

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
TÒA PHÚC THẨM
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 475/2026/DS-PT

Ngày: 25 - 5 - 2026

*V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất,
yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất,
yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng
vô hiệu, yêu cầu tháo dỡ công trình
trên đất, đòi lại tài sản là QSD đất”*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Đạt

Các Thẩm phán: Ông Dương Tuấn Vinh

Bà Nguyễn Thị Cúc

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Thân Văn Nhường - Thư ký Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện công tố và Kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Hà Văn H - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 tháng 5 năm 2026 và ngày 25 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 95/2026/TLPT-DS ngày 26 tháng 01 năm 2025, về *“Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ công trình trên đất, đòi lại tài sản quyền sử dụng đất”*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2025/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1321/2026/QĐ-PT ngày 05 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Huỳnh Thị H1, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Tổ D, Ấp A, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai (nay là xã P, thành phố Đ).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: chị Lê Thị Mỹ H2, sinh năm 1991.

Địa chỉ: Tổ F, ấp A xã P, tỉnh Đồng Nai (nay là xã P, thành phố Đ). Theo giấy ủy quyền ngày 27/9/2023.

- **Bị đơn:** Bà Phan Thị T, sinh năm 1942.

Địa chỉ: Ấp A, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Chị Lương Thị L, sinh năm 1990 và anh Nguyễn Văn K, sinh năm 1991 (theo văn bản ủy quyền ngày 06/10/2022).

Cùng địa chỉ: Khu phố M, thị trấn H, huyện N, tỉnh Đồng Nai (nay là xã N, thành phố Đ).

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

1. Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Đồng Nai.

- *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng:* Ủy ban nhân dân xã P, thành phố Đ.

Địa chỉ trụ sở: Ấp L, xã P, thành phố Đ.

2. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1964 (đã chết ngày 31/3/2025)

- *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông N:*

+ Bà Huỳnh Thị H1, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Tổ D, Ấp A, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai (nay là xã P, thành phố Đ).

+ Chị Nguyễn Thị N1, sinh năm 1982.

Địa chỉ thường trú: Số D, T, phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

+ Chị Nguyễn Thị D, sinh năm 1984 (Đang sinh sống ở Trung Quốc).

Địa chỉ nơi sinh sống: Thị trấn L, huyện N, tỉnh Hà Nam, Trung Quốc.

+ Anh Nguyễn Văn D1, sinh năm 1989.

Nơi đăng ký thường trú và nơi sinh sống: Ấp A, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai (nay là xã P, thành phố Đ).

3. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1963 và bà Vũ Ngọc V, sinh năm 1959.

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai (nay là xã P, thành phố Đ).

4. Văn phòng C1.

Địa chỉ: B chợ M3, khu C, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai (nay là xã L, thành phố Đ).

5. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1947.

Địa chỉ: 3 T, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã T, Thành phố Hồ Chí Minh).

6. Bà Đặng Thị L2, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Ấp A, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai (nay là xã P, thành phố Đ).

7. Bà Đặng Thị G, sinh năm 1967.

Địa chỉ: 2 B, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

8. Ông Đặng Văn B, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã T, Thành phố Hồ Chí Minh).

9. Ông Đặng Văn X, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã T, Thành phố Hồ Chí Minh).

10. Ông Đặng Văn H3, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Ấp A, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai (nay là xã P, thành phố Đ).

11. Bà Nguyễn Thị N2, sinh năm 1954.

12. Chị Đặng Thị Anh T2, sinh năm 1983.

13. Chị Đặng Thị Cúc K1, sinh năm 1987.

14. Anh Đặng Nhật M, sinh năm 1985

Cùng địa chỉ: T, ấp A, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai (nay là xã P, thành phố Đ).

- **Người kháng cáo:** Nguyễn đơn bà Huỳnh Thị H1.

(Tại phiên tòa phúc thẩm có mặt: Bà Huỳnh Thị H1, chị Lê Thị Mỹ H2, chị Lương Thị L; Văn phòng C1 xin xét xử vắng mặt; Các đương sự khác vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, các bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn và người đại diện trình bày:

Bà Huỳnh Thị H1 và Phan Thị T là hàng xóm, đồng thời vợ chồng bà Phan Thị T, ông Đặng Văn S cũng là cậu mợ của bà. Năm 1990, bà H1 dọn về sinh sống ổn định, lâu dài trên phần đất tranh chấp diện tích 85,3 m² thuộc thửa số 113, tờ bản đồ số 114, địa chỉ: xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai (Nay là xã P, tỉnh Đồng Nai) kế bên phần đất của bà Phan Thị T và ông Đặng Văn S.

Nguồn gốc thửa đất này và toàn bộ phần đất của vợ chồng ông Đặng Văn S đang quản lý là của ông bà ngoại bà H1 là cụ Thái Thị N3 (đã chết), mẹ bà H1 là Đặng Thị C (đã chết) và bà Đặng Thị L3, sinh năm 1947 hiện còn sống cùng

nhau khai phá, quản lý, sử dụng từ năm 1959. Sau khi ông bà ngoại mất, ông Đặng Văn S đại diện các anh chị em tiếp tục quản lý sử dụng. Trong khoảng thời gian đó, ông S có cho vợ chồng bà Vũ Ngọc V, ông Nguyễn Văn T1 được xây dựng nhà, quản lý phần đất diện tích 85,3 m² cho đến năm 1990 chuyển nhượng lại nhà đất trên cho vợ chồng bà H1 với giá 65.000 (sáu mươi lăm ngàn) đồng, có ông Đặng Văn S chứng kiến và đồng ý.

Gia đình bà H1 đã sửa lại nhà để ở và sinh sống ổn định lâu dài không phát sinh bất kỳ tranh chấp với ai. Đến đầu năm 2022, gia đình bà T liên tục quấy rối, tranh chấp và cho rằng phần đất 85,3 m² thuộc thửa đất số 113, tờ bản đồ số 114, địa chỉ: xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai là của gia đình bà T. Ngày 11/5/2022, Ủy ban nhân dân xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai đã hòa giải về việc tranh chấp đất nhưng kết quả hoà giải không thành.

Bà H1 yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 85,3 m² thuộc thửa đất số 113, tờ bản đồ số 114, địa chỉ: xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà.

- Tuyên Hủy văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 23/12/2019, số công chứng: 3207/2019 và hủy văn bản sửa đổi bổ sung văn bản thỏa thuận phân chia di sản 3207/201 ngày 15/12/2020 lập tại văn phòng C1.

- Tuyên huỷ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số DA 759304 của thửa đất số: 113, tờ bản đồ số: 114, diện tích: 85,3m², tọa lạc tại: xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai được Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho bà Phan Thị T ngày 19/6/2021, số vào Sổ cấp giấy chứng nhận: CH 06680.

Bị đơn bà Phan Thị T có Đơn phản tố ngày 07/10/2022 và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn chị Lương Thị L trình bày:

Bà Phan Thị T là chủ sử dụng đất hợp pháp của diện tích đất 85,3 m² thuộc thửa đất số 113 tờ bản đồ số 114 xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 759304 ngày 19/6/2021.

Nguồn gốc thửa đất trên là do bà Phan Thị T và chồng là ông Đặng Văn S (chết ngày 20/6/2011) khai phá trước năm 1985. Phần đất này ban đầu vợ chồng bà T sử dụng trồng chuối. Sau đó, do thấy vợ chồng bà Vũ Ngọc V hàng xóm hoàn cảnh khó khăn không có đất ở nên vợ chồng bà T đã cho vợ chồng bà V cất nhà lá ở nhờ trên phần đất trên của vợ chồng bà T. Vợ chồng bà V ở được khoảng 10 năm thì trả lại đất cho vợ chồng bà T, dọn đến căn nhà ở gần đó để sống. Sau đó, vợ chồng bà Huỳnh Thị H1, ông Nguyễn Văn N (bà H1 gọi ông Đặng Văn S là Cậu 7) mượn đất của vợ chồng bà T để dựng nhà ở tạm. Vợ chồng bà T đồng ý nhưng chỉ cho vợ chồng bà H1 cất nhà tạm (vách gỗ, mái tôn) chứ không cho cất nhà xây kiên cố. Đến năm 1997 thì ông S và ông N (chồng bà

H1) có viết giấy cam kết cho mượn đất, có bà Nguyễn Thị N2, sinh năm 1954 (vợ hai của ông Đặng Văn S) làm chứng vì giấy mượn đất do bà N2 viết.

Ông Đặng Văn S chết năm 2011 đến năm 2014, nhà nước đo đạc đất và có thông báo kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà T đã làm thủ tục đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vợ chồng bà H1 biết nhưng không tranh chấp vì đây là đất của vợ chồng bà T. Hàng thừa kế thứ nhất của ông S đều thống nhất để cho bà T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên sau khi làm đủ thủ tục, ngày 19/6/2021, bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên.

Do hiện tại bà T đã lớn tuổi, có nhu cầu làm thủ tục chia đất cho con nhưng vợ chồng bà H1 lại đứng ra tranh chấp, không đồng ý dỡ bỏ nhà gỗ để trả đất lại cho bà T. Thực tế thì khoảng mười mấy năm nay vợ chồng bà H1 đã không còn sinh sống tại căn nhà trên thửa đất 113, tờ bản đồ số 114 của vợ chồng bà T. Việc này đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T.

Bà T có Đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc vợ chồng bà Huỳnh Thị H1 - Nguyễn Văn N phải dỡ căn nhà vách gỗ, mái tôn trên thửa đất 113, tờ bản đồ số 114 xã P huyện L, tỉnh Đồng Nai để trả lại đất cho bà Phan Thị T.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà H1:

Văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 23/12/2019, số công chứng: 3207/2019 và văn bản sửa đổi bổ sung văn bản thỏa thuận phân chia di sản 3207/201 ngày 15/12/2020 lập tại văn phòng C1 đã được công chứng đúng theo quy định, hoàn toàn hợp pháp, việc nguyên đơn yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế nói trên là không có căn cứ.

Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số DA 759304 của thửa đất số: 113, tờ bản đồ số: 114, diện tích: 85,3m², tọa lạc tại: xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai được Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho bà Phan Thị T ngày 19/6/2021, số vào Sổ cấp giấy chứng nhận: CH 06680 là cấp đúng trình tự, thủ tục, đúng đối tượng, nguyên đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên thì nguyên đơn phải có nghĩa vụ chứng minh các căn cứ để hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nguồn gốc đất của bà T cũng như việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T đối với thửa đất 113 tờ bản đồ số 114 đều có chứng cứ chứng minh, đã được xét duyệt đúng trình tự, thủ tục, đúng quy định pháp luật. Do đó bà T không đồng ý với toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản khai ngày 06/10/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N (đã chết ngày 31/3/2025) trình bày:

Ông là chồng của bà Huỳnh Thị H1, nguồn gốc diện tích đất 85,3 m² thuộc thửa số 113, tờ bản đồ số 114, xã P là tài sản chung của vợ chồng ông, ông và bà H1 nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T1 và bà Vũ Thị Ngọc V vào khoảng năm 1990, giá chuyển nhượng là 100.000 (một trăm nghìn) đồng. Khi mua các bên chỉ thỏa thuận miệng chứ không làm giấy tờ gì, thời điểm mua

đất chỉ có một nhà tạm bằng lá dừa do ông T1 bà V để lại, sau khi thanh toán tiền chuyển nhượng cho ông T1 và bà V vợ chồng ông đã nhận đất quản lý sử dụng cho đến nay, có dựng một căn nhà trên đất kết cấu cột gỗ vách bằng ván gỗ, mái tôn ngoài ra không có tài sản nào khác. Trên đất tranh chấp có ông và bà Huỳnh Thị H1 sinh sống, ngoài ra không có ai khác sinh sống trên đất, bà H1 khởi kiện tranh chấp đất với bà Phan Thị T thì ông thống nhất với ý kiến của bà H1, khi nhận chuyển nhượng đất thì ông Nguyễn Văn T1 và bà Vũ Ngọc V chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong quá trình quản lý sử dụng đất ông và bà H1 chưa đăng ký kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại bản tự khai ngày 30/6/2025 anh Nguyễn Văn D1 là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N (đã chết ngày 31/3/2025) trình bày:

Anh là con trai của bà Huỳnh Thị H1 và ông Nguyễn Văn N. Đối với vấn đề bà Phan Thị T đã tự ý kê khai và tranh chấp đất thửa 113, tờ bản đồ số 114, xã P mà ba mẹ anh tại vẫn đang sinh sống anh có ý kiến bắt đầu từ năm 1990 thì cả gia đình nhà anh gồm có ba mẹ (ông N, bà H1) và 02 chị gái của anh và anh đã sinh sống ổn định không có bất kì tranh chấp nào với ai. Sau khi hai chị gái của anh có gia đình riêng, bản thân anh cũng có gia đình riêng thì ba mẹ anh vẫn sinh sống trên thửa đất 113, tờ bản đồ số 114, xã P này. Về nguồn gốc đất, thì theo như anh được biết từ ông bà ngoại anh là bà Đặng Thị C và ông Huỳnh Văn S1 kể lại rằng toàn bộ thửa đất 113, tờ bản đồ số 114; Thửa 7, tờ bản đồ 116; Thửa 8, tờ bản đồ số 116; Thửa 28, tờ bản đồ số 116 và một số thửa xung quanh đã bán cho hàng xóm nữa đều do bà cố của anh là bà Thái Thị N3 khai phá trước năm 1962. Do là bà ngoại anh và mấy chị em gái đều đi lấy chồng nên sau khi bà cố anh là bà N3 mất thì mới để ông Đặng Văn S được tạm thời quản lý sử dụng. Trong quá trình quản lý sử dụng ông S đã bán đi một vài phần đất và có cho vợ chồng bà Vũ Ngọc V và ông Nguyễn Văn T1 một miếng đất để ở vì gia đình bà V lúc đó khổ không có nhà ở (ở đây là cho luôn chứ không phải vay mượn) và miếng đất đó là thửa 113, tờ bản đồ số 114, xã P đang tranh chấp. Sau đó bà Vũ Ngọc V có ở được khoảng chưa đầy một năm thì mới bán cho ba mẹ anh là bà Huỳnh Thị H1 và ông Nguyễn Văn N có sự chứng kiến và đồng ý của ông Đặng Văn S. Cha mẹ anh cũng đã sinh sống trên thửa đất 113, tờ số 114, xã P này đã hơn 30 năm chưa từng tranh chấp với ai. Chỉ đến tháng 04 năm 2022 thì ba mẹ anh phát hiện ra bà Phan Thị T đã lén đi đăng kí quyền sử dụng đất thửa 113, tờ số 114, xã P của gia đình anh từ lúc nào.

Anh cho rằng việc bà T làm như vậy là hoàn toàn không đúng với quy định pháp luật. Từ việc bà T tự ý đăng kí Quyền sử dụng đất đối với thửa 113, tờ bản đồ số 114, xã P và việc bà T khai không đúng sự thật trong quá trình các cơ quan làm việc. Bà T còn làm giả chữ kí của ba anh là ông N để được hợp thức hóa giấy tờ hợp pháp là điều vi phạm cực kì nghiêm trọng. Anh đề nghị Tòa xem xét và công nhận quyền sử dụng đất thửa 113, tờ bản đồ số 114, xã P là của ba mẹ anh bà Huỳnh Thị H1 và ông Nguyễn Văn N.

Ngày 31/3/2025 ba anh là ông N cũng đã mất vì ung thư, chỉ còn mẹ anh sống tại thửa đất 113, tờ bản đồ 114, xã P đang tranh chấp. Đề nghị Tòa án giải quyết theo yêu cầu của mẹ anh. Anh Dũng yêu cầu vắng mặt không đến Tòa án tham gia tố tụng. Anh cũng không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Tại bản tự khai ngày 20/6/2025 của chị Nguyễn Thị N1, bản tự khai ngày 22/8/2025 của Nguyễn Thị D có lời khai thống nhất với lời khai anh D1.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 12/10/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1 trình bày:

Ông là chồng của bà Vũ Ngọc V, Nguồn gốc diện tích đất 85,3 m² thuộc thửa số 113 tờ bản đồ số 114 xã P là của ông Đặng Văn S, ông S có cho vợ chồng ông diện tích đất nêu trên vào năm 1990, vì lúc đó thấy vợ chồng ông đến sinh sống không có nhà ở, hoàn cảnh rất khổ nên ông S cho ông và bà V diện tích đất nêu trên để làm nhà ở, khi cho chỉ nói miệng chứ không làm giấy tờ gì, thời điểm ông S cho đất vợ chồng ông, ông S có giấy tờ chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa ông không rõ. Khi ông S cho đất vợ chồng ông cũng chỉ nói miệng chứ không làm giấy tờ gì, việc tặng cho đất cũng chỉ có ông S và vợ chồng ông, không có ai chứng kiến. Sau khi nhận đất gia đình ông đã làm nhà tạm bằng lá ở trên đất. Đến cuối năm 1990 vợ chồng ông bán lại diện tích đất nêu trên cho vợ chồng ông Nguyễn Văn N, bà Huỳnh Thị H1, giá chuyển nhượng là 100.000 (một trăm nghìn) đồng. Thời điểm chuyển nhượng vợ chồng ông chưa có giấy tờ gì chứng minh quyền sử dụng đất, các bên cũng chỉ thỏa thuận miệng chứ không làm giấy tờ gì. Ông và bà V đã nhận đủ tiền và giao đất cho ông N, bà H1 quản lý sử dụng từ đó đến nay.

Bà H1 khởi kiện tranh chấp đất với bà Phan Thị T ông và bà V không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 20/4/2024 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị L2:

Bà là con của bà Phan Thị T và ông Đặng Văn S. Thửa đất số 113 tờ bản đồ số 114 xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai là của cha mẹ bà khai phá từ trước năm 1985. Trước đây, phần đất này cha bà dùng làm bến ghe (cha bà có xây một nhà sàn để ở, dùng để kéo ghe lên sửa chữa khi ghe hỏng). Sau này không sử dụng nữa thì cha mẹ bà trồng chuối và có cho một vài người khó khăn dựng chòi ở nhờ trên đất, sau này là cho vợ chồng bà Huỳnh Thị H1, ông Nguyễn Văn N (ông N gọi cha bà là Cậu B1) ở nhờ (trước khi ông N, bà H1 ở nhờ thì có vợ chồng bà V ở nhờ). Năm 2011 thì cha bà chết. Năm 2014, mẹ bà làm thủ tục kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên, các anh chị em bà cũng thống nhất để mẹ bà đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay mẹ bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên theo đúng quy định thì bà H1, ông N lại tranh chấp.

Bà khẳng định, thửa đất trên do cha mẹ bà khai phá sau này cho bà H1, ông N ở nhờ chứ không phải đất của bà H1, ông N nên đề nghị Tòa án bác toàn

bộ yêu cầu khởi kiện của bà H1, ông N. Đối với việc bà L3 khai thừa đất trên do bà L3 và cha bà khai phá là không đúng vì trước đây khi còn trẻ, bà L3 theo ông bà nội của bà đi làm biển ở xã T, huyện C, sau đó bà L3 lấy chồng và sống ở T luôn chứ không sống ở P nên lời khai bà L3 là không đúng.

Bà yêu cầu vắng mặt không đến Tòa án tham gia tố tụng. Bà cũng không có yêu cầu khởi kiện độc lập trong vụ án này.

Tại bản tự khai ngày 20/4/2024 những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn H3, ông Đặng Văn X và ông Đặng Văn B đều thống nhất với lời trình bày của bà Đặng Thị L2 và yêu cầu xét xử vắng mặt.

Tại biên bản làm việc 21/6/2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị L3 trình bày:

Nguồn gốc thừa đất số 113, tờ bản đồ số 114 tọa lạc tại xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai là do bà và mẹ của bà là bà Thái Thị N3 (đã mất) khai phá từ năm 1962 và cùng quản lý, sử dụng. Đến khoảng năm 1964 bà đi lấy chồng và đến nhà chồng sinh sống xã T, huyện C nên không sống ở phần đất tranh chấp nữa. Tại phần đất tranh chấp mẹ bà sinh sống ổn định, quản lý, sử dụng cho đến khi mẹ mất vào khoảng năm 1987 (bà không nhớ rõ chính xác). Trong quá trình đó, mẹ bà có đăng ký kê khai hay đóng thuế gì thì bà không biết. Sau khi bà và mẹ bà khai phá đất và dựng nhà sinh sống thì anh trai bà là ông Đặng Văn S mới đưa vợ lớn là bà Phan Thị T cùng con cái về sinh sống. Thời điểm đó chị gái của bà là Đặng Thị C (mẹ ruột của bà H1) đã lấy chồng cũng sinh sống tại ấp A P. Sau đó bà cũng đi lấy chồng ở xa nên để vợ chồng ông S và bà T sinh sống quản lý sử dụng. Lúc đó cuộc sống còn nghèo khổ, mấy anh chị em bà thì không biết chữ nên cũng không quan tâm gì với việc phải lập văn bản giấy tờ gì.

Về sau bà T đã đi một thời gian, nên anh bà là ông S lấy vợ khác là bà Nguyễn Thị N2. Ông S cùng với bà N2 đã có 3 người con, họ đăng kí hộ khẩu thường trú và sống với nhau đến khi ông S mất. Con gái đầu của ông S và bà N2 sinh năm 1983, do đó khẳng định lời bà Phan Thị T khai rằng thừa đất 113 tờ bản đồ số 114 do bà H1 và ông S khai phá năm 1985 là hoàn toàn sai sự thật.

Thời điểm bà Phan Thị T đăng ký kê khai quyền sử dụng đất đối với thửa 113, tờ bản đồ 114 và đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 759304 ngày 19/06/2021 thì bà hoàn toàn không biết.

Bà không thể cung cấp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ chứng minh về việc bà là người khai phá, quản lý sử dụng đối với phần đất tranh chấp này vì thời điểm đó bà còn nhỏ, chỉ có khoảng 15 - 16 tuổi, sau đó đi lấy chồng sớm, bà cũng không hiểu rõ những quy định của pháp luật về đất đai nên bà không có đăng kí kê khai quyền sử dụng đất đối với phần đất trên tại chính quyền địa phương. Bà xác định mẹ bà có đóng thuế đất cho nhà nước đối với phần đất tranh chấp nêu trên vì ngày đó bà thấy một thời gian cố định sẽ có 01 người xuống thu tiền thuế sử dụng đất của mẹ bà. Vì lúc đó bà còn nhỏ, sống cùng với mẹ bà là người giữ giấy tờ thuế, sau này bà cũng không được nắm giữ giấy tờ gì

liên quan việc nộp thuế nên bà không thể cung cấp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ chứng minh về việc đóng thuế hay lưu giữ biên lai nộp thuế.

Đối với phần đất tranh chấp thửa đất số 113, tờ bản đồ số 114 tọa lạc tại xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai bà không có tranh chấp hay yêu cầu độc lập gì trong vụ án này. Bà đề nghị xem xét công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 85,3 m² thuộc thửa số 113, tờ bản đồ số 114 tọa lạc tại xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai thuộc quyền sở hữu hợp pháp của vợ chồng bà Huỳnh Thị H1.

Tại bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Trần Đình K2 trình bày:

Văn phòng C1 có công chứng Văn bản thỏa thuận phân chia di sản, số công chứng 3207/2019, quyền số 05/2019 TP/CC-SCC/HĐGD chứng nhận ngày 23/12/2019 và Văn bản sửa đổi bổ sung văn bản thỏa thuận phân chia di sản số công chứng 11646/2020, quyền số 13/2020 TP/CC-SCC/HĐGD chứng nhận ngày 15/12/2020.

Đối với Văn bản thỏa thuận phân chia di sản, số công chứng 3207/2019, quyền số 05/2019 TP/CC-SCC/HĐGD chứng nhận ngày 23/12/2019:

Bà Phan Thị T (vợ), bà Đặng Thị L2 (con đẻ), bà Đặng Thị G (con đẻ), ông Đặng Văn B (con đẻ), ông Đặng Xuân X1 (con đẻ), ông Đặng Văn H3 (con đẻ) là những người thừa kế thuộc hàng thừa kế theo pháp luật của ông Đặng Văn S đã chết ngày 20/06/2011, theo giấy chứng tử số 46/2011, quyền số 01/2010 do Ủy ban nhân dân xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai cấp ngày 22/06/2011;

Ông Đặng Văn S và bà Phan Thị T là chủ sử dụng thửa đất tại xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai (mỗi người được hưởng 50% quyền sử dụng đất), chưa được cấp giấy chứng nhận và căn cứ theo các giấy tờ đã được cơ quan có thẩm quyền cấp gồm: Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 19/11/2018; Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 2310/2019, 2311/2019, 2312/2019 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh C1 – Chi nhánh L5 cấp ngày 29/03/2019: Thửa đất số 7, 8, 113, tờ bản đồ số 116, 114, diện tích 102,3 m², 163,3 m², 85,3m²; Mục đích sử dụng ONT, ONT +BHK, ONT;

Sau khi bàn bạc thống nhất ý kiến: Bà Đặng Thị L2, bà Đặng Thị G, ông Đặng Văn B, ông Đặng Xuân X1, ông Đặng Văn H3 thỏa thuận việc phân chia di sản của ông Đặng Văn S để lại cho bà Phan Thị T được toàn quyền quản lý, sử dụng, chuyển nhượng, tặng cho và đứng tên chủ sử dụng đất đối với di sản thừa kế nêu trên.

Bà Phan Thị T, bà Đặng Thị L4, bà Đặng Thị G, ông Đặng Văn B, ông Đặng Văn X, ông Đặng Văn H3 khi công chứng có cung cấp tất cả giấy tờ liên quan. Văn bản thỏa thuận phân chia di sản này được lập bởi các ông (bà) hoàn toàn tự nguyện, cam đoan không bỏ sót người thừa kế và chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung của văn bản phân chia di sản; Sau khi niêm yết việc thụ lý công chứng văn bản thỏa thuận phân chia di sản tại Ủy ban nhân dân xã P từ ngày 29/11/2019 đến ngày 14/12/2019 (theo biên bản niêm yết và thông báo về

việc niêm yết văn bản thỏa thuận phân chia di sản). Văn phòng C1 không nhận được đơn khiếu nại, tố cáo nào.

Văn bản sửa đổi bổ sung văn bản thỏa thuận phân chia di sản số công chứng 11646/2020, quyền số 13/2020 TP/CC-SCC/HĐGD chứng nhận ngày 15/12/2020: Sửa đổi bổ sung Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 5558/2020, 5631/2019, do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh C1 – Chi nhánh L5 cấp ngày 24/8/2020, 25/8/2020: Mục đích sử dụng BHK;

Văn phòng công chứng Trần Đình Khương tỉnh C1 đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật liên quan đến Văn bản thỏa thuận phân chia di sản nêu trên, nội dung của Văn bản được các ông (bà) đã đọc lại và đồng ý ký tên, điểm chỉ vào văn bản.

Tại bản tự khai ngày 29/11/2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N2 trình bày:

Bà là vợ của ông Đặng Văn S. Vợ chồng bà có 03 người con chung gồm chị Đặng Thị Anh T2, sinh năm 1983; anh Đặng Nhật M1, sinh năm 1985; chị Đặng Thị Cúc K1, sinh năm 1987.

Về thửa đất 113 tờ bản đồ số 114 xã P mà bà H1 đang tranh chấp với bà T thì đây là đất của chồng bà, bà không liên quan gì đến mảnh đất này. Bà cũng không có tranh chấp gì trong vụ án này liên quan đến thửa đất 113, tờ bản đồ số 114, xã P.

Trước đây, lúc bà Phan Thị T (vợ trước của chồng bà) đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 113 tờ bản đồ số 114 xã P thì mẹ con bà biết và đồng ý cho bà T làm sổ, không có tranh chấp gì. Hiện nay, bà cũng xác định là không có tranh chấp gì với bà T đối với thửa đất 113 tờ bản đồ số 114 xã P.

Tại bản tự khai, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm chị Đặng Thị Anh T2, anh Đặng Nhật M, chị Đặng Thị Cúc K1 thống nhất trình bày:

Anh, chị là con của ông Đặng Văn S và bà Nguyễn Thị N2. Ông S và bà N2 có 3 người con chung gồm Đặng Thị Anh T2, sinh năm 1983 ; anh Đặng Nhật M1, sinh năm 1985; chị Đặng Thị Cúc K1, sinh năm 1987.

Về thửa đất 113, tờ bản đồ số 114, xã P mà bà H1 đang tranh chấp với bà T thì đây là đất của ông S. Anh chị không liên quan gì đến mảnh đất này cũng không có tranh chấp gì trong vụ án liên quan đến thửa đất 113, tờ bản đồ số 114, xã P.

Trước đây, lúc bà Phan Thị T (vợ trước của ông S) đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 113 tờ bản đồ số 114 xã P thì các anh chị đều biết và đồng ý cho bà T làm sổ, không có tranh chấp gì. Hiện nay, các ông, bà cũng xác định là không có tranh chấp gì với bà T đối với thửa đất 113, tờ bản đồ số 114, xã P.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2025/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 34, 37, 39, 147, 227, 228, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 166, 170, 203 Luật đất đai;

Căn cứ Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng 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, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị H1 về việc công nhận bà Huỳnh Thị H1 được quyền quản lý, sử dụng đối với diện tích đất 85,3 m² thuộc thửa đất số 113, tờ bản đồ số 114 xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai).

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị H1 về việc tuyên Vãn bản thỏa thuận phân chia di sản giữa bà Phan Thị T, bà Đặng Thị L2, bà Đặng Thị G, ông Đặng Văn B, ông Đặng Văn X, ông Đặng Văn H3 do văn phòng C1 công chứng ngày 23/12/2019, số công chứng: 3207/2019 quyền số 05/2019TP/CC-SCC/HĐGD và Vãn bản sửa đổi bổ sung văn bản thỏa thuận phân chia di sản 3207/201 ngày 15/12/2020 do văn phòng C1 công chứng ngày 15/12/2020, số công chứng: 11646/2020, quyền số 13/2020 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị H1 về việc tuyên huỷ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số DA 759304 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho bà Phan Thị T ngày 19/6/2021, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 06680, đối với thửa đất số 113, tờ bản đồ số 114 tọa lạc tại xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai (Nay là xã P, tỉnh Đồng Nai).

[2] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn bà Phan Thị T:

Buộc bà Huỳnh Thị H1 và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn N gồm chị Nguyễn Thị N1, chị Nguyễn Thị Nguyễn Văn D1 phải giao trả lại cho bà Phan Thị T quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 85,3m² được giới hạn bởi các mốc 1, 2, 3, 4, 5, 6, 1, có tứ cận hướng Đông giáp các thửa đất số 124, 112 tờ bản đồ số 114; Hướng Tây giáp đường bê tông; Hướng Nam giáp thửa số 8 tờ bản đồ số 116 và thửa số 124 tờ bản đồ số 114; Hướng Bắc giáp thửa số 111 tờ bản đồ số 114 (Theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 14885/2022 ngày 12/12/2022 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh C1 - chi nhánh L5).

Bà Phan Thị T được quyền sử dụng công trình xây dựng trên đất gồm căn nhà cấp 4 (kết cấu móng gạch, cột gỗ, nền lát gạch ceramic + xi măng; tường gạch tô xi măng + vách tôn + vách gỗ; Cửa gỗ tạp; Gác gỗ; Xà gồ sắt, M2 tôn);

Nhà vệ sinh (kết cấu nền xi măng, cửa gỗ tạp, tường gạch không tô, mái tôn). Bà Phan Thị T có trách nhiệm thanh toán cho Bà Huỳnh Thị H1 và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông N gồm: chị Nguyễn Thị N1, chị Nguyễn Thị D, anh Nguyễn Văn D1 số tiền 60.625.000 đồng (Bằng chữ: Sáu mươi triệu, sáu trăm hai mươi lăm ngàn đồng).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm chậm thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 19/9/2025, bà Huỳnh Thị H1 kháng cáo bản án sơ thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, trình bày ý kiến: Bị đơn bà Phan Thị T cho rằng nguồn gốc đất tranh chấp do bà Phan Thị T và chồng là ông Đặng Văn S (chết ngày 20/6/2011) khai phá trước năm 1985 nhưng không có chứng cứ chứng minh. Nội dung Tờ trình 80/TTr-UBND ngày 08/04/2021 của Ủy ban nhân dân xã P và Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 09/3/2021 của bà Phan Thị T đã được Ủy ban nhân dân xã P ký xác nhận ngày 10/4/2021, được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh C1 – Chi nhánh L5 ký nhưng việc thẩm tra đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa đúng trình tự thủ tục. Bà H1 và ông N đã sống trên đất từ năm 1990 đến nay. Ông N hoàn toàn không biết chữ nên không có việc ông N là người ký giáp ranh và mượn đất. Văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 23/12/2019, số công chứng: 3207/2019 và văn bản sửa đổi bổ sung văn bản thỏa thuận phân chia di sản 3207/2010 ngày 15/12/2020 lập tại văn phòng C1 là do bà T và các con tự ý đi làm. Lời khai của bà L3 là có căn cứ pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm.

Đại diện cho Bị đơn là bà Lương Thị L trình bày: Đất tranh chấp được khai phá trước năm 1985, phía Nguyên đơn mua lại đất của ông T1, bà V nhưng không có tài liệu chứng cứ chứng minh việc mua bán. Lời khai của Nguyên đơn có nhiều mâu thuẫn, ban đầu chỉ nói mua nhà của ông T1, bà V, sau này mới nói mua đất của ông T1, bà V. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án tuân thủ đúng các quy định của pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ tờ khai ngày 08/4/2021 của Ủy ban nhân dân xã P thì nguồn gốc đất là của ông Đặng Văn S khai phá, ông S chết năm 2011, năm 2019 thì bà T đi kê khai thừa kế là đúng quy định pháp luật. Bà H1 cho rằng mua lại đất của ông T1, bà V nhưng không có tài liệu chứng cứ chứng minh việc mua bán. Ông T1 khai bán lại đất cho bà H1 nhưng không có tài liệu chứng cứ chứng minh việc được ông S cho đất. Không có căn cứ chấp

nhận yêu cầu kháng cáo của Nguyên đơn. Đối với yêu cầu phản tố của Bị đơn thì nguồn gốc đất là của ông Đặng Văn S khai phá, ông S chết năm 2011, năm 2019 thì bà T đi kê khai thừa kế, hưởng thừa kế là đúng quy định pháp luật. Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà H1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Huỳnh Thị H1 là hợp lệ, còn trong thời hạn nên được Hội đồng xét xử xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Tài sản tranh chấp:

Nguyên đơn bà Huỳnh Thị H1 yêu cầu công nhận được quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 85,3 m² thuộc thửa đất số 113, tờ bản đồ số 114 xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số DA 759304 cho bà Phan Thị T ngày 19/6/2021, được giới hạn bởi các mốc 1, 2, 3, 4, 5, 6, 1, có tứ cận hướng Đông giáp các thửa đất số 124, 112 tờ bản đồ số 114; Hướng Tây giáp đường bê tông; Hướng Nam giáp thửa số 8 tờ bản đồ số 116 và thửa số 124 tờ bản đồ số 114; Hướng Bắc giáp thửa số 111 tờ bản đồ số 114 (Theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 14885/2022 ngày 12/12/2022 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh C1 – chi nhánh L5).

Bà Phan Thị T yêu cầu buộc bà Huỳnh Thị H1, ông Nguyễn Văn N phải tháo dỡ căn nhà vách gỗ, mái tôn trên thửa đất 113, tờ bản đồ số 114 xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai để trả lại quyền sử dụng đất cho bà Phan Thị T.

[2.2]. Về nguồn gốc đất:

Theo nguyên đơn bà Huỳnh Thị H1 cho rằng nguồn gốc diện tích đất thuộc thửa đất 113, tờ bản đồ số 114 xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai đang tranh chấp là của bà ngoại bà là bà Thái Thị N3 (đã chết), mẹ bà bà Đặng Thị C (đã chết) và bà Đặng Thị L3 cùng nhau khai phá, quản lý, sử dụng từ năm 1959. Sau khi ông bà ngoại của bà mất, ông Đặng Văn S đại diện các anh chị em tiếp tục quản lý sử dụng. Sau đó, ông S cho vợ chồng bà Vũ Ngọc V, ông Nguyễn Văn T1 được xây nhà, quản lý sử dụng phần đất diện tích 85,3 m² để có nơi sinh sống ổn định. Đến năm 1990, ông T1 và bà V bán lại nhà đất trên cho bà và ông N với giá 65.000 (sáu mươi lăm nghìn) đồng. Bà H1, ông N đã xây dựng và đang ở trên căn nhà trên thửa đất số 113, tờ bản đồ số 114 xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Theo bị đơn bà Phan Thị T cho rằng nguồn gốc đất tranh chấp do bà Phan Thị T và chồng là ông Đặng Văn S (chết ngày 20/6/2011) khai phá trước năm

1985. Quá trình quản lý, sử dụng đất, ông S và bà T có cho vợ chồng bà Vũ Ngọc V, ông Nguyễn Văn T1 làm nhà lá ở nhờ trên phần đất trên. Vợ chồng bà V ở được khoảng 10 năm thì trả lại đất cho vợ chồng bà T. Sau đó, ông S và bà T tiếp tục cho vợ chồng bà Huỳnh Thị H1, ông Nguyễn Văn N mượn phần đất trên để dựng nhà ở tạm (vách gỗ, mái tôn) chứ không cho xây dựng nhà kiên cố.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L1 cho rằng nguồn gốc đất tranh chấp là do bà Thái Thị N3 (Mẹ của ông S, bà L1), bà Đặng Thị C (mẹ của bà Huỳnh Thị H1) và bà Đặng Thị L3 cùng nhau khai phá, quản lý, sử dụng từ năm 1959. Ngoài lời khai về nguồn gốc đất như trên, bà H1 và bà L3 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh quá trình khai phá, quản lý, sử dụng đất của bà Thái Thị N3, bà Đặng Thị C, và bà Đặng Thị L3 đối với diện tích đất tranh chấp.

Lời khai của bà Huỳnh Thị H1 cho rằng trong quá trình quản lý sử dụng đất, ông S đã cho vợ chồng bà Vũ Ngọc V, ông Nguyễn Văn T1 diện tích đất trên để làm nhà ở, quản lý sử dụng phần đất diện tích 85,3 m². Đến năm 1990, ông T1 và bà V bán lại nhà đất trên cho bà và ông N không có làm giấy tờ nhưng có sự chứng kiến của ông S. Tuy nhiên Bà Phan Thị T xác định bà và ông S chỉ cho bà V và ông T1 mượn đất để làm nhà ở tạm, khi bà V và ông T1 trả lại đất thì bà và ông S tiếp tục cho bà H1 và ông N mượn đất để làm nhà ở tạm cho đến khi tranh chấp.

Theo lời khai của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1 xác định *“nguồn gốc diện tích đất 85,3 m² thuộc thửa số 113 tờ bản đồ số 114 xã P là của ông Đặng Văn S, năm 1990 ông S có cho vợ chồng ông diện tích đất nêu trên để làm nhà ở, khi ông S cho đất chỉ nói miệng chứ không làm giấy tờ gì, việc tặng cho đất cũng chỉ có ông S và vợ chồng ông, không có ai chứng kiến. Sau khi nhận đất gia đình ông đã làm nhà tạm bằng lá ở trên đất. Đến cuối năm 1990 vợ chồng ông bán lại diện tích đất nêu trên cho vợ chồng ông Nguyễn Văn N, bà Huỳnh Thị H1. Thời điểm chuyển nhượng vợ chồng ông chưa có giấy tờ gì chứng minh quyền dụng đất, các bên cũng chỉ thỏa thuận miệng chứ không làm giấy tờ gì”*. Ngoài lời khai của bà H1 và ông T1, không có chứng cứ nào khác chứng minh việc ông S và bà T có tặng cho ông T1 và bà V phần đất diện tích đất 85,3 m² đang tranh chấp hiện nay.

[2.3]. Quá trình kê khai, sử dụng:

Các đương sự đều thừa nhận không đăng ký kê khai thửa đất trên với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Ngày 20/6/2011, ông Đặng Văn S chết không để lại di chúc. Ngày 23/12/2019, vợ và các con của ông Đặng Văn S gồm bà Phan Thị T (vợ), bà Đặng Thị L2 (con đẻ), bà Đặng Thị G (con đẻ), ông Đặng Văn B (con đẻ), ông Đặng Xuân X1 (con đẻ), ông Đặng Văn H3 (con đẻ), là những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Đặng Văn S đã thống nhất lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản của ông Đặng Văn S để lại cho bà Phan Thị T được toàn quyền quản lý, sử dụng, chuyển nhượng, tặng cho và đứng tên chủ sử dụng đất (trong đó có

quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 113, tờ bản đồ số 114 xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai). Đối với nội dung Văn bản sửa đổi bổ sung Văn bản thỏa thuận phân chia di sản số công chứng 11646/2020, quyền số 13/2020 TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng C1 công chứng ngày 15/12/2020, có nội dung sửa đổi bổ sung tại các Mục 1 và 3 của Văn bản thỏa thuận phân chia di sản về số, ngày phát hành Trích lục và biên về thửa đất bản đồ địa chính của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh C1 – Chi nhánh L5 và mục đích sử dụng đất.

Sau khi xem xét toàn bộ hồ sơ đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 113, tờ bản đồ số 114 xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai: Nội dung Tờ trình 80/TTr-UBND ngày 08/04/2021 của Ủy ban nhân dân xã P và Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 09/3/2021 của bà Phan Thị T đã được Ủy ban nhân dân xã P ký xác nhận ngày 10/4/2021, được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh C1 – Chi nhánh L5 ký thẩm tra đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/5/2021 thể hiện: *“nguồn gốc đất do bà Phan Thị T cùng chồng là ông Đặng Văn S khai phá trước năm 1985. Năm 2010, chồng bà T là ông Đặng Văn S chết không để lại di chúc. Ngày 15/12/2020 gia đình bà T đã liên hệ Văn phòng C1 lập Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế, thống nhất cho bà T được quản lý sử dụng.”*

Như vậy, nội dung lời khai của bị đơn bà Phan Thị T về nguồn gốc quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 113, tờ bản đồ số 114 xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai (nay là xã P tỉnh Đồng Nai) nhưng thực tế đang tồn tại căn nhà của bà Huỳnh Thị H1 đang sử dụng từ những năm 1990 đến nay.

Bà Phan Thị T cho rằng quá trình quản lý, sử dụng đất, ông S và bà T có cho vợ chồng bà Vũ Ngọc V, ông Nguyễn Văn T1 làm nhà lá ở nhờ trên phần đất. Sau khi vợ chồng bà V trả lại đất, vợ chồng bà T tiếp tục cho vợ chồng bà Huỳnh Thị H1, ông Nguyễn Văn N mượn phần đất trên để dựng nhà ở tạm (vách gỗ, mái tôn) chứ không cho xây dựng nhà kiên cố nhưng không có chứng cứ để chứng minh. Do đó, không có căn cứ xác định bà Phan Thị T là chủ sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất số 113, tờ bản đồ số 114 xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Thực tế, bà H1, ông N đã xây nhà, quản lý, sử dụng phần đất nêu trên ổn định, không có tranh chấp. Do đó, việc bà Phan Thị T yêu cầu bà Huỳnh Thị H1, ông Nguyễn Văn N tháo dỡ căn nhà vách gỗ, mái tôn trên thửa đất 113, tờ bản đồ số 114 xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai để trả lại quyền sử dụng đất cho bà Phan Thị T là không có căn cứ.

[2.4]. Xét tính hợp pháp của văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 23/12/2019, số công chứng: 3207/2019 và văn bản sửa đổi bổ sung văn bản thỏa thuận phân chia di sản 3207/2010 ngày 15/12/2020 lập tại văn phòng C1: Xét thấy, theo nội dung đã phân tích ở trên, không có cơ sở xác định nguồn gốc quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 113, tờ bản đồ số 114 xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai là của bà Phan Thị T cùng chồng là ông Đặng Văn S khai phá. Văn bản thỏa thuận phân chia di sản của ông Đặng Văn S để lại di sản là quyền sử

dụng đất nêu trên cho bà Phan Thị T được toàn quyền quản lý, sử dụng, chuyển nhượng, tặng cho và đứng tên chủ sử dụng đất đối với phần thửa đất số 113, tờ bản đồ số 114 xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai là trái quy định pháp luật.

Từ những phân tích trên, xét nội dung khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị H1 về việc tuyên hủy văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 23/12/2019, số công chứng: 3207/2019 và văn bản sửa đổi bổ sung văn bản thỏa thuận phân chia di sản 3207/201 ngày 15/12/2020 lập tại văn phòng C1 đối với phần thửa đất số 113, tờ bản đồ số 114 xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai; Tuyên hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số DA 759304 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho bà Phan Thị T ngày 19/6/2021, số vào Sổ cấp giấy chứng nhận: CH 06680 đối với thửa đất số 113, tờ bản đồ số 114 xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai là có căn cứ nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Huỳnh Thị H1.

[3]. Ý kiến của bị đơn không được chấp nhận.

[4]. Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa không được chấp nhận.

[5]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị H1 nên bị đơn bà Phan Thị T phải chịu theo quy định, do bà Phan Thị T là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

[6]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên bà Huỳnh Thị H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148; Điều 293; Điều 308; Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Thị H1.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2025/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai (nay là Tòa án nhân dân thành phố Đồng Nai).

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị H1:

3.1. Về việc công nhận bà Huỳnh Thị H1 được quyền quản lý, sử dụng đối với diện tích đất 85,3m² thuộc thửa đất số 113, tờ bản đồ số 114 xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai) được giới hạn bởi các mốc 1, 2, 3, 4, 5, 6, 1, có tứ cận hướng Đông giáp các thửa đất số 124, 112 tờ bản đồ số 114; Hướng Tây giáp đường bê tông; Hướng Nam giáp thửa số 8 tờ bản đồ số 116 và thửa số 124 tờ bản đồ số 114; Hướng Bắc giáp thửa số 111 tờ bản đồ số 114

(Theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 14885/2022 ngày 12/12/2022 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh C1 - chi nhánh L5).

3.2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị H1 về việc tuyên Văn bản thỏa thuận phân chia di sản giữa bà Phan Thị T, bà Đặng Thị L2, bà Đặng Thị G, ông Đặng Văn B, ông Đặng Văn X, ông Đặng Văn H3 do văn phòng C1 công chứng ngày 23/12/2019, số công chứng: 3207/2019 quyền số 05/2019TP/CC-SCC/HĐGD và Văn bản sửa đổi bổ sung văn bản thỏa thuận phân chia di sản 3207/201 ngày 15/12/2020 do văn phòng C1 công chứng ngày 15/12/2020, số công chứng: 11646/2020, quyền số 13/2020 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu đối với phần thửa đất số 113, tờ bản đồ số 114 xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

3.3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị H1 về việc tuyên hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số DA 759304 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho bà Phan Thị T ngày 19/6/2021, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 06680, đối với thửa đất số 113, tờ bản đồ số 114 tọa lạc tại xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai).

Bà Huỳnh Thị H1 được liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đề nghị công nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất 85,3 m² thuộc thửa đất số 113, tờ bản đồ số 114 xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai) và quyền sở hữu đối với phần nhà tọa lạc trên thửa đất số 113, tờ bản đồ số 114 xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai (nay là xã P, tỉnh Đồng Nai).

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn bà Phan Thị T:

Buộc bà Huỳnh Thị H1 và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn N gồm chị Nguyễn Thị N1, chị Nguyễn Thị D, anh Nguyễn Văn D1 phải giao trả lại cho bà Phan Thị T quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 85,3 m² được giới hạn bởi các mốc 1, 2, 3, 4, 5, 6, 1, có tứ cận hướng Đông giáp các thửa đất số 124, 112 tờ bản đồ số 114; Hướng Tây giáp đường bê tông; Hướng Nam giáp thửa số 8 tờ bản đồ số 116 và thửa số 124 tờ bản đồ số 114; Hướng Bắc giáp thửa số 111 tờ bản đồ số 114 (Theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 14885/2022 ngày 12/12/2022 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh C1 – chi nhánh L5).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phan Thị T được miễn.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Huỳnh Thị H1 không phải chịu.

7. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm nêu trên không bị kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VCTVKSXXPT tại TP.HCM;
- TAND thành phố Đồng Nai;
- THADS thành phố Đồng Nai;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP (TVN).

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

Trần Văn Đạt