TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 624/2026/DS-PT
Ngày 23/7/2026
V/v Tranh chấp dân sự về quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Thông

Các Thẩm phán: Ông Lê Khắc Thịnh

Ông Nguyễn Phú Thọ

- ***Thư ký phiên toà:*** Ông Nguyễn Văn Tuấn – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Cẩm Thúy - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 15 và 23 tháng 7 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 464/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 10 năm 2025, về việc "Tranh chấp dân sự về quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 162/2025/DS-ST ngày 13 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè (nay là Khu vực 5 – Đồng Tháp) bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1134/2026/QĐ-PT ngày 10 tháng 6 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số: 928/2026/QĐ-PT ngày 25/6/2026, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 610/2026/QĐ-PT ngày 15/7/2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Thu H,** sinh năm 1955;

Địa chỉ: Tổ , ấp HL, xã Cái B, tỉnh Đồng Tháp; (Có mặt).

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn Minh Qu,** sinh năm 1970

Địa chỉ: Tổ , Khu, xã Cái B, tỉnh Đồng Tháp; (Vắng mặt).

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

3.1. Ông **Nguyễn Minh D,** sinh năm 1964

Địa chỉ: Tổ , Khu , xã Cái B, tỉnh Đồng Tháp; (Có mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông Dũng: Ông **Bùi Quang Nh,** sinh năm 1956, địa chỉ: , tổ , Khu , xã Cái B, tỉnh Đồng Tháp là người đại diện theo ủy quyền của ông D (theo Văn bản ủy quyền ngày 15/5/2020); (Có mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông Dũng: Ông **Nguyễn Tấn T,** sinh năm 1976, địa chỉ: Số đường Nguyễn H, khóm Mỹ Ph, phường Mỹ Tr, tỉnh Đồng Tháp, là người đại diện theo ủy quyền của ông Dg (theo Văn bản ủy quyền ngày 05/11/2025); (Có mặt).

3.2. Cụ **Nguyễn Văn S,** sinh năm 1934, (đã chết);

Địa chỉ: Ấp , xã Cái B, tỉnh Đồng Tháp.

3.3. Bà **Nguyễn Thị Bé B,** sinh năm 1957 (Có đơn xin vắng mặt)

3.4. Bà **Trương Thị L,** sinh năm 1968 (Có đơn xin vắng mặt)

3.5. Bà **Nguyễn Thị M,** sinh năm 1966 (Có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ , Khu , xã Cái B, tỉnh Đồng Tháp.

3.6. Anh **Đặng Tấn C,** sinh năm 1981 (Có mặt)

3.7. Chị **Nguyễn Thị Hoàng D,** sinh năm 1980 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp H L, xã Cái B, tỉnh Đồng Tháp.

4. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Thu H, ông Nguyễn Minh D, bà Nguyễn Thị M.

5. Viện kiểm sát: Không có kháng nghị.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H trình bày:

Căn nhà bà H ở hiện nay nằm trên phần đất thuộc thửa số 3011, tờ bản đồ TTC1, diện tích 1.589,5m^2 tại khu 2, thị trấn Cái B, huyện Cái B, tỉnh Tiền Giang do Nguyễn Minh Qu đại diện hộ gia đình đứng tên. Nguồn gốc thửa đất trên do ông nội bà H là cụ Nguyễn Văn B để lại cho Nguyễn Minh Q.

Năm 1988, cha bà là cụ Nguyễn Văn S có đề nghị anh Q nhường lại cho bà một phần đất ngang 05m, dài 50m để cất nhà. Đến năm 2017, được sự đồng ý của anh Q, bà H về cất nhà tại vị trí đất anh Q chỉ cho bà. Sau khi cất nhà, bà H nhiều lần yêu cầu anh Q thực hiện thủ tục, sang tên phần đất trên cho bà đứng tên quyền sử dụng đất nhưng anh Q hứa nhiều lần mà không thực hiện.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà phát hiện phần đất ngang 05m, dài 50m mà bà khởi kiện, ngoài nằm trên thửa 3011 của anh Q còn dính tới thửa 660, diện tích 49,5m^2 của ông D.

Nên bà khởi kiện yêu cầu được xác lập quyền sử dụng đất đối với phần đất ngang 05m, dài 50m nằm trong thửa số 3011 và thửa 660, yêu cầu được quyền kê khai xin cấp giấy đất đối với phần đất trên ngay khi án có hiệu lực.

*Bị đơn ông Nguyễn Minh Q trình bày:

Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của ông bà nội của ông Q là cụ Nguyễn Văn B và cụ Nguyễn Thị Ch. Vì ông Q ở chung với hai cụ từ nhỏ nên

khi hai cụ chết, ông Q được hai cụ để lại phần đất trên cho ông đứng tên quyền sử dụng. Năm 2009, cụ Sân là cha ruột của ông Q có đề nghị ông cho bà H một phần đất để làm nhà ở. Vì là chị em ruột và muốn làm theo nguyện vọng của cụ S nên ông Q cũng đồng ý cho bà H một phần đất đủ cất nhà.

Năm 2017, bà H về cất nhà ở. Vị trí đất ông Q cho bà H cất nhà giáp ranh với đất ông D. Quá trình sử dụng đất, ông Q, ông D không có cắm mốc ranh giới cụ thể nên một phần căn nhà của bà H đã cất lấn sang phần đất ông D.

Nay ông Q đồng ý cho bà H tiếp tục quản lý, sử dụng phần diện tích căn nhà đã cất trên đất của ông. Đối với phần diện tích căn nhà bà H đã cất lấn sang đất ông D thì giữa bà H, ông D tự thoả thuận.

Việc bà Hà yêu cầu ông thực hiện thủ tục sang tên cho bà phần đất ngang 05m, dài 50m là không có cơ sở nên ông không đồng ý. Chỉ đồng ý cho phần diện tích đất mà bà Hà đã cất nhà.

Sau đó, ông thay đổi ý kiến là yêu cầu huỷ bỏ hợp đồng miệng giữa ông và bà H về việc ông cho đất bà H cất nhà, vì đất của hộ, ông không thể tự quyết định khi không có sự đồng ý của thành viên hộ. Ông Q thống nhất với yêu cầu độc lập của ông D.

*Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 30/10/2019, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh D, có người đại diện uỷ quyền của ông D là ông Bùi Quang Nh và ông Nguyễn Tấn T trình bày:

Ông D là người quản lý, sử dụng phần đất thuộc thửa 1484, giáp ranh thửa đất của ông D là thửa 3011 do ông Q đứng tên.

Vì chỗ anh em ruột nên trong quá trình sử dụng không cắm mốc ranh giới cụ thể. Năm 2017, được sự đồng ý của ông Q, bà H về nhận đất cất nhà. Ông D thống nhất với lời trình bày của ông Q về nguồn gốc đất đối với phần đất tranh chấp.

Theo ông D, giấy cho đất của cụ S mà bà H cung cấp là do bà H và anh C tự lập ra, không thể hiện đúng theo thực tế vì cụ S không phải là người trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất trên nên không có quyền phân chia.

Hiện một phần căn nhà bà H nằm trong thửa 660 thuộc quyền sử dụng của ông D. Việc bà H tự ý cất nhà lên phần đất của ông D đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông D nên ông D có yêu cầu độc lập yêu cầu bà H, anh C, chị D phải tháo dỡ căn nhà, trả lại cho ông D 49,5m^2 đất thuộc thửa 660 do ông D và bà M đứng tên.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bé B trình bày:

Do nghe anh C (con bà H) nói lại nên ông D, ông Q đều hiểu nhầm về việc cho đất để bà H cất nhà, trong đó bà H cất trên phần đất diện tích của hộ gia đình bà nên bà không đồng ý.

Bà yêu cầu huỷ bỏ hợp đồng miệng giữa ông Q và bà H về việc ông Q cho đất bà H cất nhà, vì đất của hộ, ông Q không thể tự quyết định khi không có sự thống nhất của thành viên hộ. Đồng ý giao ông D có nghĩa vụ bồi hoàn giá trị căn nhà mà bà H đã cất trên đất của hộ gia đình bà và đất ông D theo

kết quả định giá. Ông D được toàn quyền sử dụng diện tích đất và một phần căn nhà mà bà H đã xây dựng trên đất của hộ gia đình bà, sau khi ông D bồi hoàn giá trị cho bà H. Phần diện tích đất của hộ gia đình bà giao cho ông D sử dụng.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị L, bà Nguyễn Thị M không có văn bản ý kiến và có đơn xin vắng mặt.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 162/2025/DS-ST ngày 13 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Cái B (nay là Khu vực 5 – Đồng Tháp) đã xử:

+ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu H.

+ Công nhận phần diện tích 86,9m^2 (vị trí T-4, T-5, T-6) nằm trong thửa 3011, diện tích 1.589,5m^2, tờ bản đồ TTC1 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ngày 23/10/2008 do hộ ông Nguyễn Minh Q đứng tên và phần diện tích 49,5m^2 (vị trí T-1, T-2, T-3) thuộc thửa 660, tờ bản đồ 34 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất được cấp ngày 03/9/2019 do ông Nguyễn Minh D, bà Nguyễn Thị M đứng tên, đều tại khu 2, thị trấn Cái B, huyện Cái B, tỉnh Tiền Giang. Diện tích tổng cộng là 136,4m^2 là của bà Nguyễn Thị Thu H.

+ Buộc ông Q cùng các thành viên trong hộ ông Q giao phần diện tích 86,9m^2 nằm trong thửa 3011; Ông D, bà M giao phần diện tích 49,5m^2 thuộc thửa 660 như vừa nêu trên. Tổng cộng là 136,4m^2 cho bà H tiếp tục quản lý, sử dụng.

+ Bà H được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất trên theo quy định pháp luật.

Vị trí và tứ cận của diện tích 136,4m^2 trên được thể hiện tại Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 08/4/2021 của Công ty TNHH đo đạc Đông H.

+ Bà H có trách nhiệm hoàn trả lại giá trị quyền sử dụng đất tại thửa 660, diện tích 49,5m^2 cho ông D, bà M số tiền 381.839.400 đồng.

Kể từ ngày ông D, bà M có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà H chậm thi hành đối với phần tiền thì còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

+ Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà H yêu cầu công nhận phần diện tích 82,1m^2 còn lại nằm trong thửa 3011 do hộ ông Q đứng tên là của bà.

+ Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông D yêu cầu bà H, anh C, chị D phải tháo dỡ căn nhà, trả lại cho ông phần diện tích 49,5m^2 thuộc thửa 660.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên phần chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo.

- Ngày 20/6/2025 ông D, bà M kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số: 162/2025/DS-ST ngày 13 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Cái

Bè (nay là Khu vực 5 – Đồng Tháp), yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, yêu cầu bà Hà trả giá trị đất theo chứng thư thẩm định giá.

- Ngày 27/6/2025 bà H kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số: 162/2025/DS-ST ngày 13 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Cái B (nay là Khu vực 5 – Đồng Tháp), yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, yêu cầu chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H.

- Tại phiên tòa phúc thẩm bà H phát biểu: Đất của ông bà nội của bà H, ông D, ông Q là cụ B và cụ Ch để lại cho cha của bà H là cụ Sân và cụ S cho bà H 01 phần đất ngang 05 mét, dài 50 mét để cất nhà ở từ năm 2017 đến nay. Tôi ở chung nhà với con tôi là C. Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của bà H, đề nghị chấp nhận kháng cáo của bà H, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Tại phiên tòa phúc thẩm ông Nh đại diện cho ông D phát biểu: Đây là phần đất ông D nhận chuyển nhượng của ông Q từ năm 1998, trong đó có phần diện tích đất tranh chấp 49,5m^2. Khi anh C và bà H cất nhà ông D đã tranh chấp. Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà H, chấp nhận kháng cáo của ông D, bà M, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bà H trả giá trị đất với số tiền 678.000.000 đồng.

- Tại phiên tòa phúc thẩm anh T đại diện cho ông D phát biểu: Bà H không trực tiếp sử dụng đất, anh C mới là người sử dụng đất. Nguồn gốc đất ông D nhận chuyển nhượng của ông Q, bà H tự ý, ngang nhiên chiếm đất cất nhà không có sự đồng ý của ông D. Do vị trí đất 02 mặt tiền nên buộc bà H trả giá trị đất với số tiền 678.000.000 đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu: Từ khi thụ lý vụ án và quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán thụ lý giải quyết vụ án đúng các quy định pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành đúng trình tự thủ tục tố tụng theo quy định pháp luật. Các đương sự chấp hành tốt nội quy phiên tòa. Về đường lối xét xử, Viện kiểm sát đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà H, ông D, bà M, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp quyền sử dụng đất là đúng pháp luật.

Ông Q, chị D vắng mặt; bà M, bà Bé B, bà L có đơn xin xét xử vắng mặt nên áp dụng Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử.

Xét đơn kháng cáo của bà H, ông D, bà M trong hạn luật định nên xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm (ngày 15/7/2026) ông D cung cấp Trích lục khai tử xác định cụ Sân chết ngày 22/4/2025. Đây là tình tiết mới phát sinh tại

phiên tòa phúc thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm không có lỗi. Tuy nhiên xét thấy việc cụ S chết không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án, đồng thời những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ Sân là các con của cụ Sân đã có tham gia tố tụng trong vụ án gồm: bà H (nguyên đơn), ông Q (bị đơn) ông D (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bà H yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H là công nhận phần diện tích đất 218,5m^2 (nằm trong thửa đất số 3011, diện tích 1.589,5m^2 và thửa đất số 660 diện tích 49,5m^2 thuộc quyền sử dụng đất của bà Hà, đồng thời bà H không phải trả giá trị đất cho ông D, bà M; xét kháng cáo của ông D, bà M yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông D, bà M là buộc gia đình bà H tháo dở nhà, tài sản trả đất cho ông D, bà M, nếu bà H đồng ý trả giá trị đất thì trả theo giá 678.000.000 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy:

Bà H, ông Q, ông D là chị em ruột (đều là con của cụ S và là cháu nội của cụ B và cụ Ch).

[2.1] Về nguồn gốc đất tranh chấp: Các bên đều thừa nhận phần đất tranh chấp diện tích 250m^2 (diện tích thực đo là 218,5m^2) có nguồn gốc là của ông, bà nội của bà H, ông Q, ông D là cụ Nguyễn Văn B và cụ Nguyễn Thị Ch để lại cho cụ S.

[2.2] Về thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Phần đất tranh chấp diện tích 218,5m^2, trong đó có một phần diện tích 169m^2 thuộc một phần Thửa đất số 3011 do ông Q đứng tên; phần diện tích 49,5m^2 thuộc một phần thuộc thửa 660 do ông D, bà Mai đứng tên.

Ông D cho rằng phần đất này ông D nhận chuyển nhượng của ông Q là chưa phù hợp. Bởi vì, ông D chỉ cung cấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Q và ông D, chứ không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Q và ông D không có công chứng hoặc chứng thực và không có chữ ký của cụ S và các anh, chị của ông Q.

Ngày 15/11/2019 cụ S có lời khai là: "…*Đất này là của cha tôi ông Nguyễn Văn B để lại cho tôi quản lý. Sau năm 1975 tôi mới về ấp 1, xã An Hữu sinh sống cho đến nay. Sau này Q, D làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất như thế nào tôi cũng không biết chứ nguồn gốc đất là của cha tôi để lại."* (do Tòa án lấy lời khai).

[2.3] Về quá trình quản lý, sử dụng đất:

Sau khi cụ B và cụ Ch chết để lại đất cho con là cụ S, theo Biên bản ghi lời khai của cụ S ngày 15/11/2019, cụ Sân trình bày: *"...Tôi đã hứa cho con gái tôi là như vậy vì đất này là của cha tôi để lại*".

Căn nhà (cấp 4) của gia đình bà H ở hiện nay, có một phần diện tích thuộc một phần Thửa số 3011, tờ bản đồ TTC1, diện tích 1.589,5m^2 tại Khu 2, thị trấn Cái B, huyện Cái B, tỉnh Tiền Giang (nay là Khu 2, xã Cái B, tỉnh Đồng

Tháp) do ông Q đại diện hộ gia đình đứng tên; có một phần diện tích 49,5m^2 thuộc Thửa 660 do ông D, bà M đứng tên.

Năm 1988, cụ S có nói với ông Q là nhường lại cho bà H một phần đất ngang 05m, dài 50m để cất nhà ở. Năm 1995, cụ S có làm giấy tay cho đất bà H (theo Giấy tay ngày 26/12/1995). Cho đến năm 2017, sau khi chồng chết và được sự đồng ý của ông Q, bà H đã về cất nhà tại vị trí đất ông Q đã chỉ cho bà H và có ông D chứng kiến và không có tranh chấp. Gia đình bà H đã cất nhà ở trên đất cho đến nay. Đến khi bà H yêu cầu ông Q tách thửa, sang tên cho bà H mới phát sinh tranh chấp.

[3] Từ những nhận định trên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, công nhận đất diện tích 136,4m^2 cho bà H là phù hợp.

Ông Q thống nhất bản án sơ thẩm, không có kháng cáo phần diện tích đất tranh chấp giữa bà H với ông Q là 86,9m^2 thuộc một phần Thửa đất số 3011.

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà H trả giá trị đất diện tích 49,5m^2 cho ông D, bà M với số tiền 381.839.000 đồng là chưa phù hợp, bởi vì:

+ Các bên đương sự đều thừa nhận nguồn gốc đất do ông bà nội là cụ B và cụ Ch để lại.

+ Cụ S có cho đất bà H theo Giấy tay ngày 26/12/1995.

+ Theo Giấy xác nhận về việc cho đất ngày 22/02/2020, cụ Sân có xác định: *"...Năm 1995 tôi có cắt chia cho con gái tên Nguyễn Thị Thu H một nền nhà ngang 05 mét, dài từ giáp lộ đá đỏ (nay là lộ nhựa) ra đến chòm mã để H cất nhà ở ổn định cuộc sống, khi cho đất H, tôi có lập giấy cho đất ngày 26 tháng chạp năm 1995".* (Cụ S lăn tay).

+ Theo Biên bản hoà giải tranh chấp đất đai ngày 21/8/2019 của Uỷ ban nhân dân Thị trấn Cái B (cũ), ông Q khẳng định: *"...lúc xưa ba tôi có hứa cho chị hai 1 nền nhà. Nay tôi cũng đồng ý cho chị cái nền nhà theo như lời hứa của ba. Hiện tại chị Hai tôi đã cất nhà rồi nay tôi cũng đồng ý đo đạc tách thửa cho chị Hai theo hiện trạng căn nhà chị cất rồi trên phần đất của tôi…".*

+ Tại biên bản hoà giải ngày 03/9/2019 của Toà án nhân dân huyện Cái Bè (cũ), ông Q tiếp tục xác định: *"...Khoảng năm 2009, cha tôi Nguyễn Văn S có nói với tôi là ông cho bà H 01 nền nhà ngang 05m, dài 50m tôi đồng ý. Đến năm 2017, lúc bà H về cất nhà thì tôi có chỉ cho bà H nơi cất nhà là phần đất nằm giáp ranh với đất ông D (anh ruột tôi)... hiện nay căn nhà bà H cất có 01 phần nằm trên phần đất ông D. Nay tôi cũng đồng ý làm thủ tục sang tên cho bà H phần đất mà căn nhà bà H cất...".*

+ Theo Biên bản hoà giải ngày 03/9/2019 trên, ông D cũng cho rằng: *"Năm 2017, bà H về nhận đất, cất nhà. Tôi và Q thống nhất chỉ phần đất cho bà H cất nhà. Tuy nhiên, tôi không biết căn nhà đã lấn sang phần đất của tôi. Nay tôi đồng ý để bà H tiếp tục sử dụng căn nhà đã cất, đồng ý để bà H làm thủ tục đứng tên quyền sử dụng…".*

+ Theo Biên bản lấy lời khai ngày 15/11/2019 của Tòa án, cụ S trình bày: "*...Tôi có cho con gái là Nguyễn Thị Thu H cái nền nhà ngang 5 mét, dài đến chòm mả, có tờ giấy cho đất tôi nhờ người ta viết giùm và tôi lăn tay (Tờ*

giấy ngày 26 tháng chạp năm 1995). Tôi đã hứa cho con gái là như vậy vì đất này của cha tôi để lại. Con tôi Nguyễn Minh Q và Nguyễn Minh D làm như vậy là không đúng".

+ Theo Biên bản hoà giải ngày 18/11/2019, ông D cũng cho rằng: "*...Lúc bà H cất nhà, vì nghĩ rằng căn nhà cất trên phần đất của anh Q nên tôi không ngăn cản. Sau này khi làm thủ tục cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tôi mới phát hiện căn nhà bà H lấn sang phần đất của tôi 49,5m^2".*

+ Phần đất ông D đang sử dụng giáp với đất và nhà của bà H, ông D đã xây dựng hàng rào, hình thành khuôn viên riêng biệt, độc lập với đất tranh chấp.

+ Phần đất bà H được hưởng nhỏ hơn nhiều so với phần đất ông Q và ông D được hưởng từ cụ B và cụ Ch.

Qua đó, thể hiện được việc ông Q và ông D biết việc cụ S cho đất bà H 01 nền nhà và thống nhất việc bà H cất nhà trên đất để ở từ năm 2017 đến nay. Chỉ phát sinh tranh chấp do bà H yêu cầu ông Q tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H

Từ đó, chấp nhận một phần kháng cáo của bà H; không chấp nhận kháng cáo và không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông D; chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà H là công nhận phần diện tích 136,4m^2 (vị trí T-1, T-2, T-3, T-4, T-5, T-6), trong đó có diện tích 86,9m^2 nằm trong thửa 3011 do hộ ông Q đứng tên và diện tích 49,5m^2 thuộc thửa 660 do ông D, bà M đứng tên, đất tọa lạc tại Khu , xã Cái B, tỉnh Đồng Tháp cho bà H sử dụng.

Buộc ông Q cùng các thành viên trong hộ ông Q và ông D, bà M giao cho bà H tiếp tục quản lý, sử dụng phần diện tích trên.

Bà H không phải trả giá trị quyền sử dụng đất diện tích 49,5m^2 tại thửa 660, diện tích 49,5m^2 cho ông D, bà M.

Do đó, chấp nhận một phần kháng cáo của bà H, không chấp nhận kháng cáo của ông D, bà M, sửa một phần bản án sơ thẩm. Do có tình tiết mới phát sinh qua phần tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm nên lỗi của Tòa án cấp sơ thẩm là khách quan.

Các phần khác không có kháng cáo, kháng nghị không xem xét.

Bà H được miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm (do là người cao tuổi).

Ông D được miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm (do là người cao tuổi).

Bà M phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thu H.

- Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Minh D và bà Nguyễn Thị M.

- Sửa một phần bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào Điều 147, Điều 148, Điều 293, Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 166 Bộ luật Dân sự; Điều 166, 170, 202, 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 12, Điều 26, Điều 29 của 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu H.

Công nhận phần diện tích đất 86,9m^2 (vị trí T-4, T-5, T-6) thuộc một phần Thửa 3011, diện tích 1.589,5m^2, tờ bản đồ TTC1 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ngày 23/10/2008 do hộ ông Nguyễn Minh Q đứng tên và công nhận phần diện tích đất 49,5m^2 (vị trí T-1, T-2, T-3) thuộc Thửa 660, tờ bản đồ 34 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất được cấp ngày 03/9/2019 do ông Nguyễn Minh D, bà Nguyễn Thị M đứng tên. Tổng cộng công nhận cho bà Nguyễn Thị Thu H được quyền sử dụng đất diện tích 136,4m^2 (vị trí T-1, T-2, T-3, T-4, T-5, T-6), đất tọa lạc tại Khu , thị trấn Cái B, huyện Cái B, tỉnh Tiền Giang (nay là Khu xã Cái B, tỉnh Đồng Tháp).

2. Buộc ông Nguyễn Minh Q cùng các thành viên trong hộ ông Q giao phần diện tích đất 86,9m^2 thuộc một phần Thửa 3011; buộc ông Nguyễn Minh D, bà Nguyễn Thị M giao phần diện tích đất 49,5m^2 thuộc Thửa 660 như đã tuyên ở phần 1. Tổng cộng bà Nguyễn Thị Thu H tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất 136,4m^2 như hiện trạng (vị trí T-1, T-2, T-3, T-4, T-5, T-6) theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 08/4/2021 của Công ty TNHH đo đạc Đông H.

Bà Nguyễn Thị Thu H được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất trên theo quy định của pháp luật.

3. Vị trí và tứ cận của diện tích 136,4m^2 trên được thể hiện tại Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 08/4/2021 của Công ty TNHH đo đạc Đông H.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Minh D về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Thu H, anh Đặng Tấn C, chị Nguyễn Thị Hoàng D phải tháo dỡ căn nhà, trả lại cho ông D phần diện tích đất 49,5m^2 thuộc Thửa 660.

Bà Nguyễn Thị Thu H, anh Đặng Tấn C, chị Nguyễn Thị Hoàng D không phải trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông D, bà M.

5. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu H yêu cầu công nhận phần diện tích 82,1m^2 còn lại (vị trí T-7, T-8) nằm trong Thửa 3011 do hộ ông Nguyễn Minh Q đứng tên là của bà H.

6. Về án phí:

Bà Nguyễn Thị Thu H được miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm (do là người cao tuổi). Bà Nguyễn Thị Thu H được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm nộp án phí theo Biên lai số 0002396 ngày 18/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái B (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 5 - Đồng Tháp).

Ông Nguyễn Minh D được miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm (do là người cao tuổi).

Bà Nguyễn Thị M phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo Biên lai số 0001924 ngày 20/6/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trong trường hợp bản án, quyết định 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

***Nơi nhận*:**
- Phòng kiểm tra TAND Tỉnh ĐT;
- VKSND Tỉnh ĐT;
- TAND Khu vực 5-ĐT;
- Viện kiểm sát ND Khu vực 5-ĐT
- Phòng THADS Khu vực 5-ĐT;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Nguyễn Ngọc Thông