

Bản án số: 617/2023/DS-PT

Ngày: 11-9-2023

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất,  
huỷ văn bản phân chia di sản thừa  
kế, huỷ 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 Vương Minh Tâm

Các Thẩm phán: Ông Ngô Mạnh Cường

Ông Nguyễn Văn Minh

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Văn Duẩn, 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 Cao Thị Hạnh, Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 9 năm 2023, 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 362/2023/TLPT-DS ngày  
23 tháng 6 năm 2023, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, huỷ văn bản phân  
chia di sản thừa kế, huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2023/DS-ST ngày 27 tháng 4 năm 2023 của  
Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2182/2023/QĐPT-DS  
ngày 25 tháng 8 năm 2023; giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Ngô Thị N, sinh năm 1960 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số Tổ 4, Ấp 6, xã P T, huyện C Đ, tỉnh Long An.

**Người đại diện theo ủy quyền của bà Nhi:** Anh Phan Thành K, sinh năm  
1988 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp , xã P T, huyện C Đ, tỉnh Long An.

**- Bị đơn:** Bà Lâm Thị L, sinh năm 1955 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp X C, xã T L, huyện Huyện C Đ, tỉnh Long An.

**Người đại diện theo ủy quyền của bà Luôn:** Anh Phan Bá Tn, sinh năm 1975

(có mặt);

Địa chỉ: Khu 8, thị trấn Huyện C Đ, huyện Huyện C Đ, tỉnh Long An.

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

1. Ủy ban nhân dân huyện Huyện C Đ, tỉnh Long An;

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Đào Hữu T - Chức vụ: Quyền Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Huyện C Đ (xin vắng mặt).

2. Văn phòng công chứng Lê Hồng B T;

Địa chỉ: TTTM Khg G, Khu 3, thị trấn Huyện C Đ, huyện Huyện C Đ, tỉnh Long An.

*Người đại diện theo pháp luật:* Bà Lê Hồng Bảo T - Chức vụ: Trưởng Văn phòng (vắng mặt).

3. Anh Phan Thành K, sinh năm 1986 (vắng mặt);

4. Anh Phan Thành K, sinh năm 1988 (có mặt);

5. Anh Phan Thành B, sinh năm 1990 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp 6, xã P T, huyện C Đ, tỉnh Long An.

6. Chị Phan Thị Hồng H, sinh năm 1981 (vắng mặt);

Địa chỉ: , Phường 14, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Chị Phan Thị Kim T, sinh năm 1984 (vắng mặt);

Địa chỉ: phường Phước Bình, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của anh Khiêm, anh Bảo, chị Huệ, chị Tuyền:*  
Anh Phan Thành K, sinh năm 1988 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp 6, xã P T, huyện C Đ, tỉnh Long An.

8. Anh Võ Văn S, sinh năm 1974 (vắng mặt);

9. Anh Võ Khắc B, sinh năm 1979 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp X Ch, xã T L, huyện Huyện C Đ, tỉnh Long An.

10. Anh Võ Văn H, sinh năm 1976 (vắng mặt);

Địa chỉ: ỏ 1, khu phố 11, phường TCH, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Bà Ngô Thị N là nguyên đơn.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện đề ngày 22 tháng 10 năm 2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Ngô Thị N do anh Phan Thành K đại diện trình bày:*

Thửa đất số 186, loại đất NTS, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã P T, huyện C Đ, tỉnh Long An có nguồn gốc là của ông nội chồng bà Ngô Thị N là ông Phan Văn Kỳ khai hoang sử dụng rồi cho lại cha chồng bà Nhi là ông Phan Văn Thê. Ông Thê trước khi chết có cho lại đất cho con là ông Phan Thành Báu. Ông Báu được Ủy ban nhân dân huyện Huyện C Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 599571 ngày 12/6/1997 trong đó có thửa đất số 186. Đến năm 2018, ông Báu chết nên bà Nhi là vợ cùng các con là Phan Thành K, Phan Thành K, Phan Thành B, Phan Thị Hồng H, Phan Kim Tuyền lập Văn bản phân chia tài sản thừa kế do Văn phòng công chứng Hoàn Hảo (nay là Văn phòng công chứng Lê Hồng Bảo Trân) công chứng ngày 15/01/2019, số công chứng 177, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD để giao quyền cho bà Nhi được toàn quyền định đoạt đối với thửa đất số 186 nên bà Nhi được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 186.

Trước đây, thửa 186 là cái ao sen, ông bà của anh Khoa là ông Kỳ sử dụng để trữ nước ngọt để sử dụng cho gia đình và những hộ xung quanh. Khoảng năm 1980 -1983 có đề nên phân ao đã bồi lấp dần. Đến năm 1990 - 1995, vợ ông Thê là bà Phạm Thị Đê có cho vợ chồng bà Hoa, ông Có là cha mẹ chồng bà Luôn mượn để cấy lúa xung quanh cái ao. Đến khi cha mẹ chồng bà Luôn chết thì bà Luôn cho rằng đất này là của gia đình bà Luôn nên san lấp bằng phẳng để trồng lúa đến nay không chịu trả. Phía ông Báu và bà Nhi từ khi cấp giấy thì không có sử dụng đất. Khi khởi kiện thì bà Nhi khởi kiện yêu cầu trả lại thửa đất 186, diện tích 657m<sup>2</sup> nhưng khi đo đạc diện tích thực tế là 563,7m<sup>2</sup> thuộc khu A nên bà Nhi thay đổi yêu cầu khởi kiện buộc bà Luôn trả lại diện tích 563,7m<sup>2</sup> đất thuộc khu A theo Mẫu trích đo địa chính số 39PT-2021 ngày 18/6/2021 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Huyện C Đ duyệt ngày 23/6/2021. Đến năm 2020, anh Khoa là con bà Nhi đã xịt thuốc trên thửa 186 nên hiện nay đất để trống.

Đối với yêu cầu phản tố của bà Luôn yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 599571 do Ủy ban nhân dân huyện Huyện C Đ cấp cho ông Phan Thành Báu đối với thửa đất số 186, hủy một phần Văn bản phân chia tài sản thừa kế do Văn phòng công chứng Hoàn Hảo công chứng đối với thửa đất số 186, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 871431 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho bà Ngô Thị N đối với thửa đất số 186, công nhận cho bà Lâm Thị L được quyền sử dụng thửa đất số 186 thì bà Nhi không đồng ý.

*Bị đơn bà Lâm Thị L trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và có đơn phản tố đề ngày 22 tháng 4 năm 2022 như sau:*

Bà Luôn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Nhi. Cha mẹ chồng của bà Luôn với vợ chồng ông Báu, bà Nhi có quan hệ họ hàng chung ông bà nên được ông bà chia đất sử dụng chung giáp ranh với nhau. Thửa đất số 186 có nguồn gốc của mẹ chồng bà là bà Phan Thị Hoa sử dụng đến năm 1972 thì bà lấy chồng là

ông Võ Văn Hồng cùng sử dụng đến khi ông Hồng chết năm 1980 thì bà và các con đã là anh Sơn, anh Hà, anh Bình sử dụng đến khi các con có gia đình thì bà sử dụng đến nay. Trước đây, khi cha mẹ chồng bà Luôn sử dụng đất thì phần đất này là đất trồng, lên liếp cấy lúa còn lỗ trống thì chăn nuôi vịt, sau này đất bồi đắp bằng phẳng trồng lúa. Trong quá trình sử dụng đất thì ông Báu có yêu cầu bà xác định ranh giới đất nên bà và ông Báu, bà Nhi cùng con trai ông Báu là anh Phan Thành K đã xác định được ranh giới hai bên, lúc này ông Báu có cắm cột mốc ranh giới bằng trụ bê tông dọc theo đất ông Báu. Do nhà bà Luôn ở xã T L nên không biết là ông Báu đã kê khai và được Ủy ban nhân dân huyện Huyện C Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 186 mà bà Luôn đang sử dụng. Sau khi ông Báu chết, bà Nhi và các con bà Nhi đã làm văn bản phân chia tài sản thừa kế để lại đất cho bà Nhi và bà Nhi được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lúc này anh Khoa là con bà Nhi yêu cầu bà sang nhà để xác định ranh giới đất và anh Khoa đã chỉ ranh đất của bà Nhi sang thửa 186 của bà Luôn nên phát sinh tranh chấp theo đo đạc thực tế là 563,7m<sup>2</sup> thuộc khu A. Ông Báu, bà Nhi trước và sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn chưa sử dụng đất ngày nào. Do đó, bà Luôn phản tố như sau:

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 599571 do Ủy ban nhân dân huyện Huyện C Đ cấp cho ông Phan Thành Báu ngày 12/6/1997 đối với thửa đất số 186, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã P T, huyện C Đ, tỉnh Long An.

- Hủy một phần Văn bản phân chia tài sản thừa kế do Văn phòng công chứng Hoàn Hảo (nay là Văn phòng công chứng Lê Hồng Bảo Trân) công chứng ngày 15/01/2019, số công chứng 177, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 186, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã P T, huyện C Đ, tỉnh Long An.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 871431 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho bà Ngô Thị N ngày 11/02/2019 đối với thửa đất số 186, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã P T, huyện C Đ, tỉnh Long An.

- Công nhận cho bà Lâm Thị L được quyền sử dụng thửa đất số 186 theo đo đạc thực tế, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã P T, huyện C Đ, tỉnh Long An.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Huyện C Đ trình bày ý kiến được thể hiện tại Văn bản số 2308/UBND-TD ngày 17/4/2023 như sau:*

Theo Văn bản số 1513/CN.VPĐKĐĐ-KTLT ngày 31/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Huyện C Đ thì hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Thành Báu đối với thửa đất 186 đã bị thất lạc. Về nguồn gốc, diễn biến quá trình sử dụng đất đối với thửa đất 186 thì thể hiện tại Văn bản số 359/UBND ngày 28/3/2023 của Ủy ban nhân dân xã Phước Tuy. Đối với yêu cầu của bà Lâm Thị L về hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 186 mà Ủy ban nhân dân huyện Huyện C Đ cấp cho ông Phan Thành Báu thì Ủy ban đề nghị Tòa án xét xử theo quy định. Ủy ban đề nghị được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Lê Hồng Bảo  
Trân có lời trình bày:*

Văn bản phân chia tài sản thừa kế do Văn phòng công chứng Hoàn Hảo (nay là Văn phòng công chứng Lê Hồng Bảo Trân) công chứng ngày 15/01/2019, số công chứng 177, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 186, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã P T, huyện C Đ, tỉnh Long An được thực hiện đúng và đầy đủ theo quy định của pháp luật. Trong thời gian niêm yết công khai tại địa phương không có ai tranh chấp hay khiếu nại nên Văn phòng công chứng không đồng ý yêu cầu hủy văn bản phân chia tài sản thừa kế của bà Luôn. Văn phòng công chứng Lê Hồng Bảo Trân đề nghị được vắng mặt đến khi bản án có hiệu lực pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phan Thành K, anh Phan Thành K, anh Phan Thành B, chị Phan Thị Hồng H, chị Phan Thị Kim T do anh Phan Thành K đại diện trình bày:*

Anh Khoa, anh Khiêm, anh Bảo, chị Huệ, chị Tuyền là con của ông Báu, bà Nhi. Các anh chị đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Nhi, không đồng ý yêu cầu phản tố của bà Luôn.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ Văn S, anh Võ Khắc B, anh Võ Văn H có lời trình bày:*

Anh Sơn, anh Bình, anh Hà là con của bà Luôn, ông Hồng. Thửa đất 186 có nguồn gốc của ông bà nội của anh Sơn, anh Bình, anh Hà là bà Phan Thị Hoa quản lý sử dụng từ năm 1965 rồi để lại cho cha mẹ là bà Luôn, ông Hồng sử dụng từ năm 1972 đến năm 1980 thì ông Hồng chết rồi bà Luôn sử dụng. Năm 2005, bà Hoa làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất các thửa 184, 185, 187, 223 cho anh Sơn, trong đó có phần diện tích của thửa 186 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Hoa. Thực tế thì đất này bà Luôn vẫn quản lý sử dụng. Việc ông Báu đi kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 186 là không đúng đối tượng. Nay anh Sơn, anh Bình, anh Hà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Nhi, đồng ý yêu cầu phản tố của bà Luôn. Anh Sơn, anh Bình, anh Hà đề nghị được vắng mặt trong quá trình giải quyết của Tòa án các cấp.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2023/DS-ST ngày 27 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã tuyên xử:*

Căn cứ các Điều 26, 34, 37, 39, 147, 273 và 483 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 2, 73 Luật Đất đai năm 1993; Điều 105 Luật Đất đai năm 2003; Điều 99 Luật Đất đai năm 2013; Các Điều 12, 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị N về việc yêu cầu bà Lâm Thị L trả lại thửa đất số 186 phần khu A diện tích 563,7m<sup>2</sup>, loại đất NTS, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã P T, huyện C Đ, tỉnh Long An.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lâm Thị L về việc yêu cầu:

2.1. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 599571 do Ủy ban nhân dân huyện Huyện C Đ cấp cho ông Phan Thành Báu ngày 12/6/1997 đối với thửa đất số 186 phần khu B diện tích 31,5m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã P T, huyện C Đ, tỉnh Long An.

2.2. Hủy một phần Văn bản phân chia tài sản thừa kế do Văn phòng công chứng Hoàn Hảo (nay là Văn phòng công chứng Lê Hồng Bảo Trân) công chứng ngày 15/01/2019, số công chứng 177, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 186 phần khu B diện tích 31,5m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã P T, huyện C Đ, tỉnh Long An.

2.3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 871431 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho bà Ngô Thị N ngày 11/02/2019 đối với thửa đất số 186, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã P T, huyện C Đ, tỉnh Long An.

2.4. Công nhận cho bà Lâm Thị L được quyền sử dụng đối với thửa đất số 186 phần khu B diện tích 31,5m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã P T, huyện C Đ, tỉnh Long An.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Lâm Thị L về việc yêu cầu:

3.1. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 599571 do Ủy ban nhân dân huyện Huyện C Đ cấp cho ông Phan Thành Báu ngày 12/6/1997 đối với thửa đất số 186 phần khu A diện tích 563,7m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã P T, huyện C Đ, tỉnh Long An.

3.2. Hủy một phần Văn bản phân chia tài sản thừa kế do Văn phòng công chứng Hoàn Hảo (nay là Văn phòng công chứng Lê Hồng Bảo Trân) công chứng ngày 15/01/2019, số công chứng 177, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 186 phần khu A diện tích 563,7m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã P T, huyện C Đ, tỉnh Long An.

3.3 Công nhận cho bà Lâm Thị L được quyền sử dụng thửa đất số 186 phần khu A diện tích 563,7m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã P T, huyện C Đ, tỉnh Long An.

Thửa đất số 186 gồm khu A diện tích 563,7m<sup>2</sup> và khu B diện tích 31,5m<sup>2</sup> được thể hiện trên Bản trích đo địa chính số 39PT-2021 ngày 18/6/2021 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Huyện C Đ duyệt ngày 23/6/2021.

Người được thi hành án và người phải thi hành án có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

Trường hợp bên 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 (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về phần các chi phí tố tụng, về án phí, các quy định về thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 08/5/2023 nguyên đơn bà Ngô Thị N làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu chấp nhận khởi kiện của bà, sửa bản án sơ thẩm.

*Tại phiên tòa phúc thẩm*, trong phần tranh luận các đương sự trình bày như sau:

- *Anh Khoa đại diện bà Nhĩ trình bày*: Vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và cho rằng Thừa đất 186 do vợ ông Thể là bà Đề cho vợ chồng bà Hoa, ông Có là cha mẹ chồng bà Luôn mượn từ năm 1980 sử dụng chứ không phải cho luôn, khi cho mượn chỉ nói miệng chứ không có chứng cứ chứng minh. Bà Hoa, ông Có sử dụng rồi để lại bà Luôn là con dâu sử dụng tới năm 2020 nên bà Nhĩ khởi kiện đòi lại. Khoảng năm 2000-2003, ông Báu cho bà Luôn cầm cọc đỡ để cho bà Luôn sử dụng đất chứ không có việc cầm để xác định ranh giới. Hơn nữa, năm 1992 thửa đất 186 đã được Nhà nước cấp giấy trắng cho ông Báu đến năm 1997 thì Nhà nước cấp lại giấy đỏ cho ông Báu, đất vẫn ghi nguồn gốc đất là do ông bà để lại.

- *Anh Thiên đại diện bà Luôn trình bày*: Nguồn gốc đất do mẹ chồng bà Luôn sử dụng từ năm 1962 đến năm 1972 cho lại con là ông Hồng sử dụng. Đất không phải là ao sen vì ruộng nước mặn nên sen không sống được. Bà Luôn sử dụng đất có những nhân chứng đã xác định. Do ruộng sạt lở nên bà Luôn mới thỏa thuận với ông Báu cầm cọc để cho dễ làm chứ thực chất toàn bộ thửa 186 gồm khu A, B là của bà Luôn. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm đã tuyên.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến*:

Về việc chấp hành pháp luật: Xét thấy, Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, các thành viên Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý đến giai đoạn xét xử phúc thẩm.

Về yêu cầu kháng cáo của đương sự: Bản án sơ thẩm đã căn cứ vào các chứng cứ thu thập trong hồ sơ vụ án, xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị N về việc yêu cầu bà Lâm Thị L trả lại thửa đất số 186 phần khu A diện tích 563,7m<sup>2</sup>, loại đất NTS, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã P T, huyện C Đ, tỉnh Long An. Và chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Lâm Thị L là có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Ngô Thị N, giữ y 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, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:*

[1] Về thủ tục tố tụng: Xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án gồm tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy văn bản phân chia di sản thừa kế, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ các Điều 26, 37, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Long An là có căn cứ.

Nguyên đơn bà Ngô Thị N kháng cáo trong thời hạn luật định, nên vụ án được xem xét theo trình tự phúc thẩm, theo Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn:

[2.1] Theo Mảnh trích đo địa chính số 39PT-2021 ngày 12/6/2021 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Huyện C Đ duyệt ngày 23/6/2021 thì thửa đất 186 đo đạc diện tích thực tế gồm khu A 563,7m<sup>2</sup> do bà Luôn quản lý sử dụng và khu B 31,5m<sup>2</sup> do bà Nhi quản lý sử dụng, thuộc tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã P T, huyện C Đ, tỉnh Long An. Bà Nhi cho rằng thửa 186 có nguồn gốc là của ông nội chồng bà Nhi là ông Phan Văn Kỳ khai hoang tạo thành cái ao sen để trữ nước ngọt sử dụng và cho các hộ dân xung quanh lấy nước sử dụng. Sau đó, ông Kỳ cho lại ông Phan Văn Thê là cha chồng bà Ngô Thị N sử dụng. Sau đó, vợ ông Thê là bà Đề cho vợ chồng bà Hoa, ông Có là cha mẹ chồng bà Luôn mượn từ năm 1980 sử dụng. Lúc này có đề nên phân ao đã bồi lấp dần. Khi bà Hoa, ông Có chết thì bà Luôn sử dụng thửa 186 đến nay không trả lại cho ông Báu do ông Báu đã được cha là ông Thê cho thửa đất 186 nên ông Báu mới được Ủy ban nhân dân huyện Huyện C Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 599571 ngày 12/6/1997. Đến năm 2018, ông Báu chết nên bà Nhi là vợ cùng các con là anh Khiêm, anh Khoa, anh Bảo, chị Huệ, chị Tuyền lập Văn bản phân chia tài sản thừa kế do Văn phòng công chứng Hoàn Hảo công chứng để giao quyền cho bà Nhi được toàn quyền định đoạt đối với thửa đất số 186. Cho nên, bà Nhi được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, bà Nhi yêu cầu bà Luôn trả lại thửa 186 khu A diện tích 563,7m<sup>2</sup> cho bà Nhi.

[2.2] Bị đơn bà Luôn cho rằng thửa đất số 186 có nguồn gốc của mẹ chồng bà là bà Phan Thị Hoa sử dụng từ năm 1962 đến năm 1972 thì bà lấy chồng là ông Võ Văn Hồng cùng sử dụng đến khi ông Hồng chết năm 1980 thì bà và các con là anh Sơn, anh Hà, anh Bình sử dụng đến khi các con có gia đình thì bà sử dụng đến nay. Trước đây, khi cha mẹ chồng bà Luôn sử dụng đất thì phần đất này là đất trồng, lên liếp cấy lúa còn lỗ trống thì chăn nuôi vịt, sau này đất bồi đắp bằng phẳng trồng lúa chứ không phải cái ao sen như nguyên đơn trình bày. Bà Luôn với ông Báu cũng đã xác định được ranh giới đất của thửa 186. Tuy nhiên, do nhà bà Luôn ở xã T L nên không biết là ông Báu đã kê khai thửa đất 186 và được Ủy ban nhân dân huyện Huyện C Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà Luôn đang sử dụng chứ thực tế ông Bá, bà Nhi trước và sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn chưa sử dụng đất ngày nào. Sau khi ông Báu chết, bà Nhi và các con bà Nhi đã làm văn bản phân chia tài sản thừa kế để lại đất cho bà Nhi và bà Nhi được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi phát sinh tranh chấp.

[3] Về hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

[3.1] Tại Văn bản số 1797/CN.VPĐKĐĐ-KTLT ngày 30/3/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Huyện C Đ và Văn bản số 2308/UBND-TD ngày 17/4/2023 của Ủy ban nhân dân huyện Huyện C Đ phúc đáp cho Tòa án điều trình bày không cung cấp hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 186 do thất lạc hồ sơ.

[3.2] Tại Văn bản số 485/CV-UBND ngày 23/3/2022 và Văn bản số 419/UBND ngày 07/4/2023 của Ủy ban nhân dân xã Phước Tuy phúc đáp cho Tòa án thể hiện trước khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Báu đối với thửa đất 186 thì thửa 186 do ông Báu đứng tên sổ mục kê đất.

[4] Đánh giá việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

[4.1] Theo các văn bản phúc đáp trên của Ủy ban cũng như ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện Huyện C Đ thì không thể hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Phan Thành Báu thửa đất số 186 có đúng đối tượng hay không. Cho nên, cần phải xác minh quá trình sử dụng đất thực tế để xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có đúng đối tượng hay không.

[4.2] Căn cứ lời trình bày của nguyên đơn và bị đơn thì thực tế kể từ năm 1980 gia đình bà Luôn đã quản lý, sử dụng thửa đất 186 phần khu A đến năm 2020 mới xảy ra tranh chấp. Bà Nhi cho rằng thửa 186 có nguồn gốc ông nội chồng bà Nhi là ông Kỳ khai hoang sử dụng rồi để lại cho cha chồng bà Nhi là ông Thê sử dụng. Năm 1980, vợ ông Thê là bà Đê cho vợ chồng bà Hoa, ông Có là cha mẹ chồng bà Luôn mượn sử dụng rồi bà Luôn sử dụng đến khi tranh chấp năm 2020. Tuy nhiên, việc cho mượn thì bà Nhi không có chứng cứ để chứng minh. Ngược lại, bà Luôn đã sử dụng thửa đất 186 phần khu A từ năm 1980 đến năm 2020 là đã trên 30 năm. Ngoài việc thừa nhận của nguyên đơn và bị đơn về thời gian sử dụng đất của bà Luôn thì theo các nhân chứng sinh sống gần phần đất tranh chấp là ông Lê Công Cuộc, ông Phạm Văn Bổng, ông Lê Công Nhủ, bà Võ Thị Lệ, bà Nguyễn Thị Hương, bà Nguyễn Thị Ngày, ông Phan Văn Lớn, ông Ngô Hoàng Anh đều xác định đất này trước đây khoảng trước năm 1980 bà Hoa là mẹ chồng bà Luôn canh tác rồi để lại cho vợ chồng bà Luôn sử dụng đến khi tranh chấp. Do đó, năm 1997 Ủy ban nhân dân huyện Huyện C Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Báu đối với thửa đất số 186 phần khu A là không đúng đối tượng, trái với quy định của pháp luật tại khoản 1 Điều 2 của Luật Đất đai năm 1993, làm ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất của bà Luôn.

[5] Do Ủy ban nhân dân huyện Huyện C Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 186 phần khu A không đúng đối tượng nên bà Nhi khởi kiện yêu cầu bà Luôn trả lại thửa 186 phần khu A là không có căn cứ chấp nhận.

[6] Đối với yêu cầu phản tố của bà Luôn:

[6.1] Như nhận định trên, Ủy ban nhân dân huyện Huyện C Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Thành Báu năm 1997 đối với thửa đất số 186 phần khu A không đúng đối tượng nên chấp nhận yêu cầu của bà Luôn về hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 186 phần khu A.

[6.2] Do một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 186 phần khu A bị hủy nên xác định việc bà Nhi cùng các con là anh Khiêm, anh Khoa, anh Bảo, chị Huệ, chị Tuyến lập Văn bản phân chia tài sản thừa kế do Văn phòng công chứng Hoàn Hảo công chứng để giao quyền cho bà Nhi được toàn quyền định đoạt đối với thửa đất số 186 phần khu A là không đúng nên cần chấp nhận yêu cầu của bà Luôn hủy bỏ một phần văn bản tài sản thừa kế đối với phần diện tích khu A.

[6.3] Xác định quyền sử dụng đất thửa 186 phần khu A do bà Luôn quản lý sử dụng ổn định thời gian dài trên 30 năm không ai tranh chấp nên chấp nhận yêu cầu của bà Luôn, công nhận quyền sử dụng đất khu A cho bà Luôn theo quy định tại Điều 73 của Luật Đất đai năm 1993, Điều 105 Luật Đất đai năm 2003 và Điều 99 Luật Đất đai năm 2013.

[6.4] Đối với yêu cầu của bà Luôn về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 871431 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho bà Ngô Thị N ngày 11/02/2019 đối với thửa đất số 186: Căn cứ vào mục 2 phần II của Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Luôn được cấp thông qua văn bản thỏa thuận phân chia tài sản thừa kế là thủ tục hành chính, không phải cấp lần đầu nên không phải tuyên hủy. 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 của Tòa án. Do đó, không chấp nhận yêu cầu này của bà Luôn.

[6.5] Đối với yêu cầu của bà Luôn về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy Văn bản phân chia tài sản thừa kế, công nhận cho bà Luôn quyền sử dụng đất đối với phần đất thửa 186 tại khu B diện tích 31,5m<sup>2</sup> là không có căn cứ chấp nhận. Bởi vì khu B do bà Luôn và ông Báu đã xác định ranh giới từ khoảng năm 2000-2003, có đóng cọc bê tông làm ranh và bà Nhi đã sử dụng khu B không ai tranh chấp tới năm 2020, bà Luôn cũng không có chứng cứ chứng minh việc cắm cọc ranh là tạm thời.

Từ những phân tích trên, xét Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nhi về việc yêu cầu bà Luôn trả lại thửa đất số 186 khu A. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Luôn về việc hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 599571 do Ủy ban nhân dân huyện Huyện C Đ cấp cho ông Báu đối với thửa đất 186 phần khu A, hủy một phần Văn bản phân chia tài sản thừa kế do Văn phòng công chứng Hoàn Hảo công chứng đối với thửa 186 phần khu A, công nhận cho bà Luôn được quyền sử dụng thửa đất số 186 phần khu A. Không chấp nhận yêu cầu của bà Luôn về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy văn bản phân chia tài sản thừa kế, công nhận cho bà Luôn được quyền sử dụng đối với thửa đất số 186 phần khu B là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn kháng cáo nhưng cũng không đưa ra chứng cứ, tài liệu nào mới. Do vậy Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bà Ngô Thị N là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

[8] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Ngô Thị N. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 17/2023/DS-ST ngày 27/4/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

Áp dụng Điều 2, 73 Luật Đất đai năm 1993; Điều 105 Luật Đất đai năm 2003; Điều 99 Luật Đất đai năm 2013; Các Điều 12, 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị N về việc yêu cầu bà Lâm Thị L trả lại thửa đất số 186 phần khu A diện tích 563,7m<sup>2</sup>, loại đất NTS, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã P T, huyện C Đ, tỉnh Long An.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lâm Thị L về việc yêu cầu:

2.1. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 599571 do Ủy ban nhân dân huyện Huyện C Đ cấp cho ông Phan Thành Báu ngày 12/6/1997 đối với thửa đất số 186 phần khu B diện tích 31,5m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã P T, huyện C Đ, tỉnh Long An.

2.2. Hủy một phần Văn bản phân chia tài sản thừa kế do Văn phòng công chứng Hoàn Hảo (nay là Văn phòng công chứng Lê Hồng Bảo Trân) công chứng ngày 15/01/2019, số công chứng 177, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 186 phần khu B diện tích 31,5m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã P T, huyện C Đ, tỉnh Long An.

2.3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 871431 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho bà Ngô Thị N ngày 11/02/2019 đối với thửa đất số 186, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã P T, huyện C Đ, tỉnh Long An.

2.4. Công nhận cho bà Lâm Thị L được quyền sử dụng đối với thửa đất số 186 phần khu B diện tích 31,5m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã P T, huyện C Đ, tỉnh Long An.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Lâm Thị L về việc yêu cầu:

3.1. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 599571 do Ủy ban nhân dân huyện Huyện C Đ cấp cho ông Phan Thành Báu ngày 12/6/1997 đối với thửa đất số 186 phần khu A diện tích 563,7m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã P T, huyện C Đ, tỉnh Long An.

3.2. Hủy một phần Văn bản phân chia tài sản thừa kế do Văn phòng công chứng Hoàn Hảo (nay là Văn phòng công chứng Lê Hồng Bảo Trân) công chứng ngày 15/01/2019, số công chứng 177, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 186 phần khu A diện tích 563,7m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã P T, huyện C Đ, tỉnh Long An.

3.3 Công nhận cho bà Lâm Thị L được quyền sử dụng thửa đất số 186 phần khu A diện tích 563,7m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã P T, huyện C Đ, tỉnh Long An.

Thửa đất số 186 gồm khu A diện tích 563,7m<sup>2</sup> và khu B diện tích 31,5m<sup>2</sup> được thể hiện trên Mảnh trích đo địa chính số 39PT-2021 ngày 18/6/2021 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Huyện C Đ duyệt ngày 23/6/2021.

Người được thi hành án và người phải thi hành án có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

Trường hợp bên 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 (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

4/ Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Ngô Thị N là người cao tuổi nên được miễn án phí phúc thẩm.

5/ Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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.

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

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;

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

- TAND tỉnh Long An;
- VKSND tỉnh Long An;
- Cục THADS tỉnh Long An;
- Đường sự;
- Lưu (An - Trú).

**Vương Minh Tâm**

## **CÁC THẨM PHÁN**

## **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Ngô Mạnh Cường**

**Nguyễn Văn Minh**

**Vương Minh Tâm**