

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: **158/2026/DS-PT**
Ngày 11 tháng 3 năm 2026
“V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất và 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 Phạm Văn Công

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Hòa Hiệp

Ông Ngô Mạnh Cường

- Thư ký phiên tòa: Bà Tiểu Phương Quyền - 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 Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Phạm Ba Duy
- Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 11 tháng 3 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 446/2025/TLPT-DS ngày 31 tháng 12 năm 2025 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 126/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 303/2026/QĐPT-DS ngày 09 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Cụ **Lê Thị V**, sinh năm 1937 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 69, ấp Phú Mỹ 2, xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (Nay là xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai);

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn (Văn bản ủy quyền do Ủy ban nhân dân xã Phú Hội chứng thực ngày 27/02/2023): Bà Bùi Thanh X, sinh năm 1960 – Có mặt;

Địa chỉ: Số 708, ấp Phú Mỹ 2, xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (Nay là xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai);

2. Bị đơn: Cụ **Huỳnh Thị B**, sinh năm 1939 (Chết ngày 20/11/2021);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn cụ Huỳnh Thị Ba:

2.1. Bà **Đoàn Thị T**, sinh năm 1962 – Có mặt;

Địa chỉ: Tổ 2, ấp Xóm Hố, xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (Nay là xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai);

2.2. Bà **Đoàn Thị M¹**, sinh năm 1966 – Có mặt;

Địa chỉ: Ấp Phú Mỹ 1, xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (Nay là xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai);

2.3. Bà **Đoàn Thị L**, sinh năm 1974 – Có mặt;

Địa chỉ: Ấp Phú Mỹ 2, xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (Nay là xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai)

2.4. Bà **Đoàn Thị M**, sinh năm 1969 – Có mặt;

Địa chỉ: Tổ 1, ấp Bến Cam, xã Phước Thiện, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (Nay là xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Đoàn Thị M: Luật sư Nguyễn Duy Hoàng, Công ty luật Nguyễn Hoàng và Công Lý thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hà Nội – Có mặt;

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

3.1. Chị **Huỳnh Thị Thùy D**, sinh năm 1991 – Có mặt;

Địa chỉ: Khu phố Phước Thuận, thị trấn Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Long Thành, tỉnh Đồng Nai);

3.2. Chị **Huỳnh Thị Thùy T¹**, sinh năm 1994 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Ấp Đất Mới, xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai);

3.3. Anh **Huỳnh Minh T²**, sinh năm 1996 – Có mặt;

Địa chỉ: Tổ 2, ấp Đất Mới, xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai);

Người đại diện hợp pháp của các đương sự: Đoàn Thị T, Đoàn Thị M¹, Đoàn Thị L, Huỳnh Thị Thùy D, Huỳnh Thị Thùy T¹ (Văn bản uỷ quyền do Văn phòng công chứng Khải Nguyên, tỉnh Đồng Nai công chứng ngày 09/3/2023):

- Bà Đoàn Thị M, sinh năm 1969 (cũng là đương sự trong vụ án) – Có mặt;

- Anh Huỳnh Minh T², sinh năm 1996 (cũng là đương sự trong vụ án) – Có mặt;

Địa chỉ: Tổ 2, ấp Đất Mới, xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (Nay là xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai);

3.4. Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch: **Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai;**

Người đại diện hợp pháp của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai: Ông Đào Minh T³, Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Nhơn Trạch (Văn bản ủy quyền số 19/GUQ-UBND ngày 25/02/2026) – Xin vắng mặt;

4. Người kháng cáo: Bà Đoàn Thị M là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của bị đơn;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 20/09/2019; Đơn khởi kiện bổ sung ngày 18/07/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn cụ Lê Thị V và người đại diện hợp pháp của cụ V trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp 546 m² thuộc Thửa đất số 341, Tờ bản đồ số 03 xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai do ông nội của cụ V là cụ cố Lê Văn L¹ khai hoang để lại cho cố Lê Thị H (Cố Lê Thị H là di ruột của cụ Huỳnh Thị B, là cô ruột của cụ V). Do cố H không có chồng con nên vào năm 1978 cụ V đến ở với cố H trên đất, đến năm 1993 thì cố H chết.

Khi cố H còn sống có cho cụ Lê Thị V một phần diện tích tương ứng với diện tích đất cụ V hiện nay đang quản lý, sử dụng, diện tích khoảng 200 m², việc cho đất chỉ nói miệng không làm giấy tờ. Sau khi được cho đất, cụ V cất một căn nhà diện tích 70 m², mái lợp tole, cột gỗ, vách tole, nền xi măng. Ngoài ra còn có các công trình phụ trên đất như: Cổng, hàng rào sân trước và một số cây ăn trái để quản lý đất cho đến nay. Theo đo đạc thực tế thì đất cụ V quản lý sử dụng có diện tích 190,9 m² cất Thửa đất số 341, Tờ bản đồ số 03 (Nay là Thửa đất số 107, Tờ bản đồ số 09 bản đồ địa chính mới) tại xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Năm 1997, khi Nhà nước có chủ trương cho những người dân đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ V nghĩ là con cháu trong nhà và đất của mình ở từ trước đến nay nên không đăng ký kê khai. Do không biết việc cụ B đăng ký kê khai đối với cả phần đất cố H đã tặng cho mình nên cụ V không có ý kiến gì.

Năm 2017, Ủy ban nhân dân xã Phú Hội đến cất cho cụ V một căn nhà tình thương để thờ phụng người em là Liệt Sỹ Lê Văn R, thì cụ B ngăn cản không cho thì lúc này cụ V mới biết cụ B đã được Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K458203 cấp ngày 25/10/1997, trong đó có cả phần đất cụ V đang quản lý cất nhà ở.

Nay cụ Huỳnh Thị B đã chết nên cụ Huỳnh Thị V yêu cầu:

- Buộc bà Đoàn Thị T, bà Đoàn Thị M¹, bà Đoàn Thị L, bà Đoàn Thị M là những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của cụ Huỳnh Thị B phải trả cho cụ V diện tích 190,9 m² cắt Thửa đất số 341, Tờ bản đồ số 03 (tương ứng với Thửa đất số 107, Tờ bản đồ số 09 bản đồ địa chính mới) tại xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K458203 do Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch cấp ngày 25/10/1997 cho cụ Huỳnh Thị B đối với diện tích đất 190,9 m² cắt Thửa đất số 341, Tờ bản đồ số 03 (tương ứng với Thửa đất số 107, Tờ bản đồ số 09 bản đồ địa chính mới) tại xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 13/3/2023 và các lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Huỳnh Thị B gồm các đương sự: Đoàn Thị T, Đoàn Thị L, Đoàn Thị M, Đoàn Thị M¹ đều trình bày:

Các bà là con ruột của cụ Huỳnh Thị B với cụ Đoàn Văn N (Chết ngày 25/10/1974). Trong quá trình Tòa thụ lý giải quyết vụ án thì ngày 20/11/2021 cụ B chết.

Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là của cụ cô Võ Thị L² khai hoang, để lại cho cô Lê Thị H quản lý, sử dụng. Sau này, cô H cho lại cụ N và cụ B chứ không phải là đất có nguồn gốc do cụ cô Lê Văn L¹ khai hoang như nguyên đơn trình bày.

Năm 1997, cụ B đăng ký kê khai nguồn gốc đất và đến ngày 25/10/1997 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu (Số K458203) Thửa đất số 341, diện tích 546 m² (gồm 300 m² đất T và 216 m² đất vườn), Tờ bản đồ số 03 (tương ứng với Thửa đất số 107, Tờ bản đồ số 09 bản đồ địa chính mới) tại xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai; Trong thửa đất trên có 200 m² đất có nguồn gốc do cô Lê Thị H là di của cụ B chết để lại cho cụ B. Khi còn sống, cô H đã nói miệng tặng cho cụ B toàn bộ đất, khi đó còn có bà Hai Q biết sự việc. Khi còn sống cô H cho cụ V ở trên đất là chỉ cho ở nhờ đến hết đời cụ V. Tại thời điểm đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cụ B có nói với cụ V việc cụ B đăng ký kê khai và đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mảnh đất này cụ B đã sử dụng, quản lý và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất một cách hợp pháp.

Từ năm 1997 đến nay vì thương hoàn cảnh khó khăn của cụ V nên cụ B vẫn để cho cụ V ở nhờ trên phần diện tích 200 m² nằm trong diện tích đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Hiện nay, cụ V vẫn đang sinh sống một mình trên diện tích đất tranh chấp. Trên đất vẫn tồn tại một căn nhà do cụ V dựng tạm bằng cây khoảng 50 m², căn nhà tồn tại từ khi cụ V về sinh sống trên đất của cô H cho đến nay.

Nay đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của cụ Lê Thị V.

Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 13/3/2023 và các lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Huỳnh Thị Thùy D, Huỳnh Thị Thùy T¹, Huỳnh Minh T² đều trình bày:

Các anh, chị là con ruột của bà Đoàn Thị T⁴ (chết ngày 15/02/2011). Bà T⁴ là con ruột của cụ Huỳnh Thị B và là chị em ruột của các bà: Đoàn Thị T, Đoàn Thị L, Đoàn Thị M, Đoàn Thị M¹.

Anh, chị thống nhất với toàn bộ lời trình bày của các bà: Đoàn Thị T, Đoàn Thị L, Đoàn Thị M, Đoàn Thị M¹ về nguồn gốc, quá trình quản lý và việc cho cụ Lê Thị V ở nhờ trên đất, không có kiến gì bổ sung thêm.

Nay các anh, chị cũng đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cụ Lê Thị V.

Tại văn bản số 4491/UBND-TP ngày 04/05/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai) trình bày:

Ngày 25/10/1997, Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 458203 cho cụ Huỳnh Thị B đối với Thửa đất số 341, Tờ bản đồ số 03 cũ, xã Phú Hội, diện tích 546 m². Thửa đất số 34, Tờ bản đồ 09 xã Phú Hội chưa được đăng ký vào sổ bộ địa chính.

Qua rà soát hồ sơ, nhận thấy việc Ủy ban nhân dân huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Huỳnh Thị B được thực hiện theo dạng cấp đồng loạt, việc kiểm tra đối chiếu thực địa và xét duyệt nguồn gốc sử dụng đất do Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện và được thực hiện theo đúng trình tự thủ tục quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 126/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 34, 144, 147, 220, 227, 228, 266, 267 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 155, 158, 163, 164, 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 101, 167, 168, 203 Luật đất đai 2013; Pháp lệnh án phí, lệ phí số 10/2009/PL-UBTVQH12 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 27/02/2009.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cụ Lê Thị V về “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với bị đơn cụ **Huỳnh** Thị B (chết) – Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Bà Đoàn Thị T, bà Đoàn Thị M, bà Đoàn Thị M¹, bà Đoàn Thị L; bà Đoàn Thị T⁴ (bà T⁴ chết có các con là chị Huỳnh Thị Thùy D, chị Huỳnh Thị Thùy T¹ và anh Huỳnh Minh T²).

- Buộc bà Đoàn Thị T, bà Đoàn Thị M, bà Đoàn Thị M¹, bà Đoàn Thị L, chị Huỳnh Thị Thùy D, chị Huỳnh Thị Thùy T¹ và anh Huỳnh Minh T² phải thanh toán tiền giá trị đất cho cụ Lê Thị V với số tiền là 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng).

- Buộc bà Đoàn Thị T, bà Đoàn Thị M, bà Đoàn Thị M¹, bà Đoàn Thị L, chị Huỳnh Thị Thùy D, chị Huỳnh Thị Thùy T¹ và anh Huỳnh Minh T² phải trả tiền giá trị 01 sân đồ bê tông đá mi có diện tích 30,4m; 01 cây Cau; 01 cây Vú sữa; 20 cây Chuối với số tiền là 4.453.400 đồng (bốn triệu bốn trăm năm mươi ba ngàn bốn trăm đồng) cho cụ Lê Thị V.

Tổng cộng là: 1.204.453.400 đồng (một tỷ hai trăm lẻ bốn triệu bốn trăm năm mươi ba ngàn bốn trăm đồng);

- *Chia theo phần:*

+ Bà Đoàn Thị T phải nộp 240.890.680 đồng (hai trăm bốn mươi triệu tám trăm chín mươi ngàn sáu trăm tám mươi đồng); Bà Đoàn Thị M phải nộp 240.890.680 đồng (hai trăm bốn mươi triệu tám trăm chín mươi ngàn sáu trăm tám mươi đồng); Bà Đoàn Thị M¹ phải nộp 240.890.680 đồng (hai trăm bốn mươi triệu tám trăm chín mươi ngàn sáu trăm tám mươi đồng); Bà Đoàn Thị L phải nộp 240.890.680 đồng (hai trăm bốn mươi triệu tám trăm chín mươi ngàn sáu trăm tám mươi đồng); Chị Huỳnh Thị Thùy D; chị Huỳnh Thị Thùy T¹; anh Huỳnh Minh T² phải nộp 240.890.680 đồng (hai trăm bốn mươi triệu tám trăm chín mươi ngàn sáu trăm tám mươi đồng) (cụ thể: chị D, chị T¹ và anh T² mỗi người phải nộp 80.296.893 đồng (tám mươi triệu hai trăm chín mươi sáu ngàn tám trăm chín mươi ba đồng));

- Bà Đoàn Thị T, bà Đoàn Thị M, bà Đoàn Thị M¹, bà Đoàn Thị L, chị Huỳnh Thị Thùy D, chị Huỳnh Thị Thùy T¹ và anh Huỳnh Minh T² được quyền quản lý sử dụng diện tích đất 190,9 m² cất thửa đất số 341 diện tích 546 m², tờ bản đồ số 03 (tương ứng với thửa 107, tờ bản đồ số 09 bản đồ địa chính mới) tại xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai; được giới hạn bởi các mốc 01, 02, 03, 04; 01 (Theo trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số: 1692/2023 ngày 08/7/2023). Tứ cận giáp:

Đông giáp thửa đất số 34;

Tây giáp Mương nước;

Nam giáp thửa đất số 94;

Bắc giáp thửa đất số 107;

- Bà Đoàn Thị T, bà Đoàn Thị M, bà Đoàn Thị M¹, bà Đoàn Thị L, chị Huỳnh Thị Thùy D, chị Huỳnh Thị Thùy T¹ và anh Huỳnh Minh T² được quyền sở hữu: 01 sân đồ bê tông đá mi có diện tích 30,4m²; 01 cây Cau; 01 cây Vú sữa; 20 cây Chuối.

- Buộc cụ Lê Thị V phải tháo dỡ các công trình sau: 01 căn nhà có cấu trúc: Mái lợp tole, xà gồ gỗ; Vách khung gỗ tre, bọc tôn; Cột gỗ, một phần vách lá lợp bên trong; Cửa đi khung gỗ, lá; Nền lát xi măng; Bếp và nhà vệ sinh chung với nhà; Cổng có kết cấu: Cột sắt vuông cao 2,3 mét; Cánh cổng khung sắt lưới B40, cao 1,9 mét; 01 Cánh cổng cao 0,95 mét; 01 Hàng rào có kết cấu: Cột bê tông cốt thép 10cm x 10cm, cao 1,5 mét; Hàng rào lưới B40 cao 1,5 mét, dài 25,7 mét.

Giao diện tích đất 190,9 m² cắt thửa đất số 341 diện tích 546m², tờ bản đồ số 03 (tương ứng với thửa 107, tờ bản đồ số 09 bản đồ địa chính mới) tại xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai cho bà Đoàn Thị T, bà Đoàn Thị M, bà Đoàn Thị M¹, bà Đoàn Thị L, chị Huỳnh Thị Thùy D, chị Huỳnh Thị Thùy T¹ và anh Huỳnh Minh T² quản lý sử dụng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cụ Lê Thị V về việc “Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” số K458203 do Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch cấp ngày 25/10/1997 cho cụ Huỳnh Thị B đối với một phần thửa đất số 341, tờ bản đồ số 03 (tương ứng với thửa 107, tờ bản đồ số 09 bản đồ địa chính mới) tại xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai).

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm; về nghĩa vụ thi hành án; về trách nhiệm do chậm thi hành án và dành quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật;

Ngày 04/10/2025, bà Đoàn Thị M là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn có đơn kháng cáo yêu cầu hủy Bản án sơ thẩm và bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên toà phúc thẩm hôm nay:

Bà Đoàn Thị M yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của cụ Lê Thị V;

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị xem xét **nguồn** gốc đất là của cô Lê Thị H tặng cho cụ Huỳnh Thị B bằng lời nói, có bà Hai Q làm chứng, cụ B kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Cụ V không có chứng cứ chứng minh cụ được cô H tặng cho đất. Cụ B đã cho cụ V ở nhờ trên đất. Cụ V không kê khai đăng ký đất, không thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đối với Nhà nước mà là do cụ B nộp thuế đất, nên không có căn cứ xác lập quyền sử dụng đất cho cụ V. Mặt khác, gia đình cụ B không có nhu cầu sử dụng sân, cây trồng trên đất nhưng Bản án sơ thẩm giao các tài sản này cho bị đơn và buộc bị đơn hoàn trả giá trị là không có căn cứ; đồng thời trong thửa đất này có đất ở và đất nông nghiệp, Bản án sơ thẩm không xác định trong diện tích tranh chấp 190,9 m² thì có bao nhiêu m² là đất ở và bao nhiêu m² là đất nông nghiệp mà đã buộc trả giá trị là không có căn cứ, cần phải định giá lại. Nay bị đơn đồng ý cho cụ V ở đến hết đời, không đồng ý giao đất cho cụ V. Đề nghị chấp nhận kháng cáo, sửa Bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của cụ V.

Các đương sự: Đoàn Thị T, Đoàn Thị M, Đoàn Thị M¹, Đoàn Thị L, Huỳnh Thị Thùy D và anh Huỳnh Minh T² thống nhất ý kiến của bà Đoàn Thị M và lời bảo vệ của luật sư.

Đại diện Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Đơn

kháng cáo hợp lệ về hình thức; Về nội dung đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Đơn kháng cáo của bà Đoàn Thị M đảm bảo hình thức, thời hạn, đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Phiên tòa phúc thẩm được triệu tập hợp lệ, những đương sự vắng mặt đều là những người không có kháng cáo và việc vắng mặt của họ không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, nên theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự thì Tòa án vẫn tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án vắng mặt họ.

[2] Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính và Sơ đồ chồng ghép giữa bản đồ địa chính năm 1996 với bản đồ địa chính năm 2008 (bút lục số 299) do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai, Chi nhánh Nhơn Trạch lập ngày 08/7/2023 thể hiện phần đất tranh chấp có diện tích là 190,9 m² thuộc một phần Thửa đất số 341, Tờ bản đồ số 3 (Bản đồ năm 1996), theo Bản đồ năm 2008 là Thửa đất số 34, Tờ bản đồ số 9 (Nay là Thửa đất số 107, Tờ bản đồ số 09 bản đồ địa chính mới) xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai);

Chứng thư thẩm định giá số 251/2023/TĐG-CT ngày 11/9/2023 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Minh Phát xác định đơn giá đất nông nghiệp là 8.200.000 đồng/m². Diện tích 190,9 m² có giá trị là 1.565.380.000 đồng; Sân trước (có giá trị là 2.918.400 đồng); Tổng giá trị cây trồng trên đất là 1.535.000 đồng; Nhà ở, cổng, hàng rào, có tổng giá trị là 24.336.150 đồng;

[3] Nguyên đơn cụ Lê Thị V trình bày cụ được cô Lê Thị H tặng cho một phần diện tích tại Thửa đất số 341, Tờ bản đồ số 03 (Bản đồ năm 1996) tại xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai và cụ đã cất nhà ở ổn định trên đất từ năm 1978 cho đến nay. Việc cô H cho đất chỉ bằng lời nói. Cụ không hay biết việc cụ B kê khai đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích cụ quản lý sử dụng.

Bị đơn cụ Huỳnh Thị B trình bày cụ được cô Lê Thị H tặng cho toàn bộ thửa đất nên cụ kê khai đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1997. Khi kê khai đăng ký đất thì cụ có cho cụ V biết, vì thương hoàn cảnh của cụ V nên cụ vẫn để cho cụ V tiếp tục ở trên đất. Việc cô H cho đất và khi kê khai đất cụ có cho cụ V biết và đồng ý cho cụ V tiếp tục sử dụng đất đều chỉ bằng lời nói.

[4] Tuy không có giấy tờ chứng minh, nhưng cả nguyên đơn lẫn bị đơn đều thừa nhận phần diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc của cô Lê Thị H là cô ruột của cụ Lê Thị V (nguyên đơn) và là dì ruột của cụ Huỳnh Thị B (bị đơn); Các bên đương sự đều không cung cấp được chứng cứ chứng minh mình được cô H tặng cho đất, nhưng thực tế cụ V đã cất nhà ở và quản lý, sử dụng ổn định diện tích đất

từ năm 1978 cho đến nay, còn cụ B không quản lý sử dụng đất, nhưng lại được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ B năm 1997 là cấp đồng loạt, trong khi cụ B không phải là người quản lý, sử dụng đất mà người trực tiếp quản lý, sử dụng đất là cụ V, nên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ B năm 1997 là không đúng đối tượng đối với phần diện tích cụ V đang quản lý sử dụng ổn định.

Theo quy định tại Điều 3 Quyết định số 63/2024/QĐ-UBND ngày 25/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai thì diện tích 190,9 m² không đủ điều kiện để được tách thửa, nên Bản án sơ thẩm đã buộc người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ B hoàn trả giá trị đất, sân, cây trồng trên đất (không di dời được) cho cụ V; đồng thời buộc cụ V tháo dỡ nhà, công trình phụ giao đất, sân, cây trồng trên đất cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ B và công nhận cho họ được quyền sử dụng đất tranh chấp và sở hữu sân, cây trồng trên đất là có căn cứ.

Tại phiên tòa sơ thẩm, các bên đương sự đều thống nhất kết quả định giá của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Minh Phát và trong Thửa đất số 341, diện tích 546 m² có 300 m² đất T và 216 m² đất vườn, Bản án sơ thẩm áp giá đất nông nghiệp để tính tiền bồi thường cho toàn bộ diện tích tranh chấp 190,9 m² đã là có lợi cho bị đơn, nên không có căn cứ để chấp nhận ý kiến của luật sư về giá đất.

Diện tích đất tranh chấp 190,9 m² trị giá 1.565.380.000 đồng nhưng người đại diện hợp pháp của cụ V chỉ yêu cầu bồi thường 1.200.000.000 đồng nên Bản án sơ thẩm đã ghi nhận và buộc người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ B hoàn trả giá trị đất, sân và cây trồng trên đất (không di dời được) cho cụ Vàng với tổng số tiền là 1.200.000.000 đồng + 2.918.400 đồng + 1.535.000 đồng = 1.204.453.400 đồng là có căn cứ.

[5] Do nguyên đơn được thanh toán giá trị đất và công nhận diện tích đất cho bị đơn nên Bản án sơ thẩm không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bị đơn, là phù hợp;

[6] Bà Đoàn Thị M kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của bà là có căn cứ và hợp pháp nên không có căn cứ để chấp nhận, giữ nguyên Bản án sơ thẩm theo đề nghị của Viện Công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân tối cao là phù hợp;

[7] Do không được chấp nhận kháng cáo nên bà Đoàn Thị M phải chịu án phí dân sự phúc thẩm;

[8] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm; về nghĩa vụ thi hành án; về trách nhiệm do chậm thi hành án không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

2. Không chấp nhận kháng cáo của bà Đoàn Thị M; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 126/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai;

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cụ Lê Thị V:

2.1.1. Buộc các đương sự: Đoàn Thị T, Đoàn Thị L, Đoàn Thị M, Đoàn Thị M¹, Huỳnh Thị Thùy D, Huỳnh Thị Thùy T¹ và Huỳnh Minh T² liên đới trách nhiệm thanh toán cho cụ Lê Thị V giá trị 190,9 m² đất với số tiền là 1.200.000.000 đồng và giá trị 01 sân đổ bê tông đá mi có diện tích 30,4 m²; 01 cây Cau; 01 cây Vú sữa; 20 cây Chuối với số tiền là 4.453.400 đồng. Tổng cộng 1.204.453.400 đồng (*Một tỷ hai trăm lẻ bốn triệu bốn trăm năm mươi ba ngàn bốn trăm đồng*);

Theo phân cụ thể như sau: Đoàn Thị T, Đoàn Thị L, Đoàn Thị M, Đoàn Thị M¹ mỗi người phải trả 240.890.680 đồng (*Hai trăm bốn mươi triệu tám trăm chín mươi ngàn sáu trăm tám mươi đồng*)/người; Các đương sự: Huỳnh Thị Thùy D, Huỳnh Thị Thùy T¹, Huỳnh Minh T² mỗi người phải trả 80.296.893 đồng (*Tám mươi triệu hai trăm chín mươi sáu ngàn tám trăm chín mươi ba đồng*)/người;

2.1.2. Buộc cụ Lê Thị V phải tháo dỡ, di dời các công trình gồm: 01 căn nhà có cấu trúc: Mái lợp tole, xà gồ gỗ; Vách khung gỗ tre, bọc tôn; Cột gỗ, một phần vách lá lợp bên trong; Cửa đi khung gỗ, lá; Nền láng xi măng; Bếp và nhà vệ sinh chung với nhà; Công có kết cấu: Cột sắt vuông cao 2,3 mét; Cánh cổng khung sắt lưới B40, cao 1,9 mét; 01 Cánh cổng cao 0,95 mét; 01 Hàng rào có kết cấu: Cột bê tông cốt thép 10 cm x 10 cm, cao 1,5 mét; Hàng rào lưới B40 cao 1,5 mét, dài 25,7 mét ra khỏi diện tích đất tranh chấp và giao cho các đương sự: Đoàn Thị T, Đoàn Thị L, Đoàn Thị M, Đoàn Thị M¹, Huỳnh Thị Thùy D, Huỳnh Thị Thùy T¹ và Huỳnh Minh T² được quyền sở hữu 01 sân đổ bê tông đá mi có diện tích 30,4 m²; 01 cây Cau; 01 cây Vú sữa; 20 cây Chuối và được quyền quản lý sử dụng diện tích 190,9 m² thuộc một phần Thửa đất số 341, Tờ bản đồ số 03 (tương ứng với Thửa đất số 107, Tờ bản đồ số 09 bản đồ địa chính mới) tại xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (Nay là xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai);

2.1.3. Công nhận các đương sự: Đoàn Thị T, Đoàn Thị L, Đoàn Thị M, Đoàn Thị M¹, Huỳnh Thị Thùy D, Huỳnh Thị Thùy T¹ và Huỳnh Minh T² được quyền sở hữu 01 sân đổ bê tông đá mi có diện tích 30,4 m²; 01 cây Cau; 01 cây Vú sữa; 20 cây Chuối và được quyền quản lý sử dụng diện tích 190,9 m² thuộc một phần Thửa đất số 341, Tờ bản đồ số 03 (tương ứng với Thửa đất số 107, Tờ bản đồ số 09 bản đồ địa chính mới) tại xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (Nay là xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai);

Hình thể, diện tích, kích thước, giáp giới phần đất 190,9 m² được xác định tại Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai, Chi nhánh Nhơn Trạch lập ngày 08/7/2023 (bút lục số 299);

2.2. Không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn cụ Lê Thị V yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 458203 do Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch cấp ngày 25/10/1997 cho cụ Huỳnh Thị B đối với một phần (phần đất tranh chấp) Thửa đất số 341, Tờ bản đồ số 03 (tương ứng với Thửa đất số 107, Tờ bản đồ số 09 bản đồ địa chính mới) tại xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai).

3. Bà Đoàn Thị M phải nộp án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) và được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu tiền số 0007215 ngày 10/11/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai;

4. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm; về nghĩa vụ thi hành án; về trách nhiệm do chậm thi hành án không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị;

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Công tố và Kiểm sát XXPT VKSNDTC tại TP.HCM;
- Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- THADS tỉnh Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP, TPQ (23b).

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

Phạm Văn Công

