

**TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 51/2025/DS-PT

Ngày 07-8-2025

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy
giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và
tiền bồi hoàn sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Minh

Các Thẩm phán: Ông Võ Văn Khoa

Ông Vương Minh Tâm

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Văn Nơi - Thư ký Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trịnh Thị Hoàng L - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 07 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai, vụ án thụ lý số: 773/2024/TLPT-DS ngày 18 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tiền bồi hoàn sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2024/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 97/2025/QĐ-PT ngày 21 tháng 7 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm: 1957. Địa chỉ: ấp G, xã D, thị xã D, tỉnh Trà Vinh (nay là ấp G, phường D, tỉnh Vĩnh Long) – vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị M: Ông Bùi Văn N, sinh năm: 1968; Địa chỉ: khóm M, thị trấn C, huyện C, tỉnh Trà Vinh (nay là khóm M, xã C, tỉnh Vĩnh Long) – có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị M: Luật sư Nguyễn Hoàng V – Công ty TNHH MTV P. Địa chỉ liên hệ: Số A, Quốc lộ F, ấp P, xã B, huyện C, tỉnh Trà Vinh (nay là Số A, Quốc lộ F, ấp P, xã B, tỉnh Vĩnh Long) – vắng mặt.

- *Bị đơn:* Ông Trần Văn N1, sinh năm: 1955. Địa chỉ: ấp N, xã M, huyện C, tỉnh Trà Vinh (nay là ấp N, xã M, tỉnh Vĩnh Long) – có mặt.

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

1. Ủy ban nhân dân thị xã D, tỉnh Trà Vinh.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường D, tỉnh Vĩnh Long – vắng mặt.

Địa chỉ trụ sở: khóm A, phường A, thị xã D, tỉnh Trà Vinh (nay là Số A đường C, Khóm A, phường D, tỉnh Vĩnh Long).

2. Bà Nguyễn Thị Kiều N2, sinh năm: 1987 – vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Hoàng V1, sinh năm: 1991 – vắng mặt.

Cùng địa chỉ: ấp G, xã D, thị xã D, tỉnh Trà Vinh (nay là ấp G, phường D, tỉnh Vĩnh Long).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Kiều N2, ông Nguyễn Hoàng V1: Ông Bùi Văn N, sinh năm: 1968; Địa chỉ: khóm M, thị trấn C, huyện C, tỉnh Trà Vinh (nay là khóm M, xã C, tỉnh Vĩnh Long) – có mặt.

4. Bà Nguyễn Thị N3, sinh năm: 1959. Địa chỉ: ấp N, xã M, huyện C, tỉnh Trà Vinh (nay là ấp N, xã M, tỉnh Vĩnh Long) – có mặt.

5. Bà Trần Thị H, sinh năm: 1977 – có mặt.

6. Ông Diệp Hoàng G, sinh năm: 1972 – có mặt.

7. Ông Diệp Hoàng N4, sinh năm: 1995 vắng mặt.

8. Bà Hà Thị Bé B, sinh năm: 1995 – vắng mặt

9. Bà Diệp Thị Hồng S, sinh năm: 2006 - vắng mặt.

10. Ông Trần Văn V2, sinh năm: 1989 – có mặt.

11. Bà Trương Thị T, sinh năm: 1986 – vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông N4, bà Bé B, bà S: Bà Trần Thị H – có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Ông Trần Văn V2 – có mặt.

Cùng địa chỉ: ấp G, xã D, thị xã D, tỉnh Trà Vinh (nay là ấp G, phường D, tỉnh Vĩnh Long).

12. Ông Nguyễn Thái H1, sinh năm: 1949. Địa chỉ: ấp P, xã Đ, huyện D, tỉnh Trà Vinh (nay là ấp P, xã Đ, tỉnh Vĩnh Long) – vắng mặt.

13. Tiểu Hội đồng bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng và tái định cư Tiểu dự án bồi thường giải phóng mặt bằng thuộc dự án Luồng cho Tàu biển có tải trọng lớn vào sông H, tỉnh Trà Vinh (nay là tỉnh Vĩnh Long) – vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* bà Nguyễn Thị M là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện ngày 16/6/2022 và sửa đổi bổ sung ngày 18/3/2024 của bà Nguyễn Thị M là nguyên đơn trình bày:

Bà có thửa đất 545, tờ bản đồ số 5 có diện tích 37.343m², loại đất ao hồ, tọa lạc tại ấp G, xã D, huyện D (nay là thị xã D), tỉnh Trà Vinh được Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/9/2003. Trong quá trình sử dụng bà không thường xuyên canh tác và sinh sống tại thửa đất nêu trên. Khi nhà nước thu hồi đất ở dự án Luồng tàu biển vào sông H và khu đổ bãi bùn thì phần diện tích đất còn lại là 3.976,5m². Ông Trần Văn N1 có đất lân cận đã canh tác và sinh sống lấn chiếm thửa đất trên, trên phần đất lấn chiếm, ông N1 có dựng hai căn nhà lá, diện tích mỗi căn khoảng 100m².

Qua kết quả khảo sát, đo đạc tại Công văn số 837/VPĐKĐĐ-KTĐC ngày 30/7/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T cung cấp xác định phần đất tranh chấp có diện tích 3.652,9m², thuộc thửa 545, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã D, huyện D (nay là thị xã D), tỉnh Trà Vinh nên bà M thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu cụ thể như sau:

- Yêu cầu ông Trần Văn N1 phải trả cho bà M diện tích đất 3.652,9m², thuộc thửa 545, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã D, huyện D (nay là thị xã D), tỉnh Trà Vinh.

- Yêu cầu ông Trần Văn N1 di dời hai căn nhà lá mỗi căn có diện tích 100m² ra khỏi phần đất nêu trên.

- Yêu cầu Tòa án giải quyết để bà M được nhận số tiền 835.319.400 đồng (*Tám trăm ba mươi lăm triệu ba trăm mười chín ngàn bốn trăm đồng*) hiện do Tiểu Hội đồng bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng và tái định cư Tiểu dự án bồi thường giải phóng mặt bằng thuộc dự án Luồng cho Tàu biển có tải trọng lớn vào sông H, tỉnh Trà Vinh thuộc Ủy ban nhân dân thị xã D, tỉnh Trà Vinh đang quản lý.

2. Bị đơn ông Trần Văn N1 trình bày và có yêu cầu như sau:

Cách nay khoảng 35 năm ông có nhận chuyển nhượng của cậu ruột bà Nguyễn Thị M tên thường gọi là ông Năm Hồi N5 (ông không biết rõ họ tên) diện tích khoảng 15.000m² khi Nhà nước thu hồi bãi chứa bùn diện tích khoảng 11.000m² diện tích còn lại khoảng 4.000m². Quá trình sử dụng đất ông có liên hệ với cán bộ địa chính xã để được hướng dẫn thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng được trả lời là phần đất ông sử dụng còn bị chồng lấn nên chưa cấp quyền sử dụng đất. Đến khi Nhà nước thực hiện dự án Luồng tàu biển vào sông H và khu đổ bãi bùn giai đoạn 2 thì ông mới biết phần diện tích đất của ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị M,

năm 2008 giữa ông và bà M đã thỏa thuận ranh với nhau được chính quyền địa phương lập biên bản từ đó sử dụng ổn định đến nay, vì vậy ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M, ông yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 545, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp G, xã D, thị xã D, tỉnh Trà Vinh đối với phần diện tích đất ông đang sử dụng và được nhận số tiền 835.319.400 đồng (*Tám trăm ba mươi lăm triệu ba trăm mười chín ngàn bốn trăm đồng*) hiện do Tiểu Hội đồng bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng và tái định cư Tiểu dự án bồi thường giải phóng mặt bằng thuộc dự án Luồng cho Tàu biển có tải trọng lớn vào sông H, tỉnh Trà Vinh thuộc Ủy ban nhân dân thị xã D, tỉnh Trà Vinh đang quản lý.

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- *Theo lời khai của bà Trần Thị H và ông Diệp Hoàng G:* Khi ông G và bà H cưới nhau được ông N1 cho một phần đất cất nhà ở đến nay là 27 năm, từ khi cất nhà ở đến nay bên bà M không có khiếu nại hay tranh chấp gì. Phần đất ông bà cất nhà là của cha mẹ là ông Trần Văn N1, trong vụ án này ông bà yêu cầu công nhận quyền sử đất cho cha mẹ ông bà, căn nhà ở trên đất sau này cha mẹ sẽ tách thửa cho ông bà sau.

- *Theo lời khai của ông Trần Văn V2 và bà Trương Thị T:* Năm 2019 ông V2 và bà T cưới nhau, sau khi cưới ông bà có sinh sống trên phần đất đang tranh chấp, khi nhà nước làm đường vào trạm hoa tiêu anh chị mới dời qua vị trí mới như hiện trạng Tòa án đã thẩm định. Nay ông bà yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp là của ông N1, sau này ông N1 sẽ tách thửa đất lại cho ông, ông bà không có yêu cầu trong vụ án này.

- *Theo lời khai của ông Nguyễn Thái H1:* Ông là chồng của bà Nguyễn Thị M hiện nay hai người đã ly hôn với nhau. Thửa đất 545, tờ bản đồ số 5 có diện tích 37.343m² là do ông nhận chuyển nhượng của ông Năm Hồi N5 là cậu của bà M, thửa đất này cũng giáp với đất của ông N1 nhận chuyển nhượng của ông Năm Hồi N5. Ông N1 mượn đất của ông để cất chòi trong giữ hồ nuôi thủy sản. Nay ông yêu cầu ông N1 phải trả lại đất cho vợ con ông sử dụng.

- *Theo Công văn số 2288/UBND-NC ngày 05/9/2023 của Ủy ban nhân dân thị xã D:* trình bày ý kiến về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 545 diện tích 37.343 m² cho bà Nguyễn Thị M, hồ sơ đăng ký, xét duyệt và cấp giấy chứng nhận ban đầu bị thất lạc. Phần diện tích đất hộ ông N1 sử dụng ổn định đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên do đăng ký kê khai, dẫn đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị M không đúng quy định. Diện tích đất tranh chấp bà M không trực tiếp sử dụng nhưng thực hiện kê khai đăng ký và được xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng pháp luật về đất đai.

- *Theo văn bản số 1052/UBND-NC ngày 16/4/2024 của Ủy ban nhân dân thị xã D:* Ngày 23/6/2022 Ủy ban nhân dân thị xã D có Quyết định số 1074/QĐ-UBND thu hồi diện tích 706,7 m² của hộ bà Nguyễn Thị M (hiện trạng do ông Trần

Văn N1 sử dụng). Ủy ban có bồi thường hỗ trợ bằng 835.319.400 đồng hiện nay Tiểu Hội đồng bồi thường đang gửi Ngân hàng số tiền bồi thường này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2024/DS-ST ngày 13/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh đã tuyên xử:

“...- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị M đòi ông Trần Văn N1 trả lại diện tích 3.652,9m² thuộc thửa 545, tờ bản đồ số 5, loại đất ao hồ, tọa lạc ấp G, xã D, huyện D (nay là thị xã D), tỉnh Trà Vinh.

2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 545 diện tích 21.932 m², tờ bản đồ số 5; loại đất ao hồ, tọa lạc ấp G, xã D, huyện D (nay là thị xã D), tỉnh Trà Vinh do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho hộ bà M ngày 19/9/2003.

3. Giao cho ông Trần Văn N1 được tiếp tục sử dụng diện tích đất 2.292,9m² thuộc thửa 545 (nay là thửa số 5802), tờ bản đồ số 5, loại đất ao hồ, tọa lạc ấp G, xã D, huyện D (nay là thị xã D), tỉnh Trà Vinh. Có tứ cận như sau:

- Hướng Đông Bắc giáp đường nhựa có các đoạn dài: 17,98m; 9,8m; 6,65m;

- Hướng Tây Nam giáp phần còn lại thửa 545 có các đoạn dài: 10,18m; 19,38m; 14,58m; 8,57m;

- Hướng Tây Bắc giáp phần còn lại thửa 545 dài: 49,67m;

- Hướng Tây Nam giáp thửa 539 (nay là thửa số 5799) có các đoạn dài: 9,23m; 21,68m; 27,7m; 3,12m;

Ký hiệu A, A1, A3, A14, A15 trên sơ đồ khu đất ngày 30/7/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T.

Ủy ban nhân dân thị xã D cấp lại quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị M sau khi trừ diện tích đất giao cho ông Trần Văn N1, trừ diện tích đất Nhà nước đã thu hồi.

Ông Trần Văn N1 có nghĩa vụ đăng ký kê khai để được cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Bà Nguyễn Thị M được nhận 246.683.400 đồng (Hai trăm bốn mươi sáu triệu sáu trăm tám mươi ba ngàn bốn trăm đồng), ông Trần Văn N1 được nhận 588.636.000 đồng (Năm trăm tám mươi tám triệu sáu trăm ba mươi sáu ngàn đồng) tiền bồi hoàn do nhà nước thu hồi đất.

Tiểu Hội đồng bồi thường Ủy ban nhân dân thị xã D rút số tiền bồi thường gửi tại Ngân hàng chia trả cho các đương sự.

5. Về lệ phí thẩm định, định giá: 9.397.102 đồng. Bà Nguyễn Thị M phải chịu là 6.264.700 đồng, bà M đã nộp tạm ứng xong nên không phải nộp tiếp. Ông N1

phải chịu 3.132.402 đồng, cơ quan thi hành án thu của ông Trần Văn N1 trả lại cho bà Nguyễn Thị M”...

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, và nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 24/9/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh nhận được đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị M kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm số 46/2024/DS-ST ngày 13/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh. Nội dung kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết cụ thể như sau:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M về việc buộc ông Trần Văn N1 trả lại diện tích đất 3.652,9m² thuộc thửa 545, tờ bản đồ số 5, loại đất ao hồ, tọa lạc ấp G, xã D, huyện D (nay là thị xã D), tỉnh Trà Vinh.

2. Không hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 545, diện tích 21.932m², tờ bản đồ số 5; loại đất ao hồ, tọa lạc ấp G, xã D, huyện D (nay là thị xã D), tỉnh Trà Vinh do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho hộ bà M ngày 19/9/2003.

3. Không giao cho ông Trần Văn N1 được tiếp tục được sử dụng diện tích đất 2.292,9m² thuộc thửa 545, tờ bản đồ số 5; loại đất ao hồ, tọa lạc ấp G, xã D, huyện D (nay là thị xã D), tỉnh Trà Vinh.

4. Quyết định giao cho bà Nguyễn Thị M được nhận toàn bộ tiền bồi hoàn, hỗ trợ do Nhà nước thu hồi đất là 835.319.400 đồng.

5. Buộc ông Trần Văn N1 phải chịu toàn bộ lệ phí thẩm định, định giá là 9.397.102 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị M là nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Phần đất tranh chấp có diện tích 3.652,9m² thuộc một phần thửa 545 bà Nguyễn Thị M cho ông Trần Văn N1 ở nhờ nhưng không có làm giấy tờ, khi giải tỏa đất để làm Kênh Chánh bố thì bà M phải di dời nhà về nơi khác ở, không quản lý đất nên ông N1 có lấn chiếm thêm năm 2009, bà M không hay biết việc ông N1 cho các con cất nhà ở trên đất nên không kịp thời ngăn cản. Đối với các trụ đá cắm theo Biên bản của ấp năm 2008 hiện còn các trụ số 3,4,7,9 nhưng vị trí có bị thay đổi, bà M vẫn sử dụng các phần đất có ký hiệu A, B, C, C4, C5, D1. Bà M khởi kiện yêu cầu phía ông N1 trả diện tích 3.652,9m² thuộc các phần đất có ký hiệu A, A1, A 2, A11, A12, A14,A15, B, B2,C, C4, C5, D1. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo sửa án sơ thẩm, buộc bị đơn trả đất cho nguyên đơn nhưng xét thấy hiện nay phía bị đơn có 02 căn nhà của các con ông N1, nếu buộc trả đất sẽ khó khăn nơi ở nên thay đổi yêu cầu chỉ buộc trả giá trị đất, còn về công sức phía nguyên đơn chỉ đồng ý hỗ trợ 50 triệu đồng.

Luật sư bảo vệ cho nguyên đơn trong văn bản nêu ý kiến trình bày: Bị đơn thừa nhận nguyên đơn có sử dụng một phần đất tiếp giáp như bản vẽ năm 2023 thuộc các phần C4, C5, G; trước đây khi thu hồi đất thì bà M được nhận tiền bồi thường, ông N1 biết nhưng không có khiếu nại; Công văn số 1288 của UBND thị xã D có mâu thuẫn, hồ sơ cấp giấy của bà M vẫn còn, không bị thất lạc, bà M đã giao nộp cho cấp phúc thẩm, hồ sơ bà M kê khai đăng ký cấp giấy rõ ràng, đầy đủ,

hình thể thửa đất là chữ nhật nếu công nhận phần tranh chấp cho ông N1 thì đất ông N1 có hình chữ L, không đúng hồ sơ địa chính, bà M sử dụng xung quanh thửa tranh chấp còn ông N1 được công nhận phía trong là không hợp lý. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà M sửa án sơ thẩm, buộc bị đơn trả đất cho nguyên đơn.

Bị đơn trình bày: Năm 2008, bà M có tranh chấp ranh và chính quyền ấp có chứng kiến lập Biên bản cắm ranh hiện còn 4 trụ đá 3, 4, 7, 9. Phần đất của ông N1 bị thu hồi thửa 540 diện tích còn lại 575m² nhưng phần tranh chấp thuộc phần chưa được cấp giấy. Trước đây khi đăng ký kê khai được cấp thửa 540 là đất ruộng muối, trũng ao tôm không chỗ cất nhà còn phần chưa cấp giấy do không biết sau này đi kê khai mới biết bà M được cấp giấy nên không làm được, phần tranh chấp phía bị đơn quản lý sử dụng hơn 30 năm, phía nguyên đơn cho rằng bà M quản lý sử dụng phần C4, C5, G là không đúng do chỗ tình nghĩa nên ông N1 cũng chấp nhận. Từ năm 2008, khi cắm ranh đã có 2 căn nhà của anh V2, chị H con của bị đơn rồi. Bị đơn phản tố yêu cầu công nhận diện tích 3.305,5m² (3.652,9m² – phần D1 diện tích 347,4m²) và yêu cầu hủy giấy chứng nhận cấp cho bà M.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Trần Văn V2, Trần Thị H, Diệp Hoàng G trình bày: quá trình ở quản lý, sử dụng đất cất nhà ở trên 30 năm nên việc bà N1 đòi lại đất là không có cơ sở chấp nhận, không đồng ý trả đất.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nội dung: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả 3.652,9m² do cho bị đơn ở nhờ nhưng xét quá trình quản lý, sử dụng đất của bị đơn trên 30 năm, năm 2008 hai bên có cắm ranh hiện còn 4 trụ đá, tại trụ 7 và 4 là 2 căn nhà của con bị đơn anh V2 và chị H, những người làm chứng cho nguyên đơn xác định đất do nguyên đơn sử dụng nhưng nội dung giấy xác nhận lập sẵn không khách quan, Công văn số 1288 của UBND thị xã D xác định giấy chứng nhận cấp cho bà M là không đúng pháp luật. Cấp sơ thẩm xác định phần tranh chấp ông N1 quản lý sử dụng một phần nên công nhận quyền sử dụng cho bị đơn và được nhận số tiền bồi thường 588 triệu còn lại là phần của bà M là có căn cứ. Nguyên đơn kháng cáo nhưng các chứng cứ cung cấp không làm thay đổi nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo giữ y án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ ý kiến của các bên đương sự và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự vắng mặt và xin vắng mặt đã được tổng đạt hợp lệ nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị M, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Quyền sử dụng đất bà Nguyễn Thị M yêu cầu ông Trần Văn N1 phải trả lại diện tích đất 3.652,9m², loại đất ao hồ, thuộc một phần thửa 545 tọa lạc tại ấp G, xã D, thị xã D, tỉnh Trà Vinh, ngày 19/9/2003 Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 545 diện tích 37.343 m² cho hộ bà Nguyễn Thị M. Căn cứ Phiếu cung cấp thông tin ngày số 37/PCCTT-VPĐKĐĐ ngày 01/4/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh T thể hiện Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 19/8/2003, Tờ khai nguồn gốc sử dụng đất đối với thửa 545 tờ bản đồ số 5 có diện tích 37.343m², loại đất ao, nguồn gốc ông bà cho năm 1981, kèm theo trích lục bản đồ địa chính ngày 22/8/2003 và các hồ sơ tài liệu kèm theo nhưng không có Biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất sử dụng, không có biên bản thẩm tra, xác minh thửa đất kê khai đăng ký UBND xã xét duyệt là chưa đảm bảo đúng theo trình tự thủ tục quy định tại Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30/11/2001 của Tổng cục địa chính hướng dẫn đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.2] Căn cứ kết quả thẩm định số 837/VPĐK ĐĐ-KTĐC ngày 30/7/2024 theo sự chỉ ranh của các bên, thống nhất theo kết quả đo đạc chỉ yêu cầu giải quyết tranh chấp phần diện tích nằm trong thửa 545 ông Trần Văn N1 xác định tại cấp sơ thẩm ông chỉ sử dụng đất trong các mốc số 7, 9, 10, 2, 19, 14, 11, 5, 18 gồm các phần đất có ký hiệu A, A1, A11, A2, A3, A14, A15, B, C thuộc thửa 545 có diện tích 2.781,9m², còn lại các phần đất của thửa 545 do bà M sử dụng, trong đó Nhà nước thu hồi làm đường vào khu hàng hải 706,7 m² của thửa 545 trong phần ông N1 sử dụng diện tích 489 m² ký hiệu A11, A2, B, C. Diện tích thu hồi còn lại của thửa 545 do bà M sử dụng. Như vậy, phần tranh chấp được xác định tại cấp sơ thẩm gồm 706,7m² và phần ông N1 sử dụng A, A1, A14, A15, A3 có diện tích 2.292,9m², tổng cộng: 2.999,6m² theo hồ sơ cấp giấy của bà M không có Biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất 545 nhưng bà M thực tế có sử dụng một phần diện tích bao quanh phần đất tranh chấp do ông N1 sử dụng diện tích 2.999,6m² và đối chiếu Sơ đồ khu đất số 837 với Biên bản chứng lý ranh đất do chính quyền ấp G lập ngày 20/10/2008 có cắm 7 cây trụ đá, các đương sự trình bày hiện nay còn 4 cây tại vị trí số 3, 4, 7, 9 do năm 2008 ông N1 và bà M có thỏa thuận lại ranh đất thì phần đất của ông N1 sử dụng không liền kề, không đúng hình thể theo giấy chứng nhận của ông N1 thửa 540 và Bản đồ giải thửa của thửa 540 và 545 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã D biên tập tháng 12/2013.

[2.3] Phần đất tranh chấp theo bà M và ông Nguyễn Thái H1 (chồng bà M) trình bày do nhận chuyển nhượng của cậu bà M tên gọi Năm Hồi N5 (không biết

họ tên), năm 2008 Ủy ban nhân dân huyện D có thu hồi một phần đất của bà M để làm luồng tàu biển vào sông H (kênh đào Quan Chánh B1) và khu bãi chứa bùn. Diện tích còn lại ông Trần Văn N1 chiếm sử dụng diện tích đất 3.652,9m². Ông Trần Văn N1 phản tố cho rằng cách nay 35 năm ông có nhận chuyển nhượng của ông Năm Hồi N5 là cậu của bà M diện tích đất khoảng 15 công đất phần diện tích đất này giáp ranh với đất của bà M. Ông được cấp quyền sử dụng thửa đất 540 diện tích hơn chín ngàn mét vuông, năm 2011 bị thu hồi một phần để mở rộng kênh đào Quan Chánh B1 diện tích còn lại hơn 3 công, diện tích còn lại chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau này ông đi đăng ký mới biết bà M được cấp quyền sử dụng. Việc trình bày của bà M và ông N1 về nguồn gốc thửa đất 540 và 545 do nhận chuyển nhượng của ông Năm Hồi N5 nhưng không có giấy tờ chứng minh, căn cứ hồ sơ đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn thị M và ông Trần Văn N1 đều không có Biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất sử dụng, không có biên bản thẩm tra, xác minh thửa đất kê khai đăng ký. Căn cứ điểm a mục 2 Chương 2 Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30/11/2001 của Tổng cục địa chính hướng dẫn đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất duy định “2. Diện tích đất kê khai đăng ký quyền sử dụng đất. a) Người sử dụng đất có trách nhiệm kê khai toàn bộ diện tích đất đang sử dụng, đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao, cho thuê sử dụng; kể cả diện tích đất cho người khác thuê, mượn, diện tích đất chưa đưa vào sử dụng, diện tích đất sử dụng đang có tranh chấp với người khác, diện tích đất của các tổ chức giao cho cán bộ công nhân viên làm nhà ở nhưng chưa bàn giao cho chính quyền địa phương quản lý. Người đang sử dụng đất thuê, mượn của người khác, đất nhận khoán của các doanh nghiệp nhà nước, đất thuê từ quỹ đất công ích của cấp xã thì không kê khai diện tích đó”. Bà M kê khai đăng ký 37.343m² thửa 545, ông N1 kê khai đăng ký cấp giấy 9.908m² thửa 540 đều được cấp đúng diện tích đã đăng ký, ông N1 cho rằng phần chuyển nhượng 15 công đất còn một phần tranh chấp thuộc phần chưa được cấp giấy là không có cơ sở do không kê khai, đăng ký dù không bị hạn chế, trở ngại. Tại công văn số 53 ngày 19/3/2025 của UBND xã D xác định không có hồ sơ đăng ký lần đầu do thửa 540 ông N1 nhận chuyển nhượng; quá trình sử dụng đất liền kề nhưng ông N1 cũng không khiếu nại việc cấp giấy của bà M nên việc bà M được cấp giấy thuộc trường hợp quản lý, sử dụng ổn định, đúng đối tượng sử dụng đất.

[2.4] Xét yêu cầu khởi kiện của bà M về phần đất tranh chấp cho rằng ông N1 quản lý sử dụng do được bà M cho mượn để sử dụng trồng coi ao tôm, ruộng muối liền kề là có cơ sở bởi lẽ hình thể thửa đất của bà M và thửa đất của ông N1 là độc lập chỉ có một phần tiếp giáp, nếu công nhận phần tranh chấp vào thửa đất của ông N1 sẽ có hình thể theo chữ L là không có căn cứ, mâu thuẫn với các chứng cứ nêu trên và ông N1 cũng thừa nhận phần đất của thửa 540 thấp trũng, ao không thể cất nhà ở nên có căn cứ xác định nguồn gốc đất thửa 545 là do bà M nhận chuyển nhượng, việc kê khai đăng ký cấp giấy là đúng đối tượng sử dụng đất trong đó có phần cho ông N1 mượn để sử dụng. Việc bị đơn phản tố yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất do đã quản lý, sử dụng trên 30 năm là không có căn

cứ pháp luật vì căn cứ Biên bản chứng lý ranh đất do chính quyền ấp G lập ngày 20/10/2008 là đã xảy ra tranh chấp và tuy Biên bản này lập việc thỏa thuận cắm ranh nhưng hiện trạng có sự thay đổi các trụ còn lại 3, 4, 7, 9 nhưng trong phần này có phần C4, C5, G, D1 bà M quản lý sử dụng, không hoàn toàn do bị đơn sử dụng. Mặt khác, biên bản chứng lý có sự thay đổi hiện trạng nhưng ông N1 cũng không tiến hành đăng ký, kê khai để được công nhận kết quả này nên không có cơ sở để công nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn theo Biên bản ngày 30/10/2008; đối với lời khai của những người làm chứng của bị đơn cũng chỉ biết thực tế việc bị đơn có sử dụng 01 phần đất tranh chấp có nhận chuyển nhượng của ông Năm H2 Nầy chỉ phù hợp với phần đất của thửa 540 nên chưa đủ căn cứ để công nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn do không phù hợp chứng cứ đã nêu. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đòi lại đất cho mượn, cho ở nhờ là có căn cứ để chấp nhận, bị đơn yêu cầu công nhận quyền sử dụng trên 30 năm không thuộc trường hợp chiếm hữu bất hợp pháp nhưng ngay tình để được công nhận quyền sở hữu theo Điều 236 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.5] Căn cứ biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ nhận thấy trên phần đất tranh chấp 2.999,6m² hiện có 02 căn nhà và công trình phụ trên đất do gia đình chị H và gia đình anh V2 con của bị đơn quản lý, sử dụng thuộc vị trí A14 và A1 đã sinh sống ổn định, việc buộc bị đơn và gia đình các con bị đơn tháo dỡ di dời trả lại toàn bộ phần đất tranh chấp sẽ gây khó khăn cho phía bị đơn, mặt khác việc quản lý, sử dụng một phần đất tranh chấp của bị đơn tương đối dài, nguyên đơn không có khiếu nại, phản đối khi xây dựng nhà ở, do đó xét quá trình sử dụng của bị đơn đã có công sức cải tạo, gìn giữ làm tăng giá trị của phần đất tranh chấp, nguyên đơn chỉ chấp nhận hỗ trợ 50 triệu đồng công sức là không tương xứng nên chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn có nghĩa vụ trả ½ giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là hợp tình, hợp lý. Cụ thể: phần đất tranh chấp có diện tích 3.652,9m² quá trình sơ thẩm các đương sự chỉ yêu cầu giải quyết theo ranh thực tế trong thửa 545 có diện tích là 2.999,6m² thuộc thửa 545, tờ bản đồ số 5 bà M và ông N1 mỗi người được quyền sử dụng: 1.499,8m², trong đó Nhà nước thu hồi 706,7 m² bồi thường 835.319.400 đồng và phần diện tích còn lại: 2.292,9m²; căn cứ theo Biên bản định giá ngày 12/10/2023 xác định giá trị đất là 1.100.000đồng/m² x 2.292,9m² = 2.522.192.000đồng. Như vậy, nguyên đơn và bị đơn mỗi người được nhận tiền đền bù là: 417.659.700đồng, bị đơn được quản lý sử dụng 2.292,9m² thuộc một phần của thửa 545 và có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn số tiền: 1.261.095.000đồng. Các phần đất còn lại của thửa 545 không thuộc phạm vi giải quyết trong vụ án này, các đương sự nếu có tranh chấp sẽ được xem xét giải quyết bằng vụ việc khác.

[2.6] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn công nhận quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận cấp cho bà M không phù hợp với nhận định trên nên không được chấp nhận, các đương sự có quyền và nghĩa vụ kê khai đăng ký cấp giấy, điều chỉnh giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật.

[3] Từ các phân tích và nhận định nêu trên, thấy rằng kháng cáo của nguyên đơn là có cơ sở, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo và chấp nhận một phần

yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận phản tố của bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm.

[4] Ý kiến của đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa đề nghị bác kháng cáo giữ y án sơ thẩm không phù hợp nhận định trên nên không được chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng: Về lệ phí thẩm định, định giá: 9.397.102 đồng. Bà Nguyễn Thị M phải chịu là 4.698.551 đồng, bà M đã nộp tạm ứng xong. Ông N1 phải chịu 4.698.551 đồng, cơ quan thi hành án dân sự thu của ông Trần Văn N1 trả lại cho bà Nguyễn Thị M.

[6] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí cho bà Nguyễn Thị M và ông Trần Văn N1.

- Án phí dân sự phúc thẩm: bà Nguyễn Thị M không phải nộp do kháng cáo được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 2 Điều 308, Điều 148, 157, 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 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.

1/. Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị M. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2024/DS-ST ngày 13/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh. Cụ thể tuyên:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 158, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 166, Điều 170, Điều 203 Luật Đất đai 2013; Điều 236 Bộ luật dân sự năm 2015; 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.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị M. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Nguyễn Thị M, buộc ông Trần Văn N1 có nghĩa vụ trả lại giá trị $\frac{1}{2}$ diện tích 2.999,6m² thuộc thửa 545, tờ bản đồ số 5, loại đất ao hồ, tọa lạc ấp G, xã D, huyện D (nay là phường D, tỉnh Vĩnh Long). Cụ thể:

1.1. Bà Nguyễn Thị M và ông Trần Văn N1 mỗi người được nhận số tiền: 417.659.700 đồng (*Bốn trăm mười bảy triệu sáu trăm năm mươi chín ngàn bảy*

trăm đồng), tương ứng $\frac{1}{2}$ giá trị đất 706,7m² tiền bồi hoàn do nhà nước thu hồi đất. Tiểu Hội đồng bồi thường Ủy ban nhân dân thị xã D rút số tiền bồi thường gửi tại Ngân hàng chia trả cho các đương sự.

1.2. Ông Trần Văn N1 có nghĩa vụ trả lại giá trị $\frac{1}{2}$ diện tích 2.292,9m² thuộc thửa 545 thành tiền là: 1.261.095.000đồng (*Một tỷ hai trăm sáu mươi một triệu không trăm chín mươi lăm ngàn đồng*) cho bà Nguyễn Thị M.

1.3. Ông Trần Văn N1 được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất 2.292,9m² thuộc thửa 545 (nay là thửa số 5802), tờ bản đồ số 5, loại đất ao hồ, tọa lạc ấp G, xã D, huyện D (nay là phường D, tỉnh Vĩnh Long). Có tứ cận như sau:

- Hướng Đông Bắc giáp đường nhựa có các đoạn dài: 17,98m; 9,8m; 6,65m;
- Hướng Tây Nam giáp phần còn lại thửa 545 có các đoạn dài: 10,18m; 19,38m; 14,58m; 8,57m;
- Hướng Tây Bắc giáp phần còn lại thửa 545 dài: 49,67m;
- Hướng Tây Nam giáp thửa 539 (nay là thửa số 5799) có các đoạn dài: 9,23m; 21,68m; 27,7m; 3,12m;

Ký hiệu A, A1, A3, A14, A15 trên sơ đồ khu đất ngày 30/7/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T.

1.4. Các đương sự có quyền và nghĩa vụ đăng ký kê khai để được cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền có trách nhiệm điều chỉnh, cấp lại, cấp quyền sử dụng đất cho các đương sự phù hợp theo phần nhận định của bản án.

1.5. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành xong số tiền trên, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn lại phải thi hành, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 của 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, 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Văn N1 về việc Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 545 diện tích 21.932 m², tờ bản đồ số 5; loại đất ao hồ, tọa lạc ấp G, xã D, huyện D (nay là phường D, tỉnh Vĩnh Long) do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho hộ bà M ngày 19/9/2003. Và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất tranh chấp 3.305,5m² thuộc một phần thửa 545.

3. Về chi phí tố tụng: Về lệ phí thẩm định, định giá: 9.397.102 đồng. Bà Nguyễn Thị M phải chịu là 4.698.551 đồng, bà M đã nộp tạm ứng xong. Ông N1 phải chịu 4.698.551đồng, cơ quan thi hành án dân sự thu của ông Trần Văn N1 để trả lại cho bà Nguyễn Thị M.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí cho bà Nguyễn Thị M và ông Trần Văn N1.

2/. Về án phí dân sự phúc thẩm: bà Nguyễn Thị M được miễn nộp.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- THADS tỉnh Vĩnh Long;
- Đương sự;
- Lưu HSVA, VTLT (27b-TVN).

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

Nguyễn Văn Minh