

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 255/2022/DSPT

Ngày: 22-4-2022

“V/v tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy một phần văn bản thỏa thuận phân chia di sản, hủy chỉnh lý biến động đăng ký đất đai và một phần 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 Dương Tuấn Vinh

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn An

Bà Nguyễn Thị Thụy Vũ

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Kim Nhi – Thư ký viên.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh:

Ông Đỗ Thành Đạt - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 22 tháng 4 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 474/2021/TLPT-DS ngày 20 tháng 10 năm 2021 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy một phần văn bản thỏa thuận phân chia di sản, hủy chỉnh lý biến động đăng ký đất đai và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 25 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 399/2022/QĐ-PT ngày 23 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thúy P, sinh năm 1960; (Có mặt)

Địa chỉ: Khu phố Tân Phước, thị trấn Cần Giuộc, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà P (Văn bản ủy quyền ngày 19/11/2021): Ông Nguyễn Minh C, sinh năm 1977; (Có mặt)

Địa chỉ: X đường số 12, Kp Bình Cư 3, phường 6, thành phố Tân An, tỉnh Long An.

- Bị đơn: Bà Lê Thị A, sinh năm 1951; (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà A (Văn bản ủy quyền ngày 05/9/2020): Ông Nguyễn Thanh B, sinh năm 1986; (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Khu phố Tân Phước, thị trấn Cần Giuộc, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1935;

Địa chỉ: Khu phố Tân Phước, thị trấn Cần Giuộc, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

2. Bà Nguyễn Thị BB, sinh năm 1957;

Địa chỉ: C25/29 Ấp 3, xã Hưng Long, huyện Bình ChA, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà X, bà BB: Bà Nguyễn Thị Thúy P, sinh năm 1960; (có mặt).

(Theo văn bản ủy quyền ngày 29/01/2021)

Địa chỉ: Khu phố Tân Phước, thị trấn Cần Giuộc, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An;

3. Bà Nguyễn Thị Ngọc Th, sinh năm 1981;

4. Ông Nguyễn Thanh Kh, sinh năm 1983;

5. Bà Nguyễn Thị Ngọc Đ, sinh năm 1990;

Cùng địa chỉ: Khu phố Tân Phước, thị trấn Cần Giuộc, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

6. Ông Nguyễn Thanh Ph, sinh năm 1974;

Địa chỉ: 399/27, Liên Tỉnh 5, Phường 05, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1979;

Địa chỉ: Khu phố Tân Phước, thị trấn Cần Giuộc, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

8. Bà Nguyễn Thị Ngọc B, sinh năm 1972;

Địa chỉ: Y, Bùi Minh Trực, Phường 05, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

9. Bà Nguyễn Thị Ngọc Th1, sinh năm 1976,

Địa chỉ đăng ký hộ khẩu thường trú: Khu phố Tân Phước, thị trấn Cần Giuộc, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

Chỗ ở hiện tại: 1682, Whites ST, Des Plaines, IL, 60018, Hoa Kỳ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Th, ông Kh, bà Đ, ông Ph, ông T, bà B, bà Th1: Ông Nguyễn Thanh B, sinh năm 1986;

Địa chỉ: Khu phố Tân Phước, thị trấn Cần Giuộc, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

10. Ông Nguyễn Thanh B, sinh năm 1986; (Có mặt).

Địa chỉ: Khu phố Tân Phước, thị trấn Cần Giuộc, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

11. Ông Trần Hữu Ng, sinh năm 1960; (Có mặt).

Địa chỉ: Khu phố Tân Phước, thị trấn Cần Giuộc, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

12. Ủy ban nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn T Thanh – Chủ tịch;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hoài Thanh – Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường (theo văn bản ủy quyền ngày 31/12/2020); (Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).

13. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn Cường – Giám đốc; (Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

14. Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích Thủy (được chuyển đổi từ Văn phòng công chứng Cần Giuộc);

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Dũng – Trưởng Văn phòng; (Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số 16, đường Nguyễn Thái Bình, khu phố Hòa Thận 1, thị trấn Cần Giuộc, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Ngô Quang Th2, sinh năm 1942;

2. Ông Lê Tấn S, sinh năm 1951;

3. Ông Phạm Hữu B3, sinh năm 1941;

Địa chỉ: Khu phố Tân Phước, thị trấn Cần Giuộc, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 11/12/2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 05/01/2021, trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thúy P đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị X, bà Nguyễn Thị BB trình bày như sau:

Cha, mẹ của bà là ông Nguyễn Tấn Ng (chết năm 1964) và bà Nguyễn Thị X. Cha mẹ bà có hai người con là bà và bà Nguyễn Thị BB. Nguồn gốc phần đất tranh chấp trước đây là của ông M Mú (anh em với ông cố bà). Năm 1958, ông M cho ông cố bà phần đất này để ở cho đến nay. Năm 1970, căn cứ Luật người cày có ruộng thì chính quyền đã cấp cho mẹ bà là bà X phần đất này và được toàn quyền sử dụng từ đó đến nay.

Trong quá trình sử dụng đất, năm 1958, mẹ bà có đào ao lấy đất để đắp nền nhà ở và xài nước. Hiện nay cái ao nước vẫn còn tại một phần khu D và khu B. Phần đất gò là do đào ao lấy đất đắp lên, không phải mua đất từ nơi khác.

Đến năm 1982, bà xây quán (nhà tạm) tại một phần khu D trên thì cũng không ai có ý kiến gì. Năm 2000, bà cửa dừa và xây hàng rào giáp ranh với khu D của bà A. Ông H là chồng bà A khi đó còn sống cũng không tranh chấp, hiện nay hàng rào, nhà tạm vẫn còn.

Đối với phần đất tại khu C là lối đi vào nhà bà, bà đã sử dụng lối đi này từ năm 1958 đến nay. Ngoài ra, không còn ai khác sử dụng lối đi này.

Năm 2009, mẹ bà tặng cho lại cho bà phần đất này. Khi mẹ bà tặng cho bà phần đất này thì bà BB cũng biết và đồng ý, không có ý kiến phản đối gì. Bà BB cũng có lời khai xác định phần đất này là của bà và có ý kiến xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án. Mẹ bà cũng có lời khai xác định phần đất tranh chấp này đã tặng cho bà từ năm 2009, mẹ bà không còn liên quan gì đối với phần đất này nữa. Bà X và bà BB xác định không có yêu cầu khởi kiện gì trong vụ án này.

Sau đó, bà dự định chia đất lại cho hai người con thì phát hiện phần đất của bà tại các vị trí nêu trên được cho cấp nhằm cho phía bà A nay là thửa 1595.

Hiện phần đất này thì bà đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất. Ngoài ra, không còn ai khác sử dụng phần đất này. Phần nhà tạm cũng do bà quản lý, trước đây để làm quán nước chứ không ai sinh sống. Toàn bộ cây trồng, tài sản trên đất cũng là của bà trồng.

Do đó, nay bà khởi kiện yêu cầu:

- Yêu cầu hủy một phần văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế lập ngày 29/12/2016 được Văn phòng công chứng Cần Giuộc công chứng đối với thửa 1595, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại xã Tân Kim, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An (nay là tờ bản đồ số 59, đất tọa lạc tại khu phố Tân Phước, thị trấn Cần Giuộc, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An) có tổng diện tích đo đạc thực tế 232,6m² gồm các khu B diện tích 12,9m², khu C diện tích 22,5m², khu D diện tích 197,2m².

- Hủy chính lý biên động đăng ký đất đai do Chi nhA Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Cần Giuộc cấp cho bà Lê Thị A đối với thửa 1595, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại xã Tân Kim, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An (nay là tờ bản đồ số 59, đất tọa lạc tại khu phố Tân Phước, thị trấn Cần Giuộc, huyện Cần Giuộc,

tỉnh Long An) có tổng diện tích đo đạc thực tế 232,6m² gồm các khu B diện tích 12,9m², khu C diện tích 22,5m², khu D diện tích 197,2m².

- Yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Huỳnh H ngày 30/5/2013 đối với một phần thửa 1595, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại xã Tân Kim, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An (nay là tờ bản đồ số 59, đất tọa lạc tại khu phố Tân Phước, thị trấn Cần Giuộc, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An) có tổng diện tích đo đạc thực tế 232,6m² gồm các khu B diện tích 12,9m², khu C diện tích 22,5m², khu D diện tích 197,2m².

- Yêu cầu được tiếp tục sử dụng một phần thửa 1595, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại xã Tân Kim, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An (nay là tờ bản đồ số 59, đất tọa lạc tại khu phố Tân Phước, thị trấn Cần Giuộc, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An) có tổng diện tích đo đạc thực tế 232,6m² gồm các khu B diện tích 12,9m², khu C diện tích 22,5m², khu D diện tích 197,2m².

Đối với phần đất tại khu D là của bà A, nằm ngoài hàng rào của bà nên bà không tranh chấp.

Bà không tranh chấp tài sản trên đất. Trường hợp Tòa án xác định quyền sử dụng đất tranh chấp là của bà thì bà được quyền sở hữu toàn bộ tài sản trên đất. Ngược lại, trường hợp Tòa án xác định quyền sử dụng đất là của bị đơn thì bà không tranh chấp gì đối với phần đất bồi đắp cát nhà tạm, công sức đào ao do đất này lấy từ phần đất ao lên, bà sẽ tháo dỡ nhà, công trình kiến trúc trên đất để trả lại quyền sử dụng đất cho bị đơn. Đồng thời, ai có quyền sử dụng đất thì được quyền sở hữu cây trồng trên đất.

Bà xác định không còn bất kỳ yêu cầu khởi kiện gì khác. Đề nghị Tòa án giải quyết trong phạm vi yêu cầu khởi kiện của đương sự.

Bị đơn bà Lê Thị A, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc Th, ông Nguyễn Thanh Kh, bà Nguyễn Thị Ngọc Đ, ông Nguyễn Thanh Ph, ông Nguyễn Thanh T, bà Nguyễn Thị Ngọc B, bà Nguyễn Thị Ngọc Th1, ông Nguyễn Thanh B, tất cả do ông Nguyễn Thanh B là người đại diện trình bày trong qua trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa như sau:

Bà Lê Thị A và ông Nguyễn Huỳnh H (chết ngày 28/5/2014) là vợ chồng. Ông H và bà A có tất cả 08 người con gồm: Nguyễn Thanh B, Nguyễn Thanh T, Nguyễn Thị Ngọc B, Nguyễn Thanh Kh, Nguyễn Thanh Ph, Nguyễn Thị Ngọc Đ, Nguyễn Thị Ngọc Th, Nguyễn Thị Ngọc Th1. Bà A là vợ duy nhất của ông H; ông H không còn con riêng hay con nuôi nào khác.

Nguồn gốc phần đất tranh chấp trước năm 1945 là của ông nội chồng bà A sử dụng. Sau năm 1945, ông nội chồng để lại cho cha chồng bà A sử dụng. Năm 1975, cha chồng bà A để lại cho vợ chồng bà A sử dụng và đóng Thuế. Ngày 27/7/1998, chồng bà A là ông Nguyễn Huỳnh H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu và sử dụng ổn định. Cha mẹ ông H đều đã chết. Sau đó, do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị rách nên ông H làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận và được cấp giấy mới vào ngày 30/5/2013. Thời điểm

này thì ông H cũng tiến hành đăng ký chuyển đổi thửa 1595 từ đất lúa sang đất trồng cây hằng năm và sử dụng cho đến năm 2014 thì chồng bà A chết.

Năm 2016, các con của ông H và bà A trong gia đình lập văn bản thỏa thuận để lại phần đất này cho bà A.

Về quá trình sử dụng đất: Trước năm 1992, hiện trạng là ao cá do bà con trong xóm đào để đắp nền nhà nên hình thành ao cá và bờ mương đất lúa. Sau năm 1992, bà X đã mượn ao cá để tưới tiêu và trồng trọt, bờ mương thì làm quán tạm để kinh doanh tạp hóa. Năm 2008, bà X xây hàng rào bằng cột bê tông và lưới B40 bao quanh phần ao cá và nhà tạm. Lúc đó, vợ chồng bà A có đến trao đổi nhưng bà X hứa khi nào cần sử dụng thì bà X sẽ trả lại. Sự việc này các bên chỉ nói miệng, không có văn bản thỏa thuận gì và cũng không tranh chấp tại cơ quan có thẩm quyền.

Hiện phần đất này thì bà P đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất. Ngoài ra, không còn ai khác sử dụng phần đất này. Toàn bộ cây trồng, tài sản trên đất cũng là của bà P.

Nay bà A phản tố yêu cầu:

Yêu cầu bà Nguyễn Thị Thúy P phải trả lại cho bà A phần đất Thộc thửa 1595, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại xã Tân Kim, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An (nay là tờ bản đồ số 59, đất tọa lạc tại khu phố Tân Phước, thị trấn Cần Giuộc, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An) có tổng diện tích đo đạc thực tế 232,6m² gồm các khu B diện tích 12,9m², khu C diện tích 22,5m², khu D diện tích 197,2m².

Bà A xác định phần đất tại khu A Thộc một phần thửa 665 Thộc quyền sử dụng của bà P nên không tranh chấp. Đối với phần đất tại khu Đ là của bà A như phía bà P trình bày.

Bà A và các đồng thừa kế của ông H không tranh chấp tài sản trên đất. Trường hợp Tòa án xác định quyền sử dụng đất tranh chấp là của bà P thì bà P được quyền sở hữu toàn bộ tài sản trên đất. Ngược lại, trường hợp Tòa án xác định quyền sử dụng đất là của bà A thì bà P có nghĩa vụ tháo dỡ nhà, công trình kiến trúc trên đất để trả lại quyền sử dụng đất cho bà. Đồng thời, ai có quyền sử dụng đất thì được quyền sở hữu cây trồng trên đất. Bà A và các đồng thừa kế khác của ông H không có yêu cầu gì về việc chuyển đổi loại đất này do việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất không phát sinh chi phí gì và không ảnh hưởng đến giá đất tại địa phương. Hiện thửa đất 1595 do bà A đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà A đang giữ, không cầm cố, thế chấp cho các nhân, tổ chức nào để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ.

Ông B xác định ông có mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án khi Tòa án triệu tập, được Tòa án xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Ông đã được Tòa án tiến hành hòa giải, lấy lời khai đầy đủ,

ông cũng đã có ý kiến trình bày quyền và lợi ích hợp pháp của mình cho Tòa án. Do đó, đề nghị Tòa án tiếp tục tiến hành xét xử vụ án, không quay lại thủ tục hòa giải, công khai chứng cứ và các thủ tục tố tụng khác. Ông B xác định không còn bất kỳ yêu cầu khởi kiện gì khác. Đề nghị Tòa án giải quyết trong phạm vi yêu cầu khởi kiện của đương sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hữu Ng trình bày: Ông thống nhất toàn bộ phần trình bày của bà P.

Phần đất tranh chấp là của cha mẹ bà P cho riêng bà P. Ông không liên quan và không có lợi ích, yêu cầu gì trong vụ án này. Do đó, bà P có toàn quyền quyết định mọi vấn đề liên quan đến nội dung vụ án. Ông không có liên quan gì và cũng không có yêu cầu gì.

Ngoài ra, trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, ông cũng đã được bà P thông báo toàn bộ nội dung vụ án, ông thống nhất với toàn bộ phần trình bày của bà P. Trong vụ án này, ông không có yêu cầu khởi kiện và ý kiến bổ sung nào khác. Do đó, đề nghị Tòa án tiếp tục tiến hành xét xử vụ án, không quay lại thủ tục hòa giải, công khai chứng cứ và các thủ tục tố tụng khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Cần Giuộc có văn bản trình bày như sau: Qua sao lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Huỳnh H, bà Lê Thị A đối với thửa 1595, tờ bản đồ số 59, đất tọa lạc tại khu phố Tân Phước, thị trấn Cần Giuộc, huyện Cần Giuộc thì không tìm thấy hồ sơ lưu trữ. Do đó, Ủy ban huyện chưa thể xác định có đúng theo trình tự, thủ tục, đối tượng sử dụng đất hay không. Do bận công việc nên Ủy ban huyện xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Long An có văn bản trình bày như sau: Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Long An tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Do bận công tác nên Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Long An xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Nguyễn Thị B Th1 có văn bản trình bày như sau: Văn phòng công chứng Nguyễn Thị B Th1 có công chứng văn bản thỏa thuận phân chia di sản của ông Nguyễn Huỳnh H, số công chứng 27160, quyền số 28TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/12/2016. Việc công chứng đúng quy trình, hồ sơ đầy đủ và đúng quy định pháp luật. Do đó, đề nghị không chấp nhận yêu cầu hủy một phần văn bản thỏa thuận phân chia di sản. Do bận công việc nên Văn phòng công chứng xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án các cấp.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 25 tháng 3 năm 2021, Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thúy P về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy một phần văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế, yêu cầu hủy chính lý biên động đăng ký đất

đai và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” đối với bị đơn bà Lê Thị A tại một phần thửa 1595, có tổng diện tích đo đạc thực tế 232,6m² gồm các khu B diện tích 12,9m², khu C diện tích 22,5m², khu D diện tích 197,2m², tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại xã Tân Kim, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An (nay là tờ bản đồ số 59, đất tọa lạc tại khu phố Tân Phước, thị trấn Cần Giuộc, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An).

1.1. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Huỳnh H ngày 30/5/2013 đối với một phần thửa 1595, có tổng diện tích đo đạc thực tế 232,6m² gồm các khu B diện tích 12,9m², khu C diện tích 22,5m², khu D diện tích 197,2m², tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại xã Tân Kim, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An (nay là tờ bản đồ số 59, đất tọa lạc tại khu phố Tân Phước, thị trấn Cần Giuộc, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An).

1.2. Vô hiệu một phần văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế lập ngày 29/12/2016 được Văn phòng công chứng Cần Giuộc công chứng đối với một phần thửa 1595, có tổng diện tích đo đạc thực tế 232,6m² gồm các khu B diện tích 12,9m², khu C diện tích 22,5m², khu D diện tích 197,2m², tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại xã Tân Kim, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An (nay là tờ bản đồ số 59, đất tọa lạc tại khu phố Tân Phước, thị trấn Cần Giuộc, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An).

1.3. Hủy chỉnh lý biến động đăng ký đất đai do Chi nhA Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Cần Giuộc cấp cho bà Nguyễn Thị A ngày 11/01/2017 đối với một phần thửa 1595, có tổng diện tích đo đạc thực tế 232,6m² gồm các khu B diện tích 12,9m², khu C diện tích 22,5m², khu D diện tích 197,2m², tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại xã Tân Kim, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An (nay là tờ bản đồ số 59, đất tọa lạc tại khu phố Tân Phước, thị trấn Cần Giuộc, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An).

1.4. Bà Nguyễn Thị Thúy P được quyền tiếp tục sử dụng một phần thửa 1595, có tổng diện tích đo đạc thực tế 232,6m² gồm các khu B diện tích 12,9m², khu C diện tích 22,5m², khu D diện tích 197,2m², tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại xã Tân Kim, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An (nay là tờ bản đồ số 59, đất tọa lạc tại khu phố Tân Phước, thị trấn Cần Giuộc, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An).

Bà Lê Thị A có nghĩa vụ nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 831710 cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để Th hồi, điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp bà Lê Thị A không nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Cơ quan hành chính nhà nước có thẩm quyền, Cơ quan Tài nguyên môi trường, Chi nhA Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Cần Giuộc căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền để Th hồi, chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng cho các bên đương sự theo quy định tại khoản 6 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014.

Bà Nguyễn Thị Thúy P được liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại một phần thửa 1595, có tổng diện tích đo đạc thực tế 232,6m² gồm các khu B diện tích 12,9m², khu C diện tích 22,5m², khu D diện tích 197,2m², tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại xã Tân Kim, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An (nay là tờ bản đồ số 59, đất tọa lạc tại khu phố Tân Phước, thị trấn Cần Giuộc, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An) theo quy định của pháp luật về đất đai.

Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 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 của Tòa án.

Các đương sự không được ngăn cản các bên thực hiện quyền của người được xác lập quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án. Trường hợp các bên vi phạm việc sử dụng đất đã được xác định theo bản án, quyết định của Tòa án thì có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án ra quyết định cưỡng chế thi hành án.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị A về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Thúy P phải trả lại cho bà A phần đất Thộc một phần thửa 1595, có tổng diện tích đo đạc thực tế 232,6m² gồm các khu B diện tích 12,9m², khu C diện tích 22,5m², khu D diện tích 197,2m², tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại xã Tân Kim, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An (nay là tờ bản đồ số 59, đất tọa lạc tại khu phố Tân Phước, thị trấn Cần Giuộc, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An).

(Vị trí tứ cận, loại đất nêu trên được xác định theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 542-2020 của công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ ngày 25/6/2020 và được chi nhA văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Cần Giuộc duyệt ngày 29/6/2020 – kèm theo bản án).

Ngoài ra, bản án còn quyết định về chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ, án phí, quyền kháng cáo.

Ngày 31 tháng 3 năm 2021, bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Phía bị đơn trình bày: Không có căn cứ để xác định quá trình cấp đất cho ông Nguyễn Huỳnh H là không đúng quy trình, cấp sơ thẩm chỉ căn cứ lời khai của những người làm chứng để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là chưa Thuyết phục. Đề nghị bác yêu cầu của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn

Nguyên đơn đề nghị y án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát trình bày quan điểm: Tại hồ sơ vụ án thể hiện Ủy ban nhân dân huyện Cần Giuộc xác định phần đất tranh chấp hiện do gia đình bà P sử dụng nhưng không xác định mốc thời gian. Theo các nhân chứng lâu năm tại địa phương xác định phần đất này gia đình bà P sử dụng từ lâu, khi bà P sử dụng có xây cất hàng rào, nhà tạm nhưng gia đình bà A không phản đối từ đó

xác định việc cấp đất là không đúng đối tượng sử dụng đất. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, y án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về Tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định và hợp lệ nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo của bị đơn đề nghị bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Đối với phần diện tích đất tranh chấp:

Nguyên đơn - bà P trình bày cha bà là ông Nguyễn Tấn Ng (chết năm 1964) và mẹ bà là bà Nguyễn Thị X. Cha mẹ bà có hai người con là bà và bà Nguyễn Thị BB. Nguồn gốc phần đất tranh chấp trước đây là của ông Mười Mú (anh em với ông cố bà). Năm 1958, ông Mười cho ông cố bà phần đất này để ở cho đến nay. Năm 1970, căn cứ Luật người cày có ruộng thì chính quyền đã cấp cho mẹ bà là bà X phần đất này và được toàn quyền sử dụng từ đó đến nay. Trong quá trình sử dụng đất, năm 1958, mẹ bà có đào ao lấy đất để đắp nền nhà ở và sử dụng ao lấy nước để sinh hoạt, trên bờ ao có trồng hàng dừa. Hiện nay cái ao nước vẫn còn tại một phần khu D và khu B. Phần đất gò là do đào ao lấy đất đắp lên. Đến năm 1982, bà xây quán (nhà tạm) tại một phần khu D để buôn bán. Năm 2000, bà cửa hàng dừa và xây hàng rào giáp ranh với khu D của bà A. Ông H là cha bà A khi đó còn sống cũng không tranh chấp, hiện nay gốc dừa cũ và hàng rào, nhà tạm vẫn còn. Đối với phần đất tại khu C là lối đi vào nhà bà, bà đã sử dụng lối đi này từ năm 1958 đến nay. Năm 2009, mẹ bà tặng cho lại cho bà phần đất này. Khi mẹ bà tặng cho bà phần đất này thì bà BB cũng biết và đồng ý, không có ý kiến phản đối gì. Sau đó, bà dự định chia đất lại cho hai người con thì phát hiện phần đất của bà đang sử dụng nhưng cấp nhầm cho phía bà A nay là thửa 1595. Do đó, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà.

Ngược lại, người đại diện cho bị đơn - ông Trần Thanh B trình bày nguồn gốc phần đất tranh chấp trước năm 1945 là của ông nội chồng bà A sử dụng. Sau năm 1945, ông nội chồng để lại cho cha chồng bà A sử dụng. Năm 1975, cha chồng bà A để lại cho vợ chồng bà A sử dụng và đóng Thuế đầy đủ. Ngày 27/7/1998, chồng bà là ông Nguyễn Huỳnh H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu. Sau đó, do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị rách nên ông H làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận và được cấp giấy mới vào ngày 30/5/2013. Thời điểm này thì ông H cũng tiến hành đăng ký chuyển đổi thửa 1595 từ đất lúa sang đất trồng cây hằng năm và sử dụng cho đến năm 2014 thì chồng bà A chết. Năm 2016, các con vợ chồng bà A trong gia đình lập văn bản thỏa thuận để lại phần đất này cho bà A.

Về quá trình sử dụng đất: Phía bị đơn xác định, trước năm 1992, hiện trạng là ao cá do bà con trong xóm đào để đắp nền nhà của bà X nên hình thành ao cá và bờ nương đất lúa. Sau năm 1992, bà X đã mượn ao cá để tưới tiêu và trồng trọt, bờ nương thì làm quán tạm để kinh doanh tạp hóa. Năm 2008, bà X xây hàng rào bằng cột bê tông và lưới B40 bao quanh phần ao cá và nhà tạm. Lúc đó, bà A có ngăn cản nhưng bà X hứa khi nào cần sẽ trả lại. Sự việc này các bên chỉ nói miệng, không có văn bản thỏa thuận gì và cũng không tranh chấp tại cơ quan có thẩm quyền. Hiện phần đất này thì bà P đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất. Ngoài ra, không còn ai khác sử dụng phần đất này. Toàn bộ cây trồng, tài sản trên đất cũng là của bà P.

[2.2] Hội đồng xét xử đánh giá chứng cứ:

Tại công văn số 618/CCTT-CN-VPĐKĐĐ ngày 09/3/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Cần Giuộc đã cung cấp hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất của ông Nguyễn Huỳnh H, hồ sơ cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H và hồ sơ thừa kế quyền sử dụng đất của bà A. Theo hồ sơ thể hiện, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H là cấp lần đầu, theo bản đồ không ảnh, không đo đạc thực tế và không ký giáp ranh với các chủ sử dụng đất liền kề. Sau khi ông H chết, bà A và các con của ông H làm văn bản thỏa thuận phân chia di sản và đăng ký kê khai cấp giấy cũng qua trích lục bản đồ địa chính, không tiến hành đo đạc, ký giáp ranh với các chủ sử dụng đất liền kề, trong đó có thửa 1595 mà các bên đang tranh chấp. Do việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà A không đo đạc thực tế nên không thể chỉ căn cứ vào diện tích, số thửa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà còn phải căn cứ vào nguồn gốc, quá trình sử dụng đất để xác định chủ thể có quyền sử dụng đất.

Qua xem xét, thẩm định tại chỗ phần đất tranh chấp ngày 12/3/2021, trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, các đương sự cũng thống nhất toàn bộ phần đất tranh chấp hiện do phía bà P sử dụng. Phần đất này nằm ở vị trí trước sân và căn nhà của bà P đang sử dụng. Đồng thời, nằm trọn trong khuôn viên hàng rào kiên cố nhà bà P. Cụ thể như sau, phần đất gồm khu C là lối đi vào nhà bà P (nhà này có vợ chồng bà P đang sinh sống). Lối đi là đường đan đã có từ lâu, có từ trước năm 1975 đến nay. Khu B là ao bà P sử dụng để nuôi cá và một phần sân trước nhà bà P. Phần ao này cũng đã có từ lâu, chỉ có gia đình bà P sử dụng. Khu D là phần đất giáp ao, có hàng rào lưới B40, trụ bê tông nhà bà P xây rào từ khoảng năm 2000 để ngăn cách toàn bộ khuôn viên nhà bà P với các khuôn viên khác. Hàng rào xung quanh phần đất tranh chấp nối dài bốn phía hết đất nhà bà P chứ không chỉ riêng tại phần đất tranh chấp. Đồng thời, tại khu D còn có căn nhà tạm do bà P cất từ rất lâu để bán quán nước.

Để làm rõ nguồn gốc, quá trình sử dụng phần đất tranh chấp thì Tòa án đã có văn bản gửi Ủy ban nhân dân thị trấn Cần Giuộc để được cung cấp thông tin. Theo công văn trả lời số 178/UBND-ĐC ngày 24/02/2021 của Ủy ban nhân dân thị trấn Cần Giuộc thì hiện phần đất tranh chấp do bà Nguyễn Thị Thúy P là

người đang sử dụng. Quá trình sử dụng từ thời gian nào đến thời gian nào thì Ủy ban không nắm rõ. Như vậy, nội dung công văn cũng xác định phần đất tranh chấp là do bà P sử dụng, bà A hiện nay hoàn toàn không sử dụng phần đất này. Tuy nhiên, nội dung công văn không xác định được việc sử dụng cụ thể từ thời gian nào đến thời gian nào. Do đó, Tòa án đã tiến hành xác minh những người dân sống lâu năm tại địa phương.

Cụ thể, theo biên bản lấy lời khai ngày 12/3/2021, người làm chứng ông Lê Tấn S và ông Phạm Hữu B là người sống lâu năm tại địa phương, các ông không có mối quan hệ họ hàng và mâu thuẫn gì với bà P và bà A, trình bày như sau:

Từ khi các ông còn nhỏ thì chỉ thấy cha mẹ bà P sử dụng phần đất tranh chấp, hoàn toàn không thấy gia đình bà A sử dụng. Gia đình bà P đã cất nhà phía sau phần đất tranh chấp để ở. Lối đi tranh chấp thì gia đình bà P sử dụng nhiều đời. Quán nước có từ khoảng năm 1960, gia đình bà P cất để bán nước. Còn ao thì đã có từ trước năm 1960, đến năm 1963 thì hạn, không có nước nên bà con trong xóm (trong đó có ông) đến xin mẹ bà P vét ao sâu hơn để lấy nước sử dụng. Khi đó, các ông chỉ xin bà X (mẹ bà P) chứ không hề biết gì về gia đình bà A. Nhà bà A cách đó cũng gần nhưng cũng không thấy có ý kiến phản đối gì về việc gia đình bà X sử dụng đất. Những người làm chứng khác theo biên bản lấy lời khai ngày 13/8/2020 gồm ông Phạm Văn Thọ, ông Nguyễn Văn Thông là người sống lâu năm tại địa phương cũng đều xác định nguồn gốc đất là từ cha mẹ bà P cho lại bà P, phía bà A hoàn toàn không sử dụng phần đất này. Như vậy, lời trình bày của những người làm chứng cũng xác định phần đất tranh chấp do phía gia đình bà P sử dụng từ những năm 1960 đến nay. Phía bà A hoàn toàn không có quá trình sử dụng đất.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người làm chứng ông Nguyễn Quang Th cũng xác định ranh đất của bà A và bà P là hàng dừa, trong quá trình sử dụng thì bà X đốn dừa và xây hàng rào lưới B40 như hiện nay, gia đình bà A hoàn toàn không sử dụng phần đất tranh chấp. Đại diện phía bị đơn - Ông B cũng thừa nhận trước đây tại vị trí hàng rào là hàng dừa. Ông B cho rằng hàng dừa là do gia đình ông trồng nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Đồng thời, Ông B thừa nhận gia đình bà P là người phá bỏ hàng dừa này để làm hàng rào đứng ranh hàng dừa. Như vậy, bà P là người trực tiếp sử dụng phần đất tranh chấp từ trước đến nay và đứng vị trí ranh hàng rào như hiện tại.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà A trình bày phần đất này gia đình bà cho bà P mượn để sử dụng nhưng cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc cho mượn đất, bà P cũng không thừa nhận sự việc này. Tòa án đã đề nghị bà A cung cấp người làm chứng để chứng minh có sự việc cho mượn đất nhưng bà A hoàn toàn không cung cấp được và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Đồng thời, phía bị đơn cũng thừa nhận phần đất này do bà P là người trực tiếp sử dụng đất, toàn bộ tài sản và cây trồng trên đất đều do phía bà P trồng và làm. Bà A hoàn toàn không có quá trình sử dụng hay tài sản gì trên đất. Nhà bà A cách vị trí tranh chấp khoảng 50 mét nhưng bà A cũng

không có ý kiến gì về việc bà P sử dụng đất. Đến khi bà P chuẩn bị làm thủ tục chia đất cho con thì phát hiện đất bà P đang sử dụng do bà A đứng tên thì bà A mới có ý kiến phản đối và tranh chấp đến nay.

Từ những căn cứ trên, có cơ sở xác định nguồn gốc đất là của cha mẹ bà P, gia đình bà P trực tiếp sử dụng và tặng cho lại bà P, bà A hoàn toàn không sử dụng đất. Tuy nhiên, do khi kê khai cấp giấy thì cấp theo bản đồ không ảnh nên phần đất khu B, C, D bị cấp nhầm cho phía ông H. Thời điểm ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do gia đình bà P sử dụng nên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H là không đúng đối tượng sử dụng đất. Sau khi ông H chết, bà A và các con lập thủ tục thừa kế trên cơ sở giấy chứng nhận đã cấp cho ông H không phù hợp quy định pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy bản án sơ thẩm là có căn cứ, phù hợp với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Do không được chấp nhận kháng cáo, bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo luật định tuy nhiên bà Lê Thị A là người cao tuổi nên được miễn nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 306 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức Th, miễn, giảm, Th, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị A; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 25 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị A được miễn nộp.

Về quyền yêu cầu thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại TpHCM;
- TAND tỉnh Long An;
- Cục THADS tỉnh Long An;

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

- Các đương sự;
- Lưu: HS, VT, (HKN).

Dương Tuấn Vinh

