

Bản án số: 31/2025/DS-PT  
Ngày: 15 - 01 - 2025  
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất và  
yêu cầu hủy quyết định cá biệt".

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: Bà Nguyễn Thị Thúy Hòa;

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn An;

Bà Nguyễn Thị Thụy Vũ.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Hữu Trung - 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:** Ông Trần Đăng Ry - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 811/2024/TLPT- DS ngày 30 tháng 11 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2024/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3573/2024/QĐ-PT ngày 24 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông Lê Văn N, sinh năm 1962 (chết năm 2023);

Địa chỉ: ấp B, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn N:

1.1. Chị Lê Thị Kiều P, sinh năm 1985 (có mặt);

Địa chỉ: số nhà C, ấp B, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Chỗ ở hiện nay: ấp B, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị Lê Thị Kiều P: Luật sư Trần Thị Ngọc Như Ý của Văn phòng Luật sư Lê Tấn D thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B (có mặt);

Địa chỉ: số nhà E, ấp A, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

1.2. Anh Lê Quốc C, sinh năm 1991 (vắng mặt);

Địa chỉ: ấp B, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre.

1.3. Anh Nguyễn Thanh T (tên gọi khác Lê Thanh L), sinh năm 1982 (không rõ địa chỉ cư trú), (vắng mặt).

1.4. Anh Lê Thanh T1, sinh năm 1981 (có mặt);

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

**2. Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1968 (có mặt);

Địa chỉ: ấp F, xã B, huyện B, tỉnh Bến Tre.

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

3.1. Bà Huỳnh Thị C1 (đã chết năm 2016).

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Huỳnh Thị C1:*

3.1.1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1968 (có mặt);

Địa chỉ: ấp F, xã B, huyện B, tỉnh Bến Tre

3.1.2. Chị Nguyễn Thị Thanh T2, sinh năm 1995 (vắng mặt);

3.1.3. Chị Nguyễn Thị Thanh N1, sinh năm 1999 (vắng mặt);

3.1.4. Anh Nguyễn Minh D1, sinh năm 2004 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: số nhà D, ấp Q, Q, huyện C, tỉnh Bến Tre.

3.2. Ông Võ Văn H1, sinh năm 1960 (vắng mặt);

3.3. Anh Võ Hồng T3, sinh năm 1985 (vắng mặt);

3.4. Anh Võ Thanh B, sinh năm 1989 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: ấp F, xã B, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Võ Văn H1, anh Võ Hồng T3: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1968 (có mặt);

Địa chỉ: ấp F, xã B, huyện B, tỉnh Bến Tre.

3.5. Chị Lê Thị Kiều P, sinh năm 1985 (có mặt);

Địa chỉ: số nhà C, ấp B, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Chỗ ở hiện nay: ấp B, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre.

3.6. Anh Lê Quốc C, sinh năm 1991 (vắng mặt);

Địa chỉ: ấp B, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre;

3.7. Anh Lê Thanh T1, sinh năm 1981 (có mặt);

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

3.8. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1958 (vắng mặt);

Địa chỉ: ấp B, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị X: Chị Lê Thị Kiều P, sinh năm 1985 (có mặt);

Địa chỉ: số nhà C, ấp B, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Chỗ ở hiện nay: ấp B, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre.

3.9. Ủy ban nhân dân huyện B;

Người đại diện theo pháp luật: Bà Bùi Thị Huyền T4 – chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện B (xin xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: khu phố B, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre.

**4. Người kháng cáo:** người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là bà Lê Thị Kiều P, anh Lê Thanh T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị X.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Lê Văn N và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông N là chị Lê Thị Kiều P trình bày:*

Thửa đất số 181, tờ bản đồ số 3, tọa lạc xã B, huyện B, tỉnh Bến Tre có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn T5 và bà Huỳnh Thị C1 (là cha mẹ của bà Nguyễn Thị X) tặng cho vợ chồng ông Lê Văn N và Nguyễn Thị X trước năm 1995, bà X đồng ý để ông N đứng tên đăng ký kê khai đất. Đến năm 2003 ông N được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi được cho đất vợ chồng ông N trồng lúa khoảng 3-4 năm thì cho bà Nguyễn Thị H thuê đất. Bà H canh tác đất được 2-3 năm thì bà tự viết nội dung giấy hợp đồng ngày 31/8/2004, giao cho ông N ký tên và đem đến Ủy ban nhân dân thị trấn B xác nhận, do bà H đứng ở ngoài nên ông N2 chỉ xác nhận ông N là thương binh; sau khi xác nhận ông N trực tiếp giao giấy cho bà H. Theo nội dung hợp đồng thuê đất, bà H thuê của ông N thửa 181, tờ bản đồ số 3 với thời hạn 10 năm, mỗi năm bà H trả 10 tạ lúa. Tuy nhiên, từ ngày thuê cho đến nay bà H không trả lúa, hết thời hạn thuê bà H cũng không trả lại đất cho ông N. Vì vậy, ông N khởi kiện yêu cầu bà H phải trả lại cho ông N thửa 181, tờ bản đồ số 3 (số liệu cũ), theo đo đạc chính quy là thửa 7, tờ bản đồ số 37, diện tích 12.275,8m<sup>2</sup> (kết quả đo đạc thực tế ngày 11/6/2022). Ông N đồng ý kết quả định giá của Hội đồng định giá ngày 21/6/2019, không yêu cầu định giá lại. Ông N không đồng ý bồi hoàn công sức cho bà H vì bà H đã chiếm giữ đất của ông thời gian dài.

Trong quá trình tố tụng, ngày 15/01/2023 ông Lê Văn N chết. Chị Lê Thị Kiều P là con gái của ông N trình bày: cha mẹ của ông N là ông Lê Văn P1 đã chết năm 1998, bà Trần Thị T6 chết năm 2021. Ông N có 03 người vợ gồm bà Nguyễn Thị X, bà Hồ Thị Ngọc Y, người vợ đầu tiên chị không biết họ tên nhưng đều đã ly hôn. Ông N và người vợ đầu tiên có 02 người con chung là Lê Thanh T1 (sinh năm 1980, cư trú tại khu phố B, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre), Nguyễn Thanh T (tên gọi khác là Lê Thanh L, chị P không biết thông tin

về địa chỉ cư trú của anh L). Ông N và bà X có 02 người con chung là Lê Thị Kiều P và Lê Quốc C; bà Y và ông N không có con chung. Do đó, người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông N gồm chị P và anh Lê Quốc C.

Chị P thống nhất với trình bày của ông Lê Văn N trong quá trình giải quyết vụ án, yêu cầu Tòa án tiếp tục giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông N, buộc bà Nguyễn Thị H trả lại cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông N thửa đất số 181, tờ bản đồ số 3 (số liệu cũ), theo đo đạc chính quy là thửa đất số 7, tờ bản đồ số 37, có diện tích thực tế là 12.275,8m<sup>2</sup> (theo kết quả đo đạc ngày 11/6/2022), chị không đồng ý bồi hoàn công sức cho bà H.

*Theo đơn phản tố và quá trình tố tụng, bị đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:*

Phần đất tranh chấp thuộc thửa 181, tờ bản đồ số 3 (nay là thửa 7, tờ bản đồ số 37), tại xã B, huyện B, tỉnh Bến Tre có nguồn gốc của tập đoàn cấp cho mẹ bà là bà Huỳnh Thị C1 và bà. Bà đã sử dụng đất ổn định từ năm bà 17 tuổi đến nay, giữa bà và ông N không có việc giao kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất thửa 181 như ông N trình bày. Do đó, bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông N về việc yêu cầu bà trả lại phần đất tranh chấp, bà cũng không yêu cầu bồi hoàn công sức vì đất này là của bà. Bà không có mua bán đất nên không có ý kiến gì về giá của Hội đồng định giá đã định; bà không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Đồng thời, bà yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Lê Văn N vào năm 2003 vì ông N cũng chưa từng canh tác, sử dụng đất, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N là không có căn cứ.

Tại Đơn phản tố ngày 30/11/2015, bà Nguyễn Thị H đề nghị công nhận 6.000m<sup>2</sup> đất thuộc một phần thửa 181 do ông N đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng đất của bà H (BL số 335), đã nộp tiền tạm ứng án phí (BL số 331).

*Theo đơn yêu cầu độc lập, quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị C1 (đã chết ngày 07/12/2016) trình bày:*

Vào khoảng năm 1990 ông Đoàn Văn T7 là cán bộ công tác ngành kinh tế mới huyện B cấp cho bà phần đất rừng hơn một mẫu (10.000m<sup>2</sup>) tọa lạc ấp F, xã B, huyện B. Năm 1993, bà cho con rể là ông Lê Văn N 6.000m<sup>2</sup>, cho bà Nguyễn Thị H 6.000m<sup>2</sup>, diện tích còn lại là của bà. Tuy nhiên, thực tế toàn bộ đất do con bà là Nguyễn Thị H canh tác. Nay ông N kiện đòi bà H trả đất, bà đề nghị Tòa án công nhận phần đất có diện tích 3.201,8m<sup>2</sup> tại thửa 274-1 + 7-1 theo họa đồ ngày 29/6/2016 là của bà.

*Tại Văn bản số 541/UBND-NC ngày 09/3/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện B trình bày:*

Ủy ban nhân dân huyện B không đồng ý yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Lê Văn N ngày 10/7/2003 đối với thửa đất 181, tờ bản đồ số 3, diện tích 11.609m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã B, huyện B. Lý do: trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 181 cho ông Lê Văn N

vào ngày 10/7/2003 là đúng theo quy định của pháp luật.

*Tại Biên bản làm việc ngày 24/10/2023, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Huỳnh Thị C1 là chị Nguyễn Thị Thanh N1, chị Nguyễn Thị Thanh T2, anh Nguyễn Minh D1 trình bày:*

Bà Huỳnh Thị C1 trước khi kết hôn với ông Nguyễn Văn T5 có 01 người con riêng là ông Nguyễn Văn M (ông M chết vào ngày 09/5/2016). Bà C1 và ông T5 có 01 người con chung là bà Nguyễn Thị H. Ngoài ông M và bà H thì bà C1 không còn người con nào khác.

Ông M và người vợ đầu tiên tên Nguyễn Thị L1 có 02 người con chung là Nguyễn Thị T8, Nguyễn Văn T9. Người vợ thứ hai của ông M là bà Lê Minh N3, ông bà có 03 người con chung là Nguyễn Thị Thanh N1, Nguyễn Thị Thanh T2, Nguyễn Minh D1.

Đối với yêu cầu độc lập của bà C1 thì chị N1, chị T2 và anh D1 yêu cầu Tòa án tiếp tục giải quyết và anh chị yêu cầu được kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà C1 trong vụ án này.

Phần đất tranh chấp thuộc thửa 7, tờ bản đồ số 37 là của bà Huỳnh Thị C1 nhưng anh chị không biết nguồn gốc đất. Trước đây phần đất này do ông T5 và bà C1 canh tác, sử dụng; sau đó bà H canh tác. Từ trước đến nay ông N không canh tác sử dụng đất tranh chấp, gia đình anh chị không biết việc ông N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 181, tờ bản đồ số 3 (thửa cũ). Ngoài ra, gia đình anh chị cũng không canh tác hay có công sức tôn tạo gì đối với phần đất tranh chấp.

*Quá trình tố tụng, anh Lê Thanh T1 (sinh năm 1981) trình bày:*

Ông Lê Văn N đã chết năm 2023, cha mẹ của ông N đều đã chết trước ông N. Ông N có 03 người vợ gồm bà Nguyễn Thị X, bà Hồ Thị Ngọc Y, người vợ đầu tiên anh không biết họ tên nhưng đều đã ly hôn. Ông N và người vợ đầu tiên có 02 người con chung là Lê Thanh T1 (sinh năm 1980, cư trú tại thị trấn B), Nguyễn Thanh T (tên gọi khác là Lê Thanh L, anh không biết thông tin về địa chỉ cư trú của anh L). Ông N và bà X có 02 người con chung là Lê Thị Kiều P và Lê Quốc C; bà Y và ông N không có con chung.

Anh là con riêng của bà Nguyễn Thị X nhưng khi bà X kết hôn với ông Lê Văn N thì anh được bà X đưa về sống chung với ông N. Ông N là người đăng ký khai sinh cho anh và tại giấy khai sinh thể hiện ông N là cha của anh. Vì vậy, anh cũng là con của ông N, anh được kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông N trong vụ án này, anh yêu cầu Tòa án tiếp tục giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông N.

Tại phiên tòa, các đương sự có mặt thống nhất với kết quả đo đạc ngày 11/6/2022, kết quả định giá tài sản ngày 21/6/2019 để làm căn cứ giải quyết vụ án, không yêu cầu đo đạc, định giá lại tài sản tranh chấp.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị Lê Thị Kiều P trình bày:*

Bị đơn cho rằng đất tranh chấp có nguồn gốc tập đoàn cấp cho bà Huỳnh

Thị C1 và bị đơn nhưng không có chứng cứ chứng minh vì vậy trình bày của bà H và xác nhận của ông Trịnh Văn Đ ngày 24/11/2016, xác nhận của ông Nguyễn Văn T5 ngày 31/10/2012 nói về nguồn gốc đất đều không đúng sự thật. Năm 1997, ông Nguyễn Văn T5 đã thực hiện việc chia đất cho các con, trong đó có bà H, vợ chồng bà X, ông N. Theo các Công văn số 208/VPĐK ngày 20/3/2015, Công văn số 336/CNVPĐKĐĐ ngày 11/4/20216 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B thì sổ địa chính, sổ mục kê của xã B được lập năm 1995: thửa 181, tờ bản đồ số 3 do ông Lê Văn N đăng ký tên trong hồ sơ địa chính ban đầu xã B được thành lập năm 1996. Bà H cho rằng đất tranh chấp của bà C1 và bà nhưng khi kê khai đăng ký bà chỉ kê khai các phần đất ông T5 phân chia mà không kê khai đất tranh chấp là không phù hợp, đồng thời bà cũng không khiếu nại đối với việc ông N kê khai được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại xác nhận của ông Ca Văn B1 - là công chức địa chính trước đây của xã B cũng xác nhận tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông N là người canh tác đất. Đối với chứng cứ là “đơn xin xác nhận để làm bằng” ngày 20/3/1993 bà H cung cấp có trước thời điểm ông N đăng ký kê khai đất năm 1996 thì làm sao ông N biết được thông tin thửa đất; về đơn xin xác nhận hợp đồng cho thuê đất ngày 31/8/2004 ông N chỉ ký tên mặt trước, mặt sau ông N không ký tên nên không có cơ sở xác định đất tranh chấp của bà H. Ngoài ra, lời trình bày của bà H có nhiều mâu thuẫn, trước đây bà H cho rằng đất của bà C1 cho ông N 6.000m<sup>2</sup>, cho bà H 6.000m<sup>2</sup> nhưng nay lại trình bày đất của tập đoàn cấp cho bà C1 và bà H. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2024/DS-ST ngày 04-6-2024, Tòa án nhân tỉnh Bến Tre quyết định:*

Căn cứ các điều 34, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32, Điều 34 Bộ luật tố tụng hành chính; Điều 688 Bộ luật Dân sự; các điều 166, 203 Luật Đất đai; 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn N.

Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Huỳnh Thị C1 (gồm bà Huỳnh Thị H2, chị Nguyễn Thị Thanh T2, chị Nguyễn Thị Thanh N1, anh Nguyễn Minh D1) có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Lê Văn N [tạm giao cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn N là chị Lê Thị Kiều P, anh Lê Quốc C, anh Nguyễn Thanh T, anh Lê Thanh T1 (sinh năm 1981) nhận thay] giá trị quyền sử dụng phần đất có diện tích 6.000m<sup>2</sup> thuộc thửa 181, tờ bản đồ số 3 (nay là thửa 7, tờ bản đồ số 37), tại xã B, huyện B, tỉnh Bến Tre với số tiền là 198.000.000 đồng (một trăm chín mươi tám triệu đồng).

(Kèm theo họa đồ hiện trạng thửa đất).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

## 2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị H.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/7/2003 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho hộ ông Lê Văn N đối với thửa đất số 181, tờ bản đồ số 3, diện tích 11.609m<sup>2</sup>, tại xã B, huyện B, tỉnh Bến Tre.

## 3. Đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị C1 về việc yêu cầu công nhận phần đất có diện tích 3.216m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 181, tờ bản đồ số 3, tại xã B, huyện B, tỉnh Bến Tre là của bà Huỳnh Thị C1.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 10/6/2024, bà Lê Thị Kiều P, ông Lê Thanh T1 (sinh năm 1981) và bà Nguyễn Thị X kháng cáo đề nghị sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn N về việc bà H phải trả cho ông N toàn bộ diện tích đất theo bản đồ địa chính là 15.124,5m<sup>2</sup> thuộc thửa số 7, tờ bản đồ số 37, xã B, huyện B, tỉnh Bến Tre. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị H về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Lê Văn N.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người khởi kiện ông Lê Văn N là chị Lê Thị Kiều P, anh Lê Thanh T1 (sinh năm 1981) trình bày: giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn N, đồng thời giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của chị P, anh T1 (sinh năm 1981) và bà X. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận toàn bộ diện tích đất tại thửa 181 là của ông N và buộc bà H phải trả lại cho những người thừa kế của ông N toàn bộ diện tích đất tranh chấp; bác yêu cầu phản tố của bà H. Nếu không công nhận yêu cầu kháng cáo này của các người kháng cáo thì đề nghị trả lại cho những người thừa kế của ông N 6.000m<sup>2</sup> đất bằng hiện vật.

Người bảo vệ quyền và nghĩa vụ tố tụng của chị Lê Thị Kiều P trình bày quan điểm tranh luận: Không có căn cứ chứng minh tập đoàn cấp đất cho bà Huỳnh Thị C1 vì tài liệu hồ sơ thể hiện nguồn gốc đất là do người dân khai phá chứ không phải là của tập đoàn. Xác nhận của ông Ca Văn B1 thể hiện ông Nguyễn Văn T5 cho đất ông N. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận

kháng cáo của chị P, anh T1 (sinh năm 1981) và bà X, sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận toàn bộ diện tích đất tại thửa 181 là của ông N và buộc bà H phải trả lại cho những người thừa kế của ông N toàn bộ diện tích đất tranh chấp; bác yêu cầu phản tố của bà H. Nếu không công nhận yêu cầu kháng cáo này của các người kháng cáo thì đề nghị trả lại cho những người thừa kế của ông N 6.000m<sup>2</sup> đất bằng hiện vật.

Chị Lê Thị Kiều P, anh Lê Thanh T1 (sinh năm 1981) đồng ý với quan điểm tranh luận của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, không tranh luận bổ sung.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H trình bày và phát biểu quan điểm tranh luận: Không chấp nhận quan điểm của những người kháng cáo cho rằng diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc của ông T5, ông T5 cho ông N. Không đồng ý trả bằng hiện vật 6.000m<sup>2</sup> đất cho những người thừa kế của ông N nhưng có thể bàn bạc thêm với những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Huỳnh Thị C1 về việc có tự nguyện trả thêm cho những thừa kế của ông N một khoản tiền nào nữa không tại giai đoạn thi hành án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H trình bày bà có đơn phản tố đề nghị công nhận 6.000m<sup>2</sup> đất thuộc một phần thửa 181 do ông N đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng đất của bà. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết yêu cầu này của bà H, đồng thời buộc những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà C1 phải trả cho những người thừa kế của ông N giá trị 6.000m<sup>2</sup> đất, nhưng bà không có ý kiến thắc mắc gì về vấn đề này.

*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 giải quyết vụ án:*

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng, trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý, cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn N, buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Huỳnh Thị C1 phải liên đới hoàn trả cho những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Lê Văn N giá trị 6.000m<sup>2</sup> đất; đồng thời chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị H về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Văn N, là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, những người kháng cáo đề nghị được hưởng 6.000m<sup>2</sup> đất bằng hiện vật là vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu. Do đó, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh không kết luận về vấn đề này.

Bà Lê Thị Kiều P, ông Lê Thanh T1 (sinh năm 1981) và bà Nguyễn Thị X không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì mới làm căn cứ sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà Nguyễn Thị H phải trả toàn bộ diện tích đất tranh chấp và không chấp nhận



yêu cầu phản tố của bà H về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của các ông bà nêu trên, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1]. Về tố tụng: Về sự vắng mặt của những người tham gia tố tụng: Tòa án tiến hành đưa vụ án ra xét xử lần hai, triệu tập hợp lệ các đương sự trong vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm, vắng mặt của người kháng cáo là bà Nguyễn Thị X, tuy nhiên bà X đã ủy quyền cho chị Lê Thị Kiều P và vắng mặt một số đương sự khác. Xét, việc vắng mặt của những đương sự này không ảnh hưởng đến việc xét kháng cáo của các đương sự. Do đó, căn cứ các điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của các đương sự:

[2.1]. Về quan hệ nhân thân và diện tích đất tranh chấp: Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự thống nhất trình bày việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định về quan hệ nhân thân giữa các đương sự, diện tích đất tranh chấp là đúng. Cụ thể phần đất tranh chấp có diện tích 11.609m<sup>2</sup> (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Lê Văn N vào ngày 10/7/2003), thuộc thửa số 181, tờ bản đồ số 3, tại xã B, huyện B, tỉnh Bến Tre. Qua đo đạc thực tế, phần đất tranh chấp có diện tích 12.257,8m<sup>2</sup>, nay là thửa số 7, tờ bản đồ số 37, do bà Nguyễn Thị H trực tiếp sử dụng.

[2.2]. Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp:

Ông Lê Văn N cho rằng nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là do ông Nguyễn Văn T5 (ông T5 là cha của bà X, bà X là vợ của ông N) cho vợ chồng ông N, toàn bộ diện tích đất tại thửa 181, nay là thửa số 07. Ông N không canh tác mà cho bà H (bà H là chị em cùng cha, khác mẹ với bà X) thuê để canh tác. Ông N khởi kiện yêu cầu bà H trả lại toàn bộ thửa đất qua đo đạc thực tế là 12.275,8m<sup>2</sup>.

Bà Nguyễn Thị H cho rằng nguồn gốc thửa đất trên là của bà Huỳnh Thị C1 (là mẹ của bà H, và là vợ của ông T5) được tập đoàn cấp cho. Sau đó, bà C1 cho bà H và ông N mỗi người 6.000m<sup>2</sup> đất, nên chỉ đồng ý trả lại ông N 6.000m<sup>2</sup> đất.

Xét, căn cứ Đơn khởi kiện ngày 12/6/2012 của ông Lê Văn N (BL số 20), và các tài liệu chứng cứ kèm theo Đơn khởi kiện, có Biên bản giao nhận thể hiện người giao là ông Lê Văn N (BL số 08), gồm Đơn xin xác nhận hợp đồng cho thuê đất (ngày 31/8/2004) (BL số 11); Đơn xin xác nhận để làm bằng (ngày 20/3/1993) (BL số 13); Biên bản hòa giải ngày 04/5/2011 (BL số 111); Biên bản lấy lời khai ngày 13/3/2013 (BL số 74); Tờ xác nhận của ông Trịnh Văn Đ (BL số 1301); lời khai của bà Huỳnh Thị C1 (BL số 361); Đơn xin rút đơn khởi kiện

của bà X ngày 21/9/2022 (BL số 1299) và Quyết định số 96/QĐ-UB ngày 25/4/2001 của Ủy ban nhân dân huyện B, có cơ sở xác nhận nguồn gốc thửa đất số 181 là của bà Huỳnh Thị C1, bà C1 cho ông N 6.000m<sup>2</sup> đất, cho bà H 6.000m<sup>2</sup> đất. Ông N cho bà H thuê lại 6.000m<sup>2</sup> để sử dụng.

Mặc dù Tờ xác nhận của ông Nguyễn Văn T5 ngày 30/12/2012 do bà H cung cấp có nội dung nguồn gốc diện tích đất là của bà Huỳnh Thị C1, bà C1 cho ông N và bà H mỗi người 6.000m<sup>2</sup>, không được phía nguyên đơn thừa nhận. Nhưng xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án dựa trên nhiều tài liệu, chứng cứ chứ không phải chỉ dựa trên duy nhất Tờ xác nhận nêu trên của ông T5. Hơn nữa, ông T5 là cha của bà X và bà H; bà C1 là mẹ của bà H; bà C1 không sinh ra bà X, nhưng lời trình bày của bà C1, ông T5 và chính lời trình bày ban đầu của ông N thống nhất với nhau, đều thể hiện nội dung nguồn gốc đất là của bà C1 và bà C1 cho ông N, bà H mỗi người 6.000m<sup>2</sup> đất.

Sau đó, ông Lê Văn N thay đổi lời khai cho rằng nguồn gốc đất tranh chấp là của ông T5 nhưng không có chứng cứ chứng minh, đồng thời ông N cũng không có căn cứ chứng minh ông T5 cho ông N toàn bộ phần đất tranh chấp. Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N thể hiện ông N kê khai nguồn gốc đất là của ông bà để lại chứ không trên cơ sở ông T5 cho. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N là cấp đại trà, trên cơ sở tự kê khai của ông N. Hồ sơ vụ án có lời khai của ông Ca Văn B1 (là cán bộ địa chính xã B từ năm 1992 đến 2002) xác nhận năm 1995 ông T5 cho ông N toàn bộ diện tích đất hơn 11.000m<sup>2</sup> (BL số 1306). Tuy nhiên, lời trình bày của ông B1 không phải là chứng cứ trực tiếp và không phù hợp với các chứng cứ khác, nên không đủ căn cứ xác định phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của ông T5 và ông T5 cho ông N toàn bộ thửa đất tranh chấp.

[2.3]. Về quá trình sử dụng diện tích đất tranh chấp:

Từ sau khi bà C1 cho đất, ông N không trực tiếp sử dụng, mà bà H là người trực tiếp quản lý sử dụng.

[2.4]. Quá trình giải quyết vụ án, năm 2024 các đương sự không yêu cầu định giá lại tài sản tranh chấp. Do đó, căn cứ hiện trạng thửa đất, mục đích sử dụng đất, Biên bản định giá ngày 21/6/2019, Tòa án cấp sơ thẩm buộc những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà Huỳnh Thị C1 phải trả cho những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Lê Văn N giá trị 6.000m<sup>2</sup> đất, là có căn cứ. Không có kháng cáo, kháng nghị về giá và cách chia bằng giá trị hay bằng hiện vật. Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo thay đổi nội dung kháng cáo yêu cầu được nhận 6.000m<sup>2</sup> đất bằng hiện vật, nhưng bà H không đồng ý. Xét yêu cầu nhận 6.000m<sup>2</sup> đất bằng hiện vật của người kháng cáo là vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu và không được bà H chấp nhận nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xét. Tuy nhiên, tại giai đoạn thi hành án, các bên có thể thỏa thuận lại với nhau về giá trị quyền sử dụng 6.000m<sup>2</sup> đất.

[2.5]. Về quá trình đăng ký kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Văn N:

Như trên đã phân tích tại biên bản về việc xét nguồn gốc đất ngày 10/02/2003 của Ủy ban nhân dân xã B thể hiện ông Lê Văn N kê khai phần đất có diện tích 11.609m<sup>2</sup> thuộc thửa 181, tờ bản đồ số 3, xã B, huyện B, tỉnh Bến Tre có nguồn gốc do ông bà để lại là không đúng về nguồn gốc đất. Sau khi bà C1 cho đất ông N thì ông N không quản lý sử dụng, canh tác mà bà H là người trực tiếp sử dụng đất. Vào thời điểm năm 2003, bà H là người trực tiếp quản lý sử dụng đất tranh chấp nhưng Ủy ban nhân dân huyện B không xác minh làm rõ chủ sử dụng đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho hộ ông Lê Văn N đối với thửa đất số 181, tờ bản đồ số 3, xã B, huyện B. Như vậy, trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng quy định pháp luật theo khoản 1 Điều 2 Luật Đất đai năm 1993. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bà H về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 181, tờ bản đồ số 3 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho hộ ông Lê Văn N vào năm 2003, là có căn cứ.

[2.6]. Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy chị Lê Thị Kiều P, anh Lê Thanh T1 (sinh năm 1981) và bà Nguyễn Thị X không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì mới làm căn cứ sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà Nguyễn Thị H phải trả toàn bộ diện tích đất tranh chấp và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà H về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của các đương sự nêu trên, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[2.7]. Tại Đơn phản tố ngày 30/11/2015, bà Nguyễn Thị H đề nghị công nhận 6.000m<sup>2</sup> đất thuộc một phần thửa 181 do ông N đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng đất của bà H (BL số 335), đã nộp tiền tạm ứng án phí (BL số 331). Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết yêu cầu này của bà H, đồng thời buộc những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà C1 phải trả cho những người thừa kế của ông N giá trị 6.000m<sup>2</sup> đất nhưng bà H và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà C1 không kháng cáo về vấn đề này. Tại phiên tòa phúc thẩm bà H cũng trình bày bà không có ý kiến gì về cách tuyên của Tòa án cấp sơ thẩm. Không có kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm đối với nội dung này, nên không thuộc phạm vi xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2.8]. Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị C1 về việc yêu cầu công nhận phần đất có diện tích 3.216m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 181, tờ bản đồ số 3, tại xã B, huyện B, tỉnh Bến Tre là của bà Huỳnh Thị C1. Không có kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm đối với nội dung này, nên không thuộc phạm vi xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[3]. Quan điểm của những người kháng cáo, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị Lê Thị Kiều P, không được chấp nhận.

[4]. Quan điểm của bị đơn, được chấp nhận.

[5]. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố

Hồ Chí Minh tại phiên tòa, được chấp nhận.

[6]. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[7]. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo không được chấp nhận, nên chị Lê Thị Kiều P, anh Lê Thanh T1 (sinh năm 1981) phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Do kháng cáo không được chấp nhận, nên lẽ ra bà Nguyễn Thị X phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Nhưng bà X là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí phúc thẩm. Do đó, căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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, Hội đồng xét xử quyết định miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà X.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 148; Điều 270; Điều 293; khoản 1 Điều 308; Điều 313 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV 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 kháng cáo của chị Lê Thị Kiều P, anh Lê Thanh T1 (sinh năm 1981) và bà Nguyễn Thị X.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2024/DS-ST ngày 04 - 6 - 2024 của Tòa án nhân tỉnh Bến Tre.

2.1. Căn cứ các điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32, Điều 34 Bộ luật tố tụng hành chính; Điều 688 Bộ luật Dân sự; các điều 166, 203 Luật Đất đai.

2.2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn N.

2.2.1. Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Huỳnh Thị C1 (gồm bà Huỳnh Thị H2, chị Nguyễn Thị Thanh T2, chị Nguyễn Thị Thanh N1, anh Nguyễn Minh D1) có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Lê Văn N [tạm giao cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn N là chị Lê Thị Kiều P, anh Lê Quốc C, anh Nguyễn Thanh T, anh Lê Thanh T1 (sinh năm 1981) nhận thay] giá trị quyền sử dụng phần đất có diện tích 6.000m<sup>2</sup> thuộc thửa 181, tờ bản đồ số 3 (nay là thửa 7, tờ bản đồ số 37), tại xã B, huyện B, tỉnh Bến Tre

với số tiền là 198.000.000 đồng (một trăm chín mươi tám triệu đồng).

(Kèm theo họa đồ hiện trạng thửa đất).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2.2.2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị H.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/7/2003 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho hộ ông Lê Văn N đối với thửa đất số 181, tờ bản đồ số 3, diện tích 11.609m<sup>2</sup>, tại xã B, huyện B, tỉnh Bến Tre.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

3.1. Bà Nguyễn Thị X được miễn nộp.

3.2. Buộc chị Lê Thị Kiều P, anh Thanh T1 (sinh năm 1981) mỗi người phải chịu án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng. Được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí các đương sự đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005545 ngày 12/6/2024 và Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005546 ngày 12/6/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bến Tre (chị P và anh T1 đã nộp đủ).

4. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Bến Tre;
- Cục THADS tỉnh Bến Tre;
- Các ĐS;
- Lưu: HS; VP; (ĐTTB) 20b.

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

**Nguyễn Thị Thúy Hòa**