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

Bản án số: **414** /2025/DS-PT
Ngày: 19 - 09 -2025
V/v "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂNTỈNH V

- 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 Nguyễn Thế Hồng

Bà Nguyễn Thị Rẻn

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Vũ Duy Thanh - Thư ký Tòa án nhân dântỉnh V.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân 1tỉnh V tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Ngân- Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 09 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh V xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 200/2025/TLPT- DS ngày 28 tháng 07 năm 2025 về *"*Tranh chấp quyền sử dụng đất*"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 159/2024/DS-ST ngày 18 tháng 06 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện L (nay là tòa án nhân dân khu vực 6 – V) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 361/2025/QĐ-PT ngày 13 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

1.*Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Hoàng A1- sinh năm 1980; địa chỉ: ấp Bình An, xã HN, huyện L, tỉnh E (nay là ấp Bình An, xã L, tỉnh V).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Lê Thị Thanh Nh - sinh năm 1990; địa chỉ: số 211 ấp Minh Nghĩa, xã Ngãi Đăng, huyện N, tỉnh E (nay là số 211 ấp Minh Nghĩa, xã Hương Mỹ, tỉnh V).

2. *Bị đơn:* Bà Lê Thị S1- sinh năm 1953 và ông Nguyễn Văn Tỷ - sinh năm 1987; địa chỉ: ấp Bình An, xã HN, huyện L, tỉnh E (nay là ấp Bình An, xã L, tỉnh V) .

3. Người kháng cáo: Bị đơn bà Lê Thị Sang.

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng A1ủy quyền cho người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lê Thị Thanh Nhanh trình bày trình bày:***

Ông Nguyễn Hoàng A1được cấp GCNQSDĐ thửa 40, tờ bản đồ số 16, diện tích 2307,7m^2 tọa lạc ấp Bình An, xã HN, huyện L, tỉnh E. Nguồn gốc phần đất này do ông A1được cha mẹ là ông Nguyễn Văn Chói và bà Lê Thị S1tặng cho từ năm 2003, khi ông A1còn độc thA1và ông A1đã được cấp GCNQSDĐ, đến năm 2013, ông A1đã làm thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ theo bản đồ địa chính chính quy. Sau khi ông A1có vợ năm 2012 thì cha mẹ ông cho vợ chồng ông bà thêm phần đất có diện tích 1866,7m^2 thửa đất 55, tờ bản đồ số 3, tọa lạc xã HN, huyện L, tỉnh E.

Sau khi được tặng cho phần đất thửa 40, ông A1trực tiếp canh tác, chăm sóc chôm chôm có sẵn trên phần đất. Đến năm 2020 thì ông A1bị tai nạn (té chôm chôm) gãy xương sống, sức khỏe không đảm bảo nên ông A1không làm được nhiều như trước, lúc điều trị phải bỏ vườn không ai chăm. Năm 2021, ông Tỷ là em trai của ông A1vào làm để thu huê lợi chăm sóc cho cha mẹ, ông A1không ngăn cản. Tuy nhiên, nay có nhu cầu sử dụng đất thì ông A1đòi lại quyền sử dụng đất thửa 40, tờ bản đồ số 16, diện tích 2307,7m^2 tọa lạc ấp Bình An, xã HN, huyện L, tỉnh E để canh tác thì bà S1(mẹ ông Ân) và ông Tỷ không đồng ý giao đất lại cho ông Ân.

Vì vậy, nay ông Nguyễn Hoàng A1yêu cầu Tòa án nhân dânhuyện L giải quyết buộc bà Lê Thị S1và ông Nguyễn Văn Tỷ phải trả lại cho ông A1toàn bộ diện tích 2307,7m^2 đất, thuộc thửa đất 40, tờ bản đồ số 16, tọa lạc ấp Bình An xã HN, huyện L, tỉnh E do UBND huyện L cấp GCNQSDĐ cho ông ngày 08/5/2013. Ông A1đồng ý bồi hoàn cây trái trên đất cho bà Lê Thị S1theo giá quy định.

**** Bị đơn nà Lê Thị S1trình bày trình bày:***

Nguồn gốc phần đất tranh chấp thuộc thửa 40, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại ấp Bình An, xã HN, huyện L, tỉnh E là do bà và chồng bà là ông Nguyễn Văn Chói nhận chuyển nhượng vào năm 2003, nhưng cho con là Nguyễn Văn A1đứng tên sử dụng khi chưa có gia đình. Đến năm 2012, ông A1cưới vợ thì ông Chói và bà S1cho ông A1phần đất thửa 40 nhưng ông A1không đồng ý sống gần nên không nhận, mà xin được nhận thửa đất ở TA1Phú cho nên ông Chói và bà S1cho vợ chồng ông A1thửa đất ở TA1Phú khoảng 1.800m^2. Ông A1nói để ông tiếp tục đứng tên, khi nào em gái có chồng thì ông A1S1tên lại cho. Sau khi mua đất, vợ chồng ông Chói, bà S1canh tác, hưởng huê lợi đến nay, không có ai vào canh tác đối với phần đất. Vì vậy, bà S1không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Ân.

*** Bị đơn ông Nguyễn Văn Tỷ trình bày**:

Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Ân, bởi vì nguồn gốc thửa đất tranh chấp là của cha mẹ ông, từ trước đến nay do cha mẹ ông sử dụng, đến năm 2007 cha mẹ cho ông được canh tác, thu huê lợi. Từ trước đến nay, ông Tỷ chưa từng nghe cha mẹ tặng cho thửa đất này cho bất kỳ ai.

Tất cả các đương sự đồng ý kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản không có ý kiến gì khác.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dânhuyện L (nay là Tòa án nhân dânkhu vực 6 - V) đưa vụ án ra xét xử, tại Bản án dA1sự sơ thẩm số 159/2025/DS-ST ngày 18 tháng 06 năm 2025 đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng A1về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Buộc bà Lê Thị S1và ông Nguyễn Văn Tỷ phải trả lại cho ông Nguyễn Hoàng A1toàn bộ phần đất và tài sản trên đất đối với phần đất thửa đất số 40, tờ bản đồ số 16, tọa lạc ấp Bình Ân, xã HN, huyện L, tỉnh E, diện tích 2.307,7m^2 do Ủy ban nhân dânhuyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 896028, số vào sổ cấp GCN: CH02981, cấp ngày 08/5/2013, người sử dụng đất: ông Nguyễn Hoàng Ân. (Có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo).

Ghi nhận ông Nguyễn Hoàng A1đồng ý hỗ trợ cho bà Lê Thị S1tổng giá trị toàn bộ cây trồng trên phần đất là 108.662.000đồng.

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

Ngày 01/07/2025 Toà án nhân dânhuyện L (nay là Tòa án nhân dânkhu vực 6- V) nhận được đơn kháng cáo của bà Lê Thị Sang. Bà Lê Thị S1kháng bản án dA1sự sơ thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm bác yêu cầu bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng A1, công nhận phần đất diện tích 2.307,7m^2, thửa đất số 40, tờ bản đồ số 16, tọa lạc ấp Bình Ân, xã HN, huyện L, tỉnh E cho bị đơn sử dụng,

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị công nhận phần đất diện tích 2.307,7m^2, thửa đất số 40, tờ bản đồ số 16, tọa lạc ấp Bình Ân, xã HN, huyện L, tỉnh E cho bị đơn sử dụng,

Nguyên đơn không đồng ý kháng cáo của bị đơn và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các đương sự không thỏa thuận được nội dung giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dântỉnh V tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ đúng quy định pháp luật tố tụng dA1sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Toà án áp dụng khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật tố tụng dA1sự năm 2015. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Sang. Giữ nguyên Bản án dA1sự sơ thẩm số 159 /2025/DS-ST ngày 18 tháng 06 năm 2025 của Tòa án nhân dânhuyện L (nay là Tòa án nhân dânkhu vực 6 - V).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên, xét kháng cáo của ông Trần Văn Lâm và ông Trần Văn Tùng; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Lê Thị S1được làm đúng theo quy định tại Điều 272, 273 Bộ luật tố tụng dA1sự nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về Nội dung :

Ông Nguyễn Hoàng A1được UBND huyện L, tỉnh E cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 2307,7m^2 thửa 40, tờ bản đồ số 16, ấp Bình An, xã HN, huyện L, tỉnh E. Vào năm 2020, ông A1do bị bệnh không canh tác được, để đất trống nên mẹ của ông A1(bà Sang) và em của ông A1(ông Tỷ) vào canh tác đất thu huệ lợi để nuôi cha mẹ. Nay có nhu cầu sử dụng nên ông A1yêu cầu bà Sang, ông Tỷ trả lại cho ông phần đất thửa 40, tờ bản đồ số 16 xã HN, huyện L, tỉnh E. Bị đơn bà Sang, ông Tỷ không đồng ý trả đất cho ông A1vì cho rằng đất tranh chấp là của bà S1và ông Chói cho ông Ân, nhưng ông A1không đồng ý nhận mà xin nhận thửa đất khác ở TA1Phú, hiện tại bị đơn đang quản lý đất.

[3] Xét kháng cáo của của bị đơn bà Lê Thị Sang, Hội đồng xét xử xét thấy:

Về quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hoàng A1tại thửa 40, tờ bản đồ số 16, diện tích 2307,7m^2. Nhận thấy theo hồ sơ quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai huyện L cung cấp thì ông Nguyễn Hoàng A1nhận chuyển nhượng quyền sử đất đất từ bà Trần Thị Phỉ thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

ngày 26/11/2004 được chứng thực hợp pháp, nội dung hợp đồng các bên thỏa thuận bà Phỉ chuyển nhượng cho ông A1phần đất thửa 2671, tờ bàn đố số 2 (nay là thửa thửa 40, tờ bản đồ số 16 thửa tranh chấp), giá chuyển nhượng là 25.000.000 đồng. Ngày 8/12/2004 ông Nguyễn Hoàng A1được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tại thửa 40, tờ bản đồ số 16. Việc Ông A1được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Sang, ông Chói, ông Tỷ đều biết, và từ đó đến nay không ai tranh chấp hay khiếu nại về việc ông A1được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, điều này chứng tỏ ông A1được xác lập quyền sử dụng đất là hợp pháp, các bên cũng không kiếu nại trong một thời gian dài.

Về nguồn gốc đất: Cả hai bên nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận nguồn gốc phần đất do vợ chồng bà Sang, ông Chói nhận chuyển nhượng và cho lại ông A1cho con là Nguyễn Hoàng A1đứng tên khi còn độc thân. Nhận thấy, lời trình bày thừa nhận của các bên có căn cứ và phù hợp nên đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dA1sự. Có căn cứ xác định bà Sang, ông Chói đã định đoạt phần đất này cho ông A1nên đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng đất của ông Ân.

Bà Sang, ông Tỷ kháng cáo cho rằng bà đã đổi phần đất khác ồ TA1Phú cho ông Ân, ông A1trả lại cho bà phần đất tranh chấp nên bà vào quản lý sử dụng đất tranh chấp. Thực tế bà S1không cung cấp được tài liệu, chứng cứ về việc đổi đất với ông A1và ông A1không thừa nhận nên lời trình bày của bà Sang, ông Tỷ là không có căn cứ.

Trên phần đất thửa 40, tờ bản đồ số 16 có trồng 26 cây chôm chôm Java trên 20 năm tuổi, 08 cây chôm chôm Thái trên 20 năm tuổi và 14 cây sầu riêng khoảng 04 năm tuổi. Ghi nhận ông Nguyễn Hoàng A1đồng ý hỗ trợ cho bà Lê Thị S1tổng giá trị toàn bộ cây trồng trên phần đất là 108.662.000đồng.

Từ những nhận định trên, Toà án nhân dânhuyện L (nay là Tòa án nhân dânkhu vực 6 – V) chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông nguẫn Hoàng A1là phú hợp. Kháng cáo của bà Lê Thị S1là không có cơ sở nên không được chấp nhận. Cần thiết giữa nguyên bàn án dA1sự sơ thẩm số 159/2025/DS-ST ngày 18 tháng 06 năm 2025.

[8] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dântỉnh E là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[9] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Lê Thị S1phải chịu án phí theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp,

quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Do bà S1là người cao tuổi nên được miễn án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dA1sự 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Sang.

Giữ nguyên Bản án dA1sự sơ thẩm số 159/2025/DS-ST ngày 18 tháng 06 năm 2025 của Tòa án nhân dânhuyện L (nay là Tòa án nhân dânkhu vực 6 – V).

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, 147, Điều 165, 264, 266, 267, 273 Bộ luật Tố tụng dA1sự 2015; Điều 166 của Bộ luật dA1sự năm 2015; Điều 166, 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 236 Luật đất đai 2024; Điều 12, 24, 26, 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng A1về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Buộc bà Lê Thị S1và ông Nguyễn Văn Tỷ phải trả lại cho ông Nguyễn Hoàng A1toàn bộ phần đất và tài sản trên đất đối với phần đất thửa đất số 40, tờ bản đồ số 16, tọa lạc ấp Bình Ân, xã HN, huyện L, tỉnh E, diện tích 2.307,7m^2 do Ủy ban nhân dânhuyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 896028, số vào sổ cấp GCN: CH02981, cấp ngày 08/5/2013, người sử dụng đất: ông Nguyễn Hoàng A1(có trích lục họa đồ địa chính kèm theo).

Ghi nhận ông Nguyễn Hoàng A1đồng ý hỗ trợ cho bà Lê Thị S1tổng giá trị toàn bộ cây trồng trên phần đất là 108.662.000đồng.

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, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dA1sự năm 2015.

2. Về án phí và chi phí tố tụng:

Buộc ông Nguyễn Văn Tỷ phải chịu án phí dA1sự sơ thẩm là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

Bà Lê Thị S1là người cao tuổi và có yêu cầu được miễn tiền án phí nên dược miễn án phí.

Buộc ông Nguyễn Hoàng A1phải chịu án phí dA1sự sơ thẩm có giá ngạch là 5.433.000đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền ông A1đã nộp tạm ứng án phí

đã nộp là 17.302.000đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0003359 ngày 01/10/2024 tại Chi cục thi hành án dA1sự huyện L, tỉnh E. Hoàn trả cho ông A1số tiền chênh lệch còn lại là 11.869.000đồng.

Ghi nhận ông Nguyễn Hoàng A1tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 3.266.000đồng, đã nộp đủ.

7. Về án phí dA1sự phúc thẩm: Bà Lê Thị S1là người cao tuổi và có yêu cầu được miễn tiền án phí nên dược miễn án phí phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dA1sự thì người được thi hành án dA1sự, người phải thi hành án dA1sự 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 Luật Thi hành án dA1sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dA1sự.

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

Nơi nhận:
- TAND khu vực 6- V;
- VKSND tỉnh V;
- Phòng THADS khu vực 6- V;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Thu Hương