

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

Bản án số: 700/2025/DS-PT

Ngày: 12 - 9 - 2025

V/v tranh chấp “Quyền sử dụng
đất và đòi quyền sử dụng đất”

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

**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: Bà **Lâm Ngọc Tuyền**

Các Thẩm phán: Ông **Lê Thanh Vân**

Bà **Lưu Thị Thu Thủy**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Lê Minh Thắm** – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:
Bà **Mai Thị Đào Quyên** - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 328/2025/TLPT-DS ngày 14 tháng 7 năm 2025 về việc tranh chấp “Quyền sử dụng đất và đòi quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 69/2025/DS-ST ngày 02 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 05 - Đồng Tháp) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 954/2025/QĐ-PT ngày 21 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Phạm Thanh D**, sinh năm 1963. Có mặt

Địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp H, xã H, tỉnh Đồng Tháp).

- Đại diện theo ủy quyền: Anh **Trần Văn L**, sinh năm 1987. Có mặt

Địa chỉ: Ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp M, xã M, tỉnh Đồng Tháp).

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư **Nguyễn Văn D1** – Trung tâm tư vấn pháp luật tỉnh Đ. Có mặt

2. Bị đơn: Cụ **Lê Văn L1**, sinh năm 1929.

Địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp H, xã Hội Cư, tỉnh Đồng Tháp).

- Đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1967. Vắng mặt

Địa chỉ: Số F, tổ C, Khu phố B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là số F, tổ C, Khu phố B, xã C, tỉnh Đồng Tháp).

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

3.1. Ủy ban nhân dân xã H, tỉnh Đồng Tháp. Vắng mặt

Địa chỉ: ấp H, xã H, tỉnh Đồng Tháp.

3.2. Bà **Trần Thị N**, sinh năm 1964.

3.3. Anh **Phạm Anh T1**, sinh năm 1993.

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp H, xã H, tỉnh Đồng Tháp).

3.4. Chị **Phạm Thị Anh T2**, sinh năm 1990.

Địa chỉ: Ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp T, xã K, tỉnh Đồng Tháp).

- Đại diện theo ủy quyền của bà N, chị T2 và anh T1: Ông **Trần Văn L**, sinh năm 1987. Có mặt

Địa chỉ: Ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp M, xã M, tỉnh Đồng Tháp).

3.5. Bà **Nguyễn Thị L2**, sinh năm 1944

3.6. Anh **Lê Văn Đ**, sinh năm 1974.

3.7. Anh **Lê Văn M**, sinh năm 1980.

3.8. Chị **Phạm Thị Ngọc T3**, sinh năm 1983.

- Đại diện theo ủy quyền của bà L2, anh Đ, anh M và chị T3: Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1967. Vắng mặt

Địa chỉ: Số F, tổ C, Khu phố B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là số F, tổ C, Khu phố B, xã C, tỉnh Đồng Tháp).

3.9. Ông **Bùi Văn V**, sinh năm 1973. Vắng mặt

Địa chỉ: Ấp M, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang (ấp M, xã H, tỉnh Đồng Tháp).

4. Người làm chứng:

4.1. Ông **Đoàn Văn C**, sinh năm 1956. Vắng mặt

Địa chỉ: Ấp M, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp M, xã H, tỉnh Đồng Tháp).

4.2. Ông **Đoàn Văn Bé T4**, sinh năm 1966. Vắng mặt

Địa chỉ: Ấp M, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp M, xã H, tỉnh Đồng Tháp).

4.3. Bà **Nguyễn Thị N1**, sinh năm 1946. Vắng mặt

Địa chỉ: Ấp M, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp M, xã H, tỉnh Đồng Tháp).

4.4. Ông **Trần Văn T5**, sinh năm 1957. Vắng mặt

Địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp H, xã H, tỉnh Đồng Tháp).

4.5. Ông **Huỳnh Văn C1**, sinh năm 1953. Vắng mặt

Địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp H, xã H, tỉnh Đồng Tháp).

4.6. Ông **Thân Văn C2**, sinh năm 1958. Vắng mặt

Địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp H, xã H, tỉnh Đồng Tháp).

4.7. Ông **Phan Văn B**, sinh năm 1952. Vắng mặt

Địa chỉ: Ấp M, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp M, xã H, tỉnh Đồng Tháp).

4.8. Ông **Phan Văn Đ1**, sinh năm 1965. Vắng mặt

Địa chỉ: Ấp M, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp M, xã H, tỉnh Đồng Tháp).

4.9. Ông **Nguyễn Văn T6**, sinh năm 1957. Vắng mặt

Địa chỉ: Ấp M, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp M, xã H, tỉnh Đồng Tháp).

5. Người kháng cáo: Bị đơn – Cụ **Lê Văn L1**.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm,

* Nguyên đơn Phạm Thanh D có đại diện theo uỷ quyền là anh Trần Văn L trình bày:

Hộ gia đình ông Phạm Thanh D có 04 thửa đất gồm thửa 155 diện tích 7668m², thửa 156 diện tích 1548m², thửa 157 diện tích 873m² và thửa 158 diện tích 1495m² tất cả các thửa đất trên đều tại ấp M, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/12/1998 do ông D đại diện hộ đứng tên. Nguồn gốc đất là do nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn H (tên gọi khác 8 H) vào ngày 05/7/1997 nhưng làm biên nhận vào ngày 17/8/1997 về việc giao vàng cho ông H. Lúc đó ông H nói bán diện tích 10.500m² theo công cắt lúa còn theo giấy biên nhận ông viết là 10.450m² với giá 9,8 lượng vàng 24K₉, giao vàng làm 02 lần. Sau khi mua đất ông cho thuê các thửa đất 155, 157 và 158 để trồng lúa. Còn thửa 156 hiện đang tranh chấp có diện tích 1548m² trước đây là một liếp đất gò không trồng lúa được nên ông không cho thuê. Đến năm 2011, phát hiện cụ Lê Văn L1 chiếm dụng nên ông đã khởi kiện, tại Bản án dân sự phúc thẩm số 387/2013/DS-PT ngày 28/8/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử buộc cụ L1 và các thành viên trong hộ trả lại thửa đất số 156, diện tích 1548m² cho hộ ông D. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật thì Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang đã cưỡng chế vào giao lại phần đất này cho hộ ông D canh tác cho đến nay.

Nay ông D khởi kiện yêu cầu xác định phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 1547m² thuộc thửa đất số 156 thuộc quyền sử dụng của gia đình ông D. Đồng thời ông D yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn cụ Lê Văn L1 về việc yêu cầu hộ gia đình ông D trả lại phần đất diện tích 1547m² thuộc thửa đất số 156 tại ấp M, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

* Bị đơn là cụ Lê Văn L1 có đại diện theo uỷ quyền là ông Nguyễn Văn T trình bày:

Cụ Lê Văn L1 có 02 thửa đất gồm thửa 140 diện tích 1006m² và thửa 141 diện tích 11660m² tại ấp M, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/9/1997 do cụ L1 đại diện hộ đứng tên. Nguồn gốc đất do nhận chuyển nhượng của ông M1 vào năm 1987. Đến năm 2003 cụ L1 nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T7 diện tích 1592m² nằm trong thửa đất số 141. Phần đất

đang tranh chấp ông Phạm Thanh D kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 156, diện tích qua đo đạc thực tế 1547m² thì cụ L1 không hay biết. Phần đất này trước đây là đất trồng và gò do cụ L1 khai hoang cải tạo trồng lúa từ năm 1987 cho đến nay. Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đang tranh chấp cho ông D thì tại Tờ trình số 74/TTĐC ngày 24/9/1998, Biên bản thẩm tra ngày 15/9/1998, Tờ trình số 15 ngày 14/9/1998 và Biên bản xét duyệt (Hộ gia đình cá nhân đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) của 102 hộ “có danh sách kèm theo” nhưng không có tên ông D mà Ủy ban nhân dân huyện C lại xem xét cấp giấy cho ông D là không đúng theo quy định của pháp luật. Do bản án dân sự phúc thẩm số 387/2013/DS-PT ngày 28/8/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang đã buộc cụ L1 trả lại đất, nếu như không bị cưỡng chế giao đất thì đến nay cụ L1 đã canh tác ổn định trên 30 năm. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn phía cụ L1 không đồng ý. Cụ L1 có đơn phản tố yêu cầu Tòa án buộc hộ gia đình ông D trả lại diện tích đất qua đo đạc thực tế là 1547m² thuộc thửa đất số 156 nêu trên và yêu cầu Ủy ban nhân dân huyện C thu hồi điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D để cấp lại cho cụ L1 phần đất này.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện C trình bày:

Việc Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 155, diện tích 7668m², thửa 156 diện tích 1548m², thửa 157 diện tích 873m² và thửa 158 diện tích 1495m² cho hộ gia đình ông D và thửa 140 diện tích 1006m², thửa 141 diện tích 11660m² cho cụ Lê Văn L1 đều được thông qua Hội đồng xét duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xã H và được Ủy ban nhân dân xã H Hội đồng nhân dân huyện, Phòng địa chính (Nay là Phòng T9) có Tờ trình trình Ủy ban nhân dân huyện C về việc phê duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1997 và năm 1998 cho hộ ông D và hộ ông L1. Ủy ban nhân dân xã H, Phòng địa chính thực hiện tham mưu trình Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng trình tự và thủ tục. Đất của ông D có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn H canh tác từ năm 1980 đến năm 1997 thì ông H chuyển nhượng lại cho ông D. Đến năm 1998 ông D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông D không trực tiếp canh tác mà cho người khác thuê với diện tích 1ha, trong đó có một phần bờ gò không canh tác lúa được nên bỏ trống. Đến năm 2010 -2011 dự án V đo đạc cho đăng ký cấp đổi chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông D mới phát hiện thửa 156 cụ L1 đã khai phá sử dụng. Đất của ông Lê Văn L1 có nguồn gốc là của ông Nguyễn Văn M1 canh tác từ năm 1980 đến năm 1987 thì chuyển nhượng lại cho cụ L1. Đến năm 1997 cụ L1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có một phần nền nhà bỏ trống không canh tác được. Từ khi mua đất năm 1987 cụ L1 khai phá dần gò đất bỏ trống để trồng lúa đến năm 1995 thì hoàn thành. Đến năm 2010 -2011 ông D và cụ L1 tranh chấp phần gò đất mà ông L1 đã khai phá trồng lúa tức thửa đất số 156 mà ông D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại Công văn số 3042/UBND-NC ngày 19/9/2023 Ủy ban nhân dân huyện C xác định lại thông tin và ý kiến chính thức như sau:

- Về nguồn gốc thửa đất 156: Trước đây là do ông Nguyễn Thanh B1 khai hoang từ năm 1954. Đến năm 1978, ông B1 giao lại cho con ruột là bà Nguyễn Thị N1 canh tác quản lý sử dụng. Năm 1979 bà N1 bỏ hoang, phần đất này nằm trong khu đất của ông D đang sử dụng trồng lúa. Đến khoảng năm 1995 - 1996 đoàn đo đạc kết hợp Địa chính xã là ông Huỳnh Văn Chính xác Đ2 thực tế là thửa đất hoang nằm trong phần đất của ông Phạm Thanh D sử dụng. Năm 1998 Hội đồng xét duyệt xã niêm yết công khai và thống nhất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Thanh D. Về quá trình sử dụng đất đối với diện tích 1548m² đất thuộc thửa 156, tờ bản đồ HMA7: Sau khi ông D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông D cho người khác thuê hết 04 thửa đất cấp giấy (Trong đó có thửa 156).

- Về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Thanh D đã đúng quy định pháp luật và đúng đối tượng hay không: Năm 1998 Hội đồng xét duyệt xã niêm yết công khai và xét duyệt cấp giấy chứng nhận cho hộ ông Phạm Thanh D. Xét hồ sơ đủ điều kiện, Ủy ban nhân dân xã H, Phòng Địa chính huyện (Nay là Phòng T9) thực hiện tham mưu trình Ủy ban nhân dân huyện cấp giấy chứng nhận đúng theo trình tự, thủ tục quy định pháp luật và đúng đối tượng tại thời điểm cấp giấy.

- Gò đất bỏ trống không sử dụng để canh tác lúa được trong diện tích đất ông D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và gò đất bỏ trống không sử dụng để canh tác lúa được trong diện tích đất ông L1 khai phá theo Công văn số 1568/UBND –NC ngày 05/7/2017 của Ủy ban nhân dân huyện C có phải là một hay không? Nếu Ông L1 sử dụng thì có phải khai phá từ năm 1987 hay không: Qua kiểm tra hồ sơ thể hiện gò đất bỏ trống không sử dụng để canh tác lúa trong khu đất ông Phạm Thanh D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa 156, tờ bản đồ HMA7, diện tích 1.548m², mục đích sử dụng: Hg/b và gò đất bỏ trống không sử dụng để canh tác lúa được trong khu đất của ông Lê Văn L1 ở thửa 140, tờ bản đồ HMA7, diện tích 1.006m², mục đích sử dụng: Hg/b, cả hai thửa đất riêng biệt liền kề nhau, cùng tọa lạc tại ấp M, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Ông Lê Văn L1 sử dụng và khai phá sau năm 1987 vì tại thời điểm năm 1997 Ủy ban nhân dân huyện C mới cấp giấy chứng nhận cho ông Lê Văn L1 ở thửa 140, mục đích sử dụng: Hg/b (đất hoang).

Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Thanh D tại thửa đất 156, tờ bản đồ số HMA7, diện tích 1548m² mục đích sử dụng: Hg/b thì quyền sử dụng đất hợp pháp là của ông Phạm Thanh D; Ông Lê Văn L1 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng tại thửa 140, tờ bản đồ HMA7 diện tích 1006m², mục đích sử dụng: Hg/b thì quyền sử dụng đất hợp pháp là của ông Lê Văn L1.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn V trình bày:

Ông là người thuê đất của ông Phạm Thanh D giai đoạn từ 2006 đến năm 2008 và từ năm 2015 cho đến nay, diện tích thuê khoảng 11500m² trong đó có

phần đất đang tranh chấp với cụ Lê Văn L1. Việc tranh chấp giữa ông D và cụ L1 ông không có ý kiến gì.

* Người làm chứng Nguyễn Thị N1 trình bày:

Bà có bán cho ông Nguyễn Văn H ở xã H diện tích đất trên 11 công đất ruộng trong đó có khu nhà ở của gia đình bà (hiện nay là thửa 156) tại ấp M, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Khi bán đất có làm giấy tay để trong nhà nhưng do mưa gió nhà bị sập nên mất hết với lại bà nghĩ đã bán đất rồi thì đâu có đòi lại chi. Việc ông H cho rằng bà không có bán đất cho ông H là không đúng.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2013/DS-ST ngày 28 tháng 01 năm 2013 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Thanh D đòi hộ ông Lê Văn L1 phải trả phần đất và khôi phục lại hiện trạng ban đầu diện tích 1.548m² (đo đạc thực tế 1.547,17m²) thuộc thửa đất số 156, tờ bản đồ HMAC7 tọa lạc tại ấp M, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của cụ Lê Văn L1.

Xác định phần đất đo đạc thực tế 1.547,17m² thuộc thửa đất số 156, tờ bản đồ số HMAC7 diện tích 1.548m² tọa lạc tại ấp M, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang (hiện ông D đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) là thuộc quyền sử dụng đất của hộ cụ Lê Văn L1.

Kiến nghị UBND huyện C thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1622/QSDĐ/092512 thửa số 156 diện tích 1.548m² (diện tích thực đo 1547,17 m²) tọa lạc tại ấp M, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Phạm Thanh D đại diện hộ gia đình đứng tên vào ngày 21/12/1998 để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất nêu trên cho hộ cụ Lê Văn L1 đứng tên.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về phần án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

* Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 387/2013/DSPT ngày 28 tháng 8 năm 2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang đã xử:

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2013/DS-ST ngày 28 tháng 01 năm 2013 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Thanh D.

Buộc ông Lê Văn L1 và các thành viên hộ gia đình ông L1 giao trả cho ông Phạm Thanh D và hộ gia đình ông D diện tích thực đo 1547,17 m² tọa lạc tại ấp M, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Phạm Thanh D đại diện hộ gia đình đứng tên ngày 21/12/1998.

Thực hiện giao trả sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của cụ Lê Văn L1 về việc yêu cầu xác định phần đất đo đạc thực tế 1.547,17m² thuộc thửa đất số 156, tờ bản đồ số HMAC7 diện tích 1.548m² tọa lạc tại ấp M, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang (hiện ông D đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) là thuộc quyền sử dụng đất của hộ cụ Lê Văn L1.

* Tại Quyết định giám đốc thẩm số: 01/2017/DS-GĐT ngày 17 tháng 01 năm 2017 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ

Chí Minh đã quyết định: Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 387/2013/DSPT ngày 28 tháng 8 năm 2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang và Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2013/DS-ST ngày 28 tháng 01 năm 2013 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 60/2018/DSST ngày 16 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Thanh D đòi hộ ông Lê Văn L1 phải trả phần đất và khôi phục lại hiện trạng ban đầu diện tích 1.548m² (đo đạc thực tế 1.547,17m²) thuộc thửa đất số 156, tờ bản đồ HMA7 tọa lạc tại ấp M, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của cụ Lê Văn L1.

Xác định phần đất đo đạc thực tế 1.547,17m² thuộc thửa đất số 156, tờ bản đồ số HMA7 diện tích 1.548m² tọa lạc tại ấp M, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang (hiện ông D đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) là thuộc quyền sử dụng đất của hộ cụ Lê Văn L1.

Kiến nghị UBND huyện C thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1622/QSĐĐ/092512 thửa số 156 diện tích 1.548m² (diện tích thực đo 1547,17m²) tọa lạc tại ấp M, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Phạm Thanh D đại diện hộ gia đình đứng tên vào ngày 21/12/1998 để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất nêu trên cho hộ cụ Lê Văn L1 đứng tên.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về phần án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

* Tại Bản án dân sự phúc thẩm số: 158/2021/DS-PT ngày 22 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang đã xử:

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 60/2018/DS-ST ngày 16 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

* Tại Quyết định giám đốc thẩm số: 242/2023/DS-GĐT ngày 21 tháng 9 năm 2023 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định: Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số: 158/2021/DS-PT ngày 22 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 60/2018/DSST ngày 16 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 69/2025/DSST ngày 02 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 - Đồng Tháp) đã căn cứ vào các Điều 26, 35, 147, 227, 228, 235, 266, 267 của Bộ luật tố tụng Dân sự; Điều 166, Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự; Điều 26 Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Thanh D.

Công nhận thửa đất số 156, tờ bản đồ số HMA7, diện tích đo đạc thực tế là 1547m² tại ấp M, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình ông Phạm Thanh D do ông Phạm Thanh D đại diện hộ đứng tên.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn cụ Lê Văn L1 về việc yêu cầu Tòa án buộc hộ gia đình ông D trả lại diện tích đất qua đo đạc thực tế là 1547m² thuộc thửa đất số 156, tờ bản đồ HMA7 và yêu cầu Ủy ban nhân dân huyện C thu hồi điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D để cấp lại cho cụ L1.

Ghi nhận việc ông Phạm Thanh D hỗ trợ công sức tôn tạo đất cho cụ Lê Văn L1 với số tiền 10.000.000đồng.

Kể từ ngày cụ Lê Văn L1 có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Phạm Thanh D chậm thi hành đối với phần tiền nêu trên thì cụ Lê Văn L1 có quyền yêu cầu tính lãi theo mức lãi suất theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về phần án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

* Ngày 08 tháng 4 năm 2025, bị đơn Lê Văn L1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vắng mặt vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, hai bên đương sự không thỏa thuận được với nhau việc giải quyết vụ án.

* Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn trình bày: phần đất tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế là 1547m² thuộc thửa đất số 156 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình ông D, do quá trình ông T6 thuê đất có cho con rể là ông M2 sử dụng và có ban phân gò nên ông D mới đồng ý hỗ trợ chi phí tôn tạo số tiền 10.000.000 đồng. Đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn cụ Lê Văn L1 về việc yêu cầu hộ gia đình ông Phạm Thanh D trả lại phần đất diện tích 1547m² thuộc thửa đất số 156 tại ấp M, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là xã H, tỉnh Đồng Tháp).

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu:

+ Về tố tụng: Kể từ ngày thụ lý vụ án đến nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung vụ án: tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn xin vắng mặt và không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ nào mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Thanh D; yêu cầu phản tố của ông Lê Văn L1, Hội đồng xét xử sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “*Quyền sử dụng đất và đòi*

quyền sử dụng đất” là đúng quy định tại Điều 166 Bộ luật Dân sự, Điều 5, 26 Luật đất đai.

Phần đất tranh chấp tọa lạc tại xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang nên căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm ông Nguyễn Văn Trung đại D2 theo ủy quyền của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân xã H, tỉnh Đồng Tháp ông Bùi Văn V có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vụ án vắng mặt đương sự nêu trên.

[3] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn L1 đúng quy định tại Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về nội dung: Ngày 08 tháng 4 năm 2025, bị đơn Lê Văn L1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn L1:

Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Thanh D, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Văn L1 với những căn cứ sau:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tại Công văn số 3042 ngày 19/9/2023 của Ủy ban nhân dân huyện C: xác định nguồn gốc thửa đất số 156 trước đây là do ông Nguyễn Thanh B1 khai hoang từ năm 1954. Đến năm 1978, ông B1 giao lại cho con ruột là bà Nguyễn Thị N1 canh tác quản lý sử dụng. Năm 1979 bà N1 bỏ hoang, phần đất này nằm trong khu đất của ông D đang sử dụng trồng lúa. Đến khoảng năm 1995 -1996 đoàn đo đạc kết hợp Địa chính xã là ông Huỳnh Văn Chính xác Đ2 thực tế là thửa đất hoang.

Năm 1997 ông D nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn H diện tích đất khoảng 10.450m². Ông H cho rằng thửa đất số 156 không có quản lý, sử dụng và cũng không chuyển nhượng cho ông D, khi đăng ký kê khai thì ông D đã kê khai luôn thửa đất này. Năm 1998 Hội đồng xét duyệt xã niêm yết công khai và thống nhất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Thanh D đối với 04 thửa đất gồm thửa 155, 156, 157 và thửa 158. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chính quyền địa phương và các cơ quan có thẩm quyền đều xác định diện tích đất đang tranh chấp tại thửa đất số 156 là đất bỏ hoang chưa ai sử dụng. Trong quá trình đăng ký, niêm yết công khai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến khi ông D khởi kiện ra Tòa án thì bị đơn cụ L1 không có ý kiến gì về việc cấp đất và sử dụng đối với thửa đất số 156.

Phía bị đơn cho rằng cụ L1 ở xã H, còn đất ở xã H, xa đất canh tác, do là nông dân không biết, đợi Nhà nước thông báo nhưng không có thông báo nên cụ L1 không có đi đăng ký kê khai. Cụ L1 cho rằng đã sử dụng thửa đất 156 từ năm 1987 nhưng hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ L1 có

trước ông D 05 tháng lại không có thể hiện việc cụ L1 sử dụng và đăng ký kê khai thửa đất 156 mà chỉ kê khai, đăng ký và được cấp 02 thửa là thửa 140 và 141.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông D cho thuê và những người thuê đất của ông D đều xác định thuê đất ông D từ năm 1997 cho đến nay, riêng đối với diện tích đất đang tranh chấp là phần gò không trồng lúa được nên không thuê mà bỏ hoang, giữa phần đất ông D và cụ L1 có bờ ranh phân định rõ ràng. Sau đó cụ L1 ban gò đất xuống phần ruộng trũng để trồng lúa, ông Nguyễn Văn T6 (S cụ L1 và cũng là người thuê đất của ông D trước đây) cho rằng đất tranh chấp cụ L1 bắt đầu sử dụng từ năm 2000. Bên cạnh đó, tại Công văn số 3042 ngày 19/9/2023 Ủy ban nhân dân huyện C đã xác định lại thông tin và ý kiến chính thức khẳng định rằng Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Thanh D tại thửa đất 156, tờ bản đồ số HMA C7, diện tích 1.548m² mục đích sử dụng: Hg/b thì quyền sử dụng đất hợp pháp là của ông Phạm Thanh D; Ông Lê Văn L1 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng tại thửa 140, tờ bản đồ HMA C7, diện tích 1.006m², mục đích sử dụng: Hg/b thì quyền sử dụng đất hợp pháp là của ông Lê Văn L1. Gò đất bỏ trống không sử dụng để canh tác lúa trong khu đất ông Phạm Thanh D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa 156, tờ bản đồ HMA C7, diện tích 1.548m², mục đích sử dụng: Hg/b và gò đất bỏ trống không sử dụng để canh tác lúa được trong khu đất của ông Lê Văn L1 ở thửa 140, tờ bản đồ HMA C7, diện tích 1.006m², mục đích sử dụng: Hg/b, cả hai thửa đất riêng biệt liền kề nhau, cùng tọa lạc tại ấp M, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Ông Lê Văn L1 sử dụng và khai phá sau năm 1997 vì tại thời điểm năm 1997 Ủy ban nhân dân huyện C mới cấp giấy chứng nhận cho ông Lê Văn L1 ở thửa 140, mục đích sử dụng: Hg/b (đất hoang). Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án cụ L1 cho rằng nhận chuyển nhượng đất của cụ M1 và sử dụng từ năm 1987 cho đến nay nhưng không có chứng cứ chứng minh trong khi con của ông M1 là Nguyễn Văn T8 xác nhận cha ông không có chuyển nhượng thửa đất 156 cho cụ L1 vì đất đó là của bà Nguyễn Thị N1. Ngoài ra cụ L1 khai chỉ chuyển nhượng phần đất trũng chứ không phải phần gò mà đất tranh chấp là đất gò.

Như vậy cả nguyên đơn và bị đơn không có chứng cứ chứng minh có nhận chuyển nhượng diện tích đất đang tranh chấp. Nên có căn cứ xác định thửa đất số 156 là đất hoang được ông D kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng theo đúng quy định. Do là đất gò không sử dụng nên những người thuê đất của ông D không thuê mà bỏ hoang, cụ L1 đã tiến hành ban đất để nâng phần trũng lên để trồng lúa, do không có ai tranh chấp nên cụ L1 sử dụng luôn phần đất tranh chấp chứ không có căn cứ xác định phần đất tranh chấp cụ L1 sử dụng từ năm 1987. Do đó, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định thửa đất số 156 thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình ông D nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ.

Xét thấy, cấp sơ thẩm đã xét xử phù hợp theo qui định của pháp luật và các

tài liệu trong hồ sơ. Ông L1 kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo. Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo.

[6] Các phần khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên phát sinh hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[7] Xét, lời bào chữa của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho ông Phạm Thanh D có căn cứ được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[9] Về án phí: nguyên đơn, bị đơn là người cao tuổi và có yêu cầu được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn L1.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 69/2025/DSST ngày 02 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 - Đồng Tháp).

- Căn cứ vào các Điều 26, 35, 147, 227, 228, 235, 266, 267 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

- Căn cứ vào các Điều 166, Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

- Căn cứ vào Điều 26 Luật đất đai.

- Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Thanh D.

1. Công nhận thửa đất số 156, tờ bản đồ số HMAC7, diện tích đo đạc thực tế là 1547m² tại ấp M, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là xã H, tỉnh Đồng Tháp) thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình ông Phạm Thanh D do ông Phạm Thanh D đại diện hộ đứng tên.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn cụ Lê Văn L1 về việc yêu cầu Tòa án buộc hộ gia đình ông D trả lại diện tích đất qua đo đạc thực tế là 1547m² thuộc thửa đất số 156, tờ bản đồ HMAC7 và yêu cầu Ủy ban nhân dân huyện C thu hồi điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D để cấp lại cho cụ L1.

3. Ghi nhận việc ông Phạm Thanh D hỗ trợ công sức tôn tạo đất cho cụ Lê Văn L1 với số tiền 10.000.000 đồng.

Kể từ ngày cụ Lê Văn L1 có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Phạm Thanh D chậm thi hành đối với phần tiền nêu trên thì cụ Lê Văn L1 có quyền yêu cầu

tính lãi theo mức lãi suất theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

4. Về án phí:

- Cụ Lê Văn L1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm. Cụ L1 thuộc trường hợp được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm.

- Ông Phạm Thanh D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ông D thuộc trường hợp được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6, 7, 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui 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 Đồng Tháp;
- TAND KV 5 - Đồng Tháp;
- Phòng THADS KV5 - Đồng Tháp;
- Đăng công thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án (Thẩm).

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

Lâm Ngọc Tuyền