TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do- Hạnh phúc**

Bản án số: **52**/2025/DS-PT
Ngày: 26/02/2025
V/v: "Kiện đòi quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy một phần văn bản phân chia di sản thừa kế và tranh chấp quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Ký

Các Thẩm phán: Ông Võ Văn Toàn

Ông Vũ Hồng Luyến

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Nguyễn Ngọc Châu – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Sương - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 02 năm 2025, tại Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 262/2024/TLPT-DS ngày 30 tháng 10 năm 2024 về việc "Kiện đòi quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy một phần văn bản phân chia di sản thừa kế và tranh chấp quyền sử dụng đất". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2024/DS-ST ngày 23/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 324/2024/QĐ-PT ngày 20 tháng 12 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 29/2025/QĐ-PT ngày 14 tháng 01 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: **Ông Tô Văn K**, sinh năm 1978; Địa chỉ: Tổ 6, Ấp X, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp : Luật sư Đỗ Thị Bảo L và Luật sư Phạm Quốc Tr - Văn phòng luật sư Phạm Quốc Tr - Đoàn luật sư tỉnh Đồng Nai ; Địa chỉ: ZX/ZY đường Võ Thị S, khu phố X3, phường TN, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- *Bị đơn*: **Bà Huỳnh Thị Q**, sinh năm 1964. Địa chỉ: Tổ 6, Ấp X, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai. Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Thúy H, sinh năm 1995, nơi thường trú: Xóm MĐ, xã MH, huyện QH, tỉnh Nghệ An. Địa

chỉ liên hệ: Đường Nguyễn D, tổ Z1, khu phố X2, phường Q1, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp : Luật sư Nguyễn Như T - Công ty Luật TNHH MTV DTK - Đoàn luật sư tỉnh Đồng Nai.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1942. Địa chỉ: Ấp X, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

+ Bà Tô Thị M, sinh năm 1972. Địa chỉ: Ấp X, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

+ Bà Tô Thị X, sinh năm 1960. Địa chỉ: Ấp X, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

+ Bà Tô Thị Th, sinh năm 1968. Địa chỉ: Ấp X, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà V, bà M, bà X, bà Th: Ông Tô Văn K, sinh năm 1978. Địa chỉ: Ấp X, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai (Văn bản ủy quyền ngày 25/6/2019 - BL 04).

+ Bà Huỳnh Thị R, sinh năm 1967. Địa chỉ: Tổ 6, Ấp X, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

+ UBND huyện V, tỉnh Đồng Nai. Địa chỉ: Đường NTT, khu phố X4, thị trấn VÁ, huyện V, tỉnh Đồng Nai. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quang P - Chủ tịch UBND huyện V; Người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Hồng V1 - Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện V.

+ Ông Huỳnh Văn Â, sinh năm 1984. Địa chỉ: Tổ Z, ấp X1, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

+ Bà Nguyễn Ngọc Th1, sinh năm 1983. Địa chỉ: Tổ Z, ấp X1, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

+ Cháu Nguyễn Thị Thanh Ng, sinh năm 2010 (do ông Huỳnh Văn Â và bà Nguyễn Ngọc Th1 là đại diện hợp pháp).

(Luật sư L; bà H, bà Q có mặt; các đương sự khác vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ nguyên đơn ông Tô Văn K đồng thời là người đại diện người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị V, bà Tô Thị M, bà Tô Thị X và bà Tô Thị Th trình bày:

Gia đình ông có thửa đất số 126 tờ bản đồ số 53 xã T bên cạnh thửa đất số 124 của bà Huỳnh Thị Q, thửa đất của gia đình ông và gia đình bà Q đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất, sau mỗi lần gia đình bà Q sửa chữa nhà lại lấn sang nhà ông một phần diện tích, sau đó đến khi ông sửa chữa nhà thì bà Q cho rằng ông lấn chiếm đất của bà Q. Do không đồng ý nên gia đình ông làm đơn gửi lên UBND xã hòa giải, khi UBND xã làm việc và ông đã mời Văn phòng đăng ký tỉnh Đồng Nai đo đạc xác định bà Q đã lấn chiếm sang

đất của nhà ông nhưng bà Q không đồng ý trả lại. Nay ông làm đơn khởi kiện tại Tòa yêu cầu bà Huỳnh Thị Q phải trả lại cho gia đình ông phần diện tích đất đã lấn chiếm theo giấy chứng nhận QSD đất của hai bên đã được cấp, yêu cầu trả bằng đất.

Đối với yêu cầu phản tố của bà Huỳnh Thị Q về việc Yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất, Hủy một phần văn bản phân chia di sản thừa kế và Tranh chấp QSD đất, sau đó bà Q đã rút toàn bộ yêu cầu phản tố thì ông nhất trí và không có ý kiến gì.

Ông đồng ý với bản đồ đo vẽ lại, chứng thư thẩm định giá và đề nghị Tòa án sử dụng làm căn cứ để giải quyết vụ án.

Về chi phí tố tụng và án phí đề nghị theo quy định của pháp luật ai thua kiện thì người đó phải chịu. Đối với phần chi phí đo đạc lại ông K tự nguyện chịu.

- Bị đơn bà Huỳnh Thị Q trình bày:

Ranh giới đất giữa bà với gia đình ông K là hàng ranh dâm bụt đã có từ xưa, sau đó đến năm 1995 thì bà xây dựng hàng rào, đến năm 2003 thì bà xây nhà sát tường rào cũng không có ai tranh chấp gì, năm 2011 nhà nước có chủ trương thu hồi và bồi thường cũng không có ai tranh chấp gì. Năm 2016 mẹ bà mất, bà có đi làm lại giấy tờ đất cũng không ai có tranh chấp gì. Vì vậy bà đã làm xong giấy tờ nhà đất. Đến năm 2019 UBND xã T có mời bà lên làm việc tranh chấp QSD đất với gia đình ông K. Bà Q khẳng định không có lấn chiếm đất của gia đình ông K như ông K trình bày, nên không đồng ý trả lại.

Ngày 15/12/2023 bà có đơn phản tố, Yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất của ông Tô Văn Đ (là cha của ông K), Yêu cầu hủy một phần văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 17/05/2016 đối với thửa đất số 124, 125 tờ bản đồ số 53 xã T hiện đang do bà và bà Huỳnh Thị R đang quản lý sử dụng, kiến nghị Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đồng Nai thu hồi giấy chứng nhận QSD đất của bà và bà Huỳnh Thị R vì cấp không đúng với hiện trạng sử dụng đất gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Q, Yêu cầu công nhận QSD đất theo hiện trạng đo vẽ lại mà Tòa án đã đi đo vẽ cùng cơ quan chuyên môn.

Ngày 14/3/2024 bà có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu phản tố và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và căn cứ vào giấy chứng nhận QSD đất của các bên đã được cấp và ranh bản đồ địa chính để làm cơ sở giải quyết vụ án.

Bà Q đồng ý với bản đồ đo vẽ lại, chứng thư thẩm định giá và đề nghị Tòa án sử dụng làm căn cứ để giải quyết vụ án.

Về chi phí tố tụng và án phí đề nghị theo quy định của pháp luật ai thua kiện thì người đó phải chịu. Đối với phần chi phí đo đạc lại ông K tự nguyện chịu bà Q nhất trí và không có ý kiến gì.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Â và bà Nguyễn Ngọc Th1 và là người đại diện hợp pháp của cháu Nguyễn Thị Thanh Ng trình bày: Gia đình ông bà đang sinh sống trên thửa đất này là của bà Huỳnh Thị Q, gia đình ông bà chỉ sống cùng với bà Q trên căn nhà này. Do vậy

việc tranh chấp đất này không liên quan gì đến vợ chồng ông bà, nên ông bà không có ý kiến gì về việc tranh chấp nêu trên.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị R trình bày: Hiện tại bà đang ở trên đất của bà nhưng bà Q và ông K tranh chấp ra sao thì bà không biết, bà không có tranh chấp gì đối với phần đất giữa ông K với bà Q, hiện tại do Văn phòng công chứng làm lộn thửa đất của bà sang cho bà Q và bà Q sang của bà, nguyện vọng của bà là không có tranh chấp gì hết, để bà xin cấp lại sổ cho đúng V trí của bà mà thôi.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện V do người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Hồng V1 trình bày:

Đối với việc cấp giấy chứng nhận QSD đất của thửa đất số 124; 125 cho bà Ngô Thị B và thửa 126 cho ông Tô Văn Đ cùng tờ bản đồ số 53 xã T là đúng trình tự thủ tục của Luật đất đai năm 2003. Còn việc bà Huỳnh Thị Q và bà Huỳnh Thị R được gia đình phân chia di sản sau đó được Sở tài nguyên môi trường cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất cho bà Q và bà R. Do đó đề nghị Tòa án huyện Vĩnh Cửu liên hệ với Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đồng Nai, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Luật sư Đỗ Thị Bảo L trình bày: Đối với phần diện tích đất của gia đình ông K và gia đình bà Q đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất, hiện tại các bên cũng đề nghị Tòa án giải quyết vụ án căn cứ vào giấy chứng nhận QSD đất của hai bên và ranh bản đồ địa chính để giải quyết. Vì vậy theo bản vẽ mà Tòa án đi đo đạc thì bà Q đã lấn chiếm sang đất ông K, do đó đề nghị Tòa án buộc bà Q phải dỡ nhà để trả lại QSD đất phần diện tích đất đã lấn chiếm. Đối với ý kiến trình bày của luật sư Tuấn cho rằng ông K không có quyền khởi kiện vì cha ông K chết mà chưa làm văn bản phân chia thừa kế nên ông K không có quyền khởi kiện là không có cơ sở, vì đang có tranh chấp như vậy thì không thể làm thủ tục thừa kế như ông Tuấn đề nghị. Vì vậy đề nghị Tòa án không chấp nhận ý kiến này. Đối với ý kiến của luật sư Tuấn cho rằng Tòa án đưa thiếu tư cách tố tụng vì cha ông K chết thì hàng thừa kế thứ nhất của cha ông K là cha, mẹ, vợ, con, nên phải đưa cô, dì, chú, bác của ông K vào tham gia tố tụng mới đảm bảo tư cách tố tụng là không phù hợp với quy định của pháp luật. Vì cha ông K chết đã lâu, nay do cha ông K chết nên ông K mới thay mặt gia đình đi khởi kiện, nên việc đưa cô, dì, chú, bác như luật sư Tuấn yêu cầu là không có cơ sở. Vì vậy đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu này.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Luật sư Phạm Quốc Tr: Có đơn xin vắng mặt, không có lời trình bày.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Luật sư Nguyễn Như T trình bày: Tại biên bản hòa giải tại UBND xã thì bà V (mẹ ông K) là người làm đơn giải quyết tranh chấp, còn ông K chỉ là người đại diện bà V, nhưng nay khởi kiện lên tòa ông K là người làm đơn khởi kiện là không đúng quy định của pháp luật. Vì người làm đơn giải quyết tranh chấp tại xã mới có quyền khởi kiện và làm đơn khởi kiện tại Tòa, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét. Đối với thửa đất số 126 tờ bản đồ số 53 xã T đang do ông Tô Văn Đ là cha của ông K đứng tên trên giấy chứng nhận QSD đất, do ông K chưa làm thủ tục sang

tên theo quy định nên ông K không có quyền khởi kiện đối với bà Q, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét. Tòa án đã bỏ sót tư cách tố tụng, cụ thể cha ông K đã chết vậy hàng thừa kế thứ nhất của cha ông K gồm cha, mẹ, vợ chồng con cái, hiện nay cha ông K chết thì ông, bà nội ông K là hàng thừa kế thứ nhất, nay ông bà nội ông K đã chết thì phải đưa cô, dì, chú, bác vào tham gia tố tụng mới đảm bảo quyền lợi cho các bên, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét. Đối với thửa đất số 126 đang đứng tên ông Đ chưa sang tên cho ông K, chưa có cơ sở để công nhận QSD đất cho ông K, chỉ căn cứ vào bản đồ đo vẽ là không có cơ sở để chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử chỉ xem xét bản đồ đo vẽ là tài liệu tham khảo. Theo bản vẽ thì một phần diện tích đất của ông K cũng bị người khác lấn chiếm, nhưng Tòa án không đưa những người này vào tham gia tố tụng là không phù hợp. Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông K mà buộc bà Q phải đập nhà để trả đất là không hợp lý. Đối với giấy ủy quyền của gia đình ông K thì trong giấy không có phần nào giao quyền cho ông K đi khởi kiện. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ trả đơn khởi kiện cho ông K.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2024/DS-ST ngày 23/7/2024, Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu áp dụng Điều 26; 35; 39; 85; 86; 147; 157; 165; 217; 227; 269; 271; 273; 278; 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 158; 159; 160 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166; 170 Luật đất đai. 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, Tuyên xử:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc bà Huỳnh Thị Q phải có trách nhiệm trả cho gia đình ông Tô Văn K số tiền là 170.149.900 đồng, cụ thể là ông Tô Văn K. Bà Huỳnh Thị Q có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục chỉnh lý sang tên phần diện tích đất là 13,7m^2 + 0,2m^2 tại các điểm 13,5,6,7,25,13 và 25,8,c,25 theo bản vẽ số: 1781/2023 ngày 25/7/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh V tại thửa đất số 126 tờ bản đồ số 53 xã T theo quy định vào phần diện tích đất của mình.

- Buộc gia đình ông Tô Văn K, cụ thể là ông Tô Văn K phải giao cho bà Q các giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất để bà Q làm thủ tục sang tên theo quy định.

- Đình chỉ yêu cầu phản tố về việc "Yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất, Yêu cầu hủy một phần văn bản phân chia di sản thừa kế và Tranh chấp QSD đất" của bà Huỳnh Thị Q.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 05/10/2023 bị đơn bà Huỳnh Thị Q kháng cáo lý do: Đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ, vi phạm thủ tục tố tụng. Cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải trả cho ông K giá trị quyền sử dụng đất mà gia đình bị đơn đã xây dựng gần 30 năm là một phán quyết thiếu khách quan, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích của bị đơn.

Tại phiên tòa bị đơn thay đổi nội dung kháng cáo như sau: Đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm lý do Bản án sơ thẩm vi phạm tố tụng, không xem xét nguồn gốc đất, không xác minh hàng thừa kế của ông Đ, các nội dung

ủy quyền không hợp lệ, không nêu rõ tên vụ án, tranh chấp với ai", những người lấn chiếm một phần thửa đất ông K nhưng không đưa họ tham gia tố tụng; thủ tục hòa giải tại địa phương không đúng chủ thể; Cấp sơ thẩm chỉ xem xét chứng cứ một phía, không có căn cứ. Đề nghị cấp phúc thẩm chồng ghép bản đồ hiện trạng với bản đồ địa chính tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa:

Việc chấp hành pháp luật về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Bà V, bà M, bà X, bà Thảo ủy quyền cho ông Tô Văn K ngày 25/6/2019 được chính quyền địa phương xác nhận nên ông K được thực hiện quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn. Ông K tham gia buổi hòa giải tại UBND xã T đối với thửa đất tranh chấp trên với bà Q là đúng quy định pháp luật. Bị đơn không cung cấp được ai là người lấn chiếm đất của ông K đối với diện tích đất tranh chấp. Nếu ông K bị lấn chiếm đất ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của mình, ông K có quyền khởi kiện để bảo vệ quyền lợi và hợp pháp, do vậy bị kháng cáo về việc bỏ sót tư cách tố tụng của người lấn chiếm đất của ông K.

Thửa đất số 126 tờ bản đồ số 53 xã T theo các bên trình bày có nguồn gốc từ cha ông K để lại và cha ông K là ông Tô

Văn Đ đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất bên cạnh thửa đất của gia đình bà Q. Đối với thửa đất số 124, 125 tờ bản đồ số 53 xã T là do cha mẹ bà Q để lại cho. Như vậy về nguồn gốc thửa đất các bên trình bày là TN không có tranh chấp về nguồn gốc. Căn cứ vào bản vẽ số: 1781/2023 ngày 25/7/2023 thể hiện bà Q có lấn sang phần đất của ông K với diện tích đất là 13,7m^2 + 0,2m^2 tại các điểm 13,5,6,7,25,13 và 25,8,c,25. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Q phải trả lại cho ông K phần diện tích đất lấn chiếm là có cơ sở. Tuy nhiên, do phần diện tích đất bà Q lấn chiếm bà Q đã xây dựng nhà trên đất nếu trả đất thì phải đập một phần tường nhà, ảnh hưởng đến toàn bộ kết cấu căn nhà. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn thanh toán giá trị bằng tiền cho nguyên đơn số tiền là 170.149.900 đồng là phù hợp với quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Thị Q, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 35/2024/DS-ST ngày 23/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Huỳnh Thị Q trong hạn luật định và được miễn nộp tiền tạm ứng án phí kháng cáo nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Thị Q nhận thấy:

Về nguồn gốc thửa đất số 126 tờ số 53 xã T theo các bên trình bày có nguồn gốc từ cha ông K để lại và cha ông đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất bên cạnh thửa đất của gia đình bà Q. Đối với thửa đất số 124, 125 tờ bản đồ số 53 xã T là do cha mẹ bà Q để lại cho. Như vậy về nguồn gốc thửa đất các bên trình bày là TN không có tranh chấp về nguồn gốc.

Cấp sơ thẩm căn cứ giấy chứng nhận QSD đất của cha ông K đã được cấp, bản đồ địa chính là phù hợp với lời trình bày của bị đơn là có căn cứ, phù hợp với tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của bị đơn, nên được ghi nhận. Do vậy, buộc bà Huỳnh Thị Q phải có trách nhiệm trả lại phần diện tích đất lấn chiếm theo bản vẽ số: 1781/2023 ngày 25/7/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh V, phần diện tích đất lấn chiếm là 13,7m^2 + 0,2m^2 tại các điểm 13,5,6,7,25,13 và 25,8,c,25 là có căn cứ nên được chấp nhận.

Đối với lời trình bày của bà Q, đề nghị Tòa án căn cứ vào giấy chứng nhận QSD đất của các bên và ranh bản đồ địa chính để làm cơ sở giải quyết vụ án, nếu bên nào lấn sang thì buộc phải trả lại bên kia, lời trình bày của bà Q là căn cứ vào giấy chứng nhận QSD đất và bản đồ địa chính nên được ghi nhận.

Đối với lời trình bày của bà Huỳnh Thị R đề nghị Tòa án xem xét giải quyết tranh chấp giữa ông K với bà Q theo quy định của pháp luật, bà không có ý kiến và không có tranh chấp gì. Nay giấy chứng nhận QSD đất của bà và bà Huỳnh Thị Q bị cấp lộn thửa. Vì vậy để bà và bà Q tự làm thủ tục đổi sổ lại với nhau, không yêu cầu Tòa án xem xét, nên được ghi nhận.

Đối với việc cấp giấy chứng nhận QSD đất cấp lần đầu cho ông Tô Văn Đ nay là thửa đất số 126 tờ bản đồ số 53 xã T được cấp vào năm 1993, cùng thời điểm này mẹ của bà Q là bà Ngô Thị B cũng được cấp giấy chứng nhận lần đầu nay là thửa đất số 124 và 125 tờ bản đồ số 53 xã T đã sang tên cho bà Q và bà R. Như vậy việc kê khai đăng ký các bên đều thực hiện cùng lúc và cấp giấy cùng thời điểm.

Về quá trình sử dụng đất theo đại diện bà Q trình bày trước đây là hàng rào ngăn cách giữa hai bên bằng hàng cây dâm bụt, sau đó đến năm 1995 bà Q chặt hàng dâm bụt xây tường rào, đến năm 2003 thì bà Q xây nhà, sau đó đến năm 2011 và năm 2016 nhà nước thu hồi một phần để mở rộng đường 768 cũng không có ai tranh chấp gì. Xét thấy theo như bà Q trình bày việc sử dụng cũng như quá trình nhà nước thu hồi giải phóng mặt bằng đều căn cứ vào giấy chứng nhận QSD đất của các bên và các bên TN theo giấy chứng nhận của các bên để được đền bù, nên không xảy ra tranh chấp. Tại phiên tòa bà Q cũng khẳng định khi bị nhà nước thu hồi một phần diện tích đất để mở rộng đường là hơn 50m^2 và bà cũng được bồi thường hơn 50m^2 tương ứng với phần diện tích đất trong sổ của bà, gia đình bà và ông K cũng không ai có ý kiến gì.

Tại văn bản số 1156/UBND-NC ngày 28/02/2024 của UBND huyện V đã kết luận:Việc cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Tô Văn Đ và cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất cho bà Huỳnh Thị Q và bà Huỳnh Thị R là đúng theo trình tự thủ tục của Luật đất đai.

Căn cứ vào bản vẽ số:1781/2023 ngày 25/7/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh V, phần diện tích đất bà Q đang sử dụng tại

thửa đất số 125 đã lấn sang thửa đất số 126 tờ bản đồ số 53 xã T cụ thể phần lấn chiếm là 13,7m^2 + 0,2m^2 tại các điểm 13,5,6,7,25,13 và 25,8,c,25. Qua trình bày của các bên đương sự thì đề nghị Tòa án căn cứ vào giấy chứng nhận QSD đất, bản đồ địa chính. Cấp sơ thẩm buộc bà Huỳnh Thị Q phải trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm nêu trên là phù hợp với quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu của ông Tô Văn K đề nghị Tòa án buộc bà Huỳnh Thị Q phải có trách nhiệm trả lại cho ông phần đất tranh chấp, yêu cầu nhận bằng đất. Xét thấy tại hồ sơ các bên đều thể hiện đề nghị Tòa án căn cứ vào giấy chứng nhận QSD đất, bản đồ địa chính và thể hiện bà Q có lấn sang một phần diện tích đất của gia đình ông K, nhưng do phần diện tích đất lấn chiếm này là một phần tường nhà của bà Q nếu trả bằng đất thì phải đập bỏ tường nhà, như vậy sẽ không đảm bảo kết cấu của căn nhà nên không thể trả bằng quyền sử dụng đất, cấp sơ thẩm cho ông K mà trả bằng giá trị quyền sử dụng đất là phù hợp với quy định của pháp luật.

Đối với chứng thư thẩm định giá được các bên TN đề nghị Tòa án sử dụng làm căn cứ để giải quyết vụ án, giá đất được định giá cụ thể như sau: đất ở (ONT) có giá là 12.241.000 đồng/m^2; đất nông nghiệp (HNK) có giá là 8.201.000 đồng/m^2. Do phần diện tích đất lấn chiếm bà Q đã xây nhà trên đất. Vì vậy áp dụng loại đất ONT có giá là 12.241.000 đồng/m^2 x 13,9m^2 = 170.149.900 đồng.

Đối với yêu cầu phản tố của bà Huỳnh Thị Q, về việc công nhận QSD đất theo hiện trạng; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất của ông Tô Văn Đ và Yêu cầu hủy văn bản phân chia di sản thừa kế của bà Huỳnh Thị Q và bà Huỳnh Thị R vô hiệu. Trong quá trình giải quyết vụ án bà Q đã rút toàn bộ yêu cầu phản tố, cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Q là có căn cứ pháp luật.

Đối với phần diện tích đất nằm ngoài phần tranh chấp có diện tích là 17.7m^2 tại các điểm 11, b, a,1,11 của bản vẽ không yêu cầu tranh chấp, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét. Đối với phần diện tích đất các bên chỉ dẫn nằm ngoài thửa đất của các bên và thuộc lề đường, các bên cũng không có tranh chấp phần này, nên Hội đồng xét xử không xem xét đến phần này. Đối với phần diện tích đất các bên chỉ dẫn nằm ngoài thửa đất của các bên và thuộc bờ sông Đồng Nai, các bên cũng không có tranh chấp phần này, nên Hội đồng xét xử không xem xét đến phần này.

Đối với việc cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất của bà Huỳnh Thị Q và bà Huỳnh Thị R, thửa đất của bà Q đang ở cấp cho bà R và bà R đang ở cấp cho bà Q, đây là sự nhầm lẫn trong thủ tục hành chính. Các bên có thể liên hệ cơ quan có thẩm quyền để cấp đổi lại. Vì vậy Hội đồng xét xử không xét đến vấn đề này.

[3] Từ những phân tích, nhận định nêu trên, hội đồng xét xử xét thấy, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ, đúng quy định. Do phần diện tích đất lấn chiếm bà Q đã xây nhà nên buộc bà Q phải thanh toán giá trị QSD đất cho ông K theo quy định của pháp luật.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn cho rằng bản án sơ thẩm vi phạm tố tụng, không xem xét nguồn gốc đất, không xác minh hàng thừa kế của ông Đ,

các nội dung ủy quyền không hợp lệ, không nêu rõ tên vụ án, tranh chấp với ai", những người lấn chiếm một phần thửa đất ông K nhưng không đưa họ tham gia tố tụng; thủ tục hòa giải tại địa phương không đúng chủ thể; Cấp sơ thẩm chỉ xem xét chứng cứ một phía, không có căn cứ. Đề nghị cấp phúc thẩm chồng ghép bản đồ hiện trạng với bản đồ địa chính tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu.

[5] Quan điểm của bị đơn không phù hợp với nhận định của hội đồng nên không được chấp nhận. Lý do: Về nguồn gốc đất các bên đã TN, không có ý kiến; Về những người lấn chiếm đất của ông K không ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn, không liên quan đến vụ án này, ông K có quyền khởi kiện vụ kiện khác. Về thủ tục hòa giải tại địa phương: Biên bản hòa giải đã thể hiện rõ thửa đất tranh chấp, thành phần hợp lệ nên được coi đã là hòa giải tại địa phương. Về việc chồng ghép bản đồ: Bị đơn đã đồng ý bản vẽ, đã được cơ quan có thẩm quyền xác định bà Q lấn chiếm đất, do vậy việc đo vẽ là không cần thiết. Do vậy, bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, vi phạm tố tụng là không có căn cứ chấp nhận kháng cáo, cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa về việc không chấp nhận kháng cáo của bị đơn phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[7] Án phí dân sự phúc th ẩm: Bà Huỳnh Thị Q là người cao tuổi và có đơn xin miễn giám án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi bổ sung năm 2017): Không chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Thị Q, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 35/2024/DS - ST ngày 23/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.

Áp dụng các Điều 158; 159; 160 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 166; 170 Luật đất đai. 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tô Văn K với bị đơn bà Huỳnh Thị Q về việc "Kiện đòi quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy một phần văn bản phân chia di sản thừa kế và tranh chấp quyền sử dụng đất".

+ Buộc bà Huỳnh Thị Q phải có trách nhiệm trả cho gia đình ông Tô Văn K số tiền là 170.149.900 đồng, cụ thể là ông Tô Văn K.

Bà Huỳnh Thị Q có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục chỉnh lý sang tên phần diện tích đất là 13,7m^2 + 0,2m^2 tại các điểm 13,5,6,7,25,13 và 25,8,c,25 theo bản vẽ số: 1781/2023 ngày 25/7/2023 của Văn

phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh V tại thửa đất số 126 tờ bản đồ số 53 xã T theo quy định vào phần diện tích đất của mình.

+ Buộc gia đình ông Tô Văn K, cụ thể là ông Tô Văn K phải giao cho bà Q các giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất để bà Q làm thủ tục sang tên theo quy định.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Huỳnh Thị Q về việc *"Yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất, Yêu cầu hủy một phần văn bản phân chia di sản thừa kế và Tranh chấp QSD đất"*.

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

3. Về án phí phúc thẩm: Bà Huỳnh Thị Q được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

4. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm có hiệu lực pháp luật.

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

Nơi nhận:
- TAND H. Vĩnh Cửu;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục THAD H. Vĩnh Cửu;
- Đương sự trong vụ án;
- Lưu.

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

(Đã ký tên và đóng dấu)

Lê Thị Ký