

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 250/2025/DS-PT

Ngày: 28/3/2025

V/v tranh chấp “Quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở việc thực hiện quyền sử dụng đất và đòi đất cho ở nhờ”

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Bà Nguyễn Ái Đoan

**Các Thẩm phán:** Bà Đỗ Thị Minh Nguyệt.

**Bà Nguyễn Thanh Nhàn.**

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thúy Phương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:** Ông Dương Thanh Quang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21 và ngày 28 tháng 3 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 102/2025/TLPT-DS ngày 14 tháng 02 năm 2025 về tranh chấp “Quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở việc thực hiện quyền sử dụng đất và đòi đất cho ở nhờ”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 396/2024/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 746/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:**

1. Nguyễn Thị Kim Q, sinh năm 1964 (Vắng mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

**Người đại diện theo ủy quyền của bà Q là:** Nguyễn Trung V, sinh năm 1970 (Có mặt).

Địa chỉ: E Ô, khu B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Nguyễn Trung V, sinh năm 1970 (Có mặt).

Địa chỉ: E Ô, khu B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang;

*Bị đơn:*

1. Võ Thị Mỹ L, sinh năm 1960 (Có mặt).

2. Nguyễn Thái T, sinh năm 1958 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: E Ô, khu B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang;

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thái T là: Võ Thị Mỹ L, sinh năm 1960 (Có mặt).*

Địa chỉ: E Ô, khu B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang

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

1. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang (Vắng mặt).

2. Nguyễn Trung H, sinh năm 1953 (Vắng mặt).

Địa chỉ: B P, thị trấn H, huyện H, tỉnh Đồng Tháp.

3. Nguyễn Thị Kim Q1, sinh năm 1954 (Vắng mặt).

Địa chỉ: 1 ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

*Đại diện theo ủy quyền của ông H, bà Q1: Nguyễn Thị Kim Q, sinh năm 1964 (Vắng mặt);*

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Theo văn bản ủy quyền ngày 07/3/2012 và ngày 27/11/2012.

4. Nguyễn Trung Ngọc M, sinh năm 1993 (Vắng mặt).

5. Nguyễn Trung Ngọc T1, sinh năm 1988 (Vắng mặt).

Địa chỉ: E Ô, khu B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang;

*Đại diện theo ủy quyền của ông T1 là: Nguyễn Trung V, sinh năm 1970 (Có mặt).*

Địa chỉ: E Ô, khu B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

6. Nguyễn Thanh H1, sinh năm 1987 (Vắng mặt).

7. Nguyễn Thanh L1, sinh năm 1989 (Vắng mặt).

8. Nguyễn Thanh T2, sinh năm 1982 (Vắng mặt).

9. Nguyễn Thị Hoàng M1, sinh năm 1994 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: E Ô, khu B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

*Người làm chứng:*

1. Ông Trần Phát H2, sinh năm 1943 (Xin vắng mặt);

Địa chỉ: A Ô khu B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang;

2. Ông Chung Kim P, sinh năm 1955 (Xin vắng mặt);

Địa chỉ: E Ô khu B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang;

3. Bà Huỳnh Thị B, sinh năm 1933 (Xin vắng mặt);

Địa chỉ: F Ô, khu B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang;

4. Bà Phạm Thị Ú, sinh năm 1932 (Xin vắng mặt);

Địa chỉ: E Ô, khu B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang;  
5. Ông Huỳnh Văn Đ, sinh năm 1960 (Xin vắng mặt);  
Địa chỉ: B tổ H, ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang;  
6. Ông Ngô Thành P1, sinh năm 1958 (Xin vắng mặt);;  
Địa chỉ: A Ô khu B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang;  
7. Ông Nguyễn Văn Q2, sinh năm 1952 (Xin vắng mặt);  
Địa chỉ: A Ô khu B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang;  
8. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1959 (Xin vắng mặt);  
Địa chỉ: ấp T, xã X, huyện C, tỉnh Tiền Giang;  
- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Nguyễn Trung V.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo án sơ thẩm*, nguyên đơn ông Nguyễn Trung V và bà Nguyễn Thị Kim Q trình bày: Mẹ ông V và bà Q là bà Bùi Thị C1 có 04 người con là Nguyễn Thị Kim Q1, Nguyễn Thị Kim Q, Nguyễn Trung H và Nguyễn Trung V. Bà C1 chết vào năm 2006, trước đây bà C1 có đứng tên sở hữu 80m<sup>2</sup> nhà và đất tại số E Ô, khu B, thị trấn C, huyện C và được Sở Xây dựng tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở ngày 17/5/1990. Ngôi nhà này hiện nay ông V, anh M, anh T1 đang ở.

Vào ngày 09/12/2011 Ủy ban nhân dân thị trấn C đồ vật tư xây dựng nhà tình thương cho ông V thì vợ chồng ông T và bà L đứng ra tranh chấp không cho xây nhà, vợ chồng ông T cho rằng đất này là của ông T, bà L.

Nay ông V và bà Q khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông T, bà L; đồng thời công nhận diện tích 80m<sup>2</sup> đất nêu trên là của ông V, bà Q và yêu cầu ông T, bà L chấm dứt hành vi ngăn cản việc xây nhà tình thương cho ông V.

*Bị đơn ông Nguyễn Thái T và bà Võ Thị Mỹ L trình bày:* Nguyên trước đây mẹ của ông T là bà Nguyễn Thị N có quyền sử dụng đất diện tích 752m<sup>2</sup> tọa lạc tại Ô3 khu B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Khi còn sống bà N có cho bà Bùi Thị C1 và gia đình ở nhờ trên phần đất có diện tích khoảng 80m<sup>2</sup> này, hai bên có thỏa thuận khi nào bà C1 chết thì sẽ trả lại. Sau đó, mẹ ông T có cho ông T phần diện tích đất này, đến năm 1997 thì ông T được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00749/QSĐĐ/1985/QĐ-UB.

Sau khi bà C1 chết thì ông V vẫn ở trên phần đất này. Do thấy hoàn cảnh gia đình ông V khó khăn nên ông T, bà L tiếp tục cho ông V ở nhờ. Nay ông V,

bà Q khởi kiện yêu cầu công nhận đất là của ông V, bà Q; ông T bà L không đồng ý, đồng thời yêu cầu buộc những người thừa kế của bà C1 và những thành viên trong hộ ông V trả lại đất cho ông T, bà L.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện C có ý kiến về việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cho bà Bùi Thị C1 như sau: Theo hồ sơ lưu thì đơn xin xác nhận chủ quyền nhà đề ngày 26/12/1989, đơn in cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ngày 26/12/1989 có ký tên và ghi họ tên bà Bùi Thị C1 và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cửa số 56, Ô, khu B, thị trấn C, huyện C do Sở Xây dựng tỉnh T cấp ngày 17/5/1990 cho bà Bùi Thị C1 không có bao gồm quyền sử dụng đất. Trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T là đúng quy định pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 396/2024/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang đã áp dụng: Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 227, 228, 264, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166, Điều 169 của Bộ luật dân sự; Điều 236 Luật đất đai năm 2024; 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 xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trung V và bà Nguyễn Thị Kim Q về việc yêu cầu công nhận 80m<sup>2</sup> tọa lạc tại số E, Ô, khu B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang (đo đạc thực tế là 94,8m<sup>2</sup>) thuộc quyền sử dụng của ông V, bà Q; không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện C đã cấp cho hộ gia đình ông Nguyễn Thái T đối với diện tích đất này; không chấp nhận yêu cầu buộc ông T, bà L chấm dứt hành vi cản trở ông V xây nhà trên diện tích này.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Thái T.

Buộc những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Bùi Thị C1 gồm: Nguyễn Thị Kim Q1, Nguyễn Thị Kim Q, Nguyễn Trung H, Nguyễn Trung V và thành viên trong hộ gia đình ông V là Nguyễn Trung Ngọc M, Nguyễn Trung N1 Trục thu dọn đồ đạc trả lại phần đất diện tích 94,8m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 494, tờ bản đồ số 1 tọa lạc số 56, Ô3 khu 2, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho ông Nguyễn Thái T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00749/QSĐĐ/1985/QĐ-UB ngày 2/12/1997 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Thái T đại diện Hộ gia đình đứng tên quyền sử dụng (kèm theo

Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 18/8/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Tiền Giang + Mảnh trích đo địa chính).

- Thời gian Nguyễn Thị Kim Q1, Nguyễn Thị Kim Q, Nguyễn Trung H, Nguyễn Trung V, anh Nguyễn Trung Ngọc M, Nguyễn Trung Ngọc T1 được lưu cư tại diện tích đất 94,8m<sup>2</sup> nêu trên là 06 (Sáu) tháng, tính từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

- Buộc ông Nguyễn Thái T hoàn trả cho những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Bùi Thị C1 là Nguyễn Thị Kim Q1, Nguyễn Thị Kim Q, Nguyễn Trung H, Nguyễn Trung V số tiền 2.954.925 đồng giá trị căn nhà, số tiền 117.000 đồng giá trị 01 cây đu đủ, 468.000 đồng giá trị 03 cây lấy gỗ, tổng cộng là 3.539.925 đồng; ông Nguyễn Thái T được quyền sở hữu căn nhà và các cây trồng trên đất.

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Thái T hỗ trợ cho ông Nguyễn Trung V, Nguyễn Trung Ngọc M, Nguyễn Trung Ngọc T1 10.000.000 đồng tiền đi dòi tìm chỗ ở mới.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ theo nội dung quyết định này thì hàng tháng phải trả tiền lãi theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Trung Ngọc T1 về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, bà L đồng thời công nhận diện tích 80m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 494, tờ bản đồ số 1 tọa lạc tại số E Ô, khu B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang là của ông V, bà Q, anh T1 ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Anh Nguyễn Trung Ngọc T1 được quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, bà L đồng thời công nhận diện tích 80m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 494, tờ bản đồ số 1 tọa lạc tại số E Ô, khu B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang là của ông V, bà Q, anh T1 ngay khi án có hiệu lực pháp luật theo quy định tại khoản 1 Điều 218 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

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

Ngày 23/9/2024, nguyên đơn Nguyễn Trung V có đơn kháng cáo với nội dung: Kháng cáo toàn bộ nội dung bản án dân sự sơ thẩm số 396/2024/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Trung V vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật. Các đương sự cũng chấp hành theo đúng quy định của pháp luật về việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của đương sự.

- Về nội dung vụ án và yêu cầu kháng cáo ông Nguyễn Trung V: Quyết định của Bản án cấp sơ thẩm là phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, ông V kháng cáo nhưng không cung cấp thêm chứng cứ gì mới để chứng minh, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên án sơ thẩm.

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, nội dung yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Trung V, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Về xác định quan hệ tranh chấp “Quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở việc thực hiện quyền sử dụng đất và đòi đất cho ở nhờ” của Tòa án cấp sơ thẩm là phù hợp với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn theo quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo ngày 23/9/2024 của nguyên đơn Nguyễn Trung V trong thời hạn quy định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án và xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Trung V:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim Q và ông Nguyễn Trung V tranh chấp với bị đơn bà Võ Thị Mỹ L và ông Nguyễn Thái T một phần diện tích đất thuộc thửa 494, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại 56, ô C, khu B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Trên đất có nhà, cụ Bùi Thị C1 (là mẹ của ông Nguyễn Trung V và bà Nguyễn Thị Kim Q) được Sở xây dựng tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà vào ngày 17/5/1990, nhà đất hiện nay do bà Q và ông V quản lý, sử dụng nhưng thửa đất 494 này đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thái T đại diện hộ gia đình đứng tên

quyền sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00749/QSĐĐ/1895/QĐ-UB ngày 02/12/1997. Diện tích đất tranh chấp theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 18/8/2023 của Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai huyện C có diện tích là 94,8m<sup>2</sup>.

Theo nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim Q và ông Nguyễn Trung V trình bày: Phần đất tranh chấp do cụ Bùi Thị C1 mua nhưng không rõ mua của ai, cụ C1 cất nhà ở trên đất từ năm 1953, ngày 17/5/1990 cụ C1 được Sở xây dựng tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở; ngày 31/7/2001 Ủy ban nhân dân thị trấn C mời cụ C1 đến để đăng ký quyền sử dụng đất nhưng thời điểm đó cụ C1 không có điều kiện, nên không đi đăng ký quyền sử dụng đất. Cụ Bùi Thị C1 (chết ngày 18/8/2011) có 04 người con là Nguyễn Kim Q1, Nguyễn Thị Kim Q, Nguyễn Trung H, Nguyễn Trung V. Hiện ông V là người đang trực tiếp quản lý sử dụng nhà đất và không có chỗ ở nào khác.

Ngày 09/12/2011 Ủy ban nhân dân huyện C đồ vật liệu xây dựng nhà tình thương cho ông V thì vợ chồng bà Võ Thị Mỹ L, ông Nguyễn Thái T tranh chấp vì cho rằng đất là của gia đình bà L. Bà Q, ông V yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng bà L; công nhận quyền sử dụng đất cho bà Q, ông V; yêu cầu vợ chồng bà L chấm dứt hành vi ngăn cản việc xây dựng nhà tình thương cho gia đình ông bà.

Bà Võ Thị Mỹ L và ông Nguyễn Thái T có yêu cầu phản tố cho rằng diện tích đất tranh chấp nguyên là của cụ Nguyễn Thị N (mẹ ông T), trước đây cụ N cho cụ C1 ở nhờ trên đất, ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên yêu cầu ông V trả đất.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 396/2024/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Ông V không đồng ý nên có đơn kháng cáo.

[3] Bị đơn cho rằng phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế 94,8m<sup>2</sup> là thuộc phần đất cụ Nguyễn Thị G bán cho cụ N vào ngày 02/8/1967 theo “Tờ bán đứt phần cộng đồng” nhưng bị đơn không có căn cứ chứng minh diện tích đất tranh chấp 94,8m<sup>2</sup> có nằm trong “Tờ bán đứt phần cộng đồng” hay không.

Xét việc ngày 02/12/1997 Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T đối thửa đất 494: Theo Công văn số 01/CV-UBND ngày 03/01/2013, Ủy ban nhân dân thị trấn C xác định: “ Có cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông T nhưng không lưu hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1997 nên không thể cung cấp cho Tòa án được”. Theo Công văn số 3415/TL-VPĐK ngày 15/6/2018 Văn phòng đăng ký

đất đai tỉnh T trả lời: “Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hồ sơ địa chính đối với thửa đất 494 – tờ bản đồ số 1 nêu trên hiện Văn phòng không lưu giữ. Do đó, Văn phòng không thể cung cấp hồ sơ theo chỉ thị 299/TTg ngày 10/11/1982 của thửa 494 theo yêu cầu của Quý T3” (Bút lục 415). Theo Công văn số 103/TN&MT ngày 14/4/2021 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C trả lời: “Phần diện tích 752m<sup>2</sup>, thửa đất 494, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại thị trấn C, huyện C, tỉnh tiền G1 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00749 QSDĐ/1895/1QĐ-UB ngày 02/12/1997 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ Nguyễn Thái T thuộc dạng hồ sơ cấp lần đầu. Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho hộ Nguyễn Thái T được lưu trữ tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T nên Phòng T huyện không xác định và cung cấp cho Tòa án nhân dân huyện theo yêu cầu được” (Bút lục 457). Nhận thấy, năm 1997 khi hộ ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu trong khi cụ C1 đang trực tiếp quản lý sử dụng đất là chưa hợp lý. Hồ sơ vụ án không thu thập được tài liệu về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông T nên chưa có căn cứ xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông T có đúng quy định pháp luật về trình tự, thủ tục hay không.

Xét việc cụ C1 sử dụng nhà đất thì ngày 26/12/1989, cụ C1 có Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và Đơn xin xác nhận chủ quyền nhà đối với nhà số E, Ô, khu B, thị trấn C, huyện C (đơn có xác nhận của chính quyền địa phương). Ngày 09/01/1990, Ban quản lý nhà đất huyện C có Tờ trình số 68/TT.NĐ về việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số E, Ô, khu B, thị trấn C có ghi “nguồn gốc đất ngôi nhà số E Ô, khu 2, thị trấn C do ông, bà Bùi Thị C1 xây cất năm 1969 trên đất công thổ” từ đó Ban quản lý nhà đất đề xuất trình Sở Xây dựng tỉnh T cấp giấy quyền sở hữu nhà cho cụ C1. Ngày 17/5/1990 Sở Xây dựng tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cho cụ C1 đối với căn nhà số E, Ô, khu B, thị trấn C. Như vậy có cơ sở xác định cụ C1, sau là ông V là người sử dụng ổn định, liên tục phần đất tranh chấp từ năm 1969 đến nay, được Sở Xây dựng tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà.

[4] Ông Nguyễn Thái T không có chứng cứ chứng minh phần đất tranh chấp là do cụ N mua. Quá trình sử dụng đất, do cụ C1 sau đó là ông V sử dụng từ năm 1969 cho đến nay. Cụ C1 đã xây dựng nhà ở ổn định và được cấp sở hữu nhà vào năm 1990 nên theo quy định của pháp luật đất đai thì quyền sử dụng đất thuộc cụ C1. Việc ông T không sử dụng đất nhưng năm 1997 ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không chính xác, hồ sơ cấp giấy cho ông T cũng không có nên không có căn cứ để xác định ông T là chủ sử dụng hợp pháp đối với thửa đất này.

Tòa án cấp sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là không phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

Tuy nhiên, đất này là của cụ C1, cụ C1 đã chết vào ngày 18/8/2011 nên cần xác định phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế có diện tích 94,8m<sup>2</sup> là di sản của cụ Bùi Thị C1 nên cần công nhận đất cho hàng thừa kế thứ nhất của cụ C1 gồm: Nguyễn Thị Kim Q1, Nguyễn Thị Kim Q, Nguyễn Trung H, Nguyễn Trung V.

Xét phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế có diện tích 94,8m<sup>2</sup> là nhỏ hơn so với diện tích đất tối thiểu được tách thửa theo quy định hiện nay nhưng căn cứ vào Điều 29 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013 quy định về cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với trường hợp thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích đất tối thiểu, như sau: “1. Thửa đất đang sử dụng được hình thành từ trước ngày văn bản quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về diện tích tối thiểu được tách thửa có hiệu lực thi hành mà diện tích thửa đất nhỏ hơn diện tích tối thiểu được theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nhưng có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì người đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”. Do đó các đương sự Nguyễn Thị Kim Q1, Nguyễn Thị Kim Q, Nguyễn Trung H, Nguyễn Trung V được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Đối với việc ông V và bà Q yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00749 QSDĐ/1895/QĐ-UB mà UBND huyện C đã cấp cho hộ gia đình ông Nguyễn Thái T vào ngày 02/12/1997 đối với thửa đất 494, diện tích 752m<sup>2</sup>, tại thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Nhận thấy, diện tích đất tranh chấp chỉ là một phần của thửa 494 nên không cần phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà hộ ông T đã được cấp, mà Hội đồng xét xử kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện C điều chỉnh giảm diện tích 94,8 m<sup>2</sup> của thửa 494, tờ bản đồ số 01, diện tích 752m<sup>2</sup>, loại đất V.T trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00749 QSDĐ/1895/QĐ-UB ngày 02/12/1997 cấp cho hộ ông Nguyễn Thái T.

Do công nhận phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của Nguyễn Thị Kim Q1, Nguyễn Thị Kim Q, Nguyễn Trung H, Nguyễn Trung V nên ông T, bà L không có quyền ngăn cản gia đình ông V xây nhà nên Hội đồng xét xử chấp

nhận ông V, bà Q yêu cầu ông T, bà L chấm dứt hành vi ngăn cản việc xây nhà của gia đình ông V.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Trung V: Sửa án sơ thẩm; Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

[5] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa là không phù hợp với nhận định nêu trên nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về án phí: Ông Nguyễn Thái T và bà Võ Thị Mỹ L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Do sửa án sơ thẩm nên ông V không phải chịu án phí phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Trung V.

- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 396/2024/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang.

Căn cứ Điều 166, Điều 169 của Bộ luật dân sự; Điều 236 Luật đất đai năm 2024;

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 27 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 xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trung V và bà Nguyễn Thị Kim Q.

- Công nhận phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 94,8m<sup>2</sup> tọa lạc tại số E, Ô, khu B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang là di sản của cụ Bùi Thị C1, thuộc quyền sử dụng của Nguyễn Thị Kim Q1, Nguyễn Thị Kim Q, Nguyễn Trung H, Nguyễn Trung V, có tứ cận như sau:

- Phía đông giáp thửa 130.

- Phía tây giáp thửa 157.

- Phía nam giáp thửa 157.

- Phía Bắc giáp đường Dương Khuy

Các đương sự Nguyễn Thị Kim Q1, Nguyễn Thị Kim Q, Nguyễn Trung H, Nguyễn Trung V được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để là thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện C điều chỉnh giảm diện tích 94,8 m<sup>2</sup> thửa 494, tờ bản đồ số 01, diện tích 752m<sup>2</sup>, loại đất V.T trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00749 QSDĐ/1895/QĐ-UB ngày 02/12/1997 cấp cho hộ ông Nguyễn Thái T.

3. Buộc ông Nguyễn Thái T, bà Võ Thị Mỹ L chấm dứt hành vi cản trở ông Nguyễn Trung V xây nhà trên diện tích đất nêu trên.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Thái T về việc yêu cầu những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Bùi Thị C1 gồm: Nguyễn Thị Kim Q1, Nguyễn Thị Kim Q, Nguyễn Trung H, Nguyễn Trung V và thành viên trong hộ gia đình ông V là Nguyễn Trung Ngọc M, Nguyễn Trung N1 trực thu dọn đồ đạc trả lại phần đất diện tích 94,8m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 494, tờ bản đồ số 1 tọa lạc số 56, Ô3 khu 2, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho ông Nguyễn Thái T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00749/QSDĐ/1985/QĐ-UB ngày 2/12/1997 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Thái T đại diện Hộ gia đình đứng tên quyền sử

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Trung Ngọc T1 về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, bà L đồng thời công nhận diện tích 80m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 494, tờ bản đồ số 1 tọa lạc tại số E Ô, khu B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang là của ông V, bà Q, anh T1 ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Thái T phải chịu chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định là 2.688.500 đồng, đã nộp xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Võ Thị Mỹ L và ông Nguyễn Thái T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- H3 lại ông Nguyễn Trung V và bà Nguyễn Thị Kim Q 200.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai hu số 019032 ngày 30/3/2012 và 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai hu số 0007893 ngày 30/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang.

- H3 lại ông Nguyễn Thái T 200.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 019458 ngày 08/8/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo 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 yêu cầu thi hành án, có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

**Nơi nhận:**

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang;
- Chi cục THADS huyện Chợ Gạo, Tiền Giang
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Ái Doan**