

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

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

Bản án số: 367/2026/DS-PT

Ngày: 24 – 4 - 2026

V/v “*tranh chấp đòi quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh

Các Thẩm phán: Ông Cao Văn Tám

Bà Bùi Thị Thu

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

- **Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Lê Công T - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 14/2026/TLPT-DS ngày 09 tháng 01 năm 2026 về việc “*Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1505/2026/QĐPT-DS ngày 24 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:**

1. Dương Thị T1, sinh năm 1947 – Có mặt.

2. Dương Thị N, sinh năm 1951- Có mặt.

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

Người đại diện theo ủy quyền của bà T1 và bà N: ông Phạm Ngọc D, sinh năm 1972. Địa chỉ: số B ấp H xã M thành phố M tỉnh Tiền Giang (nay là

phường M, tỉnh Đồng Tháp) – Có mặt.

(Văn bản ủy quyền ngày 05/01/2026 tại Văn phòng C2)

- Bị đơn: Phan Thị T2, sinh năm 1971. Địa chỉ: ấp T, xã T huyện C tỉnh Tiền Giang (nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp) – Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đặng Thị Kim T3, sinh năm 1996. Địa chỉ: Số B Đường D, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh – Có mặt.

(Văn bản ủy quyền này 09/10/2025).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Hoàng Kim Minh C – Công ty L thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H – Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Dương Văn T4 sinh năm 1946;

2. Bà Dương Thị T5, sinh năm 1959;

3. Ông Dương Văn M, sinh năm 1949;

4. Anh Dương Tấn K, sinh năm 1994.

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

5. Bà Dương Thị D1, sinh năm 1965. Địa chỉ: ấp T xã T huyện C tỉnh Tiền Giang (nay là xã C, tỉnh Đồng Tháp);

6. Bà Dương Thị C1, sinh năm 1960. Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp);

7. Bà Phan Thị Q, sinh năm 1969; Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp);

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị Q: Bà Nguyễn Minh Hoàng H, sinh năm 1972. Địa chỉ: A khu phố D phường A thành phố M tỉnh Tiền Giang.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 03/6/2024 tại Văn phòng C3).

8. Ông Dương Văn B, sinh năm 1963. Địa chỉ: số A West Klein Rd New Braunfels T 78130 USA.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Dương Văn B: ông Phạm Ngọc D, sinh năm 1972. Địa chỉ: số B ấp H xã M thành phố M tỉnh Tiền Giang (nay là phường M, tỉnh Đồng Tháp).

(Theo văn bản ủy quyền ngày 30/11/2023 tại Văn phòng C4).

9. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân xã T, tỉnh Đồng Tháp.

- Người kháng cáo: Bà Phan Thị T2 là bị đơn.

NỘI DUNG:

1. Theo đơn khởi kiện nguyên đơn trình bày:

Cha của hai bà tên Dương Văn M1 sinh năm 1919, chết ngày 23/5/2001 (b1 25), mẹ của hai bà tên Nguyễn Thị H1 sinh năm 1924 chết ngày 22/11/2006 (b1 24). Cha mẹ hai bà có 8 người con gồm hai bà và Dương Văn T4, Dương Thị T5, Dương Văn M, Dương Thị D1, Dương Thị C1 và Dương Văn B. Lúc còn sống cha hai bà được ông bà nội cho:

- Thửa 717 diện tích 1.128 m² tọa lạc ấp T xã T huyện C tỉnh Tiền Giang theo sổ mục kê và sổ đăng ký ruộng đất ngày 16/4/1985 (b1 06). Thửa 717 nay là thửa 1313 diện tích 883 m² theo giấy chứng nhận QSDĐ số 02785/1422/ QĐUB H ngày 18/11/2003 (b1 27) cho hộ bà Nguyễn Thị H1 (thời điểm này hộ khẩu chỉ có bà H1 (b1 46)). Trước khi được cấp giấy, vào năm 1995 cha mẹ hai bà có làm giấy tay bán cho bà Phan Thị Q (chị của Phan Thị T2) một phần diện tích ngang giáp Quốc lộ A là 7m chiều dài vô 5m để cho bà T2 cất nhà ở. Trong quá trình ở trên đất bà T2 đã lấn chiếm của bà H1 khoảng 200 m² ngang 10m X 20m. Phần diện tích bà Q mua trước đây đã bị thu hồi do mở rộng Quốc lộ A không còn. Thời điểm năm 2011 bà T2 lấn chiếm đất chúng tôi có tranh cãi và được UBND xã T lập biên bản yêu cầu bà T2 ngưng xây dựng nhưng bà T2 vẫn xây dựng vào ban đêm bị phạt hành chính 2.500.000 đồng. Phần bà T2 lấn chiếm cất nhà ở có 03 ngôi mộ của gia đình hai bà. Sau khi bị xử phạt bà T2 vẫn không tháo dỡ. Hai bà tiếp tục tranh chấp. Vụ việc được U ngày 29/8/2013 nhưng không thành. Hai bà khởi kiện và được TAND tỉnh Tiền Giang thụ lý. Quá trình giải quyết hai bà rút đơn khởi kiện và TAND tỉnh Tiền Giang có Quyết định Đình chỉ giải quyết vụ án số 23/2018/QĐST-DS ngày 11/5/2018 lý do: để hai bên tự thương lượng. Nay hai bà yêu cầu:

- Buộc bà Phan Thị T2 tháo dỡ di dời nhà trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích khoảng 120 m² có chiều ngang giáp lộ 1A khoảng 10m dài vô khoảng 12m thuộc một phần thửa 1313 cho những người thừa kế của ông Dương Văn M1 và bà Nguyễn Thị H1.

2. Theo bị đơn trình bày:

Vào ngày 31/08/1995, ông Dương Văn M1 và bà Nguyễn Thị H1 (là cha mẹ của nguyên đơn) có chuyển nhượng cho tôi phần đất diện tích ngang 7m x dài 5m tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang, với giá 3 chỉ vàng 24K. Ông M1, bà H1 có làm “Tờ nhượng đất” giao cho tôi giữ. Thời điểm này, tôi nhờ chị ruột của tôi là Phan Thị Q đứng ra mua dùm, nên “Tờ nhượng đất” ghi là nhượng cho Phan Thị Q (thực tế tôi là người bỏ vàng ra mua và trực tiếp sử dụng đất). Phần đất mà ông M1, bà H1 chuyển nhượng cho tôi nằm cặp mặt tiền Quốc lộ A. Thời điểm chuyển nhượng, phía trước giáp lộ là một hố sâu do nhà nước đào để lấy đất đắp lộ (hố sâu này kéo dài toàn bộ khu đất tại địa phương). Sau hố sâu là ngôi mộ bằng xi măng diện tích khoảng 4m x 3m. Vậy nên, ông M1, bà H1 chuyển nhượng cho tôi phần đất có vị trí từ sau ngôi mộ trở vào trong 5m, bề ngang 7m. Hơn nữa, phần hố và mộ là nằm trong mốc lộ giới nên

không chuyển nhượng). Sau khi giao vàng và nhận “Tờ nhượng đất”, tôi đã nhận đất và cất nhà ngay trong năm 1995, trên phần đất nhận chuyển nhượng: 5m tính từ ngôi mộ trở vào. Lúc đầu là cất nhà lá. Đến năm 1996, tôi dỡ nhà lá, xây lại nhà tường tại vị trí cũ nêu trên do cha tôi là thợ hồ đứng ra xây. Việc tôi cất nhà tại vị trí từ sau ngôi mộ trở vào 5m cả gia đình ông M1, bà H1 đều biết, nhưng mọi người đều đồng ý và không ai có ý kiến tranh chấp gì. Vào năm 2002, khi thực hiện đo đạc để bồi thường giải tỏa mở rộng quốc lộ A, bà H1 là người đứng ra chỉ ranh và ký tên xác nhận ranh với phần đất của tôi sử dụng (có lưu tại hồ sơ bồi thường giải tỏa). Thời điểm này tôi chỉ nhận tiền bồi thường tài sản trên đất, số tiền gần 4.000.000đ. còn bồi thường về đất bị giải tỏa là do gia đình bà H1 nhận. Đến ngày 16/03/2010, tôi có thỏa thuận với gia đình có ngôi mộ trên đất (mộ của bà Dương Thị N1, cư ngụ cùng ấp T, xã T) để bốc mộ (bl 70). Sau khi bốc mộ, năm 2011, tôi xây dựng tiếp phần nhà phía trước trên ngôi mộ vừa bốc và lán thêm ra sát cột mốc giới như hiện nay. Lúc này, ông M1 đã mất, còn bà H1. Bà H1 cùng các con của bà cũng không có ý kiến tranh chấp gì. Ngoài ra, tôi nhiều lần đến gặp cán bộ địa chính xã cùng với bà H1 để làm thủ tục sang tên tách đất, nhưng được trả lời là đất nghĩa địa do nhà nước quản lý nên chỉ được ở, không được sang bán nên không thể sang tên cho tôi được. Hiện nay tôi là người quản lý sử dụng phần đất tranh chấp nêu trên. Như vậy, mặc dù việc chuyển nhượng đất chỉ làm giấy tay, tuy nhiên hợp đồng đã được thực hiện xong, tôi đã giao đủ tiền chuyển nhượng, đã nhận đất để cất nhà kiên cố trên phần đất chuyển nhượng. Lúc tôi xây dựng nhà không có ai tranh chấp, ngăn cản. Việc sử dụng đất của tôi không trái pháp luật, không bị cơ quan thẩm quyền thu hồi. Vì vậy, thuộc trường hợp được công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

* Yêu cầu khởi kiện phản tố: bà T2 yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay) do ông Dương Văn M1 và bà Nguyễn Thị H1 lập ngày 31/08/1995, công nhận cho bà được quyền sử dụng phần diện tích 45 m² (đo đạc thực tế 137 m²) thuộc một phần thửa 1313, tờ bản đồ số 2, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phan Thị Q trình bày:

Chị Q là chị ruột của chị T2. Vào năm 1995 do chị T2 bận đi mua bán nên có nhờ chị Q đứng ra mua dùm phần đất của ông Dương Văn M1 và bà Nguyễn Thị H1. Tiền mua đất của T2 bỏ ra. Sau khi mua đất thì chị T2 cất nhà và ở trên đất liên tục cho đến nay. Chị Q xác định phần đất đang tranh chấp do chị T2 mua không liên quan đến chị Q. Chị đồng ý yêu cầu phản tố của chị T2. Không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác:

Thông nhất với ý kiến của nguyên đơn. Xin vắng mặt do lớn tuổi ở xa.

Tại bản án dân sự số 67/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp, quyết định:

“...- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu đòi quyền sử dụng đất của bà Dương Thị T1, Dương Thị N.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Phan Thị T2.

- Buộc bà Phan Thị T2 phải tháo dỡ căn nhà trên phần diện tích 137 m² đang tranh chấp để trả lại phần diện tích đất này cho người thừa kế của bà Nguyễn Thị H1 gồm bà Dương Thị T1, Dương Thị N, Dương Văn T4, Dương Thị T5, Dương Văn M, Dương Thị D1, Dương Thị C1 và Dương Văn B. Diện tích 137 m² là một phần của thửa 1313, diện tích 883 m² theo giấy chứng nhận QSDĐ số 02785 do UBND huyện C cấp cho hộ bà Nguyễn Thị H1 ngày 18/11/2003 (có sơ đồ tư cận kèm theo). Thời hạn thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

- Ghi nhận bà Dương Thị T1, Dương Thị N tự nguyện hỗ trợ bà T2 5.000.000 đồng chi phí di dời khi án có hiệu lực pháp luật....”

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

*** Sau khi xét xử sơ thẩm:**

Ngày 09 tháng 10 năm 2025, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp nhận được đơn kháng cáo của bà Phan Thị T2, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại theo hướng đình chỉ vụ án.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:** bà Phan Thị T2 có người đại diện theo ủy quyền thay đổi kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận bị đơn có quyền sử dụng 137m² đất.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nội dung: căn cứ các tài liệu chứng cứ cấp sơ thẩm thu thập được, trong đó có văn bản của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C là cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H1 đã khẳng định: khi bà H1 còn sống, chính quyền địa phương đã xuống hiện trạng đo đạc để chuẩn bị thu hồi đất làm lộ, có mặt bà H1 và các hộ lân cận, bà H1 chỉ ranh đất phần bà T2 đã nhận chuyển nhượng và được sử dụng là 100,3 m², có bản vẽ sơ đồ kèm theo. Bà T2 sử dụng đất năm 1995 đến nay, bà H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2003, trong khi đó có cả diện tích đất của bà T2 đang sử dụng mà lại cấp cho bà H1 là không đúng đối tượng; Ủy ban nhân dân có văn bản khẳng định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H1 là sai. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, công nhận diện tích 45m² cho bà T2, phần diện tích đất còn lại sau khi Ủy ban xác định người nào có quyền sử dụng đất, nếu có tranh chấp thì giải quyết bằng vụ án khác; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Phan Thị T2 được nộp trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bà Phan Thị T2, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Theo phiếu nhận đơn khởi kiện ngày 19/6/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang nhận đơn khởi kiện đề ngày 10/4/2023 giữa người khởi kiện là bà Dương Thị T1, bà Dương Thị N, người bị kiện là bà Phan Thị T2, theo thông báo thụ lý vụ án ngày 13/12/2023 xác định quan hệ pháp luật là “Đòi đất lấn chiếm”.

Theo nguyên đơn trình bày, lúc còn sống ông M1 được ông bà nội cho đất: Thửa 717 diện tích 1.128 m² tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo sổ mục kê và sổ đăng ký ruộng đất ngày 16/4/1985. Thửa 717 nay là thửa 1313 diện tích 883m² theo giấy chứng nhận QSDĐ số 02785/1422/ QĐUB H ngày 18/11/2003 cho hộ bà Nguyễn Thị H1 (thời điểm này hộ khẩu chỉ có bà H1). Năm 1995 cha mẹ hai bà có làm giấy tay bán cho bà Phan Thị Q (chị của Phan Thị T2 đứng mua giùm) một phần diện tích ngang 7m chiều dài vô 5m để cho bà T2 cất nhà ở.

Ông M1 và bà H1 có 8 người con gồm các ông, bà Dương Thị T1, Dương Thị N, Dương Văn T4, Dương Thị T5, Dương Văn M, Dương Thị D1, Dương Thị C1, Dương Văn B, nhưng chỉ có bà T1 và bà N đòi quyền sử dụng đất, các ông bà còn lại không khởi kiện, không có văn bản ủy quyền cho bà T1, bà N khởi kiện.

Bị đơn bà Phan Thị T2 trình bày đã nhận chuyển nhượng đất từ năm 1995 của ông Dương Văn M1, bà Nguyễn Thị H1; sau khi nhận chuyển nhượng đã cất nhà, quản lý sử dụng ổn định; đến năm 2002 khi thực hiện giải phóng mặt bằng mở rộng Quốc lộ A thì phần đất bà T2 đang sử dụng đã được đo đạc, kiểm đếm, bồi thường tài sản và xác lập ranh giới thực tế sử dụng.

[2.2] Bà T2 có đơn phản tố yêu cầu Tòa án công nhận được quyền sử dụng 137m² đất: xét từ nhượng đất giữa vợ chồng ông M1, bà H1 với bà Phan Thị Q đứng ra mua giùm bà Phan Thị T2 phần đất 5x7m nhưng không ghi rõ các tứ cận, phía mặt lộ còn có nhiều ngôi mộ. Do đó, trước thời điểm nhà nước thu hồi đất năm 2002 làm đường Quốc lộ 1 thì ngày 29/11/2001 đại diện các phòng ban Ủy ban nhân dân xã T đã lập biên bản, bản vẽ xác định ranh đất giữa bà T2 với bà H1, bà H1 với các hộ liền kề thì bà H1 đã chỉ ranh đất phần của bà T2 được thể hiện trên sơ đồ có chiều ngang là 7,90m, chiều dài là hơn 40m, có chữ ký và đóng dấu của Ủy ban nhân dân xã. Các bên cũng thừa nhận có việc chuyển nhượng đất, bà T2 làm nhà ở phía bên trong thửa đất từ năm 1995 như thẩm định, khi bà H1 còn sống đã chỉ ranh đất để chính quyền địa phương đo vẽ ghi nhận. Do đó, đây là sự kiện pháp lý được ghi nhận không phải chứng minh. Sau đó, ngày 05/01/2002 tài liệu đo đạc giải phóng mặt bằng mở rộng Quốc lộ A, bản đo vẽ phần đất thu hồi thì chính quyền địa phương cũng xác định phần đất bà T2 đang sử dụng là 103m², phần đất bị thu hồi là 55,3m². Phần đất còn lại

45m². Bà H1 không có ý kiến phản đối gì vì chính bà đã chỉ ranh xác định mốc giới và phần đất bà T2 được sử dụng.

Tuy nhiên, bản án sơ thẩm chỉ căn cứ vào “Tờ nhượng đất”, lời trình bày của nguyên đơn xác định bà T2 chỉ nhận chuyển nhượng 35m², từ đó kết luận toàn bộ phần diện tích còn lại bà T2 đang quản lý sử dụng là đất lấn chiếm và chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa xem xét đánh giá toàn diện chứng cứ, sự kiện pháp lý các bên đã ghi nhận tại thời điểm năm 2001, 2002.

Vấn đề này đã được Ủy ban nhân dân huyện C trả lời rất rõ ràng, cụ thể nhiều lần cho Tòa án, thể hiện tại Công văn số 1747/UBND-TD ngày 21/7/2015 và Công văn số 732/UBND-TD ngày 23/4/2018 của Ủy ban nhân dân huyện C. Nội dung các văn bản này đều khẳng định phần đất bà T2 đang sử dụng đã được cơ quan có thẩm quyền đo đạc, xác định thực tế trong quá trình bồi thường, giải phóng mặt bằng năm 2002 là 103,2m²; trong đó có nội dung xác định phần diện tích bà T2 còn lại sau giải tỏa là 45m², đồng thời khẳng định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2003 cho hộ bà Nguyễn Thị H1 có bao gồm cả phần đất bà T2 được công nhận 45m² là sai, hồ sơ cấp giấy chứng nhận do bà Dương Thị N ký nhưng đơn xin đăng ký cấp giấy chứng nhận lại tên bà Nguyễn Thị H1.

[2.3] Do đó, cần hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02785/1422/QĐUBH ngày 18/11/2003 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ bà Nguyễn Thị H1 theo quy định tại khoản 1 Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự “*khi giải quyết vụ việc dân sự Tòa án có quyền hủy quyết định cá biệt trái pháp luật của cơ quan, tổ chức...*”, để chính quyền địa phương điều chỉnh biến động đối với phần đất 45m² bà T2 được quyền sử dụng, phần đất còn lại 92m² thuộc thẩm quyền của cơ quan quản lý đất đai tại địa phương xác định ai là người có quyền sử dụng; các con của bà H1 hiện chưa có quyền thừa kế quyền sử dụng đất vì việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H1 không đúng, cần phải hủy bỏ như nhận định trên. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H1 năm 2003 thì Ủy ban nhân dân huyện C cũng không thu tiền sử dụng đất.

Mặt khác, theo văn bản ngày 14/8/2025 của Ủy ban nhân dân xã T xác định phần đất bà T2 đang sử dụng có 127,1m² nằm trong phạm vi hành lang lộ giới Quốc lộ A, không được xây dựng công trình trên đất, không được chuyển mục đích sử dụng đất (đất hiện nay là đất nghĩa địa); tại phiên tòa phúc thẩm các bên đương sự đều thừa nhận trên phần đất bà T2 đang sử dụng 137m² có nhiều ngôi mộ của nhiều gia đình khác. Vì vậy, bà T2, các gia đình có mộ trên đất này đều phải chấp hành các quyết định của cơ quan nhà nước khi thu hồi đất hoặc cơ quan quản lý về đất đai tại địa phương.

[2.4] Từ những nhận định trên, có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Phan Thị T2; sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dương Thị T1, Dương Thị N; chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về nội dung công nhận cho bà T2 được sử dụng 45m² đất, theo văn bản số 1747/UBND-TD ngày 21/7/2015 và số

732/UBND-TD ngày 23/4/2018 của Ủy ban nhân dân huyện C, như đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa.

[3] Về chi phí tố tụng ở cấp sơ thẩm: Bà T1 và bà N phải chịu chi phí đo đạc thẩm định giá số tiền 23.700.000 đồng (đã nộp ở sơ thẩm).

[4] Án phí sơ thẩm: Bà T1, bà N phải chịu án phí sơ thẩm, nhưng được miễn án phí do có đơn xin miễn, người cao tuổi.

Bà T2 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được hoàn lại số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai số 0000266 ngày 17/6/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tiền Giang (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp).

[5] Án phí phúc thẩm: do kháng cáo được chấp nhận một phần nên bà T2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Phan Thị T2.
2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về nội dung công nhận cho bà T2 được sử dụng 45m² đất thuộc một phần thửa 1313, tờ bản đồ số 02, địa chỉ: ấp T, xã T huyện C tỉnh Tiền Giang (nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp).
3. Sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.
 - 3.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dương Thị T1, bà Dương Thị N về việc: buộc bà Phan Thị T2 tháo dỡ di dời nhà trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích khoảng 120m² thuộc một phần thửa 1313 tờ bản đồ số 2, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.
 - 3.2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02785/1422/QĐUBH do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ bà Nguyễn Thị H1 ngày 18/11/2003.
 - 3.3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phan Thị T2 về nội dung: được quyền sử dụng 45m² đất, thuộc một phần thửa 1313, tờ bản đồ số 02, địa chỉ: ấp T, xã T huyện C tỉnh Tiền Giang (nay là xã T, tỉnh Đồng Tháp). Sơ đồ thửa đất được Ủy ban nhân dân xã T xác định ranh giới và xác nhận ngày 29/11/2001; hồ sơ đo đạc ngày 03/01/2002 có xác nhận của Trung tâm đo đạc bản đồ và phòng địa chính Ủy ban nhân dân huyện C ngày 05/01/2002 về diện tích đất bị thu hồi.
4. Về chi phí tố tụng ở cấp sơ thẩm: Bà T1 và bà N phải chịu chi phí đo đạc thẩm định giá số tiền 23.700.000 đồng (đã nộp ở sơ thẩm).

5. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: bà T1, bà N được miễn.

Bà T2 không phải chịu, được hoàn lại số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai số 0000266 ngày 17/6/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tiền Giang (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp).

- Án phí phúc thẩm: bà Phan Thị T2 không phải chịu; hoàn trả cho bà Phan Thị T2 300.000 (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0004447 ngày 13/10/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Đương sự;
- Lưu: DS, VP, 21b-TVN.

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

Nguyễn Thị Thanh