rằng sau khi thoả thuận thi hành án năm 2010 thì bà C, ông T4, bà L, bà Ú được cấp GCNQSDĐ xong thì phần đất còn lại giáp đường tỉnh 825 (5m ngang) là của ông N, riêng phần lối đi trước đây theo quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự năm 2004 thì nằm trên phần đất mà bà Ú được cấp. Tuy nhiên, 5m ngang này bị đơn không chứng minh được có sự thoả thuận của các bên giao cho ông N được hưởng, trong khi quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự năm 2004 chỉ ghi nhận ông N được chia 4m ngang. Do đó, lời trình bày của người đại diện bị đơn là không có căn cứ.

[9] Từ những nhận định trên, xét thấy do cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ và chứng minh chưa thực hiện đầy đủ mà tại phiên toà phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được; đồng thời có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự nên Hội đồng xét xử phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm và chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sơ thẩm sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

[11] Về chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm: Nguyên đơn bà L, bà C, bà Ú, bà C1, bà T, bà H, bà H1, bà T1 tự nguyện chịu 3.000.000 đồng (đã nộp xong).

[12] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà L, bà C, bà Ú, bà C1, bà T, bà H, bà H1, bà T1 không phải chịu. Hoàn trả cho bà C1, bà T, bà H, bà H1, bà T1 tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Hủy Bản án sơ thẩm số: 254/2024/DS-ST ngày 20 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

1. Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

3. Về chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm: Bà Phạm Thị L, bà Phạm Thị C, bà Phạm Thị Ú, bà Trần Thị Mỹ C1, bà Trần Thị Ánh T, bà Trần Thị Cẩm H, bà Trần Thị Thúy H1, bà Trần Thị Chí T1 phải chịu 3.000.000 đồng (đã nộp xong).

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Phạm Thị L, bà Phạm Thị C, bà Phạm Thị Ú, bà Trần Thị Mỹ C1, bà Trần Thị Ánh T, bà Trần Thị Cẩm H, bà Trần Thị Thúy H1, bà Trần Thị Chí T1 không phải chịu.

- Hoàn trả cho bà Trần Thị Mỹ C1, bà Trần Thị Ánh T, bà Trần Thị Cẩm H, bà Trần Thị Thúy H1, bà Trần Thị Chí T1 mỗi người 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu số 0005539, 0005538, 0005537, 0005536, 0005534 cùng ngày 04/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Tấn Quốc