

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 379/2025/DS-PT
Ngày: 30/6/2025
V/v tranh chấp về dân sự -
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: Bà Kiều Kim Xuân;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Chí Dũng;
Ông Đinh Chí Tâm.

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Linh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

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

Trong các ngày 27/12/2024, 07/5/2025, 16/5/2025, 26/5/2025, 30/5/2025, 26/6/2025 và 30/6/2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 417/2024/TLPT-DS ngày 16 tháng 10 năm 2024, về việc “Tranh chấp về dân sự - quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 75/2024/DS-ST ngày 05-6-2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 688/2024/QĐ-PT ngày 27 tháng 11 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 677/2024/QĐ-PT ngày 16/12/2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 298/2024/QĐPT-DS ngày 27/12/2024, Thông báo thời gian mở lại phiên tòa 175/TB-TA ngày 15/4/2025, các Quyết định tạm ngừng phiên tòa ngày 07/5/2025, 16/5/2025, 26/5/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1948;

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông T: Anh Nguyễn Thanh N, sinh năm 1985;

Địa chỉ: Ấp A, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

(Văn bản ủy quyền ngày 25/12/2024).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1967;

Địa chỉ: Ấp A, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1. Bà Lê Thị C1, sinh năm 1964 (vợ ông T1);

Người đại diện theo ủy quyền của bà C1: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1967;

Cùng địa chỉ: Tổ B, Ấp A, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. (Văn bản ủy quyền ngày 15/5/2025).

3.2. Chị Nguyễn Tuyết T2, sinh năm 1981 (con ông T1);

Địa chỉ: Số nhà X, Tổ X, Khóm X, Phường X, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

3.3. Bà Lê Thị T3, sinh năm 1952 (vợ ông T);

3.4. Chị Nguyễn Thị Kim N1, sinh năm 1986 (con ông T);

3.5. Anh Nguyễn Thanh N, sinh năm 1985 (con ông T);

3.6. Chị Nguyễn Thị P1, sinh năm 1989 (con ông T);

3.7. Chị Đặng Thị Thúy K, sinh năm 1986 (con dâu ông T);

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

8. Ủy ban nhân dân huyện C.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thế Hồng T3; Chức vụ: Chủ tịch;

Địa chỉ: Đường X, khóm M, thị trấn M1, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Nguyễn Văn P2, sinh năm 1945;

Địa chỉ: Ấp A, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

4.2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1947;

Địa chỉ: Ấp A, xã M2, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

4.3. Bà Nguyễn Thị S (Nguyễn Thị Bé S), 70 tuổi;

Địa chỉ: Ấp A, xã M2, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

4.4. Bà Nguyễn Thị B1, sinh năm 1961;

Địa chỉ: Ấp A, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

5. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn T1, là bị đơn, bà Lê Thị C1, chị Nguyễn Tuyết T2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

(Anh N, ông T1, chị T2, người làm chứng có mặt tại phiên tòa. Chị T2 có mặt ngày 16/5/2025, sau có đơn xin xét xử vắng mặt.)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, có người đại diện là chị Phan Thị Thảo Q trình bày:

Ông T có một phần đất ngang 11m, dài 48,28m, diện tích 531m² thuộc thửa 1131 tờ bản đồ số 3 (thửa cũ theo bản đồ 299) thửa mới hiện nay là thửa 769 tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã P, huyện C, diện tích đo thực tế là 225,4m². Nguồn gốc đất là của cha ông T là ông Nguyễn Văn Đ cho ông T từ năm 1975. Khi cho không làm giấy tờ. Năm 1994, ông T tự đi kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1131 tờ bản đồ số 3, diện tích 531m². Ông T đã cất nhà ở trên đất từ năm 1986. Đến năm 2008, ông T dời nhà qua phần đất khác gần đó. Năm 2012, ông T lập thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Ủy ban xã không cho cấp đổi với lý do đất tranh chấp. Năm 2018, Ủy ban xã hoà giải đi đến thống nhất diện tích đất của ông T 531m², thửa 1131. Sau khi hoà giải, ông T1 đi kê khai đăng ký phần đất này của ông T thành thửa 318, tờ bản đồ số 12, cấp giấy đất vào ngày 06/3/2019. Sau đó, ông T1 tiếp tục tách thửa 318 thành 02 thửa 768, 769 tờ bản đồ số 12, cấp giấy vào ngày 11/5/2023. Sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T1 có hành vi chặt cây cối của ông T và trồng cây mới. Nay ông T tranh chấp yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Nguyễn Văn T1, bà Lê Thị C1, Nguyễn Tuyết T2 phải có trách nhiệm trả lại phần đất có diện tích 225,4m² nằm trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M8, M9 về M1 thuộc thửa 769 tờ bản đồ số 12 (là thửa được tách ra từ thửa 318 bản đồ lưới), theo bản đồ 299 là thửa 1131 tờ bản đồ số 3.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T tại thửa 769 có diện tích 225,4m² đã đo thực tế ngày 19/7/2022.

Đối với diện tích còn lại tiếp giáp với phần đất diện tích 225,4m² mà ông T1 đang quản lý thì ông T không tranh chấp vì phần này là đất của ông T1, phần này nằm trong phạm vi các mốc M3, M4, M5, M6, M7, M8 về M3 theo Sơ đồ đo đạc ngày 19/7/2022.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T1 trình bày:

Phần đất diện tích 225,4m² nằm trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M8, M9 về M1 thuộc thửa 769 tờ bản đồ số 12 có nguồn gốc của cha ông là ông Nguyễn Văn Đ cho ông T1 vào năm 2019. Ông T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đây là thửa 318 tờ bản đồ số 12. Đến năm 2023, ông T1 tách ra thành 02 thửa 768, 769 tờ bản đồ số 12. Phần đất ông T đang tranh chấp hiện nay là của ông Đ cho ông T ở đậu vào khoảng năm 1985. Sau đó, ông T mua được đất chỗ khác và di dời về đất mua ở vào năm 2006, trả đất cho ông Đ. Đến năm 2020, đất có giá trị nên ông T phát đơn khởi kiện không có căn cứ, yêu cầu trả đất thửa 1131 trong khi thửa 1131 là thửa đất ở của ông T mua năm 2006. Điều này cũng có nghĩa là ông T khởi kiện đưa ra thửa đất 1131 và cho rằng thửa đất này nay là thửa 769 (thửa mới ông T1 được cấp giấy) và yêu cầu

ông T1 trả là không đúng, sai vị trí. Do đó, ông T1 không đồng ý trả đất theo yêu cầu của ông T. Bởi lẽ, ông T khởi kiện mà không đưa ra được giấy tặng cho của cha là ông Đ, không có chứng cứ chứng minh thửa 1131 hiện nay là thửa 769 và không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp theo bản đồ lưới toạ độ. Đối với việc quản lý đất hiện nay chỉ có ông và vợ là bà C1, con là Tuyết T2, ngoài những người này không còn ai cùng quản lý sử dụng đất. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 769 tờ bản đồ số 12 ông T1 không thể chấp, cầm cố, chuyển nhượng cho bất kỳ ai. Trong quá trình sử dụng đất, ông T1 có trồng cây và bồi đắp đất. Phần cây nếu phải di dời ông sẽ di dời, phần bồi đắp đất hàng năm ông không tính ra được bao nhiêu tiền. Nếu giao đất cho ông T, ông T1 sẽ kiện đòi bồi thường bằng vụ kiện khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, anh Nguyễn Thanh N trình bày:

Anh N là con của ông T. Anh N xác định nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Nội anh là ông Nguyễn Văn Đ cho cha anh là ông Nguyễn Văn T từ năm 1975. Sau khi được cho đất, gia đình anh cất nhà bán kiên cố. Đến năm 1986 thì cất nhà kiên cố lợp ngói. Đến năm 2008, do phía ông T1 ở kề bên gây khó khăn nên gia đình anh mới mua thửa đất khác gần đó và cất nhà ở. Phần đất đang tranh chấp gia đình anh vẫn trồng cây. Đến năm 2018, ông T1 chặt cây của cha anh. Gia đình có báo với chính quyền lập biên bản việc này. Nay có việc tranh chấp, đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo pháp luật.

Các đương sự bà Lê Thị C1, chị Nguyễn Tuyết T2, bà Lê Thị T3, chị Nguyễn Thị Kim N1, chị Nguyễn Thị P1, chị Đặng Thị Thuý K, UBND huyện C vắng mặt, không có văn bản trình bày ý kiến.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 75/2024/DS-ST ngày 05-6-2024, Tòa án nhân dân huyện C đã tuyên xử:

“- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T.

- Buộc ông Nguyễn Văn T1, bà Lê Thị C1, chị Nguyễn Thị Tuyết T2 có nghĩa vụ trả lại phần đất có diện tích 225,4m² nằm trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M8, M9 về M1 thuộc thửa 769 tờ bản đồ số 12 loại đất ở nông thôn (là thửa được tách ra từ thửa 318 bản đồ lưới) theo bản đồ 299 là thửa 1131 tờ bản đồ số 3 và di dời cây trồng có trên đất do ông T1 trồng.

- Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện C, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp thu hồi toàn bộ thửa đất 769 tờ bản đồ số 12, đất tại xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp do ông Nguyễn Văn T1 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cấp lại cho ông Nguyễn Văn T.

- Ông Nguyễn Văn T được thực hiện các quyền và nghĩa vụ của người có quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo biên bản thẩm định ngày 19/7/2022, Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C ký xác nhận ngày 24/01/2024.)

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Nguyễn Văn T1 phải chịu 6.300.000 đồng để trả lại cho ông Nguyễn Văn T vì ông T tạm ứng trước.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn T1 phải nộp 6.762.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Văn T được miễn tiền án phí.”

Ngoài ra, bản án có tuyên quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án, thời hiệu thi hành án theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 18/6/2024, bị đơn ông Nguyễn Văn T1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị C1, chị Nguyễn Tuyết T2 kháng cáo: Yêu cầu xem xét lại toàn bộ vụ án theo quy định của pháp luật để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T1, bà C1, chị T2.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông T1, bà C1 (ủy quyền cho ông T1) giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, chị T2 giữ nguyên kháng cáo, đồng ý ý kiến của cha là ông T1, xin xét xử vắng mặt.

Ông T1 trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp là của cha ông là ông Nguyễn Văn Đ cho ông T ở nhờ. Năm 1994, ông T tự kê khai. Năm 2008, ông Đ cấp đổi thửa 1130 thành thửa 318, ông T không khiếu nại. Năm 2005, ông T đồng ý mua đất với giá 06 chỉ vàng. (Nếu ông T đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sao lại đồng ý mua?). Đất ông T kê khai không rõ nguồn gốc. Ông T cho rằng, năm 2012 do có tranh chấp nên xã không cho cấp đổi giấy là không có căn cứ. Ông T không chứng minh được ai tranh chấp, không có Biên bản hòa giải, không có đơn kiện. Ông T xây nhà trên đất lúc ông T1 đi làm ở Campuchia không có ở nhà. Ông T ở và xây nhà mồ. Biên bản xem xét thẩm định của Tòa án huyện C là vô hiệu. Ông T không có đất, đất là của ông T1 đứng tên thửa 318. Ông T1 đứng tên giấy chứng nhận QSD đất là hợp pháp, đúng diện tích ông Đ cho. Do đó, khi thẩm định, ông có phần “ngạo nghễ” (tự tin) nghĩ rằng đất của ông có giấy tờ hợp pháp, nên ông T1 cho phía ông T tự chỉ vùng tranh chấp, xác định diện tích, hai bên Nam – Bắc không ký xác định diện tích tranh chấp.

Ông T1 yêu cầu ông T xuất trình giấy tờ được cha tặng, cho đất, trụ đá xác định ranh. Ông T không chứng minh nguồn gốc đất tranh chấp, việc thẩm định không hợp lệ. Ông T tự đăng ký đất mua, đất cho, đất ở nhờ, đăng ký luôn phần cha cho ở nhờ. Yêu cầu Tòa án làm rõ, thu hồi giấy chứng nhận QSD đất của ông T. Đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông T1.

Anh N, đại diện nguyên đơn ông T, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Thửa 1131 là của cha anh (ông T) và thửa 1130 là của ông Nội anh là ông Nguyễn Văn Đ. Năm 1994, ông T và ông Đ được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Lý do ông T không cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất do nhầm hiểu là cấp vĩnh viễn. Giấy tay “TỜ MUA ĐẤT” năm 2005 do ông T1 cung cấp nguyên nhân là do có mâu thuẫn giữa các anh, em của cha anh trong gia đình (Chú, Bác, Cô của anh). Lúc đó, trên đất có 02 ngôi nhà ngói, vựa lúa bị sập, ông T1 về tranh chấp.

Cha anh nói ông Nội anh làm giấy bán cho cha anh. Việc này, có ông P2 là Bác Hai của anh cũng làm chứng. Ông P2 nói nếu bán thì bán cho ông P2. Ông Nội anh xác nhận phần đất (cha anh cất nhà trước đây, đang tranh chấp) là cho cha anh, không mua bán gì hết. Những người làm chứng (ông R, ông Út X1) là người có tuổi trong xóm, xác nhận cha anh có ở trên đất. Từ 2018, ông T còn đóng thuế. Tòa án sơ thẩm, phúc thẩm có Công văn yêu cầu cơ quan đất đai cung cấp thông tin, xác định thửa 318 cấp chồng thửa 1131 của ông T. Căn cứ Biên bản hòa giải ở địa phương, ông T1 thừa nhận thửa 1131 là của ông T.

Do đó, anh N đề nghị y án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của ông T1, bà C1, chị T2.

Tại phiên tòa ngày 26/6/2025, Tòa án triệu tập 04 (bốn) anh, chị, em của ông T, ông T1, gồm: Ông P2, bà L, bà S, bà B1. Bà L, bà S, bà B1 khai: Sau khi ông T cưới vợ, ông Đ có cho đất để ông T ra riêng, nhưng có cho luôn hay không thì các bà không biết. Riêng ông P2 khai cha, mẹ cho đất ông T từ 1975. Các Ông, Bà trình bày: Năm 2005, do ông T1 không đồng ý việc ông Đ cho đất ông T nên ông T đề nghị ông Đ làm giấy bán đất. Tờ mua đất do ông T1 viết có tất cả anh chị em ký tên. Bà L, bà S, bà B1, ông P2 đều xác định có sự việc trên và có ký tên và Tờ mua đất năm 2005 do ông T1 viết. Ông T, ông T1 xác định không có việc giao nhận 06 chỉ vàng.

Đối với Đơn xác nhận 2022 do ông T cung cấp, bà L, bà S xác nhận có ký tên. Riêng ông P2 cho rằng chữ ký và chữ viết trong Đơn xác nhận năm 2022 và dòng chữ: “Cho ở tới bụi tầm đông cửa nhà của cha” không phải là chữ ký và chữ viết của ông. Nguyên đơn (đại diện là anh N) xác định đó là chữ ký và chữ viết của ông P2. Nếu ông P2 cho rằng không phải chữ ký và chữ viết của ông P2 thì nguyên đơn yêu cầu giám định, đồng ý nộp chi phí giám định. Ông P2 đồng ý và yêu cầu giám định.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến (Có bài phát biểu kèm theo):

- Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm, thư ký phiên tòa cũng như các đương sự đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Nguồn gốc đất tranh chấp thửa cũ là thửa 1131 tờ bản đồ 3, thửa mới nay là thửa 769, tờ bản đồ 12 có nguồn gốc của cụ Đ. Năm 1994, UBND huyện C cấp giấy chứng nhận QSD đất lần đầu cho ông Nguyễn Văn T thửa 1131, nay là thửa 769 do ông T1 đứng tên nhưng trên thực tế, ông T là người sử dụng đất. Ông T1 thừa nhận ông T có ở trên đất nhưng cho rằng cụ Đ chỉ cho ông T ở nhờ, nhưng không có chứng cứ chứng minh. Ông T đã sử dụng đất trên 30 năm, đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Ông T xây nhà, trồng cây trên đất, lúc cụ Đ và cụ B1 còn sống không tranh chấp, anh, chị, em không ai tranh chấp, thừa nhận nguyên nhân làm Tờ bán đất là do ông T1 tranh chấp, xác định chữ ký trong Tờ bán đất là chữ ký của họ.

Do đó, Kiểm sát viên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông T1, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2024/DS-ST ngày 05-6-2024 của Tòa án nhân dân huyện C.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về xác định tên, địa chỉ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị T2: Tại phiên tòa, chị T2 cung cấp căn cước tên Nguyễn Tuyết T2, địa chỉ: Số nhà X, đường X, Tổ X, Khóm X, Phường X, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Đại diện nguyên đơn xác định do nhầm lẫn nên ghi từ trong Đơn kiện là Nguyễn Thị Tuyết T2. Ông T1 xác định khi nhận các văn bản tố tụng của Tòa án, không mượn căn cước chị T2 đối chiếu nên không nhớ chính xác tên của chị T2. Thực tế, chị T2 không còn ở hộ khẩu chung với ông, tuy nhiên không biết địa chỉ của chị T2 nên không cung cấp cho Tòa án. Mặt khác, bà C1, chị T2 không có văn bản ý kiến, không cung cấp tài liệu chứng cứ nên cấp sơ thẩm không ghi tên, địa chỉ đúng của chị T2. Ông T1 nhận văn bản, giấy triệu tập, không giao lại cho chị T2 để chị T2 có ý kiến nên việc Tòa án cấp sơ thẩm ghi sai tên (lót) của chị T2 là lỗi của ông T1. Nay, các đương sự xác định chị Nguyễn Tuyết T2, sinh năm 1981, có mặt tại Tòa, là Nguyễn Thị Tuyết T2, sinh năm 1981 trong hồ sơ vụ kiện. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm xác định lại tên người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là Nguyễn Tuyết T2, sinh năm 1981.

[1.2] Về việc vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa, vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà T3, chị N1, chị P1, chị K, UBND huyện C (có đơn xin vắng mặt.) Xét sự vắng mặt của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không ảnh hưởng đến việc xét xử cũng như nội dung vụ án. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị C1, chị Nguyễn Tuyết T2. Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về nguồn gốc đất và quá trình sử dụng: Nguyên đơn, ông Nguyễn Văn T trình bày nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Nguyễn Văn Đ, cha ông T, cho ông T từ năm 1975. Ông T đã cất nhà ở trên đất từ năm 1986. Năm 1994, ông T tự đi kê khai và được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/4/1994: thửa 1131 tờ bản đồ số 3 (bản đồ 299) diện tích 531m², loại đất T (thổ). Đến 2008, do có mâu thuẫn với phía ông T1 nên ông T dời nhà qua phần đất khác.

[2.2] Liên kế thửa đất 1131 của ông T là thửa 1130, tờ bản đồ 3, diện tích 675m² đất T (thổ) của ông Nguyễn Văn Đ. Ông Đ cũng được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 01/4/1994. Năm 2008, ông Nguyễn Văn Đ

tiến hành cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất theo bản đồ địa chính chính quy: Thửa 1130 diện tích 675m² tách thành 02 thửa: thửa 203 tờ bản đồ 12, diện tích 108m² đất ONT và thửa 318 tờ bản đồ 12, diện tích 563m² đất ONT. Ngày 17/01/2019, ông Đ làm hợp đồng tặng cho QSD đất thửa 203 và thửa 318 cho ông Nguyễn Văn T1 (em ruột ông T). Ngày 06/3/2019, ông Nguyễn Văn T1 được cấp giấy chứng nhận QSD đất thửa 318, tờ bản đồ 12, diện tích 563m², loại đất ở tại nông thôn và thửa 203 tờ bản đồ 12 diện tích 108m² loại đất ở tại nông thôn. Ngày 26/01/2023, ông T1 đề nghị tách thửa 318 thành 02 thửa: thửa 768 và 769. Ngày 11/5/2023, ông Nguyễn Văn T1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp giấy chứng nhận QSD đất thửa 768 diện tích 184,2m²; thửa 769 diện tích 378,8m², cùng là loại đất ở tại nông thôn.

[2.3] Quá trình tranh chấp: Việc tranh chấp từ 2021 thể hiện ông T1 đốt cây trên phần đất của ông T theo Biên bản trình báo về việc hủy hoại tài sản do Công an xã P lập ngày 07/02/2021 (bút lục 74). Việc ông T1 trồng mai, để chậu mai trên đất khoảng 2020 (theo trình bày của ông T1 tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19/7/2022 (bút lục 150-153). Sau đó, ông T1 tiếp tục trồng trụ đá, rào lưới B40 cao 1,2m, thay đổi hiện trạng đất tranh chấp trong thời gian vụ án đang giải quyết, theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 26/7/2023 (bút lục 204-207).

[2.4] Xét thấy: Việc ông T sử dụng đất từ 1975, cất nhà kiên cố và ở trên đất từ năm 1986 được các anh chị em trong gia đình thừa nhận (ông P2, bà L, bà S, bà B1). Ông T1 cho rằng việc ông Đ cho đất ông T lúc ông không có nhà (đi làm ăn tại Campuchia) nên ông không biết. Năm 2005 ông T1 về nhà tranh chấp không đồng ý việc ông Đ cho đất ông T. Sự việc này được ông P2, bà L, bà S, bà B1 xác nhận. Trong khoảng thời gian từ khi ông T được cho đất cất nhà ở đến trước khi ông Đ, bà B1 là cha, mẹ ông T chết, ông Đ, bà B1 không tranh chấp đòi ông T trả đất, không ai tranh chấp với ông T. Điều này chứng minh thửa đất 1131 có diện tích 531m² (đo thực tế 225,4m²) nay là thửa 769 tờ bản đồ số 12 ông Đ đã cho ông T chứ không phải cho ở nhờ như trình bày của ông T1. Ông T ở ổn định thực hiện nghĩa vụ tài chính cho nhà nước đầy đủ. Đến năm 2008 thì di dời nhà đi nơi khác do từ 2005 ông T1 có tranh chấp là đúng như trình bày của đương sự, người làm chứng. Tài liệu, chứng cứ thể hiện, từ 2019 cơ quan thuế huyện C vẫn thông báo nộp thuế đối với ông T trên diện tích 531m², ông T có đóng thuế đến năm 2020 (bút lục 66-71).

[2.5] Qua đối chiếu tài liệu, chứng cứ là Bản đồ địa chính khu đất (Trích lục) ngày 22/01/2008, tại bản đồ 299 (bút lục 182) có thể hiện thửa 1130 và 1131 liền kề nhau, theo bản đồ địa chính chính quy thì đã nhập thửa 1130 và 1131 thành thửa 318, và thêm thửa 203 giáp rạch Cả Môn (cách thửa 318 một con đường).

[2.5.1] Ông T trình bày, khi ông Đ được cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất thửa 1130 (bản đồ 299) thành thửa 318 và thửa 203, ông T không nhận được quyết định thu hồi giấy chứng nhận QSD đất hoặc thu hồi đất của cơ quan có

thẩm quyền. Hiện giấy chứng nhận QSD đất thửa 1131 ông T còn giữ, chưa cấp đổi.

[2.5.2] Tại Công văn 537/UBND-HC ngày 21/3/2025, Ủy ban huyện C cung cấp thông tin như sau:

“Việc cấp giấy chứng nhận QSD đất thửa 1130 cho ông Đ và 1131 cho ông T đúng trình tự, thủ tục, hình thức Nhà nước công nhận QSD đất, không đo đạc thực tế. Khi cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất cho ông Đ thửa 1130 (bản đồ 299) thành thửa 318 và thửa 203 (bản đồ lưới tọa độ), cơ quan có thẩm quyền không có quyết định thu hồi, hủy hoặc thu hồi một phần giấy chứng nhận QSD đất của ông T thửa 1131.

Thửa 1131 (bản đồ 299) nay là thửa 318 (bản đồ lưới tọa độ). Vị trí phần còn lại của thửa 1131 sau khi nhập vào thửa 1130 và cấp đổi thành thửa 318 nay là thửa 769.

Năm 2019 ông Đ tặng cho ông T1 toàn bộ đất của ông nhưng khi lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cơ quan chuyên môn thiếu kiểm tra vị trí thửa 1131 trên bản đồ 299 nên mới cấp thửa 318 từ bản đồ số 12 cho ông T1 trong đó có thửa đất 1131 của ông T như công văn cung cấp thông tin. Việc tách thửa 318 thành 02 thửa 768 và 769 tại thời điểm Tòa án đang thụ lý giải quyết vụ án chưa đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định.

Căn cứ Điều 152 Luật đất đai năm 2024:

1.....

2. Nhà nước thu hồi giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp sau đây:

a).....

d) Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm cấp giấy chứng nhận.”

Ngoài ra, tại Công văn số: 458/UBND-TNMT ngày 21/3/2023 và Công văn số: 1884/UBND-TNMT ngày 11/10/2023 của UBND huyện C cung cấp thông tin: Thửa 318 có nguồn gốc từ thửa 1130 của ông Đ và một phần thửa 1131 của ông T được cấp giấy chứng nhận QSD đất năm 1994. Hộ ông T chưa thực hiện thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất.

[2.6] Từ các căn cứ trên, việc ông T khởi kiện yêu cầu ông T1 trả lại phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế có diện tích 225,4m² nằm trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M8, M9 về M1 theo Sơ đồ đo đạc ngày 19/7/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C là có căn cứ chấp nhận.

[2.7] Xét trình bày của ông T1 cho rằng đất thửa 769 là đất mà ông Đ cho ông T ở tạm và diện tích đất thửa 1131 hiện nay là thửa đất ở mà ông T nhận

chuyển nhượng của người khác chứ không phải vị trí thửa 769 tờ bản đồ số 12 của ông T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy ông T1 không đồng ý trả đất cho ông T là không có căn cứ như phân tích ở trên.

[2.8] Đối với việc nguyên đơn và ông P2 yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết của ông P2 trong Đơn xác nhận ngày 24/5/2022 do ông T cung cấp là không cần thiết, do đây không phải là chứng cứ duy nhất chứng minh nguồn gốc đất tranh chấp, quá trình sử dụng. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2024/DS-ST ngày 05-6-2024, Tòa án nhân dân huyện C xét xử là có căn cứ. Ông T1, bà C1, chị T2 kháng cáo nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới chứng minh cho kháng cáo. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông T1, bà C1, chị T2, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tuy nhiên cần điều chỉnh cách tuyên án cho khoa học, dễ hiểu, dễ thi hành.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông T1 được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm do là người cao tuổi.

[5] Xét đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là phù hợp có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Quá trình giải quyết vụ án, ông T1 không yêu cầu trả chi phí bồi đắp đất hàng năm, giá trị cây trồng, chi phí di dời. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét. Trong trường hợp có tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ kiện dân sự khác.

[7] Các phần khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 308, Điều 92, Điều 148, Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 12, Khoản 1 Điều 29 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.

- Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị C1, chị Nguyễn Tuyết T2.

- Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 75/2024/DS-ST ngày 05-6-2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Căn cứ:

- Khoản 9 Điều 26, điểm c, khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

- Điều 26 Luật thi hành án dân sự;

- Các Điều 12, 26 Nghị quyết số: 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T.

2. Buộc ông Nguyễn Văn T1, bà Lê Thị C1, chị Nguyễn Tuyết T2 di dời tài sản, cây trồng trên đất trả lại cho ông Nguyễn Văn T phần đất có diện tích 225,4m² trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M8, M9 về M1, thuộc thửa 769, tờ bản đồ số 12, loại đất ở nông thôn (theo bản đồ địa chính chính quy), thửa cũ là thửa 1131, tờ bản đồ số 3 (theo bản đồ 299), đất tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3. Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện C, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 769, tờ bản đồ số 12, diện tích 378,8m² (đo đạc thực tế 225,4m²) đất ở tại nông thôn, số bìa DK 955408, Sổ vào sổ cấp GCN: CS 10661 ngày 11/5/2023 để cấp lại cho ông Nguyễn Văn T.

Ông Nguyễn Văn T được thực hiện các quyền và nghĩa vụ của người có quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo Biên bản thẩm định ngày 19/7/2022; 26/7/2023; Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp được ngày 24/01/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C.)

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn T1 phải chịu 6.762.000 đồng (Sáu triệu bảy trăm sáu mươi hai nghìn) án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Tổng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá là: 6.300.000 đồng. Ông Nguyễn Văn T1 phải chịu chi phí trên. Do ông Nguyễn Văn T đã tạm nộp và chi xong, buộc ông T1 nộp lại số tiền 6.300.000 đồng (Sáu triệu ba trăm nghìn đồng) để hoàn trả lại cho ông T.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm cho bà Lê Thị C1 do là người cao tuổi.

Ông Nguyễn Văn T1 và chị Nguyễn Tuyết T2 (Nguyễn Thị Tuyết T2) mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền tạm ứng án phí ông T1 đã nộp 300.000 đồng ngày 19/6/2024 theo biên lai số 0008789 và chị T2 nộp 300.000 đồng ngày 19/6/2024 theo biên lai số 0008788 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C được khấu trừ và án phí phải nộp. (Ông T1 và chị T2 đã nộp án phí phúc thẩm xong.)

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 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.

Các phần khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Viện Kiểm sát nhân dân Tỉnh;
- Tòa án ND huyện C;
- Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C;
- Phòng Giám đốc, KT, TT và THA-TAND Tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án và VT, TK Linh..

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Kiều Kim Xuân