

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LA**

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

Bản án số: 149/2021/DS-PT  
Ngày: 29-4-2021  
“V/v tranh chấp quyền sử dụng  
đất”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LA**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Cảnh.

*Các Thẩm phán:*

1. Bà Huỳnh Thị Hồng Vân.

2. Bà Trịnh Thị Phúc.

**- *Thư ký phiên tòa:*** Bà Mai Yến Khanh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh LA.

**- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh LA tham gia phiên tòa:***  
Ông Lê Ngọc H1 – Kiểm sát viên.

Vào ngày 22 và ngày 29 tháng 4 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh LA mở phiên tòa để xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 63/2021/TLPT-DS ngày 17 tháng 3 năm 2021 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 05/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện CG bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 108/2021/QĐ-PT ngày 08 tháng 4 năm 2021, giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:*** Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Số 532/7, Kinh Dương Vương, Khu phố 1, phường AL, quận BT, TP. HCM.

***Bị đơn:*** Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1942.

Địa chỉ: Số 273/8, Tân Hòa Đông, Khu phố 14, phường BTĐ, quận BT, TP. HCM.

Tạm trú: Ấp Phú Ân, xã PL, huyện CG, tỉnh LA.

Người đại diện theo ủy quyền của bà S: Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Số 273/8, Tân Hòa Đông, Khu phố 14, phường BTĐ, quận BT, TP. HCM.

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

1. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Số 532/7 Kinh Dương Vương, Khu phố 1, phường AL, quận BT, TP. HCM.

2. Ông Phạm Văn Đ, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Số 424/23, đường Nguyễn Văn Luông, P12, Q6, TP. HCM.

3. Cháu Lê Hiếu H1, sinh ngày 27/7/2011.

4. Cháu Hoắc Cẩm T, sinh ngày 09/12/2004.

Người đại diện theo pháp luật của cháu H1, cháu T: Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1942.

Địa chỉ: Số 273/8, Tân Hòa Đông, Khu phố 14, phường BTĐ, quận BT, TP. HCM.

**Người kháng cáo:** Bà Nguyễn Thị S.

(Bà H, bà S, ông T, bà N, ông Đ có mặt tại phiên tòa)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện ngày 14/8/2018, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn T trình bày: Ông là chủ sử dụng 03 thửa đất 2352, tờ bản đồ số 05, diện tích 52m<sup>2</sup> loại đất trồng cây lâu năm, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 885426; thửa 2353, tờ bản đồ số 05, diện tích 148m<sup>2</sup>, loại đất ONT, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 885427 cấp cùng ngày 29/11/2005 và thửa đất 2358, tờ bản đồ số 05, diện tích 187m<sup>2</sup>, loại đất HNK, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 826185 cấp vào 18/11/2009, nguồn gốc 3 thửa đất này là của cha mẹ ông Nguyễn Văn L – bà Nguyễn Thị G mất để lại. Khi còn sống cha mẹ ông sống chung với vợ chồng ông Nguyễn Văn Tuấn – bà Nguyễn Thị S1, sau khi cha mẹ ông qua đời thì toàn bộ đất đai do chị dâu ông bà S1 đứng tên quyền sử dụng vì lúc này ông Tuấn có vợ nhỏ thường bỏ nhà đi. Năm 2004 – 2005, bà S1 thực hiện tách chia đất lại cho các anh chị em ông, trong đó phần ông là con trai út được chia thửa 2352 và 2353 tổng diện tích 200m<sup>2</sup>, bà Nguyễn Thị S chị ruột ông cũng được chia 107m<sup>2</sup> thuộc thửa 2516 và 2517 và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Riêng thửa đất 2358 diện tích 187m<sup>2</sup> chia cho anh ruột ông Nguyễn Văn T1, do ông T1 chết. Năm 2009 con trai ông T1 tên Nguyễn Văn B làm giấy tay bán lại cho ông, sau đó bà S1 trực tiếp làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông đứng tên.

Cũng trong năm 2009, bà Nguyễn Thị S tự ý cất nH lá tạm trên phần đất của ông để ở thuộc một phần 02 thửa 2352 và 2353 diện tích khoảng 52m<sup>2</sup> vì lúc này ông sinh sống ở Thành phố Hồ Chí Minh nên không hay biết. Sau đó ông về phát hiện căn nhà bà S cất đã hoàn thành, bà S có nói khi nào có tiền san lấp ao thuộc quyền sử dụng đất của bà S dời nhà qua trả đất lại cho ông, vì nghĩ tình chị em hơn nữa bà S cũng lớn tuổi nên ông dự định để bà S ở hết đời ông sẽ lấy đất lại. Tuy nhiên năm 2018, bà S cùng các con bà S có hành vi chiếm đoạt đất ông tiến hành xây dựng nhà kiên cố ông có ngăn cản nên bà S không xây dựng được kể đó bà S khởi kiện ra Ủy ban xã yêu cầu ông làm thủ tục sang tên cho bà S phần đất trên ông không đồng ý. Ủy ban nhân dân xã PL hòa giải tạm thời cho bà S sửa lại

nhà để ở do xuống cấp. Còn giấy cam kết lập ngày 03/11/2009 do phía bà S cung cấp ông hoàn toàn không biết do bà S giả chữ ký ông tự làm chứ không có việc ông cam kết sau này Nhà nước cho phép tách thửa ông sẽ làm thủ tục sang tên cho bà S diện đất 52m<sup>2</sup> như bà S khai, ông T xác định chữ ký trong giấy cam kết không phải chữ ký của ông. Vì vậy trong quá trình tố tụng ông có đề nghị tiến giám định chữ ký của ông trong tờ giấy cam kết trên nhưng do mẫu chữ ký của ông cung cấp ít không thể so sánh để thực hiện việc giám định được. Căn nhà bà S cất lán chiếm đất ông thực tế bà S cũng không có ở mà đóng cửa vì hiện tại bà S đang sinh sống ở Thành phố Hồ Chí Minh nhà lầu 3 tầng kinh tế cũng khá giả. Việc bà S cho rằng diện tích đất 52m<sup>2</sup> chia cho bà Hy do bà Hy không nhận, anh em thống nhất cho bà S là hoàn toàn không có.

Hiện tại căn nhà ông đang ở Thành phố bị giải tỏa nên ông có nhu cầu lấy lại đất để sử dụng cất nhà ở cho các con. Vì vậy, ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị S phải di dời nhà trả lại cho ông phần đất mà bà S lấn chiếm theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính lập ngày 29/10/2020 thể hiện vị trí khu A diện tích 34 m<sup>2</sup> thuộc một phần trong thửa 2352 tương ứng thửa 440 tỷ lệ 1/2000 loại đất HNK và diện tích 22m<sup>2</sup> vị trí khu B thuộc một phần thửa 2353 tương ứng thửa 439 tỷ lệ 1/2000 loại đất ONT, tổng diện tích 56m<sup>2</sup> hiện do ông đang đứng tên chủ sử dụng tọa lạc ấp Phú Ân, xã PL, huyện CG, tỉnh LA.

*Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn bà Nguyễn Thị S trình bày:* Phần đất bà cất nhà ở hiện ông T tranh chấp nguồn gốc bà thừa nhận là của cha mẹ bà ông Nguyễn Văn L – bà Nguyễn Thị G mất để lại nằm phía sau nhà thờ cha mẹ bà đồng thời bà cất ở sinh sống ổn định từ năm 2009 đến nay, diện tích khoảng 52m<sup>2</sup> việc bà cất nhà ở ông T vẫn biết không hề ý kiến gì, do diện tích nhỏ không tách thửa được nên để cho ông Nguyễn Văn T đứng tên quyền sử dụng, thuộc thửa nào bà không rõ. Vào năm 2009 giữa bà và ông T có làm giấy cam kết ông T ký tên hứa khi nào có Nghị định mới cho phép tách thửa thì ông T sẽ làm thủ tục sang cho bà đứng tên diện tích 52m<sup>2</sup>, ngoài diện tích đất này bà được chia phần đất cha mẹ bà để lại diện tích 93m<sup>2</sup> thuộc thửa 2516 và 2517 hiện trạng ao loại đất trồng lúa bà đã được cấp quyền sử dụng đất. Bà xác định diện tích đất tranh chấp trước đây khi bà S1 chị dâu bà thực hiện tách chia đất cho các anh chị em dự định cất cho chị ruột thứ tư bà Nguyễn Thị Hy nhưng do bà Hy không nhận nên để cho bà sử dụng cất nhà ở anh em đều thống nhất không ai ý kiến phản đối gì do đó phần đất trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà. Vì vậy, qua yêu cầu của ông T, bà không đồng ý dỡ nhà trả lại đất. Căn nhà bà S đang ở cùng với 02 người cháu ngoại tên Lê Hiếu H1, sinh ngày 27/7/2011, cháu Hoắc Cẩm T, sinh ngày 09/12/2004. Còn căn 3 tầng ở Thành phố là nhà của con gái bà Nguyễn Thị Thu H thỉnh thoảng bà đến nhà con bà chơi vài ngày về chứ không phải bà sinh sống ở Thành phố như ông T khai.

Bà Nguyễn Thị Thu H đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị S trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa trình bày: Bà là con ruột bà Nguyễn Thị S bà thống nhất lời trình bày của mẹ bà, nguồn gốc đất trên là của ông bà ngoại bà Nguyễn Văn L - Nguyễn Thị G mất để lại, đồng thời mẹ bà đã sử dụng cất nhà ở ổn định từ năm 2009 đến nay nằm vị trí phía sau căn nhà thờ của ông T do diện

tích nhỏ chỉ 52m<sup>2</sup> để cho ông T đứng tên thuộc một phần thửa 2352 và 2353 nay ông T cậu bà trở mặt đòi lại, hiện bà đại diện cho mẹ bà không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa trình bày:* Bà Nguyễn Thị N là vợ ông Nguyễn Văn T, bà thống nhất lời trình bày và yêu cầu của ông T, bà N không ý kiến bổ sung gì thêm.

*Trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa, ông Phạm Văn Đ trình bày:* Ông là con của bà Nguyễn Thị Hy cháu kêu ông T cậu ruột, diện tích đất ông T tranh chấp với bà S nguồn gốc ông bà ngoại để lại sau khi ông bà ngoại ông là Nguyễn Văn L - bà Nguyễn Thị G chết thì bà Nguyễn Thị S1 đứng tên toàn bộ quyền sử dụng đất, sau đó bà S1 thực hiện cắt chia đất lại cho các di, cậu ông, trong đó phần ông T là con út được cắt chia thuộc 02 thửa 2352- 2353 có căn nhà thờ, phía sau nhà thờ lúc bấy giờ bà S1 sử dụng cất chòi nấu rượu không giao cho ông T dự định cắt chia cho mẹ ông là Nguyễn Thị Hy nhưng mẹ ông không lấy mà cho bà S cất nhà ở, tuy nhiên chỉ nói miệng chứ không có làm giấy tờ gì, phần bà Nguyễn Thị S cũng được cắt chia quyền sử dụng diện tích 93 m<sup>2</sup> loại đất lúa đã tách quyền sử dụng đất thuộc thửa 2516 và 2517, do phần đất bà S cất nhà ở diện tích nhỏ 52 m<sup>2</sup> nên để cho ông T đứng tên luôn trong thửa 2352, 2353 vì lúc này vương Nghị định chính phủ ngày 1/6/2009 không tách thửa được nên ông đứng ra thực hiện viết Giấy cam kết lập ngày 03/11/2009 ông T có cam kết hứa khi nào có Nghị định mới cho phép tách thửa thì ông T sẽ làm thủ tục sang tên cho bà S diện tích 52m<sup>2</sup> nói trên. Ông khẳng định giấy cam kết bên bà S cung cấp là chữ ký của ông T có sự chứng kiến của các con bà S gồm bà H, bà Nga, bà Cúc và bà Nguyễn Thị S1. Sau này ông T cho rằng đất do ông T đứng tên tranh chấp đòi lại. Do đó ông yêu cầu Tòa án xem xét bảo vệ quyền lợi cho bà S.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 05/01/2021 Tòa án nhân dân huyện CG đã căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166 Bộ luật dân sự 2015; Điều 166, 203 Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ vào Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T.
2. Buộc bà Nguyễn Thị S trả lại cho ông Nguyễn Văn T phần đất lấn chiếm tổng diện tích 56m<sup>2</sup> thể hiện vị trí khu A diện tích 34 m<sup>2</sup> thuộc một phần trong thửa 2352 (tương ứng thửa 440 tỷ lệ 1/2000 loại đất HNK và diện tích 22m<sup>2</sup>) vị trí khu B thuộc một phần thửa 2353 (tương ứng thửa 439 tỷ lệ 1/2000 loại đất thổ hiện do ông Nguyễn Văn T đang đứng tên chủ sử dụng). (Kèm theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 735 ngày 29/10/2020 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện CG duyệt ngày 29/10/2020)

Nhằm để có thời gian bà S tạo lập nơi ở khác do đó cho S được lưu cư lại

căn nhà trên thời gian 6 tháng (từ ngày 05/01/2021 đến 05/7/2021) sau thời gian trên bà S cùng 02 cháu Lê Hiếu H1, Hoắc Cẩm T rời khỏi nhà giao trả nhà và đất cho ông Nguyễn Văn T quản lý sử dụng.

Buộc ông Nguyễn Văn T có trách nhiệm hoàn lại giá trị căn nhà và giá trị san lấp tôn tạo đất cho bà Nguyễn Thị S tổng số tiền: 69.014.000 đồng.

3. Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí giám định tổng cộng 15.000.000 đồng. Buộc bà Nguyễn Thị S hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn T số tiền trên.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trên, thì hàng tháng bên phải thi hành án còn chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

4. Về án phí: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị S và ông Nguyễn Văn T.

Ngoài ra, án còn tuyên về quyền kháng cáo; quyền, nghĩa vụ của các bên ở giai đoạn thi hành án.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 12/01/2021, bà Nguyễn Thị S kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng công nhận giá trị giấy cam kết giữa ông Nguyễn Văn T và bà, công nhận quyền sử dụng đất cho bà với lý do:

+ Vị trí toàn bộ thửa đất trong cùng khu vực là khu đất thực hiện chia do T sản của ba mẹ để lại sau khi mất, sau khi ba mẹ mất bà Nguyễn Thị S1 được đứng tên tất cả phần đất do ông bà để lại.

+ Vào ngày 03/11/2009, sau khi thống nhất phân chia các phần đất thì tại khu đất thửa số 2358, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp Phú Ân, xã PL, huyện CG, theo Nghị định mới của Chính phủ ban hành ngày 01/6/2009 thửa đất trên thuộc loại đất vườn không tách nhỏ ra được. Do đó, ông T được bà S1 chuyển quyền sử dụng đất toàn bộ thửa đất số 2358, diện tích 187m<sup>2</sup>.

+ Sau đó, ông T có làm giấy cam kết với nội dung rất rõ là phần đất diện tích 52m<sup>2</sup> phần cách lộ 835B là 41,8m, ngang 6,5m, dài 8m do ông Phạm Văn Đ viết dưới sự chứng kiến của gia đình và có bà S1 làm chứng.

+ Rất nhiều nhân chứng thừa nhận về giá trị của giấy cam kết do ông T thực hiện. Tòa án cho rằng giấy cam kết không có điểm chỉ, lấn tay nên không có giá trị là chưa đủ căn cứ, chưa khách quan trong việc quyết định. Tại thời điểm năm 2009, giao dịch thì nghĩ là ký tên và có người làm chứng là đầy đủ pháp lý để giao dịch dân sự có giá trị.

+ Tại Điều 116 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định “giao dịch dân sự là hợp đồng hoặc hành vi pháp lý đơn phương làm phát sinh, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự”. Như vậy, có thể xem cam kết là hành vi pháp lý đơn phương, nội dung cam kết thể hiện ý chí tự ràng buộc của người viết cam kết với điều khoản đã cam kết. Do đó, bà có quyền yêu cầu người cam kết thực hiện đúng nghĩa vụ dân sự phát sinh.

+ Bà đã xây dựng và ở trên đất hơn 12 năm nay, theo bản án sơ thẩm về mức bồi thường là chưa thỏa đáng, nói bà lấn đất là không đúng thực tế.

+ Việc ông T thực hiện sai nghĩa vụ dân sự với giấy cam kết có xác nhận của bà S1, ông Đ thì bà có quyền yêu cầu ông T bồi thường với những cam kết mà đã đưa ra.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên không thỏa thuận được với nhau, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút yêu cầu kháng cáo, đại diện Viện kiểm sát không rút kháng nghị và các đương sự không tranh luận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh LA phát biểu:

- Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm thực hiện đúng pháp luật về tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa ra xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng thực hiện đúng theo tố tụng. Các bên đương sự thực hiện đầy đủ quyền nghĩa vụ của mình. Kháng cáo hợp lệ đủ điều kiện để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Về nội dung kháng cáo:

+ Thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án có liên quan đến bà Nguyễn Thị Hy, bà Nguyễn Thị S1, các con của ông Nguyễn Văn T1 và những người con của Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị G nhưng cấp sơ thẩm không đưa họ tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chưa đảm bảo giải quyết toàn diện vụ án, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng theo quy định tại Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung:

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành lấy lời khai của bà S1, bà S1 xác định nguồn gốc đất là của cha mẹ chồng bà để lại cho bà đứng tên vào khoảng năm 1997, năm 2004 bà tiến hành tách chia cho các anh em chồng. Đối với phần của ông Nguyễn Văn T1 được chia phần đất có căn nhà thờ cha mẹ chồng bà, sau đó ông T1 chuyển nhượng lại cho ông T. Phía sau căn nhà thờ có phần đất khoảng 52m<sup>2</sup> bà dự định tách cho bà Nguyễn Thị Hy nhưng bà Hy không nhận nên cho lại bà S cất nhà ở, phần diện tích 52m<sup>2</sup> này nằm chung trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T. Vì vậy, vào năm 2009 các bên có lập giấy cam kết nội dung khi nào Nhà nước cho phép tách thửa thì ông T sẽ tách cho bà S phần diện tích đất này, giấy cam kết này do ông Đ viết và ông T có ký tên, bà xác định bà có ký tên trong giấy cam kết này. Đồng thời, Tòa án tiến hành lấy lời khai của bà Nguyễn Thị Minh Hồng, bà Hồng trình bày nội dung thống nhất với lời khai của bà S và bà S1. Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, ông Phạm Văn Đ xác định: Giấy cam kết mà bà S cung cấp được lập ngày 03/11/2009 là do ông viết, chữ ký trong giấy cam kết là của ông T, thực chất bà S1 chỉ tách cho ông T1 135m<sup>2</sup>, sau đó con ông T1 bán lại cho ông T, đối với phần diện tích 52m<sup>2</sup> ở phía sau nhà thờ trước đây bà S1 định tách cho mẹ ông là bà Hy nhưng mẹ ông không có nhu cầu sử dụng nên cho lại bà S để bà S xây nhà ở, do không tách thửa được nên để ông T đứng tên toàn bộ diện tích 187m<sup>2</sup> thuộc thửa 2358, việc bà S được bà Hy cho lại 52m<sup>2</sup> đất sau nhà thờ được anh em trong gia đình biết và không ý kiến gì. Lúc bấy giờ, ông T cho rằng nếu bà S sử

dụng phần đất phía sau nhà thờ thuộc thửa 2358 thì phần diện tích đất của ông T sẽ không thẳng nên ông Đ có gợi ý các bên hoán đổi đất với nhau và được các bên đồng ý thực hiện. Do đó, ông T hoán đổi cho bà S phần diện tích 52m<sup>2</sup> thuộc thửa 2352, 2353 của ông T để bà S xây dựng nhà như hiện nay.

Nhận thấy, qua quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ để xác định việc giữa ông T và bà S có việc hoán đổi đất hay không, ý kiến của những người có liên quan đối với việc hoán đổi đất. Cấp sơ thẩm chưa thu thập hồ sơ cấp giấy cho ông T, bà S và những người có liên quan trong vụ án; chưa làm rõ ý kiến của bà Hy theo lời trình bày của bà Hồng, bà S1, ông Đ (con bà Hy) cho rằng bà Hy cho lại bà S phần diện tích đất 52m<sup>2</sup> và bà Hy có yêu cầu gì trong vụ án này không. Chưa làm rõ ý kiến những người con còn lại của ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị G (cha mẹ ông T, bà S) có tranh chấp đối với phần đất tranh chấp này hay không.

Từ những phân tích trên, nhận thấy kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện CG chưa xem xét toàn diện những nội dung trên có liên quan đến vụ án nên chỉ có căn cứ chấp nhận một phần và một phần kháng cáo của bà S có cơ sở chấp nhận một phần. Do đó, để giải quyết toàn diện vụ án cần phải hủy bản án sơ thẩm giao về cấp sơ thẩm xét xử lại.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

#### **1. Về thủ tục tố tụng:**

[1.1] Bà Nguyễn Thị S kháng cáo hợp lệ, đúng thủ tục tố tụng nên được chấp nhận xem xét lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà S là người đại diện theo pháp luật của cháu Lê Hiếu H1 và cháu Hoắc Cẩm T là chưa phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự năm 2015. Vì tại phiên tòa, bà S, bà H đều khẳng định mẹ của cháu H1, cháu T là bà Lê Thị Thu Cúc vẫn còn sống nhưng bỏ đi đâu không rõ địa chỉ. Lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm xác định người đại diện theo pháp luật của cháu H1, cháu T là bà Lê Thị Thu Cúc và tiến hành thủ tục tổng đạt (đăng thông tin trên các phương tiện thông tin đại chúng) theo quy định của pháp luật tố tụng.

#### **[2] Về nội dung tranh chấp:**

[2.1] Các bên đều thừa nhận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 085442 ngày 27/2/1997 do Ủy ban nhân dân huyện CG cấp bà Nguyễn Thị S1 đứng tên đối với thửa đất số 73, 179, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã PL, huyện CG, tỉnh LA, có nguồn gốc từ cha mẹ của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị S là ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị G chết để lại. Sau đó, bà Nguyễn Thị S1 tiến hành phân chia cho các anh em như sau:

+ Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị S1 và ông Nguyễn Văn T được Ủy ban nhân dân xã PL, huyện CG chứng thực ngày 13 tháng 10 năm 2005 thể hiện ông T được nhận 200m<sup>2</sup> gồm thửa 2352 (tách ra từ thửa 73), thửa 2353 (tách ra từ thửa 179) và ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 885426 ngày 29/11/2005 đối với thửa đất 2352, tờ bản đồ số 05, diện tích 52m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm và Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất số AD 885427 ngày 29/11/2005 đối với thửa 2353, tờ bản đồ số 05, diện tích 148m<sup>2</sup>, loại đất ONT.

+ Theo Trang bổ sung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hiện bà Nguyễn Thị S được phân chia thửa đất số 2516, 2517 theo Hợp đồng chuyển quyền số 267 ngày 28/8/2006 và bà S đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 164462 ngày 24/10/2006 đối với thửa đất 2516, tờ bản đồ số 05, diện tích 80m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây Hng năm khác và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 164463 ngày 24/10/2006 đối với thửa 2517, tờ bản đồ số 05, diện tích 13m<sup>2</sup>, loại đất ONT.

+ Bên cạnh đó, bà Nguyễn Thị S1 còn chuyển quyền cho ông Nguyễn Văn Tư thửa đất số 2354 (tách ra từ thửa 73), diện tích 208m<sup>2</sup> theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/10/2005.

Từ khi được bà S1 phân chia quyền sử dụng đất như trên, các bên nhận và sử dụng đất không có ý kiến phản đối hay tranh chấp.

[2.2] Theo Mảnh trích đo địa chính số 735-2020 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú lập ngày 29/10/2020, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại CG duyệt ngày 29/10/2020 thể hiện phần đất tranh chấp tại vị trí khu A thuộc một phần thửa 440, tờ bản đồ 19 (trước đây là thửa 2352, tờ bản đồ số 5), diện tích 34m<sup>2</sup> và tại vị trí khu B thuộc một phần thửa 439, tờ bản đồ 19 (trước đây là thửa 2353, tờ bản đồ số 5), diện tích 22m<sup>2</sup>.

[2.3] Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị S1 và ông Nguyễn Văn T được Ủy ban nhân dân xã PL, huyện CG chứng thực số 531, quyển số 1 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 09/9/2009 thể hiện bà S1 chuyển quyền cho ông T phần đất thuộc thửa 2358, tờ bản đồ số 5, diện tích 187m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã PL, huyện CG, tỉnh LA. Trên cơ sở này, ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 826185 cấp vào 18/11/2009.

Tại biên bản ghi lời khai của đương sự ngày 28/8/2019 của Tòa án cấp sơ thẩm, ông Nguyễn Văn T trình bày “...*riêng thửa 2358 do nhận chuyển nhượng của anh ruột tôi Nguyễn Văn T1 vào năm 2009, ông T1 hiện đã chết...*” và tại biên bản ghi lời khai của đương sự ngày 01/12/2020 của Tòa án cấp sơ thẩm, bà Nguyễn Thị S1 trình bày “...*phần ông Nguyễn Văn T1 anh chồng thứ ba được chia diện tích bao nhiêu không nhớ trên đó có căn nhà thờ cha mẹ chồng đồng thời ông T1 bán lại cho ông T, phía sau căn nhà thờ có phần đất khoảng 52m<sup>2</sup> dự định tách cho bà Nguyễn Thị Hy nhưng bà Hy không nhận nên cho lại bà S cất nhà ở từ năm 2002 cho đến nay...*”, cũng như tại phiên tòa ông T thừa nhận nhận chuyển nhượng từ anh em ông Nguyễn Văn B (con của ông Nguyễn Văn T1). Như vậy, có cơ sở khẳng định phần đất thuộc thửa 2358 không phải ông T được bà S1 phân chia mà ông T nhận chuyển nhượng lại từ phần của ông T1 được chia.

[2.4] Bên cạnh đó, tại phiên tòa phúc thẩm, ông T thừa nhận rằng việc bà S cất nhà trên phần đất tranh chấp nêu trên là do bà S1 cho phép và chỉ cho bà S cất nhà ở; đồng thời bà S1 có điện thoại báo cho ông T biết. Bên cạnh đó, ông T cũng thừa nhận là ông đã xây dựng một tường rào bằng bê tông ngăn cách giữa phần đất thuộc thửa 2358 với phần đất tranh chấp.



Do đó, cần xác định bà Nguyễn Thị Hy, bà Nguyễn Thị S1, các con của ông Nguyễn Văn T1 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan để làm rõ việc ông T1 được phân chia bao nhiêu đất ( $135\text{m}^2$  hay  $187\text{m}^2$ )? Có việc bà Hy cho bà S phần đất diện tích  $52\text{m}^2$  (trong số  $187\text{m}^2$  thuộc thửa 2358) phía sau nhà thờ tại thời điểm năm 2009 không? Có việc hoán đổi đất giữa bà S và ông T để ông T sử dụng phần đất diện tích  $52\text{m}^2$  (trong số  $187\text{m}^2$  thuộc thửa 2358) liền phía sau nhà thờ vào thời điểm năm 2009 và bà S sử dụng phần đất hiện đang tranh chấp không?

Trường hợp có cơ sở khẳng định ông T1 chỉ được phân chia  $135\text{m}^2$  (tại vị trí nhà thờ) thì cần giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T và các con ông T1 được thể hiện tại “Giấy bán cho tặng sử dụng-sở hữu đất” ngày 10/01/2009, ngày 18/3/2009. Vì tại phiên tòa phúc thẩm trình bày rằng ông T, bà N đã trả cho anh em ông B số tiền nhận chuyển nhượng đất là 270.000.000 đồng nếu sau này phần đất  $187\text{m}^2$  không thuộc quyền sử dụng của ông T, bà N theo quyết định của Tòa án thì ông T, bà N yêu cầu anh em ông B bồi thường lại tiền đã nhận.

Từ đó thấy rằng việc xác định thiếu người tham gia tố tụng và yêu cầu giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mới phát sinh tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử không thể khắc phục được. Do đó, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện CG chưa xem xét toàn diện những nội dung có liên quan đến vụ án nên chỉ có căn cứ chấp nhận một phần và một phần kháng cáo của bà S có cơ sở chấp nhận một phần. Vì vậy, cần hủy toàn bộ bản án sơ thẩm như lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với quy định của pháp luật để Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án nhằm đảm bảo quyền, lợi ích chính đáng của các bên đương sự.

[3] Về án phí phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu theo quy định tại Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310, Điều 293, 296 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị S và một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện CG, tỉnh LA.

[1] Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 05/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện CG, tỉnh LA.

[2] Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện CG, tỉnh LA giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Về chi phí tố tụng: Tòa án nhân dân huyện CG, tỉnh LA xem xét, quyết định khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[4] Về án phí sơ thẩm: Tòa án quyết định sau khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

[5] Về án phí phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

[6] Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi Hành ngay sau khi tuyên án.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh LA;
- TAND cấp huyện;
- Chi cục THADS cấp huyện;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Văn Cảnh**