

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TÒA PHÚC THẨM
TÒA 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: 490/2025/DS-PT

Ngày: 29 - 9 - 2025

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất,
hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, hủy
giấy chứng nhận 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: Ông Phan Văn Yên

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Minh

Ông Phan Nhựt Bình

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Minh Anh – 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 Nguyễn Gia Viễn – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2025, 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 thụ lý số 390/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 3 năm 2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 56/2024/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang (nay là tỉnh Đồng Tháp) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 837/2025/QĐXXPT-DS ngày 21 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1965, (vắng mặt);

Địa chỉ: ấp G, xã G, Tỉnh Đồng Tháp (ấp G, xã K, huyện G, tỉnh Tiền Giang cũ).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

+ Ông Lê Trường X, sinh năm 1991, (xin vắng mặt);

Địa chỉ: số A T, phường I, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (nay là phường M, tỉnh Đồng Tháp).

+ Bà Đinh Thị Kim H, sinh năm 1993, (có mặt);

Địa chỉ: A T, phường M, tỉnh Đồng Tháp.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1956;

Địa chỉ: ấp G, xã G, Tỉnh Đồng Tháp (ấp G, xã K, huyện G, tỉnh Tiền Giang cũ), (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Trần Quang V1, sinh năm 1984, (có mặt).

Địa chỉ: A T, khu phố H, xã T, Tỉnh Đồng Tháp (A T, khu phố H, thị trấn T, huyện G, tỉnh Tiền Giang cũ).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Nguyễn Thị Mỹ T1, sinh năm 1987, (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp C, xã T, xã T, Tỉnh Đồng Tháp (ấp C, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang cũ).

2. Chị Nguyễn Thị Mỹ T2, sinh năm 1989, (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp G, xã G, Tỉnh Đồng Tháp (ấp G, xã K, huyện G, tỉnh Tiền Giang cũ).

3. Chị Nguyễn Thị Mỹ D, sinh năm 1985, (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp G, xã G, Tỉnh Đồng Tháp (ấp G, xã K, huyện G, tỉnh Tiền Giang cũ).

Người đại diện theo ủy quyền chị T1, chị T2, chị D: Anh Trần Quang V1, (có mặt).

Địa chỉ: A T, khu phố H, xã T, Tỉnh Đồng Tháp (A T, khu phố H, thị trấn T, huyện G, tỉnh Tiền Giang cũ).

4. Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã G, tỉnh Đồng Tháp).

Địa chỉ: xã T, Tỉnh Đồng Tháp (Thị trấn T, huyện G, tỉnh Tiền Giang cũ), (vắng mặt).

5. Ngân hàng TMCP S.

Địa chỉ: Phòng G – Chi nhánh T5 (số C V, phường A, thị xã G, tỉnh Tiền Giang), (vắng mặt).

Người kháng cáo: Nguyên đơn – ông Nguyễn Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thì vụ án có nội dung như sau:

Nguồn gốc phần đất trước là của mẹ ông Nguyễn Văn T là bà Trương Thị N quản lý, sử dụng, đến năm 1982 bà N tặng cho quyền sử dụng đất cho ông T (có làm giấy tay) quản lý sử dụng, có các con cùng ký.

Năm 1983, bà Nguyễn Thị Đ về sống chung như vợ chồng với ông T nhưng không có đăng ký kết hôn, vợ chồng về sống chung và làm trên mảnh đất này, quá trình sống chung có 3 con chung là Nguyễn Thị Mỹ T2, Nguyễn Thị Mỹ D, Nguyễn Thị Mỹ T1.

Năm 1995 ông T gây tai nạn giao thông, ông T bị phạt tù và chấp hành án tại Thanh Hóa.

Năm 1997, Bà Nguyễn Thị Đ tự đăng ký kê khai và được UBND huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T hoàn toàn không biết. Đến năm 2012, ông T phát hiện bà Đ đo đạc đất để cho các con thì ông T ngăn cản, yêu cầu bà Đ trả đất nhưng không có nộ đơn khởi kiện.

Đến năm 2020, ông T khởi kiện bà Đ yêu cầu cụ thể như sau:

1/ Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất thửa số 58, tờ bản đồ số 02 (nay là thửa 498, 499, 496 tờ bản đồ số 36) diện tích đo đạc thực tế 946,2m² tại ấp G, xã K, huyện G, tỉnh Tiền Giang thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn T3. Buộc bà Nguyễn Thị Đ, Nguyễn Thị Mỹ D, Nguyễn Thị Mỹ T2, Nguyễn Thị Mỹ T1 cùng có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn T quyền sử dụng đất các thửa số 496, 498, 499 tờ bản đồ số 36, tổng diện tích đo đạc thực tế 946,2m² tại ấp G, xã K, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

2/ Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng TMCP S tại Phòng G – Chi nhánh T5 với chị Nguyễn Thị Mỹ T2 ngày 27/01/2022 đối với thửa đất số 499, tờ bản đồ số 36.

3/ Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00037GTQSDĐ/ ngày 09/9/1997 do Ủy ban nhân dân huyện G đã cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Đ.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05417 ngày 12/12/2013 do Ủy ban nhân dân huyện G đã cấp cho Nguyễn Thị Mỹ D.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH07363 ngày 12/12/2013 do Ủy ban nhân dân huyện G đã cấp cho Nguyễn Thị Mỹ T2.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH07112 ngày 12/12/2013 do Ủy ban nhân dân huyện G đã cấp cho Nguyễn Thị Mỹ T1. Ngày 03/9/2019 Chi nhánh Văn phòng Đ1 xác nhận trang 3 giấy chứng nhận QSDĐ đã tặng cho bà Nguyễn Thị Đ.

*** Theo lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn và đại diện bị đơn trình bày:**

Bà Đ và ông T về chung sống như vợ chồng với nhau từ năm 1983, khi về sống chung, vợ chồng được bà N cho xây nhà tạm ở trên thửa đất số 58 của bà N, phần đất hiện nay đang tranh chấp. Quá trình sống chung bà Đ và ông T có 3 con chung Nguyễn Thị Đ, Nguyễn Thị Mỹ D, Nguyễn Thị Mỹ T2, Nguyễn Thị Mỹ T1. Ông bà sống với nhau đến năm 1990, ông T bỏ nhà đi không sống chung bà Đ để sống với người khác, nhưng vợ chồng không có ly hôn.

Năm 1997, khi nhà nước có chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lúc đó bà N cho bà Đ toàn bộ 900m² đất thuộc thửa 58, bà Đ đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (việc bà N tặng cho quyền sử dụng đất không có làm hợp đồng tặng cho nhưng có đồng ý cho bà Đ đăng ký kê khai quyền sử dụng đất). Sau khi bà Đ được cấp GCN quyền sử dụng đất, năm 1997 ông T có về địa phương nhưng không có tranh chấp. Năm 1997 khi bà Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa đất thấp, có 1/3 đất là ao, nương, sau đó trong quá trình sử dụng bà Đ đã bồi đắp thành đất có mặt bằng như hiện nay. Năm 2007 được Ủy ban nhân dân xã K hỗ trợ cho bà Đ một phần tiền và mẹ con bà thêm vào xây căn nhà cấp 4 như hiện nay.

Năm 2013, bà Đ tách thửa đất số 58 thành 03 thửa 499, 498 và 496 tặng cho chị T2 thửa 499 diện tích 310,1m², chị T1 thửa 498 diện tích 354m², chị D thửa 496 diện tích 281,9m². Chị T2, T1, D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định của pháp luật. Năm 2019, chị T1 đã tặng cho lại thửa đất 498 diện tích 354m² cho bà Đ quản lý sử dụng.

Năm 2018, ông T về địa phương và sống tại nhà bà N, đến năm 2020, ông T yêu cầu bà Đ sang tên lại cho ông T, bà Đ không đồng ý sang tên lại cho ông T, nên ông T đánh và đuổi mẹ con bà Đ ra khỏi thửa đất.

Bà Đ không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì thửa đất này bà Đ được bà N tặng cho riêng bà Đ, không phải cho chung bà Đ và ông T.

*** Đại diện theo ủy quyền chị T1, chị D trình bày:**

Thống nhất với ý của bà Đ về nguồn gốc thửa đất và quá trình sử dụng đất,

không đồng ý giao trả đất lại cho ông T.

*** Đại diện theo ủy quyền chị T2 trình bày:**

Thông nhất với ý của bà Đ về nguồn gốc thửa đất và quá trình sử dụng đất.

Năm 2022, chị T2 có vay tiền Ngân hàng TMCP S tại Phòng giao dịch Gò Công và thế chấp thửa đất số 499 theo hợp đồng thế chấp tài sản ngày 27/01/2022, hiện nay hợp đồng vay chưa hết thời hạn trả nợ, nên không đồng ý hủy hợp đồng thế chấp. Không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*** UBND huyện G có Văn bản trình bày ý kiến như sau:**

Ủy ban không có ý kiến về việc tranh chấp quyền sử dụng đất của ông T bà Đ. Đề nghị Tòa án căn cứ tài liệu chứng cứ xét xử theo đúng quy định .

*** Đại diện Ngân hàng TMCP S có ý kiến như sau:**

Ngân hàng TMCP S tại Phòng G có ký kết hợp đồng cho chị T2 vay số tiền 300.000.000đồng theo hợp đồng tín dụng ngày 27/01/2022 và để đảm bảo nghĩa vụ cho khoản vay, chị T2 đã ký hợp đồng thế chấp tài sản ngày 27/01/2022, tài sản đảm bảo là thửa đất số 499, tờ bản đồ 36, diện tích 310,1m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH07363 ngày 12/12/2013 do Ủy ban nhân dân huyện G đã cấp cho Nguyễn Thị Mỹ T2, hiện nay hợp đồng vay chưa hết thời hạn trả nợ, nên không đồng ý hủy hợp đồng thế chấp. Hai bên thực hiện thủ tục đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất đúng quy định pháp luật. Hiện nay hợp đồng tín dụng chưa hết hạn và bên vay chưa hoàn tất khoản tiền vay. Do vậy, Ngân hàng không đồng ý hủy hợp đồng thế chấp theo yêu cầu nguyên đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 56/2024/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang (nay là tỉnh Đồng Tháp) đã quyết định:

Căn cứ vào: - Các Điều 5, Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 92, Điều 147, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Các Điều: Điều 15 Luật hôn nhân & gia đình năm 1959; Điều 117, Điều 166, Điều 213, Bộ luật dân sự năm 2015;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí;

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T.

1.1. Buộc bà Nguyễn Thị Đ có nghĩa vụ giao thửa đất số 498, tờ bản đồ 36, diện tích 353,9m² tại ấp G, xã K, huyện G theo giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất số CH07112 ngày 12/12/2013 do Ủy ban nhân dân huyện G đã cấp cho Nguyễn Thị Mỹ T1. Ngày 03/9/2019 Chi nhánh Văn phòng Đ1 xác nhận (trang 3 giấy chứng nhận QSDĐ) chị Nguyễn Thị Mỹ T1 đã tặng cho bà Nguyễn Thị Đ cho ông Nguyễn Văn T được toàn quyền quản lý, sử dụng. Vị trí, tứ cận thửa đất cụ thể như sau:

- Phía Đông giáp Đường H;
- Phía Tây giáp đất ông Trần Hữu L;
- Phía Nam giáp đất ông Trần Hữu L;

Phía Bắc giáp thửa đất 496;

(có sơ đồ kèm theo)

Các đương sự có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký kê khai làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất, điều chỉnh diện tích thửa đất theo phần quyết định của Bản án, khi án có hiệu lực pháp luật.

1.2 Buộc bà Nguyễn Thị Đ và chị Nguyễn Thị Mỹ D, chị Nguyễn Thị Mỹ T2 cùng có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông Nguyễn Văn T số tiền 61.500.000 đồng (giá trị quyền sử dụng đất diện tích 24,6m²). Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thì phải chịu lãi theo mức lãi suất quy định Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T về việc yêu cầu:

- Công nhận phần diện tích còn lại của thửa đất số 58 (nay là thửa 496 và 499) thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn T.

- Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng TMCP S tại Phòng G – Chi nhánh T5 với chị Nguyễn Thị Mỹ T2 ngày 27/01/2022 đối với thửa đất số 499, tờ bản đồ số 36.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00037GTQSDĐ/ ngày 09/9/1997 do Ủy ban nhân dân huyện G đã cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Đ.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05417 ngày 12/12/2013 do Ủy ban nhân dân huyện G đã cấp cho Nguyễn Thị Mỹ D.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH07363 ngày 12/12/2013 do Ủy ban nhân dân huyện G đã cấp cho Nguyễn Thị Mỹ T2.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH07112 ngày 12/12/2013 do Ủy ban nhân dân huyện G đã cấp cho Nguyễn Thị Mỹ T1. Ngày 03/9/2019 Chi nhánh Văn phòng Đ1 xác nhận trang 3 giấy chứng nhận QSDĐ đã tặng cho bà Nguyễn Thị Đ.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 04/10/2024, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bà Đinh Thị Kim H trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Trần Quang V1 trình bày: Thống nhất với bản án sơ thẩm, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, 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 ý kiến về việc tuân thủ pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự, đảm bảo cho các đương sự có các quyền và nghĩa vụ theo quy định; gửi các Quyết định, Thông báo cho Viện kiểm sát cùng cấp, đương sự đầy đủ, đúng thời hạn. Hội đồng xét xử đúng thành phần, phiên tòa diễn ra theo đúng trình tự và quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án xét thấy bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự số 56/2024/DS-ST ngày 23/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang (nay là tỉnh Đồng Tháp).

Căn cứ vào các chứng cứ và tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, tòa diện chứng cứ ý kiến của Viện kiểm sát, của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Về hình thức đơn kháng cáo của nguyên đơn trong hạn luật định nên chấp nhận xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Ngày 04/10/2024 nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang (nay là tỉnh Đồng Tháp).

[1] Về thẩm quyền xét xử: Căn cứ Điều 37, 38 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 xác định đúng thẩm quyền.

[2] Về tư cách người tham gia tố tụng: Căn cứ Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 xác định đúng tư cách người tham gia tố tụng.

[3] Về quan hệ tranh chấp: cấp sơ thẩm xác định đúng quan hệ tranh chấp.

[4] Về nội dung: Ông Nguyễn Văn T yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) số 58, tờ bản đồ số 02 (nay là thửa 498,499,496 tờ bản đồ số 36) diện tích đo đạc thực tế 946,2m² tại ấp G, xã K, huyện G, tỉnh Tiền Giang thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn T. Buộc bà Nguyễn Thị Đ, Nguyễn Thị Mỹ D, Nguyễn Thị Mỹ T4, Nguyễn Thị Mỹ T1 (vợ và các con ông T) cùng có nghĩa vụ trả cho ông Q nói trên.

Xét nguồn gốc thửa số 58 thì thấy:

Ông T cho rằng: nguồn gốc đất là của mẹ ông T, cụ Trương Thị N cho ông từ năm 1982 (theo giấy nhượng đất) nên đây là tài sản riêng của ông T. Bà Đ cho rằng năm 1990 ông T bỏ đi một mình bà nuôi ba con nên cụ Trương Thị N cho bà thửa đất trên và bà đăng ký kê khai vào năm 1997 nên là tài sản riêng của bà.

Xét thấy ông T và bà Đ xác lập quan hệ vợ chồng từ năm 1983, có 03 con chung không đăng ký kết hôn nhưng căn theo quy định của Luật Hôn nhân và gia đình năm 1959 (thời điểm Luật Hôn nhân và gia đình có hiệu lực) thì đây được xem là hôn nhân thực tế. Ông T và bà Đ xác lập quan hệ hôn nhân vào năm 1983 thì cùng nhau cất nhà ở trên thửa đất và quản lý, sử dụng. Căn cứ Điều 15 Luật Hôn nhân và gia đình năm 1959 quy định “*Vợ và chồng đều có quyền sở hữu, hưởng thụ và sử dụng ngang nhau đối với tài sản có trước và sau khi cưới*”. Do vậy, thửa đất nêu trên mặc dù được cụ N tặng cho ông T trước khi chung sống với bà Đ hay được cụ N tặng cho sau khi ông T bỏ đi (nhưng chưa ly hôn) đã trở thành tài sản chung của vợ chồng khi quan hệ hôn nhân của ông bà còn tồn tại. Do vậy, có căn cứ xác định thửa đất số 58 tờ bản đồ số 02 (nay là thửa 498,499,496 tờ bản đồ số 36) diện tích đo đạc thực tế 946,2m² tại ấp G, xã K, huyện G, tỉnh Tiền Giang thuộc tài sản chung của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Đ.

Xét quá trình sử dụng đất, ông T thừa nhận ban đầu là đất thấp, trũng, có khoảng 1/3 diện tích ao, mương. Ông T bỏ bà Đ đi từ năm 1990 sau đó bà Đ là người trực tiếp quản lý, sử dụng và đăng ký kê khai QSDĐ và có công sức đóng góp tôn tạo, gìn giữ thửa đất. Do vậy bà Đ là người có công sức đóng góp vào việc duy trì và phát triển khối tài sản chung làm tăng thêm giá trị thửa đất nhiều

hơn ông T nên bà Đ được hưởng 60% diện tích thửa đất là 567,7m²; ông T được quyền sử dụng 40% diện tích thửa đất là 378,5m² là phù hợp.

Để thuận tiện trong việc quản lý, sử dụng, việc phân chia tách thửa phải đảm bảo phù hợp quy định pháp luật về diện tích tối thiểu và không làm thay đổi hiện trạng các thửa đất nên cấp sơ thẩm đã giao thửa 496 và 499 cho chị D, chị T2 và bà Đ tiếp tục quản lý, sử dụng và buộc bà Đ có nghĩa vụ giao thửa 498 diện tích 353,9m² cho ông T quản lý, sử dụng. Do phần đất của ông T là 353,9m² ít hơn diện tích ông T được quyền sử dụng là 24,6m². Phần diện tích này do bà Đ, chị D, chị T2 cùng quản lý sử dụng nên phải có nghĩa vụ trả lại cho ông T giá trị quyền sử dụng đất theo kết quả định giá là 2.500.000 đồng/m² x 24,6m² = 61.500.000 đồng. Như vậy, ông T nhận được 353,9m² đất và 61.500.000 đồng từ tài sản chung của vợ chồng là đúng quy định pháp luật.

[5] Nhận định của Hội đồng xét xử: Xét thấy, cấp sơ thẩm đã xét xử phù hợp theo quy định của pháp luật và tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn kháng cáo nhưng không đưa ra được những chứng cứ khác ngoài những chứng cứ đã thu thập ở cấp sơ thẩm nên không có căn cứ để chấp nhận đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, vị đại diện Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm do là người cao tuổi.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về việc thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T.

1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2024/DS-ST ngày 23/9/2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,” của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang (nay là tỉnh Đồng Tháp).

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Văn T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm vì là người cao tuổi; trả lại cho ông T số tiền 300.000 đồng đã

nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0000415 ngày 10/10/2024 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tiền Giang (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp).

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 29 tháng 9 năm 2025).

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VCTVKSXXPT tại TP Hồ Chí Minh (1);
- TAND tỉnh Đồng Tháp (1);
- VKSND tỉnh Đồng Tháp (1);
- THADS tỉnh Đồng Tháp (1);
- Dương sự (7);
- Lưu VP(6), HS(2). 20b. (LMA).

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

(đã ký)

Phan Văn Yên