

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: **213/2019/DS-PT**

Ngày: 23/7/2019

V/v tranh chấp: “Đòi di sản thừa kế quyền sử dụng đất
và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Mai Hoàng Khải**

Các Thẩm phán: Ông **Huỳnh Hiếu**

Ông **Lê Thanh Toàn**

Thư ký phiên tòa: Bà **Huỳnh Hoàng Phương** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang: Bà **Lê Thị Thắm** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 16 và ngày 23 tháng 7 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 48/2019/TLPT-DS ngày 19/3/2019 về việc tranh chấp: “Đòi di sản thừa kế quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 170/2018/DS-ST ngày 21/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 68/2019/QĐ-PT ngày 19/03/2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. **Ngô Văn D**, sinh năm 1945;

1.2. **Ngô Thị T**, sinh năm 1957.

1.3. **Ngô Thị V**, sinh năm 1954;

Cùng địa chỉ: Ấp 6, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Vân: Tư vấn viên pháp luật, Luật sư **Nguyễn Văn D** – Trung tâm tư vấn pháp luật thuộc Hội Luật gia tỉnh Tiền Giang. (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà V:

- **Trần Thanh H**, sinh năm 1949; (xin vắng)

Địa chỉ: Ấp 6, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

(Giấy ủy quyền được chứng thực số 24 ngày 17/11/2018)

- **Trần Thanh H**, sinh năm 1977; (có mặt)

Địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh.

(Giấy ủy quyền được công chứng số 1113 ngày 27/4/2018)

1.4. **Ngô Văn C**, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Ấp H, xã Hòa Kh, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

1.5. **Ngô Thị S**, sinh năm 1949 (chết ngày 22/7/2015).

Địa chỉ: Ấp V, xã Bình G, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà S:

- **Hoàng Văn K**, sinh năm 1939;

- **Hoàng Thị T**, sinh năm 1975;

- **Hoàng Minh P**, sinh năm 1987;

- **Hoàng Dũng Ph**, sinh năm 1990;

- **Hoàng Hương M**, sinh năm 1978;

Địa chỉ: Ấp Vĩnh A, xã Bình G, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

(Ông K, chị T, anh P, anh Ph, chị Mh cùng ủy quyền cho Trần Thanh H làm đại diện theo Giấy ủy quyền được chứng thực số 128, 129 ngày 19/01/2018, 130 ngày 28/6/2016, số 144 ngày 22/7/2016 và số 101 ngày 05/4/2017)

1.6. **Ngô Văn T**, sinh năm 1964 (chết ngày 11/12/2015).

Địa chỉ: Ấp 6, xã Phú An, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T :

- **Ngô Minh T**, sinh năm 1992; (xin vắng)

Địa chỉ: Ấp 6, xã Phú An, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- **Trần Thị Thúy H**, sinh năm 1969 (xin vắng);

Địa chỉ: Ấp 5, xã Phú An, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

1.7. **Ngô Văn T1**, sinh năm 1957;

Địa chỉ: Ấp Thành Công, xã Vĩnh Thạnh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

1.8. **Võ Thị Thanh T**, sinh năm 1965;

Địa chỉ: Tập thể Nữ Đan Viên Xito Thánh Mẫu V, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

1.9. **Võ Thị Thanh T**, sinh năm 1969;

1.10. **Võ Minh T**, sinh năm 1983;

Địa chỉ: Ấp 4, xã An K, huyện C, tỉnh Bến Tre.

1.11. **Võ Thị Kim T**, sinh năm 1967;

Địa chỉ: Số 22/5, đường L, phường 6, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

1.12. **Ngô Thị Tr**, sinh năm 1961;

1.13. **Ngô Thị T**, sinh năm 1966;

1.14. **Ngô Thị Kim A**, sinh năm 1971;

1.15. **Ngô Công H**, sinh năm 1972;

1.16. **Ngô Thị Kim Y**, sinh năm 1981;

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh L.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông D, bà T, ông C, ông T, chị T, chị T, anh T, chị T, bà Tr, bà T, chị A, anh H và chị Y: **Trần Thanh H**, sinh năm 1949. (xin vắng) (theo giấy ủy quyền ngày 18/01/2018).*

Địa chỉ: Ấp 6, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn: **Trần Thị Mỹ H**, sinh năm 1961. (có mặt)

Địa chỉ: Ấp 6, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

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

3.1. **Nguyễn Phúc L**, sinh năm 1959; (vắng mặt)

3.2. **Nguyễn Quốc V**, sinh năm 1981; (có mặt)

3.3. **Nguyễn Anh D**, sinh năm 1988. (có mặt)

Địa chỉ: Ấp 6, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông L: **Trần Thị Mỹ H**, sinh năm 1961; (Giấy ủy quyền được chứng thực số 79 ngày 01/6/2018) (có mặt)*

Địa chỉ: Ấp 6, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3.4. **Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.**

*Người đại diện theo pháp luật: **Nguyễn Văn B** – Chức vụ: Chủ tịch*

Địa chỉ: Số 25/100, đường M, phường 4, thị xã C, tỉnh Tiền Giang. (theo văn bản số 438/UBND-NC ngày 02/5/2019) (xin vắng)

4. Người kháng cáo: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn ông **Trần Thanh H**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo bản án sơ thẩm, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn và luật sư của nguyên đơn **Ngô Thị V** trình bày:*

Vào năm 1986, bà Trần Thị Mỹ H và ông Nguyễn Phúc L có đến hỏi cụ Đặng Thị L ở nhờ và cụ L đồng ý cho ở trên phần đất có diện tích 90m², tọa

lạc tại ấp 6, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Đến năm 1990, vợ chồng ông L và bà H có đến nhà cụ L đề nghị mua phần đất trên với giá 3,5 chỉ vàng 24k, nhưng cụ L không đồng ý. Năm 1996, vợ chồng ông L và bà H đến nhà ông Ngô Văn T để mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ L để vay Ngân hàng và âm thầm lập giấy tờ, giả mạo chữ ký của cụ L để sang tên và tách thửa để chiếm đoạt phần đất của cụ L có diện tích 333m². Năm 2007, vợ chồng ông L và bà H tiếp tục kê khai và chiếm thêm 83m². Qua hai lần kê khai, vợ chồng ông L và bà H đã chiếm đoạt của cụ L phần đất có diện tích 416m². Năm 2009, vợ chồng ông L và bà H có cất nhà trên phần đất nêu trên, cụ L phát hiện và đến ngăn cản thì vợ chồng ông L và bà H có đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra khẳng định đây là phần đất của ông bà vì ông bà đã đứng chủ quyền. Từ đó, phát sinh tranh chấp và Ủy ban nhân dân xã P, huyện C đã hòa giải không thành nên chuyển hồ sơ đến Tòa án nhân dân huyện C giải quyết.

Bà H cho rằng mua đất của cụ L với giá 04 chỉ vàng 24k nhưng không có chứng cứ chứng minh cụ L có nhận vàng. Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất cụ L không có ký tên vì cụ L không biết chữ và ông L cũng thừa nhận có ký tên dùm cho cụ L, ông D, ông T nên việc chuyển nhượng không có giá trị, là vô hiệu.

Ngày 15/10/2010, cụ L chết, những người thừa kế của cụ L gồm có: Ông Ngô Văn T, ông Ngô Văn Chiên, bà Ngô Thị Sỹ, ông Ngô Văn D, bà Ngô Thị Vân, bà Ngô Thị Toàn, ông Ngô Văn T1, bà Võ Thị Thanh T, bà Võ Thị Thanh T, ông Võ Minh T, bà Võ Thị Kim T, bà Ngô Thị Tr, bà Ngô Thị T, bà Ngô Thị Kim A, ông Ngô Công H, bà Ngô Thị Kim Y khởi kiện. Nay các nguyên đơn yêu cầu vợ chồng ông L, bà H, cùng các con là anh V và anh D trả diện tích đất 416m², thửa đất số 40, tọa lạc tại ấp 6, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Yêu cầu trả ngay khi án có hiệu lực pháp luật; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Trần Thị Mỹ H có diện tích 416m² vì cụ L không có chuyển nhượng đất và không làm giấy tờ chuyển quyền sử dụng đất cho bà H.

** Bị đơn bà **Trần Thị Mỹ H** đồng thời là đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông L, anh V, trình bày:*

Năm 1990, bà có sang đất của cụ Đặng Thị L với giá 04 chỉ vàng 24k, nhưng không làm giấy tờ. Năm 1992, bà có cất một căn nhà nhưng gia đình cụ L không ngăn cản mà cụ L còn đến kêu bà sang thêm đất với giá 01 chỉ vàng 24k, tổng cộng hai lần sang đất là 05 chỉ vàng 24k, nhưng không có làm giấy tờ do bà tin tưởng cụ L. Đến năm 1996, bà tiến hành làm đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông Ngô Văn T đã trực tiếp đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ L cho bà để bà làm thủ tục chuyển đổi một phần, không có việc mượn giấy để vay tiền như nguyên đơn trình bày. Khi đó, có mời trưởng ấp là ông Nguyễn Văn T2 và cán bộ địa chính xã là ông Nguyễn Văn Tr đến đo đạc, tách quyền sử dụng đất thì diện tích đất mà bà

mua thực đo là 333m² và bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2004, ông T2 có dẫn cán bộ đo đạc của tỉnh đến đo đạc lại toàn bộ đất của bà con, khi đó cụ L cũng ra chỉ ranh. Sau đó, bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới vào ngày 04/6/2007, diện tích 416m². Khi nhận giấy thấy diện tích tăng so với giấy cũ nên chồng của bà là ông L có hỏi cán bộ địa chính xã thì được trả lời trước đây đo đạc bằng tay, nay đo bằng máy nên có chênh lệch tăng. Sau khi chuyển nhượng đất cho bà, bà Giang thì cụ L còn lại 1.810m² và được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.810m², nhưng gia đình cụ L không khiếu nại gì. Năm 2006, hộ cụ L có lập biên bản họp mặt gia đình do ông T viết và ký tên, có nội dung cho ông T toàn bộ thửa đất 2257 thì gia đình cũng thể hiện cụ L còn 1.810m². Khi làm hồ sơ chuyển phần đất nêu trên cho ông T và khi địa chính xuống đo đạc thì có kêu bà ký giáp ranh. Đến năm 2008, ông T có chia lại một phần đất cho bà Ngô Thị T, ông Ngô Văn C, bà Ngô Thị V cũng kêu bà ra chứng kiến và ký giáp ranh. Năm 2009, gia đình bà sửa nhà lần thứ ba nhưng gia đình cụ L không ai đến tranh chấp gì cả. Vì vậy, phía nguyên đơn nói bà tự ý làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất và cho gia đình bà ở nhờ cũng không đúng. Do đó, bà không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh **Nguyễn Anh D** trình bày:* Thống nhất với lời trình bày của bà H và cũng không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn.

** Bản án sơ thẩm số: 170/2018/DS-ST ngày 21/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:*

Xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc yêu cầu bà Trần Thị Mỹ H, ông Nguyễn Phúc L, anh Nguyễn Quốc V và anh Nguyễn Anh D trả lại phần đất diện tích 416m², thửa đất số 40, tọa lạc tại ấp 6, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang và yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Trần Thị Mỹ H với diện tích 416m², thửa đất số 40, tọa lạc tại ấp 6, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Ngoài ra, bản án còn tuyên phần nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo của đương sự theo qui định của pháp luật.

** Ngày 27/11/2018, ông Trần Thanh H là người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.*

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của bên nguyên đơn là chị Trần Thanh H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện.

Về phía bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của bên nguyên đơn và đề nghị giữ y án sơ thẩm.

Hai bên đương sự không có sự thỏa thuận được với nhau việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn Ngô Thị V phát biểu tranh luận cho rằng: Vào năm 1988 cụ L có cho bà H và ông L ở nhờ trên đất của cụ. Việc cho ở nhờ thì bà H, ông L cũng thừa nhận. Đến năm 1990 ông L lợi dụng mối quan hệ bạn bè với ông T là con cụ L ở chung nhà với cụ L hỏi mượn giấy chủ quyền đất của cụ L để làm thủ tục sang nhượng cấp giấy chủ quyền đất cho bà H. Toàn bộ chữ viết, chữ ký của cụ L, ông D, ông T (con cụ L) trong hồ sơ sang nhượng đất cho bà H thì ông L cũng thừa nhận tại cơ quan điều tra là do ông L viết và ký tên dùm. Do đó giấy chủ quyền đất của bà H được cấp không đúng với quy định của pháp luật. Về lời khai của bà H là mua đất của cụ L với giá 05 chỉ vàng 24K nhưng hoàn toàn không có chứng cứ về việc giao nhận vàng giữa cụ L với bà H.

Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H, buộc bà H, ông L và các thành viên trong gia đình giao trả 416m² đất cho nguyên đơn.

Về phía bị đơn bà H phát biểu tranh luận cho rằng: Năm 1988 vợ chồng bà có xin ở nhờ trên đất cụ L. Đến năm 1990 cụ L sang nhượng một liếp đất với giá 04 chỉ vàng 24K. Năm 1992 bà cất lại nhà thì cụ L kêu bà sang thêm đất giá 01 chỉ vàng 24K. Do tin tưởng cụ L nên việc giao vàng không có làm giấy tờ. Vì đất đã sang nhượng nên suốt quá trình sử dụng làm nhà ở thì phía cụ L đều không có ý kiến hoặc ngăn cản. Năm 1996 bà làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất với cụ L thì ông T đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ L cho chồng bà đi làm. Khi tiến hành đo đạc cấp giấy cho bà thì có cán bộ địa chính xã và Trưởng ấp chứng kiến không ai tranh chấp. Sau đó cụ L làm thủ tục giao đất cho con và chuyển nhượng cho Lý Thị Tiền Giang thì chính bà là người ký tên chủ đất giáp ranh. Năm 2009 gia đình bà cất lại nhà lần thứ ba thì phía cụ L tranh chấp nói bà lấn ranh. Quá trình giải quyết phát hiện giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cụ L cho bà là chồng bà viết ký tên dùm cụ L mới thay đổi yêu cầu khởi kiện đòi lại đất cho ở nhờ. Vào thời điểm làm đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất với cụ L thì do tin tưởng cụ L và không hiểu biết pháp luật nên chồng bà là ông L viết và ký tên dùm cụ L, ông D, ông T. Vào thời điểm đó ở xóm ấp của bà người ta sang nhượng đất mượn viết dùm rất nhiều nên chồng bà cũng viết dùm, khi đem chứng giấy tờ cấp quyền sử dụng đất các cán bộ cũng không nói viết dùm là sai nên bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp lệ. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giữ y án sơ thẩm.

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa từ khi thụ lý đến trước thời điểm chuẩn bị nghị án đều thực hiện đúng với quy định của Bộ luật

tổ tụng dân sự. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ tham gia tố tụng đúng theo luật định.

Về quan điểm giải quyết vụ án kiểm sát viên phát biểu: Nguồn gốc đất tranh chấp là của cụ L cho bị đơn ở nhờ nhưng sau đó đã bán cho bị đơn. Mặc dù giấy tờ mua bán không thực hiện đúng trình tự thủ tục theo luật định. Nhưng bị đơn đã xây dựng nhà ở ổn định từ năm 1996 đến nay. Sau khi cụ L kê khai cấp lại quyền sử dụng đất cũng không tranh chấp với bị đơn. Vì vậy, án sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với thực tế nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Giữ y án sơ thẩm đã xử.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được đưa ra xem xét. Căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, nghe lời trình bày của các đương sự, phát biểu tranh luận của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn Ngô Thị V và phát biểu tranh luận của bị đơn Trần Thị Mỹ H, ý kiến nhận xét và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát. Xét thấy:

[1] Về trình tự thủ tục tố tụng: Chị Trần Thanh H là người đại diện theo ủy quyền của bà Ngô Thị V. Ông Trần Thanh H là người đại diện theo ủy quyền các nguyên đơn.

Việc ủy quyền được thực hiện bằng văn bản có công chứng và chứng thực hợp lệ đúng với quy định tại Điều 85 của Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 134, 135, 138 của Bộ luật dân sự, phạm vi ủy quyền cho đến khi kết thúc vụ án. Tại phiên tòa ông Hải và đại diện Ủy ban nhân dân huyện xin vắng mặt nên căn cứ vào Điều 228 và khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự xử vắng mặt.

Ông Trần Thanh H là người kháng cáo thực hiện việc kháng cáo theo Điều 271, Điều 273 và 276 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên hình thức, nội dung đơn kháng cáo không đúng với Điều 272 của Bộ luật tố tụng dân sự quy định. Lẽ ra Tòa sơ thẩm phải căn cứ vào khoản 3 Điều 274 của Bộ luật tố tụng dân sự yêu cầu đương sự sửa đổi, bổ sung đơn kháng cáo cho đúng quy định mới tiếp nhận nhưng đã không thực hiện là thiếu sót cần rút kinh nghiệm.

[2] Về quan hệ pháp luật: Tòa sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “Đòi di sản là quyền sử dụng đất” là không đúng với tính chất của vụ án và chưa đầy đủ theo yêu cầu khởi kiện của đương sự nên cần xác định lại quan hệ pháp luật là “tranh chấp đòi di sản thừa kế quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo đơn khởi kiện ngày 13/3/2014 (BL173) như quy định tại khoản 1 Điều 5, khoản 7 Điều 25 và Điều 32a của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004 được sửa đổi, bổ sung năm 2011 để giải quyết toàn diện vụ án.

[3] Về nội dung tranh chấp: được tóm tắt như sau: Các nguyên đơn cho rằng phần diện tích đất 416m² (đo đạc thực tế 411,8m²) do bị đơn Trần Thị Mỹ H đứng tên quyền sử dụng đất thửa 40 tờ bản đồ số 4 tại ấp 6 xã Phú An, huyện C, tỉnh Tiền Giang (Bút lục 73) có nguồn gốc của cụ Đặng Thị L cho bà H, ông L ở nhờ từ năm 1988. Quá trình ở nhờ ông L và bà H mượn giấy chủ quyền của cụ L từ ông T âm thầm lập giấy tờ giả mạo chữ ký của cụ L để sang tên tách thửa chiếm đất của cụ L. Năm 2009 cụ L phát hiện bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên phát sinh tranh chấp. Nay cụ L chết, những người thừa kế của cụ L khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H và yêu cầu bà H, ông L, anh V, anh D trả lại 416m² đất cho nguyên đơn. Tranh chấp này thuộc phạm vi giải quyết theo Điều 264, 304, 690 của Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 357, 468, 688 của Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 105, 107, 135, 136 Luật đất đai năm 2003.

Bị đơn bà H trình bày: Phần đất các nguyên đơn tranh chấp do bà sang nhượng của cụ L vào năm 1990 và 1992 với giá 05 chỉ vàng 24K nhưng không có làm giấy tờ. Sau khi sang nhượng bà cất nhà ở trên đất cụ L không ngăn cản. Năm 1996 bà tiến hành làm đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất với cụ L. Ông T là người đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ L cho bà làm. Khi tiến hành đo đạc tách thửa có cán bộ địa chính xã và trưởng ấp 6 chứng kiến và cụ L chỉ ranh nên bà được cấp giấy chứng nhận với diện tích 333m². Năm 2007 bà được cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 416m² nhưng gia đình cụ L không khiếu nại gì. Vì vậy, bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn.

Án sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đòi hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H và buộc bà H, ông L, anh V, anh D trả lại 416m² đất thửa 40 ấp 6 xã P, huyện C tỉnh Tiền Giang.

Ngày 27/11/2018 ông Trần Thanh H là đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn kháng cáo yêu cầu tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của người đại diện cho các nguyên đơn nhận thấy: Phần đất đang tranh chấp có diện tích 416m² (đo đạc thực tế tháng 6/2019 là 411,80m² trong đó có 300m² là đất ở nông thôn) do bà H đứng tên quyền sử dụng đất tại thửa 40 tờ bản đồ số 4 thuộc ấp 6 xã Phú An, huyện C thì các nguyên đơn và bị đơn đều xác định có nguồn gốc của cụ Đặng Thị L cho bị đơn Trần Thị Mỹ H ở nhờ từ năm 1986.

Tuy nhiên bà H trình bày: Năm 1990 bà và cụ L thỏa thuận sang nhượng phần đất cụ L cho ở nhờ với giá 04 chỉ vàng 24K. Năm 1992 bà sửa chữa cất lại nhà thì cụ L sang thêm một cái mương với giá 01 chỉ vàng 24K, tổng cộng 05 chỉ vàng 24K. Qua hai lần sang nhượng đất với cụ L đều không có làm giấy tờ, không xác định diện tích cụ thể bao nhiêu m² sau hai lần sang nhượng đất với cụ L thì bà và gia đình đã ba lần sửa chữa làm lại nhà nhưng không ai tranh chấp hoặc phản đối. Đến năm 1996 bà tiến hành làm thủ tục chuyển

nhượng đất với cụ L. Khi đo đạc tách thửa có trưởng ấp là ông Nguyễn Văn T2 và cán bộ địa chính xã là ông Nguyễn Văn Tr chứng kiến sau đó bà được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chủ quyền số 02524 QSDĐ/3/3 ngày 04/12/1996 diện tích 333m² (Bút lục 09). Năm 2007 bà được cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới số H02553 ngày 04/6/2007 (Bút lục 73).

[5] Xét thấy bà H khai việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ L với bà H thì hoàn toàn không có bất cứ tài liệu nào chứng minh bà có giao vàng cho cụ L. Khi còn sống cụ L cũng không thừa nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Đặng Thị L với bà Trần Thị Mỹ H được lập ngày 05/11/1996. Tại cơ quan điều tra công an huyện C, ông Nguyễn Phúc L là chồng bà H khai, chữ viết và ký tên cụ Đặng Thị L, Ngô Văn D, Ngô Văn T (con cụ L) đều do ông L tự ghi và ký tên (BL32) kể cả họ tên chữ ký của ông Hồ Văn N là hộ giáp ranh cũng do ông L viết và ký tên mặt dù ông N đã chết trước đó là ngày 10/11/1994. Còn chữ ký các con cụ L là Ngô Thị T, Ngô Văn C, Ngô Văn H trong đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì những người này không thừa nhận của họ, còn ông L và bà V đều nói không biết ai trực tiếp ký tên Ngô Thị T, Ngô Văn C, Ngô Văn H.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà H cũng thừa nhận đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ L với bà được lập ngày 05/11/1996 đều do ông L chồng bà viết ký tên như chính ông L đã khai với cơ quan điều tra công an huyện C *“Tôi biết chồng tôi ký tên dùm là sai nhưng do hoàn cảnh lúc đó chồng tôi không biết sai. Việc tôi mua đất của bà L là có thật nên quá trình sử dụng không ai tranh chấp”*. Điều này thể hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với cụ L lập ngày 05/11/1996 là không có cơ sở, trái với quy định của pháp luật.

Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà H được cấp vào năm 1996 diện tích 333m² đến năm 2007 bà được đổi cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành diện tích 416m² thì bà H xác định đều là đất của cụ L đã giao cho bà sử dụng từ trước đến nay hoàn toàn không có sang nhượng thêm của ai khác ngoài cụ L nên có cơ sở xác định toàn bộ diện tích đất tranh chấp đều có nguồn gốc của cụ Đặng Thị L.

[6] Theo kết quả thẩm định giá của công ty cổ phần giám định thẩm định Sài Gòn gọi tắt là Sagonap tháng 6/2019 xác định phần đất tranh chấp có giá như sau:

- Giá đất ở là 494.000 đồng/ m² thành tiền 148.200.000 đồng.
- Giá đất trồng cây lâu năm là 429.000 đồng/ m² thành tiền 47.962.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm cả nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất giá trị quyền sử dụng đất như Sagonap đã thẩm định. Tuy nhiên chị H, đại diện cho nguyên đơn cũng xác định vào thời điểm cụ L cho bà H ở nhờ là đất trồng cây lâu năm, còn đất ở thì do bà H ở lâu dài nên được nhà nước công nhận theo

luật định. Vì vậy, toàn bộ quyền sử dụng đất 411,80m² theo giá đất trồng cây lâu năm là 429.000 đồng/m² thành tiền 176.662.200 đồng là hợp lý.

Từ những phân tích nội dung, tình tiết của vụ án như trên cho thấy không có bất cứ cơ sở pháp lý nào chứng minh bà H đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất với cụ L. Mặt khác hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện C cho bà H cũng hoàn toàn không đúng với trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Do đó chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn sơ thẩm theo hướng:

Buộc phía bị đơn giao trả phần đất diện tích 416m² (đo đạc thực tế 411,8m² trong đó có 300m² là đất ở nông thôn) của cụ Đặng Thị L, cho các nguyên đơn là những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của cụ L (do cụ L đã chết) nhưng trả bằng giá trị quyền sử dụng đất. Còn diện tích đất 411,8m² vẫn để cho bà H và gia đình tiếp tục sử dụng vì phía bị đơn đã xây dựng nhà ở công trình phụ và trồng cây sinh sống ổn định trên đất. Ngoài phần đất bị đơn đang ở thì không còn diện tích đất nào khác. Mặt khác về hình thể thửa đất nếu buộc giao trả phần đất còn lại ngoài căn nhà bà H đang ở thì manh mún không còn giá trị sử dụng. Còn về phần đất 1.580m² thửa 2239 tờ bản đồ số 1 do bà H đứng tên ở xã P, huyện C thì bà H đã chuyển nhượng cho Trần Phước N và Trần Phước K vào năm 2012 nên không còn.

[7] Xét yêu cầu của nguyên đơn xin hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C đã cấp cho bà H số H02553 ngày 04/6/2007 nhận thấy: Việc Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H cả 2 lần đều không đúng với trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật như đã phân tích ở mục [5] nhưng Hội đồng xét xử chỉ buộc bà H và gia đình bà trả giá trị đất cho phía nguyên đơn, còn đất thì vẫn giao cho bà H tiếp tục sử dụng. Qua thẩm định, đo đạc tại chỗ thì phần hình thể, vị trí tứ cận vẫn không thay đổi so với giấy đã được cấp, còn diện tích có giảm nhưng không đáng kể, nằm trong tỷ lệ sai số cho phép nên để cho bà H tiếp tục sử dụng giấy ổn định tránh gây xáo trộn, lãng phí thời gian công sức cho việc kê khai đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nghĩ nên không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

[8] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch cho phần yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận theo pháp lệnh án phí Tòa án năm 2009. Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm cho phần yêu cầu không được chấp nhận là 200.000 đồng còn về án phí phúc thẩm thì không phải chịu do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận theo quy định Nghị quyết 326 của UBTVQH khóa 14.

Về phần trình bày của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn có 1 phần phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử được chấp nhận.

Về ý kiến phân tích và đề nghị của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát không phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng Điều 148, Điều 270, Điều 293, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Thanh H là người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn.

Sửa bản án sơ thẩm số 170/2018/DS-ST ngày 21/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện C tỉnh Tiền Giang.

Áp dụng khoản 1 Điều 5, khoản 7 Điều 25, Điều 32a của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004 sửa đổi, bổ sung năm 2011.

Căn cứ vào các Điều 264, Điều 304, Điều 690 của Bộ luật dân sự năm 2005.

Căn cứ vào Điều 357, Điều 468, Điều 688 và 689 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ vào Điều 105, Điều 107, Điều 135, 136 Luật đất đai năm 2003. Điều 27 Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án năm 2009. Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn: Ngô Văn D, Ngô Thị V, Ngô Thị T, Ngô Văn C, Ngô Văn T, Ngô Thị S (chết ngày 22/7/2015 có người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà S gồm: Hoàng Văn K, Hoàng Thị T, Hoàng Minh P, Hoàng Dũng P, Hoàng Hương M), Ngô Văn T (chết ngày 11/12/2015 có người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông T gồm: Ngô Minh T, Trần Thị Thúy H), Võ Thị Thanh T, Võ Thị Thanh T, Võ Minh T, Võ Thị Kim T là con bà Nguyễn Thị L (đã chết), Ngô Thị Tr, Ngô Thị T, Ngô Thị Kim A, Ngô Công H, Ngô Thị Kim Y là con Ngô Văn H (đã chết).

Buộc bị đơn Trần Thị Mỹ H cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Nguyễn Phúc L, Nguyễn Quốc V, Nguyễn Anh D có nghĩa vụ giao trả phần đất của cụ Đặng Thị L có diện tích 416m² (đo đạc thực tế là 411,80m², trong đó có 300m² đất ở nông thôn) tại thửa đất 40 tờ bản đồ số 4 thuộc ấp 6 xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho các nguyên đơn: Ngô Văn D, Ngô Thị V, Ngô Thị T, Ngô Văn C, Ngô Văn T, Ngô Thị S (chết ngày 22/7/2015 có người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà S gồm: Hoàng Văn K, Hoàng Thị T, Hoàng Minh P, Hoàng Dũng P, Hoàng Hương M), Ngô Văn T (chết ngày 11/12/2015 có người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông T gồm: Ngô Minh T, Trần Thị Thúy H), Võ Thị Thanh T, Võ Thị Thanh T, Võ Minh T, Võ Thị Kim T là con bà Nguyễn Thị L (đã chết), Ngô Thị Tr, Ngô Thị T, Ngô Thị Kim A, Ngô Công H, Ngô Thị Kim Y là con Ngô Văn H (đã chết).

Việc trả đất bằng giá trị là 176.662.200 đồng (Một trăm bảy mươi sáu triệu sáu trăm sáu mươi hai nghìn hai trăm đồng).

2/ Bà Trần Thị Mỹ H cùng các thành viên trong hộ là Nguyễn Phúc L, Nguyễn Quốc V, Nguyễn Anh D được tiếp tục sử dụng phần đất diện tích 416m² (đo đạc thực tế là 411,8m² trong đó có 300m² đất ở nông thôn) thửa số 40 tờ bản đồ số 4 thuộc ấp 6 xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang hiện do bà Trần Thị Mỹ H đại diện hộ đứng tên đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02553 ngày 04/6/2007.

3/ Không chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn đòi hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02553 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 04/6/2007 cho bà Trần Thị Mỹ H.

4/ Về án phí:

- Bà Trần Thị Mỹ H, ông Nguyễn Phúc L, anh Nguyễn Quốc Việt, anh Nguyễn Anh Duy phải chịu 8.833.110 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Các nguyên đơn phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Không phải chịu án phí phúc thẩm.

- Trả lại các nguyên đơn 500.000 đồng tiền tạm ứng án phí do ông Trần Thanh H là người đại diện theo ủy quyền nộp tại biên lai thu số 11223 ngày 13/3/2014 và biên lai thu số 16111 ngày 27/11/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Kể từ ngày các nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn chậm thực hiện nghĩa vụ thi hành án thì hàng tháng phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357 và 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

Trường hợp bản án quyết định được thực hiện theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 và Điều 9 của Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

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

Án tuyên lúc 08 giờ 20 phút ngày 23/7/2019 có mặt chị Hiền, bà H, anh D.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- CC THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Mai Hoàng Khải

