

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

Bản án số: 47/2022/DS-PT

Ngày 21-6-2022

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

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

**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 Cao Minh Vỹ

*Các Thẩm phán:* Ông Đặng Đức Hòa

Ông Trương Văn Tâm

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Lý - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Kiều Oanh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 và 21 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 197/2020/TLPT-DS ngày 08 tháng 12 năm 2020 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2020/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2020 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 199/2020/QĐXXPT-DS ngày 25 tháng 12 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 09/2021/QĐ-PT ngày 13 tháng 01 năm 2021, Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 34/2021/TB-MLPT ngày 02 tháng 3 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 41/2021/QĐ-PT ngày 30 tháng 3 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 54/2021/QĐ-PT ngày 29 tháng 4 năm 2021; Quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án số 03/2021/QĐPT-DS ngày 29 tháng 4 năm 2021; Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án số 02/2022/QĐ-PT ngày 10 tháng 01 năm 2022; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 29/2022/TB-MLPT ngày 31 tháng 3 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 13/2022/QĐ-PT ngày 15 tháng 4 năm 2022; Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 14A/2022/QĐ-TA ngày 15 tháng 4 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 17/2022/QĐ-PT ngày 17 tháng 5 năm 2021 và Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 22/2022/QĐ-TA ngày 14 tháng 6 năm 2022, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1928.

Địa chỉ: Ấp 3, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

*Người đại diện theo pháp luật của bà T:*

Bà Lê Thị Thu H, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Ấp 3, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (Là người giám hộ của bà Nguyễn Thị T bị tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự) (có mặt).

- *Bị đơn*: Bà Phan Thị C, sinh năm 1956.

Địa chỉ: Ấp 3, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Cảnh*: Ông Nguyễn Thúc Q, sinh năm 1984; Địa chỉ: A6/12H, ấp 1, xã T, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh. (Theo giấy ủy quyền ngày 05-11-2018) (có mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn*: Ông Nguyễn Thái H – Luật sư, thuộc Công ty Luật TNHH hai thành viên L (có mặt).

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

1. Ông Lê Khắc T, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Ấp 6, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

2. Bà Lê Thị Thu H, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Ấp 3, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt)

*Người đại diện theo ủy quyền của bà H*:

2.1. Ông Lê Mã L, sinh năm 1977.

Địa chỉ: 64 Đường số 9, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, theo giấy ủy quyền ngày 13-10-2020 (có mặt).

2.2. Ông Nông Văn H, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Ấp 1, xã S, huyện C, tỉnh Đồng Nai, theo giấy ủy quyền 06-4-2022 (có mặt).

3. Ông Lê Ngọc H, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Ấp 3, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

4. Ông Lê Khắc N, sinh năm 1955.

Địa chỉ: Đội 7, xóm P, xã G, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh (vắng mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền của ông N*:

Bà Lê Thị Thu H, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Ấp 3, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (theo giấy ủy quyền ngày 25-5-2022) (có mặt).

5. Bà Lê Thị Bích T, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Số nhà 69/24 đường C, phường M, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền của bà T*:

Bà Lê Thị Thu H, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Ấp 3, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (theo giấy ủy quyền ngày 16-4-2021) (có mặt).

6. Ông Trần Hồng S, sinh năm 1942.

7. Bà Trần Thị Hồng M, sinh năm 1979.

8. Ông Trần Hồng H, sinh năm 1982.

9. Bà Trần Thị Hồng D, sinh năm 1986.

Cùng địa chỉ: Số 5 P, Phường B, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (ông S, bà M, ông H, bà D vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

10. Bà Lê Thị H, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Ấp 2, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

11. Bà Lê Thị H1, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền của bà H1:*

Bà Lê Thị H2, sinh năm 1984.

Địa chỉ: A6/12H, Ấp M, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền ngày 05-11-2018) (có mặt).

12. Bà Lê Thị H3, sinh năm 1982 (có mặt).

13. Bà Lê Thị C, sinh năm 1990 (có mặt).

14. Bà Lê Thị Đỗ Q, sinh năm 1992 (có mặt).

15. Ông Lê Anh T, sinh năm 1996 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp 3, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

16. Bà Lê Thị H2, sinh năm 1984.

Địa chỉ: A6/12H, Ấp M, xã T, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

17. Bà Nguyễn Thị Bé H, sinh năm 1968 và ông Trần Văn T, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Ấp 2, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

18. Bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1971 (có mặt).

19. Ông Đặng Hùng V, sinh năm 1964 (chết ngày 01-8-2019).

Cùng địa chỉ: Ấp 2, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Đặng Hùng V:*

19.1. Bà Đặng Thị T, sinh năm 1991.

Địa chỉ: Thôn 4, xã Long Tân, huyện Phú Riềng, tỉnh Bình Phước (vắng mặt).

19.2. Bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1971 (có mặt).

19.3. Bà Đặng Thị Bích N, sinh năm 1993 (vắng mặt).

19.4. Bà Đặng Thị Thanh N1, sinh năm 1994 (vắng mặt).

19.5. Bà Đặng Thị Thanh C, sinh năm 1996 (vắng mặt).

19.6. Ông Đặng Thanh B, sinh năm 1998 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp 2, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà N, bà N1, bà C, ông B:* Bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Ấp 2, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (theo các giấy ủy quyền ngày 15-3-2021, 19-3-2021 và 26-3-2021) (có mặt).

19.7. Ông Đặng Thành Đ, sinh năm 2000.

Địa chỉ: Ấp 2, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

20. Ông Lê Nhật A, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Số 874, Đường 49, ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

21. Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Địa chỉ: Quốc lộ 55, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

*Người đại diện theo pháp luật:* Bà Lê Thị Trang Đ - Chủ tịch (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- *Người làm chứng:*

Ông Hoàng Xuân K, sinh năm 1947 và bà Lữ Thị V, sinh năm 1949.  
Địa chỉ: Ấp V, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:*

1. Bà Nguyễn Thị T - Nguyên đơn.
2. Bà Lê Thị Bích T - Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.
3. Ông Lê Khắc N - Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.
4. Ông Lê Ngọc H - Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà Lê Thị Thu H trình bày:*

Bà Lê Thị Thu H là con của bà Nguyễn Thị T và ông Lê Khắc D. Ông D mất vào năm 2001, không để lại di chúc. Ông D và bà T có 07 người con gồm:

1. Lê Khắc T, sinh năm: 1949, chết năm 2002, không để lại di chúc.
2. Lê Thị Hoài T, sinh năm: 1952, chết năm 1989, không để lại di chúc.
3. Lê Khắc N, sinh năm: 1955.
4. Lê Khắc T2, sinh năm: 1959.
5. Lê Thị Thu H, sinh năm: 1963.
6. Lê Ngọc H, sinh năm: 1967.
7. Lê Thị Bích T, sinh năm: 1975.

Những người thừa kế theo pháp luật của bà Lê Thị Hoài T gồm: Ông Trần Hồng S, sinh năm: 1942 (chồng bà Thanh) và các con bà T là: Trần Thị Hồng M, sinh năm: 1979; Trần Hồng H, sinh năm: 1982; Trần Thị Hồng D, sinh năm: 1986.

*Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp 5.387m<sup>2</sup> (qua đo đạc cụ thể) thuộc các thửa 469, 468, 496, 497, 495, 499, 498, 501, 502, 500, 494, 492, 491, 503, 504, 505, 506, 521, 522, 520, 529:* Vào năm 1995, bà Lê Thị Thu H mua của ông Hoàng Xuân K và bà Lữ Thị V khoảng 08 sào đất với giá 05 chỉ vàng 24K, hai bên có lập “Giấy sang nhượng đất rừng” vào ngày 25-4-1995, trong đó người mua là Lê Thị Thu H, người bán là Hoàng Xuân K. Khi giao dịch, có bà H, ông D, bà T, ông K, bà V và người làm chứng là con của ông K ký tên vào giấy. Bà H đã giao đủ vàng và ông K, bà V đã giao đất cho bà H. Do bà H đi làm ăn xa nên sau đó bà H đã cho cha mẹ mình (là ông D, bà T) diện tích đất trên, việc cho không làm giấy tờ gì. Nay bà H cũng không tranh chấp gì với bà T, ông D. Bà T có quyền khởi kiện bị đơn bà C, bà H đồng ý với việc khởi kiện của bà T.

Sau khi bà H cho bà T, ông D diện tích đất nêu trên, do bà T, ông D già yếu nên cho con là ông Lê Khắc T mượn để canh tác, ông T sẽ đóng lúa cho bà T, ông D. Việc cho mượn cũng vào năm 1995 nhưng hai bên không làm giấy tờ gì do là con cái trong nhà. Bà T, ông D không sử dụng diện tích đất trên ngày nào.

Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp  $1.580m^2$  (qua đo đạc cụ thể) là một phần thửa 158, thửa 157 tờ bản đồ số 20 xã H: Do bà T, ông D tự khai phá vào năm 1986. Năm 1995, bà T, ông D cho ông Lê Khắc T mượn để canh tác nhưng cũng không làm giấy tờ gì.

Năm 2002, ông T mất không để lại di chúc. Năm 2005, bà C bán diện tích đất  $7.524 m^2$  thuộc thửa 429, tờ bản đồ số 16 xã H cho ông N và bà G (đây là diện tích bà T, ông D mua của ông T, bà X, nhưng nay bà T đã rút yêu cầu đối với diện tích đất này và đã được Tòa án đình chỉ). Lúc này, bà T mới phát hiện toàn bộ các thửa đất nêu trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Lê Khắc T. Lý do ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên là vào khoảng năm 1996-1998, Nhà nước có chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người dân. Do bà T, ông D già yếu nên có nhờ ông T đi kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giúp cho bà T, ông D, nhưng sau đó ông T đã tự ý kê khai tên của ông T để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên. Việc bà T, ông D nhờ ông T đi kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giúp cho bà T, ông D, hai bên không làm giấy tờ gì, chỉ nói miệng với nhau, cũng không ai chứng kiến.

Ông T cùng người con tên H vào xã H lập nghiệp từ đầu năm 1995, đến cuối năm 1995 thì ông T đưa tất cả vợ con vào sinh sống tại xã H trên diện tích đất mà bà T, ông D cho mượn. Ông T và bà C có 07 người con tên: Lê Thị H, sinh năm: 1979; Lê Thị H1, sinh năm: 1980; Lê Thị H2, sinh năm: 1982; Lê Thị H3, sinh năm: 1984; Lê Thị C, sinh năm: 1990; Lê Thị Đỗ Q, sinh năm: 1992 và Lê Anh T, sinh năm: 1996. Ngoài ra ông T, bà C không có con nuôi hay con riêng nào khác.

Các thửa đất 469, 468, 496, 497, 495, 499, 498, 501, 502, 500, 494, 492, 491, 503, 504, 505, 506, 521, 522, 520, 529 tờ bản đồ số 20, xã H hiện nay bà C cho vợ chồng ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị Bé H thuê để trồng cây ăn trái như cam, quýt, bưởi... Trên diện tích đất này, có 01 nhà tôn tạm và 01 giếng khoan của bà H, ông T. Còn đối với diện tích đất một phần của thửa 158, và thửa 157 tờ bản đồ số 20 xã H thì con của bà C là bà Lê Thị H đang quản lý và sử dụng, bà H đang trồng cây tràm khoảng 02 năm tuổi, trên đất này không có công trình, kiến trúc gì.

Các thửa đất tranh chấp bà T, ông D có đóng thuế đầy đủ cho nhà nước từ năm 1989 đến năm 1999, còn việc đóng thuế cụ thể trên diện tích đất nào thì bà H không rõ vì ngày xưa biên lai thu thuế chỉ ghi chung chung không thể hiện rõ diện tích nào, thuộc số thửa, số tờ bản đồ nào.

Hiện nay bản chính giấy mua bán đất giữa bà Lê Thị Thu H với ông K, bà V (sau khi mua xong bà H cho lại diện tích đất này cho bà T, ông D) cũng như các biên lai mà bà T, ông D đóng thuế, đều có bản chính và các giấy tờ này bà H đã nộp cho Tòa án.

Qua đo đạc thực tế thì thửa đất 467, tờ bản đồ số 20 xã H mà các bên đang tranh chấp, ông Đặng Hùng V và bà Nguyễn Thị Thu T đang sử dụng do trước đây bà T, ông V có hoán đổi đất đối với bà C. Đại diện cho bà T, bà H không yêu cầu Tòa án giải quyết việc hoán đổi đất trước đây giữa bà C và bà T, ông V. Đồng thời

nguyên đơn xin rút yêu cầu đối với thửa 467, tờ bản đồ số 20 xã H, huyện X.

Cũng qua đo đạc thực tế do không xác định được vị trí thửa đất số 293, tờ bản đồ số 20 xã H nên đại diện cho bà T, bà H xin rút yêu cầu đối với thửa đất số 293, tờ bản đồ số 20 xã H, huyện X.

Ban đầu khi khởi kiện, bà T xác định tổng diện tích các thửa đất tranh chấp là  $9.006\text{m}^2$ , nay qua đo đạc thực tế thì các thửa tranh chấp nêu trên có diện tích là  $6.967\text{m}^2$  có sự chênh lệch diện tích là  $2.039\text{m}^2$ , đối với phần chênh lệch này đại diện cho bà T, bà H xin rút yêu cầu.

Nay, nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bà Phan Thị Ch cùng các con là Lê Thị H, Lê Thị H1, Lê Thị H2, Lê Thị H3, Lê Thị C Lê Thị Đỗ Q và Lê Anh T trả lại diện tích đất  $6.967\text{m}^2$  thuộc các thửa 469, 468, 496, 497, 495, 499, 498, 501, 502, 500, 494, 492, 491, 503, 504, 505, 506, 521, 522, 520, 529 và một phần thửa 158, thửa 157 tờ bản đồ số 20, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Lê Khắc T.

Đồng thời bà T yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nói trên đã cấp cho ông Lê Khắc T vì việc cấp giấy này là sai, đề cơ quan chức năng cấp lại giấy cho bà T.

Hiện nay, bà Bé H, ông T đang thuê đất, việc tranh chấp giữa các bên bà H cũng đã báo cho bà Bé H biết, nhưng bà Bé H vẫn thuê đất thì nếu có thiệt hại thì bà Bé H tự chịu, bà T yêu cầu trả lại đất.

Qua đo đạc thì thể hiện phần diện tích đất đang tranh chấp thuộc một phần thửa 158, thửa 157 tờ bản đồ số 20 xã H, bà Lê Thị H đang sử dụng lần qua đất của ông Lê Nhật a diện tích  $55\text{m}^2$  thuộc thửa 18, tờ bản đồ số 20 xã H. Đối với phần diện tích đất này, bà T và ông A sẽ tự thỏa thuận giải quyết với nhau, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Bà H thống nhất với bản vẽ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X ngày 24-4-2019 và thống nhất với biên bản định giá ngày 08-01-2020 mà Hội đồng định giá đã kết luận, bà H không có yêu cầu gì.

Trước đây bà T có tranh chấp với bà C phần đất bà T, ông D mua của ông Trương Văn T và bà Phạm Thị X diện tích khoảng 08 sào (qua đo đạc thì diện tích cụ thể là  $7.524\text{m}^2$  thuộc thửa 429, tờ bản đồ số 16 xã H). Tuy nhiên, hiện nay bà C đã bán diện tích đất này cho ông Hoàng Xuân N và bà Trần Thị G nên bà T đã rút yêu cầu khởi kiện đối với phần đất này và Tòa án đã ra quyết định đình chỉ giải quyết đối với diện tích đất này.

- Bị đơn, bà Phan Thị C và người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Nguyễn Thúc Q trình bày:

Bà Phan Thị C là vợ của ông Lê Khắc T và là con dâu của ông Lê Khắc D, bà Nguyễn Thị T. Ông T chết vào năm 2002 và không để lại di chúc. Ông T và bà C có 07 người con chung như bà H trình bày là đúng. Ngoài ra ông T không có con nuôi, con riêng gì.

Vào khoảng năm 1993-1994, ông T vào H sinh sống cùng với con gái bà C tên là Lê Thị H2. Đến năm 1995 thì bà C và những người con còn lại vào H sinh sống.

Đối với các thửa đất tranh chấp 469, 468, 496, 497, 495, 499, 498, 501, 502, 500, 494, 492, 491, 503, 504, 505, 506, 521, 522, 520, 529 tờ bản đồ số 20, xã H: Nguồn gốc là do ông T vừa mua vừa khai phá. Việc mua của ai thì bà C không biết do ông T không nói rõ cho bà C. Phần khai phá chỗ nào bà C cũng không biết rõ. Riêng thửa 158 (nay bà T có tranh chấp một phần) và thửa 157 tờ bản đồ số 20, xã H có nguồn gốc là do ông T trực tiếp mua của ông Lê Khắc T1 vào năm 1995, với diện tích khoảng 4.000m<sup>2</sup>, giá bao nhiêu bà C cũng không rõ, do ông T là người trực tiếp mua đất và trực tiếp giao tiền cho ông T1. Do ông T1 là em của ông T nên hai bên không làm giấy tờ gì, cũng không ai làm chứng. Ông T đã giao tiền, ông T1 đã giao đất và 2 bên cũng không tranh chấp gì. Phần đất mua của ông T1 thì ông T đã cất nhà trên đất và trồng cây hoa màu.

Trên các thửa đất 469, 468, 496, 497, 495, 499, 498, 501, 502, 500, 494, 492, 491, 503, 504, 505, 506, 521, 522, 520, 529 tờ bản đồ số 20, xã H, từ năm 1995 đến nay bà C, ông T khi thì trồng lúa, sau đó qua nhiều lần chuyển đổi cây trồng và hiện tại cho bà Nguyễn Thị Bé H và ông Trần Văn T thuê đất và bà Bé H đang trồng cam, quýt, ... Trên đất có hệ thống tưới tiêu, đường dây điện, chuồng nuôi bò của bà Bé H. Một phần thửa 158, thửa 157, tờ bản đồ số 20 xã H thì bà Lê Thị H trồng tràm khoảng 02 năm tuổi, không có công trình kiến trúc gì. Các diện tích đất tranh chấp nêu trên, bà C, ông T sử dụng ổn định, công khai, liên tục từ năm 1995 cho đến nay.

Vào năm 2005 thì xảy ra tranh chấp, còn lý do tranh chấp là gì thì bà C cũng không biết, chỉ khi bà T khởi kiện thì bà C mới biết. Đối với thửa đất bán cho ông Hoàng Xuân N và bà Trần Thị G có diện tích 7.524m<sup>2</sup> thuộc thửa 429, tờ bản đồ số 16 xã H thì bà C và bà T đã thống nhất thỏa thuận không tranh chấp thửa đất này, bà T đã rút yêu cầu và đã được Tòa án ra quyết định đình chỉ.

Nay bà T yêu cầu bà C cùng các con trả lại phần diện tích đất 6.967m<sup>2</sup> thuộc các thửa 469, 468, 496, 497, 495, 499, 498, 501, 502, 500, 494, 492, 491, 503, 504, 505, 506, 521, 522, 520, 529 và một phần của thửa 158, thửa 157 tờ bản đồ số 20, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, đồng thời yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa nêu trên đã cấp cho ông Lê Khắc T thì bà C không đồng ý. Vì đây là quyền sử dụng đất của gia đình bà C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất một lần và duy nhất cho ông Lê Khắc T. Do thời gian cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa ông T và ông D là cùng một thời điểm nhưng ông D vẫn không có ý kiến hay khiếu nại gì nên đây là đất của ông T. Những người hàng xóm xung quanh đều chứng kiến việc sử dụng đất của gia đình bà C là hợp pháp từ năm 1995 đến nay.

Trường hợp Tòa án giao đất cho bà C thì bà C tiếp tục cho bà Bé H và ông T thuê đất theo hợp đồng đã ký kết cho đến khi hết hạn hợp đồng thuê.

Qua đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X thì thửa 467, tờ bản đồ số 20 xã H là phần diện tích đất mà trước đây bà C và ông V, bà T đã

hoán đổi cho nhau. Nay, bà C đồng ý để cho ông V, bà T tiếp tục sử dụng thửa 467 tờ bản đồ số 20 xã H, không không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với phần đất này.

Đối với phần diện tích đất 55m<sup>2</sup> thuộc thửa 18, tờ bản đồ số 20, xã H mà bà Lê Thị H đang sử dụng lấn qua đất của ông Lê Nhật A, bà C và ông A sẽ tự thỏa thuận giải quyết với nhau. Bà C không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Bà C thống nhất với bản vẽ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X ngày 24-4-2019 và thống nhất với biên bản định giá ngày 08-01-2020 mà Hội đồng định giá đã kết luận, bà C không có yêu cầu gì.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Ngọc H, trình bày:*

Ông H thống nhất với lời trình bày của bà Lê Thị Thu H. Ông H yêu cầu bà C và những người thừa kế của ông T trả lại đất cho bà Nguyễn Thị T và đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T. Ngoài ra ông H không có yêu cầu gì.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Khắc T1 do người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Trung H trình bày:*

Ông H là con của ông Lê Khắc T1 và là cháu nội của bà Nguyễn Thị T và ông Lê Khắc D. Ông H thống nhất với lời trình bày của bà Lê Thị Thu H. Nay ông T1 yêu cầu bà C và những người thừa kế của ông T trả lại đất cho bà Nguyễn Thị T và đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T. Đối với nguồn gốc đất tranh chấp tại một phần thửa 158, thửa 157, tờ bản đồ 20, xã H là do ông Lê Khắc T1 cho ông Lê Khắc T mượn vào năm 1995, việc cho mượn hai bên không làm giấy tờ gì. Nay ông T1 yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất trên cho ông T1.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Bích T và ông Lê Khắc N do bà Lê Thị Thu H trình bày:* Bà T và ông N thống nhất với lời trình bày trên của bà H, yêu cầu bà C cùng các con trả lại đất tranh chấp cho bà T và đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T, ngoài ra không bổ sung gì thêm.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H2 trình bày:*

Bà H2 là con gái của bà C, ông T và là cháu nội của bà T, ông D. Ông T chết năm 2002 không để lại di chúc; bà C và ông T có 07 người con đúng như bà H và bà C đã khai, không có con riêng, con nuôi gì.

Về nguồn gốc đất tranh chấp theo bà Hạnh biết là do ông T tự khai phá và một phần mua của ông Lê Khắc T1 và một số người khác bà H2 không rõ. Vào năm 1992, bà H2 vào H sinh sống cùng với ông bà nội là bà T, ông D. Bà H2 được biết ông T có ý định vào miền Nam để khảo sát đất đai để mua đất và chuyển vào miền Nam sinh sống. Năm 1994, ông T vào H mua đất và canh tác, đến năm 1995 thì bà C cùng các anh chị em còn lại vào H sinh sống. Đến năm 1998, ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất đang tranh chấp. Ông D và toàn bộ người dân ở xã H cũng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng thời gian này. Đến năm 2005 thì xảy ra tranh chấp giữa bà T và bà C, còn lý do gì tranh chấp thì bà H2 không biết. Đất gia đình bà H2 sử dụng ổn định, liên tục



từ năm 1995 đến nay không ai tranh chấp gì. Nay theo yêu cầu của bà T thì bà H2 không đồng ý. Vì đây là đất của ông T đã được cơ quan chức năng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên là của ông T.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H1 (do bà Lê Thị H2 đại diện), bà Lê Thị H, bà Lê Thị H3, bà Lê Thị C, bà Lê Thị Đỗ Q và ông Lê Anh T trình bày:* Các ông bà thống nhất với lời trình bày của bà Lê Thị H2, không bổ sung hay yêu cầu gì thêm.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu T trình bày:*

Bà T là vợ của ông Đặng Hùng V, ông V mất vào năm 2019. Bà T và ông V 06 người con tên Đặng Thị T, Đặng Thị Bích N, Đặng Thị Thanh N1, Đặng Thị Thanh C, Đặng Thanh B, Đặng Thành Đ; cha mẹ của ông V đã mất trước ông V; ngoài ra ông V không còn con riêng hay con nuôi nào khác.

Vào năm 2000, vợ chồng ông V, bà T và bà C có hoán đổi đất với nhau để cho thuận tiện, đất được vuông vức. Khi đổi thì chỉ đổi bằng miệng, không có làm giấy tờ gì. Lúc đổi thì bà T, ông V lấy của bà C khoảng 500m<sup>2</sup> (hiện nay là thửa 467, tờ bản đồ số 20 xã H, bà T đang sử dụng và đang trồng quýt), và bà T, ông V đưa diện tích đất của bà T, ông V khoảng 03 sào cho bà C. Nay bà T đồng ý tiếp tục sử dụng thửa 467, tờ bản đồ số 20 xã H mà bà C đã hoán đổi cho bà T, ông V, và bà T đồng ý để cho bà C sử dụng phần diện tích khoảng 3 sào mà bà T, ông V đã hoán đổi cho bà C. Trong vụ án này, bà T không yêu cầu gì đối với phần diện tích đất mà bà T, ông V và bà C đã đổi cho nhau. Nếu sau này phát sinh tranh chấp thì bà T sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

- *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Đặng Hùng V là bà Đặng Thị T (do bà Nguyễn Thị Thu T đại diện theo ủy quyền) trình bày:* Bà T thống nhất với lời trình bày trên của bà T, không bổ sung gì thêm.

- *Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đặng Hùng V là các ông, bà: Đặng Thị Bích N, Đặng Thị Thanh N1, Đặng Thị Thanh C, Đặng Thanh B, Đặng Thành Đ:* Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhưng các đương sự này vắng mặt không có lý do nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bé H trình bày:*

Vào tháng 02-2017, bà Bé H có làm hợp đồng thuê một mẫu đất để canh tác. Khi thuê có ký hợp đồng thuê đất với người cho thuê là bà Phan Thị C và ông Lê Anh T (con bà C) với giá thuê là 20.000.000 đồng/năm, thời gian thuê là 10 năm. Bà Bé H đã trả tiền thuê đất cho bà C đến năm 2019. Hiện tại trên đất có trồng cây cam, quýt, chanh... 03 năm tuổi và trên đất có căn nhà mái lợp tôn, vách tôn, nền xi măng, thuộc nhà tạm, có giếng, đường dây điện, chuồng bò và hệ thống tưới tiêu (bét) do bà Bé H và ông T tự xây cất. Khi thuê đất, bà Bé H không biết đất đang tranh chấp. Trường hợp Tòa án giải quyết đất tranh chấp thuộc về ai thì bà Bé H sẽ trả tiền thuê đất hàng năm cho người đó. Nếu chủ đất không đồng ý cho bà Bé H thuê đất thì bà Bé H yêu cầu chủ đất có trách nhiệm hoàn trả cho bà Bé H giá trị tài sản trên đất như bà Bé H đã liệt kê ở phần trên bằng một vụ án khác, trong vụ án

này bà Bé H không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì.

*- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Nhật A trình bày:*

Đối với phần đất các bên đang tranh chấp có lẫn sang thửa đất số 18, tờ bản đồ số 20, xã H, huyện X do ông A đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích lẫn sang là 55m<sup>2</sup>. Ông A không yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp với bà T, bà C trong vụ án này.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện X trình bày:*

Ngày 16-11-1992, ông Lê Khắc T có đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 11.202 m<sup>2</sup> thuộc các thửa 157, 469, 467, 496, 497, 495, 499, 498, 501, 502, 500, 494, 492, 493, 491, 503, 504, 505, 521, 158, 468, 504, 522 tờ bản đồ số 20 xã H và được Hội đồng xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân xã H xác nhận đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên.

Ngày 20-4-1998, Ủy ban nhân dân huyện X ban hành Quyết định số 341/QĐ-UBND về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có hộ Lê Khắc T tại xã H.

Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Khắc T đối với các thửa đất trên được thực hiện theo quy định.

*- Người làm chứng bà Lữ Thị V trình bày:*

Vào ngày 25-4-1995, vợ chồng bà Lữ Thị V, ông Hoàng Xuân K có bán cho Bé H một phần diện tích đất khoảng 8 sào với giá 05 chỉ vàng 24k. Khi mua có ông Hoàng Xuân T là con trai bà V làm chứng và có ông D, bà H với vợ chồng bà V. Ông D là người đứng ra mua, nhưng bà H là người đưa tiền vì bà H mới có tiền. Bà V là người trực tiếp nhận số vàng trên, việc giao vàng được thực hiện 2 lần: Lần thứ nhất bà H giao cho bà V 03 chỉ vàng vào ngày 25-4-1995, sau đó ông D giao số vàng còn lại là 02 chỉ. Bà V biết số vàng này là của bà H vì bà V nghe nói lúc này bà H mới bán nhà, hơn nữa phần diện tích đất này là gần với phần diện tích đất của ông D nên ông D mới mua dùm cho bà H.

Khi giao đất thì bà V là người giao và có chỉ ranh đất cho ông D, bà T. Do ông D, bà T là cha mẹ của bà H nên bà V giao đất cho ông D, bà T và được sự đồng ý của bà H.

Tại buổi giao dịch bà V trực tiếp nghe ông D nói là ông D mua giùm cho bà H và bà H cũng là người trực tiếp giao cho bà V 03 chỉ vàng 24k. Sau đó (bao lâu bà V không nhớ) ông D là người giao cho bà V số vàng còn lại là 02 chỉ. Theo bà V biết vàng ông D giao cho bà V cũng là của bà H đưa cho ông D.

Từ năm 1995, bà H ra xã P, huyện X sinh sống nên bà V không biết ai là người sử dụng diện tích đất trên. Bà V đã nhận đủ số vàng và đã giao đất trên thực tế nên nay bà V không tranh chấp gì với bà H cũng như ông D, bà T.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 50/2020/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, đã tuyên xử:*

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T đối với bà Phan Thị C về việc buộc bà C cùng các con tên Lê Thị H, Lê Thị H1, Lê Thị H2, Lê Thị H3, Lê Thị C, Lê Thị Đỗ Q và Lê Anh T trả lại diện tích đất 6.967m<sup>2</sup> thuộc các thửa 469, 468, 496, 497, 495, 499, 498, 501, 502, 500, 494, 492, 491, 503, 504, 505, 506, 521, 522, 520, 529 và một phần thửa 158, thửa 157, tờ bản đồ số 20, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu hủy quyết định hành chính số 341/QĐ-UBND ngày 20-4-1998 của Ủy ban nhân dân huyện X về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất tranh chấp cho ông Lê Khắc T.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T đối với diện tích đất 2.039m<sup>2</sup> và đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà T đối với các thửa đất 467 và 293 tờ bản đồ số 20 xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ trả tiền lãi do chậm thi hành án, án phí, chi phí đo đạc, định giá và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 07-10-2020, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T (do bà Lê Thị Thu H đại diện) có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T.

Cùng ngày 07-10-2020, người có quyền lợi, nghĩa liên quan ông Lê Khắc N, ông Lê Ngọc H, bà Lê Thị Bích T (do bà Lê Thị Thu H đại diện) có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T (do bà Lê Thị Thu H đại diện) giữ nguyên yêu cầu khởi kiện nhưng thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cụ thể: Giấy ủy quyền của bà T cho bà H không nêu rõ thời hạn ủy quyền, chỉ ghi “Có thể ủy quyền đến khi kết thúc vụ án” là không rõ ràng. Giấy ủy quyền của ông N cho bà H không ghi thời hạn ủy quyền nên theo quy định của pháp luật thì thời hạn ủy quyền là 01 năm kể từ ngày ký văn bản ủy quyền, như vậy thời hạn ủy quyền của ông N cho bà H đã hết, việc bà H tiếp tục đại diện cho ông N tại cấp sơ thẩm là vượt quá phạm vi ủy quyền; cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ chứng minh nguồn gốc đất tranh chấp, trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T. Ngoài ra, quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm, bà T có dấu hiệu mất năng lực hành vi dân sự vì đã phải đi bệnh viện khám và điều trị về thần kinh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Khắc N và bà Lê Thị Bích T (do bà Lê Thị Thu H đại diện) cũng thay đổi yêu cầu kháng cáo như ý kiến của nguyên đơn và thống nhất với yêu cầu của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Ngọc H xin rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo vì ông đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm. Ông H cũng xác

nhận chấm dứt ủy quyền tham gia tố tụng cho bà H tại phiên tòa phúc thẩm để ông tự thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thu H (do ông Lê Mã L và ông Nông Văn H đại diện) đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm như yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Bị đơn bà Phan Thị C (do ông Nguyễn Thúc Qg đại diện) đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H, Lê Thị H1, Lê Thị H2, Lê Thị C, Lê Thị Thu H, Lê Anh T đồng ý với ý kiến của bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu T xác nhận không tiếp tục đối chất với bà Phan Thị C, đề nghị đất của ai thì người đó sử dụng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Thái H đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn về việc hủy bản án sơ thẩm; giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

- *Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu về việc giải quyết vụ án:*

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn (do bà H đại diện) nộp trong thời hạn luật định.

Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Ngọc H xin rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo. Xét việc rút kháng cáo của ông H là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp quy định của pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông H.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Khắc N, bà Lê Thị Bích T, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

#### **[1] Về tố tụng:**

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Khắc N, Lê Ngọc H và Lê Thị Bích T (do bà Lê Thị Thu H đại diện) nộp trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Ngọc H xin rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo. Xét việc rút kháng cáo của ông H là tự nguyện và phù hợp quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận và quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông H.

[1.3] Nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Khắc N, Lê Thị Bích T, Lê Thị H1, Đặng Thị Bích N, Đặng Thị T, Đặng Thị Thanh N1, Đặng Thị Thanh C, Đặng Thanh B vắng mặt nhưng đã có người đại diện hợp pháp tham gia phiên tòa; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Hồng S, Trần Thị Hồng M, Trần Hồng H, Trần Thị Hồng D, Nguyễn Thị Bé H, Trần Văn T, Đặng Thành Đ, Lê Nhật A và Ủy ban nhân dân huyện X vắng mặt nhưng đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Khắc T1 vắng mặt dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 3. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, xử vắng mặt các đương sự trên.

[1.4] Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Lê Trung H (đại diện theo ủy quyền của ông Lê Khắc T1) yêu cầu các đồng thừa kế của ông Lê Khắc T trả lại diện tích đất thuộc thửa 157 và 158 cho ông T1. Tuy nhiên, trước đó ông T1 không có đơn yêu cầu độc lập về vấn đề này nên cấp sơ thẩm không giải quyết là phù hợp quy định của pháp luật.

*[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Khắc N, bà Lê Thị Bích T:*

[2.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T, ông N và bà Bích T (do bà H đại diện) thay đổi yêu cầu kháng cáo từ sửa bản án sơ thẩm thành hủy bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Do phạm vi kháng cáo ban đầu của các đương sự này là kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nên việc thay đổi này không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu và được Hội đồng xét xử chấp nhận như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

*[2.2] Xét kháng cáo của bà T, ông N, bà Bích T và ý kiến của bà H về việc yêu cầu hủy bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng:*

Lý do mà các đương sự trên nêu ra để yêu cầu hủy bản án sơ thẩm là: Giấy ủy quyền của bà T cho bà H không nêu rõ thời hạn ủy quyền, chỉ ghi “Có thể ủy quyền đến khi kết thúc vụ án” là không rõ ràng. Giấy ủy quyền của ông N cho bà H không ghi thời hạn ủy quyền nên theo quy định của pháp luật thì thời hạn ủy quyền là 01 năm kể từ ngày ký văn bản ủy quyền, như vậy thời hạn ủy quyền của ông N cho bà H đã hết. Việc bà H tiếp tục đại diện cho bà T và ông N tại cấp sơ thẩm là vượt quá phạm vi ủy quyền. Cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ chứng minh nguồn gốc đất tranh chấp, chưa xác minh làm rõ trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T đã đúng quy định của pháp luật hay chưa, vì ông T vào xã H, X sinh sống khoảng năm 1993-1994 như bị đơn thừa nhận nhưng tại Công văn số 2419/UBND-VP ngày 23-4-2020 của Ủy ban nhân dân huyện X thì ngày 16-11-1992, ông Lê Khắc T có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tranh chấp. Như vậy, ông T làm đơn xin cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước khi ông vào sinh sống tại xã H, huyện X là không hợp lý. Ngoài ra, quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm, bà T có dấu hiệu mất năng lực hành vi dân sự vì đã phải đi bệnh viện khám và điều trị về thần kinh.

Xét những lý do nêu trên thì thấy:

[2.3] *Về phạm vi và thời hạn ủy quyền của bà T và ông N cho bà H và năng lực hành vi dân sự của bà T:*

[2.3.1] *Đối với giấy ủy quyền của bà Nguyễn Thị T:*

Ngày 10-01-2006, tại Phòng Tư pháp huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, nguyên đơn Nguyễn Thị T ký giấy ủy quyền cho cho bà Lê Thị Thu H với nội dung và thời hạn như sau: *“Tôi đồng ý ủy quyền cho con gái tôi là Lê Thị Thu H ... thay mặt tôi để giải quyết vấn đề tranh chấp đất đai và các thủ tục giấy tờ liên quan đến đất đai Tòa án nhân dân các cấp. Thời gian ủy quyền: Có thể ủy quyền cho đến khi kết thúc vụ án”* (B1 158).

Về mặt hình thức, giấy ủy quyền trên được lập thành văn bản có chữ ký của bên ủy quyền và bên được ủy quyền, được Phòng Tư pháp huyện X chứng thực nội dung và chữ ký nên phù hợp quy định của pháp luật tại thời điểm lập văn bản ủy quyền.

Về mặt nội dung: Giấy ủy quyền trên đã nêu rõ phạm vi ủy quyền là thay mặt người ủy quyền (bà T) để giải quyết vấn đề tranh chấp đất đai và các thủ tục giấy tờ liên quan đến đất đai tại Tòa án nhân dân các cấp. Nghĩa là nguyên đơn không ủy quyền trong một vụ án cụ thể mà ủy quyền giải quyết các vấn đề tranh chấp đất đai tại Tòa án nói chung, trong đó có vụ án này. Vì vậy, việc bà H đại diện cho bà T trong vụ án này là không vượt quá phạm vi ủy quyền.

Về thời gian ủy quyền: Giấy ủy quyền trên nêu rõ là tại Tòa án nhân dân các cấp và có thể ủy quyền đến khi kết thúc vụ án. Nghĩa là thời gian ủy quyền không bị giới hạn trong cấp xét xử nào mà cho đến khi vụ án kết thúc. Vì vậy, việc bà H đại diện cho bà T theo ủy quyền trên là vẫn còn trong thời gian ủy quyền đã thỏa thuận. Mặt khác, tại cấp phúc thẩm, do bà T bị tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự nên bà H được xác định là người giám hộ và đại diện cho bà T trong các quan hệ pháp luật. Điều này cho thấy, việc bà H làm người đại diện cho bà T là hoàn toàn phù hợp quy định của pháp luật, không vượt quá phạm vi hay thời hạn ủy quyền như ý kiến đại diện nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà H trình bày. Vì vậy, đây không phải là căn cứ để hủy bản án sơ thẩm.

[2.3.2] *Về năng lực hành vi dân sự của bà T:* Bà H cho rằng ở cấp sơ thẩm, bà T có dấu hiệu mất năng lực hành vi dân sự vì đã phải đi bệnh viện khám và điều trị về thần kinh. Tuy nhiên, tại Tòa án cấp sơ thẩm, các đương sự trong vụ án không khai báo hoặc cung cấp tài liệu, chứng cứ gì về vấn đề này, không yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố bà T mất hoặc hạn chế năng lực hành vi dân sự. Vì vậy, ý kiến này của nguyên đơn là không có căn cứ. Mặt khác, như đã phân tích tại mục [2.3.1], việc bà T ủy quyền cho bà H là hợp pháp nên tại cấp sơ thẩm, bà H đã thay

mặt bà T thực hiện các quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn nên đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T.

Tại cấp phúc thẩm, sau khi quyết định của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc giải quyết việc tuyên bố mất năng lực hành vi dân sự đối với bà Nguyễn Thị T có hiệu lực pháp luật, bà H đã làm thủ tục đăng ký làm người giám hộ cho bà T tại Ủy ban nhân dân xã H theo đúng quy định của pháp luật (Bl 973). Theo khoản 2 Điều 53 Bộ luật dân sự, bà H là người giám hộ đương nhiên của bà T, vì các anh chị của bà H không đủ điều kiện làm người giám hộ (ông T, bà Hoài T đã chết, còn ông N và ông T1 không đủ điều kiện làm người giám hộ và đã có văn bản đồng ý cho bà H làm người giám hộ cho bà T - Bl 960, 961, 964). Vì vậy, bà H là người đại diện hợp pháp cho bà T trong tất cả các quan hệ pháp luật, trong đó có việc tham gia tố tụng trong vụ án này. Như vậy, quyền và nghĩa vụ tố tụng tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm của bà T đều đã được người đại diện hợp pháp là bà H thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Do đó, việc bà H cho rằng bà T có dấu hiệu mất năng lực hành vi ở cấp sơ thẩm là không có căn cứ và hoàn toàn không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án này.

*[2.3.3] Đối với giấy ủy quyền của ông Lê Khắc N:*

Ngày 10-10-2009, ông Lê Khắc N ký giấy ủy quyền với nội dung: Ông N ủy quyền cho em gái là bà Lê Thị Thu H chịu trách nhiệm giải quyết vụ việc tranh chấp tài sản với bà Phan Thị C. Nhưng trong giấy ủy quyền này không nêu rõ về phạm vi và thời hạn ủy quyền. Căn cứ Điều 582 Bộ luật dân sự 2005, thời hạn ủy quyền là 01 năm kể từ ngày xác lập việc ủy quyền. Tuy nhiên, sau thời hạn 01 năm kể từ ngày 10-10-2009, ông N không có bất cứ văn bản nào xác nhận việc chấm dứt ủy quyền cho bà H; ông N cũng không ủy quyền cho người khác tham gia tố tụng trong vụ án này. Vì vậy, ông N phải tự mình thực hiện các quyền, nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật. Cấp sơ thẩm đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho ông N như Thông báo về phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và Quyết định đưa vụ án ra xét xử (Bl 674, 737) để ông N biết và bảo vệ quyền lợi cho mình, nhưng ông N vẫn không có mặt tham gia tố tụng, không có ý kiến bằng văn bản gửi cho Tòa án nên cấp sơ thẩm xử vắng mặt ông N là phù hợp quy định của pháp luật.

Tuy vậy, tại bản án sơ thẩm vẫn ghi nhận bà H là người đại diện theo ủy quyền của ông N và chấp nhận đơn kháng cáo của ông N (do bà Hiền ký đại diện) là có sai sót về tố tụng. Tuy nhiên, sai sót này không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông N, ngược lại còn có lợi cho ông N. Tại cấp phúc thẩm, ông N vẫn tiếp tục ủy quyền tham gia tố tụng cho bà H chứng tỏ ý chí, quyền và nghĩa vụ của hai bên là thống nhất với nhau, không có mâu thuẫn hay đối lập về lợi ích, bà H không có hành vi hay quyết định nào gây bất lợi cho ông N trong quá trình tố tụng. Do đó, đây không phải là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng để làm căn cứ hủy bản án sơ thẩm theo yêu cầu của nguyên đơn, bà H, bà Bích T và ông N.

*[2.4] Về việc thu thập tài liệu, chứng cứ của cấp sơ thẩm:*

Quá trình giải quyết vụ án sơ thẩm lần 1 và lần 2, cấp sơ thẩm đã tiến hành thu thập các tài liệu, chứng cứ chứng minh nguồn gốc đất như hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, xác minh tại địa bàn dân cư, lấy lời khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng ... Qua đó đã làm rõ nguồn gốc và quá trình sử dụng, kê khai đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các bên.

Về ý kiến trả lời của Ủy ban nhân dân huyện X tại Công văn số 2419/UBND-VP ngày 23-4-2020 (Bl 638) có nêu ngày 16-11-1992, ông T làm đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tranh chấp là 11.202 m<sup>2</sup>. Tuy nhiên, Ủy ban nhân dân huyện X không cung cấp tài liệu chứng minh cho nội dung này. Trong khi đó, các chứng cứ, tài liệu mà Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X cung cấp đều thể hiện ông T làm đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất tranh chấp vào ngày 26-11-1997 (sau khi ông T vào xã H sinh sống) (Bl 118). Vì vậy, thông tin nêu trên của Ủy ban nhân dân huyện X là không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ khác trong hồ sơ vụ án nên không được chấp nhận.

Ý kiến của bà H, ông L và ông H về việc cấp sơ thẩm chưa xác minh, làm rõ về nguồn gốc đất tranh chấp và thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[3] *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T:*

[3.1] *Đối với thửa đất 157 và một phần thửa 158 tờ bản đồ số 20 xã H, huyện X:*

Phía nguyên đơn khẳng định nguồn gốc diện tích đất này là do ông Lê Khắc D và bà Nguyễn Thị T khai phá và sử dụng từ năm 1986. Đến năm 1995, ông D, bà T cho con trai là ông T mượn để canh tác, sử dụng. Năm 1997, ông D, bà T nhờ ông T đi làm thủ tục kê khai và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà nhưng ông T lại tự ý đi kê khai và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T. Tuy nhiên, nguyên đơn không cung cấp được bất cứ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh cho lời khai trên của mình. Nguyên đơn cũng thừa nhận, trong quá trình khai phá và sử dụng diện tích đất trên, ông D, bà T không kê khai đăng ký với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, không làm giấy cho mượn đất với ông T, không có giấy ủy quyền cho ông T đi làm thủ tục kê khai và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thực tế, ông D, bà T cũng không sử dụng phần đất này. Vì vậy, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ để chấp nhận lời khai này của nguyên đơn.

Trong khi đó, phía bị đơn khai toàn bộ thửa đất số 157 và 158 có tổng diện tích hơn 4.000 m<sup>2</sup> (bao gồm cả 1580 m<sup>2</sup> đất tranh chấp) là do ông T mua lại của anh ruột là ông Lê Khắc T1 (con của ông D, bà T) từ năm 1995. Tuy hai bên không lập giấy tờ chuyển nhượng nhưng chính ông T1 cũng thừa nhận có chuyển nhượng diện tích đất này cho ông T đúng như bà C khai (Bl 143). Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Lê Ngọc H cũng xác nhận nguồn gốc phần đất trên là do ông T nhận chuyển nhượng của ông T1, không phải đất của ông D, bà T cho ông T mượn như nguyên đơn khai. Trên thực tế, ông T đã sử dụng diện tích đất này cùng



với phần còn lại của thửa 158 (không tranh chấp) từ năm 1995 đến nay một cách công khai, liên tục, có làm thủ tục kê khai đăng ký và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1997. Năm 1998, ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có toàn bộ diện tích thửa 157 và 158. Giữa phần đất tranh chấp của thửa 158 và phần đất còn lại của thửa 158 (không có tranh chấp) không có ranh giới cụ thể để phân biệt, không có chứng cứ nào chứng minh việc khai phá, sử dụng hoặc cho mượn đất của ông D, bà T với ông T đối với diện tích đất này. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T đối với thửa 157 và một phần thửa 158 với tổng diện tích đất 1.580 m<sup>2</sup>.

[3.2] *Đối với diện tích đất tranh chấp 5.387m<sup>2</sup> thuộc các thửa 469, 468, 496, 497, 495, 499, 498, 501, 502, 500, 494, 492, 491, 503, 504, 505, 506, 521, 522, 520, 529 tờ bản đồ số 20 xã H, huyện X:*

[3.2.1] Về nguồn gốc các thửa đất này, nguyên đơn có lời khai không thống nhất. Cụ thể, trong các lời khai ban đầu tại hồ sơ vụ án, bà Nguyễn Thị T và bà Lê Thị Thu H khai nguồn gốc diện tích đất này là do ông D, bà T mua của ông Hoàng Xuân K, bà Lữ Thị V với giá 05 chỉ vàng 24K vào năm 1995, có lập giấy tờ tay và đã thanh toán vàng (B1 37, 212, 220). Sau đó, bà H thay đổi lời khai cho rằng bà H mới là người trực tiếp mua đất của ông K, bà V với giá 05 chỉ vàng 24K, trực tiếp trả số vàng 03 chỉ cho ông K, bà V, còn 02 chỉ còn lại nhờ ông T trả giùm, sau đó bà H cho lại cha mẹ là ông D, bà T phần đất này (B1 499, 502, 602, 617, 783). Về vấn đề này, lời khai của người làm chứng bà Lữ Thị V cũng có sự mâu thuẫn. Ban đầu, bà V khai bán lô đất khoảng 08 sào cho ông D với giá 05 chỉ vàng 24K, ông D đã giao đủ vàng cho bà và bà cũng đã giao đất cho ông D (B1 137). Sau đó, bà V thay đổi lời khai khẳng định năm 1995, vợ chồng bà bán lô đất khoảng 08 sào cho bà Lê Thị Thu H, là con của ông D, bà T. Ban đầu, bà H là người trả 03 chỉ vàng cho bà, sau đó trả tiếp 02 chỉ còn lại và ông bà đã giao đất cho bà H (B1 919). Như vậy, lời khai của nguyên đơn và người làm chứng có sự mâu thuẫn và khi nguyên đơn thay đổi lời khai thì người làm chứng cũng thay đổi lời khai, do vậy sự xác thực và tin cậy trong lời khai của người làm chứng này là không đảm bảo.

[3.2.2] Mặt khác, chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp cho Tòa án là 01 Giấy sang nhượng đất ruộng ghi ngày 25-4-1995 (B1 496), có chữ ký bên bán là Hoàng Xuân K, bên mua là Lê Thị Thu H, ngoài ra có chữ ký của người làm chứng nhưng không ghi họ tên. Nội dung giấy tay này như sau: “*Tên tôi là Hoàng Xuân K, 49 tuổi, cư ngụ tại ấp II H, xã X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu có sang nhượng cho cô Lê Thị Thu H ở quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, con của ông bà Lê Khắc D tổ 3, ấp 3 H với diện tích khoảng 8 sào, với giá tiền 05 chỉ vàng 24K*”. Theo giấy sang nhượng này, hai bên chỉ thỏa thuận sang nhượng 08 sào đất nhưng không thỏa thuận vị trí đất cụ thể, tứ cận giáp ranh như thế nào, số thửa hay tờ bản đồ ... nên không thể xác định được chính xác vị trí và ranh giới đất sang nhượng.

[3.2.3] Tại biên bản lấy lời khai ngày 30-3-2021, bà Lữ Thị V xác nhận đất này do vợ chồng bà khai phá và sử dụng một thời gian rồi chuyển nhượng lại cho bà H. Vợ chồng bà chưa thực hiện kê khai đăng ký và không có giấy tờ gì chứng

minh là chủ sử dụng đất hợp pháp của các thửa đất này. Bà cũng không thể xác định được vị trí phần đất đã chuyển nhượng cho bà H do thời gian đã lâu.

[3.2.4] Tại phiên tòa phúc thẩm, bản thân bà H xác nhận tờ trích lục sơ đồ vị trí các thửa đất ruộng trồng lúa của bà T mua của ông K, bà V từ năm 1995 (B1 173) là do bà cung cấp cho Tòa án. Tuy nhiên, trong tờ trích lục này thể hiện các thửa đất mua của ông K, bà V đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Khắc D (B1 40-43), hoàn toàn không liên quan đến các thửa đất tranh chấp trong vụ án này.

Khi Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành đo đạc, bà H là người chỉ ranh phần đất tranh chấp đã chỉ ranh không đúng vị trí và diện tích đất tranh chấp, cụ thể, đã chỉ ranh cả những thửa đất không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T hoặc chỉ chưa hết diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T (B1 569).

[3.2.5] Như vậy, cả bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đều không xác định được vị trí, tứ cận phần đất chuyển nhượng, giấy sang nhượng cũng không nêu rõ vị trí đất chuyển nhượng. Do đó, không có căn cứ để xác định phần đất 08 sào mà các bên thỏa thuận trong Giấy sang nhượng đất ruộng ngày 25-4-1995 chính là phần đất tranh chấp hiện nay.

[3.2.6] Mặt khác, bản thân bà H cũng thừa nhận bà H nhận chuyển nhượng phần đất 08 sào trên nhưng không sử dụng và kê khai đăng ký với cơ quan có thẩm quyền mà cho lại cha mẹ là ông D, bà T. Ông D, bà T cũng không sử dụng và kê khai đăng ký mà cho ông T mượn để canh tác, trồng trọt. Tuy nhiên, đây chỉ là lời khai của bà H mà không có chứng cứ gì chứng minh, những người thừa kế của ông T không thừa nhận việc mượn đất của ông D, bà T. Do vậy, không có căn cứ để chấp nhận lời khai của bà H về nguồn gốc đất tranh chấp trên.

[3.2.7] Về việc sử dụng đất của ông Lê Khắc T. Các đương sự đều khai ông T từ Hà Tĩnh vào H sinh sống khoảng năm 1993-1994. Từ năm 1995, ông T bắt đầu sử dụng các thửa đất tranh chấp để canh tác nông nghiệp, sau khi ông T chết vào năm 2002 thì vợ con ông T tiếp tục sử dụng các thửa đất này cho đến nay. Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, đại diện bị đơn đều khai nguồn gốc các thửa đất này là do ông T khai phá, sau đó làm thủ tục kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông T vào năm 1998. Xét lời khai này của phía bị đơn phù hợp với chứng cứ Tòa án thu thập tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X là hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, trong đó có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T ngày 26-11-1997 (B1 118, 121), thể hiện nguồn gốc đất là do tự khai phá. Ngày 20-4-1998, ông T được Ủy ban nhân dân huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ các thửa đất tranh chấp. Như vậy, ông T có quá trình sử dụng khai phá, sử dụng đất liên tục từ năm 1995 đến nay, đã thực hiện việc kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất tranh chấp.

[3.2.8] Ý kiến của đại diện nguyên đơn cho rằng, ông T lợi dụng việc ông D, bà T già yếu, không tự đi làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được mà phải ủy quyền cho ông T làm thay nên đã kê khai đất của cha mẹ thành đất của mình. Tuy nhiên, nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ về việc ủy quyền cho T, không chứng minh được nguồn gốc đất là của ông D, bà T khai phá hoặc nhận chuyển nhượng. Mặt khác, ngoài các thửa đất tranh chấp, ông D, bà T còn sử dụng rất nhiều thửa đất khác trên địa bàn xã H. Cùng thời điểm ông T làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất tranh chấp thì ông D cũng trực tiếp làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất mà ông đang trực tiếp sử dụng (B1 98, 99) và sau đó được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất này với tổng diện tích  $20.285\text{m}^2 + 1852\text{m}^2$  (B1 38C - 45). Như vậy, việc nguyên đơn cho rằng ông D, bà T già yếu không tự làm thủ tục cấp giấy được mà phải ủy quyền cho ông T là không có căn cứ.

[3.2.9] *Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Khắc T:*

Đại diện nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H cho rằng, việc Ủy ban nhân dân huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất tranh chấp cho ông T là không đúng đối tượng nên cần phải hủy giấy chứng nhận này. Vì thế vụ án phải thuộc thẩm quyền giải quyết sơ thẩm của Tòa án nhân dân cấp tỉnh. Tuy nhiên, như trên đã phân tích, ông T là người sử dụng đất hợp pháp và đã thực hiện đúng các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại Tờ trình số 01/TT.UBX năm 1998 của Ủy ban nhân dân xã H (B1 100) nêu rõ: Đã tổ chức công khai hồ sơ và kết quả xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để trưng cầu ý kiến của nhân dân trong xã kể từ ngày 23-02 đến hết ngày 18-3-1998 (trong đó có hộ ông Lê Khắc T) nhưng ông D, bà T và bà H không có ý kiến phản đối, tranh chấp hay khiếu nại. Bản thân ông D sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích  $20.285\text{m}^2 + 1852\text{m}^2$  không bao gồm các thửa đất tranh chấp cũng không có ý kiến khiếu nại hay yêu cầu cấp bổ sung. Điều này cho thấy việc Ủy ban nhân dân huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Triết và ông Duyệt là đúng với thực tế sử dụng của các bên và trình tự, thủ tục quy định tại Thông tư số 302.TT/ĐK-TK ngày 28-10-1989 của Tổng cục địa chính. Do vậy, việc nguyên đơn cho rằng cần phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T và chuyển vụ án cho Tòa án cấp tỉnh là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[4] Từ những phân tích và căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử thống nhất kết luận: Cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật, kháng cáo của nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không có căn cứ nên cần chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, không được chấp nhận kháng cáo của các đương sự này, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[5] Đối với diện tích đất  $2.039\text{m}^2$  chênh lệch giữa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và kết quả đo đạc thực tế và các thửa 467, 293 tờ bản đồ số 20 xã H,

huyện X: Do nguyên đơn đã rút yêu cầu khởi kiện đối với các phần đất này nên cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết là phù hợp quy định của pháp luật.

[6] Tại sơ đồ vị trí thửa đất tranh chấp lập ngày 13-3-2019 (B1 569) thể hiện ngoài các thửa đất tranh chấp 469, 468, 496, 497, 495, 499, 498, 501, 502, 500, 494, 492, 491, 503, 504, 505, 506, 521, 522, 520, 529, nguyên đơn còn xác định ranh giới phần đất tranh chấp sang một số thửa đất khác liền kề. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn xác nhận chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết đối với các thửa đất nêu trên, còn các thửa đất khác không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 149468 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp cho ông Lê Khắc T ngày 20-4-1998 thì nguyên đơn không tranh chấp nên không yêu cầu Tòa án giải quyết. Vì vậy, cấp sơ thẩm không giải quyết đối với các thửa đất này là đúng pháp luật.

[7] Đối với việc hoán đổi đất giữa bị đơn bà C với bà Nguyễn Thị Thu T, ông Đặng Hùng V và việc bị đơn bà C sử dụng chồng lấn diện tích đất 55m<sup>2</sup> thuộc thửa 18 tờ bản đồ số 20 xã H của ông Lê Nhật A: Do các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này nên cấp sơ thẩm không giải quyết là phù hợp. Trường hợp giữa các bên phát sinh tranh chấp thì có quyền khởi kiện vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[8] Về việc bà C cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Bé H, ông Trần Văn T thuê một phần diện tích đất tranh chấp. Do Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên giữa bà C và vợ chồng bà Bé H có thể tự thỏa thuận việc thực hiện hợp đồng thuê đất hoặc khởi kiện vụ án khác nếu có tranh chấp.

[9] *Về chi phí tố tụng*: Cấp sơ thẩm đã giải quyết đúng quy định của pháp luật nên cần giữ nguyên.

[10] *Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm*: Do yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và án phí dân sự phúc thẩm. Nhưng do bà T là người cao tuổi và hiện đã bị mất năng lực hành vi dân sự nên miễn toàn bộ án phí cho bà T.

Kháng cáo của ông Lê Khắc N và bà Lê Thị Bích T không được chấp nhận nên các đương sự này phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Nhưng do ông N là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Lê Ngọc H rút kháng tại phiên tòa phúc thẩm nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên:

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 289 Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Ngọc H.

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Khắc N, bà Lê Thị Bích T (do bà Lê Thị Thu H đại diện), sửa bản án sơ thẩm về phần án phí, giữ nguyên các quyết định khác của bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào Điều 26, điểm a, khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; khoản 1, 2, 4 Điều 91; khoản 2 Điều 143; khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 165; Điều 201; Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 273, Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 707 Bộ luật Dân sự năm 1995; khoản 1 Điều 2, Điều 31, Điều 73 Luật đất đai năm 1993, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 12, Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T đối với bà Phan Thị C về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, cụ thể:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T đối với bà Phan Thị C về việc buộc bà C cùng các con tên Lê Thị H, Lê Thị 1, Lê Thị H2, Lê Thị H3, Lê Thị C, Lê Thị Đỗ Q và Lê Anh T trả lại diện tích đất 6.967m<sup>2</sup> thuộc các thửa 469, 468, 496, 497, 495, 499, 498, 501, 502, 500, 494, 492, 491, 503, 504, 505, 506, 521, 522, 520, 529 và một phần thửa 158, thửa 157, tờ bản đồ số 20, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 149468 ngày 20-4-1998 của Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp cho ông Lê Khắc T đối với các thửa đất tranh chấp nêu trên.

3. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T đối với diện tích đất 2.039m<sup>2</sup> và các thửa đất 467 và 293 tờ bản đồ số 20 xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

4. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị T phải chịu toàn bộ chi phí do đặc, định giá số tiền 11.770.107 (mười một triệu bảy trăm bảy mươi ngàn một trăm lẻ bảy) đồng, bà T đã nộp xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị T vì là người cao tuổi. Hoàn trả cho bà T số tiền 2.900.000 (hai triệu chín trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 002305 ngày 08 tháng 01 năm 2007 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

6. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Lê Thị Bích T phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0008765 ngày 07-10-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Bà T đã nộp xong.

Ông Lê Ngọc H phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0008766 ngày 07-10-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Ông H đã nộp xong.

Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị T và ông Lê Khắc N vì là người cao tuổi.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0008763 ngày 07-10-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Hoàn trả cho ông Lê Khắc N số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0008764 ngày 07-10-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

5. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (21-6-2022).

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, 7a, 7b 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.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh BR-VT;
- Sở Tư pháp tỉnh BR-VT;
- TAND H. Xuyên Mộc, tỉnh BR-VT;
- VKSND H. Xuyên Mộc, tỉnh BR-VT;
- Chi cục THADS H. Xuyên Mộc, tỉnh BR-VT;
- Các đương sự;
- Lưu: Tòa Dân sự, Hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA  
(Đã ký)**

**Cao Minh Vỹ**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Trương Văn Tâm**

**Đặng Đức Hào**

**Cao Minh Vỹ**







