

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: 218/2025/DS-PT

Ngày: 25/4/2025

V/v tranh chấp dân sự về
quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Vượng.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tấn Tăng;

Ông Sỹ Danh Đạt.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Bảo Quốc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Bà Nguyễn Thị Được - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 25/4/2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý 432/2024/TLPT-DS ngày 21 tháng 10 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 37/2024/DS-ST ngày 12 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 571/2024/QĐ-PT ngày 25 tháng 10 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1941;

1.2. Bà Nguyễn Thị R, sinh năm 1945;

Cùng địa chỉ cư trú: Khóm C, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm 1974 (Hợp đồng ủy quyền ngày 17/11/2022); Địa chỉ cư trú: Khóm D, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp. *(Có mặt)*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T, bà R: Luật sư Nguyễn Hoàng N - Văn phòng L2, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ; địa chỉ: Số A, đường số D, CDC M, khóm M, thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. *(Có mặt)*

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1951; Địa chỉ cư trú: Khóm T, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp. *(Có mặt)*

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

3.1. Chị Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm 1974; Địa chỉ cư trú: Khóm D, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp (con bà R).

3.2. Anh Nguyễn Lưu B, sinh năm 1987 (con bà R);

3.3. Chị Nguyễn Thị Ái M, sinh năm 1990 (con bà R);

Cùng địa chỉ cư trú: Khóm C, phường A, Thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của anh B và chị M là chị Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm 1974 (Hợp đồng ủy quyền ngày 10/10/2023); Địa chỉ cư trú: Khóm D, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị H, anh B, chị M: Luật sư Nguyễn Hoàng N - Văn phòng L2, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ; địa chỉ: Số A, đường số D, CDC M, khóm M, thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3.4. Bà Nguyễn Thị M1, sinh năm 1968; *(Có đơn xin vắng mặt)*

3.5. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1950; *(Vắng mặt)*

3.6. Chị Trần Thị G, sinh năm 1990; *(Vắng mặt)*

3.7. Bà Lê Thị Y, sinh năm 1959 (vợ ông T1); *(Vắng mặt)*

3.8. Anh Nguyễn Văn N1, sinh năm 1983; *(Vắng mặt)*

3.9. Anh Nguyễn Văn Đ1, sinh năm 1984. *(Vắng mặt)*

Cùng địa chỉ cư trú: Khóm T, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

3.10. Ủy Ban nhân dân thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Tấn Đ2 – Chủ tịch Ủy ban thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn H1 – phó Chủ tịch UBND thành phố H. *(Có đơn xin vắng mặt)*

Địa chỉ: Khóm A, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

3.11. Nguyễn Thị H2, sinh năm 1954 (chết)

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà H2:

3.11.1. Ông Nguyễn Văn A, sinh năm 1939 (chồng bà H2); *(Có đơn xin vắng mặt)*

3.11.2. Chị Nguyễn Thị Trường G1, sinh năm 1985 (con bà H2); *(Có đơn xin vắng mặt)*

3.12. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1958 (em ông T); *(Có đơn xin vắng mặt)*

3.13. Ông Nguyễn Chí D, sinh năm 1963 (em ông T); *(Có đơn xin vắng mặt)*

Cùng địa chỉ cư trú: Khóm T, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

3.14. Bà Nguyễn Thị Đ3, sinh năm 1960 (em ông T); Địa chỉ cư trú: Ấp P, xã P, huyện H, tỉnh Đồng Tháp. *(Có đơn xin vắng mặt)*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, khởi kiện bổ sung và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị R là bà Nguyễn Thị Thanh H trình bày: Nguồn gốc phân đất tranh chấp thứ nhất: Là của ông bà nội để lại cho con Nguyễn Văn T (cha bà H). Ông nội bà tên Nguyễn Thành L (ông L có 06 người con gồm Nguyễn Công D1 (chết, không có vợ con), Nguyễn Thị H2 (chết, chồng tên Nguyễn Văn A, con Nguyễn Thị Trường G1), Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị S, Nguyễn Thị Đ3, Nguyễn Chí D), sau khi ông L chết thì ông T tiếp tục quản lý, sử dụng đất thuộc thửa 690, tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại khóm C, phường A, thành Phố H, tỉnh Đồng Tháp (phần đất gọi khác “Hố bà T2”). Ông bà để lại đất nhưng không có giấy và diện tích cụ thể, tuy nhiên gia đình đã sử dụng ổn định lâu dài từ xưa đến nay nên diện tích không thay đổi.

Khoảng năm 2002 gia đình bà có nuôi cá tại hố đất trên thì ông Nguyễn Văn T1 đến nói đất của ông còn một gốc nhỏ của cái hố diện tích 304m². Do đất tranh chấp và yêu cầu phương hoà giải nhưng không thành, trong quá trình

hòa giải ông T1 có nói sẽ hiến phần đất tranh chấp cho Chính Q. Vì vậy mà UBND phường A đưa phần đất hồ bà T2 vào đất công.

Đến năm 2017 địa chính phường lên đo phần đất hồ bà tám thì gia đình bà có làm đơn xin lại và được Thanh tra thị xã phối hợp với Phòng T4, Văn phòng đăng ký đất và UBND phường A xác minh, làm rõ và thống nhất để lại cho gia đình bà tiếp tục quản lý, sử dụng. Sau đó gia đình bà đi đăng ký quyền sử dụng đất và được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy quyền sử dụng. Nhưng còn lại diện tích 304m² ngang khoảng 10.7m, dài khoảng 28.5m chưa được cấp giấy, vì có tranh chấp với ông T1. Tuy chưa được cấp giấy nhưng gia đình bà vẫn đang trực tiếp quản lý.

+ Nguồn gốc phần đất tranh chấp thứ hai: Năm 2008 gia đình bà và bà Nguyễn Thị Đ có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1000m² (ngang 20m, dài 50m) với giá 10 chỉ vàng 24k và 1.000.000đồng. Hai bên có lập hợp đồng viết tay, có con bà Đ là bà G ký vào hợp đồng, giáp ranh đất là đường nước, đất của bà R, đất ông Trần Văn S1 (con bà Đ) và đất ông T1, nhưng không ký giáp ranh tứ cận. Trước khi bán thì bà Đ vẫn chưa đứng tên quyền sử dụng, sau khi bán vì một số chuyện cá nhân nên gia đình chưa xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất bà Đ bán cho gia đình bà thì bà Đ mua từ bà tám L1 (đã chết), con bà L1 là ông Nguyễn Văn H3 vẫn còn sinh sống tại địa phương thuộc khóm C, phường A. Sau khi mua đất thì gia đình bà trực tiếp quản lý, sử dụng, không có ai tranh chấp.

Ngày 25/12/2019 gia đình bà xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên, khi đo đạc thực tế thì ông T1 ký giáp ranh. Nhưng sau đó bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thành phố H cho hay phần đất gia đình xin cấp giấy chứng nhận đã được ông T1 đăng ký quyền sử dụng với diện tích 360m², thuộc thửa 48, tờ bản đồ số 3. Gia đình bà có gặp ông T1 trao đổi chuyển lại phần đất mà cơ quan có thẩm quyền cấp nhầm cho ông T1, nhưng ông không đồng ý.

Theo đơn khởi kiện, yêu cầu ông T1 trả lại quyền sử dụng phần đất chưa được cấp giấy diện tích 304m² (đất hồ bà T2), thuộc thửa 690, tờ bản đồ số 2 và yêu cầu tòa án công nhận quyền sử dụng đất này cho ông T và bà R; yêu cầu ông T1 trả lại diện tích 360m², thuộc thửa 48, tờ bản đồ số 3, do ông T1 đang đứng tên quyền sử dụng, đất tọa lạc tại khóm C, phường A, Thành phố H, tỉnh Đồng Tháp và yêu cầu huỷ một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

mà ông T1 đứng tên.

Nhưng sau khi đo đạc thực tế thì phần đất này vị trí 1d (mốc 14, 15, 3, 16, 14) diện tích 34,9m² thuộc thửa đất số 48, tờ bản đồ số 3 do ông T1 đứng tên quyền sử dụng đất và vị trí 2 (mốc 3, 4, 5, 6, 3) diện tích 232,0m² thuộc thửa đất số 48, tờ bản đồ số 3.

Nay nguyên đơn có thay đổi và khởi kiện bổ sung yêu cầu cụ thể như sau:

1. Yêu cầu ông T1 trả lại cho ông T và bà R phần đất tại vị trí 1c (mốc 12, 13, 14, 16, 4, 12) diện tích 296,5m² thuộc thửa đất số 504, tờ bản đồ số 3 đất chưa đưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đất cho ông T và bà R theo quy định pháp luật.

2. Yêu cầu ông T1 trả lại cho ông T và bà R phần đất tại vị trí 1d (mốc 14, 15, 3, 16, 14) diện tích 34,9m² thuộc thửa đất số 48, tờ bản đồ số 3 do ông T1 đứng tên quyền sử dụng đất và yêu cầu thu hồi một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông T1 đứng tên, yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đất cho ông T và bà R theo quy định pháp luật.

3. Yêu cầu ông T1 trả lại cho ông T và bà R phần đất tại vị trí 2 (mốc 3, 4, 5, 6, 3) diện tích 232,0m² thuộc thửa đất số 48, tờ bản đồ số 3, yêu cầu thu hồi một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông T1 đứng tên, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho ông T và bà R theo quy định pháp luật.

Riêng đối với các vị trí theo đo đạc thực tế: Vị trí 1a (mốc 1, 11, 13, 12, 1) diện tích 22,9m² thuộc thửa đất số 690, tờ bản đồ số 2 và vị trí 1b (mốc 2, 15, 14, 13, 11, 2) diện tích 20,5m² thuộc thửa đất số 473, tờ bản đồ số 3 do bà Nguyễn Thị R đứng tên quyền sử dụng đất, ông T1 thống nhất, nên bà xin rút lại yêu cầu đối với 02 vị trí đất này.

Nhưng đối với vị trí 3 (mốc 4, 5, 9, 10, 4) diện tích 160,2m² thuộc thửa đất số 48, tờ bản đồ số 3 ông T1 thống nhất trả lại và bà đề nghị Tòa án công nhận sự thỏa thuận công nhận thỏa thuận này, đồng thời yêu cầu thu hồi một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 160,2m² thuộc thửa đất số 48, tờ bản đồ số 3, để ông T và bà R làm thủ tục đứng tên quyền sử dụng.

Đối với vị trí 1c, diện tích 296,5m² gia đình bà có nuôi cá, nhưng không yêu cầu định giá cá, nếu Tòa án giải quyết đất của ông T1 thì gia đình bà sẽ di

dời số cá này. Gia đình cũng không yêu cầu định giá lại phần đất tranh chấp.

- *Bị đơn ông Nguyễn Văn T1 trình bày:* Theo đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung của nguyên đơn yêu cầu ông trả đất theo 06 vị trí sơ đồ đo đạc thực tế tại phiên họp và hòa giải hôm nay ông có ý kiến như sau:

Ông thống nhất trả phần đất thuộc vị trí 1a (mốc 1, 11, 13, 12, 1) diện tích 22,9m² thuộc thửa đất số 690, tờ bản đồ số 2; vị trí 1b (mốc 2, 15, 14, 13, 11, 2) diện tích 20,5m² thuộc thửa đất số 473, tờ bản đồ số 3 (cả 02 vị trí trên đều do bà Nguyễn Thị R đứng tên quyền sử dụng đất) và vị trí 3 (mốc 4, 5, 9, 10, 4) diện tích 160,2m² thuộc thửa đất số 48, tờ bản đồ số 3. Lý do ông thống nhất trả là vì những phần đất này của gia đình ông T, bà R và họ đang trực tiếp sử dụng, ông thống nhất sang tên phần đất vị trí 3 (mốc 4, 5, 9, 10, 4) diện tích 160,2m² thuộc thửa đất số 48, tờ bản đồ số 3 cho ông T, bà R.

Riêng nguồn gốc đất đối với các vị trí 1c (mốc 12, 13, 14, 16, 4, 12) diện tích 296,5m² thuộc thửa đất số 504, tờ bản đồ số 3 đất chưa đưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; vị trí 1d (mốc 14, 15, 3, 16, 14) diện tích 34,9m² và vị trí 2 (mốc 3, 4, 5, 6, 3) diện tích 232,0m² thuộc thửa đất số 48, tờ bản đồ số 3, tất cả tọa lạc tại khóm C, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp có nguồn gốc của ông bà ông để lại, ông canh tác trên 50 năm, đất sử dụng trồng lúa, bắp. Nhưng trước đây phần đất vị trí 1c bị xói mòn, trũng nước không canh tác và cũng không đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng, ông đã từng đi đăng ký những cơ quan có thẩm quyền từ chối không cấp giấy, vấn đề này ông không có giấy tờ chứng minh. Cũng phần đất này ông và ông T cũng đã từng tranh chấp dẫn đến đánh nhau và đưa đến UBND phường A hòa giải thì UB phân giải giao ông sử dụng, phần còn lại (không tranh chấp) là của bà R và bà đã đứng tên quyền sử dụng, trong biên bản có ghi nhận diện tích, hiện biên bản hòa giải đó không biết ai quản lý. Đối với đất thuộc vị trí 1d và vị trí 2 ông đã được cấp giấy quyền sử dụng đúng quy định. Việc bà Đ bán đất cho ông T ông không biết, không chứng kiến, không ký giáp ranh và ông cũng không biết bán diện tích cụ thể bao nhiêu, đến sau này khi ông và bên ông T tranh chấp đất với nhau thì mới biết, nên chuyện mua bán đất là chuyện của bà Đ và vợ chồng ông T, không liên quan đến ông.

Nay ông không thống nhất theo yêu cầu của nguyên đơn trả lại đất theo các vị trí 1c (mốc 12, 13, 14, 16, 4, 12) diện tích 296,5m² thuộc thửa đất số

504, tờ bản đồ số 3 đất chưa đưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; vị trí 1d (mốc 14, 15, 3, 16, 14) diện tích 34,9m² và vị trí 2 (mốc 3, 4, 5, 6, 3) diện tích 232,0m² thuộc thửa đất số 48, tờ bản đồ số 3, tất cả tọa lạc tại khóm C, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp do ông đứng tên.

Ông yêu cầu Toà án công nhận quyền sử dụng đất vị trí 1c (mốc 12, 13, 14, 16, 4, 12) diện tích 296,5m² thuộc thửa đất số 504, tờ bản đồ số 3 cho ông đứng tên quyền sử dụng đất.

Đối với thửa 48 tờ bản đồ số 3 ông thế chấp Ngân hàng nhưng hiện nay ông đã thanh toán nợ Ngân hàng, nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông đã nhận lại và ông đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất, ông không cầm cố, thế chấp hay tặng cho ai. Ông Thống nhất với việc xem xét thẩm định và định giá của Toà án, ông không yêu cầu thẩm định và định giá lại.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Y trình bày:* Thống nhất theo trình bày của ông T1, không có ý kiến thêm.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Đ trình bày (có đơn xin vắng):* Trước đây bà có phần đất mua từ bà tám L1 (đã chết), bà không nhớ diện tích bao nhiêu, nhưng vì không sử dụng nên bà bán phần đất đó lại cho ông T, phần đất bán này có giáp ranh với ông T1. Khi bán hai bên chỉ làm giấy tay, không nói diện tích cụ thể và cũng không nói ranh đất ở đâu. Vì lớn tuổi nên bà chỉ nhớ bấy nhiêu, khi bán đất chồng bà đã chết, nhưng có con gái bà biết chuyện mua bán đất giữa bà và ông T. Bà không có yêu cầu và tranh chấp với tất cả đương sự trong vụ án.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M1 trình bày (có đơn vắng):* Bà là em ruột của ông Nguyễn Văn T1. Từ nhỏ đến nay bà sống trong gia đình, nên sau khi cha mẹ bà chết để đất lại cho con là ông T1 quản lý, sử dụng. Hiện nay ông T1 đã đứng tên quyền sử dụng. Diện tích phần đất giao lại cho ông T1 là đúng với diện tích ông T1 đi đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng. Đây là đất cha mẹ để lại, nên bà thống nhất giao cho ông T1 tiếp tục quản lý, sử dụng. Bà không có yêu cầu hay tranh chấp với đương sự trong vụ án.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND thành phố H trình bày (có đơn vắng):* Thống nhất giải quyết theo quy định pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn A, chị Nguyễn Thị Trường G1, bà Nguyễn Thị Đ3, thống nhất trình bày (đều có đơn vắng):* Chúng tôi là con, cháu của Nguyễn Thành L, nguồn gốc đất tranh chấp là của ông bà để lại cho ông L, sau khi ông L chết thì đất để lại cho con là ông T quản lý, sử dụng. Chúng tôi đồng thống nhất giao đất cho vợ chồng ông T, bà R tiếp tục quản lý, sử dụng, chúng tôi không yêu cầu, không tranh chấp với các đương sự khác trong vụ án, cũng không yêu cầu chia thừa kế.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị S, bà Nguyễn Thị Đ3, ông Nguyễn Chí D thống nhất trình bày (đều có đơn vắng):* Các ông bà là con của ông Nguyễn Thành L. Đối phần đất tranh chấp giữa ông T, bà R với ông T1, các ông bà không biết nguồn gốc là của ai nên không yêu cầu, không tranh chấp với các đương sự khác trong vụ án, cũng không yêu cầu chia thừa kế.

- Quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị R về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn T1 trả lại phần đất tại vị trí 1c (mốc 12, 13, 14, 16, 4, 12) diện tích 296,5m², thửa 504, tờ bản đồ số 3 và yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đất cho ông T và bà R theo quy định pháp luật;

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị R về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn T1 trả lại phần đất tại vị trí 1d (mốc 14, 15, 3, 16, 14) diện tích 34,9m², thửa 48, tờ bản đồ số 3 và vị trí 2 (mốc 3, 4, 5, 6, 3) diện tích 232,0m², thửa 48, tờ bản đồ số 3; yêu cầu thu hồi một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông T1 đứng tên và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho ông T và bà R theo quy định pháp luật.

Buộc hộ ông Nguyễn Văn T gồm ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị R, chị Nguyễn Thị Ái M và anh Nguyễn Lưu B trả lại cho ông Nguyễn Văn T1 phần đất vị trí 1c (mốc 12, 13, 14, 16, 4, 12) diện tích 296,5m², thửa 504, tờ bản đồ số 3. Công nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T1 phần đất vị trí 1c (mốc 12, 13, 14, 16, 4, 12) diện tích 296,5m², thửa 504, tờ bản đồ số 3 (đất chưa đưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng), tọa lạc tại khóm C, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp).

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị R đối với vị trí 1a (mốc 1, 11, 13, 12, 1) diện tích 22,9m² thuộc thửa đất số 690, tờ bản đồ số 2 và vị trí 1b (mốc 2, 15, 14, 13, 11, 2) diện tích 20,5m², thửa 473, tờ bản đồ số 3, do bà Nguyễn Thị R đứng tên quyền sử dụng đất.

Công nhận sự tự nguyện của hộ ông Nguyễn Văn T1 gồm ông Nguyễn Văn T1, bà Lê Thị Y, anh Nguyễn Văn N1, anh Nguyễn Văn Đ1 trả lại cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị R phần đất tại vị trí 3 (mốc 4, 5, 9, 10, 4) diện tích 160,2m², thửa 48, tờ bản đồ số 3 đất tọa lạc tại khóm C, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp. Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị R được quản lý, sử dụng phần đất này.

Đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố H, tỉnh Đồng Tháp thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 48, tờ bản đồ số 3 với tổng diện tích 5.138 m² do hộ ông Nguyễn Văn T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 2005, để cấp lại ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị R phần đất diện tích 160,2m² tại vị trí 3 (mốc 4, 5, 9, 10, 4). Ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị R đến cơ quan có thẩm quyền đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hộ ông Nguyễn Văn T1 đến cơ quan có thẩm quyền đăng ký phần đất còn lại theo đúng diện tích đang quản lý, sử dụng.

(Kèm theo Biên bản thẩm định tài sản đang tranh chấp ngày 08/12/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự; Sơ đồ đo đạc số: 36/2022/SĐĐĐ/CN VPĐKĐĐ TP HN ngày 28/12/2022 và sơ đồ bổ sung ngày 16/8/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố H).

Các đương sự đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký, điều chỉnh, biến động, theo quy định đối với diện tích đất được sử dụng nêu trên.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị R được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Về chi phí xem xét thẩm định và định giá:

Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị R phải chịu 5.822.000 đồng (năm triệu tám trăm hai mươi hai nghìn đồng), ông T và bà R đã nộp xong.

Ngoài ra Bản án còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị R có đơn kháng cáo, yêu cầu xem xét lại bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Bà Nguyễn Thị Thanh H trình bày: Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị R giữ nguyên kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại Bản án sơ thẩm đối với diện tích 296,5m² (vị trí 1c); diện tích 34,9m² (vị trí 1d); diện tích 232,0m² (vị trí 2).

+ Ông Nguyễn Văn T1 trình bày: Ông T1 không thỏa thuận được với ông T và bà R về giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị R khởi kiện ông Nguyễn Văn T1, về việc tranh chấp quyền sử dụng đất (QSDD), Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự thụ lý giải quyết là phù hợp quy định của pháp luật. Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị R ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thanh H, thủ tục ủy quyền tham gia tố tụng phù hợp nên chấp nhận. Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M1, Ủy ban nhân dân thành phố H, ông Nguyễn Văn A, chị Nguyễn Thị Trường G1, bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Chí D, bà Nguyễn Thị Đ3 có đơn xin xét xử vắng mặt, thủ tục phù hợp nên chấp nhận. Đối với bà Lê Thị Y, anh Nguyễn Văn N1, anh Nguyễn Văn Đ1, bà Nguyễn Thị Đ, chị Trần Thị G đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do, nên xét xử vắng mặt đương sự theo quy định.

[2] Ông T và bà R yêu cầu hộ ông T1 trả lại diện tích 296,5m², thửa 504, tờ bản đồ số 3, vị trí 1c trong phạm vi các mốc 12, 13, 14, 16, 4, 12, đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSDD và công nhận QSDD cho ông T và bà R; yêu cầu ông T1 trả lại diện tích 34,9m², thửa 48, tờ bản đồ số 3, vị trí 1d trong phạm vi các mốc 14, 15, 3, 16, 14 và diện tích 232,0m², thửa 48, tờ bản đồ số 3, vị trí 2 trong phạm vi các mốc 3, 4, 5, 6, 3; yêu cầu thu hồi một phần giấy

10

chứng nhận QSDĐ của ông T1 và công nhận QSDĐ cho ông T, bà R; đất tại phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

Xét thấy:

- Đối với diện tích 296,5m² (vị trí 1c): Theo bà H trình bày, nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Nguyễn Thành L để lại cho ông T quản lý sử dụng, nhưng bà H cho rằng ông L để lại đất cho ông T không có lập giấy tờ tặng cho đất. Đồng thời, ông T và bà R không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh đất tranh chấp là của ông L. Bà H khai vào năm 2002 thì hai bên có xảy ra tranh chấp, nhưng ông T1 cho rằng đã hiến phần đất nêu trên cho Nhà nước sử dụng làm đất công, nên cơ quan có thẩm quyền chưa giải quyết giao đất cho ai. Tuy nhiên, ông T1 không thừa nhận việc hiến đất.

Nhân chứng: Theo ông Nguyễn Văn H3 khai là ½ phần đất Hố Bà T2 thì mẹ của ông (bà Huỳnh Thị Á và tên khác là Tám L1, đã chết) đã từng sử dụng, sau đó giao lại cho ông T. Ông Nguyễn Văn N2 khai phần đất Hố Bà T2 là đất của ông bà để lại và do ông T, ông T1 có chung ông bà nên mỗi người sử dụng một nửa.

Tại Công văn số 933/UBND-NC ngày 31/3/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố H ý kiến như sau: Ông T trình bày trước đây (khoảng năm 2017 - 2018) Ủy ban nhân dân thị xã H (nay là TP.) có giải quyết yêu cầu công nhận QSDĐ cho ông T, phần nội dung này thì theo hồ sơ địa chính không có lưu trữ nên cơ quan chuyên môn không được rõ. Theo Báo cáo số 23/BCTTr ngày 15/5/2018 của Thanh tra Nhà Nước thị xã H (nay là thành phố H), có đoạn ghi *kiến nghị đề xuất UBND Thị xã chỉ đạo giao UBND phường A tiến hành mời gia đình ông Nguyễn Văn T đến làm việc, trao đổi cụ thể phần diện tích đất “Hố Bà T2”. Hiện tại phần đất này chưa phải là đất công nên gia đình ông Nguyễn Văn T cứ tiếp tục quản lý sử dụng theo quy định. Yêu cầu gia đình ông Nguyễn Văn T rút lại đơn yêu cầu xin cấp lại đất.*

Nhận thấy, bà H không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh đất tranh chấp thuộc QSDĐ của ông T và bà R. Mặt khác khi có Báo cáo của Thanh tra Nhà Nước thị xã H thì gia đình ông T và bà R chỉ đăng ký đối với một phần đất Hố bà T2 và được cấp giấy chứng nhận cho bà R diện tích là 418m², thửa 472, tờ bản đồ số 03, như vậy đã thể hiện ý chí của bà R xác định diện tích đất tranh chấp không thuộc QSDĐ của gia đình bà R. Vì vậy kháng

cáo của ông T và bà R là không có cơ sở.

- Đối với diện tích 34,9m² (vị trí 1d) và diện tích 232,0m² (vị trí 2): Ông T và bà R yêu cầu thu hồi một phần giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho ông T1 để công nhận QSDĐ cho ông T và bà R.

Bà H trình bày vào năm 2008, ông T mua của bà Nguyễn Thị Đ 1.000m², giá 10 chỉ vàng 24 kara và 1.000.000 đồng và có ghi tên của bà Nguyễn Thị Đ, ông Trần Văn T3 (chồng bà Đ, đã chết), bà Trần Thị G (con bà Đ) trong viết giấy tay. Theo giấy mua bán viết tay thì chỉ thể hiện diện tích đất độ khoảng trên dưới 1.000m². Tuy nhiên, bà H khai giấy mua bán đất đã hư hỏng, nên giấy mua bán cung cấp cho Tòa án là giấy viết lại sau này và yêu cầu bà Đ, bà G ký tên lại (nay bà G từ chối nhận văn bản của Tòa án và không có văn bản ý kiến).

Ủy ban nhân dân thành phố H cung cấp thông tin đối với phần đất vị trí 1d và đất vị trí 2, trước khi ông T1 được cấp giấy chứng nhận thì sổ mục kê, sổ địa chính không thể hiện tên bà Đ là người sử dụng.

Ông N2 khai thực tế bà Á có bán đất cho bà Đ, nhưng phần đất này giáp ranh với đất ông T1, mặc dù ông N2 không nhớ cụ thể diện tích nhưng ông biết rõ vị trí phần đất do mẹ của ông bán cho bà Đ. Ngày 12/12/2023, Tòa án cấp sơ thẩm đã phối hợp với đại diện UBND phường A, cùng sự chứng kiến bà H và ông T1 đến phần đất tranh chấp, thì ông N2 xác định bà Á chỉ bán cho bà Đ phần đất tại vị trí 3 diện tích 160,2m², còn đất tại vị trí 1d diện tích 34,9m² và tại vị trí 2 diện tích 232m² là đất của ông T1.

Tại Văn bản số 1687/UBND- HC ngày 20/6/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố H cung cấp thông tin đối với thửa đất số 48, tờ bản đồ số 3 (nay là thửa 17 tờ bản đồ số 01) được cấp giấy chứng nhận như sau: Năm 1992, hộ bà Nguyễn Thị M1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 513, tờ bản đồ số 2. Năm 2000, hộ bà Nguyễn Thị M1 thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn T1, được Ủy ban nhân dân huyện H (nay là thành phố H) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn T1. Năm 2004, hộ ông Nguyễn Văn T1 thực hiện thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân huyện H (nay là thành phố H) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn T1 vào năm 2005, được thực hiện theo trình tự thủ tục theo

quy định tại thời điểm thực hiện hồ sơ.

Qua nội dung trên cho thấy, bà H không cung cấp được chứng cứ hợp pháp để chứng minh đất tranh chấp là của vợ chồng ông T. Thực tế đất tranh chấp trước đây bà M1 đã được cấp giấy chứng nhận, đến năm 2000 thì bà M1 chuyển nhượng cho ông T1, sau đó ông T1 đã làm thủ tục cấp đổi giấy theo đúng trình tự thủ tục và trực tiếp quản lý sử dụng cho đến nay. Vì vậy kháng cáo của ông T, bà R là không có cơ sở.

- Đối với diện tích 22,9m² (vị trí 1a), diện tích 20,5m² (vị trí 1b) và diện tích 160,2m² (vị trí 3): Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không có kháng cáo, nên phần quyết định của bản án dân sự sơ thẩm liên quan đến việc giải quyết tranh chấp QSDĐ và đăng ký cấp giấy chứng nhận QSDĐ nêu trên, đã có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo.

- Xét việc ông T1 yêu cầu công nhận QSDĐ đối với diện tích 296,5m² (vị trí 1c): Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T1 yêu cầu được tiếp tục sử dụng đất theo quy định về quản lý đất đai của cơ quan có thẩm quyền và thống nhất khi có chủ trương được cấp giấy chứng nhận thì ông thực hiện đúng quy định. Vì vậy yêu cầu của ông T1 là phù hợp nên chấp nhận.

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T, bà R là không có cơ sở nên không chấp nhận.

[3] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu về giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị R, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm là có căn cứ nên chấp nhận.

Do đó không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị R, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm (có điều chỉnh cách tuyên án). Các phần khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông T và bà R phải liên đới chịu tiền án phí là 300.000 đồng, nhưng ông T và bà R là người cao tuổi nên miễn tiền án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c, khoản 1 Điều 39, khoản 1, 4 Điều 91, Điều 93, khoản 1, 5 Điều 147, Điều 148, Điều 217, Điều 218, Điều 219, Điều 227, Điều 228, Điều 229, Điều 212, Điều 213, Điều 271 và Điều 273 và khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ khoản 16 Điều 3, Điều 100, Điều 101, Điều 166 và khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai.

- Căn cứ Điều 166 Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 26 và Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị R.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm (có điều chỉnh cách tuyên án).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị R về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn T1 trả lại phần đất tại vị trí 1c (mốc 12, 13, 14, 16, 4, 12) diện tích 296,5m², thửa 504, tờ bản đồ số 3 và yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đất cho ông T và bà R theo quy định pháp luật.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị R về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn T1 trả lại phần đất tại vị trí 1d (mốc 14, 15, 3, 16, 14) diện tích 34,9m², thửa 48, tờ bản đồ số 3 và vị trí 2 (mốc 3, 4, 5, 6, 3) diện tích 232,0m², thửa 48, tờ bản đồ số 3; yêu cầu thu hồi một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông T1 đứng tên và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho ông T và bà R theo quy định pháp luật.

3. Buộc hộ ông Nguyễn Văn T gồm ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị R, chị Nguyễn Thị Ái M và anh Nguyễn Lưu B trả lại cho ông Nguyễn Văn T1 phần đất vị trí 1c (mốc 12, 13, 14, 16, 4, 12) diện tích 296,5m², thửa 504, tờ bản đồ số 3.

Ông Nguyễn Văn T1 được sử dụng phần đất vị trí 1c (mốc 12, 13, 14, 16, 4, 12) diện tích 296,5m², thửa 504, tờ bản đồ số 3 (đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng), tọa lạc tại khóm C, phường A, thành phố H, tỉnh 14

Đồng Tháp, theo quy định về quản lý đất đai của cơ quan có thẩm quyền (ông T1 thống nhất nếu đất không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận thì ông chỉ sử dụng đất và chấp hành đúng quy định của cơ quan có thẩm quyền. Khi có quy định đủ điều kiện và có chủ trương được đăng ký cấp giấy chứng nhận thì ông thực hiện đúng quy định).

(Kèm theo Biên bản thẩm định tài sản đang tranh chấp ngày 08/12/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự; Sơ đồ đo đạc số: 36/2022/SĐĐĐ/CN VPĐKĐĐ TP HN ngày 28/12/2022 và sơ đồ bổ sung ngày 16/8/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố H).

4. Về án phí: Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị R được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị R phải chịu 5.822.000 đồng (năm triệu tám trăm hai mươi hai nghìn đồng), ông T và bà R đã nộp xong.

6. Đối với diện tích 22,9m² (vị trí 1a), diện tích 20,5m² (vị trí 1b) và diện tích 160,2m² (vị trí 3): Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không có kháng cáo, nên phần quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm liên quan đến việc giải quyết tranh chấp QSDĐ và đăng ký cấp giấy chứng nhận QSDĐ nêu trên, đã có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo và các phần quyết định khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật theo quy định.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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, 7b và 9 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- Phòng KTNV và THA TAND tỉnh ĐT;
- TAND thành phố Hồng Ngự;
- Chi cục THADS thành phố Hồng Ngự;

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

- Dương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

Nguyễn Ngọc Vạng