TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG THÁP** Bản án số: 267/2025/DS-PT Ngày: 22-05-2025 *"Tranh chấp dân sự về QSDĐ"*	**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 Nguyễn Thị Võ Trinh;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Phú Thọ;

Phạm Minh Tùng;

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mộng Tuyền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Bà Nguyễn Ngọc Trang - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 15 và ngày 22 tháng 05 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 351/2024/TLPT-DS, ngày 15 tháng 07 năm 2024 về việc "*Tranh chấp dân sự - về quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 58/2024/DS-ST ngày 23 tháng 05 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 129/2025/QĐ-PT, ngày 26 tháng 02 năm 2025, giữa:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Thành T, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Số F, Tổ A, ấp T, xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp;

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1982.

2. Bà Võ Thị Ánh H, sinh năm 1962.

Cùng địa chỉ: Số A, tổ D, Khóm A, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Thanh T1 và bà Võ Thị Ánh H là: Bà Võ Thị N, sinh năm 1957; Địa chỉ: Số A, đường T, Phường D, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp;

3. Bà Nguyễn Diệu H1, sinh năm 1968.

4. Bà Hồ Thị D, sinh năm 1991.

5. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1963.

6. Bà Nguyễn Lệ T20, sinh năm 1964.

7. Anh Hồ Ngọc T2, sinh năm 1997.

Cùng địa chỉ: Số G, Tổ A, ấp T, xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Diệu H1; bà Nguyễn Lệ T20 và bà Nguyễn Thị N1 là: anh Nguyễn Trường T3, sinh năm 1994; Địa chỉ liên hệ: Số C, đường L, phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Diệu H1; bà Nguyễn Lệ T20 và bà Nguyễn Thị N1 là: Ông Phạm Hoàng Đ – Luật sư Công ty L3 anh em luật sư thuộc Đoàn luật sư thành phố H.

8. Ông Nguyễn Chí T4, sinh năm 1958.

9. Bà Trần Thị N2, sinh năm 1959.

10. Nguyễn Bảo T16, sinh năm 1985.

11. Nguyễn Thị Phương T5, sinh năm 1984.

Người đại diện theo uỷ quyền của Trần Thị N2, Nguyễn Bảo T16, Nguyễn Thị Phương T5 là: Ông Nguyễn Chí T4, sinh năm 1958;

Cùng địa chỉ: Số G, Tổ A, ấp T, xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

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

1. Bà Hà Thị N3, sinh năm 1961.

2. Anh Nguyễn Minh C, sinh năm 1980.

3. Anh Nguyễn Minh T6, sinh năm 1995.

4. Nguyễn Thị Mỹ T7, sinh năm 2009.

Người đại diện theo pháp luật của Nguyễn Thị Mỹ T7 là anh Nguyễn Minh C, sinh năm 1980.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Hà Thị N3; anh Nguyễn Minh C và anh Nguyễn Minh T6 là: Ông Nguyễn Thành T, sinh năm 1958;

Cùng địa chỉ: Số F, Tổ A, ấp T, xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

5. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1951.

Địa chỉ: Số C, Tổ G, ấp T, xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

6. Ông Nguyễn Văn Đ1, sinh năm 1953.

Địa chỉ: Tổ A, ấp T, xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

7. Anh Nguyễn Hoàng A, sinh năm 1992.

8. Nguyễn Hoàng V, sinh năm 2005.

Cùng địa chỉ: Khóm C, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

9. Bà Nguyễn Thị Thu H2, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Ấp E, xã G, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

10. Lê Thị Cẩm T8, sinh năm 2013.

11. Lê Minh K, sinh năm 2019.

Người đại diện theo pháp luật của Lê Thị Cẩm T8 và Lê Minh K là Hồ Thị D (mẹ ruột) và anh Lê Xuân T9, sinh năm 1983 (cha ruột).

- *Người kháng cáo*: Ông Nguyễn Thành T là nguyên đơn; bà Nguyễn Diệu H1; bà Nguyễn Lệ T20 và bà Nguyễn Thị N1 là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Thành T trình bày:*

- Đối với hộ ông T1:

Nguồn gốc thửa đất số 67 là của ông cố chín tên Lâm Văn T10 để lại cho bà ngoại tên Lâm Thị T11. Ông T sống chung với bà ngoại từ nhỏ đến lớn chung hộ khẩu gia đình nên ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 67, tờ bản đồ số 01, toạ lạc tại xã T, thành phố C vào năm 2005.

Bà G có thửa đất 88; đến ngày 05/6/2000, bà G bán thửa đất số 88 lại cho ông. Đến ngày 18/10/2004, ông T nhờ địa chính xã đến đo đạc và ông xin điều chỉnh hình thể thửa đất 88 và thửa đất 67.

Như vậy, năm 2000 ông chuyển nhượng đất thửa 88 của bà G diện tích 400,8m^2 đất thổ, tờ bản đồ số 01, tại xã T, thành phố C, được UBND thị xã C cấp giấy chứng nhận quyền sử đất ngày 27/11/2003 số Y836095.

Năm 2010, ông T chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn S phần diện tích đất tại thửa 88. Sau đó, ông S chết nên con ông S là Nguyễn Thanh T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 25/01/2014, ông T1 tiến hành xây dựng hàng rào có lấn quan diện tích đất của ông T được cấp diện tích 191m^2, thuộc thửa số 67, tờ bản đồ số 01, toạ lạc

tại xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, được UBND thị xã C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Thành T ngày 25/02/2005, số H06133. Ông T có đến trình báo tại Ủy ban nhân dân xã T và đã mời ông T1 đến lập biên bản và đình chỉ việc xây dựng hàng rào vì đất tranh chấp nhưng ông T1 vẫn cố ý xây dựng hàng rào lấn qua thửa đất 67 của ông T.

Trên diện tích đất này ông T1 có xây hàng rào gạch bê tông 01 cạnh dài 23,46m, cao 02m; 01 cạnh 17,38m, cao 02m. Trong hộ ông Nguyễn Thành T có các thành viên: Hà Thị N3, sinh năm 1961; Nguyễn Minh C, sinh năm 1980; Nguyễn Minh T6, sinh năm 1995; Nguyễn Thị Mỹ T7, sinh năm 2009.

Nay ông T yêu cầu: Buộc hộ ông Nguyễn Thanh T1 và bà Võ Thị Ánh H tháo dỡ hàng rào để trả lại cho ông phần diện tích 56,5m^2 và diện tích 54,1m^2 thuộc thửa 67, tờ bản đồ số 01, toạ lạc tại Tổ A, ấp T, xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

- *Đối với phần của bà T20:*

Bà Nguyễn Lệ T20, bà Nguyễn Diệu H1, chị Hồ Thị D, anh Hồ Văn T12 và bà Nguyễn Thị N1 đang sử dụng đất và lấn chiếm đất của ông. Trên phần diện tích đất này có công trình phụ nhà tắm (ngang 1,62m x dài 2,04m) xây dựng năm 2011, có trồng huê lợi gồm 04 bụi chuối và có phần mộ chôn cất bà B1. Nay ông T yêu cầu:

Buộc bà Nguyễn Lệ T20, bà Nguyễn Diệu H1, chị Hồ Thị D, anh Hồ Văn T12 và bà Nguyễn Thị N1 di dời các công trình phụ và di dời phần mộ bà Nguyễn Thị B1 trả lại cho ông phần diện tích 65,2m^2, thuộc thửa 67, tờ bản đồ số 01, toạ lạc tại tổ A, ấp T, xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

- *Đối với hộ ông T4:*

Hộ ông Nguyễn Chí T4 gồm có: Nguyễn Chí T4, Trần Thị N2, Nguyễn Bảo T16, Nguyễn Thị Phương T5 đã lấn chiếm sử dụng diện tích đất của ông T tại thửa số 67.

Trên phần diện tích đất hiện nay hộ ông T4 đang sử dụng có trồng 01 bụi chuối, 01 cây xoài và lấn chiếm đất ông vào ngày 16/7/2010.

Nay ông T yêu cầu: Buộc hộ ông Nguyễn Chí T4 trả lại diện tích 16,4m^2 và trả lại giá trị theo giá của Hội đồng định giá đối với diện tích đất 21,9m^2 thuộc thửa 67, tờ bản đồ số 01, toạ lạc tại Tổ A, ấp T, xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

- Đối với diện tích đất 20,4m^2 ông T không tranh chấp và ông T rút lại đối với yêu cầu này.

Ông T thống nhất sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C ngày 04/3/2020; Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/3/2024, ngày 29/6/2021; Biên bản định giá ngày 13/5/2021.

** Bị đơn ông Nguyễn Thành T13 và bà Võ Thị Ánh H (có bà Võ Thị N là người đại diện theo uỷ quyền) trình bày.*

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Đối với diện tích 52,6m^2, thuộc các mốc 2,3,8,16,15,2 thuộc thửa 88 tờ bản đồ số 01, toạ lạc tại xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Diện tích này thì ngày 26/11/2004 có biên nhận, đối với phần đất thổ cư 200m^2 ông T có nhận cọc 1.500.000 đồng. Sau đó, bà H phát hiện diện tích đất này ông T đi thế chấp ngân hàng thì bà H có thưa ông T đến Ủy ban xã T thì phát hiện đất đang bị kê biên do ông T nợ ngân hàng, không có tiền trả. Sau đó ông T, ông S, bà Ánh H đến Thi hành án ngày 24/8/2020 hỏi thì biết khi kê biên đo đạc thực tế là 433,4m^2 nên ông S và ông T thỏa thuận chuyển nhượng phần đất này với giá 70.000.000 đồng. Theo biên bản kê biên thì có 11 cây xoài, 02 cây sao, 01 cây dừa, 01 cây gáo thì ông T thống nhất giao cho ông S 07 cây còn lại các cây trồng kia ông Tư H3, chi phí chuyển nhượng ông S chịu. Ông S trả trước 50.000.000 đồng để trả cho ngân hàng. Khi nào hoàn tất thủ tục chuyển nhượng ông S được nhận tiếp số tiền 20.000.000 đồng. Ông S đã trả toàn bộ số tiền theo thỏa thuận. Như vậy, theo biên bản thỏa thuận ngày 24/8/2010 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh ông T và bà N1 đã đồng ý chuyển toàn bộ diện tích thực tế là 433,4m^2 cho ông S. Thực tế thửa 88 đã chuyển nhượng xong, khi Chi cục Thi hành án kê biên diện tích đất thuộc thửa số 88 thì ông T là người chỉ các mốc giới của thửa đất số 88. Đến năm 2014, ông T13 (con ông S) xây dựng hàng rào đúng như vị trí Thi hành án đã xác định trong biên bản kê biên và các bên thỏa thuận ngày 24/8/2010.

Đối với diện tích đất 54,1m^2, ông T yêu cầu ông T13 và bà Ánh H trả lại thì ông T13 và bà Ánh H không đồng ý bởi vì vào năm 2004, ông T chuyển nhượng diện tích đất thuộc thửa số 171 cho ông S (ba của ông T13). Khi chuyển nhượng ông T có đến phần đất để xác định ranh mốc giới cho ông S. Thời điểm, ông T giao đất cho ông S có xuống xác định ranh và phần đất thửa 171 giáp với thửa 93 có trụ đá. Khi ông T13 xây dựng hàng rào thì ông T cũng không có cản trở.

Ông T13 và bà H thống nhất sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C ngày 04/3/2020; Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/3/2024, ngày 29/6/2021; Biên bản định giá ngày 13/5/2021.

** Bị đơn bà Nguyễn Lệ T20, Nguyễn Thị N1, Nguyễn Diệu H1, Hồ Thị D và anh Hồ Ngọc T2 (có chị Nguyễn Thị Như Ý là người đại diện theo uỷ quyền) trình bày.*

Không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

Phần đất tranh chấp có diện tích 65,2m^2 nằm trong các mốc 8A, 7, 9, 10, 16A, 8A có nguồn gốc là của ông Lâm Văn B2 và Trần Thị Đ2 là cha mẹ của ông Lâm Hồng T14 (tên khác Nguyễn Văn C1) để lại cho gia đình ông T14 từ năm 1983, sử dụng ổn định cho đến nay và nộp thuế đầy đủ cho địa phương. Năm 1996, ông T14 chết để lại diện tích cho bà B1 và các con là T20, N1, Diệu H1 quản lý, sử dụng. Năm 2018, bà B1 chết thì bà T20, bà N1, bà Diệu H1 tiếp tục quản lý và sử dụng.

Phần đất này chưa đi kê khai đăng ký, do từ năm 1994 ông T có tranh chấp, khiếu nại và được giải quyết bằng Công văn số 15 của Thanh tra thị xã C, năm 1997 ông C1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng cùng năm Ủy ban nhân dân thị xã C ra quyết định thu hồi giấy đất của ông C1. Đến năm 2011, ông T tiếp tục tranh chấp với hộ bà B1 được giải quyết theo Quyết định 09/2013 nhưng đến năm 2016 UBND thành phố C ra Quyết định 02 hủy bỏ Quyết định 09.

Nay bà N1, bà T20, bà H1 yêu cầu công nhận diện tích đất 65,2m^2 trong phạm vi các mốc 8A, 16A, 10, 9, 7 trở về mốc 8A theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C ngày 04/3/2020.

Tại phiên toà, bà N1, bà T20 và bà H1 yêu cầu được tiếp tục, sử dụng diện tích đất khi nào có đủ điều kiện thì bà T15, bà N1 và bà H1 sẽ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký đối với diện tích đất nêu trên.

Tại phiên toà, bà T20, bà N1, chị H1, bà D, anh T2 có chị Như Ý là người đại diện theo uỷ quyền đồng ý trả giá trị diện tích đất 17,8m^2 theo giá của Hội đồng định giá đã định cho ông T.

Đối với diện tích đất 20,4m^2 trong phạm vi các mốc 8, 16, 16A, 8A trở về mốc 8 theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C ngày 04/3/2020 thì bà N1, bà T20, bà D, chị H1, anh T2 không có tranh chấp.

Bà T20, bà N1, chị H1, bà D, anh T2 thống nhất sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C ngày 04/3/2020; Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/3/2024, ngày 29/6/2021; Biên bản định giá ngày 13/5/2021.

** Bị đơn ông Nguyễn Chí T4 và đại diện theo ủy quyền của các bị đơn Trần Thị N2, Nguyễn Thị Bảo T16, Nguyễn Thị Phương T5 (có ông Nguyễn Chí T4 là người đại diện theo uỷ quyền) trình bày:*

Ông không đồng ý với yêu cầu của ông T.

Phần đất tranh chấp có diện tích 16,4m^2 nằm trong các mốc 3, 4, 7, 8, trở về mốc 3 và diện tích 21,9m^2 nằm trong các mốc 4, 5, 6, 7, trở về mốc 4 hiện chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Phần đất tranh chấp này của nguồn gốc của ông bà ngoại ông Lê Văn T17 và bà Trương Thị L cho cha ông là Nguyễn Văn T18 (chết năm 1962) năm nào ông không nhớ. Sau đó, ông T18 chết để lại cho bà Lê Thị T19 là mẹ của ông T4 (chết năm 2001) để lại cho ông T4 sử dụng cho đến hiện nay. Diện tích khoảng 13.000m^2 nhưng khi làm đường lộ xã T thì phần đất bị chia cắt một phần nằm tại vị trí phần đất tranh chấp, phần còn lại bên kia đường ông đang quản lý sử dụng.

Nay ông T4 yêu cầu công nhận diện tích 16,4m^2 nằm trong các mốc 3, 4, 7, 8, trở về mốc 3 và 21,9m^2 nằm trong các mốc 4, 5, 6, 7, trở về mốc 4 cho ông T4.

Tại phiên toà, ông T4 yêu cầu được tiếp tục, sử dụng diện tích đất khi nào có đủ điều kiện thì ông T4 sẽ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký đối với diện tích đất nêu trên.

Ông T4 thống nhất sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C ngày 04/3/2020; Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/3/2024, ngày 29/6/2021; Biên bản định giá ngày 13/5/2021.

**** Tòa án cấp sơ thẩm tuyên:***

1. Không chấp nhận yêu cầu của ông T yêu cầu ông Nguyễn Thanh T1, bà Võ Thị Ánh H trả lại diện tích đất 52,6m^2 trong phạm vi các mốc 2, 15, 16, 3 trở về mốc 2 và diện tích đất 54,1m^2 trong phạm vi các mốc 15, 10, 12, 13, 14 trở về mốc 15 theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, ngày 04/3/2020.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông T yêu cầu ông Nguyễn Chí T4 trả lại diện tích đất 16,4m^2 trong phạm vi các mốc 3, 8, 7, 4 trở về mốc 3 và trả giá trị của diện tích đất 21,9m^2 trong phạm vi các mốc 4, 7, 6, 5 trở về mốc 4 theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, ngày 04/3/2020.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông T yêu cầu bà N1, bà T20, chị D, bà H1, anh T2 tháo dỡ di dời trả lại diện tích đất 65,2m^2 trong phạm vi các mốc 8A, 16A, 10, 9, 7 trở về mốc 8.

Bà Nguyễn Thị N1, bà Nguyễn Lệ T20, bà Nguyễn Diệu H1 được tiếp tục quản lý và sử dụng diện tích đất 65,2m^2 trong phạm vi các mốc 8A, 16A, 10, 9, 7 trở về mốc 8.

Buộc bà Nguyễn Thị N1, bà Nguyễn Lệ T20, bà Nguyễn Diệu H1 liên đới trả giá trị diện tích đất 57,9m^2 số tiền là 11.001.000 đồng (mười một triệu không trăm lẻ một nghìn đồng) cho ông Nguyễn Thành T.

4. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Chí T4 về việc yêu cầu công nhận diện tích đất 16,4m^2 trong phạm vi các mốc 3, 8, 7, 4 trở về mốc 3 và trả giá trị

của diện tích đất 21,9m^2 trong phạm vi các mốc 4, 7, 6, 5 trở về mốc 4 theo sơ đồ đo đạc của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, ngày 29/6/2021.

Ông Nguyễn Chí T4 được tiếp tục quản lý và sử dụng diện tích đất nêu trên.

5. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị N1, bà Nguyễn Lệ T20, bà Nguyễn Diệu H1 về việc yêu cầu công nhận diện tích đất 65,2m^2 trong phạm vi các mốc 8A, 16A, 10, 9, 7 trở về mốc 8.

Bà Nguyễn Thị N1, bà Nguyễn Lệ T20, bà Nguyễn Diệu H1 được tiếp tục quản lý và sử dụng diện tích đất nêu trên.

6. Đình chỉ đối với yêu cầu của ông T yêu cầu bà N1, bà T20, chị D, bà H1, anh T2 trả lại diện tích đất 20,4m^2 trong phạm vi các mốc 8, 16, 16A, 8A trở về mốc 8.

Ông Nguyễn Chí T4 được đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất diện tích đất 16,4m^2 trong phạm vi các mốc 3, 8, 7, 4 trở về mốc 3 và trả giá trị của diện tích đất 21,9m2 trong phạm vi các mốc 4, 7, 6, 5 trở về mốc 4 theo sơ đồ đo đạc của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, ngày 04/3/2020 khi đủ điều kiện theo quy định của pháp luật đất đai.

Bà Nguyễn Thị N1, bà Nguyễn Lệ T20, bà Nguyễn Diệu H1 được đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất 65,2m^2 trong phạm vi các mốc 8A, 16A, 10, 9, 7 trở về mốc 8 theo sơ đồ đo đạc của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, ngày 04/3/2020 khi đủ điều kiện theo quy định của pháp luật đất đai.

(Kèm theo sơ đồ đo đạc ngày 04/3/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/3/2020, 29/6/2021 và biên bản định giá tài sản ngày 13/5/2021).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, về án phí, chi phí tố tụng khác và tuyên về quyền kháng cáo của các bên đương sự.

- Sau khi xét xử sơ thẩm: nguyên đơn ông Nguyễn Thành T, bị đơn gồm bà T20, bà H1, bà D, bà N1, anh T2 có đơn kháng cáo.

**** Tại phiên tòa phúc thẩm:***

- Nguyên đơn là ông Nguyễn Thành T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; giữ nguyên nội dung kháng cáo.

- Bị đơn gồm bà T20, bà H1, bà N1 không đồng ý với một phần quyết định của bản án sơ thẩm; nên yêu cầu giữ nguyên nội dung kháng cáo.

- Bị đơn còn lại là bà D, anh T2 không có ý kiến.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có ý kiến.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Tỉnh phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Thành T. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn gồm bà T20, bà H1, bà D, bà N1, anh T2. Sửa một phần nội dung của quyết định bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất nên xác định quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự là "*Tranh chấp về dân sự quyền sử dụng đất".* Phần diện tích đất tranh chấp tọa lạc tại xã T, thành phố C nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp phù hợp với quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, có đương sự không đồng ý với quyết định bản án sơ thẩm nên có kháng cáo, Tòa án tỉnh thụ lý giải quyết theo trình tự phúc thẩm, phù hợp với quy định tại Điều 38 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

- Xét yêu cầu kháng cáo của ông T; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

+ Ông T yêu cầu ông T1, bà H trả diện tích 52,6m^2 và diện tích 54,1m^2; Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ông T cho rằng nguồn gốc đất có một phần ông T mua của bà Nguyễn Thị G và một phần của bà ngoại là bà Lâm Thị T11 để lại. Nhưng khi kê khai đăng ký quyền sử dụng đất thì không được đo đạc thực tế và ông T cũng không thường xuyên sử dụng, quản lý phần đất này.

Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện: Theo biên bản họp hội đồng thành viên tư vấn giải quyết đơn khiếu nại công dân ngày 20/7/2012 và Báo cáo phúc tra đơn tranh chấp về đất đai ngày 18/01/2016 của UBND thành phố C thể hiện: Nguồn gốc đất tranh chấp của ông Lâm Văn T10 để lại cho ông Lâm Văn B2, ông

B2 chết để đất lại cho con là Lâm Hồng T14 (tức Nguyễn Văn C1, chồng bà Nguyễn Thị B1) canh tác. Năm 1948, ông T14 tham gia cách mạng nên giao đất cho gia tộc họ Lâm quản lý, sử dụng. Năm 1973, gia tộc họ L1 giao cho 04 người cháu: Lâm Văn H4, Lâm Văn N4, Lâm Văn Đ3, Lâm Thị T11 quản lý luân phiên.

Năm 1983, bà T11 chết không để lại giấy tờ gì. Năm 1983, gia đình ông T14, bà B1 cất nhà ở trên đất đến nay.

Năm 2003 ông T đi kê khai đăng ký và được cấp GCN ngày 27/11/2003, thửa 88, TBĐ 1, diện tích 400,8m^2 và được cấp GCN ngày 25/2/2005, thửa 67, TBĐ 1, diện tích 191,8m^2.

Năm 2010, ông T phải thi hành án để trả tiền nợ cho Ngân hàng TMCP P, ngày 16/7/2010, Chi cục THA thành phố Cao Lãnh tiến hành kê biên thửa 88 của ông T để thi hành án, ông T đã xác định vị trí các mốc giới, ranh giới để đo đạc kê biên với diện tích 433,4m^2. Ngày 24/8/2010, ông T thoả thuận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn S diện tích 433,4m^2 (trong đó có 400,8m^2 đất thổ cư được cấp GCN thửa 88; 32,6m^2 đất CLN thuộc một phần thửa 67), giá chuyển nhượng là 70.000.000đ, ông S đưa trước 50.000.000đ, sau khi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng tại cơ quan thi hành án thì ông S đã trả cho ông T số tiền còn lại 20.000.000đ. Ngày 24/8/2010, ông T đã làm thủ tục chuyển nhượng thửa 88 với diện tích 433,4m^2 đất cho ông S.

Theo Công văn của Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố Cao Lãnh xác định trước đây khi cấp GCN thửa 88, không đo đạc thực tế. Khi kê biên thi hành án vào năm 2010, ông T xác định thửa 88 liền kề với thửa 67 với diện tích 433,3m^2 trong đó thửa 88 có diện tích là 400,8m^2 và một phần thuộc thửa 67 là 32,6m^2. Đồng thời, xác định diện tích tranh chấp 52,6m^2, thuộc một phần thửa 88, đã cấp GCN cho ông T1 ngày 11/10/2020.

Tại phiên toà sơ thẩm, ông T thừa nhận khi chuyển nhượng và giao đất cho ông S thì ông T có xác định vị trí đất chuyển nhượng là mốc 3 đến mốc 16 đúng như hiện trạng hàng rào ông T1 xây dựng hiện nay. Đồng thời, khi ông T1 xây dựng hàng rào kiên cố, ông T cũng không ngăn cản hay tranh chấp gì.

Cho thấy, diện tích 52,6m^2 nằm trong diện tích 433,4m^2 mà ông T đã chuyển nhượng cho ông S thông qua cơ quan thi hành án vào năm 2010. Do đó, ông T yêu cầu ông T1, bà H trả lại diện tích 52,6m^2 là không có cơ sở chấp nhận.

Còn đối với diện tích 54,1m^2 mà ông T yêu cầu ông T1, bà H trả lại vì ông T cho rằng phần đất này thuộc một phần thửa 67, nhưng ông T không có chứng cứ gì để chứng minh diện tích 54,1m^2 thuộc thửa 67.

Hội đồng xét xử xét thấy: vào ngày 11/11/2004, ông T ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất thuộc thửa 171 và 172, tờ bản đồ số 1, toạ lạc tại xã T, thành

phố C cho ông Nguyễn Văn S với giá 103.424.200 đồng. Trước khi, ông T chuyển nhượng cho ông S thì vào ngày 20/10/2004, ông T yêu cầu cán bộ địa chính xã xác định vị trí và ranh giới quyền sử dụng đất của thửa 171 và 172 có người liên quan là ông Nguyễn Văn S ký tên vào biên bản. Theo như biên bản đo đạc xác định ranh giới, mốc giới thửa đất theo hiện trạng sử dụng đất sơ đồ thửa thể hiện thửa 171 giáp với thửa 93, 67 và 88. Đồng thời, tại phiên toà, ông T thừa nhận khi ông T chuyển nhượng thửa 171 và 172 cho ông S thì có xuống thực địa, ông Tư tự xác định vị trí diện tích đất của thửa 171 và thửa 172 cho ông S.

Căn cứ vào công văn số 794 ngày 05/4/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Thành Phố C xác định phần diện tích đất mà ông T đang tranh chấp với ông T1, bà H thuộc 01 phần thửa 171 do ông S đứng tên quyền sử dụng đất. Do đó, yêu cầu của ông T yêu cầu ông T1, bà H trả lại diện tích 54,1m^2 là không có cơ sở để chấp nhận.

+ Đối với yêu cầu của ông T yêu cầu hộ bà T20, bà H1, bà D, bà N1, anh T2 tháo dỡ, di dời tài sản, vật kiến trúc trả diện tích 65,2m^2; Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo Công văn của Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố C, diện tích 85,6m^2 (là phần 20,4 m^2 không có tranh chấp và phần 65,2m^2 ông T đang tranh chấp với bên bà T20) trong đó có một phần thuộc thửa 93, chưa được cấp GCN và 01 phần thuộc thửa 67 đã cấp cho ông T nhưng không xác định được phần nào thuộc thửa 67, phần nào thuộc thửa 93.

Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện như sau: Năm 2011, ông T có tranh chấp đất với bà Nguyễn Thị B1 và ông T4. Theo Quyết định giải quyết tranh chấp số 09/QĐ-UBND, ngày 28/3/2013 của UBND thành phố C thể hiện tổng diện tích tranh chấp là 318m^2 (chưa trừ quy hoạch vỉa hè, lộ giới). Bà B1 thừa nhận đã quản lý, sử dụng 318m^2, trong đó có 39,2m^2 (giáp đường đal và phía trước căn nhà của bà B1) là đất của ông T4 nên bà B1 đồng ý trả lại 39,2m^2 cho ông T4, ông T không có sử dụng đất này**.** Do đó, UBND thành phố C đã giải quyết công nhận cho bà B1 sử dụng diện tích 278,8m^2 và chấp nhận tự nguyện bà B1 giao diện tích 39,2m^2 cho ông T4 sử dụng.

Từ đó, cho thấy, tại thời điểm lúc đó phần thửa 93, bà B1 được công nhận là 278,8m^2 (hiện nay bên bà B1 cũng chưa kê khai đăng ký diện tích đất này).

Căn cứ vào việc đo đạc thực tế, chưa kể phần đất mà ông T đang có tranh chấp thì bên bà B1 đang quản lý, sử dụng là 271,5m^2(thiếu 7,3m^2). Tuy nhiên, cho đến nay thì bên bà B1 vẫn chưa kê khai đăng ký quyền sử dụng đất để được cơ quan chuyên môn đo đạc để cấp giấy đất đối với thửa 93. Do đó, có căn cứ để xác định phần đất 65,2m^2 mà ông T đang có tranh chấp với bên bà B1, hiện do bà T20, bà H1, bà D, bà N1 và anh T2 đang quản lý, sử dụng thuộc một phần thửa 67 cấp cho ông T. Do đó, việc ông T yêu cầu, bà T20, bà H1, bà D, bà N1 và anh T2 di dời nhà, vật

kiến trúc có trên đất để trả đất lại cho ông T là có căn cứ. Tuy nhiên, như phân tích thì ông T không ở trên đất này, qua quá trình sử dụng thì bên bà T20 có cất nhà, xây mộ cho bà B1 trên phần đất tranh chấp, ông T cũng không có khiếu nại hay ngăn cản. Do đó, nhằm để thuận tiện trong quá trình quản lý, sử dụng thì Hội đồng xét xử xét thấy, cần tiếp tục giao cho bên bà T20 quản lý, sử dụng diện tích 65,2m^2 và bên bà T20 có nghĩa vụ trả giá trị đất lại cho bên ông T với số tiền là 12.388.000đ (Mười hai triệu ba trăm tám mươi tám nghìn đồng) của diện tích 65,2m^2, sửa một phần quyết định của bản án sơ thẩm đối với yêu cầu này.

Tại Toà sơ thẩm, hộ bà T20 và bên ông T thống nhất diện tích 20,4m^2 các bên thống nhất không tranh chấp, đồng ý giao lại cho ông T quản lý, sử dụng. Nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ đối với yêu cầu này của ông T là phù hợp.

+ Đối với yêu cầu của ông T yêu cầu ông T4 di dời cây trồng trả diện tích 16,4m^2 và trả giá trị diện tích 21,9m^2, tổng cộng 38,3m^2; Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ vào các chứng cứ thể hiện diện tích 21,9m^2 và 16,4m^2 đã được UBND thành phố C giải quyết chấp vào năm 2013, ghi nhận tự nguyện của bà B1 trả đất cho ông T4 diện tích 39,2m^2 nay đo đạc là 38,3m^2. Nay ông T tranh chấp cho rằng phần đất mà ông Thanh quản L2, sử dụng thuộc 01 phần thửa 67 nhưng ông không có chứng cứ gì để chứng minh.

Mặt khác, theo Công văn của Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố C cung cấp thông tin thể hiện: diện tích 21,9m^2, thuộc thửa 293 và diện tích 16,4m^2, thuộc thửa 291, TBĐ 1, chưa được cấp GCN.

Từ đó, cho thấy, diện tích 38,3m^2 (bao gồm: 21,9m^2 và 16,4m^2) không thuộc thửa 67 của ông T, ông T không sử dụng đất và không có tài liệu chứng cứ nào khác chứng minh phần đất này là của ông T nên ông T yêu cầu ông T4 trả lại diện tích 16,4m^2 và trả giá trị 21,9m^2 là không có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy có căn cứ để chấp nhận một phần kháng cáo của ông T; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T20, bà N1, bà H1, bà D, anh T2, sửa một phần quyết định của bản án sơ thẩm.

Xét lời trình bày và đề nghị của người tham gia bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bên bà T20, bà H1 và bà N1 là chưa phù hợp nên không được hội đồng xét xử chấp nhận

Do sửa án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu tiền án phí phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện V1 trình bày và đề nghị: Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông T, không chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bên bà T20. Xét lời trình bày và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là hoàn toàn phù hợp.

Các nội dung còn lại của bản án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng Điều 166 của Bộ luật Dân sự; Áp dụng Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; Điều 48- 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 yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Thành T;

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Hồ Thị D, bà Nguyễn Diệu Hiền Nguyễn Lệ T20, Hồ Ngọc T2, Nguyễn Thị N1;

- Sửa một phần quyết định bản án dân sự sơ thẩm số 58/2024/DS-ST ngày 23 tháng 05 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh:

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Thành T về việc yêu cầu ông Nguyễn Thanh T1, bà Võ Thị Ánh H trả lại diện tích đất 52,6m^2 trong phạm vi các mốc 2, 15, 16, 3 trở về mốc 2 và diện tích đất 54,1m^2 trong phạm vi các mốc 15, 16, 16A, 10, 12, 13, 14 trở về mốc 15 theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, ngày 23/10/2024.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Thành T về việc yêu cầu ông Nguyễn Chí T4 trả lại diện tích đất 16,4m^2 trong phạm vi các mốc 3, 8, 8A, 7, 4 trở về mốc 3 và trả giá trị của diện tích đất 21,9m^2 trong phạm vi các mốc 4, 7, 6, 5 trở về mốc 4 theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, ngày 23/10/2024.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông T về việc yêu cầu bà N1, bà T20, chị D, bà H1, anh T2 trả lại diện tích đất 65,2m^2 trong phạm vi các mốc 8A, 16A, 10, 9, 7 trở về mốc 8.

Bà Hồ Thị D, bà Nguyễn Diệu H1, Nguyễn Lệ T20, Hồ Ngọc T2, Nguyễn Thị N1 được tiếp tục quản lý và sử dụng diện tích đất 65,2m^2 trong phạm vi các mốc 8A, 16A, 10, 9, 7 trở về mốc 8 thuộc một phần thửa 67 tờ bản đồ số 1, theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, ngày 23/10/2024.

Buộc bà Hồ Thị D, bà Nguyễn Diệu Hiền Nguyễn Lệ T20, Hồ Ngọc T2, Nguyễn Thị N1 liên đới trả giá trị diện tích đất 65,2m^2 với số tiền là 12.388.000đ (Mười hai triệu ba trăm tám mươi tám nghìn đồng) cho ông Nguyễn Thành T.

4. Đình chỉ đối với yêu cầu của ông T yêu cầu bà N1, bà T20, chị D, bà H1, anh T2 trả lại diện tích đất 20,4m^2 trong phạm vi các mốc 8, 16, 16A, 8A trở về mốc 8.

(Kèm theo sơ đồ đo đạc ngày 23/10/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/3/2020, 29/6/2021 và biên bản định giá tài sản ngày 13/5/2021).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Thành T phải chịu án phí số tiền 1.446.850 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 1.511.000 đồng (một triệu năm trăm mười một nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0008063, ngày 08 tháng 01 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp. Ông T được nhận lại số tiền chênh lệch là 64.150 đồng.

Bà Nguyễn Thị N1, bà Nguyễn Lệ T20, bà Nguyễn Diệu H1 phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 619.000 đồng (Sáu trăm mười chín nghìn đồng). Tuy nhiên, bà N1 được miễn nộp tiền án phí theo Thông báo về việc miễn nộp tiền tạm ứng án phí số 57/TB-TA, ngày 26/5/2023. Do đó, bà T20, bà H1 phải liên đới chịu án phí số tiền là 319.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm do bà H1 nộp số tiền là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0012368, ngày 26 tháng 5 năm 2023 và biên lai thu tạm ứng án phí do bà T20 nộp số tiền là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0012367, ngày 26/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp. Như vậy, bà H1, Bà T20 còn được nhận lại số tiền chênh lệch là 281.000đ (mỗi người nhận số tiền là 140.500đ)

Ông Nguyễn Chí T4 được miễn nộp tiền án phí theo Thông báo về việc miễn nộp tiền tạm ứng án phí số 56/TB-TA, ngày 26/5/2023.

6. Về chi phí tố tụng ở giai đoạn sơ thẩm:

Ông Nguyễn Thành T và bà Nguyễn Thị N1, bà Nguyễn Lệ T20, bà Nguyễn Diệu H1 phải chịu số tiền 3.271.000 đồng, số tiền này được chia làm ½ ông Nguyễn Thành T phải chịu số tiền 1.635.500 đồng và bà Nguyễn Thị N1, bà Nguyễn Lệ T20, bà Nguyễn Diệu H1 phải liên đới chịu số tiền 1.635.500 đồng.

Số tiền 3.271.000 đồng ông Nguyễn Thành T đã tạm ứng số tiền 2.771.000 đồng, bà Nguyễn Lệ T20 đã tạm ứng số tiền 500.000 đồng.

Do đó, bà Nguyễn Thị N1 và bà Nguyễn Diệu H1 phải liên đới trả lại cho ông T số tiền 1.135.500 đồng.

- Về án phí phúc thẩm:

Ông Nguyễn Thành T không phải chịu tiền án phí phúc thẩm. Hoàn trả cho ông T số tiền tạm ứng án phí đã nộp

Bà Nguyễn Diệu H1, bà Nguyễn Lệ T20, bà Nguyễn Thị N1 không phải chịu tiền án phí phúc thẩm

Hoàn trả lại bà Nguyễn Diệu H1 số tiền 300.000đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009878, ngày 12/6/2024 của Chi Cục thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

***Nơi nhận*:**
- Phòng GĐ-KT TAND Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- TAND TP. Cao Lãnh
- Chi cục THADS TP. Cao Lãnh;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Nguyễn Thị Võ Trinh