

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 283/2025/DS-PT

Ngày: 15-7-2025

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng
đất và kiện đòi tài sản là quyền
sử dụng đất*”

NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Toàn

Các thẩm phán: Ông Ngô Thanh Sỹ

Ông Nguyễn Trung Hưng

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Ngọc Đức - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Đồng Nai

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà
Trần Thị Loan - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 7 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử
phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 73/2025/TLPT-DS ngày 17 tháng 02
năm 2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và kiện đòi tài sản là quyền sử
dụng đất*”;

Do bản án dân sự sơ thẩm số 54/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án
nhân dân huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 220/2025/QĐ-PT ngày
03/6/2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 540/2025/QĐ-PT ngày
25/6/2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Phạm Thị Bích L, sinh năm 1966

Địa chỉ: Ấp C, xã L, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là xã D, tỉnh Đồng Nai).

1.2. Bà Phạm Thị L1, sinh năm 1970

Địa chỉ: Ấp A, xã L, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là xã D, tỉnh Đồng Nai).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Phúc
L2- Luật sư VPLS công lý Đ- thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đ.

2. *Bị đơn:* Bà Phạm Thị Thanh T, sinh năm 1993

Địa chỉ: Ấp A, xã L, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là xã D, tỉnh Đồng Nai).

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

3.1. Bà Vũ Thị T1, sinh năm 1970

3.2. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1965

3.3. Em Nguyễn Hoàng Trúc L3, sinh năm 2007

3.4. Cháu Nguyễn Huy H, sinh năm 2022.

Cùng địa chỉ: Số I, ấp A, xã L, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là xã D, tỉnh Đồng Nai).

(Bà Phạm Thị Thanh T là mẹ ruột và là người đại diện theo pháp luật của cháu Nguyễn Huy H; bà Vũ Thị T1 là mẹ ruột và là người đại diện theo pháp luật của em Nguyễn Hoàng Trúc L3).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Vũ Thị T1, ông Nguyễn Văn C: Bà Phạm Thị Thanh T, sinh năm 1993 (văn bản ủy quyền ngày 07/11/2023)

Địa chỉ: ấp A, xã L, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là xã D, tỉnh Đồng Nai).

3.5. Bà Nguyễn Thị L4, sinh năm 1957.

3.6. Anh Vũ Minh S, sinh năm 1981.

3.7. Anh Vũ Duy T2, sinh năm 1985.

3.8. Anh Vũ Quốc V, sinh năm 1987.

3.9. Ông Vũ Quang L5, sinh năm 1958.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L4, anh S, anh T2, anh V: Ông Vũ Quang L5, sinh năm 1958 (văn bản ủy quyền ngày 25/12/2023)

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã L, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là xã D, tỉnh Đồng Nai).

4. *Người làm chứng:*

4.1. Bà Phạm Thị Thùy T3, sinh năm 1972

Địa chỉ: Số B, tổ A, ấp B, xã L, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là xã D, tỉnh Đồng Nai).

4.2. Bà Phạm Thị V1, sinh năm 1977

Địa chỉ: Số A, tổ A, ấp A, xã L, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là xã D, tỉnh Đồng Nai).

4.3. Ông Phạm Văn T4, sinh năm 1972

Địa chỉ: Số A, tổ A, ấp A, xã L, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là xã D, tỉnh Đồng Nai).

4.4. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1971

Địa chỉ: Ấp A, xã L, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là xã D, tỉnh Đồng Nai).

4.5. Ông Mai Xuân T5, sinh năm 1957

Địa chỉ: Khu phố L, thị trấn D, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là xã D, tỉnh Đồng Nai).

4.6. Ông Đỗ Trung K, sinh năm 1953

Địa chỉ: Số C, ấp B, xã L, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là xã D, tỉnh Đồng Nai).

5. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Phạm Thị Bích L, bà Phạm Thị L1.

(Bà L, bà L1, bà T, Luật sư L2, bà T3, bà V1, ông T4 có mặt; ông L5, bà H1, bà T5, ông K vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm,

** Nguyên đơn bà Phạm Thị Bích L, bà Phạm Thị L1 trình bày:*

Cha mẹ bà Phạm Thị Bích L, bà Phạm Thị L1 là cụ ông Phạm Văn X, sinh năm 1945, chết năm 1992 và cụ bà Lê Thị C1, sinh năm 1947, chết năm 1997. Hai cụ có 07 người con gồm bà Phạm Thị Bích L, bà Phạm Thị L1, bà Phạm Thị Thùy T3, ông Phạm Văn T4, bà Phạm Thị V1, ông Phạm Văn T6 và ông Phạm Văn T7 (cha của bà Phạm Thị Thanh T). Cha mẹ bà L và bà L1 là chủ sử dụng diện tích đất ngang 21m x dài 70m tại ấp A, xã L, huyện T. Sau khi cha mẹ qua đời và không để lại di chúc thừa kế thì 07 anh chị em trong gia đình cùng quản lý tài sản của cha mẹ. Ngày 17/6/1999 các anh chị em trong gia đình cùng nhau tự thỏa thuận hợp phân chia đất do cha mẹ để lại. Bà Phạm Thị Bích L và bà Phạm Thị L1 được chia phần đất mỗi người ngang 02m x dài 70m liền kề nhau và để tiện lợi sử dụng bà L và bà L1 nhất trí gộp chung với nhau tạo thành thửa đất có kích thước chiều rộng mặt tiền 04m x dài là 70m. Trên thực tế thì phần đất sử dụng có diện tích 319m² thuộc thửa 792, tờ bản đồ số 13 tại ấp A, xã L, huyện T.

Sau khi được chia đất và gộp đất sử dụng chung, bà L và bà L1 xây mỗi người một căn nhà cấp bốn sát nhau ở phía sau đuôi đất kích thước khoảng 04m x 05m, phần đất mặt tiền khoảng 100m² (ngang 04m x dài 25m) thì hai bà cho bà Phạm Thị Thanh T là con của ông T7 ở nhờ để mở tiệm may đồ. Vì tình cảm gia đình và cũng muốn tạo điều kiện cho bà T làm ăn nên hai bên không lập giấy tờ hay văn bản hợp đồng về việc bà T ở nhờ trên đất. Khoảng năm 2020 bà T sửa

sang lại phần mặt tiền rồi tự ý lập thủ tục đăng ký để sang tên thửa đất cho bà T. Khi phát hiện sự việc bà L và bà L1 đã làm đơn tranh chấp tại UBND xã L 25 nhưng giải quyết không thành. Qua kết quả hòa giải hai bà được biết thửa đất 792, tờ bản đồ số 13 (mới thuộc thửa 185, tờ bản đồ số 14) có diện tích 319m² đất thuộc phần thừa kế của bà L, bà L1 đã được UBND huyện T cấp nhằm cho hộ ông Vũ Quang L5 và bà Nguyễn Thị L4. Từ việc cấp nhằm trên nên bà T đã liên hệ ông L5, bà L4 làm thủ tục sang nhượng lại cho bà T diện tích đất trên. Qua đo đạc trong quá trình giải quyết vụ án đất tranh chấp có diện tích 321,5m² đất thuộc thửa 185, tờ bản đồ số 14 được giới hạn bởi các mốc (1,2,3,..., 16,1) theo trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 2214/2023 ngày 12/7/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh T9.

Nay bà L, bà L1 yêu cầu Tòa án công nhận cho hai bà được quyền quản lý, sử dụng diện tích 321,5m² đất thuộc thửa 185, tờ bản đồ số 14 tại ấp A, xã L, huyện T được giới hạn bởi các mốc (1,2,3,...,16,1) theo Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 2214/2023 ngày 12/7/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh T9.

Buộc bà Phạm Thị Thanh T trả lại cho bà L và bà L1 phần diện tích đất ở nhờ qua đo đạc trong quá trình giải quyết vụ án là diện tích 149m² đất thuộc thửa 185, tờ bản đồ số 14 được giới hạn bởi các mốc (1, 2, 3, 4, 5, 6, a, b, c, 16, 1) theo trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 2214/2023 ngày 12/7/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh T9.

Trường hợp yêu cầu khởi kiện được chấp nhận, để thuận tiện cho việc quản lý, sử dụng đất đang tranh chấp bà L, bà L1 xin nhận toàn bộ diện tích 321,5m² đất thuộc thửa 185, tờ bản đồ số 14 tại ấp A, xã L, huyện T được giới hạn bởi các mốc (1, 2, 3,..., 16, 1) theo Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 2214/2023 ngày 12/7/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh T9. Bà L và bà L1 đồng ý thanh toán bằng giá trị đối với phần đất ngang 02m x dài hết đất mà bà T được hưởng từ ông T7 để lại theo giá mà Tòa án đã tiến hành định giá trong quá trình giải quyết vụ án.

Đối với tài sản trên phần đất ở nhờ gồm 01 căn nhà cấp bốn và các tài sản khác trên đất do bà T xây dựng, bà L và bà L1 xin nhận và sử dụng. Bà L và bà L1 đồng ý thanh toán lại giá trị căn nhà theo giá mà Tòa án đã tiến hành định giá theo Chứng thư thẩm định giá số 142/TĐG-CT ngày 16/4/2024 của Công ty cổ phần T10 trong quá trình giải quyết vụ án.

Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án bà L và bà L1 đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền là 6.388.556đ (*Sáu triệu, ba trăm tám mươi tám ngàn, năm trăm năm mươi sáu đồng*) và chi phí định giá số tiền là 50.000.000đ (*Năm mươi triệu đồng*), tổng là 56.388.556đ (*Năm mươi sáu triệu, ba*

trăm tám mươi tám ngàn, năm trăm năm mươi sáu đồng). Trường hợp yêu cầu khởi kiện của bà L và bà L1 được chấp nhận thì hai bà yêu cầu bà T phải có nghĩa vụ thanh toán lại tiền tạm ứng trên theo quy định.

** Bị đơn bà Phạm Thị Thanh T trình bày:*

Phần diện tích đất đang trang chấp hiện nay nằm trong tổng diện tích 1.470m² đất có nguồn gốc là của ông bà nội bà T là cụ ông Phạm Văn X, chết năm 1992 và cụ bà Lê Thị C1, chết năm 1997. Sau khi lấy vợ, cha bà T là ông Phạm Văn T7 được ông bà nội cho phần diện tích đất khoảng 265m² (chiều rộng khoảng 05m, chiều dài khoảng 53m) để làm nhà ra ở riêng, cùng với đó ông bà nội bà T cho ông Phạm Văn T4, ông Phạm Văn T6 mỗi người một phần đất khoảng 265m² như cha bà T được cho. Phần đất ông T4, ông T6 được cho thì hai ông đã làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi được cho đất cha mẹ bà T có dựng căn nhà gỗ và sinh sống trên phần đất này từ thời điểm được cho đất đến nay. Năm 1998, ông T7 cha bà T chết, năm 2000 do căn nhà gỗ đã hư hỏng không còn an toàn nên mẹ bà T có xây lại căn nhà cấp 4 trên. Sau này, mẹ bà T kết hôn với ông Nguyễn Văn C. Trong thời gian chung sống mẹ bà T và ông C có cải tạo, sửa chữa lại căn nhà cấp 4 trên. Hiện căn nhà cấp 4 trên đất có bà T, mẹ bà T, ông C, em gái bà T là em Nguyễn Hoàng Trúc L3 và cháu Nguyễn Huy H đang sinh sống.

Phần đất còn lại trong tổng diện tích 1.470 m² đất sau khi ông bà nội mất thì bà Phạm Thị V1 có bán cho vợ chồng ông Vũ Quang L5, bà Nguyễn Thị L4 phần diện tích khoảng 318m² (chiều rộng khoảng 6m, chiều dài khoảng 53m) theo mặt đường liền kề với phần đất của cha bà T được cho. Sau khi mua đất vợ chồng ông L5, bà L4 làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận đối với phần đất này và được UBND huyện T cấp ngày 08/12/1999 đối với diện tích 319m² đất thuộc thửa 792, tờ bản đồ số 13. Tuy nhiên, do có sự nhầm lẫn nên phần đất mà ông L5, bà L4 được cấp giấy chứng nhận là phần đất của gia đình bà T đang sử dụng. Sau đó ông L5, bà L4 đã chuyển nhượng lại phần đất đã mua trên cho bà Nguyễn Thị H1 và bà H1 đã làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần diện tích đất mua của ông L5, bà L4. Năm 2020 khi bà T liên hệ để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích cha bà được cho thì được biết phần đất này cơ quan có thẩm quyền đã cấp nhầm cho ông L5, bà L4 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 125715 ngày 08/12/1999. Bà T đã liên hệ với ông L5, bà L4 để liên hệ cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp nhầm. Tuy nhiên do thủ tục phức tạp nên giữa bà T và ông L5, bà L4 đã làm thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để sang tên lại phần đất nêu trên. Ngày 20/5/2020 bà T cùng ông L5, bà L4 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã L 25 chứng thực theo số chứng thực 277, quyền số 01/2020 (8)-SCT/HĐ,GD. Sau khi ký hợp đồng bà T

thực hiện thủ tục đăng bộ trước bạ cập nhật tên chủ sử dụng đất, cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 898625 vào ngày 20/5/2020 với diện tích 270,3m² đất thuộc thửa 185, tờ bản đồ số 14 tại xã L, huyện T.

Quá trình sử dụng đất vì phần đất của bà T có 02 mặt tiền, 01 mặt giáp với đường Tỉnh lộ 769 và 01 mặt giáp với đường hẻm rộng khoảng 04m và xuất phát từ tình cảm gia đình nên bà T đã cho bà L, bà L1 xây tạm mỗi người 01 căn phòng phía sau khoảng 30m² (ngang 05m x dài 06m) để ở thuận tiện trong việc đi lễ nhà thờ, tuy nhiên hai bà không ở mà cho người khác thuê. Hiện 02 căn phòng trên đang để trống, không có ai sinh sống.

Nay bà L và bà L1 căn cứ vào biên bản họp gia đình lập ngày 17/6/1999 do bà L, bà L1, bà V1, bà T3, ông T6 tự thỏa thuận hợp phân chia đất do ông bà nội để lại để tranh chấp đất với bà T là không có cơ sở. Qua yêu cầu khởi kiện của bà L và bà L1 tại Tòa án thì bà T không đồng ý và đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L và bà L1.

Đối với phần đất mà bà T cho bà L, bà L1 tạm xây dựng 02 căn phòng ở phía sau đất đang tranh chấp do bà T đứng tên thì bà T không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này. Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L và bà L1 thì bà T sẽ khởi kiện bà L và bà L1 trong vụ án khác để yêu cầu hai bà trả lại đất theo quy định của pháp luật.

Đối với Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 2214/2023 ngày 12/7/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh T9 phát hành và Chứng thư thẩm định giá số: 142/TĐG-CT ngày 16/4/2024 của Công ty cổ phần T10 đối với đất tranh chấp và tài sản trên đất được thu thập trong quá trình tố tụng vụ án thì bà T đồng ý và không có ý kiến hay yêu cầu gì.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị T1, ông Nguyễn Văn C, em Nguyễn Hoàng Trúc L3, cháu Nguyễn Huy H (bà T là mẹ ruột của cháu H, bà T1 là mẹ ruột của em L3 và bà T là người đại diện theo ủy quyền của bà T1 và ông C) trình bày:*

Bà T1, ông C, em L3 và cháu H thống nhất và đồng ý với ý kiến, yêu cầu của bà T. Trường hợp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận thì bà T1, ông C, em L3 và cháu H đồng ý thực hiện theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền và khi quyết định, bản án có hiệu lực pháp luật. Đối với tài sản, công sức mà bà T1, ông C đã đầu tư đối với căn nhà và đất đang tranh chấp thì bà T1, ông C không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này, nếu có thì bà T1 và ông C sẽ khởi kiện bằng vụ án khác. Ngoài ra, bà T1, ông C, em L3 và cháu H không còn ý kiến hay yêu cầu gì khác.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Quang L5, bà Nguyễn Thị L4, anh Vũ Minh S, anh Vũ Duy T2, anh Vũ Quốc V do ông L5 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ông L5 thừa nhận về nguồn gốc đất tranh chấp như bị đơn trình bày là đúng, theo ông L5 xác định diện tích 319m² đất thuộc thửa 792, tờ bản đồ số 13 mà vợ chồng ông đã chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Thanh T nguồn gốc là do bị cấp nhầm nên vợ chồng ông đã lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất cho bà Phạm Thị Thanh T. Diện tích đất thực tế thuộc quản lý, sử dụng của vợ chồng ông là diện tích 318 m² đất thuộc thửa 797, tờ bản đồ số 14 vợ chồng ông đã nhận chuyển nhượng từ bà Phạm Thị V1, ông Phạm Văn T6. Đất có nguồn gốc là do cụ bà Lê Thị C1 để lại sau khi đã phân chia cho các con theo biên bản hợp gia đình phân chia đất thổ cư lập ngày 30/6/1997. Sau khi vợ chồng ông nhận chuyển nhượng diện tích 318m² đất thuộc thửa 797, tờ bản đồ số 14 từ bà Phạm Thị V1 thì vợ chồng ông chưa được cơ quan có thẩm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì đã cấp nhầm đối với thửa 792, tờ bản đồ số 13 của bà T. Tại thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/9/1997 có mặt đầy đủ các người con của cụ C1, sau khi ông L5 và bà V1 ký hợp đồng thì các người con bên gia đình cụ C1 đã giao cho ông L5 biên bản hợp gia đình phân chia đất thổ cư lập ngày 30/6/1997. Tại thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/9/1997 giữa bà V1 với vợ chồng ông đối với diện tích đất 390m² nay là 318 m² thuộc thửa 797, tờ bản đồ số 14 được UBND xã L 25 xác nhận thì có mặt đầy đủ các người con của cụ C1 nên những người con của cụ C1 có biết. Vợ chồng ông quản lý sử dụng diện tích đất trên hơn 10 năm sau đó đã chuyển nhượng lại cho người khác thì bà L, bà L1 và những người con khác của cụ C1 không có ý kiến hay tranh chấp gì.

Nay bà L và bà L1 khởi kiện vụ án như trên ông L5 cho rằng không đúng vì phần đất tranh chấp cụ C1 đã cho ông T7 cha bà T, sau khi ông T7 chết thì bà T được thừa kế và đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Ngoài các ý kiến đã trình bày ở trên thì ông L5 không còn ý kiến hay trình bày gì khác. Ngày 10/01/2024 ông L5 có đơn xin xét xử vắng mặt.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 54/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai tuyên xử:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, 35, 39, 40, 68, 77, 147, 156, 157, 158, 164, 165, 184, 227, 228, 266 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 690, 692, 695 Bộ Dân sự năm 1995; Điều 158, 179, 182, 183, 190, 234 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí.

Tuyên xử: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Bích L, bà Phạm Thị L1 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” và “*Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất*” với bị đơn bà Phạm Thị Thanh T về việc yêu cầu Tòa án công nhận cho hai bà được quyền quản lý, sử dụng diện tích 321,5m² đất thuộc thửa 185, tờ bản đồ số 14 tại ấp A, xã L, huyện T được giới hạn bởi các mốc (1, 2, 3, ..., 16, 1) theo Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 2214/2023 ngày 12/7/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh T9. Buộc bà Phạm Thị Thanh T trả lại cho bà L và bà L1 phần diện tích đất ở nhờ qua đo đạc trong quá trình giải quyết vụ án là diện tích 149 m² đất thuộc thửa 185, tờ bản đồ số 14 được giới hạn bởi các mốc (1, 2, 3, 4, 5, 6, a, b, c, 16, 1) theo trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 2214/2023 ngày 12/7/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh T9.

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

- Ngày 04/10/2024 nguyên đơn bà Phạm Thị Bích L, bà Phạm Thị L1 kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm số 54/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án. Không đương sự nào cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới.

** Quan điểm tranh luận của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà L, bà L1:*

Biên bản họp gia đình phân chia đất thổ cư ngày 30/6/1997 các đương sự không sử dụng để đăng ký quyền sử dụng đất nên không có giá trị pháp lý còn Giấy xác nhận được thừa hưởng di sản ngày 17/6/1999 được những người thừa kế theo pháp luật ký nhận nên có giá trị thi hành.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Quan điểm và đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:*

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử và tại phiên tòa. Các đương sự tham gia phiên tòa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật

Về đường lối giải quyết:

Xét nguồn gốc đất tranh chấp: Theo lời khai của các đương sự và các chứng

cứ có tài hồ sơ có căn cứ xác định diện tích đất tranh chấp 321,5m² nằm trong tổng diện tích 1.470m² có nguồn gốc do cụ ông Phạm Văn X (chết năm 1992) và cụ bà Lê Thị C1 (chết năm 1997) khai phá. Sau khi cụ X chết, ngày 30/6/1997 cụ C1 đã tiến hành họp gia đình để phân chia đất thổ cư và cuộc họp được lập thành biên bản (BL 243) có nội dung chính: Chia cho ông Phạm Văn T4, ông Phạm Văn T6, ông Phạm Văn T7 mỗi người diện tích đất 351m² đất, của cụ bà Lê Thị C1 344m². Cuộc họp có mặt cụ C1, bà V1, ông T4, ông T6, ông T7 và có mặt 02 người làm chứng. Mặc dù vắng mặt bà L, bà L1, bà T3, tuy nhiên các anh chị em đều thừa nhận sau khi họp gia đình, các chị em có đến nhà cụ C1 chơi, thời điểm này bà V1 ở với cụ C1 thì bà V1 có thông báo cho bà L, bà L1, bà T3 biết việc cụ C1 họp gia đình chia đất nhưng không ai có ý kiến tranh chấp gì. Sau khi được cụ C1 phân chia cho đất thì ông T4, ông T6 và ông T7 đã nhận phần đất được cho, ông T7 cùng vợ con làm nhà và sinh sống trên phần đất được cho, quản lý và sử dụng ổn định không ai tranh chấp cho đến khi ông T7 chết. Điều này thể hiện bà L, bà L1 cùng các anh chị em trong gia đình đã thống nhất, đồng ý với việc phân chia của cụ C1. Bà L và bà L1 cũng thừa nhận sau khi cụ C1 cho đất thì các anh chị em đều ký xác nhận cho ông T4 và ông T6 để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định, tuy nhiên đối với phần đất ông T7 do ông T7 chết bà T1 đưa người đàn ông khác về sống trên đất cho nên bà L và bà L1 không ký tên để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T1 và bà T.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà V1 cho rằng bà không nói việc cụ C1 chia đất cho bà L, bà L1, bà T3 biết. Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm bà V1 còn cho rằng tại thời điểm bà C1 thỏa thuận chia đất năm 1997 thì bà C1 bệnh nặng, không có ý thức nên được đưa tay để điểm chỉ. Xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm lời khai của bà V1 có nhiều mâu thuẫn với các lời khai tại cấp sơ thẩm, bà V1 cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Trong khi đó trên thực tế tại phiên tòa bà V1, ông T4 cũng thừa nhận năm 1992 ông T4, ông T7 đã xây dựng căn nhà gỗ lợp lá sống trên phần đất mà sau này cụ C1 họp gia đình và cho ông T4, ông T7 năm 1997. Ngoài ra, đối với phần đất còn lại của cụ C1 sau khi cụ C1 chia cho 3 người con trai thì sau khi cụ C1 chết bà V1 đã đại diện chuyển nhượng cho ông L5, điều này cũng được ông L5 thừa nhận và ông khai tại thời điểm bà V1 chuyển nhượng diện tích của cụ C1 cho ông thì những người con của cụ C1 đều có mặt.

Như vậy thỏa thuận chia đất năm 1997 của cụ C1 đã có hiệu lực trên thực tế, các anh chị em đều biết nhưng không có ý kiến gì. Tuy nhiên sau khi cụ C1 chết, ngày 17/6/1999 các anh chị em lại họp gia đình để phân chia lại di sản của cụ C1 và cụ X, trong khi không có mặt bà T1 và bà T (vợ và con ông T7) là không đúng quy định pháp luật, đồng thời ông T4 cho rằng ông không tham gia và không ký tên vào giấy xác nhận. Tại phiên tòa, các anh chị em đều thừa nhận các anh chị em không họp để thỏa thuận việc chia đất mà ông B là chồng bà L là người ghi nội

dung văn bản và đi từng nhà để đưa cho các anh chị em ký.

Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng quy định.

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 54/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

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, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị Bích L, bà Phạm Thị L1 làm trong thời hạn và đúng quy định của pháp luật nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Văn L6 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa. Vì vậy căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự mở phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt đương sự.

[3] Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết, đương sự trong vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng và đầy đủ.

[4] Về nội dung:

Nguyên đơn bà Phạm Thị Bích L, bà Phạm Thị L1 yêu cầu công nhận cho hai bà được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 321,5m² thuộc thửa số 185, tờ bản đồ số 14 tại ấp A, xã L, huyện T. Buộc bị đơn bà Phạm Thị Thanh T trả lại cho nguyên đơn phần diện tích đất cho ở nhờ, qua đo đạc có diện tích 149m² thuộc một phần thửa đất số 185, tờ bản đồ số 14 xã L 25. Nguyên đơn đồng ý thanh toán lại bị đơn giá trị đối với phần đất ngang 02m x 51,43m (dài hết đất) mà bị đơn được hưởng từ ông T7 để lại theo giá đã thẩm định trong quá trình giải quyết vụ án.

Đối với tài sản trên phần đất ở nhờ gồm 01 căn nhà cấp 4 và các tài sản khác trên đất do bị đơn xây dựng, nguyên đơn xin nhận sử dụng và đồng ý thanh toán lại giá trị cho bị đơn theo giá tại Chứng thư thẩm định giá số 142/TĐG-CT ngày 16/4/2024 của Công ty cổ phần T10.

Về phía bị đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và xác định đất thuộc quyền quản lý sử dụng của bị đơn.

Đối với kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị Bích L và bà Phạm Thị L1, Hội đồng xét xử xét thấy:

Về nguồn gốc thửa đất số 185, tờ bản đồ số 14 tại ấp A, xã L, huyện T của cụ ông Phạm Văn X, chết năm 1992 và cụ bà Lê Thị C1, chết năm 1997 khai phá. Cụ X và cụ C1 có 07 người con gồm ông Phạm Văn T4, ông Phạm Văn T6, ông Phạm Văn T7, bà Phạm Thị Bích L, bà Phạm Thị V1, bà Phạm Thị Thùy T3 và bà Phạm Thị L1. Diện tích đất hai cụ khai phá, sử dụng có diện tích khoảng ngang 21m x dài 70m tại ấp A, xã L, huyện T.

Nguyên đơn Bà L, bà L1 cho rằng trước khi chết hai cụ không để lại di chúc, ngày 17/6/1999 các anh chị em trong gia đình cùng nhau họp thỏa thuận phân chia đất do cha mẹ để lại và theo giấy xác nhận được thừa hưởng di sản ngày 17/6/1999 (BL 38) thì bà L và bà L1 mỗi người được chia ngang 02m x dài 70m liền kề nhau. Để tiện việc sử dụng đất bà L, bà L1 thống nhất gộp chung với nhau tạo thành phần đất có diện tích chiều ngang mặt tiền 04m, chiều dài 70m, sau đó hai bà cho bà T là con của ông T7 ở nhờ trên phần đất có diện tích khoản 100m² (4m x 25m) mặt tiền để mở tiệm may đồ nên bà L và bà L1 yêu cầu bà T trả lại phần diện tích đất cho ở nhờ.

Xét thấy, qua chứng cứ do người liên quan ông Vũ Văn L6 cung cấp là biên bản họp gia đình phân chia đất thổ cư lập ngày 30/6/1997 thể hiện, vào ngày 30/6/1997 cụ C1 đã định đoạt phân chia diện tích đất mà hai cụ đã khai phá cho ông T4, ông T6, ông T7 mỗi người diện tích ngang 5,4m dài 65m, phần đất còn lại là của cụ C1, sự việc này có mặt ông T4, ông T6, ông T7, bà V1 và ông Trần Phương C2 là cán bộ địa chính đại diện chính quyền địa phương, người làm chứng ông Nguyễn Bá T8 chứng kiến (BL 241, 243).

Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm bà V1, bà T3, bà L1, bà L, ông T4 đều thừa nhận việc định đoạt đất của cụ C1 như biên bản ngày 30/6/1997 là hoàn toàn đúng theo ý chí, nguyện vọng của cụ C1 và bà V1, bà L, bà T3, bà L1 đều thừa nhận biết nội dung này do bà V1 thông báo lại cho các chị em trong gia đình và các bà không có ý kiến hay tranh chấp gì (BL 118, 119, 120, 121). Sau khi được cụ C1 phân chia cho đất thì ông T4, ông T6 và ông T7 đã nhận phần đất được cho, ông T7 cùng vợ con làm nhà sinh sống trên phần đất được cho, quản lý và sử dụng ổn định không ai tranh chấp, năm 1998 ông T7 chết, bà T1 và bà T sửa chữa lại nhà để ở, bà L, bà L1 cùng các anh chị em khác biết nhưng không có ý kiến hay tranh chấp gì được bà L, bà L1, bà T3, bà V1 và ông T4 thừa nhận (BL 118, 121, 122, 123).

Quá trình làm việc tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa bà V1 thừa nhận sau khi cụ C1 định đoạt cho con đất thì bà V1, ông T6 đã đứng ra bán phần đất còn lại của cụ C1 theo như biên bản ngày 30/6/1997 cho ông Vũ Quang L5 để lấy tiền trả các khoản nợ của cụ C1. Nội dung này được ông L5 thừa nhận là đúng, đồng thời ông L5 xác định do diện tích đất chuyển nhượng có nguồn gốc của cụ C1 nên khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất từ bà V1, ông T6 thì bên bán đã kèm theo biên bản

hợp gia đình phân chia đất thổ cư ngày 30/6/1997 để xác định quyền sử dụng đất thì ông L5 mới tin tưởng ký hợp đồng và chính quyền địa phương mới xác nhận việc chuyển nhượng đất (BL 116). Nội dung này được ông Đỗ Trung K là chủ tịch Mặt trận tổ quốc Việt Nam xã Lộ 25 và ông Mai Xuân T5 là chủ tịch UBND xã L 25 lúc bấy giờ xác nhận là đúng (BL 125, 126, 128, 129).

Nguyên đơn cho rằng phần đất mặt tiền đường khoảng 100m² (ngang 4m, dài 25m) nguyên đơn cho bị đơn mượn ở nhờ mở tiệm may đồ nhưng không cung cấp được hợp đồng thuê mượn, giấy tờ hay tài liệu, chứng cứ chứng minh. Nguyên đơn căn cứ vào giấy xác nhận được thừa hưởng di sản lập ngày 17/6/1999 để xác định phần quyền của mình đối với đất đang tranh chấp, tuy nhiên giấy xác nhận trên được lập sau khi có quyết định định đoạt của chủ sử dụng đất là cụ C1 tại biên bản hợp gia đình phân chia đất thổ cư lập ngày 30/6/1997 như đã trình bày ở trên. Mặt khác, giấy xác nhận được thừa hưởng di sản lập ngày 17/6/1999 không có mặt và không có ý kiến của người thừa kế quyền, nghĩa vụ của ông T7 là bà T1, bà T, do đó bà T1 và bà T hoàn toàn không biết giấy xác nhận này và ông T4 không thừa nhận chữ ký, chữ viết của ông trong giấy xác nhận (BL 122). Từ đó có cơ sở xác định lời trình bày và yêu cầu của nguyên đơn là không có căn cứ. Vì vậy Hội đồng xét xử xét thấy cấp sơ thẩm đã xem xét, đánh giá tài liệu chứng cứ và giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở và đúng quy định pháp luật nên không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

[5] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 56.388.556 đồng (*Năm mươi sáu triệu ba trăm tám mươi tám ngàn năm trăm năm mươi sáu đồng*).

[6] Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên bà Phạm Thị Bích L và bà Phạm Thị L1 phải chịu 300.000 đồng án phí đối với yêu cầu “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” và 300.000 đồng án phí đối với yêu cầu “*Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất*” không được Tòa án chấp nhận nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà L, bà L1 đã nộp là 4.000.000 đồng, 300.000 đồng và 750.000 đồng theo các biên lai thu tiền số 0009001 ngày 24/10/2022; số 0008114 và số 0008113 cùng ngày 27/8/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thống Nhất. Hoàn trả cho bà L, bà L1 số tiền tạm ứng án phí còn lại là 4.450.000 đồng (*Bốn triệu bốn trăm năm mươi ngàn đồng*).

- Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của bà L, bà L1 không được chấp nhận, do đó bà L, bà L1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

[7] Xét đề nghị của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà L và bà L1 không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

[8] Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm phù hợp với tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị Bích L và bà Phạm Thị L1; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, 35, 39, 40, 68, 77, 147, 156, 157, 158, 164, 165, 184, 227, 228, 266, 273, khoản 3 Điều 296, 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự ;

- Căn cứ Điều 690, 692, 695 Bộ Dân sự năm 1995; Điều 158, 179, 182, 183, 190, 234 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Căn cứ Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Bích L, bà Phạm Thị L1 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất*” đối với bị đơn bà Phạm Thị Thanh T.

2. Về chi phí tố tụng: Bà L, bà L1 phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng, tổng số tiền là 56.388.556 đồng (*Năm mươi sáu triệu ba trăm tám mươi tám ngàn năm trăm năm mươi sáu đồng*), nguyên đơn đã nộp xong.

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: bà L và bà L1 phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí đối với yêu cầu “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” và 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí đối với yêu cầu “*Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất*” không được Tòa án chấp nhận nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà L, bà L1 đã nộp là 4.000.000 đồng, 300.000 đồng và 750.000 đồng theo các biên lai thu tiền số 0009001 ngày 24/10/2022; số 0008114 và số 0008113 cùng ngày 27/8/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thống Nhất. Hoàn trả cho bà L, bà L1 số tiền tạm ứng án phí còn lại là 4.450.000đ (*Bốn triệu bốn trăm năm mươi ngàn đồng*).

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà L, bà L1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0008250 và số 0008251 cùng ngày 23/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thống Nhất (Bà L và bà L1 đã nộp đủ án phí phúc thẩm).

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

Nơi nhận:

- TAND cấp huyện;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục THADS cấp huyện;
- Đương sự trong vụ án;
- Lưu.

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

Võ Văn Toàn