

Bản án số: 364/2025/DS-PT

Ngày 24-4-2025

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồ Tâm Tú

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đức Minh

Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Khánh, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trịnh Thị Hoàng Lan – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 4 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 93/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 01 năm 2025 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2024/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 899/2025/QĐ-PT ngày 24 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị Thu Đ, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Số I, Khu phố B, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt tại phiên tòa.

Người đại diện hợp pháp của bà Đ: Ông Nguyễn Xuân H, sinh năm 1976. Địa chỉ liên hệ: Phòng 02.04, Lầu B, Tòa nhà N, Số C, đường T, Phường H, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. Là người đại diện theo ủy quyền (được ủy quyền theo Văn bản ủy quyền ngày 08/6/2024), Có mặt tại phiên tòa.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1957.

Địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An. Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà N: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1959. Địa chỉ cư trú: Ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An. Là người đại diện theo ủy quyền (được ủy quyền theo Văn bản ủy quyền ngày 31/5/2024, Có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà N: Ông Thái Hoàng D, là Luật sư của Văn phòng luật sư Nguyễn Hòa B thuộc Đoàn Luật sư tỉnh L Có mặt tại phiên tòa.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị Thu C, sinh năm 1957 (Vắng mặt);

2. Bà Lê Thị Hồng H1, sinh năm 1980 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Khu V, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

3. Ông Lê Công N1, sinh năm 1976. Địa chỉ cư trú: Số I, Khu phố B, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

4. Bà Nguyễn Thị Gái S, sinh năm 1973. Địa chỉ cư trú: Ấp H, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (Có mặt).

5. Bà Nguyễn Thị Gái L1, sinh năm 1966, chết ngày 22/6/2024.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà L1:

5.1. Ông Nguyễn Minh S1, sinh năm 1961 (Có mặt).

5.2. Anh Nguyễn Minh L2, sinh năm 1990 (Vắng mặt).

5.3. Anh Nguyễn Minh T, sinh năm 1991 (Vắng mặt).

5.4. Chị Nguyễn Thị Bé G, sinh năm 1996 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp H, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

6. Bà Nguyễn Thị Gái N2, sinh năm 1969. Địa chỉ cư trú: Khu V, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An (Có mặt).

7. Ông Nguyễn Văn C1, sinh năm 1962. Địa chỉ cư trú: Ấp H, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (Có mặt).

8. Ông Trần Văn T1, sinh năm 1988. Địa chỉ cư trú: Ấp H, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (Vắng mặt).

9. Ông Phạm Văn C2, sinh năm 1956. Địa chỉ cư trú: Ấp H, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (Có mặt).

10. Ông Võ Tiến D1, sinh năm 1982. Địa chỉ cư trú: Số I, Khu phố B, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

11. Phòng công chứng Số 4 tỉnh L (nay là Văn phòng C4). Địa chỉ trụ sở: Ô7, khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật của Văn phòng công chứng: Ông Võ Văn N3 - Trưởng văn phòng (Vắng mặt).

12. Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An. Địa chỉ trụ sở: Ô7, khu B, thị

trần H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện Đ: Ông Hồ Phương B1 – Phó Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ, tỉnh Long An (được ủy quyền theo Văn bản ủy quyền ngày 31/5/2024). Vắng mặt.

13. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L. Địa chỉ trụ sở: Số A, Quốc lộ A, Phường D, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L: Ông Đào Thanh L3 - Phó giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đ2 tại huyện Đ (được ủy quyền theo Văn bản ủy quyền ngày 04/01/2023). Vắng mặt.

4. *Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Lê Thị Thu Đ.*

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án của nguyên đơn bà Lê Thị Thu Đ do ông Nguyễn Xuân H là người đại diện theo ủy quyền có nội dung như sau:

Nguồn gốc phần đất thuộc thửa số 2, diện tích đo thực tế là 777,1m² và thửa đất số 41, diện tích đo thực tế là 492,8m², cùng loại đất LUC, cùng tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An là của ông Lê T2 (chết năm 2009, ba ruột của bà Lê Thị Thu Đ) để lại cho bà Đ. Bà Đ đã kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) đối với phần đất này. Khi ông T2 còn sống thì ông T2 có cho ông T3 (ba của ông Trần Văn T1) thuê phần đất này để canh tác, sau đó ông T3 chết thì ông T1 tiếp tục canh tác, đến khi ông T2 chết thì bà Đ được thừa kế phần đất này và đã cùng với ông T1 thỏa thuận thanh lý việc cho thuê đất vào ngày 02/6/2020. Sau khi thanh lý việc thuê đất với ông T1 thì bà Đ mới biết hiện tại bà Nguyễn Thị N đang trực tiếp canh tác phần đất này.

Do đó, bà Đ khởi kiện yêu cầu bà N hoàn trả cho bà Đ phần đất thuộc thửa số 2, diện tích đo thực tế là 777,1m² và thửa đất số 41, diện tích đo thực tế là 492,8m², cùng loại đất LUC, cùng tờ bản đồ số 22, đất tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An. Bà Đ không đồng ý với yêu cầu phản tố của bà N.

Bị đơn bà Nguyễn Thị N do ông Nguyễn Văn L là người đại diện theo ủy quyền trình bày trong quá trình giải quyết vụ án có nội dung như sau:

Phần đất thuộc thửa số 2 và thửa đất số 41, cùng tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An là của ba ruột bà N là ông Nguyễn Văn P (chết năm 2001). Khi ông P còn sống thì ông P trực tiếp canh tác phần đất này, đến năm 2001 ông P chết thì giao lại cho bà N tiếp tục canh tác. Tuy nhiên, do không am hiểu về quy định pháp luật nên bà N và ông P đều chưa đi kê khai đăng ký để được cấp GCNQSDĐ đối với phần đất này, bà N nghĩ rằng đất của bà thì bà cứ canh tác. Đến khoảng đầu năm 2021, bà Đ khởi kiện bà N tại Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) xã H, huyện Đ thì lúc này bà N mới được biết phần đất này đứng tên bà Lê Thị Thu Đ.

Nay bà Đ khởi kiện thì bà N không đồng ý. Bà N có yêu cầu phản tố:

- Yêu cầu hủy GCNQSDĐ do UBND huyện Đ cấp cho ông Lê T2 ngày 15/8/2003, hủy GCNQSDĐ do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho bà Lê Thị Thu Đ;

- Tuyên bố vô hiệu một phần Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế được chứng thực ngày 20/11/2015 tại Phòng C (nay là Văn phòng C4) đối với thửa đất số 2 và 41, cùng tờ bản đồ số 22, đất tọa lạc tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An;

- Công nhận cho bà Nguyễn Thị N quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là QSDĐ) đối với hai thửa đất số 2, diện tích đo thực tế là 777,1m² và thửa đất số 41, diện tích đo thực tế là 492,8m², cùng tờ bản đồ số 22, đất tọa lạc tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thu C, bà Lê Thị Hồng H1 và ông Lê Công N1 thống nhất trình bày trong quá trình giải quyết vụ án có nội dung như sau:

Bà Lê Thị Thu C và ông Lê T2 là vợ chồng hợp pháp, có 03 người con chung gồm Lê Thị Thu Đ, Lê Thị Hồng H1 và Lê Công N1, ngoài ra ông bà không còn con riêng, con nuôi nào khác. Nguồn gốc phần đất tranh chấp tại thửa đất số 2, 41, cùng tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An là của vợ chồng bà C sử dụng ổn định từ năm 1993, ngày 15/8/2003 ông T2 đi kê khai đăng ký và được UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ. Năm 2009, ông T2 chết không để lại di chúc nên bà C và các con gồm bà Đ, bà H1 và ông N1 thống nhất lập Văn bản phân chia di sản thừa kế, giao cho bà Đ toàn bộ các QSDĐ, trong đó có thửa đất số 2 và 41. Việc lập Văn bản phân chia di sản thừa kế được thực hiện đúng quy định pháp luật, có chứng thực của Phòng C ngày 20/11/2015. Đến ngày 23/12/2015, bà Lê Thị Thu Đ được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 2 và 41, cùng tờ bản đồ số 22, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An. Năm 2001, khi chưa được cấp GCNQSDĐ thì ông T2 có cho ông Trần Văn T3 thuê đất để canh tác. Sau đó, ông T3 chết thì con của ông T3 là ông Trần Văn T1 tiếp tục thuê đất canh tác đến tháng 06/2020 thì trả lại cho bà Đ. Việc thuê đất chỉ là thỏa thuận miệng giữa các bên, không có lập thành văn bản, nay ông T1 đã thanh toán đầy đủ tiền thuê đất và giao trả lại đất cho bà Đ. Tuy nhiên, ông T1 chỉ giao trả lại các phần đất khác mà không có thửa đất số 2 và 41 đang tranh chấp, vì thời điểm đó bà N là người đang trực tiếp canh tác 02 thửa đất này. Các ông bà xác định thửa đất số 2 và 41, cùng tờ bản đồ số 22, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An là của bà Đ, các ông bà không đồng ý với yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị N, xác định không có tranh chấp gì đối với bà Đ, đồng thời đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Gái S, bà Nguyễn Thị Gái N2, ông Nguyễn Văn C1 thống nhất trình bày trong quá trình giải quyết vụ án có nội dung như sau:

Ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị A (đều đã chết) là vợ chồng, có 05 người con chung gồm: Bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị Gái S, bà Nguyễn Thị Gái L1, bà Nguyễn Thị Gái N2, ông Nguyễn Văn C1, ngoài ra ông P và bà A không còn con riêng, con nuôi nào khác. Trong quá trình chung sống, vợ chồng ông P có tạo lập được tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 2 và 41, cùng tờ bản đồ số 22, đất tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An cùng một số phần đất khác và đã sử dụng ổn định từ trước năm 1990. Đến năm 1990 thì ông P và bà A thực hiện phân chia đất cho các con, trong đó 2 thửa đất số 2 và 41 đang tranh chấp thì cha mẹ và các ông bà thống nhất giao cho bà Nguyễn Thị N canh tác sử dụng từ đó cho đến nay, không ai tranh chấp gì. Do đó, theo yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Thu Đ, các ông bà không đồng ý. Các ông bà xác định không có yêu cầu tranh chấp gì trong vụ án này, đồng thời đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Gái L1 do những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng ông Nguyễn Minh S1, ông Nguyễn Minh L2, ông Nguyễn Minh T và bà Nguyễn Thị Bé G thống nhất trình bày trong quá trình giải quyết vụ án có nội dung như sau:

Bà Nguyễn Thị G1 Lớn chết ngày 26/6/2024, có chồng là Nguyễn Minh S1 và các con chung là Nguyễn Minh L2, Nguyễn Minh T và Nguyễn Thị Bé G. Các ông bà thống nhất với ý kiến trình bày của bà L1 trong quá trình giải quyết vụ án là thửa đất số 2 và 41, cùng tờ bản đồ số 22, đất tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị Anh . Đến năm 1990 thì giao cho bà Nguyễn Thị N canh tác sử dụng từ đó cho đến nay, không ai tranh chấp gì. Do đó, theo yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Thu Đ, các ông bà không đồng ý. Các ông bà xác định không có yêu cầu tranh chấp gì trong vụ án này, đồng thời đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T1 trình bày trong quá trình giải quyết vụ án có nội dung như sau:

Năm 2001, cha của ông là ông Trần Văn T3 có thuê đất của ông Lê T2 với diện tích khoảng 50 cao để canh tác, nhưng ông không biết chính xác thửa đất số bao nhiêu, chỉ biết phần đất mà ông T3 thuê có hình thể vuông vức. Việc thuê đất chỉ là thỏa thuận miệng, giá thuê là 4.000.000đ/năm. Sau khi ông T3 chết thì ông tiếp tục thuê phần đất này để canh tác, đến năm 2020 thì bà Lê Thị Thu Đ là con của ông T2 đòi lại đất, nên hai bên đã thống nhất lập biên bản thanh lý hợp đồng thuê đất ngày 02/6/2020. Riêng phần đất tại thửa số 2 và 41 mà bà Đ đang tranh chấp thì ông xác định không có thuê của bà Đ và thực tế cũng không có canh tác 02 thửa đất này. Hai thửa đất này giáp ranh với 50 cao đất mà ông thuê của gia đình bà Đ. Việc gia đình ông thuê đất của gia đình bà Đ liên tục, không gián đoạn cho đến khi ông thực hiện lập biên bản thanh lý hợp đồng ngày 02/6/2020. Tuy nhiên, sau khi ký biên bản thanh lý hợp đồng ngày 02/6/2020 nhưng thực tế ông vẫn đang canh tác trên diện tích đất thuê của ông T2, chưa thực hiện bàn giao đất cho bà Đ. Theo ông biết thì ông P (cha của bà N) và bà N đã quản lý và sử dụng phần đất tranh chấp này từ trước tới nay, là trước khi ông T3 và ông thuê đất của

ông T2 để tranh tác. Việc ông ký vào biên bản thanh lý hợp đồng thuê đất ngày 02/6/2020, có nội dung giao trả lại thửa đất số 2, 41 đang tranh chấp là không đúng vì lúc đó bà Đ đã lập sẵn văn bản rồi ông ký vào, bản thân ông cũng không đọc lại nội dung. Ông xác định phần đất tranh chấp tại thửa đất số 2 và 41 cùng tờ bản đồ số 22, tại xã H, huyện Đ là của bà Nguyễn Thị N. Ông không có yêu cầu tranh chấp gì trong vụ án này, đồng thời xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Tiến D1 là chồng của bà Lê Thị Thu Đ, đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt và không có lời trình bày gửi đến Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn C2 trình bày trong quá trình giải quyết vụ án có nội dung như sau:

Ông là chồng của bà Nguyễn Thị N. Ông thống nhất với lời trình bày của ông L là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Đ có Công văn số 7412/UBND-NC ngày 05/7/2021 và Công văn số 9123/UBND-NC ngày 30/7/2021 thể hiện ý kiến như sau:

Ngày 23/12/2015, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp GCNQSDĐ thửa đất số 2, 41, cùng tờ bản đồ số 22, tại xã H, huyện Đ cho bà Lê Thị Thu Đ là dựa vào Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế được chứng thực tại Phòng C ngày 20/11/2015. Việc cấp GCNQSDĐ không có đo đạc thực tế. Do đó, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L có công văn số 536/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 01/02/2023 thể hiện ý kiến:

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp GCNQSDĐ và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Lê Thị Thu Đ là đúng thẩm quyền, đúng trình tự thủ tục theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng C (nay là Văn phòng C4) có Công văn số 18/CV-VPCC ngày 14/3/2023 trình bày ý kiến:

Văn phòng công chứng đã thực hiện chứng thực Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 20/11/2015 là đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Do đó, Văn phòng đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật, đồng thời đề nghị vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người làm chứng bà Lê Thị H2 và ông Nguyễn Thành P1 trình bày cùng nội dung như sau:

Thửa đất số 2 và 41 đang tranh chấp là do ông Nguyễn Văn P (cha của bà Nguyễn Thị N) mua của ông Lê Văn D2, sinh năm 1930, cư trú tại ấp C, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An từ năm 1978. Ông P tranh tác ổn định đến năm 1990 thì cho lại bà Nguyễn Thị N tiếp tục tranh tác đến nay. Quá trình tranh tác phần đất này của ông P và bà N là liên tục, ổn định, không ai tranh chấp cho đến khi bà Đ khởi kiện.

Người làm chứng ông Lê Văn D2 trình bày:

Nguyên trước đây khoảng năm 1966, gia đình ông chạy tản cư đến V, xã H, huyện Đ sinh sống (nay là thị trấn H, huyện Đ) và sau đó ông có khai hoang đất nông trường để trồng mía với diện tích khoảng 0.5ha, đất tại ấp H, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An. Sau khi đất nước giải phóng thì gia đình ông muốn trở về quê hương nên năm 1978, ông có bán cho ông Nguyễn Văn P là cha ruột của bà Nguyễn Thị N diện tích đất nêu trên. Theo bản đồ địa chính thì phần đất này chính là thửa đất số 2, 41 cùng tờ bản đồ số 22, thửa đất số 479, 518 và 523 cùng tờ bản đồ số 18 tại thị trấn H, huyện Đ. Sau đó, ông được biết ông P chết thì con ông P là bà Nguyễn Thị N trực tiếp canh tác quản lý cho đến nay.

Người làm chứng ông Mai Văn T4 và ông Đỗ Văn L4 trình bày cùng nội dung:

Các ông là người sinh sống lâu năm và trực tiếp canh tác đất tại địa phương từ trước năm 1975 đến nay. Nguồn gốc hai thửa đất số 2 và 41 đang tranh chấp là của ông Nguyễn Văn P trực tiếp canh tác ổn định từ năm 1978 đến năm 2001 thì ông P chết, bà N là con gái thứ 2 của ông P trực tiếp canh tác đến nay mà không ai tranh chấp.

Người làm chứng ông Đặng Công C3 trình bày:

Nguồn gốc của thửa đất số 2 và 41 đang tranh chấp là do ông Lê T2 canh tác trồng lúa nước từ trước những năm 1990. Từ năm 1990 đến năm 2001, ông T2 có cho ông thuê để canh tác trồng lúa nước nhiều thửa đất, trong đó có 02 thửa đất số 2 và 41. Tuy nhiên hai thửa đất này trước đây là gò cao khó dẫn nước nên ông không sử dụng mà bỏ trống. Đến năm 2001 thì ông trả các thửa đất thuê lại cho ông T2, sau đó ông T2 tiếp tục cho ông Trần Văn T3 thuê các thửa đất này. Sau khi ông T3 chết thì ông T1 là con ruột của ông T3 tiếp tục thuê đất để canh tác lúa nước. Do đó, ông xác nhận nguồn gốc hai thửa đất số 2 và 41 là của ông T2, ông T2 chết chia lại cho con gái là bà Lê Thị Thu Đ đứng tên chủ sử dụng đến nay.

Người làm chứng ông Lê Thanh P2 trình bày:

Ông là người sinh sống lâu năm và có canh tác lúa trực tiếp tại địa phương từ năm 1975 đến nay. Thửa đất số 2 và 41 là của ông Nguyễn Văn P (cha ruột của bà Nguyễn Thị N) trực tiếp canh tác ổn định. Sau khi ông P chết thì bà N là con gái thứ hai của ông P trực tiếp quản lý và canh tác ổn định đến nay không ai tranh chấp.

Người làm chứng bà Đỗ Thị N4 (tên thường gọi Tư N5) trình bày:

Năm 1986, bà là người trực tiếp hoán đổi đất với ông Lê T2 là cha ruột của bà Lê Thị Thu Đ với diện tích 0.5ha, đất tọa lạc tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An. Sau này nhà nước có chủ trương “Dồn điền, đổi thửa” nên bà và ông Lê T2 thỏa thuận hoán đổi ngang bằng đối với hai diện tích đất trên. Bà xác định phần đất đã hoán đổi với ông Lê T2 không phải là phần đất mà bà Lê Thị Thu Đ đang tranh chấp với bà Nguyễn Thị N. Tuy nhiên, theo bà biết thì diện tích đất đang tranh

chấp hiện nay từ xưa đến giờ là do ông Nguyễn Văn P mua của ông Lê Văn D2, và ông P, bà N canh tác ổn định trước giờ.

Tại Bản án sơ thẩm (lần 1) số 31/2023/DS-ST ngày 04/7/2023 của Toà án nhân dân tỉnh Long An đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Thu Đ tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bà Nguyễn Thị N và ông Phạm Văn C2.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị N.

2.1. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 413523 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Lê T2 ngày 15/8/2003 đối với thửa đất số 2, diện tích 877m² và thửa đất số 41, diện tích 522m², cùng tờ bản đồ số 22, loại đất LUA, đất tọa lạc tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

2.2. Vô hiệu một phần Văn bản thỏa thuận phân chia di sản được Phòng C (nay là Văn phòng C4) chứng thực ngày 20/11/2015 đối với thửa đất số 02, diện tích 877m² và thửa đất số 41, diện tích 522m², cùng tờ bản đồ số 22, loại đất LUA, đất tọa lạc tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

2.3 Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 232875 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho bà Lê Thị Thu Đ ngày 23/12/2015 đối với thửa đất số 02, diện tích 877m² và thửa đất số 41, diện tích 522m², cùng tờ bản đồ số 22, loại đất LUA, đất tọa lạc tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

2.4. Bà Nguyễn Thị N được tiếp tục quản lý, sử dụng thửa đất số 2, diện tích đo thực tế 777,1m² và thửa đất số 41, diện tích đo thực tế 492,8m², cùng tờ bản đồ số 22, loại đất LUA, đất tọa lạc tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

2.5. Bà Nguyễn Thị N được liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, kê khai, cấp, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật về đất đai. Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết vụ án. Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

2.6. Vị trí, tứ cận các thửa đất theo Mạnh trích đo địa chính số 233-2021 do Công ty TNHH Đ3 đo vẽ ngày 19/7/2021, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ phê duyệt ngày 04/10/2021.

Sau khi xét xử sơ thẩm lần 1, nguyên đơn bà Lê Thị Thu Đ kháng cáo.

Tại Bản án phúc thẩm số 40/2024/DS-ST ngày 29/01/2024 của Toà án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Hủy bản án sơ thẩm số 31/2023/DS-ST ngày 04/7/2023 của Toà án nhân dân tỉnh Long An, chuyển hồ sơ về Toà án nhân dân tỉnh Long An giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa sơ thẩm lần 2,

Nguyên đơn bà Lê Thị Thu Đ do ông Nguyễn Xuân H đại diện trình bày: Phía bị đơn xác định không thực hiện việc đăng ký, kê khai cấp GCNQSDĐ đối với hai thửa đất số 2 và 41 là không có căn cứ. Vợ chồng bà N cho rằng đã sử dụng ổn định hai thửa đất tranh chấp, đồng thời đã thực hiện kê khai đăng ký và được cấp GCNQSDĐ đối với một số thửa đất khác, vậy tại sao không đăng ký kê khai đối với hai thửa đất này. Trong khi đó, ông Lê T2 là cha của bà Đ đã thực hiện hoán đổi đất với bà Đỗ Thị N4 và đã đi đăng ký, kê khai cấp GCNQSDĐ vào ngày 15/8/2003 đối với thửa đất số 2 và 41 theo đúng quy định, trình tự pháp luật. GCNQSDĐ là cơ sở pháp lý chứng minh ông T2 là chủ sử dụng đất được pháp luật thừa nhận và bảo vệ. Đối với quá trình sử dụng đất, do ông T2 sống tại thị trấn H, còn phần đất tranh chấp có vị trí tại xã H nên ông T2 cho người khác thuê để canh tác là hoàn toàn phù hợp với thực tế khách quan và phù hợp với lời trình bày của người làm chứng ông Đặng Công C3. Do đó, UBND xã H xác nhận vợ chồng bà N là người trực tiếp canh tác đất từ năm 1990 là không khách quan. Từ những căn cứ trên, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Thu Đ, bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị N.

Bị đơn bà Nguyễn Thị N do ông Nguyễn Văn L đại diện và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà N là Luật sư Thái Hoàng D cùng trình bày: Vợ chồng bà N đã canh tác ổn định thửa đất số 2 và 41 từ những năm 1990 cho đến khi xảy ra tranh chấp. Phần đất này có nguồn gốc là do cha của bà N là ông Nguyễn Văn P mua lại của ông Lê Văn D2 vào năm 1978, sự việc này được chính ông D2 có văn bản trình bày thừa nhận. Ngoài ra, quá trình sử dụng đất của bà N đã được chính quyền địa phương xác nhận, có những người canh tác đất lân cận xác nhận và hai thửa đất số 2 và 41 cũng đã được UBND xã H xác nhận gia đình bà N trực tiếp quản lý sử dụng từ trước tới nay, ông Nguyễn Văn P là người đứng tên tại Sổ mục kê năm 2001, là trước thời điểm ông Lê T2 đăng ký, kê khai cấp GCNQSDĐ năm 2003. Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Thu Đ, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị N.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2024/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Thu Đ đối với bà Nguyễn Thị N, cụ thể đối với yêu cầu:

Buộc bà Nguyễn Thị N hoàn trả cho bà Lê Thị Thu Đ phần đất thuộc thửa số 2, diện tích đo thực tế là 777,1m² và thửa đất số 41, diện tích đo thực tế là 492,8m², cùng loại đất LUC, cùng tờ bản đồ số 22, đất tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị N đối với bà Lê Thị Thu Đ.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 413523 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Lê T2 ngày 15/8/2003 đối với thửa đất số 2, diện tích

877m² và thửa đất số 41, diện tích 522m², cùng tờ bản đồ số 22, loại đất LUA, đất tọa lạc tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Tuyên bố vô hiệu một phần Văn bản thỏa thuận phân chia di sản được Phòng C (nay là Văn phòng C4) chứng thực ngày 20/11/2015 đối với thửa đất số 2, diện tích 877m² và thửa đất số 41, diện tích 522m², cùng tờ bản đồ số 22, loại đất LUA, đất tọa lạc tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 232875 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho bà Lê Thị Thu Đ ngày 23/12/2015 đối với thửa đất số 02, diện tích 877m² và thửa đất số 41, diện tích 522m², cùng tờ bản đồ số 22, loại đất LUA, đất tọa lạc tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Bà Nguyễn Thị N được tiếp tục quản lý, sử dụng thửa đất số 2, diện tích đo đạc thực tế 777,1m² và thửa đất số 41, diện tích đo thực tế 492,8m², cùng tờ bản đồ số 22, loại đất LUA, đất tọa lạc tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Bà Nguyễn Thị N được liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, kê khai, cấp, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật về đất đai. Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết vụ án. Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

3. Vị trí, tứ cận các thửa đất theo Mạnh trích đo địa chính số 233-2021 do Công ty TNHH Đ3 đo vẽ ngày 19/7/2021, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ phê duyệt ngày 04/10/2021.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn giải quyết các vấn đề liên quan đến chi phí tố tụng; án phí; quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn bà Lê Thị Thu Đ làm Đơn kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm số 74/2024/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên câu kháng cáo, yêu cầu khởi kiện; bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Các đương sự không thỏa thuận, hòa giải được với nhau tại phiên tòa.

- Nguyên đơn kháng cáo cho rằng nguồn gốc đất là của cụ Lê T2 (cha của nguyên đơn) cho ông T3 thuê. Phần đất này trước đây cụ T2 hoán đổi đất với bà Đỗ Thị N4. Cấp sơ thẩm chưa xem xét về nguồn gốc sử dụng đất vì xác nhận của bà N4 tại Phòng công chứng là có giá trị pháp lý, chính bà N4 xác nhận đã đổi đất với cụ T2. Ông T1 cũng có lời khai là có thuê đất thửa số 2 và 41 nhưng do đất gò cao nên không sử dụng, từ đó bà N vào khai phá canh tác. Vì vậy 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.

- Bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm xét xử công nhận quyền sử dụng đất cho bà là đúng pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày tranh luận: Nguyên đơn trình bày là không có cơ sở. Bà N4 chỉ sử dụng 5.000m² thì không thể nào đổi đất với cụ T2 được và bà cũng có xác nhận lời khai tại Tòa bà không có đổi với cụ T2 phần đất tranh chấp này mà đất là của cụ P chuyển nhượng và sử dụng. Lời khai của ông T1 tại Tòa án cũng xác nhận ông không thuê đất tranh chấp của cụ T2 mà thuê phần đất khác. Ngoài ra ông D2 cũng khai tại Tòa đất này có nguồn gốc của ông khai phá, sau đó chuyển nhượng lại cho ông P là cha của bà N sử dụng cho đến nay. Những chứng cứ này xác định đất không phải của nguyên đơn nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung yêu cầu kháng cáo xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Thu Đ, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo:

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 06 tháng 9 năm 2024, bà Lê Thị Thu Đ làm Đơn kháng cáo. Xét Đơn kháng cáo của bà Lê Thị Thu Đ thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục quy định tại các Điều 70, Điều 271, Điều 272, Điều 273, Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét, xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bà N hoàn trả cho bà Đ phần đất thuộc thửa số 2, diện tích đo đạc thực tế là 777,1m² và thửa đất số 41, diện tích đo đạc thực tế là 492,8m², cùng loại đất LUC, cùng tờ bản đồ số 22, đất tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An. Bị đơn có yêu cầu phản tố đề nghị công nhận quyền sử dụng đất tranh chấp cho bị đơn và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho nguyên đơn. Xét thấy, vụ án có quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp về quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố Văn bản công chứng vô hiệu, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ tranh chấp và giải quyết đúng thẩm quyền được pháp luật

quy định tại Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa phúc thẩm:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa, mặc dù đã được triệu tập hợp lệ. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt họ.

[4] Về nội dung giải quyết yêu cầu kháng cáo, Hội đồng xét xử xét thấy:

[4.1] Về nguồn gốc sử dụng đất:

[4.1.1] Nguyên đơn bà Lê Thị Thu Đ xác định nguồn gốc phần đất tranh chấp thuộc thửa số 2 và thửa số 41, cùng tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An theo Mảnh trích đo địa chính số 233-2021 do Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ3 đo vẽ ngày 19/7/2021, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ phê duyệt ngày 04/10/2021 là của cụ Lê T2 (chết năm 2009) cha ruột của bà Lê Thị Thu Đ, đất do cụ Lê T2 hoán đổi với bà Đỗ Thị N4 (tên thường gọi là bà Tư N5). Cụ T2 được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 413523 ngày 15/8/2003. Sau đó, cụ T2 có cho ông Trần Văn T3 (cha của ông Trần Văn T1) thuê phần đất này để canh tác, ông T3 chết thì ông T1 tiếp tục canh tác, đến khi cụ T2 chết thì bà Đ được thừa kế phần đất này. Bà Đ đã kê khai đăng ký và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 232875 ngày 23/12/2015. Ngày 02/6/2020, bà Đ đã cùng với ông T1 thỏa thuận thanh lý việc cho thuê đất. Sau đó, bà Đ mới biết hiện tại bà Nguyễn Thị N đang trực tiếp canh tác phần đất này.

[4.1.2] Bị đơn bà Nguyễn Thị N thì xác định phần đất thuộc thửa số 2 và thửa số 41 là của ông Nguyễn Văn P cha ruột bà N nhận chuyển nhượng từ ông Lê Văn D2. Ông P trực tiếp canh tác phần đất này, đến năm 2001 ông P chết thì chuyển quyền lại cho bà N tiếp tục canh tác cho đến nay.

[4.1.3] Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại Biên bản thanh lý hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trồng lúa ngày 02/6/2020 do bà Đ cung cấp để chứng minh bà Đ là người quản lý sử dụng đất thể hiện “*Ông Trần Văn T1 có thuê các quyền sử dụng đất do bà Lê Thị Thu Đ đứng tên gồm các thửa đất số 2, 3, 39, 40 và 41 thuộc tờ bản đồ số 22, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 232876 và CC 232875 cấp ngày 13/12/2015. Ngày 02/6/2020, ông T1 và bà Đ đồng ý cùng tiến hành thanh lý hợp đồng cho thuê các quyền sử dụng đất nói trên (không có tài sản trên đất) mà không bên nào phải bồi thường cho bên nào...*”. Bà Đ và ông T1 thống nhất cùng ký tên vào biên bản này. Tuy nhiên, tại Biên bản lấy lời khai ngày 24/8/2022 và ngày 18/5/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An, ông T1 khai nội dung của Biên bản thanh lý hợp đồng thuê quyền sử dụng đất trồng lúa ngày 02/6/2020 là do bà Đ soạn sẵn, ông không đọc lại nội dung mà ký tên, nhưng trên thực tế phần đất mà cha ruột của ông T1 là ông T3 và ông T1 thuê của cụ Lê T2 là phần đất diện tích 50 cao giáp ranh với hai thửa đất số 2 và 41 đang tranh chấp. Ông T1 xác định ông hoàn toàn không có

thuê thửa số 2 và 41, vợ chồng bà N mới là người trực tiếp canh tác, quản lý và sử dụng hai thửa đất này từ trước đến nay.

Tại Bản tường trình ngày 08/6/2023 của bà Đỗ Thị N4 xác định có việc hoán đổi đất giữa bà và cụ Lê T2 vào năm 1986 theo chính sách “Dồn điền, đổi thửa” của Nhà nước, tuy nhiên phần đất hoán đổi có diện tích khoảng 0.5ha hoàn toàn không liên quan đến thửa đất số 2 và 41 đang tranh chấp giữa bà Đ và bà N. Đồng thời, bà N4 cũng xác định thửa đất số 2 và 41 là do ông Nguyễn Văn P nhận chuyển nhượng từ ông Lê Văn D2, sau đó ông P và con ông P là bà N canh tác ổn định cho đến nay.

Những người làm chứng cho bà N như: Ông Lê Văn D2 là người đã chuyển nhượng phần đất đang tranh chấp cho ông Nguyễn Văn P vào năm 1978, cũng xác định kể từ khi nhận chuyển nhượng đất thì cha con ông P đã canh tác phần đất này xuyên suốt cho đến nay. Những người sinh sống lâu năm tại địa phương và canh tác các phần đất liền kề thửa đất số 2 và 41 như bà Lê Thị H2, ông Nguyễn Thành P1, ông Mai Văn T4, ông Lê Văn P3 và ông Đỗ Văn L4 cùng xác định thửa đất số 2 và 41 đang tranh chấp là do ông P nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn D2 từ năm 1978, ông P canh tác ổn định đến năm 1990 thì cho lại bà N tiếp tục canh tác cho đến nay.

Người làm chứng cho bà Đ là ông Đặng Công C3 xác định nguồn gốc thửa đất số 2 và 41 đang tranh chấp là do cụ Lê T2 canh tác trồng lúa nước từ trước những năm 1990. Từ năm 1990 đến năm 2001, cụ T2 có cho ông thuê để canh tác trồng lúa nước nhiều thửa đất, trong đó có 2 thửa đất số 2 và 41. Tuy nhiên, hai thửa đất này trước đây là gò cao khó dẫn nước nên ông không sử dụng mà bỏ trống. Đến năm 2001 thì ông trả các thửa đất thuê lại cho cụ T2, sau đó cụ T2 tiếp tục cho ông Trần Văn T3 thuê các thửa đất này.... Tuy nhiên, tại các Biên bản ghi lời khai cùng ngày 17/8/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An, cụ Lê Thị Thu C (vợ cụ T2) và ông Lê Công N1 (con cụ T2) cùng trình bày nguồn gốc thửa đất số 2 và 41 là của vợ chồng cụ T2 và cụ C, nhưng cụ T2 và ông N1 cùng nhau trực tiếp canh tác từ trước ngày 15/10/1993, đến năm 2001 thì cụ T2 cho ông Trần Văn T3 thuê canh tác. Tại Biên bản ghi lời khai ngày 22/3/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An, người đại diện theo ủy quyền của bà Đ xác định trước khi cụ T2 chết có cho bà N mượn hai thửa đất đang tranh chấp để canh tác, bà Đ có biết việc cho mượn này, nhưng đến khi bà Đ yêu cầu bà N trả lại đất thì bà N không đồng ý. Từ đó, xét thấy lời trình bày của bà Đ, người đại diện theo ủy quyền của bà Đ và lời trình bày của người làm chứng cho bà Đ là ông Đặng Công C3 có mâu thuẫn với nhau. Ngoài ra, nguyên đơn còn cung cấp bản khai lời trình bày của một số người làm chứng như bà Huỳnh Thị B2, ông Nguyễn Văn Đ1, những người làm chứng này không có mặt tại Tòa án cấp sơ thẩm, nhưng bản trình bày không có chứng thực xác nhận chữ ký nên cũng không được xem xét là tài liệu, chứng cứ theo Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự. Ngoài các tài liệu chứng cứ và những người làm chứng này thì phía nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của mình.

Từ đó, có căn cứ xác định nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Nguyễn Văn P nhận chuyển nhượng từ ông Lê Văn D2 vào năm 1978, ông trực tiếp canh tác và cho lại con ông là bà Nguyễn Thị N canh tác, sử dụng ổn định cho đến nay.

[4.1.4] Mặt khác, tại Công văn số 5955/UBND-NC ngày 09/6/2022 của UBND huyện Đ và hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 2, 41 của Trung tâm lưu trữ lịch sử tỉnh L thể hiện: Ông Lê T2 được UBND huyện Đ cấp GCNQSDĐ ngày 15/8/2003 đối với thửa đất số 2, 41 là cấp giấy đại trà theo nội dung đăng ký, kê khai, không có đo đạc và kiểm tra thực tế. Tại Công văn số 274/CV-UBND ngày 22/6/2023 của UBND xã H, huyện Đ, tỉnh Long An thể hiện thửa đất số 2, 41 đang tranh chấp được kê khai cho ông Nguyễn Văn P, là cha ruột của bà Nguyễn Thị N vào ngày 17/12/2001, là trước thời điểm cụ Lê T2 kê khai, đăng ký để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, tại Công văn số 425/CV-UBND ngày 12/12/2022 của UBND xã H xác định bà Nguyễn Thị N (con ruột của ông P) và chồng là ông Phạm Văn C2 là người trực tiếp canh tác quản lý, sử dụng thửa đất số 02 và 41 này từ năm 1990 đến nay mà không ai tranh chấp. Mặc dù, theo hồ sơ thể hiện có Công văn số 536/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 01/02/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L thể hiện ngày 15/8/2003, UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Lê T2 đối với thửa đất số 2 và 41. Đến ngày 23/12/2015, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Lê Thị Thu Đ đối với thửa đất số 2 và 41 dựa trên hồ sơ khai nhận di sản thừa kế đã được công chứng là đúng thẩm quyền, đúng trình tự thủ tục theo quy định, nhưng việc cấp giấy cho bà Đ không có tiến hành đo đạc thực tế mà chỉ dựa vào trích lục bản đồ địa chính là chưa chính xác.

[5] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã có nhận định xem xét về nguồn gốc sử dụng đất là của ông Nguyễn Văn P nhận chuyển nhượng từ ông Lê Văn D2 năm 1978, sau đó ông cho lại con ông là Nguyễn Thị N canh tác sử dụng ổn định cho đến nay. Bà Đỗ Thị N4, ông Trần Văn T1, ông Lê Văn D2 cũng có lời trình bày với Tòa án cấp sơ thẩm đều xác định nguồn gốc đất của ông P như nhận định trên nên nguyên đơn bà Lê Thị Thu Đ và người đại diện theo ủy quyền trình bày kháng cáo tại tòa là không có cơ sở, và cũng không cung cấp được những tình tiết, chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án của Tòa án cấp sơ thẩm. Ý kiến của kiểm sát viên tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bà Lê Thị Thu Đ phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[7] Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã 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 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Thu Đ.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2024/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

Căn cứ các Điều 26, 34, 37, 39, 147, 157, 158, 165, 227, 228 và 483 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 122, 123, 158, 189 và 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 99 và Điều 166 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Thu Đ đối với bà Nguyễn Thị N, cụ thể đối với yêu cầu:

Buộc bà Nguyễn Thị N hoàn trả cho bà Lê Thị Thu Đ phần đất thuộc thửa số 2, diện tích đo thực tế là 777,1m² và thửa đất số 41, diện tích đo thực tế là 492,8m², cùng loại đất LUC, cùng tờ bản đồ số 22, đất tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị N đối với bà Lê Thị Thu Đ.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 413523 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An cấp cho ông Lê T2 ngày 15/8/2003 đối với thửa đất số 2, diện tích 877m² và thửa đất số 41, diện tích 522m², cùng tờ bản đồ số 22, loại đất LUA, đất tọa lạc tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Tuyên bố vô hiệu một phần Văn bản thỏa thuận phân chia di sản được Phòng C (nay là Văn phòng C4) chứng thực ngày 20/11/2015 đối với thửa đất số 2, diện tích 877m² và thửa đất số 41, diện tích 522m², cùng tờ bản đồ số 22, loại đất LUA, đất tọa lạc tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 232875 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho bà Lê Thị Thu Đ ngày 23/12/2015 đối với thửa đất số 02, diện tích 877m² và thửa đất số 41, diện tích 522m², cùng tờ bản đồ số 22, loại đất LUA, đất tọa lạc tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Bà Nguyễn Thị N được tiếp tục quản lý, sử dụng thửa đất số 2, diện tích đo đạc thực tế 777,1m² và thửa đất số 41, diện tích đo thực tế 492,8m², cùng tờ bản đồ số 22, loại đất LUA, đất tọa lạc tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Bà Nguyễn Thị N được liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, kê khai, cấp, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật về đất đai. Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để

giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết vụ án. Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

3. Vị trí, tứ cận các thửa đất theo Mảnh trích đo địa chính số 233-2021 do Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ3 đo vẽ ngày 19/7/2021, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ phê duyệt ngày 04/10/2021.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị Thu Đ chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0000078 ngày 06 tháng 9 năm 2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An. Bà Lê Thị Thu Đ đã đóng xong án phí dân sự phúc thẩm.

5. Các phần 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:

- Toà án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND tỉnh Long An;
- Cục THADS tỉnh Long An;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu VP; HSVA; NVK.

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

Nguyễn Hồ Tâm Tú