TÒA PHÚC THẨM **TOÀ 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: 56/2026/DS-PT
Ngày 21 tháng 01 năm 2026
V/v *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHÚC THẨM TOÀ 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: Bà Trần Thị Thúy Hồng

Các thẩm phán: Ông Lê Hoàng Tấn

Ông Trần Ngọc Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Tường Vi – Thư ký Tòa phúc thẩm Toà 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 Trần Thị Huệ – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Toà án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 278/2025/TLPT-DS ngày 14 tháng 11 năm 2025 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2025/DS-ST ngày 28/4/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3814/2025/QĐ-PT ngày 26 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phạm Thị X, sinh năm 1957; Địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai), có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Võ Xuân S, sinh năm 1976; Địa chỉ: B, khu phố H, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai), có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1958 (đã chết).

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông H1:

2.1. Bà Phan Thị Đ, sinh năm 1956, vắng mặt;

2.2. Ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1977, vắng mặt;

2.3. Ông Nguyễn Văn H3, sinh năm 1979, vắng mặt;

2.4. Bà Nguyễn Thị Thúy K, sinh năm 1983, vắng mặt;

2.5. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1987, vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Tổ G, ấp A, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị Đ, Nguyễn Văn H2, Nguyễn Thị Thúy K, Nguyễn Văn D có: Ông Nguyễn Ngọc H4, sinh năm 1983; Địa chỉ: 2 đường V, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai), có mặt.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Minh T, sinh năm 1977, có đơn xin vắng mặt;

3.2. Bà Nguyễn Thị Tuyết M, sinh năm 1979, có mặt;

3.3. Ông Nguyễn Trí P, sinh năm 1981, có đơn xin vắng mặt;

3.4. Bà Nguyễn Thị Thu T1, sinh năm 1984, có đơn xin vắng mặt;

3.5. Ông Nguyễn Minh Đ1, sinh năm 1989, có đơn xin vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Số I hẻm I tỉnh lộ 768, ấp A, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai).

3.6. Bà Phan Thị Đ, sinh năm 1956, vắng mặt;

3.7. Ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1977, vắng mặt;

3.8. Ông Nguyễn Văn H3, sinh năm 1979, vắng mặt;

3.9. Bà Nguyễn Thị Thúy K, sinh năm 1983, vắng mặt;

3.10. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1987, vắng mặt.

Địa chỉ: Tổ G, ấp A, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đ, ông H2, ông H3, bà K, ông D có: Ông Nguyễn Ngọc H4, sinh năm 1983, có mặt.

3.11. Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Đồng Nai (kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường T, tỉnh Đồng Nai), có đơn xin vắng mặt.

4. Người kháng cáo:

4.1. Bà Phạm Thị X – Là nguyên đơn;

4.2. Bà Nguyễn Thị Minh T, bà Nguyễn Thị Tuyết M, ông Nguyễn Trí P, bà Nguyễn Thị Thu T1, ông Nguyễn Minh Đ1 – Là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

5. Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và các bản tự khai, nguyên đơn bà Phạm Thị X và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Võ Xuân S trình bày:

Thửa đất số 505, tờ bản đồ số 12 cũ (nay là thửa số 210 tờ bản đồ số 28) với diện tích 2.060m^2, tọa lạc tại xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai có nguồn gốc là của ông nội chồng bà X là ông Nguyễn Văn L tự khai phá để canh tác. Sau khi ông L qua đời để lại cho cha chồng bà X là ông Nguyễn Văn S1 và đến năm 1975 ông S1 cho con trai là chồng bà X ông Nguyễn Văn Ú (mới lập gia đình) trồng lúa sinh sống.

Vào năm 1994, thực hiện theo chính sách đất đai của Nhà nước, ông Nguyễn Văn Ú đã kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông đang canh tác trong đó có thửa đất 505 cũ (thửa mới 210 và thửa 275 hiện nay). Đến ngày 31/10/1997, Ủy ban nhân dân huyện V (viết tắt UBND huyện V) đã cấp cho ông Nguyễn Văn Ú giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 157465 đối với các thửa đất số 396, 505, 509, 513 và 514 thuộc tờ bản đồ số 12. Cùng năm này, ông Nguyễn Văn H1 hỏi vợ chồng ông Ú mượn thửa đất 505 để trồng cỏ nuôi bò. Do chỗ anh em ruột thịt với nhau và phần muốn giúp cho em mình trong cuộc sống mưu sinh nên ông Ú đã đồng ý cho ông H1 mượn đất. Đến khoảng năm 2010, ông H1 ngưng việc trồng cỏ nuôi bò và để đất hoang cho đến nay nhưng không trả lại đất cho bà X. Bà X đã nhiều lần yêu cầu nhưng đều không có kết quả, ông H1 ngang ngược cho rằng đó là phần đất do cha mẹ ông cho ông từ năm 1975 cho đến nay. Tuy nhiên, khi ông H1 đi đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông đối với 18.873m^2 nhưng lại không đăng ký đối với diện tích thửa đất số 505.

Nay bà X yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn H1 và những người kế thừa quyền nghĩa vụ của ông H1 phải trả lại diện tích 1.593m^2, đất thuộc thửa 210, tờ số 28, tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai cho bà X (theo bản trích lục và đo vẽ hiện trạng số 12482/2022 ngày 10/11/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ theo các điểm a1,a2,a3,...,a25,a26,a1).

Đối với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn H1 là công nhận quyền sử dụng đất và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Văn Ú thì bà không đồng ý, đề nghị Tòa án bác yêu cầu phản tố của phía bị đơn ông H1.

Đối với bản trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất số 12482/2022 ngày 10/11/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ thực hiện bà đồng ý và không có ý kiến gì. Đối với chứng thư thẩm định giá số: 88/2024/TĐG-CT ngày 04/04/2024 của Công ty cổ phần T4 cung cấp thì bà không có ý kiến yêu cầu gì khác.

- Tại đơn yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn H1 ngày 25/01/2018, các lời khai trong quá trình giải quyết của bị đơn và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Nguyễn Văn H1 và cũng là những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Đ, ông Nguyễn Văn H2, ông Nguyễn Văn H3, bà Nguyễn Thị Thúy K, ông Nguyễn Văn D ủy quyền ông Nguyễn Ngọc H4 làm đại diện trình bày:

Cha mẹ của ông Nguyễn Văn H1 là cụ Nguyễn Văn S1 (sinh năm 1915 chết năm 1992) và cụ Trần Thị L1 (sinh năm 1916, chết năm 1988). Cụ S1 và cụ L1 có 06 (sáu) người con chung: Nguyễn Văn M1, sinh năm 1941, chết khoảng năm 2012; Nguyễn Thị L2, sinh năm 1943 (Đã già yếu hiện sinh sống tại phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai); Nguyễn Văn B, đã chết, không nhớ năm chết; Nguyễn Văn Đ2, sinh năm 1938; chết năm 2002; Nguyễn Văn Ú, sinh năm 1953; Nguyễn Văn H1, sinh năm 1956.

Sinh thời, cụ S1 và cụ L1 có khai phá được một số đất tại xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai. Vào khoảng năm 1975, cụ S1 có chia đất cho các con gồm: Chia cho ông Nguyễn Văn Ú 02 (hai) sào đất gồm: 01 sào đất ở và 01 sào đất ruộng tương đương 2.000m^2; chia cho ông Nguyễn Văn Đ2 diện tích đất 05 sào, tương đương 5.000m^2. Về phần ông M1, ông B và bà L2 do lập gia đình ở nơi khác nên không có nhu cầu sử dụng và cũng không yêu cầu chia đất. Về phần ông H1, theo truyền thống của gia đình, do ông H1 là con út nên ở cùng cha, mẹ và có trách nhiệm chăm sóc, nuôi dưỡng cha, mẹ. Vì vậy phần diện tích đất còn lại, ông H1 được cha mẹ cho ông H1 quản lý, canh tác, sản xuất trên diện tích đất trên. Trong đó có thửa đất 505, tờ bản đồ 12, diện tích 2.000m^2 tọa lạc tại xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai. Việc cho đất không lập giấy tờ.

Đối với diện tích đất ruộng của ông Nguyễn Văn Ú được cha mẹ cho, ông Ú đã bán hết cho ông Thiều Hồng V. còn lại phần đất ở hiện nay bà X đang ở. Đối với diện tích đất được cha mẹ cho, ông H1 trực tiếp canh tác, sản xuất. Năm 1992, thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước, ông H1 đăng ký kê khai và đến năm 1997 được UBND huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 157368 ngày 31/10/1997 với diện tích 18.873m^2 tại xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

Tuy nhiên đối với thửa đất số 505, tờ bản đồ 12 (nay là thửa 210, tờ bản đồ 28 và thửa đất số 275, tờ bản đồ số 28) diện tích 2.060m^2, ông H1 là người trực tiếp quản lý, canh tác từ khi được cụ S1 cho đến nay. Nhưng khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 157368 ngày 31/10/1997 thì không có thửa đất trên, ông ông H1 cũng không biết việc này nên không có thắc mắc hay khiếu nại gì.

Đến năm 2006, Nhà nước tiến hành việc đo đạc lại ruộng đất, ông H1 mới biết diện tích thửa đất số 505, tờ bản đồ 12 (nay là thửa 210, tờ bản đồ 28 và thửa đất số 275, tờ bản đồ số 28) diện tích 2.060m^2 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nên cùng năm 2006, ông H1 đã tiến hành đăng ký kê khai quyền sử dụng đất. Sau đó cán bộ địa chính xã làm thất lạc nên năm 2014 có lập Giấy biên nhận mới.

Tuy nhiên, sau này trên cơ sở thông báo của UBND xã T ngày 16/02/2011 thì ông H1 mới được biết thửa đất 505, tờ bản đồ 12, diện tích 2.060m^2 (nay là thửa đất số 210 và thửa đất số 275, tờ bản đồ số 28) tại ấp A, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Ú, sinh năm 1953, cư trú tại ấp A, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

Do là anh em trong gia đình, nên ông H1 đã cố gắng thương lượng giải quyết trong nội bộ gia đình nhưng không được. Năm 2014, ông H1 đã làm đơn khiếu nại gửi UBND xã T; UBND huyện V và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh V2. Ngày 18/3/2015, UBND huyện V có văn bản trả lời đơn kiến nghị của ông H1. Ngày 16/4/2015, UBND xã T đã tổ chức buổi hòa giải nhưng không thành. Trên thực tế, thửa đất trên ông H1 được cha mẹ cho quản lý sử dụng, canh tác từ trước những năm 1978 đến nay và hiện nay gia đình ông H1 đang dưỡng cỏ nuôi bò, đào ao thả cá trên thửa đất trên.

Nay, ông H1 không đồng ý trả lại đất cho bà Phạm Thị X. Do việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho ông Nguyễn Văn Ú là không đúng đối tượng nên ông H1 đã có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án giải quyết: Công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho ông H1 đối với diện tích đất 2.060m^2 thuộc thửa đất 505, tờ bản đồ 12 tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện V, Đồng Nai (Giá trị khoảng 100.000.000 đồng); Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 157465 mà UBND huyện V đã cấp cho ông Nguyễn Văn Ú ngày 31/10/1997 đối với phần diện tích đất 2.060m^2 thuộc thửa đất 505, tờ bản đồ 12.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và đo vẽ. Kết quả đo vẽ tại Trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 12484/2022 ngày 10/11/2022 của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đ thể hiện: Theo Bản đồ địa chính thành lập tháng 05 năm 2005: Thửa đất 505, tờ bản đồ số 12 nay là thửa đất số 210, tờ bản đồ số 28 được giới hạn bởi các mốc (a1,a2,a3,...a25,a26,a1) có diện tích là: 1.593m^2. Đo vẽ theo chỉ dẫn của bà Phạm Thị X - nguyên đơn: Khu đất được giới hạn bởi các mốc (1,2,3, ... 16,17,1), có diện tích là: 2.065,9m^2 (Bao gồm cả các thửa: 268, 269, 270 và 271). Đo vẽ theo chỉ dẫn của bà Phan Thị Đ thì Khu đất được giới hạn bởi các mốc (1',2',11,12,5',6',7',8',9',10',11',12',13',14',15',16',14,1,19',2,21',5,23',24',1') có diện tích là: 1.564,4m^2.

Căn cứ kết quả đo vẽ nêu trên thể hiện: Ranh giới do phía nguyên đơn - bà Phạm Thị X chỉ là không đúng với ranh giới thửa đất. Ranh giới theo chỉ dẫn của bị đơn bà Phan Thị Đ là phù hợp với ranh bản đồ địa chính lập tháng 05/2005. Mặc dù có sai lệch nhưng không đáng kể. Từ đó cho thấy, trình bày của phía bị đơn về việc quản lý, canh tác, sử dụng đất là phù hợp.

Ngoài ra, việc quản lý, sử dụng đất của phía bị đơn còn có xác nhận làm chứng của những người canh tác xung quanh là ông Thiều Hồng V và bà Trần Thị G. Vì những lý do trên, bà Phan Thị Đ và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn H1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị X. Đồng thời, phía bị đơn đề nghị Tòa án giải quyết: Công nhận cho phía bị đơn được quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 1.593m^2 thuộc thửa đất số 210, tờ bản đồ số 28, xã T, huyện V được giới hạn bởi các mốc (a1,a2,a3,...a25,a26,a1) theo Bản Trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 12484/2022 ngày 10/11/2022 của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đ; Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

L 157465 mà UBND huyện V đã cấp cho ông Nguyễn Văn Ú ngày 31/10/1997 đối với phần diện tích đất thuộc thửa đất 505, tờ bản đồ 12 (nay là thửa đất số 210, tờ bản đồ số 28).

- Tại các lời khai những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Minh T, bà Nguyễn Thị Tuyết M, ông Nguyễn Trí P, bà Nguyễn Thị Thu T1, ông Nguyễn Minh Đ1, trình bày:

Vào năm 1997, ông Nguyễn Văn H1 có mượn đất của cha mẹ ông (là ông Nguyễn Văn Ú, bà Phạm Thị X) 01 thửa đất diện tích 2.060m^2, đất thuộc tờ bản đồ số 12, thửa 505 tọa lạc tại ấp A xã T, V, tỉnh Đồng Nai. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31 tháng 10 năm 1997 do ông Nguyễn Văn Ú đứng tên.

Về nguồn gốc đất do cụ Nguyễn Văn S1 cho ông Ú, bà X canh tác từ năm 1975. Năm 1994 cha ông, bà là ông Nguyễn Văn Ú đi kê khai đăng ký và đến năm 1997 thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 1998, ông Nguyễn Văn Ú chết không để lại di chúc. Ngày 24/11/2006, thì gia đình ông, bà có lập bảng cam kết gia tộc giao cho bà X được toàn quyền sử dụng và định đoạt tài sản nói trên. Đến năm 2017, gia đình ông, bà làm lại tờ cam kết gia tộc giao cho bà X được toàn quyền sử dụng và định đoạt tài sản thửa đất nói trên để phù hợp với hình thức văn bản theo luật định.

Khi ông Ú và X cho ông Nguyễn Văn H1 mượn đất chỉ nói bằng miệng, không lập thành văn bản. Sau khi mượn đất, ông H1 và bà Đ canh tác đến năm 2010, từ năm 2010 đến nay ông H1 bỏ hoang, để cỏ dại mọc, trên đất không có tài sản gì. Bà X đã nhiều lần yêu cầu ông H1 trả lại diện tích 2.060m^2 đất thuộc tờ bản đồ số 12, thửa 505, tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai để canh tác, nhưng ông H1 cố tình không trả, ông H1 có hành vi cấm cản, đe dọa khiến bà X không thể canh tác trên diện tích đất trên.

Do đó, các đương sự thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà X, buộc ông Nguyễn Văn H1 trả lại diện tích 2.060m^2, đất thuộc tờ bản đồ số 12, thửa 505 tọa lạc tại ấp A xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai cho bà Phạm Thị X. Các ông, bà Nguyễn Thị Minh T, bà Nguyễn Thị Tuyết M, ông Nguyễn Trí P, bà Nguyễn Thị Thu T1, ông Nguyễn Minh Đ1 đề nghị vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc và xét xử tại Tòa án các cấp.

- Tại Văn bản số 3461/UBND-NC ngày 19/7/2018 Ủy ban nhân dân huyện V có ý kiến:

1. Quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Ngày 03/01/1994, ông Nguyễn Văn Ú có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 4.251m^2, trong đó có thửa 505, diện tích 2.060m^2, tờ bản đồ số 12 cũ, xã T. Ông Ú kê khai nguồn gốc đất như sau *"Ông nội Nguyễn Văn L để lại đã lâu"*. Ý kiến của hội đồng xét duyệt cấp giấy chứng nhận xã *"Xét cấp chính thức thửa 396; 505; 509; 513; 514 tờ bản đồ số 12"*. Ý kiến xét duyệt của UBND huyện *"Được cấp diện tích*

4.251m^2". Ngày 31/10/1997, UBND huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 157465 cho ông Nguyễn Văn Ú đối với diện tích 4.251m^2, trong đó có thửa đất số 505, diện tích 2.060m^2, tờ bản đồ số 12 cũ, xã T.

2. Kết luận: Việc UBND huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 157465 ngày 31/10/1997 cho ông Nguyễn Văn Ú đối với diện tích 4.251m^2, trong đó có thửa đất số 505, diện tích 2.060m^2, tờ bản đồ số 12 cũ, xã T là đúng theo quy định của pháp luật.

Thửa đất số 210, tờ bản đồ số 28, xã T hiện ông Nguyễn Văn H1 và bà Phan Thị Đ đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các tài liệu chứng cứ do chính quyền cung cấp:

- Biên bản xác minh ngày 29/01/2018 Ủy ban nhân dân xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai cung cấp thông tin: Thửa đất số 505 tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai vào năm 1993 ông Nguyễn Văn Ú (chồng của bà Phạm Thị X) đi đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong sổ xét duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên thì ông Nguyễn Văn Ú kê khai nguồn gốc đất là ông nội Nguyễn Văn L để lại, đến năm 1997 ông Nguyễn Văn Ú được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên và diện tích được cấp là 2.060m^2. Sau khi kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Ú trực tiếp canh tác sử dụng, sau khi ông Ú chết đi thì địa phương không biết ai là người trực tiếp canh tác sử dụng thửa đất trên. Đến năm 2015, ông Trần Văn H5 đi đăng ký kê khai cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng do có tranh chấp nên hiện nay ông H5 chưa được đứng tên đối với thửa đất này. Thửa cũ là thửa 505 tờ bản đồ số 12, thửa mới là thửa số 210 tờ bản đồ số 28 tại xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai, thửa đất trên được miễn thuế.

- Biên bản xác minh ngày 17/5/2018 UBND xã T cung cấp thông tin: Đối với các thửa đất 396, 505, 509, 513, 514 tờ bản đồ số 12 là do ông Nguyễn Văn Ú kê khai năm 1994, khi ông Ú kê khai thì nguồn gốc do ông Nguyễn Văn L để lại, sau đó thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 703/QDD-UBH ngày 31/10/1997 trong đó có thửa 505 hiện nay đang tranh chấp giữa bà Phạm Thị X là vợ của ông Nguyễn Văn Ú với ông Nguyễn Văn H1. Vào năm 1994, ông Nguyễn Văn H1 có đi đăng ký kê khai một số thửa đất sau: 390, 397, 398, 399, 419, 420, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 463, 464, 465, 466, 510, 511, 512 tờ bản đồ số 12, ông H1 kê khai nguồn gốc đất là do ông Nguyễn Văn L để lại và cũng được Ủy ban nhân dân huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1997. Tại thời điểm ông H1 đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông H1 không kê khai thửa đất số 505 tờ bản đồ số 12, ấp A, xã T nên cũng không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này. Thửa đất 505 tờ bản đồ số 12 tại xã T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Ú là chồng của bà Phạm Thị X vào năm 1997. Hiện nay thửa đất này đã được tách ra làm hai thửa gồm thửa đất 210 diện tích 1.593m^2 và thửa 275 diện tích là 231m^2 thuộc tờ bản đồ số 28. Thửa đất 210 tờ bản đồ số 28 do ông Nguyễn Văn H1

đăng ký kê khai lại vào năm 2006, sau khi chồng ghép bản đồ thì phát hiện thửa đất 210 nằm trong một phần thửa đất 505 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Ú vào năm 1997 do đó thửa đất 210 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn thửa đất 275 tờ bản đồ số 28 có diện tích 231m^2 được tách ra từ thửa 505 tờ bản đồ số 12 cũ thì hiện nay thửa đất 275 tờ bản đồ số 28 chưa có ai đăng ký kê khai lại. Quá trình sử dụng đất đối với thửa 505 theo địa phương được biết hiện nay thửa đất này do ông Nguyễn Văn H1 sử dụng, còn ông H1 sử dụng từ thời điểm nào thì đề nghị Tòa án liên hệ với trưởng ấp và các hộ dân sử dụng đất liền kề để nắm rõ.

- Tại bản tự khai ngày 31/3/2023 bà Trần Thị G1, sinh năm 1942, trú lại ấp A, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai xác nhận:

Bà sinh ra và lớn lên tại ấp B, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai, quá trình sinh sống bà có đất canh tác gần với với đất của gia đình ông Nguyễn Văn H1 và ông Nguyễn Văn Ú. Do đó, bà biết rõ đất canh tác của gia đình ông Nguyễn Văn H1 và ông Nguyễn Văn Ú, đất của bà canh tác do ông, bà để lại từ trước những năm 1975. Bà canh tác đến khoảng năm 2018 thì chuyển nhượng cho người khác. Theo bà được biết trước đây gia đình ông Ú có được cha ông Ú cho đất canh tác và đất ở. Tuy nhiên, sau khi ông Ú chết, gia đình ông Ú đã bán hết đất canh tác cho ông Thiều Hồng V. Đối với phần đất ở thì hiện nay bà X vợ ông Ú vẫn ở. Đối với phần diện tích đất đang tranh chấp thì từ trước đến nay bà là người chứng kiến gia đình ông Nguyễn Văn H1 là người trực tiếp quản lý, canh tác thời gian đầu trồng lúa, thời gian sau dưỡng cỏ nuôi bò.

- Tại bản tự khai ngày 31/03/2023 ông Thiều Hồng V, sinh năm 1963, cư trú tại: Tổ G, ấp A, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai xác nhận:

Ông sinh ra và lớn lên tại ấp A, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai, quá trình sinh sống ông có đất canh tác gần với đất của gia đình ông Nguyễn Văn H1 và ông Nguyễn Văn Ú, do đó ông biết rõ đất canh tác của gia đình ông Nguyễn Văn H1 và ông Nguyễn Văn Ú. Năm 2003, do không có nhu cầu canh tác nên gia đình bà Phạm Thị X đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất ruộng cho ông, diện tích khoảng 1.007m^2. Gia đình ông canh tác liên tục đến năm 2023 thì chuyển nhượng lại cho người khác. Theo ông được biết thì sau khi chuyển nhượng đất cho ông, gia đình ông Nguyễn Văn Ú không còn đất canh tác tại ấp A, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai. Đối với phần diện tích đất đang tranh chấp thì từ trước đến nay ông là người chứng kiến gia đình ông Nguyễn Văn H1 là người trực tiếp quản lý, canh tác, thời gian đầu trồng lúa, thời gian sau dưỡng cỏ nuôi bò.

- Tại bản tường trình ngày 05/01/2018 các ông Nguyễn Văn T2, Nguyễn Văn H6, Nguyễn Văn V1, Trần Văn T3 xác nhận:

Các ông đều tường trình các ông là chủ đất kế bên với thửa đất đang tranh chấp, các ông đã sinh sống ở xã T từ lâu và canh tác tại thửa đất kế bên nhà bà X. Thửa đất trên có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn S1 là bố chồng của bà X cho vợ chồng bà X,

ông Ú canh tác từ năm 1975 đến năm 1997, trong quá trình sử dụng các ông thấy không có ai tranh chấp với vợ chồng bà X về thửa đất trên, mọi người đều biết đây là đất của ông S1 đã cho hẳn vợ chồng bà X canh tác nên là đất thuộc sở hữu của vợ chồng bà X. Từ năm 1997, vợ chồng bà X đã cho ông H1 mượn thửa đất trên để canh tác vì thấy trồng lúa không hiệu quả nên ngưng trồng lúa thì có ông Hai M2 để canh tác, các ông chưa từng nghe nói có chuyện gia đình bà X đã bán hay cho ông H1 diện tích đất trên.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2025/DS-ST ngày 28/4/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 34, khoản 1 Điều 39, Điều 220 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 3 Điều 221 của Bộ luật dân sự năm 2005 (khoản 3 Điều 176 của Bộ luật dân sự năm 1995); Điều 166, Điều 170 của Luật Đất đai; 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 lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị X đối với yêu cầu buộc ông Nguyễn Văn H1 (ông đã Hai chết), những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là bà Phan Thị Đ, ông Nguyễn Văn H2, ông Nguyễn Văn H3, bà Nguyễn Thị Thúy K, ông Nguyễn Văn D, trả lại diện tích 2.060m^2, đất thuộc thửa 505 tờ bản đồ số 12 (nay là thửa 210 và thửa đất số 275 tờ số 28), tọa lạc tại ấp A xã T, huyện V, tỉnh Đồng Naig Nai.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn H1 (ông H1 đã chết), những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn Nguyễn Văn H1 là bà Phan Thị Đ, ông Nguyễn Văn H2, ông Nguyễn Văn H3, bà Nguyễn Thị Thúy K, ông Nguyễn Văn D.

- Công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 210 và thửa đất số 275 tờ bản đồ số 28 (thửa cũ là thửa 505 tờ bản đồ số 12), tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai cho những người kế thừa quyền và nghĩa tố vụ tụng của bị đơn là bà Phan Thị Đ, ông Nguyễn Văn H2, ông Nguyễn Văn H3, bà Nguyễn Thị Thúy K, ông Nguyễn Văn D.

- Thửa đất số 210 tờ bản đồ số 28, diện tích 1.593m^2 được giới hạn bởi mốc giới, theo ranh bản đồ địa chính, theo trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 12484 ngày 10/11/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ.

- Thửa đất số 275 tờ bản đồ số 28 diện tích là 231m^2 được giới hạn bởi mốc giới, theo ranh bản đồ địa chính, theo trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 4354 ngày 22/11/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đg Nai.

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 157465 cấp cho ông Nguyễn Văn Ú ngày 31/10/1997 đối với phần diện tích đất 2.060m^2 thuộc thửa đất số

505 tờ bản đồ số 12 tại xã T, huyện V, nay thuộc thửa 210 và thửa đất số 275 tờ số 28, tọa lạc tại Ấp A xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

- Bà Phan Thị Đ, ông Nguyễn Văn H2, ông Nguyễn Văn H3, bà Nguyễn Thị Thúy K, ông Nguyễn Văn D là người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bị đơn có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ; Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đ; để tiến hành kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 09/5/2025, nguyên đơn bà Phạm Thị X kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngày 12/5/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Nguyễn Thị Minh T, bà Nguyễn Thị Tuyết M, ông Nguyễn Trí P, bà Nguyễn Thị Thu T1, ông Nguyễn Minh Đ1 kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngày 12/5/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 187/QĐ-VKS-DS, kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

- Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 187/QĐ-VKS-DS ngày 12/5/2025 của Viện trưởng Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai đối với Bản án số 14/DSST ngày 28/4/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Nguyên đơn bà Phạm Thị X giữ nguyên kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị X và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn H1.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Minh T, bà Nguyễn Thị Tuyết M, ông Nguyễn Trí P, bà Nguyễn Thị Thu T1, ông Nguyễn Minh Đ1 giữ nguyên kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị X và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn H1.

- Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông, bà Phan Thị Đ, Nguyễn Văn H2, Nguyễn Thị Thúy K, Nguyễn Văn D ủy quyền ông Nguyễn Ngọc H4 làm đại diện có ý kiến: Không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị X và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Minh T, bà Nguyễn Thị Tuyết M, ông

Nguyễn Trí P, bà Nguyễn Thị Thu T1, ông Nguyễn Minh Đ1 và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai. Đề nghị bác kháng cáo, kháng nghị, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị X, của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Minh T, bà Nguyễn Thị Tuyết M, ông Nguyễn Trí P, bà Nguyễn Thị Thu T1, ông Nguyễn Minh Đ1 và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai hợp lệ, đủ điều kiện để xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo: Bản sơ thẩm đã xem xét, và giải quyết vụ án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà X và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông H1 là chưa phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai và chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị X; kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Minh T, bà Nguyễn Thị Tuyết M, ông Nguyễn Trí P, bà Nguyễn Thị Thu T1, ông Nguyễn Minh Đ1. Sửa bản án sơ thẩm: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị X và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn H1 và người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị X; kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Minh T, bà Nguyễn Thị Tuyết M, ông Nguyễn Trí P, bà Nguyễn Thị Thu T1, ông Nguyễn Minh Đ1 và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai làm trong thời hạn luật định, đủ điều kiện để xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có văn bản xin xét xử vắng mặt, nên tiến hành phiên toà phúc thẩm vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị X và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Minh T, bà Nguyễn Thị Tuyết M, ông Nguyễn Trí P, bà Nguyễn Thị Thu T1, ông Nguyễn Minh Đ1 và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Nguyên đơn bà X khai nguồn gốc là của cố Nguyễn Văn L tự khai phá để canh tác. Sau khi cố L qua đời để lại cho con là cụ Nguyễn Văn S1 canh tác đến năm 1975 cụ S1 để lại cho ông Ú và ông H1 sử dụng. Việc cụ S1 cho đất không có lập

giấy tờ, không có đo đạc đất. Sau khi được cho đất, ông Ú sử dụng đến năm 1994, khi nhà nước có chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Ú (chồng bà X) đã kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có thửa đất 505, tờ bản đồ số 12 cũ (hiện nay là thửa 210 và thửa 275 tờ bản đồ số 28). Đến ngày 31/10/1997, UBND huyện V đã cấp cho ông Nguyễn Văn Ú Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 157465 đối với các thửa đất số 396, 505, 509, 513 và 514, thuộc tờ bản đồ số 12. Cùng năm 1997, ông Ú cho ông H1 mượn đất để dưỡng cỏ nuôi bò nhưng do chỗ anh em ruột với nhau và giúp cho em mình trong cuộc sống mưu sinh nên ông Ú đã đồng ý cho mượn đất. Năm 1998 ông Ú chết, đến khoảng năm 2010, ông H1 ngưng việc trồng cỏ nuôi bò và để đất hoang cho đến nay nhưng không trả lại đất cho bà X.

Bị đơn ông H1 và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H1 cũng xác định nguồn gốc là của cụ Nguyễn Văn S1 (chết năm 1988) và cụ Trần Thị L1 (chết năm 1992) khai phá sử dụng đến năm 1975 thì cụ S1, cụ L1 chia đất cho các con trong đó có chia cho ông Nguyễn Văn Ú 02 sào đất, ông Nguyễn Văn Đ2 05 sào đất. Phần diện tích đất còn lại cho ông H1 sử dụng từ năm 1978. Đến năm 1992, khi nhà nước thực hiện chính sách đất đai, ông H1 kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 157368 ngày 31/10/1997 với tổng diện tích 18.873m^2 đất tọa lạc tại xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai và ông H1 trực tiếp quản lý sử dụng đất. Đến năm 2006, nhà nước tiến hành đo đạc thoe bản đồ địa chính thì ông H1 mới biết diện tích đất của ông H1 đang sử dụng thuộc một phần thửa đất 505, tờ bản đồ số 12 cũ đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Ú vào năm 1997. Do anh em ruột, nên ông H1 nhiều lần thương lượng trong nội bộ gia đình nhưng không thành, vì vậy ông H1 yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Ú tại thửa 505 tờ bản đồ số 12 diện tích 2.060m^2 đất và công nhận cho ông H1 được quyền sử dụng diện tích 2.060m^2 đất thuộc thửa đất số 210 và thửa đất số 275 tờ bản đồ số 28 (thửa cũ là thửa 505 tờ bản đồ số 12), tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ vào lời khai của nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất xác định nguồn gốc đất của ông Ú và ông H1 đều được cụ S1 cho khoảng thời gian từ năm 1975 - 1978, khi cụ S1 cho đất không làm giấy tờ và không có đo đạc diện tích mà chỉ nói miệng.

Nguyên đơn bà X khởi kiện cho rằng đã cho ông H1 mượn thửa đất số 505 diện tích 2.060m^2 đất nhưng không được bị đơn ông H1 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H1 thừa nhận mượn đất. Bà X không cung cấp được giấy tờ, tài liệu để chứng minh việc ông Hai M2 đất.

[2.2] Phần đất của ông Ú và ông H1 có vị trí liền kề nhau. Năm 1994, ông Ú và ông H1 đăng ký cấp quyền sử dụng đất. Ông Nguyễn Văn H1 kê khai đăng ký các thửa đất sau: 390, 397, 398, 399, 419, 420, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 463, 464, 465, 466, 510, 511, 512 tờ bản đồ số 12, ông H1 kê khai nguồn gốc đất là do ông Nguyễn Văn L để lại và cũng được Ủy ban nhân dân huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1997. Ông Ú kê khai các

thửa đất 396, 505, 509, 513, 514 tờ bản đồ số 12 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1997.

Theo Báo cáo số: 403/BC-TNMT ngày 14/10/2029 (Bút lục số 34) của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện V và Công văn số: 6229/UBND-NC ngày 17/10/2029 (bút lục số 40) của UBND huyện V xác định: *"Căn cứ đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 03/01/1994 của ông Nguyễn Văn Ú đối với 4.251m^2 trong đó có thửa 505 diện tích 2.060m^2 tờ bản đồ số 12 (bản đồ thành lập năm 1996) xã T có nguồn gốc đất do ông nội Nguyễn Văn L để lại đã lâu; đơn của ông Ú được Hội đồng xét duyệt của xã xét duyệt và xác nhận xét cấp chính thức các thửa 396, 505, 509, 513, 514 tờ bản đồ số 12".*

Tuy nhiên, hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Ú, không có biên bản đo đạc các thửa đất, không có ký tên của các chủ sử dụng đất liền kề để xác định ranh giới mốc giới phần đất của ông Ú được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đều xác định thời điểm năm 1994 khi kê khai đăng ký cấp quyền sử dụng đất nhưng không có đo đạc đất thực tế theo hiện trạng sử dụng.

[2.3] Về quá trình sử dụng đất thửa đất 505 tờ bản đồ số 12 (nay là thửa 210 và thửa đất số 275 tờ số 28), tọa lạc tại ấp A xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai:

Nguyên đơn bà X có cung cấp người làm chứng ông Nguyễn Văn T2, Nguyễn Văn H6, Nguyễn Văn V1, Trần Văn T3 đều xác nhận: *"Các ông là chủ đất kế bên với thửa đất đang tranh chấp, các ông đã sinh sống ở xã T từ lâu và canh tác tại thửa đất kế bên nhà bà X. Thửa đất trên có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn S1 là bố chồng của bà X cho vợ chồng bà X, ông Ú canh tác từ năm 1975 đến năm 1997, trong quá trình sử dụng các ông thấy không có ai tranh chấp với vợ chồng bà X về thửa đất trên, mọi người đều biết đây là đất của ông S1 đã cho hẳn vợ chồng bà X canh tác nên là đất thuộc sở hữu của vợ chồng bà X. Từ năm 1997, vợ chồng bà X đã cho ông H1 mượn thửa đất trên để canh tác vì thấy trồng lúa không hiệu quả nên ngưng trồng lúa thì có ông Hai M2 để canh tác, các ông chưa từng nghe nói có chuyện gia đình bà X đã bán hay cho ông H1 diện tích đất trên"* (bút lục số 85, 86, 87, 88).

Còn người làm chứng của bị đơn ông H1 là bà Trần Thị G1, sinh năm 1942, trú lại ấp A, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai xác nhận: *"Bà G1 có đất canh tác gần với với đất của gia đình ông Nguyễn Văn H1 và ông Nguyễn Văn Ú. Bà canh tác đến khoảng năm 2018 thì chuyển nhượng cho người khác. Theo bà được biết trước đây gia đình ông Ú có được cha ông Ú cho đất canh tác và đất ở. Tuy nhiên, sau khi ông Ú chết, gia đình ông Ú đã bán hết đất canh tác cho ông Thiều Hồng V. Đối với phần đất ở thì hiện nay bà X vợ ông Ú vẫn ở. Đối với phần diện tích đất đang tranh chấp thì từ trước đến nay bà là người chứng kiến gia đình ông Nguyễn Văn H1 là người trực tiếp quản lý, canh tác thời gian đầu trồng lúa, thời gian sau dưỡng cỏ nuôi bò"* (bút lục số 93); Tại bản tự khai ngày 31/03/2023 ông Thiều Hồng V (bút lục số 94) xác nhận: *"Ông sinh ra và lớn lên tại ấp A, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai, quá trình sinh sống ông có đất canh tác gần với đất của gia đình ông Nguyễn Văn H1 và ông Nguyễn Văn*

Ú, do đó ông biết rõ đất canh tác của gia đình ông Nguyễn Văn H1 và ông Nguyễn Văn Ú. Năm 2003, do không có nhu cầu canh tác nên gia đình bà Phạm Thị X đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất ruộng cho ông, diện tích khoảng 1.007m^2. Gia đình ông canh tác liên tục đến năm 2023 thì chuyển nhượng lại cho người khác. Theo ông được biết thì sau khi chuyển nhượng đất cho ông, gia đình ông Nguyễn Văn Ú không còn đất canh tác tại ấp A, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai. Đối với phần diện tích đất đang tranh chấp thì từ trước đến nay ông là người chứng kiến gia đình ông Nguyễn Văn H1 là người trực tiếp quản lý, canh tác, thời gian đầu trồng lúa, thời gian sau dưỡng cỏ nuôi bò, đến thời điểm hiện nay, gia đình ông H1 vẫn đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất".

Tại biên bản xác định ranh giới các thửa đất ngày 18/11/2003 (bút lục số 79) do UBND xã T đo đạc hiện trạng sử dụng đất của bà X đối với các thửa đất số 505, 513, 514, 509 không có chủ sử dụng đất liền kề là ông Trần Văn H5 ký tên và không có chữ ký của chủ sử dụng đất Phạm Thị X và tại biên bản ngày 07/01/2004 đo đạc xác định ranh giới thửa đất theo hiện trạng sử dụng (bút lục số 78) đối với thửa đất số 509, 513, 514 diện tích 1.007m^2 đất thuộc tờ bản đồ số 12 (không có thửa 505) tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện V có chữ ký của chủ sử dụng đất bà Phạm Thị X ký tên.

Như vậy, có căn cứ xác định từ năm 2004 gia đình bà X đã xác định hiện trạng sử dụng đất của gia đình bà X gồm các thửa đất số 509, 513, 514 diện tích 1.007m^2 đất thuộc tờ bản đồ số 12. Sau đó, bà X đã chuyển nhượng cho ông Thiều Hồng V toàn bộ diện tích 1.007m^2 thuộc thửa đất số 509, 513, 514 tờ bản đồ số 12. Điều này phù hợp với lời khai của người làm chứng là ông Thiều Hồng V.

Mặt khác, khi kê khai theo bản đồ địa chính năm 2005, gia đình bà X cũng không kê khai đăng ký đối với thửa đất 505 tờ bản đồ cũ mà do ông H5 và bà Đ kê khai đăng ký xin cấp quyền sử dụng đất. Theo Công văn số: 296/UBND-KT ngày 08/8/2024 UBND xã T cung cấp thông tin về thửa đất 505 tờ bản đồ số 12 (cũ) theo bản đồ địa chính năm 2005 số thửa mới là 210 và thửa 275 tờ bản đồ số 28, ông Nguyễn Văn H1 và bà Phan Thị Đ kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 210 tờ bản đồ số 28 nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bị đơn ông H1 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H1 xác nhận khi đo đạc theo bản đồ địa chính và gia đình ông H1 có kê khai thửa đất 210 nhưng được biết thửa cũ là 505 đã cấp cho ông Ú nên ông H1 có làm đơn đề nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Ú và Tại Công văn số: 963/UBND–NC ngày 18/3/2015 UBND huyện V trả lời kiến nghị của ông H1 về việc đề nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 157465 ngày 31/10/1997 cấp cho ông Nguyễn Văn Ú đối với một phần thửa 505 tờ bản đồ số 12 xã T có nội dung: *"...Đề nghị ông H1 liên hệ UBND xã T để hòa giải và hướng dẫn thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai theo quy định".*

Từ những nhận định trên, xét thấy gia đình ông Nguyễn Văn H1 là người trực tiếp quản lý, sử dụng diện tích đất 2.060m^2 thuộc đất số 505 tờ bản đồ số 12 cũ tại xã T, nhưng ông Ú là người kê khai đăng ký cấp quyền sử dụng đất và được UBND huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 157465 cấp cho ông Nguyễn Văn Ú ngày 31/10/1997 đối với diện tích đất 2.060m^2 thuộc đất số 505 tờ bản đồ số 12 tại xã T, huyện V là chưa phù hợp với quy định của pháp luật.

Do đó, Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà X về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn H1 (ông đã Hai chết) và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H1 là bà Phan Thị Đ, ông Nguyễn Văn H2, ông Nguyễn Văn H3, bà Nguyễn Thị Thúy K, ông Nguyễn Văn D, trả lại diện tích 2.060m^2, đất thuộc thửa 505 tờ bản đồ số 12 (nay là thửa 210 và thửa đất số 275 tờ số 28), tọa lạc tại ấp A xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai; Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn H1 (ông H1 đã chết) và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn là bà Phan Thị Đ, ông Nguyễn Văn H2, ông Nguyễn Văn H3, bà Nguyễn Thị Thúy K, ông Nguyễn Văn D: Công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 210 và thửa đất số 275 tờ bản đồ số 28 (thửa cũ là thửa 505 tờ bản đồ số 12), tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn là bà Phan Thị Đ, ông Nguyễn Văn H2, ông Nguyễn Văn H3, bà Nguyễn Thị Thúy K, ông Nguyễn Văn D: Thửa đất số 210 tờ bản đồ số 28, diện tích 1.593m^2 được giới hạn bởi mốc giới, theo ranh bản đồ địa chính, theo trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 12484 ngày 10/11/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ; Thửa đất số 275 tờ bản đồ số 28 diện tích là 231m^2 được giới hạn bởi mốc giới, theo ranh bản đồ địa chính, theo trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 4354 ngày 22/11/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ và Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 157465 cấp cho ông Nguyễn Văn Ú ngày 31/10/1997 đối với phần diện tích đất 2.060m^2 thuộc thửa đất số 505 tờ bản đồ số 12 tại xã T, huyện V, nay thuộc thửa 210 và thửa đất số 275 tờ số 28, tọa lạc tại ấp A xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai là có căn cứ.

[3] Nguyên đơn bà Phạm Thị X và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Minh T, bà Nguyễn Thị Tuyết M, ông Nguyễn Trí P, bà Nguyễn Thị Thu T1, ông Nguyễn Minh Đ1 kháng cáo nhưng không xuất trình được tài liệu chứng cứ nào mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo, nên không có căn cứ để chấp nhận.

Do đó, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị X và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Minh T, bà Nguyễn Thị Tuyết M, ông Nguyễn Trí P, bà Nguyễn Thị Thu T1, ông Nguyễn Minh Đ1 và không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[4] Quan điểm của đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị X và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn H1 là chưa phù hợp với nhận định trên.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị X là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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, lệ phí Tòa án.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Minh T, bà Nguyễn Thị Tuyết M, ông Nguyễn Trí P, bà Nguyễn Thị Thu T1, ông Nguyễn Minh Đ1 kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 của 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, lệ phí Tòa án.

[6] Quyết định khác của bản án sơ thẩm về hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn H1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.500.000đ (Hai triệu năm trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 000901 ngày 09/02/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 1 Điều 29 của 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.

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị X và của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Minh T, bà Nguyễn Thị Tuyết M, ông Nguyễn Trí P, bà Nguyễn Thị Thu T1, ông Nguyễn Minh Đ1.

- Không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2025/DS-ST ngày 28/4/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai:

Căn cứ Điều 26, Điều 34, khoản 1 Điều 39, Điều 220 của Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 3 Điều 221 của Bộ luật dân sự năm 2005 (khoản 3 Điều 176 của Bộ luật dân sự năm 1995); Điều 166, Điều 170 của Luật Đất đai năm 2013; 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.

Tuyên xử:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị X đối với yêu cầu buộc ông Nguyễn Văn H1 (ông đã Hai chết) và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông H1 là bà Phan Thị Đ, ông Nguyễn Văn H2, ông Nguyễn Văn H3, bà Nguyễn Thị Thúy K, ông Nguyễn Văn D, trả lại diện tích 2.060m^2, đất

thuộc thửa 505 tờ bản đồ số 12 (nay là thửa 210 và thửa đất số 275 tờ số 28), tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

2.2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn H1 (ông H1 đã chết) và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn là bà Phan Thị Đ, ông Nguyễn Văn H2, ông Nguyễn Văn H3, bà Nguyễn Thị Thúy K, ông Nguyễn Văn D:

- Công nhận cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Nguyễn Văn H1 là bà Phan Thị Đ, ông Nguyễn Văn H2, ông Nguyễn Văn H3, bà Nguyễn Thị Thúy K, ông Nguyễn Văn D được quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 210 và thửa đất số 275 tờ bản đồ số 28 (thửa cũ là thửa 505 tờ bản đồ số 12), tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai: Thửa đất số 210 tờ bản đồ số 28, diện tích 1.593m^2 được giới hạn bởi mốc giới, theo ranh bản đồ địa chính, theo trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 12484 ngày 10/11/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ; Thửa đất số 275 tờ bản đồ số 28 diện tích là 231m^2 được giới hạn bởi mốc giới, theo ranh bản đồ địa chính, theo trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 4354 ngày 22/11/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ.

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 157465 cấp cho ông Nguyễn Văn Ú ngày 31/10/1997 đối với phần diện tích đất 2.060m^2 thuộc thửa đất số 505 tờ bản đồ số 12 tại xã T, huyện V, nay thuộc thửa 210 và thửa đất số 275 tờ số 28, tọa lạc tại ấp A xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

- Bà Phan Thị Đ, ông Nguyễn Văn H2, ông Nguyễn Văn H3, bà Nguyễn Thị Thúy K, ông Nguyễn Văn D là người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bị đơn có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để tiến hành kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2.3. Về án phí và chi phí tố tụng:

- Bà Phạm Thị X phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng số tiền là: 52.300.000 đồng (Năm mươi hai triệu ba trăm ngàn đồng), được khấu trừ vào số tiền do bà X đã nộp tạm ứng. Bà X đã nộp đủ.

- Nguyên đơn bà Phạm Thị X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn) đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 1.500.000 đồng (Một triệu năm trăm nghìn) đồng do bà X đã nộp, theo biên lai thu số 000705 ngày 03/11/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu, hoàn trả cho bà X số tiền tạm ứng án phí còn lại 1.200.000 đồng (Một triệu hai trăm nghìn đồng).

3. Về án phí phúc thẩm:

- Bà Phạm Thị X được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm.

- Bà Nguyễn Thị Minh T, bà Nguyễn Thị Tuyết M, ông Nguyễn Trí P, bà Nguyễn Thị Thu T1, ông Nguyễn Minh Đ1 mỗi người phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo các biên lai thu số 0028436, 0028437, 0028438, 0028439, 0028441 ngày 22/7/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai. Bà Nguyễn Thị Minh

T, bà Nguyễn Thị Tuyết M, ông Nguyễn Trí P, bà Nguyễn Thị Thu T1, ông Nguyễn Minh Đ1 đã nộp đủ.

4. Quyết định khác của bản án sơ thẩm về hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn H1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.500.000đ (Hai triệu năm trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 000901 ngày 09/02/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Trường hợp bản án 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 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.

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

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)