

Bản án số: 634/2025/DS-PT

Ngày: 28-8-2025

V/v “*Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất*”.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hứa Quang Thông

Các Thẩm phán: Ông Lê Hồng Nước

Ông Đinh Chí Tâm

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Lê Vũ Đình Quang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

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

Trong các ngày 14/8, ngày 25/8 và ngày 28/8/2025 tại trụ sở 1 Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 353/2025/TLPT-DS ngày 14 tháng 7 năm 2025, về việc “*Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2025/DS-ST ngày 25 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp (Tòa án nhân dân khu vực 9 – Đồng Tháp) bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 468/2025/QĐ-PT ngày 29 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Lê Thị B, sinh năm 1949.

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

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị B: Ông Bùi Văn P, sinh năm 1961. Địa chỉ: Số A, ấp B, xã L (xã B, huyện L), tỉnh Đồng Tháp (Hợp đồng ủy quyền ngày 23/8/2022).

2. *Bị đơn:*

2.1. Lê Văn L, sinh năm 1954.

2.2. Lê Chí T, sinh năm 1985.

Cùng địa chỉ: Tổ C, ấp M, xã M (Ấp C, xã M, huyện C), tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lê Văn L: Luật sư Huỳnh Thanh N là thành viên của Công ty L1 – Chi nhánh A thuộc Đoàn Luật sư thành phố C.

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

3.1. Lê Thị H, sinh năm 1956.

3.2. Nguyễn Thanh H1, sinh năm 1986.

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã M (Ấp C, xã M, huyện C), tỉnh Đồng Tháp.

3.3. Lê Văn N1, sinh năm 1962 (đã chết năm 2024).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn N1:

3.3.1. Trần Thị Q, sinh năm 1964.

3.3.2. Lê Quốc T1, sinh năm 1990.

3.3.3. Lê Quốc V, sinh năm 1996.

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã M (Ấp C, xã M, huyện C), tỉnh Đồng Tháp.

3.4. Nguyễn Hữu Đ, sinh năm 1972.

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

3.5. Ủy ban nhân dân huyện C (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Ủy ban nhân dân xã M, tỉnh Đồng Tháp).

Người đại diện theo pháp luật: Nguyễn Minh T2, chức vụ: Chủ tịch.

Địa chỉ: Đường C, khóm M, xã M, tỉnh Đồng Tháp.

3.6. Lê Thị N2, sinh năm 1925 (đã chết năm 2023).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lê Thị N2:

3.6.1. Lê Thị B, sinh năm 1949.

3.6.2. Lê Thị T3, sinh năm 1950.

3.6.3. Lê Văn L, sinh năm 1954.

3.6.4. Lê Thị S, sinh năm 1960.

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã M (Ấp C, xã M, huyện C), tỉnh Đồng Tháp.

3.6.5. Lê Văn N1, sinh năm 1962 (đã chết năm 2024).

3.6.6. Lê Thị X, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Ấp M, xã M (Ấp B, xã M, huyện C), tỉnh Đồng Tháp.

3.6.7. Lê Thị K, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Ấp M, xã M (Ấp D, xã M, huyện C), tỉnh Đồng Tháp.

4. Người kháng cáo: Ông Lê Văn L và anh Lê Chí T là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị B, các lời khai tại Tòa án và tại phiên tòa sơ thẩm có ông Bùi Văn P là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà B có sử dụng và được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất ngày 18/9/1995 đối với thửa số 355, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.000m², loại đất trồng lúa, tọa lạc xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Nguồn gốc diện tích đất này của cha bà B là ông Lê Văn V1 (đã chết ngày 02/02/2009), tại khu vực đất tranh chấp, ông V1 có tổng cộng diện tích là 6.000m², ông V1 đã chia cho 03 người con gồm có bà B, em bà B là ông Lê Văn L và ông Lê Văn N1, mỗi người 2.000m², do ông Vĩnh S1 sau này các con tranh giành đất nên ông V1 đã lập thủ tục cho bà B được đứng tên QSD đất, bà B cũng đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất, còn phần của 02 em trai thì ông V1 không có làm giấy tờ. Bà B đã sử dụng đất ổn định liên tục từ lúc được cha cho đến năm 2003, bà B sử dụng cả diện tích đất còn lại của cha mẹ, vì lúc này bà B ở chung với cha mẹ.

Đến năm 2003 thì cha mẹ về ở chung với ông L nên cha mẹ giao phần đất còn lại của cha mẹ cho ông L sử dụng và từ thời điểm đó ông Lê Văn L và anh Lê Chí T (là con của ông L) ngang nhiên bao chiếm lấy hết diện tích 2.000m² của bà B được cha mẹ cho, không cho bà B tiếp tục sử dụng nữa.

Ủy ban nhân dân (UBND) xã M đã tiến hành hòa giải nhưng không thành, hiện nay ông L tự ý thuê máy kobe vào đào đất đắp bờ để lập vườn, bà B đã ngăn cản và trình báo chính quyền địa phương đến lập biên bản ngăn chặn buộc dừng nhiều lần, nhưng phía ông L và anh T vẫn cố ý không chấp hành và đã tiếp tục đào đất đắp bờ trên toàn bộ diện tích thửa đất của bà B và chuẩn bị trồng cây, hiện nay phần đất này đã được ông L cho ông Nguyễn Hữu Đ thuê để trồng chanh.

Nay, bà B yêu cầu ông Lê Văn L và anh Lê Chí T giao trả toàn bộ diện tích đất 1.477m² (loại đất LUC) thuộc thửa số 355 (theo hệ thống bản đồ 299), tờ bản đồ số 4, tọa lạc xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, đối chiếu sang hệ thống bản đồ lưới tọa độ thuộc một phần thửa số 45, tờ bản đồ số 7, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, diện tích đất được xác định trong phạm vi các mốc M1-M2-M3-M7 theo Sơ đồ đo đạc ngày 24/4/2024 do Trung tâm K1 xác lập.

Đối với Tờ phân cổ mà bị đơn đã giao nộp thì chỉ nói đến phần đất cấp lộ, tức là phần đất khác nằm ngoài phạm vi đất tranh chấp. Đối với tài sản có trên đất tranh chấp thì nguyên đơn yêu cầu phía bị đơn phải di dời để trả lại đất trống cho nguyên đơn sử dụng nên không yêu cầu bồi thường gì về đất. Bởi vì ngay từ khi phía bị đơn chuẩn bị lên liếp thì phía nguyên đơn đã ngăn cản và có báo chính quyền địa phương lập biên bản nhưng phía bị đơn vẫn cố tình thực hiện.

Đối với Sơ đồ đo đạc ngày 24/4/2024 do Trung tâm K1 xác lập thì nguyên đơn thống nhất, đồng ý với diện tích đo đạc thực tế là 1.477m² thay vì 2.000m² như trong giấy chứng nhận QSD đất đã được cấp. Về giá trị đất cũng như tài sản

trên đất thì nguyên đơn thống nhất với giá Hội đồng định giá đưa ra nên không có ý kiến gì.

Bị đơn ông Lê Văn L trình bày:

Phần diện tích đất nguyên đơn tranh chấp thuộc thửa 355, tờ bản đồ số 4, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp có nguồn gốc là của ông Lê Văn V1, bà Lê Thị N2 để lại. Trước đây, khi ông V1 còn sống thì diện tích đất tranh chấp chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ai, từ nhỏ ông L đã sống chung với cha mẹ và là người trực tiếp canh tác đất cho đến nay, hiện nay ông L và anh T là người trực tiếp quản lý và canh tác đất.

Năm 2003 ông V1, bà N2 có lập Tờ phân chia cổ phần. Tờ phân chia cổ phần này ông V1, bà N2 và tất cả các anh chị em của ông L đều có ký tên vào.

Vào năm 2004, ông V1 làm thủ tục kê khai, đăng ký QSD đất cho đất ông L, đến năm 2006 ông L được cấp giấy chứng nhận QSD đất thuộc thửa số 45 (loại đất trồng lúa), tờ bản đồ số 7, tọa lạc xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Năm 2006, hộ ông L được cấp QSD đất, hộ của ông L bao gồm: Ông L, bà Lê Thị H, anh Lê Văn H2, chị Nguyễn Thu H3, chị Lê Thúy H4, chị Lê Thị Nguyệt N3 (hiện nay đang ở Hàn Quốc), anh Lê Chí T, anh Lê Chí T4, ngoài ra không còn ai khác. Từ năm 2006 đến nay ông L xác định không có tiến hành cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất. Phần đất này cấp cho hộ của ông L nhưng thực tế chỉ có ông L, anh T cùng canh tác và sử dụng đất, ngoài ra không còn ai khác, ông L cũng không yêu cầu đưa tất cả những người trong hộ của ông vào tham gia vụ án.

Ông V1 chết năm 2009, bà N2 chết năm 2023, hiện nay ông L là người thờ cúng ông V1, ông N1 là người thờ cúng bà N2. Ông V1, bà N2 có 07 người con gồm: Bà Lê Thị B, bà Lê Thị T3, ông Lê Văn L, bà Lê Thị X, bà Lê Thị S, ông Lê Văn N1, bà Lê Thị K.

Từ cuối năm 2022, ông L cải tạo đất ruộng thành đất vườn, cụ thể L thuê máy kobe mức thành 04 liếp theo chiều dài thửa đất, chiều ngang mặt ruộng khoảng 4m, chiều ngang mặt liếp khoảng 7m, chiều sâu tính từ mặt ruộng khoảng 01m, tiền thuê kobe lên liếp là 6.000.000 đồng/công. Hiện nay ông L đã cho ông Nguyễn Hữu Đ thuê đến năm 2029 mới hết hợp đồng (có xác lập hợp đồng bằng giấy tay), giá trị 2.000.000 đồng/công. Toàn bộ cây trồng trên đất tranh chấp đều là của ông Nguyễn Hữu Đ trồng, giữa ông L và ông Đ không có tranh chấp gì về hợp đồng thuê đất nêu trên.

Trước đây, khi cha mẹ còn sống có tiến hành chia đất cho các con, cụ thể con gái được chia 01 công 1.000m²/công, riêng ông L, ông N1 mỗi người được chia 03 công 1.000m²/công. Diện tích đất bà B được cha mẹ chia cách diện tích đất bà B tranh chấp khoảng 150m. Phần đất tranh chấp thì ông L xác định trước đây cha mẹ chia cho bà K với diện tích 1.000m², năm 2005 thì bà K chuyển nhượng lại cho anh Lê Chí T, khi chuyển nhượng có làm giấy tay, có các anh chị

em trong gia đình đều biết. Trước năm 2005, bà K được cha mẹ cho đất nhưng thực tế bà K không sử dụng mà ông L là người trực tiếp sử dụng.

Nay, ông L không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà B. Bởi vì, diện tích đất tranh chấp cha, mẹ đã cho ông L từ năm 2003 theo Tờ phân cổ. Mặt khác, trước khi cho đất thì ông L cũng là người trực tiếp sử dụng toàn bộ diện tích đất này từ trước năm 1975 đến nay.

Ông L xác định toàn bộ phần đất tranh chấp đều do ông L và anh T trực tiếp quản lý và sử dụng từ trước đến nay, bà B cho rằng được cha mẹ cho đất nhưng không có gì chứng minh, vì thời điểm đó ông L là anh cả trong nhà, mọi vấn đề phát sinh đều do ông L đứng ra thực hiện, kể cả việc chia đất cho các anh chị em. Ông L cho rằng việc bà B kê khai cấp giấy chứng nhận QSD đất vào năm 1995 là không đúng theo quy định của pháp luật, đất có nguồn gốc của cha mẹ nhưng việc bà B được cấp QSD không ai hay biết kể cả cha mẹ.

Đối với Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ cũng như Sơ đồ đo đạc thì ông L đều thống nhất không có ý kiến gì. Đối với giá trị đất cũng như tài sản trên đất thì ông L thống nhất với giá theo kết luận của Hội đồng định giá, không có ý kiến gì. Giấy chứng nhận QSD đất hiện do ông L đang quản lý, không có cầm cố hoặc thế chấp cho cá nhân, tổ chức nào khác.

Bị đơn anh Lê Chí T trình bày:

Thống nhất với lời trình bày của ông L, đồng thời bổ sung ý kiến: Phần đất tranh chấp trước đây bà K được ông V1 và bà N2 chia với diện tích 1.000m² nhưng bà K không có nhu cầu sử dụng nên mới chuyển nhượng lại cho anh T, vị trí đất nằm ở cuối đất tức là một phần của diện tích đất bà B đang tranh chấp, giá trị chuyển nhượng là 12 chỉ vàng 24kara, anh T đã trả cho bà K xong và cũng đã nhận đất để sử dụng, hiện nay thuộc một phần thửa số 45 mà ông L đang đứng tên giấy chứng nhận QSD đất, phần đất này trước đây ông V1 và bà N2 chưa tách thửa nên không thực hiện thủ tục chuyển nhượng QSD đất được, do đó anh T thống nhất việc ông L đứng tên giấy chứng nhận QSD đất. Trong vụ án này, anh T không có tranh chấp gì đối với hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa anh T và bà K và cũng không có yêu cầu nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị K trình bày:

Thống nhất với lời trình bày của ông L và anh T: Trước đây bà K có thừa hưởng 01 công đất từ ông V1 và bà N2 vào năm 2003 nhưng bà K không có nhu cầu sử dụng nên đã chuyển nhượng lại cho anh Lê Chí T, theo bà K được biết thì thời điểm này đất chưa được cấp QSD đất cho ai, bà đã chuyển nhượng đất cho anh T xong và đồng ý giao đất cho anh T sử dụng, việc anh T và ông L thỏa thuận đứng tên QSD đất như thế nào thì bà K có ý kiến. Trong vụ án này, bà K không có tranh chấp gì về hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với anh T và cũng không có yêu cầu nào khác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2025/DS-ST ngày 25 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp (Tòa án nhân dân khu vực 9 – Đồng Tháp) (viết tắt bản án sơ thẩm) đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị B. Buộc ông Lê Văn L, anh Lê Chí T và ông Nguyễn Hữu Đ phải có trách nhiệm trả lại cho bà Lê Thị B toàn bộ diện tích đất 1.477m² (loại đất LUC) thuộc thửa số 355 (theo hệ thống bản đồ 299), tờ bản đồ số 4, tọa lạc xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, đối chiếu sang hệ thống bản đồ lưới tọa độ thuộc một phần thửa số 45, tờ bản đồ số 7, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, diện tích đất được xác định trong phạm vi các mốc M1-M2-M3-M7 theo sơ đồ đo đạc ngày 24/4/2024 do Trung tâm K1 xác lập.

- Đề nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Lê Văn L với số phát hành AH 394518, số vào sổ H01014, cấp ngày 11/12/2006 để cấp lại cho bà Lê Thị B theo diện tích mà bà B được quyền sử dụng là 1.477m² (loại đất LUC), thuộc một phần thửa số 45, tờ bản đồ số 7, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Đối với diện tích đất còn lại của thửa số 45 nêu trên đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp lại cho người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bà Lê Thị B được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo Sơ đồ đo đạc ngày 24/4/2024 của Trung tâm K1 và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh).

2. Đối với cây trồng trên đất: Giao cho bà Lê Thị B được quyền sở hữu và sử dụng cây trồng trên đất như Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/4/2024 trong phạm vi phần đất tranh chấp. Trường hợp có phát sinh yêu cầu bồi thường thì sẽ được giải quyết bằng một vụ kiện khác.

3. Về án phí: Tiền án phí dân sự sơ thẩm là 6.646.500 đồng, ông Lê Văn L, anh Lê Chí T và ông Nguyễn Hữu Đ phải liên đới chịu. Tuy nhiên, ông L thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn nộp án phí.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Lê Văn L, anh Lê Chí T và ông Nguyễn Hữu Đ phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc và chi phí định giá tài sản với tổng số tiền là 4.523.848 đồng (Bốn triệu năm trăm hai mươi ba nghìn tám trăm bốn mươi tám đồng). Số tiền này bà B đã nộp và đã chi xong nên buộc ông L, anh T và ông Đ phải có trách nhiệm liên đới trả lại cho bà B.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên thời hạn, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ, thời hiệu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm. Ông Lê Văn L và anh Lê Chí T là bị đơn không thống nhất bản án sơ thẩm, nên đã kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Luật sư Huỳnh Thanh N là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lê Văn L trình bày: Ông L đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy bản án dân sự sơ thẩm số 27/2025/DS-ST ngày 25 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp. Bởi các lý do sau:

+ Thứ nhất, Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng không thu thập đầy đủ tài liệu chứng cứ, văn bản ủy quyền ngày 23/8/2022 giữa bà Lê Thị B ủy quyền cho ông Bùi Văn P là không đúng quy định, vì bà B là người có bệnh về tâm thần bẩm sinh từ nhỏ và được Nhà nước trợ cấp hàng tháng, bà B không đủ năng lực hành vi dân sự để thực hiện việc ủy quyền cho ông P.

+ Thứ hai, Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ về quá trình sử dụng đất của bà Lê Thị B ở thửa 355, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.000m² được Nhà nước cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 18/9/1995 theo giai đoạn từ năm 1995 đến năm 2003 mà chỉ dựa trên lời khai của bà B, trong khi bà B có bệnh lý về tâm thần từ nhỏ nên việc bà B canh tác sử dụng đất là hoàn toàn vô lý. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập đầy đủ hồ sơ kê khai đăng ký QSD đất đối với thửa 355.

+ Thứ ba, Tòa án cấp sơ thẩm xác định sai tư cách tham gia tố tụng của anh Lê Chí T, bởi lẽ anh T là người nhận chuyển nhượng phần đất tranh chấp từ bà K, anh T không thực hiện việc mua bán phần đất trên với bà B và việc sử dụng đất của anh T là ngay tình, liên tục, đúng pháp luật và sử dụng từ năm 2005 đến nay, không có tranh chấp.

- Ông Lê Văn L trình bày: Thống nhất ý kiến trình bày của Luật sư, không bổ sung gì thêm.

- Anh Lê Chí T trình bày: Thống nhất yêu cầu kháng cáo với ông L do Luật sư Huỳnh Thanh N trình bày, không bổ sung gì thêm.

- Ông Bùi Văn P là người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị B trình bày: Không đồng ý kháng cáo của ông L và anh T, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Bà Lê Thị K, chị Nguyễn Thanh H1, anh Lê Quốc T1 trình bày: Không có ý kiến.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thủ tục kháng cáo của ông Lê Văn L, anh Lê Chí T thực hiện đúng quy định và hợp lệ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm đã chấp hành và thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn L, anh Lê Chí T, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 27/2025/DS-ST ngày 25 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp (Tòa án nhân dân khu vực 9 – Đồng Tháp).

(Kèm theo Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm giải quyết vụ án dân sự số 397/PB-VKS-DS ngày 23/8/2025).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp (Tòa án nhân dân khu vực 9 – Đồng Tháp) thụ lý và giải quyết sơ thẩm vụ án “*Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất*” là đúng quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án. Việc ông Lê Văn L và anh Lê Chí T là bị đơn nộp đơn kháng cáo vào ngày 10/3/2025 và ngày 11/3/2025 là trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Lê Thị H, bà Trần Thị Q, anh Lê Quốc V, ông Nguyễn Hữu Đ, bà Lê Thị T3, bà Lê Thị S, bà Lê Thị X, bà Lê Thị K vắng mặt sau khi được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai và đại diện Ủy ban nhân dân xã M, tỉnh Đồng Tháp vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông L và anh T thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm. Tại Đơn kháng cáo đề ngày 10/3/2025 của ông L và anh T yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hội đồng xét xử xét thấy, việc thay đổi yêu cầu kháng cáo của ông L và anh T là vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu được quy định tại khoản 2 Điều 284 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung:

Hội đồng xét xử xét thấy, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận. Bởi các lẽ như sau:

- Nguồn gốc đất tranh chấp có diện tích 2.000m², đo đạc thực tế là 1.477m² trong phạm vi các mốc M1-M2-M3-M7-M1, thuộc thửa số 355, tờ bản đồ số 4 (theo hệ thống bản đồ 299) do bà Lê Thị B đứng tên giấy chứng nhận QSD đất, nay thuộc một phần thửa số 45, tờ bản đồ số 7 (theo bản đồ lưới tọa độ) hộ ông Lê Văn L đứng tên giấy chứng nhận QSD đất trước đây là của cụ Lê Văn V1 (chết năm 2009) và cụ Lê Thị N2 (chết năm 2023). Theo Tờ phân cổ ngày 08/4/2003 al

cụ V1, cụ N2 xác định phần đất mà hai cụ có được là do thừa hưởng của ông bà để lại. Bà B xác định năm 1995, cụ V1 và cụ N2 thống nhất cho bà diện tích 2.000m² tại vị trí đất tranh chấp, bà đã xác lập thủ tục kê khai và đã được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận QSD đất vào ngày 18/9/1995 tại thửa đất số 355, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.000m², mục đích sử dụng đất: LN và thửa đất số 332, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.000m², mục đích sử dụng đất: LNK.

- Quá trình sử dụng đất từ trước năm 1995 đến năm 2003, bà Lê Thị B cho rằng sống chung với cụ V1, cụ N2 nên bà trực tiếp canh tác chung với cụ V1, cụ N2 kể cả diện tích đo đạc thực tế 1.477m² đang tranh chấp. Đến năm 2003 cụ V1, cụ N2 về sống với ông L nên phần đất của cụ V1, cụ N2 bà giao lại cho vợ chồng ông L canh tác thu huê lợi nuôi cha mẹ, do diện tích đất đang tranh chấp của bà liên kề nên ông L bao chiếm sử dụng.

Ông Lê Văn L cho rằng từ nhỏ ông đã sống chung với cha mẹ nên ông trực tiếp sử dụng đất cùng với cha mẹ đến nay. Vào năm 2003 thì ông được cha mẹ cho đất thuộc một phần thửa số 45, tờ bản đồ số 7, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp và đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận QSD đất. Phần đất bà B được cấp QSD đất thuộc thửa số 355, tờ bản đồ số 4 là ở vị trí khác chứ không phải thuộc một phần thửa số 45 mà ông đang đứng tên. Lời trình bày của ông L không được bà B thừa nhận và ông L không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh thửa đất 355 nằm vị trí khác, không thuộc thửa 45.

Anh Lê Chí T cho rằng phần đất tranh chấp trước đây bà K được cụ V1, cụ N2 chia với diện tích 1.000m² nhưng bà K không có nhu cầu sử dụng nên mới chuyển nhượng lại cho anh T, vị trí đất nằm ở cuối đất thuộc một phần diện tích đất bà B đang tranh chấp, giá trị chuyển nhượng là 12 chỉ vàng 24kara, anh T đã trả đủ vàng cho bà K và đã nhận đất để sử dụng đến nay.

Tại Bản án số 119/2011/DS-ST ngày 21/12/2011 và Bản án số 127/2012/DS-PT ngày 12/7/2012, ông L và anh T trình bày: Phần đất mà bà B tranh chấp yêu cầu trả lại là của bà K được cụ V1, cụ N2 cho. Sau khi được cho thì bà K không canh tác mà bán luôn cho anh T 1.000m². Bà K trình bày: Phần đất mà bà B tranh chấp với ông L, trước đây cụ V1 đã thống nhất cho bà K 1.000m² nhưng chưa làm thủ tục sang tên cũng chưa giao đất xác định vị trí đất chỗ nào, cụ V1 chỉ nói cho đầu dưới 1.000m² thời điểm cho cách đây 20 năm. Do chưa có nhu cầu sử dụng nên để cha mẹ canh tác cho đến năm 2005 mới thỏa thuận bán cho anh T giá 12 chỉ vàng 24kara. Tại Tờ mua bán đất phần ăn đề ngày 24/3/2005 không thể hiện vị trí đất bà K chuyển nhượng cho anh T, cũng như cụ V1, cụ N2 là cha mẹ không có ký tên vào giấy chuyển nhượng.

Tại Công văn số 9129/CNVPĐKĐĐHCL-CCTT ngày 23/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C về việc cung cấp thông tin: “Thửa đất số 355, tờ bản đồ số 4 (theo hệ thống bản đồ cũ – bản đồ 299), đất tọa lạc xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Lê Thị B, CMND số 3401050325, địa chỉ: Ấp C, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp vào ngày 18/9/1995 (Đăng ký lần đầu). Thửa

đất số 355, tờ bản đồ số 4 (theo hệ thống bản đồ cũ – bản đồ 299) là một phần của thửa đất số 45, tờ bản đồ số 7 (theo hệ thống bản đồ lưới tọa độ). Hiện tại thửa đất số 45, tờ bản đồ số 7, diện tích 6.253m², mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước được Ủy ban nhân dân huyện C cấp chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Văn L, CMND số 340150549, địa chỉ: Ấp C, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, số phát hành AH 394518, số vào sổ H01014, cấp ngày 11/12/2006, hình thức là Nhà nước công nhận quyền, không có thông tin đo đạc thực tế (Hồ sơ đăng ký lần đầu) ”.

Xét thấy, bà B đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất lần đầu diện tích 2.000m², thửa đất số 355, tờ bản đồ số 4 vào ngày 18/9/1995. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận QSD đất hợp pháp của người có QSD đất. Do đó, vào năm 2003 ông L, anh T vào canh tác phần đất của bà B là xâm phạm đến QSD đất hợp pháp của bà B nên bà B yêu cầu ông Lê Văn L, anh Lê Chí T, ông Nguyễn Hữu Đ trả lại QSD đất diện tích 2.000m², đo đạc thực tế 1.477m² thuộc thửa đất số 355, tờ bản đồ số 4 (theo hệ thống bản đồ cũ – bản đồ 299) nay là một phần của thửa đất số 45, tờ bản đồ số 7 (theo hệ thống bản đồ lưới tọa độ), tọa lạc tại xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp là có căn cứ chấp nhận.

- Đối với cây trồng trên đất: Xét thấy, mục đích sử dụng thửa đất tranh chấp là đất chuyên trồng lúa nước. Năm 2022, ông L tiến hành lên liếp trồng cây, phía bà B ngăn cản và có báo chính quyền địa phương lập biên bản ngày 17/6/2022 yêu cầu phía ông Long đình C việc thi công nhưng phía ông L vẫn tiến hành thực hiện. Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/4/2024 thể hiện trên phần đất tranh chấp có 120 cây chanh do ông Nguyễn Hữu Đ trồng khoảng tháng 6/2022. Do đó, buộc ông L, anh T và ông Đ phải di dời cây trồng trong phạm vi đất tranh chấp để trả lại đất cho bà B sử dụng. Tuy nhiên, việc di dời cây trồng có khả năng dẫn đến thiệt hại, làm giảm hoặc mất đi giá trị nên xét thấy cần phải giao cho bà B được quyền sử dụng và trả giá trị thì mới phù hợp. Tại cấp sơ thẩm, ông L, anh T và ông Đ không có yêu cầu gì về cây trồng nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, trường hợp các đương sự có phát sinh tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ án khác là phù hợp.

- Đối với hợp đồng thuê QSD đất giữa ông L và ông Đ, hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà K và anh T, việc thay đổi hiện trạng sử dụng đất thì các đương sự không có yêu cầu nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, trường hợp các đương sự có phát sinh tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ án khác là phù hợp.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông L cho rằng bà B là người có bệnh về tâm thần bẩm sinh từ nhỏ và được Nhà nước trợ cấp hàng tháng, cung cấp Tờ xác nhận đề ngày 23/8/2025 và ngày 26/8/2025 nên bà B không thể ủy quyền cho ông P và trực tiếp canh tác, sử dụng đất tranh chấp. Hội đồng xét xử xét thấy, hợp đồng ủy quyền ngày 22/8/2022 giữa bà Lê Thị B và ông Bùi Văn P được UBND thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp chứng thực ngày 23/8/2022, số chứng thực 301: “*tại thời điểm tiếp nhận hồ sơ yêu cầu*

và chứng thực, các bên tham gia hợp đồng ủy quyền mình miễn, nhận thức và làm chủ được hành vi của mình...” và T5 xác nhận đề ngày 23/8/2025 thể hiện bà Lê Thị B đã bị bệnh và hưởng trợ cấp xã hội của Nhà nước, không được cơ quan có thẩm quyền xác thực theo quy định. Phía ông L không cung cấp được tài liệu, chứng cứ của cơ quan có thẩm quyền tuyên bố bà Lê Thị B mất năng lực hành vi dân sự, có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi hoặc hạn chế năng lực hành vi dân sự được quy định tại Điều 22, 23, 24 Bộ luật Dân sự. Ngoài ra, theo hồ sơ thể hiện bà B còn tranh chấp với ông L được giải quyết bằng các bản án, quyết định năm 2011, 2012, 2017 và bà B ủy quyền cho ông T6 được công chứng theo quy định pháp luật, đến các cơ quan thu thập tài liệu, thực hiện việc khiếu nại... Do đó, lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông L là không có cơ sở.

[3] Tại phiên tòa, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Hội đồng xét xử xét thấy, trình bày của bị đơn là không có đủ căn cứ, đồng thời bị đơn cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có cơ sở như đã phân tích trên, nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Đối với quan điểm và đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa như nêu trên. Hội đồng xét xử xét thấy là có cơ sở và phù hợp pháp luật nên được chấp nhận.

[5] Đối với đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lê Văn L tại phiên tòa như nêu trên. Hội đồng xét xử xét thấy là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[6] Về án phí: Do kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận, nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, ông Lê Văn L thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn L, anh Lê Chí T.

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2025/DS-ST ngày 25 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp (Tòa án nhân dân khu vực 9 – Đồng Tháp).

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị B.

Buộc ông Lê Văn L, anh Lê Chí T và ông Nguyễn Hữu Đ phải có trách nhiệm trả lại cho bà Lê Thị B toàn bộ diện tích đất 1.477m² (loại đất LUC) thuộc thửa số 355 (theo hệ thống bản đồ 299), tờ bản đồ số 4, tọa lạc xã M, huyện C,

tỉnh Đồng Tháp, đổi chiều sang hệ thống bản đồ lưới tọa độ thuộc một phần thửa số 45, tờ bản đồ số 7, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, diện tích đất được xác định trong phạm vi các mốc M1-M2-M3-M7-M1 theo Sơ đồ đo đạc ngày 24/4/2024 do Trung tâm K1 xác lập.

Đề nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Lê Văn L với số phát hành AH 394518, số vào sổ H01014, cấp ngày 11/12/2006 để cấp lại cho bà Lê Thị B theo diện tích mà bà B được quyền sử dụng là 1.477m² (loại đất LUC), thuộc một phần thửa số 45, tờ bản đồ số 7, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Đối với diện tích đất còn lại của thửa số 45 nêu trên đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp lại cho người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bà Lê Thị B được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo Sơ đồ đo đạc ngày 24/4/2024 của Trung tâm K1 và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh).

2.2. Đối với cây trồng trên đất: Giao cho bà Lê Thị B được quyền sở hữu và sử dụng cây trồng trên đất như Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/4/2024 trong phạm vi phần đất tranh chấp. Trường hợp có phát sinh yêu cầu bồi thường thì sẽ được giải quyết bằng một vụ kiện khác.

2.3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Tiền án phí dân sự sơ thẩm là 6.646.500 đồng, ông Lê Văn L, anh Lê Chí T và ông Nguyễn Hữu Đ phải liên đới chịu. Tuy nhiên, ông L thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn nộp án phí.

2.4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Lê Văn L, anh Lê Chí T và ông Nguyễn Hữu Đ phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc và chi phí định giá tài sản với tổng số tiền là 4.523.848 đồng (Bốn triệu năm trăm hai mươi ba nghìn tám trăm bốn mươi tám đồng). Số tiền này bà B đã nộp và đã chi xong nên buộc ông L, anh T và anh Đ phải có trách nhiệm liên đới trả lại cho bà B.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Lê Văn L được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Anh Lê Chí T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002143 ngày 11/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp (Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 – Đồng Tháp).

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

và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND Tỉnh;
- Phòng TT,KT & THA TAND Tỉnh;
- TAND khu vực 9 – Đồng Tháp;
- THADS tỉnh Đồng Tháp;
- Dương sự;
- Lưu: VT, TDS, HSVA ^(Quang).

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

(Đã ký tên và đóng dấu)

Hứa Quang Thông