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

Bản án số: 245/2025/DS-PT
Ngày 22-7-2025
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH E

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Hương

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Ngọt

Bà Nguyễn Thị Rẻn

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Tấn Vũ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh E.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh E tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Ngân - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh E xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 122/2025/TLPT-DS ngày 21/4/2025 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2025/DS-ST ngày 14/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1508/2025/QĐ-PT ngày 05/5/2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị L, sinh năm 1957 (có mặt)

Địa chỉ: Số 168/GCH, ấp G, xã Đ, huyện B, tỉnh E.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà L: Luật sư Lê Văn M - Văn phòng luật sư Lê Vũ Hồng H thuộc Đoàn luật sư tỉnh E.

2. *Bị đơn*:

2.1. Bà Nguyễn Thị D1, sinh năm 1936 (có mặt)

Địa chỉ: Số 115/GC, ấp G, xã Đ, huyện B, tỉnh E.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà D1: Ông Lê Huỳnh Nhựt Thiện - Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh E.

2.2. Bà Nguyễn Thị B1, sinh năm 1968(có mặt)

Địa chỉ: Số 69B, ấp A, xã M, huyện TP, tỉnh E.

Chỗ ở hiện nay: Số 115/GC, ấp G, xã Đ, huyện B, tỉnh E.

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

3.1. Bà Trần Thị B, sinh năm 1961(có mặt)

Địa chỉ: Số 06 đường 19/5, khu phố 5, thị trấn B, huyện B, tỉnh E.

3.2. Bà Trần Thị X, sinh năm 1957

Địa chỉ: Số 122/GCO, ấp G, xã Đ, huyện B, tỉnh E.

3.3. Bà Trần Thị P, sinh năm 1967. Địa chỉ: số 148/GCH, ấp Giồng Chuối, xã Đ, huyện B, tỉnh E.

3.4. Ông Trần Văn D3, sinh năm 1970

Địa chỉ: Số 142/TNG, ấp T6, xã B, huyện B, tỉnh E.

3.5. Ông Trần Văn Tr, sinh năm 1979

Địa chỉ: Số 110/GCH, ấp G, xã Đ, huyện B, tỉnh E.

3.6. Bà Trần Thị T61, sinh năm 1963

Địa chỉ: Số 033/GCO, ấp G, xã Đ, huyện B, tỉnh E.

3.7. Ông Trần Văn Tr3, sinh năm 1975

Địa chỉ: Số 209/GCH, ấp G, xã Đ, huyện B, tỉnh E.

3.8. Bà Trần Thị Ch1, sinh năm 1969

Địa chỉ: Số 85, khu phố 4, thị trấn B, huyện B, tỉnh E.

Người đại diện theo ủy quyền của bà X, bà P, ông D3, ông Tr, bà T61, ông Tr3, bà Ch1: Bà Trần Thị L, sinh năm 1957

Địa chỉ: Số 168/GCH, ấp G, xã Đ, huyện B, tỉnh E.

3.9. Bà Nguyễn Thị Tr, sinh năm 1946(vắng mặt)

Địa chỉ: Số 14/3 ấp An Hòa, xã Mỹ An, huyện TP, tỉnh E.

3.10. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1951. Địa chỉ: 59/3 ấp An Hòa, xã Mỹ An, huyện TP, tỉnh E.

3.11. Bà Nguyễn Thị T8, sinh năm 1955(vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp 1, xã S, huyện Q, tỉnh Đ.

3.12. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1961(vắng mặt)

Địa chỉ: Số nhà 64/3, ấp An Hòa, xã M, huyện TP, tỉnh E.

3.13. Ông Lê Văn C, sinh năm 1970(có mặt)

Địa chỉ: Ấp C, xã Đ, huyện B, tỉnh E.

3.14. Bà Võ Thị Th1, sinh năm 1976(vắng mặt)

Địa chỉ: Số 13/3 ấp A, xã M, huyện TP, tỉnh E.

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Trần Thị L; bị đơn bà Nguyễn Thị D1, bà Nguyễn Thị B1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Trần Thị L trình bày:

Bà tranh chấp với bà Nguyễn Thị D1, bà Nguyễn Bé Thị Ba thửa đất 173, tờ bản đồ số 2, diện qua đo đạc thực tế 729,2m^2, mục đích sử dụng đất ở tại nông thôn + cây lâu năm, tọa lạc tại ấp Giồng Chuối, xã Đ, huyện B, tỉnh E.

Theo bà được biết thửa đất tranh chấp có nguồn gốc của cụ Trần Văn Chân (ông của bà D1), trước đây cụ Trần Văn Tảnh (ông nội bà) cày thuê cho cụ Chân nhưng không lấy công nên cụ Chân cho vợ chồng cụ Trần Văn Tảnh và Cao Thị Thà cất nhà ở từ năm 1951, việc cho ở chỉ bằng lời nói. Cụ Tảnh, cụ Thà ở đến năm 1972 thì về đất nhà cất nhà ở, để nhà và đất này lại cho con là cụ Trần Văn Ngoan và cụ Nguyễn Thị Hoảnh (cha mẹ bà) ở. Năm 1983, bà đi bộ đội về, cụ Ngoan họp mặt các con và thống nhất để phần đất này cho bà hưởng, cụ Ngoan về đất ruộng tại ấp Giồng Cốc, xã Đ cất nhà ở. Năm 1983, bà về ở trên đất, năm 1997 bà kê khai đăng ký quyền sử dụng đất, khi kê khai không ai ngăn cản tranh chấp, đến ngày 18/11/1997 bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 173, tờ bản đồ số 2, diện tích 1139m^2. Năm 2000, nhà cũ bị hư nên bà dỡ bỏ để cất lại nhà mới thì bà Nguyễn Thị Tới (em ruột bà D1) đến ngăn cản, Ủy ban nhân dân (UBND) xã Đ đến lập biên bản đình chỉ không cho cất nhà, bà chấp hành không xây nhà. Năm 2000, bà Tới có đơn tranh chấp đến Tòa án nhân dân (TAND) huyện B yêu cầu giải quyết nhưng sau đó rút đơn khởi kiện (năm 2004). Tháng 6/2001, bà D1 và bà B1 có cất nhà tạm bợ trên đất được 1- 2 năm thì dỡ bỏ, từ đó không ở trên đất nữa. Từ tháng 6/2001, bà không ở trên đất nữa mà về phần đất gần đó cất nhà ở và tới lui trông coi đất, bà đến trồng trọt và thuê xe đổ đất bồi lấp thì bà D1 ngăn cản, làm đơn thưa đến UBND xã Đ, cán bộ xã động viên đất đang tranh chấp không làm phát sinh thêm tài sản nên bà để đất trống. Sau đó, bà D1 có đơn tranh chấp đất gửi đến Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B, ngày 22/9/2014 Chủ tịch UBND huyện B ban hành Công văn số 146 trả lời đơn của bà D1 là không đủ điều kiện thụ lý, sau đó bà D1 tiếp tục tranh chấp, đến ngày 11/10/2016 UBND huyện B ban hành Quyết định số 1801/QĐ-UBND thu hồi và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện B đã cấp cho bà ngày 18/11/1997. Không đồng ý Quyết định trên, bà khởi kiện vụ án hành Ch1 đến TAND tỉnh E, tại bản án hành Ch1 sơ thẩm số 09/2017/HC-ST ngày 25/7/2017 của TAND tỉnh E không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà, bà không có kháng cáo, bản án có hiệu lực pháp luật. Từ năm 2017, đến nay chưa ai đăng ký kê khai đối với phần đất này.

Bị đơn cho rằng năm 1996 cụ Chích có đơn tranh chấp đất là hoàn toàn không có. Đơn tranh chấp năm 1996 ghi tên cụ Chích có xác nhận của ông Huỳnh Trọng Ưu - Trưởng Phòng Địa Ch1 huyện B là không phải do cụ Chích viết mà con con cụ Chích là bà Tới viết nhưng không có gửi đơn này cho UBND xã, vì vậy bà mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đất tranh chấp có hiện trạng trước đây là đất giồng nhưng cây cối mọc hoang, cụ Tảnh chặt cây bồi lấp bằng phẳng mới cất nhà ở, khi bà về ở có vét ao nuôi cá ở phía sau nhưng hiện nay ao đã lạn dần. Gia đình bà có tu bổ bồi lấp đất hàng năm, ước lượng hơn 300 khối đất.

Tài sản trên đất gồm: 02 cây dừa lâu năm, 02 cây me lớn, 01 cây tràm, 01 cây trâm bầu, 01 phần bụi tre ở phía sau, 01 giếng nước xi măng không còn giá trị sử dụng và 01 ống giếng nước xi măng. Dừa, me, tràm, tre là do cha và chồng của bà trồng, trâm bầu là tự mọc, giếng nước và ống giếng nước là tài sản của bà. 01 bụi tre ở phía trước khi địa phương làm đường đã chặt bỏ nên không còn.

Bà yêu cầu bị đơn bà D1, bà B1 trả lại diện tích đất qua đo đạc thực tế 729,2m^2 thuộc thửa đất 173, tờ bản đồ số 2 (thửa mới là 229, tờ bản đồ 6), tọa lạc tại ấp Giồng Chuối, xã Đ huyện B, tỉnh E cho bà. Trường hợp yêu cầu của bà không được chấp nhận thì bà yêu cầu bị đơn hoàn trả công cải tạo, tu bổ bồi lấp đất cho bà.

Bà đồng ý với kết quả đo đạc ngày 14/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B và kết quả định giá ngày 14/4/2023, định giá bổ sung ngày 06/12/2024 của Hội đồng định giá.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn bà Nguyễn Thị D1 trình bày:

Đất tranh chấp có nguồn gốc của ông ngoại bà - cụ Trần Văn Chân (cha cụ Trần Thị Chích) cho vợ chồng cụ Trần Văn Tảnh (ông nội bà L) cất nhà ở tạm đến khi nào mua được đất thì trả lại, việc cho ở nhờ chỉ bằng lời nói, lúc cho ở cũng không nói diện tích bao nhiêu, cho ở năm nào không nhớ. Lúc cho ở chỉ có nền nhà chưa tới 100m^2, sau đó cho cất thêm chuồng trâu, chuồng bò, nằm trong tổng diện tích 3.000m^2 đất giồng của cụ Chân. Ở nhờ một thời gian thì cụ Tảnh mua được đất ở Ngã tư (nay thuộc ấp Giồng Chuối), cụ Tảnh trả đất lại cho cụ Chân, sau đó cụ Tảnh về đất mua cất nhà ở. Sau khi cụ Tảnh trả đất thì cụ Chân làm tờ chúc ngôn để lại toàn bộ 3.000m^2 đất giồng và 7.000m^2 đất ruộng cho mẹ bà là cụ Trần Thị Chích (chết năm 1997), tờ chúc ngôn không ghi năm nên không biết năm nào. Sau đó cha bà L là cụ Trần Văn Ngoan xin cụ Chích cho lợp lại nhà cụ Tảnh đã trả để ở đến khi mãn xác lá (khoảng 4 năm) thì trả đất. Sau năm 1975, mãn xác lá nhưng cụ Ngoan không chịu trả đất, cụ Chích có gửi đơn đến ấp nhiều lần nhưng ấp hòa giải không thành (không có biên bản) nên xã không giải quyết. Sau đó hai bên vẫn tranh chấp qua lại với nhau nhưng cụ Ngoan vẫn không chịu dỡ nhà trả đất, sau đó cụ Ngoan về đất nhà cất nhà ở và tới lui coi nhà trên đất này. Sau năm 1980, bà L về ở trên nhà đất này rồi mở rộng diện tích, khi bà L cặm hàng rào thì cụ Chích và con là bà Nguyễn Thị Hết đến ngăn cản, gửi đơn đến ấp Giồng Chuối nhưng ấp hòa giải không thành. Năm 1996, cụ Chích và bà D1 kê khai đăng ký phần đất này nhưng UBND xã không cho, lý do bà L đã kê khai đăng ký nên cụ Chích có đơn khiếu nại và Trưởng Phòng Địa Ch1 huyện là ông Huỳnh Trọng Ưu phê duyệt vào đơn thưa của cụ Chích gửi về cho UBND xã Đ ngày 30/8/1996, sau đó UBND xã nói chờ chủ trương. Năm 1997, bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa173, tờ bản đồ tờ số 2, diện tích 1139m^2 (thửa mới là 229, tờ bản đồ 6) gia đình bà hoàn toàn không biết. Năm 2000, bà L đập nhà cũ, kêu xe chở vật liệu, chở đất cất nhà mới thì gia đình bà ngăn cản, bà L đến UBND xã yêu cầu xã xác nhận cho bà chở đất đi nơi khác, được UBND xã đồng ý nhưng gia đình bà ngăn cản không cho chở đất, lúc này gia đình bà mới biết bà L đã được cấp sổ đỏ. Năm 2000, bà L đi thì bà đến phần đất này cất nhà ở, bà L ra cản nên hai bên xảy ra xô xát, bà B1 vô ý làm bà L bị thương, bà L khởi kiện và được TAND

huyện B, TAND tỉnh E xét xử vụ án bồi thường thiệt hại về sức khỏe. Sau khi biết bà L có sổ đỏ thì con cụ Chích là bà Tới khởi kiện đến TAND huyện B nhưng sau đó các con cụ Chích thống nhất để phần đất này cho bà hưởng nên bà Tới rút đơn khởi kiện. Sau đó, bà làm đơn khiếu nại gửi Phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND huyện B, đến năm 2016 thì UBND huyện B ban hành Quyết định số 1801/QĐ-UBND ngày 11/10/2016 thu hồi và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L, bà L có khởi kiện vụ án hành Ch1 đến TAND tỉnh E và được TAND tỉnh E xét xử sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L, bản án đã có hiệu lực pháp luật. Sau đó, bà đi kê khai đăng ký đất này nhưng UBND xã không đồng ý, vì cho rằng chưa giải quyết đất này là của ai.

Cụ Chích và chồng là cụ Nguyễn Văn Kỷ có 8 người con gồm: Nguyễn Thị Ngọa (chết lúc nhỏ), Nguyễn Thị D1, Nguyễn Thị Hết (đã chết), Nguyễn Thị Thêm (đã chết), Nguyễn Thị Trăm, Nguyễn Văn Tấn, Nguyễn Thị Tới, Nguyễn Văn Hòa. Bà Hết có 01 người con là ông Lê Văn Cường. Bà Thêm có 6 người con nhưng chỉ biết 01 người con là bà Võ Thị Th1 ở huyện TP, những người còn lại không biết sinh sống ở đâu nên không biết địa chỉ để cung cấp cho Tòa án.

Đất khi cho ở là đất giồng bằng phẳng, trước đây cụ Chân cho cụ Huỳnh Văn Kỳ ở nhờ, cụ Kỳ dỡ nhà đi thì cụ Chân cho cụ Tảnh ở nhờ trên nền nhà cụ Kỳ trả. Khi bà L về ở có vét ao ở phía sau lấy đất lấp lên nền nhà, trong thời gian ở nhờ trên đất gia đình bà L không có tu bổi bồi lấp trên đất. Ao hiện nay đã lạn dần, đất này không có ai tu bổ bồi lấp thêm.

Tài sản trên đất gồm: 02 cây dừa lâu năm, 02 cây me lớn, 01 cây tràm, 01 cây trâm bầu, 01 bụi tre ở phía trước, 01 phần bụi tre ở phía sau, 01 giếng nước xi măng không còn giá trị sử dụng và 01 ống giếng nước xi măng. 01 cây dừa do cụ Chích trồng, 01 cây dừa do phía bà L trồng, me, tràm, trâm bầu là tự mọc; tre là do ông Chân trồng; giếng nước và ống giếng nước là của bà L. Bụi tre ở phía trước khi UBND xã làm lộ đã đốn bỏ không còn.

Nguyên đơn bà L yêu cầu bà và bà B1 trả lại diện tích đất qua đo đạc thực tế 729,2m^2 thuộc thửa 173, tờ bản đồ 2 (thửa mới 229, tờ bản đồ 6) tọa lạc ấp Giồng Chuối, xã Đ, huyện B là bà không đồng ý.

Bà đồng ý với kết quả đo đạc ngày 14/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B và kết quả định giá ngày 14/4/2023, định giá bổ sung ngày 06/12/2024 của Hội đồng định giá.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn bà Nguyễn Thị B1 trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày của mẹ bà - cụ Nguyễn Thị D1, không thay đổi, bổ sung gì thêm. Bà đồng ý với kết quả đo đạc ngày 14/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B và kết quả định giá ngày 14/4/2023 của Hội đồng định giá. Đối với kết quả định giá ngày 06/12/2024 của Hội đồng định giá bà không đồng ý giá đất 220.000 đồng/khối, theo bà đất ruộng xe chở bồi lấp có giá khoảng 250.000 đồng/2 khối nhưng bà không đưa ra được chứng cứ chứng minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà B trình bày:

Bà thống với lời trình bày của bà L, không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cường trình bày:

Ông thống nhất với lời trình bày của bà D1, bà B1 không bổ sung gì thêm. Đất này là của ông bà cố ông - cụ Trần Văn Chân cho cụ Tảnh ở nhờ, sau cụ Tảnh là cụ Ngoan ở rồi đến bà L, vì vậy bà L phải trả đất lại gia đình ông. Đất này khi ông bà cố còn sống đã cho bà ngoại ông là cụ Trần Thị Chích, nay ông bà Ngoại và mẹ ông đã chết nên ông thống nhất để phần đất này lại cho dì ông là bà D1 hưởng, ông không tranh chấp với bà D1.

Trong quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tới, bà Nguyễn Thị Trăm, ông Nguyễn Văn Tấn, ông Nguyễn Văn Hòa, bà Võ Thị Th1 trình bày:

Đất này là của cụ Trần Văn Chân (ông ngoại, ông cố các ông, bà) cho cụ Tảnh ở nhờ, vì vậy bà L phải trả đất lại gia đình các ông, bà. Đất này khi cụ Chân còn sống đã cho cụ Trần Thị Chích (mẹ, ngoại các ông, bà), nay cụ Chích đã chết nên các ông, bà thống nhất để phần đất này lại cho bà D1 hưởng, các ông, bà không tranh chấp với bà D1.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện B đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2025/DS-ST ngày 14/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện B đã áp dụng khoản 2 Điều 157, khoản 2 Điều 165, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 197, 199, 221 Bộ luật Dân sự năm 2015; 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị L về việc yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị D1, bà Nguyễn Thị B1 trả lại diện tích đất qua đo đạc thực tế 729,2m^2 thuộc thửa 173, tờ bản đồ 2 (thửa mới là 229 tờ bản đồ 6), tọa lạc tại ấp Giồng Chuối, xã Đ, huyện B, tỉnh E.

Bà Nguyễn Thị D1 có quyền quản lý, sử dụng đối với diện tích đất 729,2m^2 thuộc thửa 173, tờ bản đồ 2 (thửa mới là 229 tờ bản đồ 6), tọa lạc tại ấp Giồng Chuối, xã Đ, huyện B, tỉnh E và bà Nguyễn Thị D1 có nghĩa vụ hoàn trả tiền công tu bổ, cải tạo, gìn giữ, bồi lấp đất cho bà Trần Thị L tương đương 30% giá trị quyền sử dụng thửa đất tranh chấp theo giá Hội đồng định giá đã định là 98.442.000 (Chín mươi tám triệu bốn trăm bốn mươi hai nghìn) đồng (có họa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 14/3/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B kèm theo).

2. Bà Nguyễn Thị D1 được sở hữu 02 cây dừa lâu năm, 02 cây me lớn, 01 cây tràm, 01 cây trâm bầu, 01 phần bụi tre trên đất và có nghĩa vụ trả giá trị cây dừa bằng tiền là 1.650.000 đồng (Một triệu sáu trăm năm mươi nghìn đồng) cho bà L.

3. Bà Nguyễn Thị D1 có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký kê khai quyền sử dụng đất đối với diện tích 729,2m^2 thuộc thửa 173, tờ bản đồ 2 (thửa mới là 229 tờ bản đồ 6), tọa lạc tại ấp Giồng Chuối, xã Đ, huyện B, tỉnh E.

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

Ngày 23/01/2025, bị đơn bà Nguyễn Thị D1, bà Nguyễn Thị B1 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn 30% giá trị quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp.

Ngày 03/2/2025, nguyên đơn bà Trần Thị L kháng cáo, buộc bị đơn phải có nghĩa vụ hoàn trả toàn bộ giá trị tài sản trên đất và quyền sử dụng đất hoặc hoàn trả quyền sử dụng đất đang tranh chấp cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo chỉ yêu cầu bà D1, bà B1 trả lại phần đất 729,2m^2 thuộc thửa 173, tờ bản đồ 2; bà L không yêu bà D1, bà B1 hoàn trả giá trị đất. Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý bồi hoàn trả cho bà Trần Thị L 30% giá trị đất với số tiền là 98.442.000 đồng.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn quản lý đất cất nhà ở trong một thời gian dài có công gìn giữ, tôn tạo tăng giá trị đất nên có căn cứ xác lập quyền sử dụng đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc Ủy ban nhân dân huyện B thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L theo Quyết định số 1801/QĐ-UBND ngày 11/10/2016 nhưng hiện nay chưa cấp lại nên cũng không có cơ sở là đất của bà D1. Hiện nay bà L không có đất ở, đang ở tạm trên đất của người em nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L được nhận đất để có nơi sinh sống ổn định. Đối với bị đơn, tại cấp sơ thẩm bà D1, bà B1 không có đơn yêu cầu phản tố, đơn yêu cầu công nhận đất nguyên đơn không nhận được thông báo thụ lý phản tố nhưng cấp sơ thẩm đã xem xét giải quyết công nhận cho bị đơn phần đất là không đúng theo trình tự thủ tục tố tụng đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bịđơn bà D1 trình bày: Nguồn gốc đất là của ông Chân là ông ngoại của bà D1 được nguyên đơn thừa nhận. Ông Chân chỉ cho gia đình bà L ở nhờ trên đất, việc bà L cho rằng ông Chân cho đất gia đình L nhưng không có chứng cứ chứng minh. Bà L ở trên đất không xuyên suốt mà từ năm 1983 đến năm 2000 thì không còn ở nữa. Bà D1 cũng có đang ký kê khai quyền sử dụng đất nhưng không dược xem xét. Ngày 11/10/2016 Ủy ban nhân dân huyện B thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L theo Quyết định số 1801/QĐ-UBND, bà L khiếu kiện Quyết định hành Ch1 số 1801/QĐ-UBND và Tòa án nhân dân tỉnh E bác yêu cầu. Từ những lý do trên đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý bồi hoàn trả cho bà Trần Thị L 30% giá trị đất với số tiền là 98.442.000 đồng. Cấp sơ thẩm buộc bị đơn hoàn trả 30% giá trị đất là giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh E tham gia phiên tòa phát biểu ý

kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị L, không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị D1, bà Nguyễn Thị B1, Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 07/2025/DS-ST ngày 14/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện B.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của bà Trần Thị L, bà Nguyễn Thị D1, bà Nguyễn Thị B1; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế có diện tích 729,2m^2 thuộc thửa 173, tờ bản đồ 2 (thửa mới là 229 tờ bản đồ 6), tọa lạc tại ấp Giồng Chuối, xã Đ, huyện B, tỉnh E. Phần đất này trước đây đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị L nhưng đã bị thu hồi theo Quyết định số 1801/QĐ-UBND ngày 11/10/2016, hiện nay chưa cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bị đơn bà Nguyễn Thị D1 và bà Nguyễn Thị B1 là người đang quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp.

Nguyên đơn bà L cho rằng mặc dù nguồn gốc đất của gia đình bị đơn nhưng gia đình bà đã được cụ Chân cho phần đất hiện nay đang tranh chấp. Gia đình nguyên đơn đã quản lý, sử dụng, đăng ký, kê khai nên được có quyền sử dụng đất hợp pháp, từ đó khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại phần đất tranh chấp. Trong khi đó, bị đơn bà D1 không thừa nhận có việc cho đất, việc gia đình bị đơn ở trên đất xuất phát từ việc cụ Chân cho cụ Tảnh ở nhờ, quá trình quản lý, sử dụng các bên tranh chấp từ sau năm 1975 đến nay nên không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

[2] Về nguồn gốc đất:

Cả nguyên đơn bà L, bị đơn bà D1 đều thống nhất xác định thửa đất tranh chấp có nguồn gốc của cụ Trần Văn Chân (cha cụ Trần Thị Chích, ông ngoại của bà Nguyễn Thị D1). Đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định khoản 1 tại Điều 92 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tuy nhiên, các bên trình bày không thống nhất về nguyên nhân gia đình bà L vào ở trên đất. Bà L cho rằng phần đất này cụ Chân cho cụ Trần Văn Tảnh cất nhà ở từ năm 1951, việc cho ở không có giấy tờ nhưng những hộ dân xung quanh điều biết và gia đình bà đã sử dụng đất liên tục từ năm 1951 đến năm 2000, từ năm 2000 phát sinh tranh chấp nên không ở trên đất nữa. Bà D1 cho rằng phần đất này trước đây cụ Chân cho cụ Kỳ cất nhà ở nhờ, sau khi cụ Kỳ trả đất thì cho cụ Tảnh ở nhờ trên đất, việc cho ở nhờ chỉ bằng lời nói nhưng sau khi cụ Tảnh về đất nhà thì trả đất lại. Sau đó cụ Chân phân chia phần đất này cho cụ Trần Thị Chích hưởng theo nội dung tờ tương phân, sau đó cụ Chích cho cụ Ngoan tiếp tục ở nhờ trên đất, một thời gian sau cụ Ngoan về ở trên đất nhà thì con là bà L đến ở đến

năm 2000.

Trong trường hợp này, nghĩa vụ chứng minh thuộc về nguyên đơn nhưng nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh gia đình nguyên đơn được cụ Chân cho vĩnh viễn phần đất tranh chấp nên trình bày của nguyên đơn không được chấp nhận. Từ đó, có cơ sở xác định phần đất tranh chấp có nguồn gốc của cụ Trần Văn Chân. Mặc dù tờ tương không đọc rõ nội dung nhưng các cháu cụ Chân đều xác định phần đất này cụ Chân cho con là cụ Chích hưởng và từ sau năm 1975 cụ Chích đã có tranh chấp với cụ Ngoan được ấp hòa giải nhưng không thỏa thuận được. Việc gia đình bà L ở trên đất là do được cụ Chân, cụ Chích cho ở nhờ.

[3] Về quá trình quản lý sử dụng: Bà L cho rằng gia đình bà sử dụng đất từ năm 1951 đến năm 2000. Bà D1, bà B1 cũng thừa nhận gia đình bà L đã sử dụng đất liên tục đến năm 2000. Tuy nhiên, căn cứ vào nguồn gốc đất và việc năm 1996 khi bà L kê khai đăng ký thì cụ Chích và con là bà Tới có đơn khiếu nại, được Trưởng Phòng Địa Ch1 huyện xác nhận chuyển đơn về xã chờ chủ trương thì không có căn cứ xác lập quyền sử dụng đất cho gia đình bà L theo thời hiệu.

Do đó, việc bà L yêu cầu bà D1, bà B1 trả lại diện tích đất 729,2m^2 thuộc thửa 173 tờ bản đồ 2 là không có căn cứ. Tuy nhiên, gia đình bà L ở trên đất một thời gian dài (khoảng 50 năm). Quá trình quản lý, sử dụng đất đã có công sức giữ gìn, tu bổ, bồi lấp, cải tạo đất. Cấp sơ thẩm tính công sức gìn giữ, cải tạo đất cho gia đình bà L tương đương 30% giá trị phần đất đất tranh chấp theo giá do Hội đồng định giá đã định là 98.442.000 đồng là phù hợp.

[4] Đối với tài sản trên đất:

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thì trên đất có 02 cây dừa lâu năm, 02 cây me lớn, 01 cây tràm, 01 cây trâm bầu, 01 bụi tre ở phía trước, 01 phần bụi tre ở phía sau, 01 giếng nước xi măng không còn giá trị sử dụng và 01 ống giếng nước xi măng. Bà L cho rằng dừa, me, tràm, tre là do cha và chồng của bà trồng nhưng bà không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Trong khi đó, bị đơn chỉ thừa nhận có 01 cây dừa do phía bà L trồng nên ghi nhận trên đất có 01 cây dừa lâu năm của bà L. Do yêu cầu trả lại đất của bà L không được chấp nhận nên cấp sơ thẩm buộc bà D1 trả giá trị cây dừa bằng tiền theo giá Hội đồng định giá đã định là 1.650.000 đồng cho bà L, đồng thời bà D1 được quyền sở hữu cây dừa là có căn cứ.

[5] Đới với các ý kiến của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn không có cơ sở nên không được xem xét. Riêng ý kiến cho rằng cấp sơ thẩm bà D1, bà B1 không có đơn yêu cầu phản tố, đơn yêu cầu công nhận đất, nguyên đơn không nhận được thông báo thụ lý phản tố nhưng cấp sơ thẩm đã xem xét giải quyết công nhận cho bị đơn phần đất là không đúng theo trình tự thủ tục tố tụng, Hội đồng xét xử xét thấy cấp sơ thẩm không tuyên công nhận đất cho bị đơn mà chỉ tuyên về quyền sử dụng đất và quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký kê khai quyền sử dụng đất.

Đới với các ý kiến của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn bà D1 không có cơ sở nên không được xem xét. Riêng ý kiến cho rằng cấp sơ thẩm

buộc bị đơn hoàn trả 30% giá trị đất là giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy 30% giá trị đất là xem xét về công sức quản lý đất, hậu quả của quá trình sử dụng đất gắn liền với quyền của người sử dụng đất nên cấp sơ thẩm xem xét là phù hợp.

Từ những nhận định trên, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời buộc bị đơn hoàn trả 30% giá trị quyền sử dụng đất tương ứng với công sức giữ gìn, cải tạo đất là đã xem xét, đánh giá toàn diện chứng cứ, đảm bảo hài hòa lợi ích của các bên. Nguyên đơn, bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu của mình nên không được chấp nhận.

[6] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh E phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Trần Thị L, bà Nguyễn Thị B1, bà Nguyễn Thị D1 phải chịu án phí theo quy định. Tuy nhiên, là bà D1, bà L người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị L;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị D1, bà Nguyễn Thị B1;

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 07/2025/DS-ST ngày 14/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh E.

Áp dụng khoản 2 Điều 157, khoản 2 Điều 165, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 197, 199, 221 Bộ luật Dân sự năm 2015; 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị L về việc yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị D1, bà Nguyễn Thị B1 trả lại diện tích đất qua đo đạc thực tế 729,2m^2 thuộc thửa 173, tờ bản đồ 2 (thửa mới là 229 tờ bản đồ 6), tọa lạc tại ấp Giồng Chuối, xã Đ, huyện B, tỉnh E.

Bà Nguyễn Thị D1 có quyền quản lý, sử dụng đối với diện tích đất 729,2m^2 thuộc thửa 173, tờ bản đồ 2 (thửa mới là 229 tờ bản đồ 6), tọa lạc tại ấp Giồng Chuối, xã Đ, huyện B, tỉnh E và bà Nguyễn Thị D1 có nghĩa vụ hoàn trả tiền công tu bổ, cải tạo, gìn giữ, bồi lấp đất cho bà Trần Thị L tương đương 30% giá trị quyền sử dụng thửa đất tranh chấp theo giá Hội đồng định giá đã định là 98.442.000 (Chín mươi tám triệu bốn trăm bốn mươi hai nghìn) đồng (có họa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 14/3/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B kèm theo).

2. Bà Nguyễn Thị D1 được sở hữu 02 cây dừa lâu năm, 02 cây me lớn, 01 cây tràm, 01 cây trâm bầu, 01 phần bụi tre trên đất và có nghĩa vụ trả giá trị cây dừa bằng tiền là 1.650.000 đồng (Một triệu sáu trăm năm mươi nghìn đồng) cho bà L.

3. Bà Nguyễn Thị D1 có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký kê khai quyền sử dụng đất đối với diện tích 729,2m^2 thuộc thửa 173, tờ bản đồ 2 (thửa mới là 229 tờ bản đồ 6), tọa lạc tại ấp Giồng Chuối, xã Đ, huyện B, tỉnh E.

4. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Về chi phí tố tụng: Tổng cộng 4.101.000đ (Bốn triệu một trăm lẻ một nghìn đồng) bà Trần Thị L phải chịu và đã Th1 toán xong.

6. Về án phí:

6.1. Án phí sơ thẩm: Bà Trần Thị L, bà Nguyễn Thị D1 là người cao tuổi nên được miễn án phí.

6.2. Án phí phúc thẩm: Buộc bà Nguyễn Thị B1 phải chịu 300.000 đồng nhưng 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 0007264 ngày 24 tháng 01 năm 2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh E.

Trường hợp bản án 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh E;
- TAND huyện B;
- Chi cục THADS huyện B;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Thu Hương