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: 663/2025/DS-PT
Ngày 10 tháng 12 năm 2025
V/v "*Công nhận QSDĐ là di sản do người chết để lại, hủy GCNQSDĐ, đòi lại tài sản là QSDĐ*".

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 Bùi Đức Xuân

Các Thẩm phán: Ông Dương Tuấn Vinh

Ông Trần Văn Đạt

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Dung - 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 Phạm Văn N - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 10 tháng 12 năm 2025, 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 dân sự thụ lý số 101/2025/TLPT-DS ngày 03 tháng 10 năm 2025 về việc: *"Công nhận quyền sử dụng đất là di sản do người chết để lại, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 26A/2024/DS-ST ngày 26/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1969/2025/QĐ-PT ngày 10/11/2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Phùng Hoàng H, sinh năm 1975; Địa chỉ: Số H, tổ C, ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai; (Nay là số H, tổ C, ấp P, xã P, tỉnh Đồng Nai – có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Phùng Hoàng D, sinh năm 1967; Địa chỉ: Số A, tổ F, ấp A, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai; (Nay là số 14, tổ F, ấp A, xã N, tỉnh Đồng Nai - có mặt).

Đại diện ủy quyền của ông D:

1. Ông Lê Thành Đ, sinh năm 1994; Địa chỉ: B T6 Block B N, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; (Nay là B-605 T6 Block B SG.res 188 N, Phường B, Thành phố Hồ Chí Minh – có mặt).

2. Ông Nguyễn Hoàng P, sinh năm 2002; Địa chỉ: Khu T, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước; (Nay là Khu T, xã B, tỉnh Đồng Nai – có mặt).

Cùng địa chỉ liên hệ: Lầu C, Cao ốc BMC số 422, V, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; (Nay là Lầu C, Cao ốc BMC số 422, V, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

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

1. Bà Phùng Hoàng Thị Thu M, sinh năm 1969; Địa chỉ: Số A, tổ F, khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước; (Nay là Số A, tổ F, khu phố N, xã L, tỉnh Đồng Nai, có mặt).

2. Ông Phùng Hoàng Đ1, sinh năm 1971; Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai; (Nay là Ấp P, xã P, tỉnh Đồng Nai - xin xét xử vắng mặt).

Đại diện ủy quyền của ông Đ1: Ông Phùng Hoàng H, sinh năm 1975, (có mặt).

3. Bà Nguyễn Thúy L, sinh năm 1969; Địa chỉ: Số A, tổ F, ấp A, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai; (Nay là số 14, tổ F, ấp A, xã N, tỉnh Đồng Nai – có mặt)

Đại diện ủy quyền của ông D:

1. Ông Lê Thành Đ, sinh năm 1994; Địa chỉ: B T6 Block B N, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; (Nay là B-605 T6 Block B SG.res 188 N, Phường B, Thành phố Hồ Chí Minh – có mặt).

2. Ông Nguyễn Hoàng P, sinh năm 2002; Địa chỉ: Khu T, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước; (Nay là Khu T, xã B, tỉnh Đồng Nai – có mặt).

Cùng địa chỉ liên hệ: Lầu C, Cao ốc BMC số 422, V, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; (nay là Lầu C, Cao ốc BMC số 422, V, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

4. Bà Hà Thị T, sinh năm 1984; Địa chỉ: Số H, tổ C, ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai; (Nay là số H, tổ C, ấp P, xã P, tỉnh Đồng Nai – có mặt).

5. Ủy ban nhân dân huyện T; Kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của UBND huyện T: UBND xã N, tỉnh Đồng Nai, (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:*

1. Bị đơn: Ông Phùng Hoàng D.

2. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Phùng Hoàng Đ1, bà Nguyễn Thúy L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo Đơn khởi kiện ngày 20/11/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Phùng Hoàng H và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Đ2 trình bày:*

Cha mẹ ruột ông Phùng Hoàng H là cụ Phùng Cắm S (không rõ năm sinh, chết năm 1976) và cụ Lý Thị L1 (sinh năm 1947, chết ngày 28/02/2020). Cha mẹ ông có tất cả 04 người con bao gồm: Phùng Hoàng D, sinh năm 1967, Phùng Hoàng Thu M, sinh năm 1969, Phùng Hoàng Đ1, sinh năm 1971, Phùng Hoàng H, sinh năm 1975. Ngoài ra, cụ S và cụ L1 không có con riêng hay con ngoài giá thú nào khác.

Năm 1989 đến năm 1996 gia đình ông H khai phá đất hoang hóa để sản xuất nông nghiệp (thuộc đất xí nghiệp F, nay là xã P), diện tích khoảng 2.5ha, địa hình đất trên đồi. Gia đình ông trực tiếp canh tác không có tranh chấp, phần đất khai phá những năm đầu tiên, mẹ ông thống nhất cho ông D đứng tên kê khai, đăng ký. Phần đất này ông D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*sau đây viết tắt là GCNQSDĐ*) có diện tích 7.566m^2.

Năm 2003, đã xảy ra tranh chấp do ông Phùng Hoàng D đã tự ý bao chiếm hết diện tích đất khoảng 2.5ha đã khai phá nêu trên và đuổi cả gia đình về lại xã P, huyện T. Việc tranh chấp đã được Ban lãnh đạo Ấp A, xã P tổ chức hòa giải thành, cả hai bên cùng thống nhất cụ thể như sau: Ông Phùng Hoàng D sử dụng 7.566m^2 đất (số đất này gia đình đã thống nhất cho trước đây). Mẹ ông thống nhất giao thêm cho ông Phùng Hoàng D khoảng 7.500m^2 đất nữa. Như vậy, tổng diện tích đất khai phá giao cho ông D sử dụng khoảng 15.000m^2, phần diện tích đất còn lại khoảng 10.000m^2 (đất khai phá) thuộc gia đình quản lý sử dụng. Sau đó, anh của ông là ông D có yêu cầu gia đình đổi một phần thuộc vị trí đất (đã được cấp GCNQSDĐ nêu trên) sang vị trí khác để thuận lợi canh tác, một phần đất đã cấp giấy cho anh ông là ông D được giao lại cho gia đình quản lý, sử dụng; hai bên đã thỏa thuận thống nhất cắm mốc, phân ranh rõ ràng, giữa đất của gia đình và đất của ông D. Trong thời gian xã P tổ chức kê khai, đăng ký đất đai, do mẹ ông tuổi già sức yếu, lúc đó đang thường trú tại ấp P, xã P, không biết là xã có tổ chức kê khai, đăng ký đất đai.

Ông Phùng Hoàng H và mẹ là cụ L1 sử dụng trực tiếp phần diện tích còn lại khoảng 10.000m^2 đất nông nghiệp và đã trồng cây chôm chôm, sầu riêng, măng cụt,

mít.... và có một căn nhà cấp 4 để ở. Ông H và cụ L1 sử dụng đất ổn định từ khi Ban lãnh đạo Ấp 1 tổ chức hòa giải thành và hai bên đã thống nhất phân ranh, cho đến thời điểm này không ai tranh chấp. Đến ngày 28/02/2020, cụ Lý Thị L1 mất. Quá trình sử dụng, gia đình đã nộp thuế về sử dụng đất đai đầy đủ (có biên lai thu tiền photo kèm theo). Như vậy về pháp lý, Luật Đất đai 2013 quy định trường hợp phần đất ông H cùng cụ L1 trực tiếp canh tác sử dụng thực tế tại xã P đủ điều kiện xét cấp GCNQSD đất cho mẹ ông, nhưng ông D đã được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ số BU043999 ngày 13/6/2014 đối với thửa đất số 42 tờ bản đồ số 63 xã P là cấp giấy sai đối tượng sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ông H khởi kiện yêu cầu:

1. Hủy GCNQSDĐ đã cấp cho ông Phùng Hoàng D tại thửa đất số 42 tờ bản đồ số 63, xã P, do UBND huyện T cấp ngày 13/6/2014 (ông H cam kết không đồng thời khiếu nại theo thủ tục hành chính).

2. Công nhận diện tích đất khoảng 10.000m^2 đất nông nghiệp trồng cây lâu năm, thuộc một phần thửa đất số 42, tờ bản đồ số 63, xã P, huyện T là di sản thừa kế của mẹ ông là cụ Lý Thị L1 để lại.

** Theo phản tố, giải trình ý kiến và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Phùng Hoàng D trình bày:*

Phần đất tranh chấp thuộc thửa 42, tờ bản đồ số 63, diện tích 25.371m^2 tại Ấp A, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai là do ông D khai phá vào khoảng năm 1989 - 1990. Thời điểm đó cụ Lý Thị L1, ông Phùng Hoàng H, bà Phùng Hoàng Thị Thu M, ông Phùng Hoàng Đ1 sinh sống tại xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Chỉ riêng một mình ông đến xã P để lập nghiệp, đi chăn trâu mướn, khai phá đất làm rẫy mang tiền về để nuôi các em ăn học. Ông đã tự khai phá phần đất diện tích khoảng hơn 7000m^2 và đã đăng ký kê khai, xin cấp GCNQSDĐ năm 1996. Sau khi được cấp GCNQSDĐ, ông tiếp tục canh tác trên đất và khai phá thêm, hiện nay được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ số BU 043999 ngày 13/6/2014 với diện tích diện tích 25.371m^2.

Từ thời điểm ông bắt đầu khai phá đất, mẹ ông là cụ Lý Thị L1 chỉ thường xuyên đi, về giữa xã P và xã P, phần vì phụ ông trông coi nhà và đợi ông đi làm về lấy tiền để đóng tiền học cho các em. Khoảng năm 2010, cụ L1 nói ông cất cho cụ căn nhà tạm để cụ L1 lên ở tạm với vợ chồng ông và phụ lượm điều. Vợ chồng ông không đồng ý, nhưng cụ L1 khóc lóc với vợ chồng ông, nên vợ chồng ông đành phải để cụ tự cất nhà để ở tạm. Sau đó, ông H tự ý theo cụ L1 lên ở cho đến nay và nói rằng đây là phần đất do gia đình tự khai phá từ năm 1989 đến năm 1996 là không đúng sự thật.

Ông H cho rằng giữa hai bên đã thỏa thuận ông sử dụng 7.566m^2 và thống nhất giao thêm cho ông 7.500m^2 đất nữa, còn lại 10.000m^2 thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông H, bà M, ông Đ1 là không đúng sự thật. Ông chỉ thỏa thuận rằng: "*nhà*

chúng tôi sẽ hỗ trợ cho ông H, cây cối trên đất do ông H trồng và cây cối trước đây do tôi trồng tính bằng nhau hoặc do Tòa án phân xử về sau..." theo Biên bản hòa giải ngày 16/9/2020 tại UBND xã P. Không có việc thỏa thuận ông nhận tổng cộng khoảng 15.000m^2 còn lại 10.000m^2 thuộc về quyền quản lý của gia đình. Phần đất này cũng do ông nộp thuế đất, không phải do gia đình hay cụ L1 nộp như ông H khai. Phần đất di dản thừa kế là phần nhà và đất tại xã P trước đây cụ L1 và các em ông sinh sống, hiện nay phần nhà và đất này chia cho các em, ông không có phần trong đó và ông cũng không cần nhận phần chia di sản thừa kế ở xã P.

Hiện nay, gia đình ông H cùng gia đình ông đang sinh sống trên đất. Gia đình ông bao gồm: Ông cùng vợ là bà Nguyễn Thúy L, sinh năm 1969 và 02 người con là Phùng Lý K, sinh năm 2001; Phùng Lý K1, sinh năm 2010. Phần đất trên là tài sản riêng của ông, không phải tài sản chung vợ chồng. Do nguồn gốc đất là của ông tự khai phá, không phải là di sản thừa kế của gia đình; ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Nay vợ chồng ông phản tố, yêu cầu Tòa án buộc ông Phùng Hoàng H và bà Hà Thị T phải trả lại cho ông toàn bộ diện tích đất là 10.708,4m^2, thuộc một phần thửa đất 42, tờ bản đồ số 63, xã P theo đo đạc của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ.

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

** Ông Phùng Hoàng Đ1 trình bày:* Thửa đất só 42, tờ bản đồ 63, xã P là đất hoang hóa, trước đây do gia đình chung hộ gồm 05 người cùng góp sức khai phá. Phần đất khai phá những năm đầu gia đình thống nhất cho ông D đại diện gia đình đứng tên kê khai, đăng ký và được cấp GCNQSDĐ với diện tích 7.566m^2. Tuy nhiên, gia đình vẫn sống chung cùng canh tác và quản lý cho đến khi nội bộ gia đình xảy ra tranh chấp năm 2003. Sau khi được Ban ấp hòa giải thành, nội bộ gia đình đi đến thống nhất chia đất thành 02 phần; Gia đình giữ khoảng 10.000m^2, ông D giữ lại khoảng 15.000m^2 (Tại Văn bản số 44/UBND ngày 26/8/2019 của xã P ở phần xác minh đối với mẹ ông đã nêu rõ, vì sao phần đất khoảng 10.000m^2 có một phần đất thuộc phần diện tích 7.566m^2 đã được cấp sổ). Ông D đồng ý đổi vào phía trong là để giáp ranh với phần đất Lâm trường mà ông D đang quản lý, canh tác. Trong thỏa thuận, mẹ ông còn cho ông D 02 năm để thu hoạch hoa lợi trên toàn diện tích đất của thửa 42, tờ bản đồ 63 (nhưng ông D phải trả cho mẹ ông mỗi tháng 40kg gạo trong 02 năm) rồi sau 02 năm mới phân ranh. Sau khi cắm mốc phân ranh như thỏa thuận, thì chỉ có cụ L1 và ông H quay lại canh tác, quản lý khoảng 10.000m^2. Ông H đã xây nhà, kéo điện, khoan giếng, trồng cây và sinh sống ổn định. Ông không đồng ý phản tố của ông D, vì trái với thỏa thuận ban đầu; thống nhất như yêu cầu của ông H, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

** Bà Phùng Hoàng Thị Thu M trình bày*: Khoảng năm 1989 gia đình bà gồm 05 người (mẹ và các anh em) cùng chung sức khai phá đất hoang để sản xuất nông

nghiệp (thuộc đất Xí nghiệp 600, nay là xã P, huyện T). Năm 1993, bà đi lấy chồng, còn mẹ, anh trai và 02 người em tiếp tục khai phá cho đến năm 1996 diện tích khoảng 2,5ha. Phần đất năm đầu khai phá, gia đình thống nhất giao cho ông Phùng Hoàng D kê khai đăng ký đứng tên (diện tích 7.566m^2). Tuy nhiên, gia đình vẫn canh tác chung cho đến năm 2003 thì xảy ra tranh chấp, do ông D tự ý bao chiếm toàn bộ diện tích 2,5ha đất và đuổi mẹ và 02 người em về xã P. Vụ việc được Ban lãnh đạo Ấp B, xã P hòa giải thành và đi đến thống nhất: Ông D sử dụng 7.566m^2 và cụ L1 giao thêm cho ông D khoảng 7.500m^2. Như vậy, tổng diện tích khai phá được giao cho ông D khoảng 1,5ha cùng 02 năm thu hoạch hoa lợi trên tổng diện tích 2,5ha để làm vốn. Ngoài ra, ông D đề nghị gia đình đổi một phần đất của 7.566m^2 đã được cấp sổ trước sang vị trí khác để thuận lợi canh tác. Gia đình sử dụng khoảng 10.000m^2. Đến năm 2006, hai bên thống nhất cắm mốc ranh rõ ràng và sử dụng ổn định cho đến nay. Bà thống nhất yêu cầu khởi kiện của ông H, không có yêu cầu gì khác và đồng ý để lại 10.000m^2 đất cho ông H theo di nguyện của cụ L1.

* *Bà Nguyễn Thúy L trình bày*: Bà là vợ của ông D, kết hôn năm 2000. Bà xác định phần đất tranh chấp thuộc thửa 42, tờ bản đồ 63, có diện tích 25.371m^2 tại Ấp A, xã P là tài sản riêng của ông D, do ông D tự khai phá trước khi ông bà kết hôn. Bà xin được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc và xét xử.

* *Bà Hà Thị T trình bày*: Bà là vợ của ông H, kết hôn năm 2008 và về sinh sống chung từ năm 2009 cùng gia đình chồng trên mảnh đất với diện tích khoảng 01ha thuộc một phần của thửa 42, tờ bản đồ 63, xã P cho đến nay. Theo bà được biết thì nguồn gốc đất do gia đình chồng cùng nhau khai phá đất hoang để canh tác đất khai phá. Năm 1993, bà M lấy chồng, còn lại 04 người tiếp tục khai phá đến năm 1996. Cả gia đình cùng nhau canh tác liên tục đến năm 2003, nội bộ gia đình xảy ra tranh chấp. Sau khi được Ban ấp hòa giải, gia đình đi đến thống nhất cụ L1 giữ lại khoảng 01ha để canh tác và chia cho ông D 1,5ha và 02 năm thu hoa lợi trên toàn bộ diện tích 2,5ha. Năm 2006, hai bên đã thống nhất cắm mốc, phân ranh giới rõ ràng. Vợ chồng bà đã xây nhà ở, công trình trên đất và đóng thuế từ năm 2012-2016. Bà thống nhất với ý kiến chồng bà là ông H. Bà xin được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc và xét xử.

* *UBND huyện T trình bày*:

1. Về trình tự thủ tục thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất của ông Phùng Hoàng D:

Ngày 13/6/1995, ông Phùng Hoàng D kê khai, đăng ký các thửa đất 45, 51, tờ BĐĐC số P13, diện tích 7.566,0m^2, nguồn gốc khai phá. Năm 2001, xã P được tổ chức đo đạc lập BĐĐC lại và tổ chức kê khai đăng ký. Ngày 20/11/2002, ông Phùng Hoàng D kê khai đăng ký thửa 42, tờ 63 với diện tích 25.371,0m^2, nguồn gốc kê khai được cấp giấy năm 1996 và tự khai hoang thêm 17.805,0m^2 năm 1998.

2. Về trình tự thủ tục thực hiện việc cấp GCNQSDĐ C704249 của ông Phùng Hoàng D đối với thửa 45, 51, tờ BĐĐC số P13:

Căn cứ vào Luật Đất đai năm 1993; khoản 3 Chương 3 Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30/11/2001 của Tổng cục địa chính, UBND xã P thành lập Hồi đồng xét duyệt cấp giấy chứng nhận. Đề nghị U cấp giấy chứng nhận cho ông Phùng Hoàng D các thửa đất 45, 51, tờ BĐĐC số P13, diện tích 7.566m^2, đất khai phá chưa được nhà nước công nhận. Hiện 2 thửa trên sử dụng ổn định không xảy ra tranh chấp về quyền sử dụng đất và ranh giới, nghĩa vụ hàng năm thực hiện đủ. Ngày 14/10/1996, UBND huyện đồng ý cấp GCNQSDĐ C704249, số vào sổ 00220 QSDĐ1418/QĐ.UBNDH thửa đất 45, 51, tờ BĐĐC số P13.

3. Về trình tự thủ tục thực hiện việc cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất BU 043999 của ông Phùng Hoàng D thửa 42, tờ BĐĐC số 63:

Các căn cứ của pháp luật: Căn cứ Luật Đất đai năm 2003; Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004; Nghị định số 88/2009NĐ-CP ngày 19/10/2009; Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/05/2007; Thông tư 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009 quy định về cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Ngày 11/4/2003, UBND xã P tổ chức xét duyệt, đề nghị UBND huyện cấp GCNQSDĐ thửa 42, tờ bản đồ 63, nguồn gốc đã được cấp giấy năm 1996 và sau đó khai hoang thêm vào năm 1998. Hiện sử dụng không tranh chấp, phù hợp với quy hoạch của xã. Ngày 26/4/2013, UBND xã niêm yết công khai hồ sơ kê khai đăng ký của 27 hộ gia đình, đến ngày 12/5/2013 kết thúc công khai. Ngày 20/5/2013, UBND xã P lập biên bản kết thúc công khai hồ sơ kê khai đăng ký của 27 hộ gia đình (trong đó có ông Phùng Hoàng D).

Ngày 11/6/2019, Văn phòng Đ - Chi nhánh T1 thẩm tra hồ sơ đủ điều kiện cấp đổi giấy thửa 42, tờ bản đồ 63, diện tích 25.371,0m^2, loại đất CLN (quy hoạch đất CLN) tương ứng với thửa 45, 51, tờ BĐĐC số P13 cũ, diện tích tăng 17.805,0m^2 do khai phá thêm năm 1998 chưa được cấp giấy. Ngày 02/6/2014 Văn phòng Đ - Chi nhánh T1 chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính.

Ngày 13/6/2011, Phòng T2 có Tờ trình 1343/TTr- TNMT về cấp GCNQSDĐ cho 17 hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất tại xã P (trong đó có ông Phùng Hoàng D).

Ngày 13/6/2014 UBND huyện cấp giấy số BU 043999, số vào sổ CH 06744 thửa 42, tờ BĐĐC số 63 cho ông Phùng Hoàng D.

4. Quá trình thẩm tra hồ sơ biến động chuyển quyền sử dụng đất của ông Phùng Hoàng D.

Ngày 16/7/2018, ông Phùng Hoàng D thực hiện biến động gia hạn thời hạn sử

dụng đất và được UBND xã P xác nhận. Ngày 23/7/2018, Văn phòng Đ - Chi nhánh T1 thẩm tra đủ điều kiện và chỉnh lý trang 4 GCNQSDĐ được tiếp tục sử dụng đến ngày 14/9/2066.

Như vậy, việc thực hiện cấp GCNQSDĐ lần đầu, cấp đổi lại và thực hiện biến động được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Nguồn gốc khai phá. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xem xét vụ việc theo quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 26A/2024/DS-ST ngày 26/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai quyết định:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, Điều 37, các Điều 147, 227, 228; 266, 271, 273 của Bộ Luật tố tụng dân sự; Điều 106, 108, 109, 631, 634, 688 của Bộ Luật dân sự 2005; Điều 164, 165, 212, 612 của Bộ Luật dân sự năm 2015; Điều 105, 106, 107, 113 Luật Đất đai năm 2003; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông ông Phùng Hoàng H.

[1.1] Công nhận quyền sử dụng đất với diện tích 10.708,4m^2 được giới hạn bởi các mốc giới: 21,22,23,24....50,51,52,21 (theo Trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 1253/2022 ngày 15/11/2022 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ) là của chung hộ cụ Lý Thị L1. Do cụ L2 đã chết, nên quyền sử dụng đất diện tích 10.708,4m^2 là di sản chung do cụ L1 để lại cho các con cụ L1 gồm: ông Phùng Hoàng D, bà Phùng Hoàng Thị Thu M, ông Phùng Hoàng Đ1, ông Phùng Hoàng H.

[1.2] Hủy GCNQSDĐ số BU 043999 ngày 13/06/2014 do UBND huyện T cấp cho ông Phùng Hoàng D đối với thửa đất số 42, tờ bản đồ số 63, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

+ Ông Phùng Hoàng D có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký, kê khai để được cấp GCNQSDĐ đối với diện tích 14.662,6m^2 theo quy định của Luật Đất đai.

+ Ông Phùng Hoàng D, bà Phùng Hoàng Thị Thu M, ông Phùng Hoàng Đ1, ông Phùng Hoàng H có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký, kê khai để được cấp GCNQSĐ chung đối với diện tích 10.708,4m^2 theo quy định của Luật Đất đai.

[2] Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phùng Hoàng D về việc buộc ông Phùng Hoàng H và bà Hà Thị T phải trả lại cho ông diện tích đất là 10.708,4m^2, thuộc một phần thửa đất 42, tờ bản đồ số 63, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai (theo Trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 1253/2022 ngày 15/11/2022 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 29/7/2024, ông Phùng Hoàng D, bà Nguyễn Thúy L có đơn kháng cáo không đồng ý toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 23/6/2025, ông Phùng Hoàng Đ1 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm với nội dung: Do ông D đã nhận phần đất gia đình cùng khai phá với diện tích 14.662,6m^2 rồi, nên đề nghị cấp phúc thẩm công nhận diện tích 10.708,4m^2 là tài sản chung của 04 người (không có ông Phùng Hoàng D) gồm: Cụ L1, bà Phùng Hoàng Thị Thu M, ông là Phùng Hoàng Đ1 và ông Phùng Hoàng H. Công nhận ¼ diện tích 10.708,4m^2 là di sản của cụ L1 (đã chết) để lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Các đương sự giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và bảo lưu quan điểm đã trình bày ở cấp sơ thẩm. Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của các đương sự, 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 và căn cứ vào kết quả tranh luận, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Phùng Hoàng D, bà Nguyễn Thúy L và ông Phùng Hoàng Đ1 là hợp lệ, thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Phần đất các đương sự tranh chấp có diện tích 10.708,4m^2 được giới hạn bởi các mốc giới 21, 22, 23, 24....50, 51, 52, 21 (theo Trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 1253/2022 ngày 15/11/2022 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ); Ngày 13/6/2014, ông Phùng Hoàng D được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ số BU 043999 đối với thửa đất số 42 (có cả phần diện tích tranh chấp), tờ bản đồ số 63, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Các đương sự trong vụ án đều thống nhất diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc từ khai phá; tuy nhiên, các bên có lời khai không thống nhất về chủ thể đứng ra khai phá.

[2.2] Bị đơn là ông D cho rằng năm 1989, ông tự khai phá phần đất diện tích khoảng hơn 7.000m^2 và có đăng ký kê khai xin cấp GCNQSDĐ năm 1996; sau đó, ông tiếp tục canh tác trên đất và khai phá thêm, ông có kê khai, đăng ký và hiện nay ông được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ lần đầu số BU 043999 ngày 13/6/2014 với tổng diện 25.371m^2.

[2.3] Nguyên đơn là ông H cùng với các chị em ruột khác trong gia đình cho rằng cha các ông bà là cụ Phùng Cắm S (chết năm 1976), đến năm 1989 hộ gia đình cụ Lý Thị L1 (mẹ của các đương sự) gồm có cụ Lý Thị L1 (chết ngày 28/02/2020) và

04 người con là Phùng Hoàng D, Phùng Hoàng Thị Thu M, Phùng Hoàng Đ1, Phùng Hoàng H cùng có công khai phá phần diện tích đất 2,5ha tại xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Ông D là con cả trong gia đình, là người trực tiếp khai phá, nhưng gia đình vẫn có phụ giúp. Trong đó cụ L1 và bà M là người phụ giúp nhiều hơn, ông Đ1 và ông H còn đi học, nên nghỉ hè hoặc ngày nghỉ lễ thì lên rẫy phụ giúp; nên trước đây khi tranh chấp xác định công ông D nhiều hơn nên gia đình mới thỏa thuận giao ông D phần đất nhiều hơn.

[2.4] Theo Biên bản về nguồn gốc đất ngày 30/5/2022 của B ấp lấy ý kiến những hộ dân sinh sống tại địa phương, đây là những hộ có đất canh tác và giáp ranh với đất ông Phùng Hoàng H thì xác định diện tích đất thửa 42, tờ bản đồ 63 đã được khai phá từ năm 1989 gồm có 05 mẹ con chung hộ khai phá là cụ L1, ông D, bà M, ông Đ1, ông H.

[2.5] Tại Văn bản trả lời đơn khiếu nại số 44/UBND ngày 26/8/2019 của UBND xã P thể hiện: Tháng 3/2019, cụ Lý Thị L1 đã có đơn khiếu nại đến UBND huyện T về việc cấp giấy chứng nhận toàn bộ diện tích đất trên cho cá nhân ông D là sai đối tượng; đề nghị thu hồi GCNQSDĐ đã cấp cho ông D. Cụ L1 cho rằng diện tích đất do gia đình khai phá năm 1989 được khoảng 7.500m^2, sau đó cho con trai là ông D và ông D được cấp GCNQSDĐ năm 1996; gia đình tiếp tục khai phá thêm được khoảng 15.000m^2. Sau đó gia đình thỏa thuận trao đổi vị trí đất, ông D lấy 15.000m^2 trong đó có phần đã được cấp giấy, gia đình cụ L1 sử dụng 10.000m^2 (trong đó có phần đã được cấp giấy cho ông D). Vào năm 2003, B ấp cũng đã hòa giải để thống nhất phân ranh giới, ngày 25/7/2019 có các hộ dân sử dụng đất xung quanh xác nhận; khi ông D đăng ký kê khai, UBND xã không tiếp nhận đơn khiếu nại của cụ L1.

[2.6] Về quá trình chiếm giữ, quản lý, sử dụng đất thực tế:

Theo ông D, thời điểm ông bắt đầu khai phá đất, mẹ ông là cụ Lý Thị L1 chỉ thường xuyên đi, về giữa xã P và xã P, phần vì phụ ông trông coi nhà và đợi ông đi làm về lấy tiền để đóng học cho các em. Năm 2000, ông D cưới vợ và tách hộ khẩu về xã P. Đến khoảng năm 2010, cụ L1 nói ông cho cụ cất căn nhà tạm để cụ lên ở tạm với vợ chồng ông và phụ lượm điều. Vợ chồng ông không đồng ý, nhưng cụ L1 khóc lóc với vợ chồng ông, nên vợ chồng ông đành phải để cụ tự cất nhà để ở tạm, sau đó ông H tự ý theo cụ L1 lên ở cho đến nay và cho rằng đây là phần đất do gia đình tự khai phá từ năm 1989 đến năm 1996 là không đúng sự thật.

Còn phía cụ L1, bà M, ông Đ1, ông H: Năm 2003, nội bộ gia đình đã phát sinh tranh chấp, nên khiếu nại đến Ban ấp và đã tiến hành hòa giải thành, theo đó phần đất chung do hộ gia đình khai phá; công sức của ông D nhiều hơn nên đã thỏa thuận chia cho gia đình ông D khoảng 1,5ha, còn lại 01ha là của chung hộ gia đình, ông D được thu lợi hoa màu trên tổng diện tích đất trong 02 năm và hàng tháng phải có nghĩa vụ

cung cấp 40kg gạo cho cụ L1. Sau khi cắm mốc phân ranh như thỏa thuận, cụ L1 và ông H xây nhà trồng cây trên phần đất đã thỏa thuận ông D không có phản đối gì.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/10/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đối với đất tranh chấp thể hiện có: 01 nhà cấp 4, 02 giếng khoan, 01 giếng đào, 01 chuồng dê, 01 chuồng thỏ, 01 bể chứa nước do ông H làm và xây dựng. Các cây trồng trên đất như sầu riêng, bưởi, chôm chôm, măng cụt mít thái, mít tố nữ nhỏ là do ông H trồng từ 3-4 năm trở lên. Ngoài ra, theo ông H có 19 cây mít thường, 14 cây điều do hộ cụ L1 trồng từ khi khai phá đất (nhiều người trồng khi sống chung). Còn theo ông D thì ông trồng 21 cây mít tố nữ năm 2001; 06 cây mít thường và 14 cây điều lớn trồng từ năm 1990.

Lời trình bày của các nhân chứng là ông Phùng Bá L3 (Trưởng ấp), ông Nguyễn Văn C (Tổ trưởng) thể hiện: Năm 2003, Ban ấp có đến nhà ông D bà L (vợ ông D) để tiến hành hòa giải, do có đơn tranh chấp đất của hộ gia đình cụ L1 (lúc này ông Phùng Hoàng Đ1 đứng đơn). Tại buổi hòa giải, cụ L1 có đưa ra phương án giải quyết như sau: Tổng diện tích 2,5ha đang tranh chấp, cụ L1 lấy 1,5ha để chia lại cho các con, còn 01ha giao cho gia đình ông D. Trong 02 năm tiếp theo, ông D được thu hoạch hoa lợi trên tổng diện tích đất 2,5ha, nhưng các bên chưa thống nhất phương án hòa giải, Ban hòa giải có giải thích sau 03 ngày nếu các bên không đồng ý phương án hòa giải thì sẽ chuyển đơn tranh chấp lên UBND xã theo quy định. Sau đó ông Đ1 rút đơn tranh chấp đất xem như hòa giải xong. Ngoài ra, ông C còn trình bày sau hòa giải, thấy gia đình ông D tiếp tục thu hoạch hoa màu 02 năm và xây dựng hàng rào chia đất. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông D xác nhận có việc phân ranh đất, tuy nhiên việc phân ranh đất chỉ để cụ L1 nhặt hạt điều.

[3] Như vậy, căn cứ vào nguồn gốc đất, quá trình tranh chấp của các thành viên trong gia đình cũng như việc quản lý, sử dụng, xây dựng nhà cửa, trồng cây trái…trên diện tích đất tranh chấp có căn cứ xác định ông D là người trực tiếp khai phá, các thành viên khác trong gia đình có công sức đóng góp ở thời điểm khai phá, cũng như quá trình quản lý, sử dụng đất. Trên thực tế, các thành viên trong gia đình trước đây có tranh chấp và đã được hòa giải, thỏa thuận phân chia, lập ranh giới, cắm ranh làm hàng rào ngăn cách 02 mảnh đất và sử dụng cho đến nay. Do công sức khai phá và đóng góp của ông D nhiều hơn các thành viên còn lại nên ông được chia phần đất nhiều hơn.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, công nhận quyền sử dụng đất với diện tích 25.371m^2 là của chung hộ gia đình cụ Lý Thị L1 là có căn cứ, hợp lý, hợp tình. Quyền sử dụng đất diện tích 10.708,4m^2 thuộc một phần thửa đất số 42, tờ bản đồ số 63, xã P là tài sản chung của hộ cụ L1; cá nhân ông D kê khai, đăng ký và được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ số BU 043999 ngày 13/6/2014 là chưa phù hợp với quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy GCNQSDĐ để các đương sự đăng ký cấp lại cho đúng với phần quyền sử dụng đất

của từng chủ thể là có căn cứ. Không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông D và bà L.

[4] Từ những phân tích, nhận định trên, xét thấy tại phiên tòa phúc thẩm, ông D và bà L có kháng cáo nhưng không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ gì mới làm thay đổi nội dung vụ án nên không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông D và bà L.

[5] Đối với kháng cáo của ông Phùng Hoàng Đ1: Thời điểm khai phá, hộ cụ L1 xác định có 05 thành viên (gồm cụ L1 và 04 người con); như vậy, quyền sử dụng toàn bộ diện tích 25.371m^2 đất là tài sản chung của 05 thành viên. Do công sức khai phá và đóng góp của ông D nhiều hơn các thành viên khác còn lại nên ông được chia phần đất nhiều hơn là 14.662,6 m^2, phần diện tích còn lại 10.708,4m^2 là tài sản chung của 04 người là cụ L1, bà M, ông Đ1 và ông H. Tòa án cấp sơ thẩm quyết định: "*Công nhận quyền sử dụng đất với diện tích 10.708,4m^2…là của chung hộ cụ Lý Thị L1. Do cụ L1 đã chết, nên quyền sử dụng đất diện tích 10.708,4m^2 là di sản chung do cụ L1 để lại cho các con cụ L1 gồm: ông Phùng Hoàng D, bà Phùng Hoàng Thị Thu M, ông Phùng Hoàng Đ1, ông Phùng Hoàng H*" là chưa phù hợp với quy định của pháp luật. Trong trường hợp này, diện tích đất còn lại 10.708,4m^2 là tài sản chung của cụ L1, bà M, ông Đ1 và ông H (do ông D đã nhận 14.662,6 m^2), cụ L1 đã chết nên ông D chỉ được hưởng một phần di sản của cụ L1 để lại nằm trong phần tài sản chung khi có tranh chấp về di sản thừa kế. Nên chấp nhận kháng cáo của ông Phùng Hoàng Đ1; Sửa một phần bản án sơ thẩm.

[6] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của ông D, bà L không được chấp nhận nên ông D, bà L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Kháng cáo của ông Phùng Hoàng Đ1 được chấp nhận nên ông Đ1 không phải chịu án phí phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Áp dụng Điều 106, 108, 109, 631, 634**,** 688 của Bộ luật Dân sự 2005; Điều 164, 165, 212**,** 612 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 105, 106, 107, 113 Luật Đất đai năm 2003; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phùng Hoàng D và bà Nguyễn Thúy L; Chấp nhận kháng cáo của ông Phùng Hoàng Đ1; Sửa một phần Bản án dân

sự sơ thẩm 26A/2024/DS-ST ngày 26/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phùng Hoàng H.

2.1. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 043999 ngày 13/6/2014 do UBND huyện T đã cấp cho ông Phùng Hoàng D đối với thửa đất số 42, tờ bản đồ số 63, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

2.2. Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 10.708,4m^2 được giới hạn bởi các mốc giới: 21, 22, 23, 24....50, 51, 52, 21 (theo Trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 1253/2022 ngày 15/11/2022 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ) là tài sản chung của cụ Lý Thị L1, bà Phùng Hoàng Thị Thu M, ông Phùng Hoàng Đ1 và ông Phùng Hoàng H. Do cụ L1 đã chết nên 1/4 quyền sử dụng đất diện tích 10.708,4m^2 là di sản thừa kế do cụ L1 để lại cho các đồng thừa kết theo quy định của pháp luật.

Bà Phùng Hoàng Thị Thu M, ông Phùng Hoàng Đ1, ông Phùng Hoàng H có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký, kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là tài sản chung đối với diện tích 10.708,4m^2 theo quy định của Luật Đất đai.

2.3. Công nhận ông Phùng Hoàng D được quyền sử dụng đất diện tích 14.662,6m^2 còn lại (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 043999 ngày 13/6/2014 do UBND huyện T đã cấp cho ông D đã bị hủy theo Quyết định này).

Ông Phùng Hoàng D có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký, kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 14.662,6m^2 theo quy định của Luật Đất đai.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phùng Hoàng D về việc buộc ông Phùng Hoàng H và bà Hà Thị T phải trả lại cho ông diện tích đất là 10.708,4m^2 thuộc một phần thửa đất 42, tờ bản đồ số 63, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai (theo Trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 1253/2022 ngày 15/11/2022 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ).

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Phùng Hoàng D, bà Nguyễn Thúy L mỗi người phải nộp 300.000 đồng; Được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu số 0000999 và 0001000 ngày 02/10/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai. Ghi nhận ông D, bà L đã nộp xong án phí phúc thẩm dân sự.

Ông Phùng Hoàng Đ1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả cho ông Đ1 số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0028404 ngày 07/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

5. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị

kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

6. 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. Hồ Chí Minh;
- Tòa án tỉnh Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Thi hành án DS tỉnh Đồng Nai;
- Các đương sự (7);
- Lưu VP (5), HS (2), 19B (án 09).

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

Bùi Đức Xuân