

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 576/2025/DS-PT

Ngày: 05-9-2025

V/v Tranh chấp đòi quyền sử dụng
đất và yêu cầu di dời tài sản trên đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Bích Tuyền

Các Thẩm phán: Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

Ông Đinh Tiền Phương

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Phước Hậu - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tho - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 8 và ngày 05 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 214/2025/TLPT-DS ngày 16 tháng 6 năm 2025 về “Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất và yêu cầu di dời tài sản trên đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2025/DS-ST ngày 13 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (Tòa án nhân dân khu vực 3 - Tây Ninh) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 358/2025/QĐ-PT ngày 08 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Huỳnh Lý Minh P, sinh năm 1981;

Địa chỉ: Số B, khu phố A, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Địa chỉ sau khi sáp nhập: Số B, khu phố A, xã Đ, tỉnh Tây Ninh.

Bị đơn: Ông Lý Gia N, sinh năm 1956 và bà Huỳnh Thị L, sinh năm 1962;

Cùng địa chỉ: Số E A, khu phố A, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Địa chỉ sau khi sáp nhập: Số E A, khu phố A, xã Đ, tỉnh Tây Ninh.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông Lý Gia N, bà Huỳnh Thị L: Bà Lê Thị H, Luật sư Công ty L2 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lý Thị Minh H1, sinh năm 1958;

Địa chỉ: Khu phố A, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Địa chỉ sau khi sáp nhập: Số B A, xã Đ, tỉnh Tây Ninh.

2. Ủy ban nhân dân huyện Đ

Địa chỉ trụ sở: Ô, khu B, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Địa chỉ sau khi sáp nhập: xã Đ, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hồ Phương B – Chức vụ: Phó Phòng Tài nguyên và Môi trường.

3. Ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1981;

Địa chỉ: Ấp R, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

Địa chỉ sau khi sáp nhập: Số B khu phố A, xã Đ, tỉnh Tây Ninh.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Lý Gia N và bà Huỳnh Thị Lệ .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 15 tháng 11 năm 2023 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Huỳnh Lý Minh P trình bày như sau:

Nguồn gốc thửa đất số 312, tờ bản đồ số 11-2-3 (hệ thống bản đồ mới là thửa số 144, tờ bản đồ số 54) loại đất ODT, diện tích 36m², đất tại khu phố A, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An là của bà Nguyễn Thị H3, sau khi bà H3 chết thì bà Lý Thị Minh H1 nhận thừa kế quyền sử dụng đất này. Sau đó, bà Lý Thị Minh H1 tặng cho thửa đất này cho bà P và đứng tên quyền sử dụng đất. Ông Lý Gia N, bà Huỳnh Thị L đứng tên quyền sử dụng đất thửa số 135, tờ bản đồ số 11-2-3 giáp ranh với thửa đất số 312. Tháng 7 năm 2023, bà P phát hiện ông N và bà L xây dựng làm mái che và xây dựng chuồng gà trên toàn bộ phần đất thửa đất số 312, bà P đã gửi đơn đến Ủy ban nhân dân thị trấn Đ để giải quyết tranh chấp nhưng kết quả không thành.

Nay bà khởi kiện yêu cầu ông N và bà L di dời công trình trên đất gồm mái che tạm, chuồng gà tạm và trả lại thửa số 312 cho bà. Bà tự nguyện hỗ trợ cho việc di dời là 5.000.000 đồng, hỗ trợ tiền cho việc ông N và bà L có công sức gìn giữ, tu bổ thửa đất số tiền là 10.000.000 đồng, bà cho ông N và bà L thời gian là 02 tháng để di dời. Bà không đồng ý hỗ trợ bằng ½ giá trị quyền sử dụng đất như yêu cầu của ông N và bà L vì thửa đất trông không có công sức gìn giữ.

Bị đơn ông Lý Gia N và bà Huỳnh Thị L có lời trình bày như sau: Thửa số 312, tờ bản đồ số 11-2-3, loại đất ONT, diện tích 36m², đất tại khu phố A, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An nguồn gốc là của ông Lý Văn T (là cha của ông N) cho ông Nhân từ năm 1993. Đến năm 1998, ông T chết, ông N và bà L tiếp tục nuôi dưỡng bà H3. Quá trình sử dụng đất có tờ tương phân từ năm 1993 nhưng vợ chồng bà sử dụng từ năm 1979. Ban đầu thửa đất này là đất trũng, vợ chồng bà đã đổ đất và đá dần mới được hiện trạng

như bây giờ. Khi xảy ra tranh chấp, bà H3 được công nhận phần đất này là không đúng, không khách quan, không công bằng. Vợ chồng bà muốn giữ phần đất này để xây dựng nhà cho con có chỗ ở vì phần đất này là của cha ông N cho ông N, phần của bà H3 thì bà H3 cũng đã định đoạt.

Nay ông bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà P. Nếu Tòa án có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn thì yêu cầu tính công sức gìn giữ bằng $\frac{1}{2}$ giá trị thửa đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Đ trình bày: Ngày 06 tháng 5 năm 2013, Ủy ban nhân dân huyện Đ ban hành Quyết định số 8501/QĐ-CT về việc giải quyết tranh chấp đất giữa bà H3 với ông N, đất tọa lạc khu phố A, thị trấn Đ. Với nội dung:

1. Công nhận quyền sử dụng đất đối với bà H3 diện tích 36m² tại thửa đất số 312 (tách ra từ thửa số 135), tờ bản đồ số 11-2-3, loại đất ODT, đất tọa lạc khu phố A, thị trấn Đ. Buộc ông N giao diện tích 36m² tại thửa đất số 312 (tách ra từ thửa số 135), tờ bản đồ số 11-2-3, loại đất ODT, đất tọa lạc khu phố A, thị trấn Đ cho bà H3 sử dụng.

2. Bác đơn khiếu nại của bà H3 về việc tranh chấp đòi quyền sử dụng đất đối với ông N diện tích 213,5m² tại một phần thửa số 135, tờ bản đồ số 11-2-3, loại đất ODT, đất tọa lạc khu phố A, thị trấn Đ.

3. Công nhận quyền sử dụng đất cho ông N diện tích 213,5m² tại một phần thửa số 135, tờ bản đồ số 11-2-3, loại đất ODT, đất tọa lạc khu phố A, thị trấn Đ.

Ngày 20 tháng 12 năm 2013 Ủy ban nhân dân tỉnh L ban hành Quyết định số 4457/QĐ-UBND về việc giải quyết tranh chấp đất giữa ông N (ủy quyền cho vợ là bà L) với bà H3, đất tọa lạc thị trấn Đ. Với nội dung: Giữ nguyên Quyết định số 8501/QĐ-CT ngày 06 tháng 5 năm 2013 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Đ về việc giải quyết tranh chấp đất giữa bà H3 với ông N.

Sau đó, ông N khiếu kiện hành chính về việc yêu cầu hủy bỏ Quyết định 8501/QĐ-CT ngày 06 tháng 5 năm 2013 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Đ về việc giải quyết tranh chấp đất giữa bà H3 với ông N.

Tại bản án hành chính sơ thẩm số 08/2014/HCST, ngày 12 tháng 6 năm 2014 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa tuyên xử với nội dung: Bác yêu cầu khởi kiện của ông N do bà L đại diện, yêu cầu hủy Quyết định số 8501/QĐ-CT ngày 06 tháng 01 năm 2013 về việc giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà H3 và ông N, đất tọa lạc Khu phố A, thị trấn H, tỉnh Long An. Sau đó, ông N có đơn kháng cáo đối với bản án trên. Quyết định số 02/2014/QĐPT-HC, ngày 30 tháng 9 năm 2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An có nội dung Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với vụ án hành chính của ông N với lý do: Đại diện người kháng cáo bà L được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt.

Hiện nay, qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ thể hiện Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện chưa tham mưu Ủy ban nhân dân huyện thực hiện đối với Quyết định số 8501/QĐ-CT ngày 06 tháng 5 năm 2013 của Ủy ban nhân dân huyện Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị Minh H1 có lời trình bày: Bà H1 được nhận thừa kế thửa đất 312 là từ mẹ của bà là bà H3. Sau khi nhận thừa kế thì bà Hoàng T1 cho lại cho bà P. Từ khi bà được giải quyết công nhận thửa đất 312 thì bà chưa yêu cầu thi hành án. Sau khi bà H3 chết để lại thửa đất này cho bà cũng chưa yêu cầu thi hành án, các thủ tục giấy tờ thì đã làm xong. Thời điểm này ông N với bà L cũng không có tranh chấp gì, ông N và bà L chỉ mới xây dựng trên thửa đất này thời gian gần đây. Nay bà H1 thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà P, bà H1 không có yêu cầu trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H2 có lời trình bày: Ông H2 có ký hợp đồng đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng với bà P để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 312. Tuy nhiên, ông H2 không có yêu cầu trong vụ án này, các bên sẽ tự thỏa thuận.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông Lý Gia N, bà Huỳnh Thị L trình bày như sau: Về xác định nguồn gốc, quá trình sử dụng đất, xác định quyền tài sản, quyền thừa kế theo quy định của pháp luật: Theo quyết định số 4457/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh L và lời trình bày bà H1 thống nhất tại Bản án hành chính số 08/2014 ngày 12 tháng 6 năm 2014 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa xác nhận ông T và bà H3 có quyền sử dụng diện tích 800,5m², nguồn gốc từ cha mẹ ông T (là ông Lý T2 và bà Lê Thị T3) để lại. Năm 1979 ông T và bà H3 cho vợ chồng ông Nhân quyền sử dụng đất nêu trên.

Như vậy, về quy định của pháp luật thì ông T, bà H3 mỗi người có ½ quyền sử dụng đất, tương đương 400,25m². Tuy nhiên, sau khi ông T chết thì bà H3 đã lấy lại và định đoạt 551m² đất là quá phần tài sản của bà H3 trong khối tài sản chung với ông T, bà H3 đã định đoạt sang cả phần tài sản của ông T đối với diện tích 150,75m² nên đối với diện tích 36m² còn lại bà H3 tuyệt đối không có quyền đối với diện tích đất này.

Quyết định số 8501/QĐ-CT của Ủy ban nhân dân huyện Đ và Quyết định số 4457/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh L năm 2013 đã làm rõ về nguồn gốc sử dụng đất, nhưng khi quyết định ai là người có quyền sử dụng đất chưa xem xét đến quyền thừa kế và xem xét đến việc chuyển quyền về tài sản từ ông T sang cho vợ chồng ông Nhân từ năm 1979. Đối với phần diện tích 249m² còn lại mà vợ chồng ông N đang sử dụng là trọn phần quyền định đoạt của ông T, năm 1979 ông T đã cho vợ chồng ông N, Vợ chồng ông N quản lý sử dụng liên tục đến nay, trước khi ông T chết, ông T không có ý kiến lấy lại hay yêu cầu vợ chồng ông N trả lại.

Tuy nhiên, những sai sót trong việc áp dụng pháp luật của bản án hành chính và Quyết định số 8501/ QĐ-CT của Ủy ban nhân dân huyện Đ và

Quyết định số 4457/ QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh L chưa xem xét về quyền tài sản, quyền thừa kế và quá trình sử dụng đất dẫn đến đưa ra quyết định buộc ông N phải giao trả lại cho bà H3 diện tích 36m² là trái quy định pháp luật. Diện tích 36m², hiện nay là thửa 312 nằm ở phía trong, phía sau nhà và là khu vực vệ sinh của nhà ông N, bị vây bọc bởi các thửa đất liền kề đã là nhà dân ở kiên cố, kiến trúc cố định, chỉ có duy nhất nhà ông N sử dụng được, muốn đi vào thửa đất 312 này phải đi qua thửa đất 135 của ông N, và không thể mở được bất kỳ lối đi nào khác. Hơn 10 năm từ ngày quyết định của Ủy ban nhân dân huyện Đ buộc vợ chồng ông N giao 36m² đất cho bà H3 nhưng không thể thi hành được, mặc dù gia đình ông N không có ngăn cản gì. Theo công văn số 14729 của Ủy ban nhân dân huyện Đ trả lời: Đến nay phòng tài nguyên môi trường chưa tham mưu Ủy ban nhân dân huyện thực hiện đối với quyết định số 8501/QĐ-UBND ngày 06 tháng 5 năm 2013 của Ủy ban nhân dân huyện Đ. Chính vì vậy, Hội đồng xét xử không thể giao quyền sử dụng cho bà P được, do không thể thi hành trên thực tế.

Xét về quá trình sử dụng đất: Nguyên diện tích 800,5m² là của cha mẹ ông Lý Văn T để lại cho ông T, trước năm 1979 do ông T và bà H3 sử dụng. Từ năm 1979, ông T, bà H3 giao cho ông N quản lý sử dụng. Ông T chết năm 1998, sau khi ông T chết thì bà H3 lấy lại 551m² để định đoạt, cụ thể: cho ông L1 Gia Vị 292,4m², cho bà Lý Thị Minh H1 132,9m², còn lại bà H3 chuyển nhượng cho người khác 125,7m². Diện tích còn lại 249,5m² thì vợ chồng ông N sử dụng đến nay hôm nay. Nội dung trên được làm rõ và thể hiện tại kết quả thẩm tra xác minh nguồn gốc đất và diễn biến tại Quyết định số 4457/QĐ-UBND ngày 20/12/2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh L. Theo đó, xác định việc quản lý sử dụng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Nhân từ năm 1979 đến nay đã hơn 45 năm, từ đất trống, địa nước, vợ chồng ông N đã phải xúc từng xe đá, gánh từng thùng đất để bồi đắp, tôn tạo và giữ gìn hơn 45 năm nay mới có được hiện trạng, ranh giới như ngày hôm nay, có sự xác nhận của những người dân địa phương. Đây là công sức đóng góp rất lớn của vợ chồng ông N trong việc tu bổ giữ gìn đất trong suốt hơn 45 năm qua.

Trường hợp Tòa án chấp nhận một phần yêu cầu của bà P thì Căn cứ vào việc được ông T cho đất từ năm 1979 và quá trình bồi đắp, thời gian tôn tạo, bảo quản đất của người quản lý đất trong thời gần bằng đời người. Căn cứ áp dụng "lẽ công bằng" theo quy định tại khoản 2, Điều 6 BLDS năm 2015 thì vợ chồng ông N ít nhất phải nhận được ½ giá trị quyền sử dụng đất là 225.000.000 đồng. Ngoài ra, theo các bản án đã xét xử của một số địa phương khác thường tính công sức gìn giữ tài sản bằng ½ giá trị quyền sử dụng đất nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận tính công sức gìn giữ cho bị đơn bằng ½ giá trị quyền sử dụng đất đang tranh chấp.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Án lệ số 05/2016/AL được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua. Theo đó, trong vụ án này ông N và bà L đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý trả lại quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, như vậy đề nghị của ông N, bà L xác định quyền lợi là lớn hơn yêu cầu xem xét về công sức, nên Tòa

án phải xem xét công sức cho ông N, bà L mới giải quyết triệt để vụ án và đảm bảo quyền lợi của của đương sự.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2025/DS-ST ngày 13 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (Tòa án nhân dân khu vực 3 - Tây Ninh), tỉnh Long An.

Căn cứ vào khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 165, điểm c, khoản 1 Điều 192, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Điều 163, Điều 164, Điều 165, Điều 166, Điều 169, Điều 185 Bộ luật Dân sự năm 2015; Áp dụng Án lệ số 50/2021/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 25 tháng 11 năm 2021 và được công bố theo Quyết định số 594/QĐ-CA ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao. Án lệ số 05/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06 tháng 4 năm 2016 và được công bố theo Quyết định 220/QĐ-CAT ngày 06 tháng 4 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao. Điều 26, 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà P về việc “Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất và yêu cầu di dời tài sản trên đất” đối với ông N và bà L.

Buộc ông N và bà L trả lại quyền sử dụng thửa đất số 312, tờ bản đồ số 11-2-3, (hệ thống bản đồ mới là thửa số 144, tờ bản đồ số 54) diện tích 36m², loại đất ODT, diện tích 36m², đất tại khu phố A, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An cho bà P.

Vị trí thửa đất số 312, tờ bản đồ số 11-2-3, diện tích 36m², loại đất ODT, đất tại khu phố A, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An được xác định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 795828 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 18 tháng 10 mười 2017 và Trích đo bản đồ địa chính do Phòng T5 duyệt ngày 09 tháng 01 năm 2013.

Bà P được quyền quản lý, sử dụng, định đoạt đối với tài sản trên thửa đất số 312, tờ bản đồ số 11-2-3 (hệ thống bản đồ mới là thửa số 144, tờ bản đồ số 54), diện tích 36m², loại đất ODT, đất tại khu phố A, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An gồm: mái che tạm có kết cấu mái tole thiếc, sà gồ gỗ, nền xi măng có diện tích 11,6m², cột gỗ có quy cách 0,1 x 0,1 có chiều dài 7,2m; Chuồng gà tạm có kết cấu tường xây gạch dày 100, không trát có diện tích 5,2m², mái tole thiếc, đỡ mái bằng tấm vông, nền đất có diện tích 6,9m², cột cây có quy cách 0,1 x 0,1 có chiều dài 4,2m.

Buộc ông N và bà L di dời tài sản trên thửa đất số 312, trả lại đất số 312 cho bà P được quyền quản lý, sử dụng và định đoạt.

Buộc bà P hoàn trả giá trị tài sản trên đất cho ông N và bà L số tiền 2.572.000 (hai triệu năm trăm bảy mươi hai ngàn) đồng

Buộc bà P hoàn trả cho ông N và bà L công sức đóng góp, gìn giữ, tôn tạo làm tăng giá trị của thửa đất số 312 và di dời tài sản với số tiền 30.000.000 (ba mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà P về việc cho ông N, bà L thời gian di dời tài sản trong thời gian 02 tháng, tính từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và quyền kháng cáo.

Ngày 26 tháng 3 năm 2025, bị đơn ông N và bà L kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; trường hợp cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện thì xem xét công sức tru bổ, gìn giữ cho ông N và bà L tương đương $\frac{1}{2}$ giá trị QSDĐ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà P vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn ông N và bà L vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn ông N và bà L có lời trình bày: Kháng cáo yêu cầu tiếp tục sử dụng thửa đất số 312. Nếu không được chấp nhận thì đồng ý trả giá trị theo chứng thư thẩm định giá số 040/2025/3441-CNLA ngày 26 tháng 8 năm 2025 Của Công ty Cổ phần T6. Thửa đất số 312 gia đình bà quản lý và sử dụng từ năm 1979 đến năm 2013 (khi có Quyết định hành chính công nhận cho bà H3) là 35 năm x 2.000.000 đồng/năm = 70.000.000 đồng. Chi phí tôn tạo từ đất ao lên đất nền cao hơn mặt đường 01m với số tiền 17.000.000 đồng. Thửa đất số 312 hiện nay bị vây bọc và từ năm 1979 đến nay nguyên đơn không sử dụng. Bà P trình bày lấy lại để bán hay mua phần đất kế bên để thông qua, đây chỉ là dự trù phương án, chưa hẳn có khả thi để thực hiện. Vì vậy, để đảm bảo quyền lợi của 02 bên, bà L và ông N đồng ý trả giá trị cho bà P sau khi trừ chi phí tôn tạo và gìn giữ.

Nguyên đơn bà P có lời trình bày: Không đồng ý yêu cầu kháng cáo của bà L và ông N. Phần đất thửa 312 trước đây là đất để trống, bà L và ông N mới xây dựng sau này, không đồng ý công sức gìn giữ tính $\frac{1}{2}$ giá trị đất vì thực tế không có bồi bổ đất. Không đồng ý trả lại giá trị QSDĐ vì thửa 312 Ủy ban đã công nhận cho bà H1 nên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà H1 sau này đã tặng cho bà nên yêu cầu di dời tài sản trên đất trả thửa đất số 312 cho bà để quản lý và sử dụng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà H1 có lời trình bày: Thửa đất số 312 bà đã được Ủy ban công nhận và vụ việc đã tranh chấp Tòa án đã giải quyết. Sau này bà đã tặng cho thửa đất trên cho bà P nên không có ý

kiến gì khác. Bà xác định ông N, bà L không có tu bổ, bồi đắp gì trên thửa đất 312, thửa đất trống, ông bà mới lần chiếm xây chuồng trại tạm trên đất.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông H2 có lời trình bày: Ông có thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất 312 của bà P, tuy nhiên do tranh chấp nên giữa ông và bà P sẽ tự thỏa thuận giải quyết sau khi vụ tranh chấp đã giải quyết xong, ông không yêu cầu trong vụ kiện này.

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu:

Cấp phúc thẩm thực hiện đúng pháp luật về tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình. Bị đơn bà L và ông N kháng cáo đúng quy định tại các Điều 273, Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về yêu cầu kháng cáo: Bị đơn ông N và bà L kháng cáo yêu cầu được nhận đất, trả giá trị cho bà P sau khi trừ chi phí tôn tạo, gìn giữ. Nguyên đơn bà P không đồng ý. Hiện nay thửa đất 312 bị vây bọc, tuy nhiên căn cứ Quyết định số 8501/QĐ-UBND ngày 06 tháng 5 năm 2013 của Ủy ban nhân dân huyện Đ và Quyết định số 4457/QĐ-UBND ngày 20/12/2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh L giữ nguyên Quyết định số 8501/QĐ-UBND công nhận thửa 312 cho bà H3. Bà H3 chết, bà H1 được hưởng thừa kế. Sau đó bà L khởi kiện hình chính đối với Quyết định số 8501/QĐ-UBND và đã được Tòa án 02 cấp giải quyết tại Bản án số hành chính sơ thẩm số 08/2014/HCST, ngày 12 tháng 6 năm 2014 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa tuyên xử với nội dung: Bác yêu cầu khởi kiện của ông N do bà L đại diện, yêu cầu hủy Quyết định số 8501/QĐ-CT ngày 06 tháng 01 năm 2013 về việc giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà H3 và ông N, đất tọa lạc Khu phố A, thị trấn H, tỉnh Long An. Sau đó, ông N có đơn kháng cáo đối với bản án trên. Quyết định số 02/2014/QĐPT-HC, ngày 30 tháng 9 năm 2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An có nội dung Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với vụ án hành chính của ông N.

Như vậy, thửa đất số 312, diện tích 36m², tờ bản đồ số 11-2-3, loại đất ODT, đất tại Khu phố A, thị trấn Đ, huyện Đ tỉnh Long An (nay là xã Đ, tỉnh Tây Ninh) được xác định theo GCN.QSD đất số CL 795828 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 18/10/2017 và T4 đo bản đồ địa chính do Phòng T5 duyệt ngày 09/01/2013 không thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông N, bà L nên tài sản được xây dựng trên diện tích 36m² (chuồng gà, mái che) cũng không hợp pháp. Từ đó, bà P buộc ông N và bà L di dời công trình trên đất là có cơ sở.

Thửa đất 312 có diện tích 36m² ông N, bà L xây dựng nhà tạm để chứa đồ và chuồng gà nuôi gà, không có công trình kiến trúc phải tu bổ hàng năm hay phải sửa chữa gìn giữ. Ông N, bà L không cung cấp được chứng cứ chi phí quá trình tu bổ, sang lấp hàng năm. Tại cấp sơ thẩm bà P đồng ý hỗ trợ công sức gìn giữ, di dời là 15.000.000 đồng và Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà

P hỗ trợ thêm chi phí tu bổ, giữ gìn thêm 15.000.000 đồng. Tổng cộng chi phí tu bổ, sang lấp bà P phải chịu là 30.000.000 đồng là phù hợp.

Đề nghị không chấp nhận kháng cáo. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2025/DS-ST ngày 13 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (Tòa án nhân dân khu vực 3 - Tây Ninh).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông N và bà L kháng cáo hợp lệ nên vụ án được xem xét lại theo thủ tục phúc thẩm. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Đ xin vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: Bị đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm. Căn cứ phạm vi xét xử phúc thẩm quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét nội dung vụ án có liên quan đến kháng cáo.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn: Quyền sử dụng đất thửa đất số 312 là được Quyết định số 8501/QĐ-CT ngày 06/5/2013 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Đ công nhận cho bà H3, sau khi bà H3 chết thì bà H1 nhận thừa kế quyền sử dụng đất này, sau đó bà Hoàng T1 cho thửa đất này cho bà P và bà P đứng tên quyền sử dụng đất, các thủ tục khai nhận di sản và tặng cho quyền sử dụng đất đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, từ khi bà H3 tranh chấp và được công nhận quyền sử dụng đất này thì chưa yêu cầu thi hành án với lý do sau khi được công nhận thì bà H3 kê khai đăng ký, bà H3 để thừa kế cho bà H1, bà Hoàng T1 cho bà P, bà H1 và bà P cho rằng vẫn quản lý thửa đất nên không yêu cầu thi hành án. Cho đến năm 2023, ông N và bà L mới xây dựng trên thửa đất này. Hội đồng xét xử xét thấy, căn cứ án lệ số 50 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì quyền sử dụng thửa đất 312 đã được xác định tại Quyết định số 8501/QĐ-CT ngày 06/5/2013 của UBND huyện Đ. Tòa án sẽ không giải quyết lại tranh chấp này. Nếu còn thời hiệu thi hành án thì nguyên đơn có quyền yêu cầu thi hành án. Trong trường hợp này thì thời hiệu thi hành án đã hết nên nguyên đơn có quyền kiện tranh chấp đòi lại tài sản.

[3.1] Nếu không có căn cứ nguyên đơn bà P từ bỏ quyền tài sản thì phải chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà P nên việc nguyên đơn bà P khởi kiện ông N và bà L đòi lại quyền sử dụng đất là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.2] Vị trí thửa đất số 312, tờ bản đồ số 11-2-3, diện tích 36m², loại đất ODT, đất tại khu phố A, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An được xác định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 795828 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 18 tháng 10 năm 2017 và Trích đo bản đồ địa chính do Phòng T5 duyệt ngày 09 tháng 01 năm 2013.

[4] Kết quả thăm định tại chỗ tài sản trên thửa đất số 312 gồm: mái che tạm có kết cấu mái tole thiếc, sà gồ gỗ, nền xi măng có diện tích 11,6m², cột gỗ có quy cách 0,1 x 0,1 có chiều dài 7,2m; Chuồng gà tạm có kết cấu tường xây gạch dày 100, không trát có diện tích 5,2m², mái tole thiếc, đỡ mái bằng tám vong, nền đất có diện tích 6,9m², cột cây có quy cách 0,1 x 0,1 có chiều dài 4,2m.

[5] căn cứ Quyết định số 8501/QĐ-UBND ngày 06 tháng 5 năm 2013 của Ủy ban nhân dân huyện Đ và Quyết định số 4457/QĐ-UBND ngày 20/12/2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh L giữ nguyên Quyết định số 8501/QĐ-UBND công nhận thửa 312 cho bà H3. Bà H3 chết, bà H1 được hưởng thừa kế. Sau đó bà L khởi kiện hình chính đối với Quyết định số 8501/QĐ-UBND và đã được Tòa án 02 cấp giải quyết tại Bản án số hành chính sơ thẩm số 08/2014/HCST, ngày 12 tháng 6 năm 2014 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa tuyên xử với nội dung: Bác yêu cầu khởi kiện của ông N do bà L đại diện, yêu cầu hủy Quyết định số 8501/QĐ-CT ngày 06 tháng 01 năm 2013 về việc giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà H3 và ông N, đất tọa lạc Khu phố A, thị trấn H, tỉnh Long An. Sau đó, ông N có đơn kháng cáo đối với bản án trên. Quyết định số 02/2014/QĐPT-HC, ngày 30 tháng 9 năm 2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An có nội dung Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với vụ án hành chính của ông N. Đến thời điểm hiện nay các bản án trên đã có hiệu lực pháp luật thi hành. Căn cứ vào Điều 3 và 45 Luật đất đai và Điều 192 Bộ luật dân sự thì thửa đất số 312 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà H3 sau đó để thừa kế lại cho bà H1, bà Hoàng T1 cho thửa đất trên cho bà P là hợp pháp.

[5.1] Xét về thực tế thửa đất số 312 là do ông N, bà L là người trực tiếp quản lý, sử dụng có xây dựng công trình trên đất để chăn nuôi và qua quá trình xác minh trong quá trình giải quyết khiếu nại, khiếu kiện hành chính thì ông N, bà L có san lấp đất trên phần đất này để sử dụng. Bà P đồng ý hỗ trợ cho công sức đóng góp gìn giữ, di dời là 15.000.000 đồng và đồng ý cho thời gian di dời là 02 tháng. Bà L và ông N yêu cầu công sức gìn giữ 2.000.000 đồng x 30 năm = 70.000.000 đồng và chi phí bồi bổ là 15.000.000 đồng, bà P không đồng ý và không có căn cứ chứng minh công sức gìn giữ cũng như chi phí bồi bổ từ đất nên chấp nhận việc bà P tự nguyện hỗ trợ 15.000.000 đồng và cho thời gian di dời là 02 tháng là phù hợp và hỗ trợ thêm 15.000.000 đồng cho ông N và bà L có công sức đóng góp. Tổng cộng số tiền bà P hỗ trợ là 30.000.000 đồng là phù hợp.

[6] Về chi phí thăm định, đo vẽ, định giá: Buộc bà P phải chịu chi phí đo vẽ 11.000.000 đồng. Buộc ông N và bà L chịu chi phí thăm định, định giá, thu thập hồ sơ cấp giấy là 9.128.000 đồng, số tiền này bà P đã nộp nên buộc ông N và bà L hoàn trả cho bà P số tiền 9.128.000 đồng.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông N và bà L chịu 300.000 đồng án phí đối với yêu cầu đòi tài sản của nguyên đơn được chấp nhận. Tuy nhiên, ông N và bà L là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí theo quy định tại

điểm đ khoản 1 Điều 126 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Bà P hỗ trợ cho bị đơn ông N và bà L số tiền 30.000.000 đồng và trả lại giá trị đối với tài sản trên đất 2.572.000 đồng nên phải chịu án phí là 1.628.000 đồng.

[8] Từ những phân tích tại mục [3,4,5,6,7] không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông N và bà L. Lời đề nghị của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh có căn cứ được chấp nhận.

[9] Về chi phí tố tụng cấp phúc thẩm: Bà L phải chịu 11.100.000 đồng (đã nộp xong).

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà L và ông N được miễn vì thuộc trường hợp người cao tuổi theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 NQ 326/UBTV-QH quy định về lệ phí và án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lý Gia N và bà Huỳnh Thị Lệ .

1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2025/DS-ST ngày 13 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (Tòa án nhân dân khu vực 3 - Tây Ninh).

2. Về chi phí tố tụng cấp phúc thẩm: Ông Lý Gia N và bà Huỳnh Thị L phải chịu 11.100.000 (mười một triệu một trăm nghìn) đồng (đã nộp xong).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lý Gia N và bà Huỳnh Thị L được miễn vì thuộc trường hợp người cao tuổi theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 NQ 326/UBTV-QH quy định về lệ phí và án phí.

4. Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay sau khi tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 3 - Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, án văn.

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

Lê Thị Bích Tuyền