

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 623/2023/DS-PT
Ngày: 11-12-2023
V/v tranh chấp: "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: Bà Đỗ Thị Minh Nguyệt.

Các Thẩm phán: Bà Lâm Ngọc Tuyền.
Bà Nguyễn Thị Ánh Phương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Công Danh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:
Bà Mai Thị Đào Quyên - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 12 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 367/2023/TLPT-DS ngày 25 tháng 10 năm 2023 về việc tranh chấp "Quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2023/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 818/2023/QĐ-PT ngày 31 tháng 10 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Nguyễn Hoàng T, sinh năm 1990;

Địa chỉ: Khu phố B, Phường A, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm 1977 (theo văn bản ủy quyền ngày 13/01/2021) (có mặt);

Địa chỉ: đường P, Phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Khắc C, sinh năm 1954;

2. Ông Nguyễn Khắc N, sinh năm 1957;

3. Ông Nguyễn Khắc S, sinh năm 1965;

4. Ông Nguyễn Khắc T1, sinh năm 1970;

5. Bà Nguyễn Thanh T2, sinh năm 1968;

Cùng địa chỉ: khu phố M, phường N, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

6. Bà Nguyễn Thị Thanh N1, sinh năm 1963;

Địa chỉ: khu phố A, Phường B, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

7. Bà Nguyễn Thị Thanh H1, sinh năm 1966;

Địa chỉ: khu phố B, Phường C, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

8. Bà Nguyễn Thị Thanh K, sinh năm 1975;

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

9. Bà Nguyễn Thị Thanh T3, sinh năm 1972;

Địa chỉ: khu phố B, Phường C, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn ông Nguyễn Khắc C, ông Nguyễn Khắc N, ông Nguyễn Khắc S, ông Nguyễn Khắc T1, bà Nguyễn Thanh T2, bà Nguyễn Thị Thanh N1, bà Nguyễn Thị Thanh H1, bà Nguyễn Thị Thanh K, bà Nguyễn Thị Thanh T3: Ông Nguyễn Quốc C1, sinh năm 1985 (theo văn bản ủy quyền ngày 23/02/2021) (có mặt);

Địa chỉ: ấp T, xã T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các bị đơn ông Nguyễn Khắc C, ông Nguyễn Khắc N, ông Nguyễn Khắc S, ông Nguyễn Khắc T1, bà Nguyễn Thanh T2, bà Nguyễn Thị Thanh N1, bà Nguyễn Thị Thanh H1, bà Nguyễn Thị Thanh K, bà Nguyễn Thị Thanh T3: Luật sư Võ Thanh V, Công ty TNHH Một thành viên T6, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh T (có mặt);

Địa chỉ: khu phố M, phường N, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

10. Ông Nguyễn Thanh H2, sinh năm 1965 (có mặt);

Địa chỉ: khu phố M, phường N, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Hoàng M, sinh năm 1970 (có mặt);

Địa chỉ: số A Khu phố B, Phường A, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

2. Ông Nguyễn Thành T4, sinh năm 1984 (có mặt);

Địa chỉ: khu phố M, phường N, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

- Người kháng cáo: Người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn ông Nguyễn Khắc C, ông Nguyễn Khắc N, ông Nguyễn Khắc S, ông Nguyễn Khắc T1, bà Nguyễn Thị Thanh T5, bà Nguyễn Thị Thanh N1, bà Nguyễn Thị Thanh H1, bà Nguyễn Thị Thanh T3, bà Nguyễn Thị Thanh K là ông Nguyễn Quốc C1 và bị đơn ông Nguyễn Thanh H2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

Nguyên đơn anh Nguyễn Hoàng T, có đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Ngọc H trình bày:

Trước đây gia đình anh Nguyễn Hoàng T có quyền sử dụng đất đối với phần đất có tổng diện tích 4.138,3m² tọa lạc khu phố M, phường N, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Nguồn gốc thửa đất số 572, diện tích 2.074,9m² tọa lạc khu phố M, phường N, thị xã C, tỉnh Tiền Giang là của ông Nguyễn Thành P (ông nội của anh T). Trước đây thì ông P có quyền sử dụng đất diện tích 4.138,3m². Gia đình có nghe ông P nói lại là vào năm 1995 ông P bán một phần diện tích đất khoảng 2.000m² cho ông Nguyễn Tiến H3. Phần còn lại thì ông P cho ông Nguyễn Thanh H2 thuê năm 1991. Việc mua bán đất và cho thuê đất của ông P thì gia đình biết, do ông H3 và ông T4 đưa cho gia đình ông P giấy chuyển nhượng đất, ông P cũng có nói với gia đình. Việc ông P cho ông H2 thuê đất thì hai bên chỉ thỏa thuận miệng chứ không có làm văn bản. Ông H2 sử dụng đất từ khi nào đến khi nào thì nguyên đơn không rõ, vì không có thường vô đất. Sau đó thì ông T4 mới vô gặp gia đình của ông P để nói là phần đất ông H3 mua của ông P đã bán lại cho ông T4 nên lúc đó nguyên đơn mới biết.

Sau khi ông P mất vào năm 2003 thì đến năm 2018 gia đình ông P mới làm thủ tục thừa kế và để ông Nguyễn Hoàng M đứng tên phần diện tích đất của ông P để lại. Sau đó thì ông Nguyễn Hoàng M được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/02/2019 thửa đất số 568, tờ bản đồ số 07, diện tích 4.138,3m² tọa lạc khu phố M, phường N, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Khoảng tháng 4/2019 ông M làm thủ tục tách thửa đất 568 thành hai thửa 572 và 573, sang tên phần đất mà trước đây ông P đã bán cho ông H3 và ông H3 bán lại cho ông T4, sang tên cho ông T4 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã C xác nhận vào ngày 17/5/2019, hiện ông T4 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 573, tờ bản đồ số 07, diện tích 2.063,4m² tọa lạc khu phố M, phường N, thị xã C, tỉnh Tiền Giang cấp giấy riêng cho ông T4. Phần diện tích đất còn lại là 2.074,9m² là thửa đất 572 thì ông M tặng cho anh T và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã C xác nhận vào ngày 18/6/2019. Không có việc ông P bán đất cho ông H2, mà ông P chỉ cho ông H2 thuê, việc cho thuê đất thì ông P là người quản lý tiền thuê đất và thỏa thuận với ông H2, gia đình của ông P không biết rõ nội dung thỏa thuận cho thuê đất như thế nào vì lúc đó ông P ở một mình.

Đến năm 2019, gia đình mới liên hệ ông H2 để yêu cầu ông H2 giao lại đất thì mới biết ông H2 đã bán cho bà Phan Thị D.

Nay anh Nguyễn Hoàng T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Nguyễn Thanh H2, ông Nguyễn Khắc C, ông Nguyễn Khắc N, ông Nguyễn Khắc T1, bà Nguyễn Thị Thanh T5, bà Nguyễn Thị Thanh N1, bà Nguyễn Thị Thanh H1, bà Nguyễn Thị Thanh K, bà Nguyễn Thị Thanh T3 có nghĩa vụ trả cho anh T thửa đất số 572, diện tích 2.074,9m² tọa lạc khu phố M, phường N, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và chi phí đo đạc.

Bị đơn ông Nguyễn Khắc C, ông Nguyễn Khắc N, ông Nguyễn Khắc S, ông Nguyễn Khắc T1, bà Nguyễn Thị Thanh T5, bà Nguyễn Thị Thanh N1, bà Nguyễn Thị Thanh H1, bà Nguyễn Thị Thanh T3, bà Nguyễn Thị Thanh K, có đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Quốc C1 trình bày:

Bị đơn ông Nguyễn Khắc C, ông Nguyễn Khắc N, ông Nguyễn Khắc S, ông Nguyễn Khắc T1, bà Nguyễn Thị Thanh T5, bà Nguyễn Thị Thanh N1, bà Nguyễn Thị Thanh H1, bà Nguyễn Thị Thanh T3, bà Nguyễn Thị Thanh K là con ruột của ông Nguyễn Khắc N2, sinh năm 1924, chết năm 1974 và bà Phan Thị D, sinh năm 1937, chết năm 2017.

Nguồn gốc thửa đất tranh chấp trước đây là do ông N2, bà D mua lại của ông Nguyễn Thanh H2 vào năm 1993. Nguồn gốc đất của ông H2 là do ông H2 mua lại của ông Nguyễn Thành P, bà Đặng Ngọc M1 vào năm 1992. Lúc hai bên mua bán thì chỉ làm văn bản viết tay, ông P có đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho ông H2 giữ. Khi ông H2 bán lại cho bà D thì ông H2 có giao lại cho bà D giấy mua bán đất viết tay giữa ông H2 với ông P, bà M1 và bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông P. Ông H2 giao đất cho bà D sử dụng kể từ thời điểm mua là năm 1993 cho đến hiện nay. Việc mua bán đất giữa bà D với ông H2 thì có ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Bé S1, ông Nguyễn Châu D1, bà Nguyễn Thị H4, ông Nguyễn Văn N3, ông Huỳnh Ngọc S2, ông Nguyễn Văn C2, ông Nguyễn Thành T4, ông Nguyễn Thanh B, ông Huỳnh Văn P1, bà Nguyễn Thị M2, bà Nguyễn Thị Thanh T5, ông Nguyễn Văn M3, ông Phan Văn L, những người này biết việc mua bán đất này do quá trình giao tiếp nghe nói lại chứ không trực tiếp chứng kiến ông H2 và bà D giao dịch mua bán đất, cũng không có thấy việc ông H2 và bà D viết giấy tay mua bán đất hay giao nhận vàng giữa bà D, ông H2.

Đến năm 2015 thì bà D ra Ủy ban nhân dân xã N làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận và có gặp ông Nguyễn Văn L1 (cán bộ địa chính xã) và nộp cho ông L1 hồ sơ gồm: giấy mua bán đất viết tay giữa ông P, bà M1 với ông H2; giấy mua bán đất viết tay giữa ông H2 với bà D, ông N2; 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông P đứng tên; giấy tờ tùy thân của bà D. Lúc giao nhận thì ông L1 không làm biên bản giao nhận. Sau đó khoảng hai năm sau thì bà D liên hệ với ông L1 thì ông L1 nói là làm thất lạc hồ sơ, bà D cũng không có khiếu nại gì hết và để đến khi bà D chết và đến nay.

Đến khi nhận được Thông báo thụ lý của Tòa án thì bị đơn mới biết là nguyên đơn đã được cấp giấy. Gia đình bà D cũng không có liên hệ Ủy ban để làm thủ tục cấp giấy. Bị đơn và nguyên đơn có thỏa thuận với nhau là nguyên đơn làm thủ tục thừa kế sang tên cho ông M sau đó ông M sang tên lại cho bà D, nhưng sau đó thì ông M tự làm khi nào bị đơn không biết.

Phần đất tranh chấp hiện tại do các con bà D cho ông Nguyễn Thành T4 thuê để nuôi cá vào đầu năm 2017 đến nay, hai bên có làm hợp đồng thuê đất. Hiện nay, đất đó do ông T4 sử dụng để nuôi cá kiểng để kinh doanh. Thời hạn thuê đến ngày 01/10/2023 sẽ kết thúc.

Nay bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Hoàng T. Bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất là thửa số 572, diện tích 2.074,9m² tọa lạc khu phố M, phường N, thị xã C, tỉnh Tiền Giang là tài sản của ông Nguyễn Khắc N2, sinh năm 1938 (đã chết năm 1974) và bà Phan Thị D, sinh năm 1937 (chết năm 2017); ông C, ông N, ông S, ông T1, bà T5, bà N1, bà H1, bà T3, bà K là đồng sở hữu đối với tài sản nói trên.

Bị đơn ông Nguyễn Thanh H2 trình bày:

Trước đây năm 1991 thì ông Nguyễn Thành P bán một phần đất cho ông Nguyễn Tiến H3 và một phần đất cho ông diện tích khoảng 2.000m², sau đó ông H3 bán lại cho ông Nguyễn Thành T4 phần đất mà ông H3 đã mua của ông P đất tọa lạc tại khu phố M, phường N với giá 15 chỉ vàng 24Kr, lúc mua hai bên có làm giấy tay mua bán đất, gia đình ông P có biết việc mua bán đất này, sau đó ông P có giao cho ông bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông P đứng tên cho ông giữ.

Sau khi quản lý sử dụng đất đến khoảng năm 1992 thì ông bán phần đất đã mua của ông P cho bà Phan Thị D với giá là 25 chỉ vàng 24Kr, khi mua bán thì hai bên có làm giấy tay mua bán đất. Lúc mua đất thì bà D cũng biết là phần đất này của ông mua của ông P. Lúc bán đất cho bà D thì ông chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi bà D mua thì ông giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông P và giấy mua bán đất giữa ông và ông P cho bà D giữ. Ông P có biết việc ông bán đất cho bà D. Lúc mua đất của ông P thì ông cũng không nghĩ tới việc yêu cầu ông P lập thủ tục sang tên phần đất cho ông. Từ lúc mua đất đến nay thì bà D cũng không liên lạc với ông về thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông bán cho bà D. Ông cũng không biết bà D có được cấp giấy chưa. Chỉ đến khi ông Nguyễn Thành T4 liên hệ làm thủ tục sang tên thì mới biết tất cả giấy tờ mua bán đất giữa ông P với ông, giữa ông với bà D, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông P mà bà D đã gửi ở Ủy ban nhân dân xã đều bị thất lạc. Sau đó thì gia đình ông P làm thủ tục thừa kế phần đất của ông P lại cho ông M đứng tên, sau khi ông M đứng tên quyền sử dụng đất thì ông M có hứa là sẽ làm thủ tục sang tên cho bà D và các con của bà D nhưng ông M không thực hiện mà làm thủ tục tặng cho lại cho anh T là con ông M. Hiện nay các con của bà D vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện phần đất là ông Nguyễn Thành T4 đang quản lý sử dụng từ năm 2017 đến nay do ông T4 thuê lại của các con bà D.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông không đồng ý, vì đất này ông mua lại của ông P chứ không phải do ông thuê của ông P, ông bán lại cho bà D vì đất ở đó không cất nhà được ông bán lại bà D để mua phần đất khác ở, đất của bà D thì liền kề với phần đất ông mua của ông P. Ông yêu cầu gia đình ông M làm thủ tục chuyển nhượng sang tên phần đất mà ông bán cho bà D.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng M trình bày:

Nguồn gốc đất là của ông P, ông P có bán một phần đất cho ông H3, sau đó ông H3 bán lại cho ông T4. Phần diện tích còn lại thì ông P cho ông H2 thuê

chứ không bán. Đến khi làm thủ tục thừa kế để ông đứng tên phần đất của ông P thì gia đình mới biết là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị mất. Việc bán đất giữa ông P với ông H3 thì gia đình ông có biết, nhưng việc ông H3 bán lại đất cho ông T4 thì đến khi làm thủ tục cấp giấy đất lại cho ông đứng tên thì gia đình mới biết. Ông P chỉ nói với gia đình là cho ông H2 thuê lại phần đất đó nên lúc ông H2 đến canh tác thì gia đình không có ý kiến gì. Việc bà D canh tác sử dụng phần đất đó gia đình cũng không biết. Đến tháng 9/2019 khi anh T liên hệ ông H2 yêu cầu giao lại đất thì mới biết ông H2 giao đất cho gia đình bà D sử dụng. Ông T4 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 573 rồi. Còn thửa 572 lúc ông M làm thủ tục tặng cho anh T thì gia đình bà D yêu làm thủ tục chuyển nhượng phần đất này cho gia đình bà D nhưng ông không đồng ý vì không có bán cho bà D. Hiện phần đất thửa 572 này do ông Nguyễn Thành T4 đang quản lý, sử dụng.

Nay đối với yêu cầu của nguyên đơn ông đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn, còn đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành T4 trình bày:

Ông thuê đất từ bà Nguyễn Thị Thanh K, khi thuê thì có làm Hợp đồng thuê đất, trong hợp đồng thuê chỉ ghi là thuê phần diện tích 2.000m² đất tọa lạc tại khu phố M, phường N, thị xã C, tỉnh Tiền Giang mục đích thuê là để ông T4 nuôi cá cảnh. Khi đó bà Nguyễn Thị Thanh K là người quản lý, canh tác, sử dụng và cho ông T4 thuê. Khi làm hợp đồng thuê thì ngoài ông T4 và bà K thì không còn ai chứng kiến nhưng hàng xóm xung quanh đều biết việc cho thuê này. Thuê lần đầu vào ngày 01/10/2017 thời hạn thuê là 03 năm đến ngày 01/10/2019, với giá thuê là 4.000.000 đồng/năm, thanh toán tiền thuê sau vụ đông xuân hàng năm. Thuê lần thứ hai là vào ngày 01/10/2019 thời gian thuê là 05 năm đến ngày 01/10/2023, với giá thuê là 4.000.000 đồng/năm, thanh toán tiền thuê sau vụ đông xuân hàng năm. Hàng năm sau vụ đông xuân thì bà K là người trực tiếp đến nhận tiền thuê đất. Ông T4 quản lý và sử dụng phần đất thuê đó từ ngày 01/10/2017 cho đến nay. Theo như ông T4 biết thì phần đất trên trước đây là của gia đình của bà K, sau này gia đình của bà K mới giao lại cho bà K quản lý, sử dụng.

Đối với phần đất hiện ông đang thuê thì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn thì ông không có ý kiến gì.

Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2023/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ các điều 147, 271, 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 5, Điều 100 và Điều 170 Bộ Luật Đất đai; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Thanh H2, ông Nguyễn Khắc C, ông Nguyễn Khắc N, ông Nguyễn Khắc T1, bà Nguyễn Thị Thanh T5, bà Nguyễn Thị Thanh N1, bà Nguyễn Thị Thanh H1, bà Nguyễn Thị Thanh K, bà Nguyễn Thị Thanh T3 có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Hoàng T quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 572, diện tích 2.074,9m² tọa lạc khu phố M, phường N, thị xã C, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS04933 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 25/02/2019 và anh Nguyễn Hoàng T được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã C ký xác nhận ngày 18/6/2019. Có tứ cận như sau:

- + Phía Bắc giáp ông Nguyễn Văn M3, ông Nguyễn Văn C2;
- + Phía Đông giáp ông Huỳnh Văn P1;
- + Phía Tây giáp bà Nguyễn Thị Thanh T5;
- + Phía Nam giáp ông Nguyễn Thành T4.

Có kèm theo sơ đồ đo đạc ngày 04 tháng 7 năm 2022.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Khắc C, ông Nguyễn Khắc N, ông Nguyễn Khắc S, ông Nguyễn Khắc T1, bà Nguyễn Thị Thanh T5, bà Nguyễn Thị Thanh N1, bà Nguyễn Thị Thanh H1, bà Nguyễn Thị Thanh T3, bà Nguyễn Thị Thanh K về yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất là thửa số 572, diện tích 2.074,9m² tọa lạc khu phố M, phường N, thị xã C, tỉnh Tiền Giang là tài sản của ông Nguyễn Khắc N2, sinh năm 1938 (đã chết năm 1974) và bà Phan Thị D, sinh năm 1937 (chết năm 2017) và ông C, ông N, ông S, ông T1, bà T5, bà N1, bà H1, bà T3, bà K là đồng sở hữu đối với tài sản nói trên.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ thi hành án của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 11/9/2023, người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn ông Nguyễn Khắc C, ông Nguyễn Khắc N, ông Nguyễn Khắc S, ông Nguyễn Khắc T1, bà Nguyễn Thị Thanh T5, bà Nguyễn Thị Thanh N1, bà Nguyễn Thị Thanh H1, bà Nguyễn Thị Thanh T3, bà Nguyễn Thị Thanh K là ông Nguyễn Quốc C1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn tuyên chấp nhận yêu cầu phản tố.

Ngày 12/9/2023, bị đơn ông Nguyễn Thanh H2 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn ông Nguyễn Thanh H2 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; ông Nguyễn Quốc C1 vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các bị đơn ông Nguyễn Khắc C, ông Nguyễn Khắc N, ông Nguyễn Khắc S, ông Nguyễn Khắc T1, bà Nguyễn Thị Thanh T5, bà Nguyễn Thị Thanh N1, bà Nguyễn Thị Thanh H1, bà Nguyễn Thị Thanh T3, bà Nguyễn Thị Thanh K: xác định phần đất tranh chấp khi cấp quyền sử dụng đất cho ông P thì mục đích sử dụng đất là đất nông nghiệp; việc mua bán đất giữa ông H2 và ông P là có thật, thực tế đã có sự chuyển giao quyền sử dụng đất giữa ông P và ông H2; từ đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung kháng cáo: nhận thấy án sơ thẩm đã thu thập đầy đủ các tài liệu, chứng cứ; qua diễn biến phiên tòa thể hiện gia đình bà D đã sử dụng đất ổn định từ năm 1992, phía nguyên đơn không có tranh chấp; vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của các bị đơn, sửa bản án sơ thẩm.

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định quan hệ tranh chấp đúng quy định và đúng thẩm quyền giải quyết.

Đơn kháng cáo của Nguyễn Quốc C1, Nguyễn Thanh H2 nộp còn trong thời hạn và hợp lệ, đúng quy định pháp luật nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung xét kháng cáo của ông H2 và ông C1:

Quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự cũng như người làm chứng cùng thống nhất: nguồn gốc phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 572, diện tích 2.074,9m², tọa lạc khu phố M, phường N, thị xã C, tỉnh Tiền Giang có nguồn gốc của ông nội nguyên đơn là Nguyễn Thành P chết ngày 13/11/2003, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN 00755 ngày 22/11/1995; bị đơn Nguyễn Thanh H2 là người trực tiếp sử dụng đất từ năm 1992, sau đó bà Phan Thị D sử dụng đất đến nay; hiện tại, bà D mất nên các con bà cho ông Nguyễn Thành T4 thuê đất; quá trình bị đơn sử dụng đất cũng như con bà D cho ông T4 thuê đất, gia đình ông P không ngăn cản; ông Nguyễn Hoàng M cũng như anh Nguyễn Hoàng T không trực tiếp sử dụng thửa đất 572 nói trên từ trước tới nay.

Tuy vậy, các bên không thống nhất ở những nội dung sau: theo nguyên đơn Nguyễn Hoàng T, nguồn gốc thửa đất 572 được tách ra từ thửa 568, diện tích 4.138,3m², thuộc quyền sử dụng của ông nội anh là Nguyễn Thành P. Năm 1995, ông nội anh chuyển nhượng ½ thửa đất 568 cho ông Nguyễn Tiến H3, sau

đó ông H3 chuyển nhượng lại cho em là Nguyễn Thành T4, diện tích chuyển nhượng là 2.000m². Phần còn lại, ông P cho ông H2 thuê nên ông H2 sử dụng đất là do thuê của ông nội anh. Anh biết gia đình bà D sử dụng đất cũng như sau này cho ông T4 thuê đất nhưng không biết ông H2 chuyển nhượng đất cho bà D.

Theo các bị đơn, nguồn gốc thửa đất 572 do ông H2 sử dụng và sau này là bà D và các con sử dụng là do ông H2 nhận chuyển nhượng từ ông P vào năm 1991 với giá 15 chỉ vàng 24Kr, đến năm 1992 thì chuyển nhượng lại cho bà D 25 chỉ vàng 24Kr. Các giao dịch trên đều làm giấy tay và khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông P đã giao Giấy chứng nhận này cho ông H2 đi làm thủ tục sang tên. Khi chuyển nhượng cho bà D, ông H2 đã giao toàn bộ các giấy tờ này cho bà D để bà D làm thủ tục chuyển nhượng. Theo các bị đơn, sau đó bà D đã giao toàn bộ các giấy tờ gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông P vào năm 1995; hai bản giấy tay mua bán đất giữa ông P và ông H2, giữa ông H2 và bà D cho ông Nguyễn Văn L1 (cán bộ địa chính phường N) để ông L1 làm thủ tục nhưng ông L1 đã làm thất lạc.

Xét thấy, nguyên đơn cho rằng cho ông H2 thuê đất nhưng hoàn toàn không có căn cứ chứng minh có giao dịch này như hợp đồng thuê đất, việc nhận tiền thuê đất hàng năm. Đồng thời, lời trình bày của nguyên đơn mâu thuẫn với lời trình bày của bà Đặng Ngọc M1, vợ ông Nguyễn Thành P. Tại Biên bản ghi lời khai ngày 14/6/2023 của Tòa án nhân dân thị xã C (bút lục 321-323), bà M1 xác định, vợ chồng bà có phần đất tại phường N, diện tích khoảng 04 công; khi còn sống, bà nghe ông P nói cho ông H2 làm phần đất này không lấy tiền, không biết có cho thuê hay không, ông P không nói cho bà nghe việc cho ông H2 thuê đất, bà cũng không biết ai là người đang sử dụng đất cũng như không biết việc tranh chấp đất giữa cháu nội bà với ông H2 và các con bà D. Như vậy, trước khi làm thủ tục thừa kế thửa đất 568 cho ông Nguyễn Hoàng M vào năm 2018 (bút lục 136-163), thì thửa đất này là tài sản chung của vợ chồng ông P nhưng bản thân bà M1 là chủ sử dụng đất hợp pháp lại xác định không biết có việc thuê đất giữa ông P và ông H2. Mặt khác, thời điểm ông P còn sống, các bên cũng thừa nhận, việc sử dụng đất của ông H2 cũng như gia đình bà D hoàn toàn không có tranh chấp hay khiếu nại từ phía gia đình ông P. Mặc dù ông Nguyễn Văn L1 không thừa nhận có việc nhận các giấy tờ trong đó có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông P, để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà D nhưng ông cũng thừa nhận, *“...bà D có hỏi thăm miệng ông về tiền sang tên đất. Bà có mua đất của ông P nhưng chưa có sang bộ...”* (Biên bản lấy lời khai ngày 21/12/2022, bút lục 272-274).

Mặc dù bà Nguyễn Thị Thanh T5, con bà Phan Thị D xác định bà có ký tên vào Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 23/10/2018 khi làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hoàng M (bút lục 153) nhưng căn cứ vào quá trình sử dụng đất nêu trên cho thấy khi còn sống, ông Nguyễn Thành P chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Thanh H2, sau đó ông H2 chuyển nhượng cho bà D là có thật. Theo bà T5, bà ký tên vào văn bản trên là do ông M hứa làm thủ tục sang tên cho gia đình bà nhưng không thực hiện.

Tuy việc ông Nguyễn Thanh H2 cũng như bà Phan Thị D nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 572 không đúng trình tự, thủ tục quy định nhưng các bị đơn đã có quá trình chiếm hữu thửa đất trên ngay tình, công khai liên tục trên 30 năm theo quy định tại Điều 180, Điều 182, Điều 183 của Bộ luật Dân sự và không có tranh chấp nên có cơ sở xác lập quyền sử dụng đất đối với thửa đất 572 theo quy định tại Điều 236 của Bộ luật Dân sự. Nguyên đơn được cấp quyền sử dụng đất vào năm 2019, trong khi bị đơn đã có quá trình sử dụng đất lâu dài, ổn định, không tranh chấp là trái với quy định tại Điều 99, Điều 100, Điều 101 Luật Đất đai vì ông Nguyễn Hoàng M cũng như anh Nguyễn Hoàng T không phải là người trực tiếp sử dụng đất ổn định từ trước đến nay; bởi lẽ trường hợp sử dụng đất của bị đơn được xác định là sử dụng đất ổn định lâu dài theo quy định tại Điều 21 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Đồng thời, vào thời điểm làm thủ tục thửa kế thửa đất 568 vào năm 2018 (trong đó có một phần là thửa 572 sau này) thì phần đất thuộc thửa 572 không còn là di sản của ông P. Bởi lẽ, căn cứ vào điểm b.3, tiểu mục 2.2, mục 2 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004, Tòa án công nhận hợp đồng trong trường hợp bên nhận chuyển nhượng đã đầu tư sản xuất trên đất đó. Thời điểm cấp quyền sử dụng phần đất tranh chấp vào ngày 28/02/2019 cho ông M và sau đó vào ngày 17/5/2019 cho anh T thì quyền sử dụng đất thửa 572 đã được xác lập cho bà D. Bà D chết nên các con của bà có quyền hưởng thừa kế đối với thửa đất này. Do đó, nguyên đơn yêu cầu các bị đơn trả thửa đất 572 nói trên là không có căn cứ pháp luật.

Từ phân tích trên, cần chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã C.

[3] Về án phí:

Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận.

Bị đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận.

Do kháng cáo của bị đơn được chấp nhận nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Xét ý kiến và đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các bị đơn ông C, ông N, ông S, ông T1, bà T5, bà N1, bà H1, bà T3, bà K là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về ý kiến và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 147, Điều 148, Điều 271, Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 5, Điều 100, Điều 170 Luật Đất đai;

Căn cứ Điều 26, Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thanh H2.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Quốc C1 là đại diện theo ủy quyền của các ông bà Nguyễn Khắc C, Nguyễn Khắc N, Nguyễn Khắc S, Nguyễn Khắc T1, Nguyễn Thị Thanh T5, Nguyễn Thị Thanh N1, Nguyễn Thị Thanh H1, Nguyễn Thị Thanh K, Nguyễn Thị Thanh T3.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2023/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Thanh H2, ông Nguyễn Khắc C, ông Nguyễn Khắc N, ông Nguyễn Khắc S, ông Nguyễn Khắc T1, bà Nguyễn Thị Thanh T5, bà Nguyễn Thị Thanh N1, bà Nguyễn Thị Thanh H1, bà Nguyễn Thị Thanh K, bà Nguyễn Thị Thanh T3 có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Hoàng T quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 572, diện tích 2.074,9m² tọa lạc tại khu phố M, phường N, thị xã C, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS04933 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 25/02/2019, điều chỉnh trang IV tặng cho anh Nguyễn Hoàng T ngày 18/6/2019.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, xác định phần đất thuộc thửa đất số 572, diện tích 2.074,9m², loại đất trồng lúa, tại khu phố M, phường N, thị xã C, tỉnh Tiền Giang, thuộc quyền sử dụng của các ông bà Nguyễn Khắc C, Nguyễn Khắc N, Nguyễn Khắc S, Nguyễn Khắc T1, Nguyễn Thị Thanh T5, Nguyễn Thị Thanh N1, Nguyễn Thị Thanh H1, Nguyễn Thị Thanh T3, Nguyễn Thị Thanh K (vị trí tứ cận phần đất có sơ đồ kèm theo).

Các ông bà gồm: ông Nguyễn Khắc C, ông Nguyễn Khắc N, ông Nguyễn Khắc S, ông Nguyễn Khắc T1, bà Nguyễn Thị Thanh T5, bà Nguyễn Thị Thanh N1, bà Nguyễn Thị Thanh H1, bà Nguyễn Thị Thanh T3, bà Nguyễn Thị Thanh K được quyền đăng ký kê khai quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 572 theo quy định.

Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

3. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: nguyên đơn Nguyễn Hoàng T phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006748 ngày 13/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã C nên anh T còn phải nộp tiếp 300.000 đồng tiền án phí.

Hoàn lại ông Nguyễn Khắc C, ông Nguyễn Khắc N, ông Nguyễn Khắc S, ông Nguyễn Khắc T1, bà Nguyễn Thị Thanh T5, bà Nguyễn Thị Thanh N1, bà Nguyễn Thị Thanh H1, bà Nguyễn Thị Thanh T3, bà Nguyễn Thị Thanh K số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0007034 ngày 07/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã C.

- Án phí phúc thẩm:

Hoàn lại ông Nguyễn Thanh H2 số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0018674 ngày 12/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã C.

Hoàn lại ông Nguyễn Quốc C1 số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0018675 ngày 12/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã C.

4. 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 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.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND thị xã C;
- CCTHADS thị xã C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đỗ Thị Minh Nguyệt