

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 74/2025/DS-PT

Ngày 11/3/2025

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng
đất và tài sản gắn liền với đất,
hợp đồng tặng cho, hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Minh Triều

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Trâm Anh

Ông Đoàn Văn Thâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nàng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Ngọc Thùy - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 30/2025/TLPT-DS ngày 05 tháng 02 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng tặng cho, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2024/DS-ST ngày 08 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 81/2025/QĐ-XXPT ngày 28 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: 1. Bà Hứa Thị Q sinh năm 1972.

2. Anh Huỳnh Văn C, sinh năm 1993.

3. Anh Huỳnh Văn N, sinh năm 1996.

4. Anh Huỳnh Ngọc V, sinh năm 2001.

5. Anh Huỳnh Văn H, sinh năm 2003.

Cùng địa chỉ: Ấp K, xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang. (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn: Ông Trần Minh H, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Đường N, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang (có mặt).

Bị đơn:

1. Ông Phan Văn N, sinh năm 1978.

2. Bà Huỳnh Thị L, sinh năm 1976.

Cùng địa chỉ: Tổ 6, ấp K, xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phạm Thị N sinh năm 1943.

Địa chỉ: Ấp K, xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện hợp pháp của bà N: Bà Huỳnh Thị K, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Tổ 1, ấp Đường T, xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang (có mặt).

2. Bà Huỳnh Thị Ngọc G, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Ấp K, xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang (có mặt)

3. Ông Đặng Văn N, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Tổ 3, ấp Đ, xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang (vắng mặt).

4. Các anh, chị Phan Thị Thuý H, sinh năm 2002, Nguyễn Huỳnh N, sinh năm 2000, Phan Thanh A, sinh năm 2000, Phan Thanh N, sinh năm 1997, Trương Thị Thu N, sinh năm 2000.

Cùng địa chỉ: Ấp K, xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang (đều có đơn xin vắng mặt).

5. Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Kiên Giang.

Địa chỉ trụ sở: Khu phố Đ, thị trấn H, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Dương Minh T, chức vụ: Chủ tịch UBND huyện H.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Minh K, chức vụ: Trưởng Phòng Nông nghiệp và Môi trường huyện H (có đơn xin xử vắng mặt).

Người kháng cáo: Hứa Thị Q, Huỳnh Văn C, Huỳnh Văn N, Huỳnh Ngọc V, Huỳnh Văn H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 26/3/2020 và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Minh H trình bày như sau:

Nguồn gốc phần đất các nguyên đơn gồm bà Hứa Thị Q và các anh Huỳnh Văn C, Huỳnh Văn N, Huỳnh Ngọc V, Huỳnh Văn H tranh chấp với bà Huỳnh Thị L và ông Phan Văn N do ông Huỳnh Văn G (chồng bà Q) nhận chuyển nhượng của ông Đặng Văn N1 vào năm 2002. Phần đất chuyển nhượng là một lóp đất thổ cư ngang khoảng 11m, dài khoảng 52m với giá là 07 chỉ vàng 24k. Đất tọa lạc tại ấp K, xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang. Đất có tứ cận: phía

Đông, phía Nam giáp đất ông Lưu Minh Đ, phía Tây giáp kinh Chùa và phía Bắc giáp đất ông G. Phần đất này trước đây là của ông Đ, ông Đ bán cho ông N1 và sau đó ông N1 bán lại cho ông G.

Năm 2018, bà L (em ruột của ông G) cùng chồng là ông N tự ý vào bao chiếm phần đất nêu trên để cất nhà ở, phía nguyên đơn có ngăn cản và nhờ chính quyền địa phương giải quyết nhưng không thành. Do đó, các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà L và ông N phải tháo dỡ toàn bộ căn nhà được xây dựng trên phần đất đang tranh chấp để giao trả lại cho nguyên đơn phần đất theo đo đạc thực tế là 872,3m².

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất 300,3m², chỉ yêu cầu bà L, ông N trả lại 572m² đất bằng giá trị theo giá theo Chứng thư thẩm định giá số Vc21/04/85/BĐS-PQ ngày 06/4/2021 của Công ty cổ phần thông tin và thẩm định giá Miền Nam với số tiền là 257.400.000 đồng.

Đối với công trình kiến trúc, cây trồng trên đất các nguyên đơn không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà Huỳnh Thị L và ông Phan Văn N trình bày như sau:

Nguồn gốc phần đất đang tranh chấp với phía nguyên đơn do bà Huỳnh Thị N (mẹ ruột của bà L và ông G) cho vợ chồng bà hơn 08 năm về trước, diện tích đất được cho ngang khoảng 13,7m và dài khoảng 66m. Khi được cho phần đất nêu trên tuy vợ chồng bà không ở nhưng thường xuyên tới lui canh tác, ông bà đổ đất, trồng mai và đã bán được số tiền là 12.000.000 đồng. Đến năm 2018, vợ chồng ông bà vào phần đất nêu trên để cất nhà ở, chiều ngang căn nhà là 8m và chiều dài là 24m, phần còn lại thì để trống. Phần đất này có nguồn gốc của ông Đường, ông Đường bán lại cho ông N1 và ông N1 bán lại cho bà N, việc mua bán năm nào thì ông bà không nhớ, phần đất hiện tại chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay, phía nguyên đơn yêu cầu ông bà trả lại phần đất theo đo đạc thực tế là 572m² bằng giá trị ông bà không đồng ý vì đất này bà N đã cho vợ chồng ông bà và ông bà đã sử dụng từ năm 2018 cho đến nay.

Tại đơn phản tố ngày 26/4/2023, bà Huỳnh Thị L yêu cầu Tòa án công nhận việc chuyển nhượng đất giữa bà Phạm Thị N với ông Đặng Văn N1, công nhận hiệu lực của việc bà Phạm Thị N có cho bà Huỳnh Thị L phần đất dài 66m, rộng 14m và yêu cầu Tòa án công nhận diện tích 872,3m² đất theo trích đo địa chính số TĐ 04-2021 ngày 15 tháng 3 năm 2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện H thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà. Đồng thời, bà yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà đứng tên theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà Huỳnh Thị K là người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị N trình bày như sau: Bà Huỳnh Thị L là con ruột của bà N. Theo bà N kể lại cho bà được biết thì phần đất các bên tranh chấp trước đây là do bà N nhờ ông G đứng ra mua của ông N1 giùm bà N, vì bà N chữ nghĩa không rành. Sau đó, bà N cho vợ chồng bà L sử dụng, đến năm 2018 thì vợ chồng bà L vào cất nhà ở cho đến nay. Phía nguyên đơn yêu cầu vợ chồng bà L trả lại diện tích đất là 872,3m² là không đúng, bởi vì phần đất này bà N đã cho vợ chồng bà L nên cần để cho vợ chồng bà L được tiếp tục sử dụng. Bà N không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án này.

Quá trình làm việc tại Tòa án ông Đặng Văn N1 trình bày như sau: Phần đất tranh chấp giữa các bên trước đây có nguồn gốc của ông Lưu Minh Đ, sau đó ông Đ bán lại cho ông (năm nào ông không nhớ). Đến năm 2002, thì ông bán lại cho ông G, chiều ngang khoảng 14m, dài khoảng 66m với giá 7 chỉ vàng 24k, việc mua bán hai bên có làm giấy tay và có người chứng kiến. Ông G là người trực tiếp trao đổi mua bán với ông, ông nhận vàng từ ông G và giao đất cho ông G sử dụng. Còn việc bà L và ông N cho rằng phần đất này là do bà N nhờ ông G mua giùm thì ông không biết.

Tại biên bản ghi lời khai đề ngày 09/4/2021 ông Phạm Văn K trình bày như sau: Ông là người trực tiếp chứng kiến việc mua bán đất giữa ông N1 và ông G, diện tích mua bán là ngang 11m, dài 52m giá 7 chỉ vàng 24kar. Khi đó ông G là người trao đổi mua bán với ông N1 chứ không mua bán với bà N, ông là người ký tên vào tờ giấy mua bán giữa các bên. Sự việc tranh chấp giữa các bên đương sự thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Các anh, chị Phan Thị Thuý H, Nguyễn Huỳnh N, Phan Thanh A, Phan Thanh N và Trương Thị Thu N xác định các anh, chị đang sống chung cùng cha mẹ ruột là bà Huỳnh Thị L, ông Phan Văn N tại căn nhà trên phần đất đang tranh chấp với gia đình bà Hứa Thị Q. Các anh, chị không có yêu cầu độc lập trong vụ án này và yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Công văn phúc đáp số 486/UBND-TNMT ngày 30/5/2024 Ủy ban nhân dân huyện H trình bày:

Đối với phần đất đang tranh chấp có diện tích 872,3m² tại thửa đất số 01 theo Tờ trích đo địa chính số TĐ 04-2021 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H lập ngày 15/3/2021, đất tọa lạc tại ấp Kinh 9, xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang không thể hiện thông tin về số tờ bản đồ, số thửa,... có liên quan đến hồ sơ địa chính nên không có cơ sở để xác định phần đất nêu trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân hay tổ chức nào hay chưa. Tất cả diện tích đất tự nhiên trên địa bàn huyện H đều được đưa vào quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 - 2030, được UBND tỉnh Kiên Giang phê duyệt tại Quyết định số 1711/QĐ-UBND ngày 07 tháng 7 năm 2022.

Đối với thửa đất số 01 có diện tích 872,3m² theo Tờ trích đo địa chính số TĐ 04-2021 thuộc trường hợp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nếu thửa đất đáp ứng các điều kiện quy định tại Điều 100, Điều 101 của Luật Đất đai 2013; Điều 18; điểm c, khoản 4, Điều 56, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai 2013 và quy định tại Khoản 16, Điều 2, Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đối tượng nào sẽ được xác định khi cá nhân có nhu cầu xin được cấp giấy chứng nhận đối với phần diện tích đất nêu trên đăng ký đất đai và đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu, từ đó UBND cấp xã sẽ thẩm tra xác minh nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất và các nội dung có liên quan, nếu đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì UBND xã sẽ lập hồ sơ chuyển về cơ quan có thẩm quyền xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 69/2024/DS-ST ngày 08 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Hứa Thị Q và các anh Huỳnh Văn C, Huỳnh Văn N, Huỳnh Ngọc V, Huỳnh Văn H đối với bị đơn là bà Huỳnh Thị L, ông Phan Văn N về việc yêu cầu ông N, bà L tháo dỡ công trình xây dựng để giao trả diện tích đất 300,3m².

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Hứa Thị Q và các anh Huỳnh Văn C, Huỳnh Văn N, Huỳnh Ngọc V, Huỳnh Văn H đối với bà Huỳnh Thị L, ông Phan Văn N về việc trả lại diện tích đất 572m² bằng giá trị là 257.400.000 đồng (Hai trăm năm mươi bảy triệu bốn trăm nghìn đồng).

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn là bà Huỳnh Thị L.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 572m² giữa ông Đặng Văn N1 và bà Phạm Thị N do ông Huỳnh Văn G là người đứng tên nhận chuyển nhượng giùm.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị N và bà Huỳnh Thị L về việc bà N tặng cho bà L diện tích đất 872,3m² theo Tờ trích đo địa chính số 04-2021 ngày 15/3/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H.

Bà L có nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 872,3m² theo Tờ trích đo địa chính số 04-2021 ngày 15/3/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H.

Bà L được tiếp tục sử dụng diện tích đất nằm trong hành lang an toàn giao thông là 47,3m² theo Tờ trích đo địa chính số 04-2021 ngày 15/3/2021 của

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H. Bà L phải chấp hành quy định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền khi Nhà nước có kế hoạch, quy hoạch sử dụng đất theo quy định pháp luật đất đai.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm của tuyên về án phí, chi phí tố tụng và báo quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 22/7/2024 nguyên đơn bà Hứa Thị Q, anh Huỳnh Văn H, anh Huỳnh Ngọc V, anh Huỳnh Văn C, anh Huỳnh Văn N kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung:

Đề nghị sửa Bản án sơ thẩm số 69/2024/DS-ST ngày 08/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Kiên Giang theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Huỳnh Thị L, ông Phan Văn N.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Trần Minh H trình bày: nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định cho rằng bị đơn có trồng Mai trên đất tranh chấp là không có, bà X không có chứng kiến việc mua bán đất nhưng lại đưa vào với tư cách người làm chứng và sử dụng lời khai của bà X làm chứng cứ xét xử, bị đơn không cung cấp được giấy tờ gì chứng minh bà N mua đất vì tại Biên bản lấy lời khai của bà N (BL 44) bà N khai không biết mua của ai. Đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn, sửa án sơ thẩm.

Bị đơn đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ y án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang phát biểu quan điểm:

Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm nghị án đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 69/2024/DS-ST ngày 08 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Kiên Giang.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, nguyên đơn, bị đơn và người tham gia tố tụng khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Phạm Thị N vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền là bà Huỳnh Thị K có mặt; Ông Đặng Văn N1, các anh, chị Phan Thị Thúy H, Nguyễn

Huỳnh N, Phan Thanh A, Phan Thanh N, Trương Thị Thu N, ông Phạm Minh K đại diện theo ủy quyền của UBND huyện H vắng mặt nhưng có đơn xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt những người có tên nêu trên.

[2] Nguyên đơn bà Hứa Thị Q cùng các đồng nguyên đơn và bị đơn ông Phan Văn N, bà Huỳnh Thị L xác định: phần đất hai bên đang tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế 872,3m², đất tọa lạc tại ấp Kinh 9, xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang.

Về nguồn gốc phần đất tranh chấp nguyên đơn cho rằng vào năm 2002 ông Huỳnh Văn G là chồng bà Q nhận chuyển nhượng của ông Đặng Văn N1 một lóp đất thổ cư ngang khoảng 11m, dài khoảng 52m với giá là 07 chỉ vàng 24kra. Phần đất này trước đây là của ông Lưu Minh Đ, ông Đ bán cho ông N1 và sau đó ông N1 bán lại cho ông G. Năm 2018 bà L và chồng là Phan Văn N tự ý vào bao chiếm đất cất nhà nên phát sinh tranh chấp.

Bị đơn bà L và ông N xác định nguồn gốc phần đất đang tranh chấp là do bà Huỳnh Thị N (mẹ ruột của bà L và ông G) cho vợ chồng ông bà hơn 08 năm về trước, diện tích đất được cho ngang khoảng 13,7m và dài khoảng 66m. Từ khi được cho phần đất nêu trên ông bà thường xuyên tới lui canh tác, ông bà đổ đất, trồng mai và bán được số tiền là 12.000.000 đồng. Đến năm 2018, ông bà vào phần đất nêu trên để cất nhà ở, chiều ngang căn nhà là 8m, dài là 24m, phần còn lại thì để trống. Phần đất này có nguồn gốc của ông Đ, ông Đ bán lại cho ông N1 và ông N1 bán lại cho bà N, nhờ ông G đứng ra mua giùm.

[3]. Xét kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm ngày 08/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Kiên Giang theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Huỳnh Thị L, ông Phan Văn N, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1]. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn bà L và ông N phải tháo dỡ toàn bộ căn nhà được xây dựng trên phần đất đang tranh chấp để giao trả lại cho nguyên đơn phần đất theo đo đạc thực tế là 872,3m², HĐXX thấy rằng:

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất 300,3m², chỉ yêu cầu bị đơn trả lại 572m² đất bằng giá trị theo giá theo Chứng thư thẩm định giá số Vc21/04/85/BĐS-PQ ngày 06/4/2021 của Công ty cổ phần thông tin và thẩm định giá Miền Nam với số tiền là 257.400.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xác minh, lấy lời khai của những người biết sự việc về nguồn gốc phần đất tranh chấp như:

Ông Trần Kim D là người mua mai của vợ chồng bà L, ông N xác định vào năm 2018 ông có mua mai của bà L tổng số mai trên liếp đất với số tiền

12.000.000 đồng. Trong lúc ông bưng mai, không có ai tranh chấp về phần cây mai;

Bà Trần Thị X trình bày nguồn gốc đất hiện nay bà Q và bà L đang tranh chấp là của ông Lưu Minh Đ, ông Đ bán lại cho ông Đặng Văn N1. Sau đó, ông N1 bán lại cho bà Phạm Thị N thời gian khoảng hơn 10 năm. Khi mua đất xong bà N là người trực tiếp canh tác đất, trên đất bà N trồng mai, khoai lang, khoai mỡ, khoai từ.... Sau đó, bà N cho lại con gái bà là Huỳnh Thị Đ cất nhà cây lợp tole để ở, bà Đ ở được 01 - 02 năm thì bà Đ về bên nhà chồng ở. Sau khi bà Đ đi thì bà N tiếp tục trồng mai trên phần đất đó. Sau khi bán mai, bà N đã cho con gái là bà Huỳnh Thị L phần đất này để cất nhà. Trước khi cất nhà, bà L đổ đất, bơm cát, có nhiều người ở địa phương biết. Khi xây nhà cũng 04 - 05 tháng không thấy ai tranh chấp, anh chị em đều thuận thảo. Bà X xác nhận phần đất hiện đang tranh chấp là do bà N mua, thời điểm năm 2002 ông G không có kinh tế để mua, đồng thời phần đất của ông G cũng do bà N cho. Ông G chỉ là người đứng ra trả vàng bán đất cho ông N1 giúp cho bà N. Từ trước đến nay, bà không thấy bà Q, ông G canh tác trên phần đất đang tranh chấp;

Ông Nguyễn Thanh T xác định ông là thầu xây dựng, vào năm nào ông không nhớ bà L có thuê ông để xây nhà, ông chỉ làm ăn công, vật tư do chủ nhà cung cấp. Lúc chủ nhà để vật tư ông có thấy bà L có gửi sang nhà bà Q, ông là người làm công nên vật tư để đâu thì ông S lấy. Thời gian đầu thì để bên nhà bà Q và có kéo điện nhờ nhà bà Q. Khi xây nhà không ai tranh chấp gì và cũng không thấy ai ra ngăn cản. Sau này các bên tranh chấp như thế nào ông không biết.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn xác định sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông N1 đã sử dụng đất liên tục cho đến khi bà L cất nhà mới phát sinh tranh chấp. Nhưng, phía nguyên đơn không chứng minh được quá trình sử dụng đất từ thời điểm mua đất khoảng năm 2002 đến thời điểm năm 2019 và không cung cấp được chứng cứ chứng minh có tranh chấp quyền sử dụng đất với bị đơn từ thời điểm trước năm 2019.

Nguyên đơn xác định thời điểm ông N, bà L cất nhà vào năm 2018 đã có tranh chấp nhưng Biên bản hòa giải của Trụ sở ấp kinh 9 được lập vào ngày 30/9/2019 là sau khi vợ chồng bà L đã xây dựng nhà xong. Khi xây nhà, ngày 08/11/2028 bà L có đơn xác định nhà ở hợp pháp được ông Nguyễn Văn C thay mặt Ban lãnh đạo ấp Kinh 9 xác nhận, sau đó đến năm 2019 gia đình bà Q cũng xác nhận phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình do cùng một người ký xác nhận là có sự mâu thuẫn. Đồng thời các con bà N là Huỳnh Văn D, Huỳnh Thị Ngọc G, Huỳnh Thị K đều xác định diện tích đất tranh chấp bà N nhờ ông G mua giùm do bà N không biết chữ.

Từ những nhận định trên cho thấy việc nguyên đơn cho rằng ông Huỳnh Văn G là người nhận chuyển nhượng đất của ông N1 và canh tác sử dụng ổn định là không phù hợp với những tình tiết khách quan của vụ án. Do vậy cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[3.2]. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn bà Huỳnh Thị L yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng đất giữa bà Phạm Thị N với ông Đặng Văn N1, công nhận hiệu lực của việc bà Phạm Thị N có cho bà Huỳnh Thị L phần đất dài 66m, rộng 14m và yêu cầu Tòa án công nhận diện tích 872,3m² đất theo trích đo địa chính số TĐ 04-2021 ngày 15 tháng 3 năm 2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện H thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bị đơn, HĐXX xét thấy:

[3.2.1]. Đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Phạm Thị N (do ông Huỳnh Văn G đứng tên giữ) và ông Đặng Văn N1:

Bà N đã sử dụng ổn định diện tích đất 872,3m² từ năm 2002 cho đến khi bà N cho lại cho con gái là bà Huỳnh Thị Đ sử dụng, sau đó cho bà Huỳnh Thị L sử dụng. Mặc dù, hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên vi phạm về hình thức nhưng các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ của hợp đồng. Ông Đặng Văn N1 không tranh chấp.

Tại Công văn phúc đáp số 486/UBND-TNMT ngày 30/5/2024 Ủy ban nhân dân huyện H xác định phần đất đang tranh chấp có diện tích 872,3m² tại thửa đất số 01 tọa lạc tại ấp Kinh 9, xã B, huyện H, tỉnh Kiên Giang thuộc trường hợp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nếu thửa đất đáp ứng các điều kiện quy định tại Điều 100, Điều 101 của Luật Đất đai 2013; Điều 18, điểm c khoản 4 Điều 56 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai 2013 và quy định tại khoản 16 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

Xét thấy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2002 giữa bà Phạm Thị N (do ông G đứng tên giữ) và ông Đặng Văn N1 phù hợp quy định tại Điều 116, khoản 2 Điều 129, điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự (BLDS) năm 2015 nên được công nhận. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và ông N1 đối với diện tích đất 572m² theo Tờ trích đo địa chính số TĐ 04-2021 là có căn cứ.

[3.2.2]. Đối với yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị N và bà Huỳnh Thị L:

Tại Đơn xin xác nhận ngày 30/5/2019, bà N trình bày vào ngày 01/01/2009 bà có cho con gái tên Huỳnh Thị L một phần đất bao gồm ngang 14m x dài 66m để cất nhà có sự xác nhận của Trưởng ấp Kinh 9 là ông Nguyễn Văn C vào ngày 31/5/2019. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 09/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện H bà N xác định phần đất tranh chấp giữa gia đình bà Q với bà L, ông N có nguồn gốc là do bà mua. Bà cho lại con gái là Huỳnh Thị L, bà không nhớ là mua của ai, không có giấy tờ gì để chứng minh cho việc này. Bà yêu cầu Tòa án công nhận phần đất đang tranh chấp cho con gái bà là bà L. Con gái bà là bà Huỳnh Thị Đ đã chết hơn 03 năm nay.

Do đó, bà L yêu cầu công nhận việc bà N tặng cho quyền sử dụng đất cho bà tuy vi phạm về hình thức và nội dung theo quy định tại Điều 127, Điều 128, Điều 468, Điều 689, Điều 722, Điều 726 của BLDS năm 2005; Điều 113 Luật Đất đai năm 2003 nhưng các bên đã thực hiện xong và không tranh chấp, bà L đã xây dựng nhà ở kiên cố, ổn định từ năm 2018 cho đến nay nên yêu cầu công nhận việc tặng cho diện tích đất cho bà L là có căn cứ theo quy định tại Điều 459, Điều 500, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật.

Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn kháng cáo nhưng cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ nào khác chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ.

Đối với các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật.

Sau khi thảo luận và nghị án HĐXX không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Kiên Giang.

[4]. Về chi phí tố tụng, án phí:

Về chi phí tố tụng: Tổng cộng là 6.466.000 đồng gồm: Chi phí đo đạc là 966.000 đồng, chi phí thẩm định giá là 5.500.000 đồng. Bà Hứa Thị Q và các anh Huỳnh Văn C, Huỳnh Văn N, anh Huỳnh Ngọc V, Huỳnh Văn H phải liên đới chịu toàn bộ và đã tạm ứng xong nên được khấu trừ.

[5]. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên bà Hứa Thị Q và các anh Huỳnh Văn C, Huỳnh Văn N, Huỳnh Ngọc V, Huỳnh Văn H phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 12.870.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 600.000 đồng, tổng cộng 13.470.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mỗi người đã nộp là 300.000 đồng theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009430,

0009431, 0009432, 0009433 và 0009434 cùng ngày 20/4/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Kiên Giang. Bà Q và các anh C, N, V, H còn phải nộp thêm 11.970.000 đồng.

Bà L có yêu cầu phản tố được chấp nhận nên không phải chịu án phí, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 900.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009832 ngày 26 tháng 4 năm 2023 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Kiên Giang.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Các nguyên đơn kháng cáo không được chấp nhận nên mỗi người phải chịu án phí phúc thẩm 300.000 đồng, được khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền của Chi cục thi hành án dân sự huyện H.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015,

Điều 137, Điều 139, Điều 705, Điều 706 và Điều 707 của Bộ luật Dân sự năm 1995;

Điều 127, Điều 128, Điều 468, Điều 689, Điều 722, Điều 726 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Điều 116, khoản 2 Điều 129, Điều 459, Điều 500, Điều 502, Điều 503, điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015:

Điều 73, Điều 75 Luật Đất đai năm 1993;

Điều 106, Điều 113, Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003;

Điều 100, Điều 101, Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013;

Điều 18, điểm c khoản 4 Điều 56 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai 2013;

Khoản 16 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết 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;

Án lệ số 55/2022/AL về công nhận hiệu lực của hợp đồng vi phạm điều kiện về hình thức được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân tối cao thông qua ngày 07/9/2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14/10/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Hứa Thị Q, Huỳnh Văn N, anh Huỳnh Văn C, anh Huỳnh Ngọc V, Huỳnh Văn H.

- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 69/2024/DS-ST ngày 08/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Kiên Giang.

Xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Hứa Thị Q và các anh Huỳnh Văn C, Huỳnh Văn N, Huỳnh Ngọc V, Huỳnh Văn H đối với bị đơn là bà Huỳnh Thị L, ông Phan Văn N về việc yêu cầu ông N, bà L tháo dỡ công trình xây dựng để giao trả diện tích đất 300,3m².

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Hứa Thị Q và các anh Huỳnh Văn C, Huỳnh Văn N, Huỳnh Ngọc V, Huỳnh Văn H đối với bà Huỳnh Thị L, ông Phan Văn N về việc trả lại diện tích đất 572m² bằng giá trị là 257.400.000 đồng (Hai trăm năm mươi bảy triệu bốn trăm nghìn đồng).

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn là bà Huỳnh Thị L.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 572m² giữa ông Đặng Văn N1 và bà Phạm Thị N do ông Huỳnh Văn G là người đứng tên nhận chuyển nhượng giùm.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị N và bà Huỳnh Thị L về việc bà N tặng cho bà L diện tích đất 872,3m² theo Tờ trích đo địa chính số 04-2021 ngày 15/3/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H.

Bà Huỳnh Thị L có nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 872,3m² theo Tờ trích đo địa chính số 04-2021 ngày 15/3/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H.

Bà Huỳnh Thị L được tiếp tục sử dụng diện tích đất nằm trong hành lang an toàn giao thông là 47,3m² theo Tờ trích đo địa chính số 04-2021 ngày 15/3/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H. Bà L phải chấp hành quy định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền khi Nhà nước có kế hoạch, quy hoạch sử dụng đất theo quy định pháp luật đất đai.

(Kèm theo Tờ trích đo địa chính số 04-2021 ngày 15/3/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H).

4- Về chi phí tố tụng, án phí:

Về chi phí tố tụng: Tổng cộng là 6.466.000 đồng gồm: Chi phí đo đạc là 966.000 đồng, chi phí thẩm định giá là 5.500.000 đồng. Bà Hứa Thị Q và các anh Huỳnh Văn C, anh Huỳnh Văn N, anh Huỳnh Ngọc V, Huỳnh Văn H phải liên đới chịu toàn bộ và đã tạm ứng xong nên được khấu trừ.

5. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên bà Hứa Thị Q và các anh Huỳnh Văn C, Huỳnh Văn N, Huỳnh Ngọc V, Huỳnh Văn H phải liên đới

chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 12.870.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 600.000 đồng, tổng cộng 13.470.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mỗi người đã nộp là 300.000 đồng theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009430, 0009431, 0009432, 0009433 và 0009434 cùng ngày 20/4/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Kiên Giang. Bà Q và các anh C, N, V, H còn phải nộp thêm 11.970.000 đồng (Mười một triệu chín trăm bảy mươi nghìn đồng; mỗi người phải nộp số tiền: 2.394.000 đồng).

Bà L có yêu cầu phản tố được chấp nhận nên không phải chịu án phí, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 900.000 đồng (chín trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009832 ngày 26 tháng 4 năm 2023 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Kiên Giang.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Các nguyên đơn bà Hứa Thị Q và các anh Huỳnh Văn C, Huỳnh Văn N, Huỳnh Ngọc V, Huỳnh Văn H kháng cáo không được chấp nhận nên mỗi người phải chịu án phí phúc thẩm 300.000 đồng, được khấu trừ tạm ứng án phí mỗi người đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0001248, 0001246, 0001250, 0001247, 0001249 cùng ngày 23/7/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Kiên Giang.

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện H;
- THADS huyện H;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Võ Minh Triều