

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG

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

Bản án số: 13/2025/DS-PT
Ngày: 17/01/2025
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Bích Vân

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Chọn

Ông Lê Quang Tấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Vân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:
Ông Trương Minh Tú - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 03 và 17 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 215/2024/TLPT-DS, ngày 04 tháng 10 năm 2024, về: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 12/2024/DS-ST ngày 21/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện Gò Quao, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 275/2024/QĐ-PT ngày 24 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Bùi Thị S, sinh năm 1966. Có mặt.

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp cho nguyên đơn là: Luật sư Đoàn Công T1, văn phòng luật sư Đoàn Công T1 - Thuộc Đoàn luật sư tỉnh K. Có mặt.

Địa chỉ: Số A, đường C, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1959 (đã chết).

Địa chỉ: Số A, tổ E, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị H:

2.1. Ông Lê Minh T2, sinh năm 1962. Có đơn yêu cầu vắng mặt.

Địa chỉ: Ấp H, xã T, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

2. 2. Ông Lê Hồng G, sinh năm 1985. Có đơn yêu cầu vắng mặt.

Địa chỉ: Ấp S, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

2. 3. Bà Nguyễn Thị S1, sinh năm 1986. Có đơn yêu cầu vắng mặt.

Địa chỉ: Ấp P, xã B, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

2. 4. Ông Nguyễn Văn A, sinh năm 1954. Có đơn yêu cầu vắng mặt.

2. 5. Anh Nguyễn Văn C, sinh năm 1996. Có đơn yêu cầu vắng mặt.

2. 6. Anh Nguyễn Văn T3, sinh năm 1998. Có đơn yêu cầu vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1966. Có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông B là:* Luật sư Phạm Đình T4 – Văn phòng Luật sư Phạm Văn C1, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh K. Có mặt.

3.2. Bà Thị T5, sinh năm 1965. Có mặt.

Cùng địa chỉ: Số B, tổ G, ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

4. Người làm chứng:

4. 1. Ông Ngô Văn Đ, sinh năm 1951. Có đơn yêu cầu vắng mặt.

Địa chỉ: Ấp Thanh Hòa 2, xã Thủy Liễu, huyện Gò Quao, tỉnh Kiên Giang

4. 2. Ông Nguyễn Văn C2, sinh năm 1962. Có đơn yêu cầu vắng mặt.

4. 3. Ông Nguyễn Thanh T6, sinh năm 1963. Có đơn yêu cầu vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

4. 4. Ông Danh T7 (Danh T8), sinh năm 1964. Có đơn yêu cầu vắng mặt.

4. 5. Bà Võ Thị D, sinh năm 1936. Có đơn yêu cầu vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã T, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

4. 6. Ông Lâm Văn C3, sinh năm 1971. Có đơn yêu cầu vắng mặt.

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

5. Người kháng cáo: Bà Bùi Thị S - là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo nguyên đơn bà Bùi Thị S trình bày:* Cha bà là Bùi Văn S2 có 9 công đất ruộng tầm 3 mét, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Kiên Giang. Quá trình sử dụng cụ S2 đã chuyển nhượng cho ông T7 04 công tầm 3 mét. Đến năm 1992 chuyển nhượng tiếp cho bà Nguyễn Thị H 02 công tầm 3 mét, còn lại 3 công cụ Sáu cho cụ Trương Thị H1 (là mẹ của bà H, ông B) mượn canh tác cho đến nay. Sau đó, vào năm 1993 khi thành lập sơ đồ địa chính (thửa đất của cụ S2 là số 260, tờ bản đồ 3-3) bà H cùng ông B đã đến UBND xã T đăng ký diện tích 6.500m² bao gồm phần đất cụ S2 bán cho bà H và phần đất còn lại của cụ S2 hiện nay đang tranh chấp là 3.153,7m² và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bìa xanh, sau đó đổi lại bìa đỏ vào năm 2004.

Nay, bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị H phải giao trả cho bà diện tích đất tranh chấp theo đo đạc thực tế là 3.153,7m², thửa số 260, tờ bản đồ số 3-3, tổng diện tích trên giấy CNQSD đất là 6.500m², tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Kiên Giang. Đồng thời xin rút lại yêu cầu bồi thường 45 gia lúa mỗi năm.

Về kết quả thẩm định giá của Công ty TNHH M1 bất động sản đất vàng Kiên Giang số 18/CT-KGGL ngày 27/01/2023 thì ông thống nhất với kết quả thẩm định trên của Công ty TNHH M1 bất động sản đất vàng Kiên Giang số 18/CT-KGGL ngày 27/01/2023 để làm căn cứ giải quyết nên không yêu cầu định giá lại.

- Theo lời trình bày của bị đơn bà Nguyễn Thị H (đã chết): Vào năm 1991 bà không nhớ ngày tháng cụ Bùi Văn S2 có bán cho bà 01 công đất tầm 03 mét với giá 32 gia lúa, khoảng 4-5 tháng sau cụ S2 bán tiếp cho bà thêm 02 công đất tầm 03 mét với giá 32 gia mỗi công, tổng cộng 3 công là 96 gia. Cụ S2 có làm giấy tay có ông Ngô Văn Đ, ông Nguyễn Văn T9 và bà Tạ Thị H2 ký làm chứng hiện nay 3 người này đang sinh sống tại ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Kiên Giang nhưng giấy này bà đã làm mất.

Đến năm 1992 ông S2 bán tiếp cho bà 02 công đất với giá 32,5 gia 1 công, nên 2 công bằng 65 gia, hai bên làm giấy tay có đem ấp, xã xác nhận, hiện nay giấy này bà đang giữ. Bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 260, tờ bản đồ 3-3, diện tích 6.500m² do UBND huyện G cấp ngày 15/3/2004. Sau khi mua đất thì làm được 3 năm, do kẹt tiền nên bà sang lại cho bà Thái Thị B1 03 công bằng 120 gia lúa, khi sang không làm giấy tờ với bà B1, mà bà đưa giấy tay của cụ S2 cho bà B1. Bà B1 làm được 03 năm, đến năm 1997 thì bà B1 bán lại cho ông Nguyễn Văn B là em ruột của bà với giá là 15 chỉ vàng 24kra. Còn lại 02 công bà cho ông B mượn làm cho đến nay. Theo bà biết khi bà B1 bán đất cho ông B, thì bà B1 có đưa giấy tay của cụ S2 cho ông B giữ.

Nay bà không đồng ý trả đất theo yêu cầu của bà S, vì đất này là bà mua của cụ S2 chứ không phải cụ S2 cho mượn như bà S trình bày và bà đã bán cho bà B1 thì bà B1 bán lại em bà là ông B và bà T5.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị H gồm các ông/bà: Lê Minh T2, Lê Hồng G, Nguyễn Thị S1, Nguyễn Văn Á, Nguyễn Văn C, Nguyễn Văn T3 trình bày:

1. Ông Lê Minh T2 trình bày: Ông là chồng trước của bà H và không còn sống chung từ năm 1985, sau đó làm thủ tục ly hôn vào khoảng năm 1987-1988. Ông bà có hai người con chung tên Lê Hồng G và Nguyễn Thị S1 và đã trưởng thành có gia đình riêng. Về đất tranh chấp giữa bà H và bà S thì ông không biết, đất tranh chấp là tài sản của bà H nên không có liên quan và cũng không yêu cầu.

2. Anh Lê Hồng G trình bày: Cha mẹ anh là Nguyễn Thị H và Lê Minh T2 sống với nhau có hai người con chung là anh và Nguyễn Thị S1. Sau khi cha mẹ anh ly hôn thì mẹ anh có người chồng thứ 02 tên là Nguyễn Văn Á và

có 02 người con là Nguyễn Văn C và Nguyễn Văn T3. Thời điểm mẹ anh mua đất của cụ S2 thì anh còn nhỏ nên không biết mà chỉ nghe nói lại. Anh có ý kiến như lời trình bày của mẹ anh nêu trên. Nay anh yêu cầu Tòa án xử bác đơn khởi kiện của bà S và công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho mẹ anh. Không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề nào khác.

3. *Chị Nguyễn Thị S1 trình bày (BL 112)*: Lúc chị còn nhỏ có biết mẹ chị có một miếng đất ở ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Kiên Giang nhưng không biết bao nhiêu công và khi được mẹ đưa lên Tây Ninh sống thì đất do ông B làm. Do còn nhỏ nên không biết các bên giao dịch như thế nào. Không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề nào khác.

4. *Ông Nguyễn Văn A trình bày*: Ông là chồng sau của bà H và chúng tôi có hai người con chung là Nguyễn Văn C và Nguyễn Văn T3. Về phần đất tranh chấp thì ông không biết và cũng không có ý kiến. Yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

5. *Anh Nguyễn Văn C và anh Nguyễn Văn T3 trình bày*: Các anh không biết gì về phần đất tranh chấp, nên không có ý kiến gì. Yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B và bà Thị T5 trình bày*: Toàn bộ diện tích đất là 6.500m², thuộc thửa đất 260, tờ bản đồ 3-3, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Kiên Giang thì hiện nay ông bà đang canh tác và bà H giao luôn giấy CNQSD đất và hai giấy tay mua bán đất của cụ S2 cho ông bà giữ. Giấy CNQSD đất hiện nay ông bà đang giữ và không có thể chấp, cầm cố cho ai. Đối với 03 công đất tầm 03 mét hiện nay đang tranh chấp, là do bà H bán cho bà Thái Thị B1. Đến năm 1997 thì bà B1 bán lại cho ông bà mỗi công là 05 chỉ vàng, tổng cộng 03 công là 15 chỉ vàng 24k. Khi mua bán với bà B1 thì không có làm giấy tờ, mà bà B1 chỉ giao cho vợ chồng ông giấy bán đất của cụ S2 làm cho bà H. Việc mua bán đất với bà B1 có ông Nguyễn Văn N và bà Tạ Thị H2 chứng kiến. Bà H2 biết là do ông nói cho bà H2 biết, còn ông N biết là do ông N ở đối diện nhà bà B1, ông N cho ông hay bà B1 bán đất, khi ông giao vàng cho bà B1 thì có ông N chứng kiến. Giấy tay này bà H giao thì ông bà còn giữ. Còn giấy tay lần thứ nhất bà H giao cho bà B1, bà B1 có giao lại cho ông bà nhưng lúc dời nhà đã bị thất lạc. Ông bà khẳng định mẹ ông bà và bà H không có mượn đất của cụ S2 như bà S khai.

Ông bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà S; yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất tranh chấp cho bà H để con bà H tách giấy CNQSD đất cho ông bà.

Những người làm chứng:

1. *Bà Võ Thị D trình bày*: Từ trước đến nay bà không có phần đất nào gần đất của cụ S2 và cũng không biết gì về đất, bà cũng không biết vì sao bà lại được đứng tên trong sổ mục kê. Về nguồn gốc đất tranh chấp là của cụ S2. Phần đất thuộc thửa 261 không phải đất của bà. Bà không có yêu cầu hay tranh chấp gì đối với thửa đất này.

2. Ông Danh T7 trình bày: Ông không có họ hàng các bên, đất ông giáp ranh với đất tranh chấp. Ông là người sinh sống ở địa phương từ nhỏ đến nay nên biết nguồn gốc đất tranh chấp là của cụ S2. Trước đây cụ S2 có 09 công tầm 3 mét, đến năm 1991 bán cho ông 04 công thì còn lại 05 công, cụ S2 cho bà H mượn làm. Sau đó, ông có nghe nói là cụ S2 có cảm cố cho bà H mấy công không nhớ, phần còn lại là để cho mượn lấy rượu uống trừ tiền. Bà H làm đất được một thời gian rồi cho người khác làm, rồi sau đó cho ông B và bà T5 làm tới nay.

3. Ông Nguyễn Văn T10 trình bày: Ông không có họ hàng với các bên, đất ông giáp ranh với đất tranh chấp. Ông sinh sống ở địa phương từ năm 1995 đến nay nên biết nguồn gốc đất tranh chấp là của cụ S2. Lúc ông về ở ấp T, xã T thì thấy ông B canh tác đất tranh chấp. Mặc khác, ông thấy hàng năm cụ S2 lấy tiền mượn đất, có nhiều khi cụ S2 uống rượu trừ tiền mượn đất. Về việc các bên mua bán thì ông không rõ.

4. Ông Lâm Minh C4 trình bày: Ông không có họ hàng với các bên. Ông sinh sống ở địa phương từ nhỏ đến nay nên biết nguồn gốc đất tranh chấp là của cụ S2. Ông không rõ các bên mua bán thế nào. Bà H làm một thời gian thì cho em là ông B làm cho đến nay.

5. Ông Nguyễn Văn C2 trình bày: Ông không có họ hàng với các bên. Ông sinh sống ở địa phương từ trước đến nay đã hơn 50 năm, nên biết nguồn gốc đất là của cụ S2. Ông nghe cụ S2 nói là bán cho bà H 03 công, còn 02 công thì cho thuê, ông có thấy cụ S2 vào lấy tiền lúa thuê đất. Bà H làm đất một thời gian thì để lại cho em là ông B và bà T5 làm cho đến nay.

6. Ông Nguyễn Văn Đ1 trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp là của cụ S2, lúc cụ S2 bán đất cho bà H thì ông có chứng kiến nhưng không có ký tên trong giấy tờ. Ông khẳng định đất tranh chấp là cụ S2 bán cho bà H chứ không có cho mượn như bà S trình bày.

*** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2024/DS-ST, ngày 21/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện Gò Quao, tỉnh Kiên Giang đã xét xử, quyết định:**

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Bùi Thị S đối với bị đơn là bà Nguyễn Thị H về việc đòi quyền sử dụng đất cho mượn, cần giữ nguyên hiện trạng ranh giới theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/8/2017 để làm ranh giới giữa các thửa đất vẫn đảm bảo quyền lợi của các đương sự.

Giao quyền sử dụng đất có diện tích theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/8/2017 là 3.153,7m², thuộc số 260, tờ bản đồ số 3-3, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Kiên Giang cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị H. Đất có vị trí và sơ đồ kèm theo như sau: Cạnh 6,7 giáp giáp kênh C có số đo là 46,5 mét; Cạnh 4,5 giáp đất bà Thị H3 có số đo là 40,3 mét; Cạnh 5,6 giáp đất ông Lâm Văn C3 có số đo là 82 mét; Cạnh 4,3,7 giáp thửa 261 và ông Danh T8 có số đo là 93,26 mét.

Sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ đến các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để

điều chỉnh diện tích trên giấy CNQSD đất theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/8/2017 theo quy định của pháp luật về đất đai; Thuế, phí và lệ phí do những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị H nộp.

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và báo quyền kháng cáo cho đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 02/4/2024 nguyên đơn bà Bùi Thị S kháng cáo với nội dung: Yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, với lý do: đất tranh chấp là do cha của bà cho bà H mượn, nên yêu cầu trả lại, yêu cầu công nhận cho bà được quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 3.153,7m².

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- *Nguyên đơn bà S trình bày:* Nguồn gốc đất của cha bà là cụ S2 chết để lại, khi họp gia đình thì các anh chị em đồng ý cho bà khởi kiện để đòi lại đất. Việc mua bán 02 công có giấy thì bà thừa nhận không tranh chấp, còn 03 công là cho bà H mượn, nên yêu cầu trả đất cho bà.

Luật sư của bà S có ý kiến và yêu cầu như sau: Nguồn gốc đất tranh chấp là của cụ S2. Gia đình bà S thừa nhận có bán 02 công tầm 3m, người làm chứng là ông C2 biết, các anh em bà S cũng thừa nhận có bán 02 công đất trong biên bản họp gia đình. Bà H khai có mâu thuẫn tại các bút lục 32, 36, 55. Lời khai không trung thực, còn ông B bà T5 không có chứng cứ về việc sang nhượng 03 công đất. Yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và giao đất cho bà S quản lý, nếu sau này các anh em bà S có yêu cầu chia thừa kế thì yêu cầu thành vụ khác nếu có.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông B và bà T5 trình bày:* Đất là do bà H mua của cụ S2 nhưng giấy tờ mua 03 công bị thất lạc không tìm được. Sau đó bà H bán cho bà B1, bà B1 không làm nữa nên bán lại cho vợ chồng ông. Còn 2 công đất của bà H là do bà H giao lại cho làm.

Luật sư của ông B có ý kiến và yêu cầu như sau: Bản án sơ thẩm xử vượt quá yêu cầu khởi kiện, bị đơn không có yêu cầu phản tố nhưng cấp sơ thẩm giao đất cho người thừa kế của bị đơn là trái pháp luật. Hiện nay bà T5 ông B đang trực tiếp quản lý sử dụng đất nhưng cấp sơ thẩm giao cho bà H làm thủ tục là không đúng. Mặc dù có vi phạm nghiêm trọng về tố tụng nhưng yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, giữ nguyên đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B, bà T5.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và những người tham gia tố tụng trong vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án tại phiên tòa phúc thẩm đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

Về nội dung vụ án và đề nghị hướng giải quyết: Theo biên bản họp mặt gia đình thì các anh chị em chỉ đồng ý cho bà S làm đơn khởi kiện và biên bản cũng không phù hợp về việc xác nhận, trong biên bản không có ai tên là “Trần Văn M”. Bà S

kiện đòi đất của cha mẹ nhưng cấp sơ thẩm không đưa các anh em của bà S tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng mà tại cấp phúc thẩm không thể khắc phục được... Đề nghị hủy Bản án dân sự sơ thẩm số /2024/DS-ST, ngày 21/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện Gò Quao, tỉnh Kiên Giang.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và công bố công khai tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ của nguyên đơn, bị đơn và người tham gia tố tụng khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thủ tục tố tụng*: Những người tham gia tố tụng vắng mặt đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Vì vậy, HĐXX vẫn tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 Bộ luật TTDS.

[2] *Về phần đất tranh chấp*: Theo đo đạc thực tế thì phần đất có diện tích là 3.153,7m², thuộc thửa số 260, tờ bản đồ 3-3. Đất tọa lạc tại ấp T (nay là ấp T), xã T, huyện G, tỉnh Kiên Giang. Theo Tờ trích đo địa chính số TĐ 166-2017, ngày 23/11/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện G lập (BL 75) và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/8/2017 do Tòa án nhân dân huyện Gò Quao lập (BL 76). Hiện nay, phần đất tranh chấp đang do vợ chồng ông Nguyễn Văn B và bà Thị T5 đang quản lý, sử dụng.

[3] *Về nội dung vụ án như sau*: Giữa cụ Bùi Văn S2 (*đã chết năm 2011 – BL 09*) với bà Nguyễn Thị H (*đã chết năm 2018 – BL 103*) có mối quan hệ bà con họ hàng (bà H gọi cụ S2 là cậu ruột). Vào ngày 02/6/1992 cụ Bùi Văn S2 có lập “Đơn sang nhượng” 02 công đất tầm 3m cho bà Nguyễn Thị H có xác nhận của Ban lãnh đạo ấp và chứng thực của UBND xã (BL 49). Bà H sử dụng đất đến năm 1993 thì kê khai tên trong sổ mục kê và sơ đồ 14, đến ngày 22/02/1994 bà H được cấp giấy chứng nhận bìa xanh diện tích 6.500m², thửa số 260, tờ bản đồ số 3-3. Đến năm 2003 thì bà H đăng ký cấp đổi sang giấy CNQSD đất bìa đỏ (BL 133), đến ngày 15/3/2004 được cấp đổi thành giấy CNQSD đất số Y 016445 cho Hộ bà Nguyễn Thị H (BL 47).

Bà S thừa nhận cha bà là cụ S2 có chuyển nhượng 02 công đất như nêu trên và không có tranh chấp đối với phần đất này. Ngoài ra, bà S cho rằng cũng trong năm 1992 thì cụ S2 có cho mẹ của bà H mượn 03 công đất, nhưng do bà H không trả lại 03 công đất mượn, nên vào năm 2007 bà S tranh chấp tại UBND xã, đến năm 2011 thì khởi kiện tại Tòa án;

Còn bà H thì cho rằng bà nhận chuyển nhượng của cụ S2 02 lần: Lần đầu vào năm 1991 là 03 công tầm 3m các bên có viết giấy tay nhưng đã làm mất, đến năm 1992 thì nhận chuyển nhượng thêm 02 công tầm 3m có làm giấy tay và hiện còn giữ. Từ năm 1991-1993 thì bà là người canh tác đất, đến năm 1994 thì bà chuyển nhượng lại cho bà Thái Thị B1 (*đã chết*) 03 công tầm 3m, đến năm 1997 thì bà B2 chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn B (là em của bà H), còn lại 02 công đất tầm 3m thì bà cho ông B mượn sử dụng;

Còn ông B cho rằng vào năm 1997 có nhận chuyển nhượng của bà B1 03 công đất tầm 3m mà bà H chuyển nhượng cho bà B1, nhưng giữa ông B với bà B1 không có làm giấy tờ gì. Còn đối với 02 công đất tầm 3m còn lại của bà H thì ông cũng đã mua của bà H (BL 142, 149-150).

[4] *Xét nội dung kháng cáo của bà Bùi Thị S, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:*

[4.1] *Về tố tụng:* Bà Bùi Thị S làm đơn khởi kiện ngày 15/8/2011. Vào ngày 29/8/2011 gia đình bà S có lập “Biên bản họp mặt gia đình” về việc các người con của ông Bùi Văn S2 gồm: Bùi Văn N1, Bùi Văn N2, Bùi Thị H4, Bùi Thị T11, Bùi Văn S3, Bùi Thị S, Bùi Thị H5, Bùi Thị T12, Bùi Thị T13, Bùi Văn H6. Thống nhất việc: *các ông/bà không có nhu cầu sử dụng đất, đồng ý để lại cho bà S được toàn quyền sở hữu sử dụng và đại diện cho các anh em trong gia đình làm đơn kiện bà H để đòi lại đất.* Văn bản có chứng thực của UBND xã T (BL 11). Đến ngày 15/11/2011 bà S nộp đơn và được Tòa án ra giấy báo nhận đơn khởi kiện cùng ngày (BL 23, 23a). Tuy nhiên, Tòa án lại Thông báo thụ lý vụ án vào ngày 14/11/2011 (BL 24) là trước ngày nhận đơn, nên việc thụ lý là không hợp lệ.

Tại thời điểm thụ lý vụ án sơ thẩm thì Nghị quyết 02/2004/NQ/-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao vẫn còn hiệu lực hướng dẫn thi hành. Tại điểm b Mục 2.4 Khoản 2 Phần I, như sau: “*Trường hợp người chết để lại di sản cho các thừa kế nhưng các thừa kế không trực tiếp quản lý, sử dụng mà di sản đó đang do người khác chiếm hữu bất hợp pháp hoặc thuê, mượn, quản lý theo Ủy quyền... thì các thừa kế có quyền khởi kiện người khác đó để đòi lại di sản*”. Mặt khác, căn cứ theo quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật TTDS 2015 thì Tòa án phải xác định và đưa các anh chị em của bà S vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; Về việc ủy quyền khởi kiện thì Bộ luật Dân sự và Bộ luật TTDS không có quy định, hơn nữa các anh chị em của bà S lập “Biên bản họp mặt gia đình” để lại cho bà S được sở hữu sử dụng đất và được “*làm đơn khởi kiện...*”, vì vậy bà S không phải là người đại diện hợp pháp cho các anh chị em của bà S khi tham gia tố tụng. Như vậy, cấp sơ thẩm không đưa các ông/bà gồm Bùi Văn N1, Bùi Văn N2, Bùi Thị H4, Bùi Thị T11, Bùi Văn S3, Bùi Thị H5, Bùi Thị T12, Bùi Thị T13, Bùi Văn H6 vào tham gia trong vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[4.2] *Về nội dung:* Vào năm 1992 cụ S2 có chuyển nhượng cho bà H 02 công đất tầm 3m là đúng sự thật. Bởi lẽ, các bên đều thừa nhận và giao dịch chuyển nhượng được các bên lập thành văn bản, có chứng thực của UBND cấp xã. Hiện nay, các bên cũng không tranh chấp đối với phần đất này. Do đó, phía bà H được tiếp tục sử dụng theo quy định.

Đối với 03 công đất tầm 3m, theo đo đạc thực tế có diện tích là 3.153,7m² thì bà S cho rằng lúc còn sống cụ S2 có cho mẹ của bà H mượn để sử dụng nhưng không có chứng cứ gì chứng minh. Trên thực tế thì từ năm 1992 bà H là người sử dụng phần đất này, đến năm 1993 thì bà H đăng ký hồ sơ địa chính và có tên trên

sơ đồ 14, đến năm 1994 thì bà H được cấp giấy CNQSD đất. Đến năm 2003 bà H xin đăng ký và được cấp đổi thành giấy CNQSD đất bìa đỏ năm 2004. Đến năm 2007 bà S tranh chấp và khiếu nại tại UBND xã, đến năm 2011 bà S khởi kiện tại Tòa án. Theo Công văn số 268/UBND-TNMT, ngày 29/6/2022 của UBND huyện G cho biết: *Thửa đất thực tế là của bà Nguyễn thị H quản lý sử dụng trước năm 1993 cho đến nay, có thể hiện tên trong sổ mục kê, sơ đồ 14, chứ không phải của cụ Bùi Văn S2. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H là do đăng ký cấp đổi từ giấy trắng viền xanh sang giấy đỏ năm 2003. Việc sử dụng đất của bà H cho đến thời điểm này UBND huyện chưa có nhận đơn phản ánh nào hay đơn khiếu nại nào từ phía gia đình bà S (BL 132). Từ cơ sở trên nên cấp sơ thẩm không thừa nhận đất là của cụ S2, nhưng lại không đưa những người thừa kế của cụ S2 vào tham gia tố tụng nên đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi, nghĩa vụ của họ. Do đó, cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng theo quy định tại khoản 2 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự mà tại cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.*

Ngoài ra, bị đơn không có yêu cầu phản tố đối với phần đất đang tranh chấp, nhưng cấp sơ thẩm tuyên xử giao đất cho người thừa kế của bà H là vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện theo quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Từ những nhận định nêu trên, chấp nhận kháng cáo của bà S về việc xem xét lại bản án sơ thẩm. Không chấp nhận ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà S. Ý kiến của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông B cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng là cơ sở xem xét. Thống nhất với đề nghị của Đại diện Viện Kiểm sát về việc: Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2024/DS-ST, ngày 21/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện Gò Quao, tỉnh Kiên Giang.

[6] *Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm:* Được xem xét khi vụ án được giải quyết lại.

- *Án phí dân sự phúc thẩm:* Bà S được hoàn trả lại tạm ứng án phí với số tiền là 300.000đ theo lai thu số 0005902, ngày 03/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Quao, tỉnh Kiên Giang.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của bà Bùi Thị S.

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2024/DS-ST, ngày 21/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện Gò Quao, tỉnh Kiên Giang .

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử sơ thẩm lại theo quy định pháp luật.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác được giải quyết trong quá trình xét xử sơ thẩm lại vụ án.

4. *Án phí dân sự phúc thẩm*: Bà Bùi Thị S được hoàn trả lại tạm ứng án phí với số tiền là 300.000đ theo lai thu số 0005902, ngày 03/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Quao, tỉnh Kiên Giang.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện Gò Quao;
- THA dân sự huyện Gò Quao;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

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

Đặng Thị Bích Vân

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán

Thẩm phán

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

Lê Quang Tấn

Trần Thị Chọn

Đặng Thị Bích Vân