

Bản án số: 249/2024/DS-PT

Ngày: 12 - 11 - 2024

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trương Văn Tâm

*Các Thẩm phán:* Ông Cao Xuân Long

Bà Nguyễn Thị Ngọc Anh

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Hoàng Lê Thanh Hà - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu:** Bà Bùi Thị Doan - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 12 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 196/2024/TLPT-DS ngày 03 tháng 10 năm 2024 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 76/2024/DS-ST ngày 03 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 296/2024/QĐ-PT ngày 21/10/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 274/2024/QĐ-PT ngày 31/10/2024, Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị P, sinh năm 1970; nơi cư trú: Tổ C, ấp C, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Hoàng Tiến A, sinh năm 1995; nơi cư trú: Thôn L, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. (Có mặt).

2. Bị đơn: Bà Đỗ Thị C, sinh năm 1950; nơi cư trú: Tổ B, Ấp C, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Đinh Bình T, sinh năm 1982; nơi cư trú: Ấp C, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Duy B, sinh năm 1972 - Luật sư thuộc Văn phòng L1, Đoàn Luật sư thành phố H. (Có mặt).

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

3.1. Ủy ban nhân dân huyện X; địa chỉ: Quốc lộ E, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Thị Trang Đ, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện X. (Vắng mặt).

3.2. Văn phòng C1; địa chỉ: B T, khu phố T, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Xuân D, chức vụ: Trưởng Văn phòng. (Vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Bà Đỗ Thị C là bị đơn trong vụ án.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* Theo đơn kiện và quá trình tố tụng giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Năm 2009, bà Lê Thị P và vợ chồng bà Đỗ Thị C, ông Đinh Văn H thỏa thuận nhận chuyển nhượng chung thửa đất 52 tờ bản đồ số 12 xã H, huyện X, diện tích khoảng gần 6.000m<sup>2</sup> của bà Hoàng Thị L (đã chết); giá chuyển nhượng 200.000.000 đồng, mỗi bên 100.000.000 đồng. (Thỏa thuận miệng, không lập thành văn bản).

Thỏa thuận bà C và ông H đại diện giao dịch chuyển nhượng và giao tiền chuyển nhượng đất với bà L, khi nhận đất sử dụng bà P mới trả tiền cho vợ chồng bà C, ông H. (Thỏa thuận miệng, không lập thành văn bản).

Năm 2010, vợ chồng bà C thỏa thuận bán lại phần đất của ông H, bà C cho bà P giá 200.000.000 đồng, bà P cũng đồng ý. Tuy nhiên khi hỏi giấy đỏ để ra lập thủ tục chuyển nhượng thì bà P mới biết thửa đất 52 tờ bản đồ số 12 xã H, huyện X vẫn đứng tên bà L, vợ chồng bà C chưa được bà L ký giấy mua bán do vợ chồng bà C mới trả 100 triệu đồng là số tiền mà bà P đưa cho vợ chồng bà C. Sau đó vợ chồng bà C nói không đủ tiền mua chung nên không mua nữa.

Ngày 14/01/2010 bà L thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 52 tờ bản đồ số 12 xã H, huyện X, diện tích là 5.731m<sup>2</sup>, được UBND huyện X cấp GCNQSD đất số D 0590373 ngày 24/11/1994 cho bà P, giá chuyển nhượng là 180.000.000 đồng, được Văn phòng C1 công chứng số 064 quyền số 01/2010 TP/CC-SCC/HĐGD;

Sau khi nhận chuyển nhượng bà P lập thủ tục đo đạc cấp đổi thì mới biết, diện tích đất thửa 52 là 3.999m<sup>2</sup>, sau đó bà P được UBND huyện X đổi thành GCQSD đất số BA 589242 ngày 28/4/2010;

Sau khi được cấp đổi GCNQSD đất, bà P cho bà C và ông H trồng mì canh tác trên đất khoảng 01 năm, sau 01 năm bà P lấy đất lại canh tác, khi nhận đất do tin tưởng nhau không đo đạc lại.

Đến năm 2019, nhà nước đo đạc lại để chỉnh lý hiện trạng sử dụng đất, khi bà P chỉ ranh đo đạc thì bà C ngăn cản không cho bà P chỉ hết ranh thửa đất số 52, tờ bản đồ số 12 xã H, huyện X; phần diện tích đất bà C lấn chiếm sử dụng không cho bà P chỉ ranh theo đo đạc thực tế là 682m<sup>2</sup>.

Bà P yêu cầu bà C phải trả lại cho bà P diện tích đất 682m<sup>2</sup> (42a) thuộc một phần thửa đất 52 (mới 42) tờ bản đồ số 12 (mới 51) xã H, huyện X.

\* Theo đơn phản tố và quá trình tố tụng giải quyết vụ án, bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Diện tích 682m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 42, TĐĐ số 12 (tương ứng TĐĐ số 51) tại xã H, huyện X có nguồn gốc do vợ chồng bà C mua của ông Lê Văn T1 (đã chết) vào năm 1989 (trước đó ông T1 mua của bà Hoàng Thị L năm 1988 và năm 1989 bán lại cho vợ chồng bà C). Phần đất này trước đây thuộc một phần thửa 52 (diện tích = 3.998m<sup>2</sup>), TĐĐ số 12 (theo GCNQSDĐ số vào số 00398 ... OSDD 0373 do UBND huyện X cấp cho Hoàng Thị L vào ngày 24/11/1994). Khi mua phần đất này có sự chứng kiến của ông Nguyễn Văn H1 trú tại: tổ A, ấp C, xã H, huyện X, trên đất chỉ có 02 có cây Điều. Sau đó, vợ chồng bà C đã trồng thêm 11 cây điều như hiện nay. Tại thời điểm mua, giữa phần đất tranh chấp và phần đất còn lại của bà L có hàng rào Dâm Bụt và một gốc Bông Gòn, hiện gốc cây và hàng Dâm Bụt vẫn còn tồn tại trên đất (khi mua bà L chỉ chỉ ranh, không đo đạc cắm mốc thực tế và sau đó có những hộ dân sử dụng đất giáp ranh chứng kiến việc sử dụng đất, có con rể của bà Hoàng Thị L tên là Nguyễn Quang T2, sinh năm 1975 trú tại ấp C, xã H, huyện X biết rất rõ). Đặc biệt, sau khi bà P mua đất của bà L, nguyên đơn đã chặt bỏ cây Điều trên đất và trồng cây Tiêu như hiện trạng và ranh giới như trên, chứng tỏ phần đất nguyên đơn mua của bà L chỉ là phần đất đang trồng Tiêu hiện nay, không có việc mua thêm phần đất của bà C như nguyên đơn khai báo.

Sau khi bà C mua đất và canh tác, thu hoạch ổn định cho đến thời điểm tranh chấp đã gần 31 năm không có ai tranh chấp và bà C cũng không biết phần đất này đã được cấp sổ đỏ cho phía bà L vào ngày 24/11/1994 như hồ sơ vụ án đã thể hiện.

Tại thời điểm 2010 nguyên đơn mua đất của bà L, hai bên ký kết hợp đồng với nhau như thế nào và sau đó nguyên đơn được cấp sổ đỏ như thế nào thì bà C không biết.

Đến năm 2020 nguyên đơn do phát sinh lòng tham khi thấy phần đất tranh chấp đã thuộc giấy chứng nhận của mình nên mới khiếu kiện đòi đất. Tại “Biên bản hoà giải” ngày 25/06/2020 cán bộ địa chính xã H đã ghi nhiều nội dung không chính xác và không rõ ràng và sau hơn 05 tháng bà C mới được cấp 01 bản “Biên bản hoà giải” và đọc lại mới thấy có nhiều nội dung không chính xác. Thực tế, phần đất thửa 53, TĐĐ số 12, thuộc xã H (kế cận thửa 52) do bà C mua của gia đình chồng bà P và năm 1994 bà C đã được cấp sổ đỏ chứ không như biên bản này thể hiện là mua của ông Lê Văn T1 (chỉ mua của ông T1 một phần thửa 52). Nội dung biên bản còn thể hiện ranh giới giữa thửa 53 và 52 là hàng Dâm Bụt cũng không chính xác. Sở dĩ cán bộ địa chính ghi như vậy là do họ xác định diện tích theo thực tế của thửa 53 bao gồm cả phần đất tranh chấp, vì vậy biên bản nêu: “2 thửa đất số 53, TĐĐ số 2, cụ thể như sau: Hướng Bắc giáp đường đất, pháp lý là 13,92m, tuy nhiên thực tế là 30,92m. Hướng Nam giáp đất của ông Nguyễn Văn H2, pháp lý là 17,13m, tuy nhiên thực tế là 38,14m”. Tiếp theo, biên bản này thể hiện lời khai của bà C cho rằng thửa 52 do 02 bên mua chung với giá 200 triệu và sau đó bà C đã để lại cho bà P cũng không chính xác, chỉ vì bà C tin tưởng cán bộ địa chính không đọc lại biên bản trước khi ký nên mới như vậy. Tại bản tự khai nộp cho toà án bà C đã khai rõ phần đất tranh chấp mua của ông T1 (có nguồn gốc do bà L bán cho ông T1 năm 1988), việc cấp sổ đỏ cho bà L vào năm 1994 là thiếu chính xác: do bà L tự ý kê khai khi đã bán đất, cấp sổ đỏ nhằm đối tượng, không thực hiện các thủ tục ký giáp ranh, không đo đạc, xác minh thực tế.

Tuy nhiên, tại “Biên bản hoà giải” cơ sở và tại “Đơn khởi kiện” chính nguyên đơn đã thừa nhận thửa đất số 52 do nguyên đơn và bị đơn mua chung, chứng tỏ phần

đất tranh chấp do bà C mua. Tuy nhiên, nội dung nguyên đơn cho rằng hai bên mua chung vào năm 2009, với giá 200.000.000 đồng và sau đó bà C đã để lại cho nguyên đơn là không chính xác. Phần đất tranh chấp bà C mua từ năm 1989 (tuổi cây Điều thể hiện rõ), phần đất còn lại nguyên đơn mua của bà L vào năm 2010, vì vậy, không thể có việc hai bên mua chung với giá 200.000.000 đồng vào năm 2009. Nguyên đơn còn cho rằng bị đơn đã chuyển nhượng cho mình, vậy giá chuyển nhượng là bao nhiêu, thanh toán lúc nào, văn bản nào thể hiện việc chuyển nhượng? nguyên đơn hoàn toàn không có chứng cứ chứng minh. Mặt khác, nguyên đơn cho rằng “Vợ chồng bà C đồng ý chuyển nhượng cho nguyên đơn sử dụng. Các bên ra văn phòng công chứng để làm hợp đồng chuyển nhượng, do sổ đỏ lúc đó đứng tên bà L nên bà L làm thủ tục chuyển nhượng trực tiếp cho tôi”, như vậy, nguyên đơn đã biết rõ trên đất tranh chấp có trồng Điều nhưng sau khi mua nguyên đơn không chăm sóc, thu hoạch, sau đó chỉ chặt cây Điều trên phần của mình để trồng Tiêu, không chặt cây Điều của bà C và đến 2019 mới biết thiếu khoảng 1.000m<sup>2</sup> là hoàn toàn vô lý. Đồng thời, nếu nguyên đơn cho rằng bị đơn đã chuyển nhượng cho mình, có nghĩa cây trồng trên đất cũng đã thuộc quyền sở hữu của nguyên đơn, vậy tại sao nguyên đơn lại yêu cầu toà án tuyên buộc bị đơn chặt bỏ cây Điều để trả lại đất cho nguyên đơn? Như vậy là nguyên đơn tự mâu thuẫn với chính mình. Hơn nữa, tại thời điểm 2019 khi cơ quan chức năng tổ chức đo đạc lại, 02 phần đất của hai bên gồm thửa 42(42a) của bị đơn và thửa 42 của nguyên đơn (theo Bản đồ 2019) đã được nguyên đơn xác nhận ranh giới nhưng sau đó nguyên đơn lại cho rằng thửa 42 (42a) là đất của mình lại càng vô lý.

Từ những cơ sở trên, bị đơn nhận thấy phần đất tranh chấp có diện tích 682m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 42 (42a), TĐĐ số 12 (số mới 51) tại xã H, huyện X giữa nguyên đơn và bị đơn có nguồn gốc do vợ chồng bà C mua của ông Lê Văn T1 vào năm 1989 và đã canh tác, sử dụng ổn định gần 31 năm, vì vậy, năm 1994 phía UBND huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Hoàng Thị L theo GCNQĐĐ số vào số 00398 .../ QSDD 0373 ngày 24/11/1994 là thiếu chính xác và cần phải được tuyên hủy một phần quyết định hành chính cá biệt số 398, ngày 24/11/1994 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 579 cá nhân, tuyên hủy GCNQSDĐ số vào số 00398 ... QSĐĐ: 0373 ngày 24/11/1994 đã cấp cho phía bà Hoàng Thị L và tuyên hủy GCNQSDĐ số BA 589242 ngày 28/04/2010 đã cấp cho bà Lê Thị P.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn yêu cầu:

- Công nhận quyền sử dụng diện tích đất 682m<sup>2</sup> (42a) thuộc một phần thửa 42 (số cũ: 52), TĐĐ số 51 (số cũ: 12) tại xã H, huyện X cho bà Đỗ Thị C.

- Hủy một phần quyết định số 398/QĐ-UBH, ngày 24/11/1994 của UBND huyện X về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào số 00398 .../QSĐĐ/0373 ngày 24/11/1994 cho bà Hoàng Thị L; tuyên một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 064, quyền số 01/2010 TPCC-SCC/HĐGD ngày 14/01/2010 giữa bên chuyển nhượng: Bà Hoàng Thị L và bên nhận chuyển nhượng: Bà Lê Thị P vô hiệu và tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 589242 ngày 28/04/2010 cấp cho bà Lê Thị P.

\* Tại bản án dân sự sơ thẩm số 76/2024/DS-ST ngày 03 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc đã quyết định như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị P về “Tranh chấp quyền sử dụng đất” với bà Đỗ Thị C.

1.1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà Đỗ Thị C trả cho bà Lê Thị P diện tích đất 74m<sup>2</sup> (34a), thuộc một phần thửa đất 34 (cũ: Số 52) tờ bản đồ số 51 (cũ: Số A) xã H, huyện X.

1.2. Buộc bà Đỗ Thị C giao trả cho bà Lê Thị P diện tích đất 682m<sup>2</sup> (42a) thuộc một phần thửa đất 42 (cũ: Số 52) tờ bản đồ số 51 (cũ: Số A) xã H, huyện X.

Trường hợp bà C không tự nguyện thực hiện giao trả đất cho bà P thì bà P được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền thi hành án theo quy định của pháp luật.

1.3. Ghi nhận việc bà Lê Thị P tự nguyện thanh toán cho bà Đỗ Thị C giá trị 06 cây điều loại C là số tiền 2.025.000đ (Hai triệu không trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của bà Đỗ Thị C về việc: yêu cầu công nhận quyền sử dụng diện tích đất 682m<sup>2</sup> (42a) thuộc một phần thửa 42 (số cũ: 52), TĐĐ số 51 (số cũ: 12) tại xã H, huyện X cho bà C; yêu cầu hủy một phần quyết định số 398/QĐ-UBH ngày 24/11/1994 của UBND huyện X; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0590373 do UBND huyện X cấp ngày 24/11/1994 cho bà Hoàng Thị L và yêu cầu tuyên bố một phần hợp đồng đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng C1 công chứng số 064 quyền số 01/2010 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/01/2010 vô hiệu.

(Diện tích, vị trí nêu tại phần quyết định của bản án này theo Sơ đồ vị trí tỉ lệ 1/500 do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B lập ngày 08/4/2024).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, nghĩa vụ do chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo.

\* Ngày 19/7/2024 bị đơn bà Đỗ Thị C kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để xét xử lại.

\* Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn bổ sung yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, trường hợp có căn cứ hủy bản án sơ thẩm thì giải quyết theo quy định; các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về thay đổi nội dung kháng cáo: Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thay đổi nội dung kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, trường hợp có căn cứ hủy bản án sơ thẩm thì giải quyết theo quy định. Xét thấy, việc thay đổi nội dung kháng cáo không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi nội dung kháng cáo của người đại diện của bị đơn.

- Về xác định người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Lê Thị P khởi kiện yêu cầu bà Đỗ Thị C giao trả quyền sử dụng diện tích đất 682m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 52, tờ bản đồ 12, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho bà Lê Thị P. Bà Đỗ Thị C hiện đang sử dụng phần diện tích đất này và cho

rằng vợ chồng bà Đỗ Thị C, ông Đinh Văn H nhận chuyển nhượng diện tích đất tranh chấp của ông T1 vào năm 1989. Bà Đỗ Thị C có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp cho bà Đỗ Thị C và hủy một phần giấy chứng nhận cấp cho bà Hoàng Thị L vào năm 1994, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Lê Thị P năm 2010 đối với diện tích đất tranh chấp; tuyên vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Hoàng Thị L và bà Lê Thị P đối với phần diện tích đất tranh chấp.

Theo lời khai của các đương sự, bà Hoàng Thị L và ông Đinh Văn H đã chết trước khi bà Lê Thị P khởi kiện. Tuy nhiên, Tòa sơ thẩm không xác minh để đưa những người thừa kế của họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên là vi phạm khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của họ.

- Chưa xác minh thời điểm bắt đầu sử dụng đất tranh chấp của gia đình bị đơn:

Tại biên bản hòa giải ngày 25/6/2020, ông Nguyễn Văn H1 là người chứng kiến việc ông T1 giao đất cho gia đình bà Đỗ Thị C đã xác định ranh giới ông T1 giao đất cho gia đình bà Đỗ Thị C đến hàng dâm bụt hiện hữu. Tuy nhiên, bà Đỗ Thị C không đưa ra được các chứng cứ về việc nhận chuyển nhượng đất của ông T1. Bà Lê Thị P cũng xác nhận tại biên bản lấy lời khai ngày 23/11/2021 về tứ cận đất bà Hoàng Thị L chỉ ranh giao trên thực địa là từ hàng rào dâm bụt nhưng nghĩ bà Hoàng Thị L đã giao đất đủ nên không thắc mắc. Như vậy với những chứng cứ trong hồ sơ vụ án chỉ có cơ sở xác định vợ chồng bà Đỗ Thị C sử dụng đất tranh chấp từ trước năm 2010. Đối với thời điểm gia đình bị đơn bắt đầu sử dụng việc sử dụng đất tranh chấp từ năm 1989 đến năm 2010 như bị đơn khai thì chưa được Tòa sơ thẩm làm rõ. Vì vậy, cần thu thập thêm tài liệu là hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà Đỗ Thị C đối với thửa 53 và lấy lời khai của những người thừa kế của ông T1 để xác định thời điểm vợ chồng bà Đỗ Thị C, ông Đinh Văn H nhận chuyển nhượng đất của ông T1. Ngoài ra cũng cần thu thập hồ sơ xác định ranh giới đất khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đo vẽ để thành lập bản đồ năm 2019 và độ tuổi cây điều trên đất để xác định thời điểm bắt đầu sử dụng đất của gia đình bà Đỗ Thị C.

Do cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giải quyết sơ thẩm lại theo thủ tục chung.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Xét kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị C:

- Nguyên đơn bà Lê Thị P khai mua chung đất với vợ chồng ông Đinh Văn H, bà Đỗ Thị C, sau đó do phía bị đơn bà Đỗ Thị C không có tiền nên bà Lê Thị P mua lại của ông Đinh Văn H, bà Đỗ Thị C, đất khi đó đứng tên bà Hoàng Thị L, để thuận lợi bà L đã ký chuyển nhượng đất trực tiếp cho bà Lê Thị P; sau khi nhận chuyển nhượng đất của bà L thì bà P cho vợ chồng ông Đinh Văn H, bà Đỗ Thị C mượn đất canh tác; bà Đỗ Thị C khai đất do vợ chồng bà C mua của ông T1 năm 1989, trước đó ông T1 mua của bà L năm 1988. Đương sự khai ông Đinh Văn H đã chết, Tòa án cấp

sơ thẩm không xác minh trường hợp ông H chết thì đưa người thừa kế của ông H tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để giải quyết là không bảo đảm giải quyết vụ án, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của họ.

- Bị đơn bà Đỗ Thị C có yêu cầu phản tố, yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp diện tích 706,6m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 42 (lô 2), tờ bản đồ 12 (trùng ứng tờ bản đồ 51) xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thuộc quyền sử dụng của bà Đỗ Thị C; tuyên hủy một phần quyết định hành chính cá biệt số 398/QĐ-UBH, ngày 24/11/1994 của UBND huyện X về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào số 00398 .../QSDĐ/0373 ngày 24/11/1994 cấp cho bà Hoàng Thị L; tuyên hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 064, quyển số 01/2010 TPCC-SCC/HĐGD ngày 14/01/2010 giữa bên chuyển nhượng là bà Hoàng Thị L và bên nhận chuyển nhượng là bà Lê Thị P và tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 589242 ngày 28/04/2010 cấp cho bà Lê Thị P.

Việc giải quyết vụ án có liên quan đến quyền, nghĩa vụ của bà Hoàng Thị L, các đương sự xác nhận bà L đã chết, Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh trường hợp bà L chết thì đưa người thừa kế của bà L tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để giải quyết là không bảo đảm giải quyết vụ án.

- Bà Đỗ Thị C khai đất tranh chấp do vợ chồng bà C mua của ông Lê Văn T1 năm 1989, trước đó ông T1 mua của bà L năm 1988; tại biên bản hòa giải ngày 25/6/2020, người làm chứng ông Nguyễn Văn H1 xác nhận ông Lê Văn T1 là cậu ruột ông Nguyễn Văn H1, khi ông T1 bán đất cho vợ chồng bà C có chỉ ranh và khi đó có mặt ông H1, hàng ranh đó là hàng dâm bụt hiện hữu (BL 08); tại biên bản lấy lời khai ngày 23/11/2021, bà Lê Thị P xác nhận giữa diện tích đất đang tranh chấp với diện tích 2.999m<sup>2</sup> đất nguyên đơn đã nhận sử dụng từ trước đến nay ranh được phân định là hàng rào dâm bụt thừa (BL 155). Quá trình tố tụng, các đương sự xác nhận ông T1 đã chết, cần xác minh lấy lời khai của người thừa kế của ông T1 để làm rõ về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất tranh chấp để bảo đảm giải quyết toàn diện vụ án.

Do Tòa án cấp sơ thẩm không thực hiện đầy đủ những nội dung trên để giải quyết vụ án là chưa bảo đảm giải quyết toàn diện, triệt để vụ án, ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung khắc phục được nên hủy bản án sơ thẩm để giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

Từ nhận định trên, chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị C. Hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị C được chấp nhận nên bà C không phải chịu.

*Vì các lẽ trên,*

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị C.

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 76/2024/DS-ST ngày 03 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn bà Lê Thị P với bị đơn bà Đỗ Thị C.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đỗ Thị C không phải chịu và đã được miễn tạm ứng án phí.

3. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND H.Xuyên Mộc;
- Chi cục THADS H.Xuyên Mộc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Trương Văn Tâm**