

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 383/2025/DS-PT

Ngày: 18/8/2025

V/v “*Tranh chấp về kiện đòi tài sản
là quyền sử dụng đất*”.

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Trúc Thiện

Các Thẩm phán:

Ông Trần Nam Phương

Ông Nguyễn Đình Trung

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Quang Minh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Thắng – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 tháng 8 năm 2025 đến ngày 18 tháng 8 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 153/2025/TLPT-DS 09/4/2025 về việc: “*Tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất*”. Do bản án sơ thẩm số 06/2025/DS-ST ngày 14/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc (nay là tòa án nhân dân khu vực 6 - Đồng Nai) bị kháng cáo giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1958; địa chỉ: Ấp E, xã X (nay là xã X), tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị L:

1. Chị **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1981; địa chỉ: Ấp E, xã X, (nay là xã X), tỉnh Đồng Nai.

2. Anh **Nguyễn Xuân H1**, sinh năm 1984; địa chỉ: Ấp E, xã X, (nay là xã X), tỉnh Đồng Nai.

3. Chị **Phạm Thị Như N**, sinh năm: 1982; địa chỉ: Ấp T, xã H 3 (nay là phường H), tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị C**, sinh năm 1970; địa chỉ: Tổ A, Ấp E, xã X (nay là xã X), tỉnh Đồng Nai.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà C: Luật sư Trần Minh H2 - Đoàn luật sư thành phố H; Địa chỉ: Văn phòng L2; Số D, N, quận F (nay là phường P), thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Trương Văn Q**, sinh năm 1965; địa chỉ: Ấp E, xã X, (nay là xã X), tỉnh Đồng Nai.

2. Anh **Trương Minh T**, sinh năm 1992; địa chỉ: Ấp E, xã X, (nay là xã X), tỉnh Đồng Nai.

- *Người làm chứng:*

1. Bà **Nguyễn Thị N1**, sinh năm 1960; địa chỉ: Ấp E, xã X (nay là xã X), tỉnh Đồng Nai.

2. Ông **Nguyễn Thanh P**, sinh năm 1951; địa chỉ: Ấp E, xã X (nay là xã X), tỉnh Đồng Nai.

3. Ông **Nguyễn Đức D**, sinh năm 1962; địa chỉ: Ấp E, xã X, (nay là xã X), tỉnh Đồng Nai.

4. Bà **Ngô Thị Kiều O**, sinh năm 1965; địa chỉ: Ấp E, xã X, (nay là xã X), tỉnh Đồng Nai.

5. Ông **Huỳnh C1**, sinh năm 1957; địa chỉ: Ấp E, xã X (nay là xã X), tỉnh Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị L do chị Phạm Thị Như N đại diện trình bày:*

Bà Nguyễn Thị L là vợ của ông Nguyễn Thành L1, bà Nguyễn Thị C là em ruột của ông Nguyễn Thành L1. Khi còn sống, ông L1 công tác tại Ủy ban nhân dân (UBND) xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai. Năm 1991, ông L1 được UBND xã X cấp cho một thửa đất thuộc thửa đất số 430, tờ bản đồ 14E (nay là thửa đất số 34, tờ bản đồ số 98) tọa lạc tại xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai theo đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bảng kê khai đất đai ngày 08/3/1992. Ngày 01/7/1998, ông L1 được UBND huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 112233 cho quyền sử dụng đất nêu trên.

Ngày 18/3/2007, ông L1 chết không để lại di chúc. Đến ngày 18/3/2017 thì gia đình ông L1 đã khai nhận di sản thừa kế là quyền sử dụng đất của thửa đất nêu trên và giao cho bà L toàn quyền sử dụng, định đoạt thửa đất này, đến ngày 26/6/2017 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CI 209332 cho bà Nguyễn Thị L. Đồng thời bà L đã kê khai thực hiện nghĩa vụ đóng thuế cho cơ quan có thẩm quyền, sử dụng ổn định đến nay.

Tháng 04/2007, chợ X bị phá dỡ để xây chợ mới, ki ốt bán hàng ăn của bà C nằm trong lòng chợ X bị phá dỡ, nên bà C không có chỗ buôn bán, gia đình bà L cho bà C thuê thửa đất số 34, tờ bản đồ số 98 của gia đình bà L được UBND Xuân Tâm cấp. Việc bà C thuê đất của gia đình bà L từ tháng 04/2007 với giá thuê được thỏa thuận là 10.000 đồng cho một ngày và bà C đã thanh toán tiền thuê mỗi ngày bằng hình thức giao tiền mặt cho con gái bà L là chị Nguyễn Thị Hạnh D1, vì con gái bà L là người phụ quán cho bà C nên bà C vừa thanh toán tiền thuê mặt bằng

mỗi ngày là 10.000 đồng cộng gộp với tiền bà C trả công chị D1 phụ bán hàng cho đến hết năm 2016. Tuy nhiên đến năm 2017, khi gia đình bà L biết được việc bà C tự ý muốn xây lại quán ăn trên thửa đất thuê của gia đình bà L, mà không thông báo cho gia đình bà L được biết nên gia đình bà L không đồng ý và hai bên xảy ra cự cãi. Được biết hoàn cảnh bà C còn khó khăn nên gia đình bà L tiếp tục đồng ý cho bà C thuê để buôn bán, cho con ăn học nhưng đến hết năm 2021 phải trả lại thửa đất cho gia đình bà L. Từ khi có sự việc cự cãi nên chị D1 cũng nghỉ phụ bán cho bà C và bà C cũng tự ý không trả tiền thuê đất cho gia đình bà L. Mặc dù gia đình bà L nhiều lần nhắc nhở bà C để đòi tiền thuê đất nhưng bà C vẫn không chịu trả, vì là người nhà trong gia đình, là em ruột của chồng bà L nên gia đình bà L đành nhịn và chờ đến hết năm 2021 là hết hạn thuê đất thì gia đình bà L sẽ lấy lại không cho bà C thuê nữa. Năm 2021 là hết thời hạn thuê, gia đình bà L đã nhiều lần yêu cầu bà C trả lại thửa đất trên, nhưng bà C vẫn không chịu trả. Do vậy, bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà C giao trả lại toàn bộ thửa đất số 34, tờ bản đồ số 98, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 26/6/2017 cho bà Nguyễn Thị L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất số CI 209332 cùng các tài sản gắn liền với đất.

Đối với số tiền chi phí tố tụng gồm chi phí thu thập hồ sơ, đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá số tiền là 28.478.516 đồng bà L yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với các công trình tạm đã qua sử dụng trên thửa đất số 34, tờ bản đồ số 98, xã X do bà C xây dựng, được Công ty Cổ phần T4 định giá theo Chứng thư thẩm định giá số 288/2024/397 ngày 15/8/2024 có giá trị là 31.762.500 đồng; trường hợp Tòa án buộc bà C phải trả lại quyền sử dụng đất trên cho bà L thì bà L tự nguyện thanh toán số tiền 31.762.500 đồng cho bà C. Ngoài ra, bà L không có yêu cầu gì khác.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị C trình bày: Thửa đất số 34, tờ bản đồ 98, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai có nguồn gốc: Anh trai bà là ông Nguyễn Thành L1, khi ông L1 công tác tại UBND xã X, huyện X đã được Nhà nước cấp cho một lô đất, nay là thửa đất số 34, tờ bản đồ 98, xã X, hiện bà đang sử dụng để buôn bán hàng ăn sáng. Trong thời điểm những năm 1991, ông L1 và các anh chị em bà đã có gia đình và ra ở riêng, chỉ còn bà ở cùng với cha mẹ. Sau đó gia đình ông L1 đã bán nhà riêng của ông L1, về ở cùng cha mẹ bà. Khoảng năm 1988, cha bà là ông Nguyễn T1 được gia đình người hàng xóm là bà Nguyễn Thị Tuyết S khi chuyển đi nơi khác sinh sống đã cho lại ông T1 thửa đất đối diện nhà cha mẹ bà, thửa đất này có diện tích 20m x 30m, cha bà cho ông L1 để làm nhà ở nhưng ông L1 lại muốn ở cùng với cha mẹ bà nên ông L1 mới cho bà lô đất đối diện đây là thửa đất mà gia đình bà S cho ông T1. Khi bà lập gia đình và chuẩn bị làm nhà trên lô đất ông L1 cho bà thì vợ ông L1 nói là đã chuyển nhượng lô đất này rồi. Lúc đó ông L1 nói vậy để ông L1 đổi lô đất mà ông được nhà nước cấp, nay là thửa 34, tờ bản đồ 98, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai cho bà. Do thửa đất số 34, tờ bản đồ số 98, xã X ông L1 được cấp nên bà không kê khai đăng ký được và do là chỗ anh em trong gia đình, bà tin tưởng anh trai mình nên không lập văn bản thỏa thuận gì.

Việc ông L1 tuyên bố cho bà sử dụng đất và đổi phần đất ông L1 được cấp lấy phần đất vợ ông L1 đã chuyển nhượng của bà có tất cả 5 anh chị em ruột cùng dâu, rể trong gia đình biết.

Bà sử dụng thửa đất số 34, tờ bản đồ số 98, xã X để làm địa điểm bán hàng ăn sáng từ năm 2007 đến nay. Khi ông L1 còn sống và sau khi ông L1 qua đời một thời gian, vợ và các con của ông L1 cũng không có tranh chấp gì, đến khi giá trị đất tăng cao thì các con của ông L1 đã khởi kiện đòi lại quyền sử dụng đất này. Bà không đồng ý trả lại phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 34, tờ bản đồ 98, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai theo yêu cầu của bà L vì thửa đất này ông L1 đã cho bà được quyền sử dụng để đổi lại quyền sử dụng đất thửa đất bà L đã chuyển nhượng của bà.

Các công trình xây dựng là quán ăn được xây dựng trên đất do gia đình bà làm. Bà đồng ý với kết quả thẩm định giá theo Chứng thư thẩm định giá số 288/2024/397 ngày 15/8/2024 do Công ty Cổ phần T4 cung cấp. Trường hợp Tòa án buộc bà phải trả lại quyền sử dụng đất thửa đất số 34, tờ bản đồ 98, xã X cho bà L thì bà đồng ý với việc bà L tự nguyện thanh toán số tiền 31.762.500 đồng cho gia đình bà. Ngoài ra, bà không trình bày gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn Q trình bày:

Ông là chồng của bà Nguyễn Thị C, đồng thời là người cùng bà C đang sử dụng thửa đất số 34, tờ bản đồ 98, xã X huyện X, tỉnh Đồng Nai để buôn bán hàng ăn sáng. Ông thống nhất với lời trình bày của bà C về nguồn gốc thửa đất tranh chấp. Tại cuộc họp gia đình, ông L1 đã hứa thế cho bà C thửa đất tranh chấp để bù lại thửa đất mà bà L đã chuyển nhượng của bà C. Ông không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L, ông không có yêu cầu độc lập trong cùng vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trương Minh T trình bày:

Anh là con ruột của bà Nguyễn Thị C và là người đang cùng bà C sử dụng thửa đất số 34, tờ bản đồ 98, xã X huyện X, tỉnh Đồng Nai để buôn bán hàng ăn sáng. Anh thống nhất với lời trình bày của bà C về nguồn gốc thửa đất tranh chấp. Anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L, anh không có yêu cầu độc lập trong cùng vụ án.

Người làm chứng và tại phiên tòa bà Nguyễn Thị N1 trình bày: bà là chị gái ruột của bà Nguyễn Thị C và là em gái ruột của ông Nguyễn Thành L1. Bà cho biết, trước đây, khi bà C chưa lấy chồng, bà C sống cùng cha mẹ bà tại ấp E, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai. Khi đó, bà và các anh chị của bà C đều đã có gia đình và ra ở riêng, tới năm 1990, mẹ bà mất, bà C ở cùng cha đến năm 1991, thì bà C lập gia đình. Anh trai bà ông Nguyễn Thành L1 khi đó đã có gia đình và ở riêng. Sau đó ông L1 bán căn nhà của ông L1 ngoài Quốc lộ A, về nhà cha mẹ bà để sống tạm và mua một lô đất đối diện nhà cha mẹ. Năm 1991, khi bà C lấy chồng, ông L1 gọi các anh chị em trong nhà đến tuyên bố ông L1 có 2 lô đất là lô đất trước nhà cha mẹ và lô đất ở chợ N2 cấp cho ông L1, ông L1 cho bà C 01 lô, bà C có chọn lô đối diện nhà cha mẹ. Buổi họp gia đình có đầy đủ 5 anh em và đầy đủ dâu, rể. Năm 1992, bà C làm nhà, có mượn anh em chừa cây làm nhà thì bà L nói đã bán lô đất ông L1 hứa cho bà C rồi. Ông L1 nói đất bán rồi thì thế lô đất ở chợ cho bà C. Bà C sử dụng lô

đất ở chợ để buôn bán, chưa làm giấy tờ thì ông L1 chết. Ngoài ra, bà không chứng kiến việc gì khác.

Người làm chứng ông Nguyễn Thanh P trình bày: ông là chồng của bà Nguyễn Thị T2 là chị gái của bà C, ông thống nhất với lời trình bày về nguồn gốc thửa đất tranh chấp, sự việc ông L1 tuyên bố cho đất và thế lô đất ở chợ cho bà C như bà N1 trình bày. Ông không trình bày gì thêm.

Người làm chứng vợ chồng ông Nguyễn Đức D và bà Ngô Thị Kiều O trình bày: Ông D là em ruột của ông Nguyễn Thành L1 và là anh trai của bà Nguyễn Thị C. Bà Nguyễn Thị C có khai sự việc vào năm 1991 có mặt đầy đủ anh em, dâu rể trong đó có ông D và vợ là bà Ngô Thị Kiều O; ông Nguyễn Thành L1 tuyên bố bằng miệng có cho bà Nguyễn Thị C một lô đất. Ông bà phản bác lại lời trình bày này. Ông bà không biết gì về việc cho đất và cũng không có mặt vào buổi họp gia đình đó. Ngoài ra, ông bà không trình bày gì khác.

Người làm chứng ông Huỳnh Công trình B: Ông là chồng của bà Nguyễn Thị N1 là chị gái của bà C. Ông thống nhất với lời trình bày về nguồn gốc thửa đất tranh chấp, sự việc ông L1 tuyên bố cho đất và thế lô đất ở chợ cho bà C như bà N1 trình bày. Ông không trình bày gì thêm.

Bà Nguyễn Thị Tuyết S trình bày: Năm 1988, gia đình bà ở X, X, Đồng Nai đối diện với nhà ông Nguyễn T1. Hiện nay là 3 lô đất: thửa đất số 383, 384 và 643, tờ bản đồ số 84. Khi nhà bà chuyển đi có cho lại lô đất cho gia đình ông Nguyễn T1, lúc cho chỉ nói miệng, không làm giấy tờ. Lô đất này đúng là gia đình bà cho ông Nguyễn T1, không có mua bán gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2025/DS-ST ngày 14/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc (nay là tòa án nhân dân khu vực 6 - Đồng Nai) đã xét xử:

- Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1, khoản 2 và khoản 4 Điều 91; khoản 3 Điều 144; Điều 147; khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 166, Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 100, Điều 166 và Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013;
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L về việc tranh chấp về kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất với bị đơn bà Nguyễn Thị C.

Buộc bà Nguyễn Thị C phải trả lại cho bà Nguyễn Thị L toàn bộ thửa đất số 34, tờ bản đồ số 98, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các công trình xây dựng khác gắn liền với đất số CI 209332, số vào sổ cấp GCN: CS 12911 ngày 26/6/2017 cho bà Nguyễn Thị L cùng toàn bộ các tài gắn liền với đất.

2. Bà Nguyễn Thị L tự nguyện thanh toán cho bà Nguyễn Thị C số tiền là 31.762.500 đồng (*Ba mươi một triệu bảy trăm sáu mươi hai ngàn năm trăm đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Nguyễn Thị C thanh toán cho bà Nguyễn Thị L số tiền chi phí tố tụng là 28.478.516 đồng (*Hai mươi tám triệu bốn trăm bảy mươi tám ngàn năm trăm mười sáu đồng*).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Ngày 03/01/2025 bà Nguyễn Thị C kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị C trình bày: Cấp sơ thẩm không hướng dẫn cho bà C khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa triệu tập lấy lời khai của bà S thể hiện việc bà L đã bán đất cho ông Vương T3, Tòa án cấp sơ thẩm khi giải quyết tranh chấp đất đai phải xác định về nguồn gốc đất cụ thể ủy ban nhân dân xã P xác nhận bà C là người đóng thuế đất. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng bà L khai cho bà C thuê nhưng không có căn cứ về việc cho thuê, cần phải làm rõ có việc cho thuê hay không. Theo đơn khởi kiện bà L cho rằng là người quản lý sử dụng đất ổn định là không đúng vì bà C là người sử dụng ổn định từ năm 2007 đến nay. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn nhưng không xem xét đến công quản lý đất từ năm 2007 đến nay của bà C nếu đúng nguồn gốc đất của nguyên đơn. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để xét xử lại đảm bảo quyền phản tố của bị đơn.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:

Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự tham gia phiên tòa đảm bảo đúng thủ tục, quyền, nghĩa vụ theo quy định.

Về nội dung kháng cáo: Nguồn gốc đất thừa tranh chấp là thửa đất số 430, tờ bản đồ 14E (nay là thửa đất số 34, tờ bản đồ số 98), xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai. Theo đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đề ngày 08/3/1997 ký tên Nguyễn Thành L1 và bảng kê khai đất đai thì thửa đất số 430, tờ bản đồ số 14E có nguồn gốc do UBND xã X cấp năm 1991. Đơn và bản kê khai nêu trên được Hội đồng xét duyệt cấp giấy chứng nhận xã và UBND huyện xét duyệt đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 01/7/1998, ông Nguyễn Thành L1 được UBND huyện X (nay là xã X) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L112233

đối với các thửa đất đã kê khai, trong đó có thửa đất số 430, tờ bản đồ số 14E, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

Tại cấp phúc thẩm, bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới và cũng không có căn cứ chứng minh về việc ông L1 cho diện tích đất đang tranh chấp mà chỉ là lời trình bày của bị đơn và các nhân chứng, các nhân chứng lại là anh em ruột của bà C nên không có căn cứ chấp nhận.

Như vậy, về mặt pháp lý đã công nhận hợp pháp cho bà L về quyền sử dụng đất thể hiện rõ. Căn cứ vào các Điều 100, 166, 203 Luật Đất đai năm 2013, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà L, buộc bà Nguyễn Thị C phải trả cho bà Nguyễn Thị L quyền sử dụng thửa đất số 34, tờ bản đồ số 98, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử bác đơn kháng cáo của bà C, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị C làm trong hạn luật định, đóng tạm ứng án phí theo quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Xét nội dung kháng cáo bà Nguyễn Thị C đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Về nguồn gốc đất: Nguồn gốc thửa đất tranh chấp là thửa đất số 430, tờ bản đồ 14E (nay là thửa đất số 34, tờ bản đồ số 98), xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai. Theo đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đề ngày 08/3/1997 ký tên Nguyễn Thành L1 và Bảng kê khai đất đai thì thửa đất số 430, tờ bản đồ số 14E có nguồn gốc do UBND xã X cấp năm 1991. Đơn và bản kê khai nêu trên được Hội đồng xét duyệt cấp giấy chứng nhận xã và UBND huyện xét duyệt đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 01/7/1998, ông Nguyễn Thành L1 được UBND huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L112233 đối với các thửa đất đã kê khai, trong đó có thửa đất số 430, tờ bản đồ số 14E, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

Ngày 18/3/2007, ông Nguyễn Thành L1 chết, theo giấy chứng tử số 33, quyển số 01/2007 do UBND xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 18/3/2007 không để lại di chúc. Ngày 18/3/2017, những người thừa kế theo pháp luật của ông L1 lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế của ông L1 thống nhất tự nguyện nhường quyền hưởng phần tài sản thừa kế theo pháp luật và phần tài sản riêng có trong hộ liên quan đến các thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thành L1 cho bà Nguyễn Thị L toàn quyền sử dụng và định đoạt, trong đó có thửa đất số 430, tờ bản đồ 14E, xã X. Bà L đã làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 209332 ngày 26/6/2017 cho bà Nguyễn Thị L, thông tin thửa đất trên

giấy chứng nhận mới là thửa đất số 34, tờ bản đồ số 98, xã X; diện tích thửa đất giảm 55 m² do có sự chênh lệch diện tích giữa số liệu đo đạc thực tế với số liệu ghi trên giấy chứng nhận đã cấp.

Tại văn bản số 3405/UBND-NL ngày 09/5/2024 của UBND huyện X về việc cung cấp thông tin cho Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc có nội dung “Căn cứ Luật Đất đai năm 1993 và thông tư số 346/1998/TT-TCĐC ngày 16/3/1998 của Tổng cục địa chính, UBND huyện X cấp giấy chứng nhận cho hộ ông Nguyễn Thành L1 đối với diện tích thuộc thửa đất số 430, tờ bản đồ số 14E, xã X theo Quyết định số 595/QĐ.UBH ngày 01/7/1998 là đúng trình tự, thủ tục theo quy định”

Từ những phân tích trên, xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp quy định pháp luật.

Đối với kháng cáo của bị đơn. Tại cấp phúc thẩm không có chứng cứ nào khác, đồng thời căn cứ pháp lý chứng minh diện tích đất tranh chấp đã cấp đúng trình tự thủ tục, bị đơn chỉ là lời trình bày không đưa ra được chứng cứ mới, nên kháng cáo của bị đơn không có căn cứ chấp nhận.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị C phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000 đồng.

[4] Xét quan điểm của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận

[5] Xét quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự:

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị C. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 06/2025/DS-ST ngày 14/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc (nay là tòa án nhân dân khu vực 6 - Đồng Nai)

- Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1, khoản 2 và khoản 4 Điều 91; khoản 3 Điều 144; Điều 147; khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 166, Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 100, Điều 166 và Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013;

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

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L về

việc tranh chấp về kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất với bị đơn bà Nguyễn Thị C.

Buộc bà Nguyễn Thị C phải trả lại cho bà Nguyễn Thị L toàn bộ thửa đất số 34, tờ bản đồ số 98, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai (nay là xã X, tỉnh Đồng Nai), được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các công trình xây dựng khác gắn liền với đất số CI 209332, sổ vào sổ cấp GCN: CS 12911 ngày 26/6/2017 cho bà Nguyễn Thị L cùng toàn bộ các tài sản gắn liền với đất Chứng thư thẩm định giá số 288/2024/397 ngày 15/8/2024 của Công ty Cổ phần T4 và trích lục đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 181/2024 ngày 13/01/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ- chi nhánh X1)

2. Buộc bà Nguyễn Thị L thanh toán cho bà Nguyễn Thị C số tiền là 31.762.500 đồng (*Ba mươi một triệu bảy trăm sáu mươi hai ngàn năm trăm đồng*) là chi phí các công trình tạm đã qua sử dụng trên thửa đất số 34, tờ bản đồ số 98, xã X do bà C xây dựng, được Công ty Cổ phần T4 định giá theo Chứng thư thẩm định giá số 288/2024/397 ngày 15/8/2024.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Nguyễn Thị C thanh toán cho bà Nguyễn Thị L số tiền chi phí tố tụng là 28.478.516 đồng (*Hai mươi tám triệu bốn trăm bảy mươi tám ngàn năm trăm mười sáu đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về thi hành án: 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 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (Sửa đổi, bổ sung năm 2014).

5. Về án phí: Buộc bà Nguyễn Thị C phải nộp 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm

Buộc bà Nguyễn Thị C phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm nộp tại biên lai số 0026511 ngày 20/01/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc (nay là Thi hành án dân sự khu vực 6 –Đồng Nai) được trừ vào án phí DSPT mà bà Nguyễn Thị C phải chịu. Bà Nguyễn Thị C còn phải nộp 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án. Bà Nguyễn Thị L được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND khu vực 6 ;
- THADS khu vực 6;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Trúc Thiện