TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 217/2025/DS-PT
Ngày: 09/4/2025
V/v: "*Tranh chấp quyền sử dụng đất và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Đạt;

C*ác Thẩm phán:* Ông Dương Tuấn Vinh;

Ông Lê Văn An.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Kim Nhi - Thư ký của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Phượng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 09 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 1040/2024/TLPT-DS ngày 16 tháng 12 năm 2024, về "*Tranh chấp quyền sử dụng đất và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân tỉnh Đồng Tháp, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 827/2025/QĐ-PT ngày 20 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Trương Hoàng V**, sinh năm 1967 (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của **ông V**: Ông **Nguyễn Hoàng G**, sinh năm 1968 (có mặt);

Địa chỉ: Số 428 đường Nguyễn Thị Minh Khai, phường 1, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp (theo văn bản ủy quyền ngày 10/10/2024).

2. Bị đơn:

2.1. Ông **Đặng Ngọc Q**, sinh năm 1967 (có mặt);

2.2. Anh **Đặng Văn D** (Vũ), sinh năm 1990 (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của **anh D** (Vũ): Ông **Đặng Ngọc Q**, sinh năm 1967 theo văn bản ủy quyền ngày 22/3/2023 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số 223/5, ấp Long Hòa, xã Long Hậu, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

2.3. Ông **Huỳnh Văn H**, sinh năm 1968 (có mặt);

2.4. Bà **Lê Thị Mỹ X**, sinh năm 1972 (vắng mặt);

2.5. Chị **Huỳnh Thị Mai T**, sinh năm1995 (vắng mặt);

2.6. Anh **Huỳnh Minh T**, sinh năm 1997 (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Xuyên, chị Thảo, anh Thuận: Ông **Huỳnh Văn H**, sinh năm 1968 theo văn bản ủy quyền ngày 15/3/2023 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Số 224/5, ấp Long Hòa, xã Long Hậu, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

2.7. Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1956 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 225/5, ấp Long Hòa, xã Long Hậu, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của **bà T**: Bà **Nguyễn Thị Đ**, sinh năm 1958 (có mặt);

Địa chỉ: Phường 6, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

2.8. Ông **Nguyễn Văn L**, sinh năm 1973 (có mặt);

2.9. Bà **Lưu Đài T**, sinh năm 1968 (vắng mặt);

2.10. Anh **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1996 (vắng mặt);

2.11. Anh **Nguyễn Trí H**, sinh năm 2002 (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của bà T, anh T, anh H: Ông **Nguyễn Văn L**, sinh năm 1973 theo văn bản ủy quyền ngày 15/03/2023 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số 226/5, ấp Long Hòa, xã Long Hậu, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1. Chị **Trần Thị Mỹ L**, sinh năm 2002 (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của chị Linh: Ông **Nguyễn Văn L**, sinh năm 1973 theo văn bản ủy quyền ngày 12/10/2023 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Số 226/5, ấp Long Hòa, xã Long Hậu, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

3.2. Ủy ban nhân dân huyện Lai Vung

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu Ng, Chức vụ: Chủ tịch UBND huyện Lai Vung (vắng mặt).

3.3. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lai Vung.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn L - Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lai Vung (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo*: Ông **Trương Hoàng V**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, các bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn và người đại diện trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp của cụ **Trương Văn X** (cha của ông **Trương Hoàng V**) mua trước năm 1976, cấp giấy lần đầu năm 1994 là thửa đất 476, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.600m^2. Thời điểm ông Xiếu mua đất thì trên đất đã có các hộ gia đình ở trên đất gồm: Hộ gia đình của ông **Nguyễn Văn R**, bà **Ngô Thị N** cha mẹ bà **Nguyễn Thị T**. Lý do vì sao trong hộ khẩu **bà T** có bà **Nguyễn Thị D** thì **ông V** không biết vì từ trước đến nay không thấy bà **Nguyễn Thị D** ở trên đất. Hộ gia đình của ông Nguyễn Văn Năm, bà Lê Thị Ngoa là cha mẹ của ông **Nguyễn Văn L**. Hộ gia đình của cha mẹ ông **Đặng Ngọc Q** là ông **Đặng Văn M**, bà **Đặng Thị N**. Hộ gia đình của cha mẹ ông **Nguyễn Văn H** là ông **Huỳnh Văn C**, bà **Phan Thị H** (**ông V** không biết là ở trước hay ở sau khi **cụ X** mua đất).

Sau khi mua đất, **cụ X** có yêu cầu 04 hộ gia đình là cha mẹ của các bị đơn di dời nhà để trả đất lại cho **cụ X**, nhưng họ cho rằng đã lớn tuổi không có chỗ ở nên xin ở thêm và hết đời họ thì các con của họ là các bị đơn trong vụ án sẽ trả. Năm 2009, **cụ X** được cấp đổi giấy chứng nhận theo sơ đồ lưới thành thửa số 51, tờ bản đồ số 33, diện tích 1.629,3m^2, mục đích sử dụng đất ở tại nông thôn. Năm 2012, **cụ X** chết và **ông V** đã được thừa kế thửa đất này vào năm 2016. Sau khi **ông V** nhận thừa kế diện tích đất nêu trên thì **ông V** vẫn để cho các bị đơn ở trên đất. Đến năm 2020, **ông V** có đến gặp **bà T**, hộ **ông H**, hộ **ông Q** và hộ **ông L** thỏa thuận di dời nhà để trả lại đất cho **ông V**, đồng ý hỗ trợ cho mỗi hộ số tiền 10.000.000 đồng để di dời nhà nhưng các hộ không đồng ý mà có thách thức **ông V** khởi kiện.

Ông **Trương Hoàng V** yêu cầu Tòa án giải quyết buộc:

Hộ ông **Đặng Ngọc Q** gồm: ông **Đặng Ngọc Q** và anh **Đặng Văn D** (Vũ) di dời nhà, vật kiến trúc khác trả lại cho **ông V** phần đất diện tích 179,3m^2 thể hiện tại các mốc M10, M9, M8, Ml1 về M10, thuộc một phần thửa số 51, tờ bản đồ số 33, mục đích sử dụng đất ở tại nông thôn.

Hộ ông **Huỳnh Văn H** gồm: Ông **Huỳnh Văn H**, bà **Lê Thị Mỹ X**, chị **Huỳnh Thị Mai T** và anh **Huỳnh Minh T** di dời nhà, vật kiến trúc khác trả lại

cho **ông V** phần đất diện tích 142,3m^2 thể hiện tại các mốc M10, M9, M8, M7, M6, M5 về M10, thuộc một phần thửa số 51, tờ bản đồ số 33, mục đích sử dụng đất ở tại nông thôn.

Hộ bà **Nguyễn Thị T** chỉ có bà **Nguyễn Thị T** nên yêu cầu **bà T** di dời nhà, vật kiến trúc khác trả lại cho **ông V** phần đất diện tích 113,2m^2 thể hiện tại các mốc M5, M6, M3, M4 về M5, thuộc một phần thửa số 51, tờ bản đồ số 33, mục đích sử dụng đất ở tại nông thôn. **Ông V** không có khởi kiện hay tranh chấp yêu cầu gì đối với bà **Nguyễn Thị D** vì thực tế không có bà Dung ở trên đất.

Hộ ông **Nguyễn Văn L** gồm: Ông **Nguyễn Văn L**, bà **Lưu Đài T**, anh **Nguyễn Văn T**, anh **Nguyễn Trí H**, chị **Trần Thị Mỹ L** di dời nhà, vật kiến trúc khác trả lại cho **ông V** phần đất diện tích 130,7m^2 thể hiện tại các mốc M4, M3, M2, M1 về M4, thuộc một phần thửa số 51, tờ bản đồ số 33, mục đích sử dụng đất ở tại nông thôn.

Ông V không đồng ý hỗ trợ tiền di dời nhà, tài sản cho các bị đơn và không đồng ý theo yêu cầu của các các bị đơn.

Ông V thống nhất biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lai Vung.

Các bị đơn trình bày: Thống nhất nguồn gốc đất tranh chấp của cụ **Trương Văn X** (cha của ông **Trương Hoàng V**) mua trước năm 1976. Thời điểm ông Xiếu mua đất thì trên đất đã có các hộ gia đình ở trên đất. Thời điểm **cụ X** đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không có ý kiến, vì gia đình chỉ ở nhờ trên đất của cha **cụ X** nên không có tranh chấp. Thống nhất các biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, biên bản định giá và sơ đồ đo đạc đất tranh chấp của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lai Vung.

Bị đơn Bà Nguyễn Thị T trình bày: Sau khi mua đất, ông nội của **ông V** vẫn cho cha mẹ **bà T** là ông **Nguyễn Văn R** (chết năm 2012) và bà **Ngô Thị N** (chết năm 2004) ở nhờ trên đất tranh chấp cho đến nay.

Đối với việc trong hộ có thêm tên bà **Nguyễn Thị D**, là do trước đây **bà T** khai là em ruột nhưng thực tế không phải, **bà T** không có chị em nào tên **Nguyễn Thị D** ở chung trên phần đất này. Sở dĩ trong hộ khẩu có tên **Nguyễn Thị D** là do trước đây cha **bà T** dự kiến lấy tên **Nguyễn Thị D** cho tôi đi học nhưng sau đó lấy tên **Nguyễn Thị T**. Xác định lại tên **Nguyễn Thị D** hay **Nguyễn Thị T** là một người ở trên đất. **Bà T** là giáo viên về hưu, không có chồng, không có con và không có phần đất ở nào khác để ở, đồng ý di dời nhà để trả đất lại cho **ông V** với điều kiện **ông V** hỗ trợ cho bà tiền di dời nhà và cất lại nhà với số tiền 100.000.000 đồng.

Trường hợp **ông V** không đồng ý hỗ trợ tiền trên thì bà yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu được công nhận quyền sử

dụng đất đối với diện tích 113,2m^2 và đồng ý trả lại giá trị đất theo giá Hội đồng định giá cho **ông V**.

Bị đơn Ông Đặng Ngọc Q, đồng thời ông Q đại diện theo ủy quyền của Đặng Văn Vũ (Đặng Văn D) trình bày: Trước đây ông bà nội **ông Q** còn sống đã ở nhờ đất của người đã bán lại đất cho ông nội của ông **Trương Hoàng V**. Sau khi mua đất, ông nội của ông **Trương Hoàng V** vẫn cho ông bà nội **ông Q**, cha mẹ **ông Q** là ông **Đặng Văn M** (chết năm 1990) và bà **Đặng Thị N** (chết năm 2008), hộ **ông Q** tiếp tục ở nhờ cho đến nay. Sau đó các con của ông Mười và bà Ngọt đều có gia đình riêng và đi nơi khác sinh sống chỉ còn lại **ông Q** và anh Vũ (Dũ) tiếp tục ở trong căn nhà trên đất cho đến nay. Gia đình **ông Q** có đăng ký hộ khẩu thường trú tại địa chỉ số 223/5, ấp Long Hòa, xã Long Hậu và **ông Q** cũng không biết cha mẹ có đóng thuế nhà đất hay không. **Ông Q** làm nghề phụ hồ, hoàn cảnh rất khó khăn, không có đất ở, đất vườn hay đất lúa nào khác nên không có nơi ở mới để di dời nhà để trả lại đất cho **ông V** được.

Hộ gia đình **ông Q** không đồng ý di dời nhà để trả đất lại cho **ông V** và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông **Trương Hoàng V** đối với phần đất tranh chấp và yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đất diện tích 179,3m^2 và đồng ý trả lại giá trị đất theo giá của Hội đồng định giá cho **ông V**.

Bị đơn Ông Huỳnh Văn H, đồng thời ông H đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Mỹ X, chị Huỳnh Thị Mai T, anh Huỳnh Minh T trình bày: Cha mẹ **ông H** là ông Huỳnh Văn Chín (chết năm 1991) và bà **Phan Thị H** (chết năm 2010) ở nhờ đất của cụ Xiếu. **Ông H** và vợ con tiếp tục ở chung nhà với cha mẹ trên đất cho đến nay. Gia đình **ông H** làm nghề buôn bán tạp hóa tại căn nhà số 224/5, ấp Long Hòa, xã Long Hậu, không có đất ở, đất vườn, đất ruộng nào khác nên không thể di dời nhà để trả đất lại cho **ông V**.

Ông H yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông **Trương Hoàng V** đối với phần đất tranh chấp và yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 142,3m^2 và đồng ý trả lại giá trị đất theo giá của Hội đồng định giá cho **ông V**.

Bị đơn Ông Nguyễn Văn L, đồng thời ông L đại diện theo ủy quyền của bà Lưu Đài T, anh Nguyễn Văn T, anh Nguyễn Chí Hảo, chị Trần Thị Mỹ L trình bày: Cha mẹ **ông L** là ông Nguyễn Văn Năm (chết năm 1997) và bà Lê Thị Ngoa (chết năm 2013) ở nhờ trên đất của người bán đất lại cho ông nội của **ông V** từ khoảng năm 1960. Sau đó các con của ông Năm và bà Ngoa đều có gia đình riêng và đi nơi khác sinh sống, còn lại chị dâu là Nguyễn Thị Năm, con trai bà Năm là anh Nguyễn Văn Châu cùng **ông L** và vợ con ở chung với mẹ trong căn nhà trên đất. Đến năm 2013, bà Năm đi làm ít khi về nhà và đến năm 2023 bà Năm chết, anh Châu bệnh chết khai từ năm 2023. Do nhà hư hỏng nên gia đình đã cất lại nhà cây tạp để ở cho đến nay. Gia đình **ông L** có đăng ký hộ khẩu

thường trú tại địa chỉ số 226/5, ấp Long Hòa, xã Long Hậu và có đóng thuế nhà đất.

Ông L làm nghề thợ hồ, hoàn cảnh rất khó khăn nên được cấp sổ hộ nghèo, không có đất ở, đất vườn hay đất lúa nào khác nên không đồng ý di dời nhà để trả đất lại cho **ông V**. Đồng thời yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông **Trương Hoàng V** đối với phần đất tranh chấp và yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 130,7m^2, không đồng ý trả lại giá trị đất vì là hộ nghèo làm việc thu nhập không đủ trang trải cuộc sống và đã ở ổn định trên đất khoảng hơn 60 năm cho đến nay.

Ủy ban nhân dân huyện Lai Vung: Đại diện Ủy ban nhân dân huyện Lai Vung có đơn đề nghị được vắng mặt tại phiên tòa xét xử (có ý kiến tại Công văn số 58/UBND-TNMT ngày 12/4/2024).

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lai Vung: Đại diện Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có đơn đề nghị được vắng mặt tại phiên tòa xét xử (có ý kiến tại Công văn số 1630/CNVPĐKĐĐ ngày 31/7/2024).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân tỉnh Đồng Tháp quyết định:

Căn cứ khoản Điều 26, 28, 37, 39, 86, 147, 157, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 203 của Luật đất đai năm 2013, khoản 1, Điều 12 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông **Trương Hoàng V**, yêu cầu hộ ông **Đặng Ngọc Q** (các thành viên: Ông **Đặng Ngọc Q**, anh **Đặng Văn D** (Đặng Văn Vũ)); hộ ông **Huỳnh Văn H** (các thành viên: Ông **Huỳnh Văn H**, bà **Lê Thị Mỹ X**, chị **Huỳnh Thị Mai T**, anh **Huỳnh Minh T**); bà **Nguyễn Thị T**; hộ ông **Nguyễn Văn L** (các thành viên: Ông **Nguyễn Văn L**, bà **Lưu Đài T**, anh **Nguyễn Văn T**, anh **Nguyễn Trí H**, chị **Trần Thị Mỹ L**), về việc di dời nhà và tài sản trả lại đất.

Chấp nhận một phần yêu cầu của các hộ gồm: Hộ ông **Đặng Ngọc Q** (các thành viên: Ông **Đặng Ngọc Q**, anh **Đặng Văn D** (Đặng Văn Vũ)); hộ ông **Huỳnh Văn H** (các thành viên: Ông **Huỳnh Văn H**, bà **Lê Thị Mỹ X**, chị **Huỳnh Thị Mai T**, anh **Huỳnh Minh T**); bà **Nguyễn Thị T**, về việc công nhận cho hộ **ông Q**, hộ **ông H**, **bà T** được quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đang quản lý sử dụng cất nhà ở, tự nguyện trả giá trị đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Chấp nhận một phần yêu cầu của hộ ông **Nguyễn Văn L** (các thành viên: Ông **Nguyễn Văn L**, bà **Lưu Đài T**, anh **Nguyễn Văn T**, anh **Nguyễn Trí H**,

chị **Trần Thị Mỹ L**), về việc công nhận cho hộ **ông L** được quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đang quản lý sử dụng cất nhà ở, không phải trả giá trị đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Hộ ông **Đặng Ngọc Q** (các thành viên: Ông **Đặng Ngọc Q**, anh **Đặng Văn D** (Đặng Văn Vũ)) được quyền sử dụng đất diện tích 179,3m^2, đất ở tại nông thôn, một phần thửa số 51 tờ bản đồ số 33, trong phạm vi các mốc M8, M9, M10, M11 trở về mốc M8, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông **Trương Hoàng V**; đất tại xã Long Hậu, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

Hộ ông **Huỳnh Văn H** (các thành viên: Ông **Huỳnh Văn H**, bà **Lê Thị Mỹ X**, chị **Huỳnh Thị Mai T**, anh **Huỳnh Minh T**) được quyền sử dụng đất diện tích 142,3m^2, đất ở tại nông thôn, một phần thửa số 51 tờ bản đồ số 33, trong phạm vi các mốc M5, M6, M7, M8, M9, M10 trở về mốc M5, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông **Trương Hoàng V**; đất tại xã Long Hậu, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

Bà **Nguyễn Thị T** được quyền sử dụng đất diện tích 113,2m^2**,** đất ở tại nông thôn, một phần thửa số 51 tờ bản đồ số 33, trong phạm vi các mốc M3, M4, M5, M6 trở về mốc M3, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông **Trương Hoàng V**; đất tại xã Long Hậu, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

Hộ ông **Nguyễn Văn L** (các thành viên: Ông **Nguyễn Văn L**, bà **Lưu Đài T**, anh **Nguyễn Văn T**, anh **Nguyễn Trí H**, chị **Trần Thị Mỹ L**) được quyền sử dụng đất diện tích 130,7m^2, đất ở tại nông thôn, một phần thửa số 51 tờ bản đồ số 33, trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4 trở về mốc M1, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông **Trương Hoàng V**; đất tại xã Long Hậu, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

Ranh giới quyền sử dụng đất được xác định từ lòng đất đến không gian, tài sản lấn chiếm ranh đất phải di dời theo quy định của pháp luật.

3. Công nhận sự tự nguyện của các hộ ông **Đặng Ngọc Q**, hộ ông **Huỳnh Văn H**, bà **Nguyễn Thị T** trả giá trị đất cho ông **Trương Hoàng V** như sau:

Hộ ông **Đặng Ngọc Q** (các thành viên: Ông **Đặng Ngọc Q**, anh **Đặng Văn D** (Đặng Văn Vũ)) phải liên phải liên đới trả giá trị đất số tiền 322.740.000đ.

Hộ ông **Huỳnh Văn H** (các thành viên: Ông **Huỳnh Văn H**, bà **Lê Thị Mỹ X**, chị **Huỳnh Thị Mai T**, anh **Huỳnh Minh T**) phải liên đới trả giá trị đất số tiền 256.140.000đ.

Bà **Nguyễn Thị T** phải trả giá trị đất số tiền 203.760.000đ.

Hộ ông **Nguyễn Văn L** (các thành viên: Ông **Nguyễn Văn L**, bà **Lưu Đài T**, anh **Nguyễn Văn T**, anh **Nguyễn Trí H**, chị **Trần Thị Mỹ L**) phải có nghĩa vụ liên đới trả giá trị đất cho ông **Trương Hoàng V** số tiền 235.260.000đ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án chưa thi hành xong, thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian chưa thi hành án đến khi thi hành án xong.

Không chấp nhận yêu cầu của ông **Đặng Ngọc Q**, ông **Huỳnh Văn H**, bà **Nguyễn Thị T** và ông **Nguyễn Văn L**, về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông **Trương Văn X** số vào sổ H00095, số phát hành AO147095, cấp ngày 15/9/2009 (ông **Trương Hoàng V** nhận thừa kế quyền sử dụng đất từ hộ ông **Trương Văn X**, được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Lai Vung xác nhận ngày 09/6/2016).

Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện Lai Vung thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông **Trương Văn X** số vào sổ H00095, số phát hành AO147095, cấp ngày 15/9/2009 (ông **Trương Hoàng V** nhận thừa kế quyền sử dụng đất từ hộ ông **Trương Văn X**, được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Lai Vung xác nhận ngày 09/6/2016), để cấp lại cho đương sự theo quy định của pháp luật.

Đương sự (hộ **ông Q**, hộ **ông H**, **bà T**, hộ **ông L**) được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án đã tuyên và phần diện tích đất còn lại thì cấp giấy chứng nhận cho **ông V** theo quy định. Đương sự tự chịu chi phí phát sinh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nếu có).

(Kèm biên bản xem xét thẩm định tại chỗ 17/11/2022 và sơ đồ đo đạc ngày ngày 29/12/2022).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm chậm thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 10/10/2024, ông **Trương Hoàng V** kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm vì công nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn do đã ở trên đất hơn 30 năm là không có căn cứ vì nguồn gốc đất là của cha **cụ X** đã cho đất lại cho **cụ X** và cụ Xiếu cho đất lại cho **ông V**, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Các hộ gia đình của bị đơn có chỗ ở khác, nhà trên đất là nhà tạm có khả năng di dời. **Ông V** không đồng ý giá bồi hoàn lại là 1.800.000đồng/m^2 vì những người định giá theo yêu cầu của Tòa án cấp sơ thẩm không có chuyên môn, đất hiện nay theo giá thị trường có giá trị cao, yêu cầu các bị đơn trả theo giá tại chứng thư thẩm định giá là 4.850.000đồng/m^2.

Đại diện cho bị đơn là bà Đan trình bày giá đất hiện nay theo giá thị trường không đến mức 4.850.000đồng/m^2. Đề nghị áp giá bồi hoàn lại theo bản án sơ thẩm là 1.800.000đồng/m^2.

Ông H, **ông L** đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông Q không đồng ý áp giá 1.800.000đồng/m^2 do không có tiền.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa, phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Nguồn gốc đất là của nguyên đơn, 4 hộ gia đình đều thừa nhận là ở nhờ, ở lâu năm và sử dụng ổn định lâu dài, không có chỗ ở khác nên việc Tòa án cấp sơ thẩm cho bị đơn ở lại trên đất và trả lại tiền giá trị đất là có căn cứ. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không xuất trình được chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu của mình. Bản án sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm là không có căn cứ, nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông **Trương Hoàng V** còn trong thời hạn, nên được Hội đồng xét xử xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Về nội dung:

[2.1] Các đương sự trong vụ án đều thừa nhận nguồn gốc đất là của cha **cụ X** mua, sau đó đã cho lại **cụ X** và **cụ X** cho lại **ông V**, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp năm 2016. Diện tích tranh chấp hiện nay các bị đơn đang sử dụng theo sơ đồ đo đạc ngày 19/12/2022 được các bên thống nhất như sau: **Ông Q** sử dụng diện tích 179,3m^2, **ông H** sử dụng diện tích 142,3m^2, **bà T** sử dụng diện tích 113,2m^2, **ông L** sử dụng diện tích 130,7m^2, loại đất ở tại nông thôn, thửa số 51 tờ bản đồ số 33, giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho **ông V** ngày 09/6/2016 (diện tích cấp giấy 1.629,3m^2), hiện tại **ông V** đang giữ giấy chứng nhận QSDĐ; đất tại xã Long Hậu, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

Các đương sự thừa nhận việc gia đình các bị đơn mượn đất cất nhà ở cho đến nay, thời điểm **cụ X** đăng ký cấp giấy chứng nhận QSDĐ thì gia đình của

các bị đơn cũng không có ý kiến gì, bởi vì chỉ cất nhà ở nhờ trên đất nên không có tranh chấp.

Ủy ban nhân dân huyện Lai Vung ý kiến về việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Xiếu ngày 25/3/1994 thửa 476 tờ bản đồ số 2 diện tích 1.600m^2 (T), đến ngày 15/9/2009 ông Xiếu được cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ sang bản đồ địa chính chính quy thành thửa 51 tờ bản đồ số 33, diện tích 1.629,3m^2 mục đích sử dụng đất ở tại nông thôn. Trình tự thủ tục cấp đúng theo luật định tại thời điểm cấp giấy.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lai Vung (Chi nhánh VPĐKĐĐ) có ý kiến về Thửa đất số 51 tờ bản đồ số 33, diện tích 1.629,3m^2 đất ở tại nông thôn tọa lạc tại xã Long Hậu, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp, được cấp giấy chứng nhận cho **ông V** ngày 09/6/2016 là đúng quy định.

Công văn số 237/UBND-TNMT ngày 24/9/2024 của Ủy ban nhân dân huyện Lai Vung thì thửa số 51 tờ bản đồ số 33 đủ điều kiện tách thửa và được cấp giấy chứng nhận QSDĐ.

[2.2] Các hộ **ông Q**, **ông H**, **bà T** và **ông L** thừa nhận đất thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của **cụ X**, nên **ông V** yêu cầu **ông Q**, **ông H**, **bà T**, **ông L** trả lại đất là có căn cứ. Tuy nhiên, do hộ gia đình **ông Q**, **ông H**, **bà T** và **ông L** không có chỗ ở khác, trong quá trình ở trên đất có bồi đắp, cải tạo đất, xây dựng, sửa chữa lại nhà nhưng **ông V** cũng không ngăn cản, không tranh chấp nên hoàn trả giá trị đất cho **ông V** là phù hợp.

Về giá trị đất: Nguyên đơn cung cấp chứng thư thẩm định giá ngày 08/7/2024 của Công ty Cổ phần tư vấn và định giá Value để yêu cầu xác định giá trị đất tranh chấp là 4.850.000đ/m^2, nhưng do không có sự thỏa thuận giữa các đương sự về việc thống nhất thuê tổ chức thẩm định giá theo quy định và phía bị đơn cũng không đồng ý với mức giá này nên không chấp nhận mức giá này theo yêu cầu của nguyên đơn.

Tại Biên bản định giá ngày 16/01/2024 của Hội đồng định giá tài sản (bút lục 388), xác định giá trị đất theo giá thị trường là 1.800.000 đồng/m^2 (**Ông V** cũng đồng ý với giá này), tính thành tiền như sau:

Ông Q được QSDĐ diện tích 179,3m^2 và phải trả giá trị đất số tiền 322.740.000đ (179,3m^2 x 1.800.000đ/m^2 = 322.740.000đ); **ông H** được QSDĐ diện tích 142,3m^2 và phải trả giá trị đất số tiền 256.140.000đ (142,3m^2 x 1.800.000đ/m^2 = 256.140.000đ); **bà T** được QSDĐ diện tích 113,2m^2 và phải trả giá trị đất số tiền 203.760.000đ (113,2m^2 x 1.800.000đ/m^2 = 203.760.000đ); **ông L** được QSDĐ diện tích 130,7m^2 và phải trả giá trị đất số tiền 235.260.000đ (130,7m^2 x 1.800.000đ/m^2 = 235.260.000đ).

Đối với yêu cầu của **ông Q**, **ông H**, **bà T**, **ông L**, về việc hủy giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho **ông V** là không cần thiết, tuy nhiên cần thu hồi giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho **ông V** để cấp lại cho các bị đơn theo đo đạc thực tế là phù hợp.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, phía ông **Trương Hoàng V** cũng không xuất trình thêm được chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình.

Từ những phân tích trên, không có căn cứ chấp nhận các yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

[3]. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh được chấp nhận.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông **Trương Hoàng V** phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148; Điều 293; khoản 2 Điều 289; Điều 308; Điều 312 và Điều 313 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

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

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông **Trương Hoàng V**.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông **Trương Hoàng V**, yêu cầu hộ ông **Đặng Ngọc Q** (các thành viên: Ông **Đặng Ngọc Q**, anh **Đặng Văn D** (Đặng Văn Vũ)); hộ ông **Huỳnh Văn H** (các thành viên: Ông **Huỳnh Văn H**, bà **Lê Thị Mỹ X**, chị **Huỳnh Thị Mai T**, anh **Huỳnh Minh T**); bà **Nguyễn Thị T**; hộ ông **Nguyễn Văn L** (các thành viên: Ông **Nguyễn Văn L**, bà **Lưu Đài T**, anh **Nguyễn Văn T**, anh **Nguyễn Trí H**, chị **Trần Thị Mỹ L**), về việc di dời nhà và tài sản trả lại đất.

Chấp nhận một phần yêu cầu của các hộ gồm: Hộ ông **Đặng Ngọc Q** (các thành viên: Ông **Đặng Ngọc Q**, anh **Đặng Văn D** (Đặng Văn Vũ)); hộ ông **Huỳnh Văn H** (các thành viên: Ông **Huỳnh Văn H**, bà **Lê Thị Mỹ X**, chị **Huỳnh Thị Mai T**, anh **Huỳnh Minh T**); bà **Nguyễn Thị T**, về việc công nhận cho hộ **ông Q**, hộ **ông H**, **bà T** được quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đang quản lý sử dụng cất nhà ở, tự nguyện trả giá trị đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Chấp nhận một phần yêu cầu của hộ ông **Nguyễn Văn L** (các thành viên: Ông **Nguyễn Văn L**, bà **Lưu Đài T**, anh **Nguyễn Văn T**, anh **Nguyễn Trí H**, chị **Trần Thị Mỹ L**), về việc công nhận cho hộ **ông L** được quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đang quản lý sử dụng cất nhà ở, không phải trả giá trị đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4. Hộ ông **Đặng Ngọc Q** (các thành viên: Ông **Đặng Ngọc Q**, anh **Đặng Văn D** (Đặng Văn Vũ)) được quyền sử dụng đất diện tích 179,3m^2, đất ở tại nông thôn, một phần thửa số 51 tờ bản đồ số 33, trong phạm vi các mốc M8, M9, M10, M11 trở về mốc M8, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông **Trương Hoàng V**; đất tại xã Long Hậu, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

Hộ ông **Huỳnh Văn H** (các thành viên: Ông **Huỳnh Văn H**, bà **Lê Thị Mỹ X**, chị **Huỳnh Thị Mai T**, anh **Huỳnh Minh T**) được quyền sử dụng đất diện tích 142,3m^2, đất ở tại nông thôn, một phần thửa số 51 tờ bản đồ số 33, trong phạm vi các mốc M5, M6, M7, M8, M9, M10 trở về mốc M5, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông **Trương Hoàng V**; đất tại xã Long Hậu, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

Bà **Nguyễn Thị T** được quyền sử dụng đất diện tích 113,2m^2**,** đất ở tại nông thôn, một phần thửa số 51 tờ bản đồ số 33, trong phạm vi các mốc M3, M4, M5, M6 trở về mốc M3, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông **Trương Hoàng V**; đất tại xã Long Hậu, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

Hộ ông **Nguyễn Văn L** (các thành viên: Ông **Nguyễn Văn L**, bà **Lưu Đài T**, anh **Nguyễn Văn T**, anh **Nguyễn Trí H**, chị **Trần Thị Mỹ L**) được quyền sử dụng đất diện tích 130,7m^2, đất ở tại nông thôn, một phần thửa số 51 tờ bản đồ số 33, trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4 trở về mốc M1, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông **Trương Hoàng V**; đất tại xã Long Hậu, huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

Ranh giới quyền sử dụng đất được xác định từ lòng đất đến không gian, tài sản lấn chiếm ranh đất phải di dời theo quy định của pháp luật.

5. Công nhận sự tự nguyện của các hộ ông **Đặng Ngọc Q**, hộ ông **Huỳnh Văn H**, bà **Nguyễn Thị T** trả giá trị đất cho ông **Trương Hoàng V** như sau:

Hộ ông **Đặng Ngọc Q** (các thành viên: Ông **Đặng Ngọc Q**, anh **Đặng Văn D** (Đặng Văn Vũ)) phải liên phải liên đới trả giá trị đất số tiền 322.740.000đ.

Hộ ông **Huỳnh Văn H** (các thành viên: Ông **Huỳnh Văn H**, bà **Lê Thị Mỹ X**, chị **Huỳnh Thị Mai T**, anh **Huỳnh Minh T**) phải liên đới trả giá trị đất số tiền 256.140.000đ.

Bà **Nguyễn Thị T** phải trả giá trị đất số tiền 203.760.000đ.

Hộ ông **Nguyễn Văn L** (các thành viên: Ông **Nguyễn Văn L**, bà **Lưu Đài T**, anh **Nguyễn Văn T**, anh **Nguyễn Trí H**, chị **Trần Thị Mỹ L**) phải có nghĩa vụ liên đới trả giá trị đất cho ông **Trương Hoàng V** số tiền 235.260.000đ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án chưa thi hành xong, thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian chưa thi hành án đến khi thi hành án xong.

Không chấp nhận yêu cầu của ông **Đặng Ngọc Q**, ông **Huỳnh Văn H**, bà **Nguyễn Thị T** và ông **Nguyễn Văn L**, về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông **Trương Văn X** số vào sổ H00095, số phát hành AO147095, cấp ngày 15/9/2009 (ông **Trương Hoàng V** nhận thừa kế quyền sử dụng đất từ hộ ông **Trương Văn X**, được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Lai Vung xác nhận ngày 09/6/2016).

Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện Lai Vung thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông **Trương Văn X** số vào sổ H00095, số phát hành AO147095, cấp ngày 15/9/2009 (ông **Trương Hoàng V** nhận thừa kế quyền sử dụng đất từ hộ ông **Trương Văn X**, được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Lai Vung xác nhận ngày 09/6/2016), để cấp lại cho đương sự theo quy định của pháp luật.

Đương sự (hộ **ông Q**, hộ **ông H**, **bà T**, hộ **ông L**) được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án đã tuyên và phần diện tích đất còn lại thì cấp giấy chứng nhận cho **ông V** theo quy định. Đương sự tự chịu chi phí phát sinh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nếu có).

(Kèm biên bản xem xét thẩm định tại chỗ 17/11/2022 và sơ đồ đo đạc ngày ngày 29/12/2022).

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông **Trương Hoàng V** phải chịu 300.000 đồng; được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm (do ông **Nguyễn Hoàng G** nộp thay ông **Trương Hoàng V**) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0013018 ngày 15/10/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp; ông **Trương Hoàng V** đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

7. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm nêu trên không bị kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- Cục THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP (TVN).

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

Trần Văn Đạt