

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 91/2023/DS-PT

Ngày: 28/02/2023

V/v tranh chấp “Quyền sử dụng đất,
hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng
đất và hợp đồng chuyển nhượng
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 **Nguyễn Ái Đoan**

Các Thẩm phán:

Bà Trương Thị Tuyết Linh

Ông Trần Văn Đạt

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Thúy Phương** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà **Hà Ngọc Thư Trúc** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21 và ngày 28 tháng 02 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử Phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 291/2022/TLPT-DS ngày 9 tháng 11 năm 2022 về tranh chấp “*Quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 150/2022/DS-ST ngày 6 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 361/2022/QĐ-PT ngày 17 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Lưu Thị H, sinh năm 1935 (chết năm 2021).

Địa chỉ: số G, đường P, khu phố C, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Lưu Thị H

1. Võ Thị Kim C, sinh năm 1955 (Vắng mặt).

Địa chỉ: 3 Đ, phường A, quận A, thành phố Hồ Chí Minh.

2. Võ Thị Kim H1, sinh năm 1977 (Vắng mặt).

Địa chỉ: số C, đường N, khu phố C, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

3. Võ Hồng H2, sinh năm 1967 (Vắng mặt).

Địa chỉ: số G, đường P, khu phố C, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

4. Võ Thị Kim S, sinh năm 1959 (chết)

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Võ Thị Kim S: Hà Tuấn K – sinh năm 1992 (Vắng mặt).

Địa chỉ: số G, đường P, khu phố C, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà C, bà H1, ông H2, anh K là Cổ Cẩm Q, sinh năm 1957 (Có mặt).

Địa chỉ: khu phố E, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trần Ngọc Q1 – Văn phòng luật sư Phạm Thị Kim T, Đoàn luật sư tỉnh T (Có mặt).

Bị đơn:

1. Lê Đạt R, sinh năm 1934 (Vắng mặt).

2. Đặng Thị Mỹ D, sinh năm 1975 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Khu phố C, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện ủy quyền của ông R, chị D: Bà Hồ Thị N, sinh năm 1976 (Có mặt).

Địa chỉ: H, Ô, khu A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị D: Luật sư Dương Thị Kim L – Văn phòng L2, Đoàn luật sư tỉnh T (Có mặt).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Nguyễn Văn T1, sinh năm 1973 (Vắng mặt).

Trú tại: số A, Đường Đ, phường F, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

2. Đặng Thị B, sinh năm 1944 (chết năm 2020);

Trú tại: khu phố C, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Đặng Thị B.

- Dư Thị Mỹ Á, sinh năm 1961 (Vắng mặt).

Địa chỉ: H Khu phố B, phường D, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

- Dư Thị Kim N1, sinh năm 1963 (Vắng mặt).

Địa chỉ: F khu phố B, P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

- Lê Minh T2, sinh năm 1966 (Vắng mặt).

Địa chỉ: ấp B, xã V, huyện V, tỉnh Kiên Giang.

- Lê Thị N2, sinh năm 1968 (Vắng mặt).

Địa chỉ: A, N, N, thành phố B, tỉnh Bến Tre

- Lê Trung C1, sinh năm 1972 (Vắng mặt).

Địa chỉ: B P, P, thành phố B, tỉnh Bến Tre

- Lê Đạt R, sinh năm 1934 (Vắng mặt).

- Đặng Thị Mỹ D, sinh năm 1975 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Khu phố C, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện ủy quyền của ông R, chị D: Bà Hồ Thị N - sinh năm 1976 (Có mặt).

Địa chỉ: H, Ô, khu A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3. Đặng Anh H3, sinh năm 1995 (Vắng mặt).

Trú tại: khu phố C, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện ủy quyền của anh T1, anh H3: Bà Hồ Thị N, sinh năm 1976 (Có mặt).

Địa chỉ: số H, Ô, khu A, Thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

4. Ủy Ban Nhân Dân Huyện G, Tỉnh Tiền Giang;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Thanh B1, chủ tịch UBND huyện G, tỉnh Tiền Giang (Vắng mặt).

5. Bùi Minh E, sinh năm 1977 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số C T, phường I, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

6. Võ Thị Kim H1, sinh năm 1957 (Vắng mặt).

Trú tại: C, Nguyễn Thị B2, khu phố C, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Cổ Cẩm Q, sinh năm 1957 (Có mặt).

Địa chỉ: khu phố E, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

7. Lê Tấn T3, sinh năm 1956 (Vắng mặt).

Trú tại: C, Nguyễn Thị B2, khu phố C, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo:* Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Cổ Cẩm Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn cụ Lưu Thị H trình bày: Nguồn gốc phần đất tranh chấp ở thửa số 9, tờ bản đồ số 25, diện tích 734,5 m² loại đất ở và đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại Ấp T (khu phố C), thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00225 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 27/8/2010 cho ông Nguyễn Văn T1 và bà Đặng Thị Mỹ D

đứng tên là của cha chồng cụ H là cụ Võ Văn M để lại cho cụ H. Vào khoảng năm 1978, cụ Nguyễn Thị T4 sinh năm 1912 là mẹ của ông Lê Đạt R nằm trong diện giải tỏa để xây dựng trụ sở Công an huyện G, khi giải tỏa chính quyền có bồi thường số tiền là 2.000.000 đồng và 01 mảnh đất khác để tái định cư tại lộ Xe Be, tuy nhiên do lúc bấy giờ đường lộ Xe Be còn hoang vắng nên cụ T4 không nhận đất mà về cất nhà trên phần đất vườn của cụ H ở ấp P, xã V để ở cùng các con của cụ T4. Đến năm 1980, cụ Nguyễn Thị T4 muốn về ở với con gái út là Lê Thị T5 nên ông Lê Tấn T3 là chồng của bà Võ Thị Kim H1, con rể cụ H và là cháu nội của cụ T4 muốn phụng dưỡng cụ T4 nên có gọi cụ T4 về ở trên phần đất này được sự đồng ý của cụ H, hai bên chỉ nói miệng chứ không có lập biên bản gì thể hiện cụ H cho đất bà T4 ở nhờ, tuy nhiên các con cụ T4 là ông Lê Thành C2, Lê Thị T6, Lê Thị T5, dâu cụ T4 là Mai Thị Ở và Huỳnh Thị T7 đều biết, ông Lê Tấn T3 là người đứng ra cất nhà cho cụ T4, lúc đó chỉ có cụ T4 ở. Đến năm 1988, ông Lê Đạt R về ở chung với cụ T4 trên phần đất này. Năm 1995, cụ T4 chết. Khi cụ T4 chết, cụ H thấy hoàn cảnh gia đình ông R rất khó khăn nên không đòi đất lại, vẫn để cho gia đình ông R tiếp tục ở trên phần đất này. Cụ H không biết việc ông R đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như sau đó đã chuyển phần đất nêu trên cho con gái và con rể ông R là anh T1 và chị D. Từ năm 1980 đến khi kiện tại tòa, cụ H chưa lần nào đặt vấn đề đòi lại đất nêu trên với ông R hoặc gia đình ông R vì cụ H nghĩ sẽ cho ông R ở đến cuối đời thì sẽ đòi lại. Gần đây, cụ H thấy chị D có nhu cầu bán đất nên bà mới biết phần đất nêu trên chị D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, cụ H có 01 phần đất tranh chấp ranh đất với đất của bà Lê Thị T8 (nay đã chết) ở phía Nam cho nên trước nay phần đất của cụ H không được chính quyền xem xét cấp giấy và phần đất của ông Lê Đạt R giáp ranh với phần đất nêu trên của cụ H nhưng lại được Ủy ban nhân dân thị trấn xem xét phê duyệt đề nghị Ủy ban huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng. Nay cụ H yêu cầu Tòa án công nhận phần đất có diện tích 734,5m² thuộc thửa số 9, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại khu phố C, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang hiện do bà Đặng Thị Mỹ D và ông Nguyễn Văn T1 đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00225, do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 27/8/2010 là đất của cụ H, yêu cầu ông Lê Đạt R và chị Đặng Thị Mỹ D cùng các thành viên trong hộ khẩu trả lại phần đất nêu trên. Đồng thời, yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chị D, anh T1 đứng tên đối với phần đất tranh chấp nêu trên vì phần đất này là của cụ H chứ không phải của cụ T4 hay ông R, bà B2 nên ông R, bà B2 không có quyền tặng cho chị D và anh T1.

Bị đơn Lê Đạt R, Đặng Thị Mỹ D cùng trình bày: Năm 1978, nhà nước có nhu cầu xây dựng trụ sở công an huyện G nên có giải tỏa 05 hộ trong đó có hộ cụ Nguyễn Thị T4, cụ T4 không có nhận tiền hỗ trợ đền bù như nguyên đơn trình bày nên chính quyền đã đứng ra vận động cụ H, cụ thể lúc đó là ông chỉ huy trưởng ban chỉ huy quân sự huyện G là người đã trực tiếp đứng ra vận động cụ H nhường lại phần đất trên cho cụ T4 và được sự đồng ý của cụ H. Như vậy, phần đất đang tranh chấp diện tích 734,5m² thuộc thửa số 9, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại khu phố C, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang có nguồn gốc từ cụ H nhưng cụ H đã đồng ý nhường lại cho cụ T4 theo chính sách quản lý đất đai của nhà nước tại thời điểm này, cụ T4 được ở trên phần đất này và được chính quyền địa phương đồng ý. Sau đó, cụ T4 cất nhà ở trên phần đất này, trong quá trình sử dụng thì cụ T4 có kê khai thuế, sau này ông R và chị D đều có đăng ký kê khai thuế. Ông R, bà B2 cũng có đi đăng ký kê khai đất đai theo chính sách đất đai của nhà nước, cụ thể vào năm 2001, ông R và bà B2 có đi đăng ký kê khai đối với thửa đất nêu trên nhưng hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này vào năm 2001 cho ông R chưa hoàn chỉnh nên ông R chưa được cấp giấy. Đến năm 2006, ông Lê Đạt R và bà Đặng Thị B làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận đối với phần đất nêu trên cho ông R, bà B dưới hình thức cấp lần đầu. Đến năm 2010, ông R, bà B tặng cho phần đất trên cho anh T1, chị D. Do phần đất trên là có 01 phần là đất nông nghiệp, gia đình ông R thuộc diện hộ nghèo nên được miễn thuế. Từ năm 1980 cụ T4 cất nhà ở cho đến khi cụ H kiện tại tòa thì cụ H chưa lần nào đặt vấn đề với ông R hoặc gia đình ông R về việc đòi lại phần đất nêu trên, lúc đầu, cụ T4 cất nhà ở dạng nhà nhỏ, thô sơ, sau đó ông R có sửa nhà, trồng cây mới trên đất, chặt cây dừa lão, cải tạo đất nhưng cụ H không có ý kiến gì. Sau đó, phía bên gia đình ông T3 tiến hành xây hàng rào để phân ranh giới, hai bên cũng không có tranh chấp. Việc ông R cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ H có biết bởi vì giai đoạn ông R, bà B làm thủ tục kê khai đất và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2000, 2001 thì mọi người xung quanh ai cũng biết nên cụ H cũng biết. Hiện nay, do nhà nước làm con đường Nguyễn Thị B2 đi ngang qua phần đất tranh chấp nên đất tăng giá vì vậy cụ H muốn đòi lại. Đất của ông R được cấp giấy đang tranh chấp không tiếp giáp với phần đất tranh chấp ranh giữa cụ H và cụ Lê Thị T8 (đã chết) nên việc ông R được chính quyền xem xét cấp giấy là đúng. Hiện nay, do ông R, bà B2 đã già yếu, chị D muốn có điều kiện chăm sóc ông bà tốt hơn nên muốn bán phần đất nêu trên để rước ông R, bà B2 về Bến Tre chăm sóc nên vợ chồng chị D đã thỏa thuận bán phần đất nêu trên cho anh Bùi Minh E vào tháng 10/2018 và đã nhận tiền cọc 200.000.000 đồng. Nay, bị đơn không

đồng ý theo yêu cầu kiện và kiện bổ sung của nguyên đơn vì phần đất này ông R cũng như chị D là người sử dụng đất hợp pháp, được chính quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không có ý kiến về việc anh Bùi Minh E có yêu cầu kiện độc lập và đã rút đơn khởi kiện yêu cầu độc lập với lý do hai bên tự thỏa thuận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn T1 trình bày: Anh T9 là chồng của chị D, là con rể của ông Lê Đạt R. Năm 2010, vợ chồng anh được ông Lê Đạt R và bà Nguyễn Thị Bảy t cho phần đất diện tích 734,5m² thuộc thửa số 9, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại khu phố C, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00225, do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 27/8/2010. Nay anh không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì cho rằng anh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên là hợp pháp, anh không có ý kiến về việc anh Bùi Minh E có yêu cầu kiện độc lập và đã rút đơn khởi kiện yêu cầu độc lập. Ngoài ra không còn yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đặng Anh H3 trình bày: Hiện nay gia đình anh H3 là người đang trực tiếp quản lý sử dụng đất và không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện và kiện bổ sung của nguyên đơn, không có ý kiến về việc anh Bùi Minh E có yêu cầu kiện độc lập và đã rút đơn khởi kiện yêu cầu độc lập. Ngoài ra không còn yêu cầu gì khác.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Đặng Thị B là bà Dư Thị Á, Dư Thị Kim N1, Lê Minh T2, Lê Thị N2, Lê Trung C1 trình bày: các ông bà là con của ông Lê Đạt R và bà Đặng Thị B, các ông bà không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của cụ Lưu Thị H yêu cầu Tòa án nhân dân công nhận phần đất có diện tích 734,5m², thuộc thửa số 9, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại khu phố C, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang cho cụ Lưu Thị H. Các ông bà cũng không đồng ý đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện G đã cấp cho ông Nguyễn Văn T1 và bà Đặng Thị Mỹ D đối với phần đất trên. Các ông bà đồng ý với ý kiến của ông Lê Đạt R và bà Đặng Thị Mỹ D. Các ông bà cam kết không khiếu nại hay tranh chấp gì về sau. Những lời khai của các ông bà là sự thật, nếu sai xin chịu trách nhiệm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Bùi Minh E trình bày: Ngày 03/10/2018, anh Nguyễn Văn T1 và bà Đặng Thị Mỹ D làm hợp đồng đặt cọc nhận của anh số tiền là 200.000.000đ để chuyển nhượng phần đất diện tích 734,5m² thuộc thửa số 9, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại khu phố C, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00225, do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 27/8/2010 cho anh T1, chị D. Anh đã giao đủ số

tiền cọc trên cho anh T1, chị D nhưng đến nay anh T1, chị D chưa làm thủ tục sang tên được bởi vì phần đất trên đang bị tranh chấp. Ngày 30/01/2019, anh có đơn kiện yêu cầu độc lập là yêu cầu Tòa án buộc anh T1, chị D phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất 734,5m² thuộc thửa số 9, tờ bản đồ số 25 nêu trên. Đến ngày 14/3/2019, anh Bùi Minh E có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện độc lập, không yêu cầu tòa giải quyết tiếp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện G trình bày: Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 734,5m² thuộc thửa số 9, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại khu phố C, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang cho ông Lê Đạt R và bà Đặng Thị B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00088 ngày 13/10/2006 và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên cho chị Đặng Thị Mỹ D và anh Nguyễn Văn T1 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00225 ngày 27/8/2010 là đúng quy định pháp luật. Việc kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Đặng Thị Mỹ D thì Ủy ban nhân dân huyện G không có ý kiến gì, việc giải quyết do Tòa án quyết định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Tấn T3, trình bày: Vào khoảng năm 1978, đất cụ Nguyễn Thị T4 sinh năm 1912 là mẹ của ông Lê Đạt R và là bà nội của ông nằm trong diện giải tỏa để xây dựng trụ sở Công an huyện G, khi giải tỏa chính quyền có bồi thường số tiền là 2.000.000đ và 01 mảnh đất khác để tái định cư tại lộ Xe Be, tuy nhiên do lúc bấy giờ đường lộ Xe Be còn hoang vắng nên cụ T4 không nhận đất mà về cất nhà trên phần đất vườn của bà ở ấp P, xã V, huyện G, tỉnh Tiền Giang để ở cùng các con của bà T4. Đến năm 1980, 1982 cụ Nguyễn Thị T4 muốn về ở chợ vì cụ T4 sống ở chợ đã gần đời người rồi nên ông lúc đó mới xin mẹ vợ ông là cụ Lưu Thị H cho cất tạm căn nhà trên phần đất kế bên nhà ông để tiện việc chăm sóc và báo hiếu bà nội. Trong lúc cất nhà thì có mặt cụ Nguyễn Thị T4 cùng các con cháu là bà Huỳnh Thị T7, ông Lê Thành C2, Lê Thị T6, Lê Thị T5, dâu bà T4 là Mai Thị Ở và vợ chồng ông là bà Võ Thị Kim H1 đều biết đất này là của cụ H và cụ H cho cụ T4 ở nhờ và phía bên cụ T4 đã cam kết bằng lời nói trả lại đất cho ông khi cụ Nguyễn Thị T4 chết, vì đất ông đang ở và phần đất đang tranh chấp trước đây cụ H đã cho vợ chồng ông bằng miệng (không có giấy tờ tặng cho). Đến năm 1988, ông Lê Đạt R tự động về ở chung với cụ T4 trên phần đất này và lấy cớ để canh tác phần đất vườn tại ấp P, xã V, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Năm 1995, cụ T4 chết, lúc đó gia đình ông R rất khó khăn nên gia đình ông không đòi đất lại. Đến năm 2018, ông R cầm bằng bán đất nên mới biết ông R đã đứng tên giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất và chuyển quyền sử dụng đất cho con gái là chị D. Nay ông đồng ý theo yêu cầu kiện của cụ H vì phần đất đang tranh chấp trước đây cụ H chỉ cho ông không giấy tờ nên quyền kiện đòi lại vẫn là của cụ H, phần đất vợ chồng ông đang ở đã được chính quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Kim H1 trình bày: Vào khoảng năm 1980, đất của bà nội chồng bà là cụ Nguyễn Thị T4 sinh năm 1912, là mẹ của ông Lê Đạt R nằm trong diện giải tỏa để xây dựng trụ sở Công an huyện G, khi giải tỏa chính quyền có bồi thường số tiền là 2.000.000đ và 01 mảnh đất khác để tái định cư tại lộ Xe Be, tuy nhiên do đường lộ Xe Be còn hoang vắng nên cụ T4 không nhận đất mà về cất nhà trên phần đất vườn của bà ở ấp P, xã V để ở cùng các con của cụ T4. Phần đất mà cụ Nguyễn Thị T4 đang ở là của mẹ bà là cụ Lưu Thị H cho vợ chồng bà canh tác sinh sống nhưng do chuột cắn phá nên vợ chồng bà lên liếp trồng dừa, hiện nay có 01 số cây dừa lão trên đất tranh chấp là do vợ chồng bà trồng trước khi ông R về ở. Đến khoảng năm 1982, cụ Nguyễn Thị T4 muốn về ở chợ nên vợ chồng bà có nói là phần đất này cụ H cho vợ chồng để đem bà nội về ở tiện việc chăm sóc và báo hiếu. Lúc đó, gia đình cụ T4 và các cô chú con của cụ T4 là Huỳnh Thị T7, ông Lê Thành C2, Lê Thị T6, Lê Thị T5, dâu cụ T4 là Mai Thị Ở có hứa là nói trả lại đất cho bà Lưu Thị H. Đến năm 1988, ông Lê Đạt R tự động về ở chung với cụ T4 trên phần đất này và lấy cớ để canh tác phần đất vườn tại ấp P, xã V, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Năm 1995, cụ T4 chết, khi cụ T4 chết, lúc đó gia đình ông R rất khó khăn nên mẹ bà cho ở tạm. Đến năm 2018, ông R cầm bằng bán đất thì gia đình bà mới biết ông R có ý đồ chiếm đoạt đất và yêu cầu trả lại đất cho bà H.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 150/2022/DS-ST ngày 6 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang đã áp dụng điểm c khoản 1 Điều 217 các điều 218, 228, 235, 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 688, 697 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 236 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 49, 50 Luật Đất đai năm 2003; khoản 5 Điều 26 Luật đất đai năm 2013; Điều 2 Luật người cao tuổi; Điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 3 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 và lệ phí tòa án xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lưu Thị H, (Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Lưu Thị H gồm Võ Thị Kim C, Võ Thị Kim H1, Võ Hồng H2, Hà Tuấn K) về việc: yêu cầu công nhận phần đất có diện tích 734,5m² thuộc thửa số 9, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại khu phố C, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang hiện do bà Đặng Thị Mỹ D và ông Nguyễn Văn T1

đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00225, do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 27/8/2010 là đất của cụ H; yêu cầu ông Lê Đạt R và chị Đặng Thị Mỹ D cùng các thành viên trong hộ khẩu trả lại phần đất diện tích 734,5m² thuộc thửa số 9, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại khu phố C, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00225, do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 27/8/2010 cho chị D và anh T1 đứng tên.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện độc lập của anh Bùi Minh E là yêu cầu buộc anh T1, chị D phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất 734,5m² thuộc thửa số 9, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại khu phố C, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang hiện do bà Đặng Thị Mỹ D và ông Nguyễn Văn T1 đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00225, do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 27/8/2010.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 15/6/2022, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Cổ Cẩm Q có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm: chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa ngày 21/02/2023 ông Cổ Cẩm Q có thay đổi yêu cầu kháng cáo, yêu cầu bị đơn trả lại tổng diện tích đất nhưng phía các nguyên đơn sẽ đồng ý trả giá trị công sức giữ gìn, quản lý tài sản cho ông R một cái nền nhà chiều ngang 5m, chiều dài hết đất, tổng diện tích là 64,1m² nhân với giá đất cây lâu năm là 7.866.000 đồng, thành tiền là 504.210.600 đồng, trả giá trị nhà cho ông R là 20.477.700 đồng, trả giá trị cây trồng trên đất cho ông R là 17.456.000 đồng.

Phía bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

Quan điểm của luật sư Trần Ngọc Q1 bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các nguyên đơn: Nguồn gốc đất tranh chấp là của cụ H và cụ H có đăng ký sổ mục kê 299. Khoảng năm 1980 cụ H cho cụ T4 ở nhờ. Cụ T4 được cấp sổ hộ khẩu vào ngày 02/8/1983. Cụ T4 không có đăng ký kê khai trên bất cứ hồ sơ nào. Sau đó ông R và bà B đến ở. Họ ở thì họ phải có nghĩa vụ đóng thuế. Không thể căn cứ họ đóng thuế thì là đất của họ. Đất không phải của cụ T4 nên năm 2001 ông R đăng ký kê khai là không đúng. Đơn đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông R ghi là của mẹ cho cũng không đúng. Do đó việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông R là không đúng. Đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng của các nguyên đơn. Nếu bị đơn có khó khăn

về chỗ ở thì trích một phần đất cho phía bị đơn nhưng phía nguyên đơn sẽ trả cho phía bị đơn bằng giá trị đất.

Luật sư Dương Thị Kim L bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho phía bị đơn phát biểu quan điểm: Ranh giới đất giữa bà H1 và ông T3 với ông R rõ ràng, ranh giới đất giữa cụ H với ông R là tách biệt. Nguồn gốc đất là của cụ H nhưng cụ H có ký giáp ranh khi ông R đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến nay vẫn còn giá trị pháp lý. Năm 2001 ông R đăng ký kê khai, năm 2006 ông R được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bảy năm sau ông L1 mới tranh chấp. Nguyên đơn đòi đất với lý do cho bị đơn ở nhờ nhưng chỉ thể hiện bằng lời nói chứ không có chứng cứ gì để chứng minh. Không có giấy tờ gì cụ H đăng ký đất theo sổ mục kê 299 và sổ mục kê 299 không được coi là một trong các loại giấy tờ theo Điều 50 Luật đất đai. Bị đơn được cấp giấy đất theo Chỉ thị 100 là chính sách nhường cơm xẻ áo, lúc này chính sách đất đai chưa hoàn chỉnh. Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây đã lấy lời khai của những người biết về việc thực hiện chính sách này. Cụ T4 không phải ở nhờ mà cụ T4 được ở phần đất này theo việc thực hiện chính sách đất đai của nhà nước đã trên 40 năm. Ông R đăng ký kê khai công khai phần đất này và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp vào năm 2006, đến năm 2010 ông R sang cho lại con gái là chị D là hợp pháp. Cụ H không có ý kiến. Gia đình cụ T4 là hộ nghèo nên phải được pháp luật bảo vệ trên căn cứ pháp luật. Nguyên đơn đòi lại đất là không có căn cứ pháp luật, đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm giải quyết vụ án: Về nguồn gốc đất là của cụ H. Theo Văn phòng đăng ký đất trả lời là không thể xác định được cụ H có đăng ký kê khai theo chỉ thị 299 hay không. Theo ông Võ Văn X nguyên thì khi nhà nước có chủ trương thu hồi đất của cụ Nguyễn Thị T4 nằm trong diện giải tỏa nên cụ T4 nên nhà nước vận động cụ H nhường phần đất này cho cụ T4. Theo ông Trần Ngọc T10 là Cán bộ Ủy nhiệm thu thuế thị trấn V thì: Phần đất tranh chấp thì gia đình cụ T4 đóng thuế. Năm 2001 ông R đăng ký kê khai, năm 2006 ông R được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến năm 2010 ông R cho con là chị D là đúng quy định pháp luật. Việc tranh chấp ranh giữa cụ H với bà T8 là không liên quan đến đất ông R. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Cổ Cẩm Q, giữ nguyên án sơ thẩm.

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, nội dung yêu cầu kháng cáo của ông Cổ Cẩm Q, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Về xác định thẩm quyền và quan hệ tranh chấp “Quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất” của Tòa án cấp sơ thẩm là phù hợp với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định tại khoản 3 và khoản 11 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của ông Cổ Cẩm Q trong thời hạn quy định nên được xem xét giải quyết theo quy định.

[2] Về nội dung vụ án:

2.1 Căn cứ vào lời khai của các bên đương sự đều thừa nhận thửa đất số 9, diện tích 734,5m², tờ bản đồ số 25, tại khu 3, (ấp T), thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang có nguồn gốc của cụ Lưu Thị H. Thửa đất này hiện do ông Lê Đạt R đang quản lý sử dụng và chị Đặng Thị Mỹ D và anh Nguyễn Văn T1 (là con gái và con rể của ông Lê Đạt R) đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2.2 Theo cụ Lưu Thị H thì vào năm 1980 cụ H cho cụ Nguyễn Thị T4 (là mẹ của ông Lê Đạt R) ở nhờ.

2.3 Theo ông Lê Đạt R thì năm 1978 nhà nước thu hồi đất của cụ Nguyễn Thị T4 để xây trụ sở Công an huyện G nên chính quyền vận động cụ H nhường lại phần đất này cho cụ T4 và cụ H đồng ý.

2.4 Theo ông Cổ Cẩm Q là người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn thì phần đất tranh chấp là thuộc các thửa bà H đã đăng ký kê khai theo sổ mục kê 299 tại các thửa 704, 775 và 704^a.

2.5 Theo công văn số 478/TTCNTT ngày 29 tháng 10 năm 2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T trích lục hồ sơ 299, theo Sổ Đăng ký ruộng đất hồ sơ 299 đất vườn được lập khoảng năm 1983, của thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang các thửa đất do bà Lưu Thị H kê khai tại ấp T là các thửa số: Thửa 704, tờ bản đồ số 1, diện tích 2.950m², loại ruộng đất Q; Thửa 775, tờ bản đồ 1, diện tích 10.508m², loại đất T + QT; Thửa đất 704^a, tờ bản đồ 1, diện tích 402m², loại ruộng đất lá.

2.6 Theo Công văn số 1892/CNVPĐK ngày 15 tháng 8 năm 2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T thì: Trích lục lịch sử biến động đối với thửa số 9, tờ bản đồ số 25, diện tích 734,5m², loại đất ở và trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp T (khu phố C), thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Hồ sơ theo chi thị 299/Ttg ngày 10/11/1980 được lập vào khoảng thời gian từ năm 1982-1985 đối với thửa số 9, tờ bản đồ số 25, diện tích 734,5m², loại đất ở và trồng cây lâu năm, tọa lạc tại khu phố C, thị trấn V thì Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện G không lưu giữ. Giai đoạn năm 1995, 1996 thì thửa đất trên chưa có ai đăng ký kê khai cũng như chưa có thông tin trên sổ mục kê và sổ địa chính. Năm 2001, ông Lê Đạt R và bà Đặng Thị B có đăng ký để xin được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 9, tờ bản đồ số 25, diện tích 734,5m², loại đất ở và trồng cây năm, tọa lạc tại khu phố C, thị trấn V, tỉnh Tiền Giang tuy nhiên hồ sơ

trên chưa hoàn chỉnh. Đến năm 2006, ông Lê Đạt R và bà Đặng Thị B làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên dưới hình thức cấp lần đầu và đã được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 9, tờ bản đồ số 25, diện tích 734,5m², loại đất ở và trồng cây lâu năm (có 300m² đất ở), tọa lạc tại khu phố C, thị trấn V, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00088, ký ngày 13/10/2006 cho ông R và bà B. Đến năm 2010, ông Lê Đạt R và bà Đặng Thị B tặng cho phần đất trên cho bà Đặng Thị Mỹ D và ông Nguyễn Văn T1 đã được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00225, ký ngày 27/8/2010 cho bà D và ông T1.

2.7 Tại Văn bản số 1255/VPĐK-TTTLT ngày 21/5/2020 Văn phòng đăng ký đất đai và trung tâm công nghệ thông tin trả lời: Theo hồ sơ 299 được lập vào khoảng năm 1982 -1985 trong khoảng thời gian này ranh giới diện tích thửa đất đã có biến động so với hồ sơ địa chính nên Văn phòng không thể xác định thửa đất số 9, tờ bản đồ số 25 diện tích 734,5m² do bà Đặng Thị Mỹ D đứng tên có nằm trong diện tích đất bà Lưu Thị H4 đứng tên theo hồ sơ 299.

2.8 Tại Văn bản số 3541/VPĐKĐĐ-TTTLT ngày 22 tháng 12 năm 2020 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh T trả lời: Sơ đồ giải thửa đất vườn của thị trấn V hiện Văn phòng không lưu giữ do không được bàn giao. Do đó Văn phòng không có cơ sở xác định thửa đất số 9, tờ bản đồ số 25 có thuộc các thửa đất số 704, 775, 704^a sơ đồ giải thửa đất vườn hay không.

2.9 Theo ông Võ Văn X nguyên là trưởng tập đoàn A của ấp T (nay là khu phố C) thị trấn V cho biết: Phần đất này trước đây là của cụ Lưu Thị H, khi nhà nước có chủ trương làm trụ sở Công an huyện Gò Công Tây thì đất của cụ Nguyễn Thị T4 nằm trong diện giải tỏa nên cụ T4 được giao cho một phần đất khác để tái định cư. Ông X được giao nhiệm vụ cùng với Ban quản lý ấp thực hiện việc giao đất cho cụ Nguyễn Thị T4 tại phần đất tranh chấp hiện nay. Khi giao đất cho cụ T4 thì cụ H đồng ý chứ không phản đối. Sau khi giao đất thì giữa cụ T4 và cụ H cũng không có xảy ra tranh chấp. Khi làm con đường N thì mới xảy ra tranh chấp giữa gia đình ông R với gia đình bà H.

2.10 Tại biên bản xác minh ngày 17/5/2019 ông Trần Ngọc T10 là Cán bộ Ủy nhiệm thu thuế thị trấn V cho biết: Phần đất tranh chấp cụ Nguyễn Thị T4 đứng tên trong sổ thuế từ quý 4 năm 1992 đến năm 2006; Từ năm 2007 đến năm 2010 cụ Lê Đạt R đứng tên trong sổ thuế; Từ năm 2011 đến nay do chị Đặng Thị Mỹ D đứng tên trong sổ thuế.

[3]. Về việc xác định thửa đất tranh chấp nằm trong thửa nào theo chỉ thị 299 thì không có căn cứ xác định được, bởi vì:

Theo Công văn số 3541/VPĐKĐĐ-TTLT ngày 22/12/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T thì: “Sơ đồ giải thửa đất vườn của thị trấn V hiện Văn phòng không lưu giữ do không được bàn giao. Do đó Văn phòng không có cơ sở xác định thửa đất số 9, tờ bản đồ số 25 có thuộc các thửa đất số 704, 775, 704^a - sơ đồ giải thửa đất vườn hay không”.

Theo Công văn số 1892/CNVPĐK ngày 15 tháng 8 năm 2019 của Văn phòng đăng ký đất đai thì: Trích lục lịch sử biến động đối với thửa số 9, tờ bản đồ số 25, diện tích 734,5m², loại đất ở và trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp T (khu phố C), thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Hồ sơ theo chỉ thị 299/Ttg ngày 10/11/1980 được lập vào khoảng thời gian từ năm 1982-1985 đối với thửa số 9, tờ bản đồ số 25, diện tích 734,5m², loại đất ở và trồng cây lâu năm, tọa lạc tại khu phố C, thị trấn V thì Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện G không lưu giữ.

Theo Công văn 12A/CNVPĐK ngày 05/12/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G thì “Hồ sơ theo chỉ thị 299/Ttg ngày 10/11/1980 được lập vào khoảng thời gian từ năm 1982-1985, hiện nay Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G không có lưu giữ. Đối với thửa số 9, tờ bản đồ số 25, diện tích 734,5m², loại đất ở và trồng cây lâu năm, tọa lạc tại khu phố C, thị trấn V thì ông Nguyễn Văn T1 và bà Đặng Thị Mỹ D được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00225, ký ngày 27/8/2010. Vì vậy, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G không cung cấp được cũng như không trả lời nội dung: Phần đất thửa số 9, tờ bản đồ số 25, diện tích 734,5m² có nằm trong tổng diện tích 13.860m² thuộc các thửa 704-775-704^a.

Theo Công văn số 1255/VPĐK-TTLT ngày 21/5/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai thì: “Do Hồ sơ theo Chỉ thị 299 được lập vào khoảng năm 1982 – 1985. Trong khoảng thời gian này ranh giới, diện tích thửa đất đã có biến động so với hồ sơ địa chính nên Văn phòng không thể xác định thửa đất số 9, tờ bản đồ số 25, diện tích 734,5m² do bà Đặng Thị Mỹ D đứng tên có nằm trong phần diện tích đất mà bà Lưu Thị H5 đứng tên theo Hồ sơ Chỉ thị 299 hay không”.

Căn cứ vào bốn Công văn nêu trên thì không có cơ sở xác định thửa đất số 9 theo hồ sơ 299 thuộc các thửa 704-775-704^a hay không?

[4]. Xét thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Lê Văn R1, cụ Đặng Thị B và yêu cầu kháng cáo của ông Cổ Cẩm Q.

Theo Công văn số 1892/CNVPĐK ngày 15 tháng 8 năm 2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T thì: Trích lục lịch sử biến động đối với thửa số 9, tờ bản đồ số 25, diện tích 734,5m², loại đất ở và trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp T (khu phố C), thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Hồ sơ theo chỉ thị 299/Ttg ngày 10/11/1980 được lập vào khoảng thời gian từ năm 1982-1985 đối với thửa số 9, tờ bản đồ số 25, diện tích 734,5m², loại đất ở và trồng cây lâu năm, tọa lạc

tại khu phố C, thị trấn V thì Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện G không lưu giữ. Giai đoạn năm 1995, 1996 thì thửa đất trên chưa có ai đăng ký kê khai cũng như chưa có thông tin trên sổ mục kê và sổ địa chính. Năm 2001, ông Lê Đạt R và bà Đặng Thị B có đăng ký đề xin được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 9, tờ bản đồ số 25, diện tích 734,5m², loại đất ở và trồng cây năm, tọa lạc tại khu phố C, thị trấn V, tỉnh Tiền Giang tuy nhiên hồ sơ trên chưa hoàn chỉnh. Đến năm 2001, ông Lê Đạt R và bà Đặng Thị B làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên dưới hình thức cấp lần đầu và đã được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 9, tờ bản đồ số 25, diện tích 734,5m², loại đất ở và trồng cây lâu năm (có 300m² đất ở), tọa lạc tại khu phố C, thị trấn V, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00088, ký ngày 13/10/2006 cho ông R và bà B. Đến năm 2010, ông Lê Đạt R và bà Đặng Thị B tặng cho phần đất trên cho bà Đặng Thị Mỹ D và ông Nguyễn Văn T1 đã được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00225, ký ngày 27/8/2010 cho bà D và ông T1.

Theo Công văn 1892 nêu trên thì Hồ sơ theo chỉ thị 299/Ttg ngày 10/11/1980 được lập vào khoảng thời gian từ năm 1982-1985 đối với thửa số 9, tờ bản đồ số 25, diện tích 734,5m², loại đất ở và trồng cây lâu năm, tọa lạc tại khu phố C, thị trấn V thì Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện G không lưu giữ nên không thể xác định được ai là người đăng ký kê khai đối với thửa đất tranh chấp; Giai đoạn năm 1995, 1996 thì thửa đất trên chưa có ai đăng ký kê khai cũng như chưa có thông tin trên sổ mục kê và sổ địa chính.

Đến năm 2001 thì ông Lê Đạt R mới đăng ký kê khai.

Theo Điều 50 Luật đất đai năm 2003 quy định về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất như sau: “1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định, được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận không có tranh chấp mà có một trong các loại giấy tờ sau đây thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất:

a) Những giấy tờ về quyền sử dụng đất đai trước ngày 15-10-1993 do cơ quan có thẩm quyền cấp trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của N3, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hòa miền nam Việt Nam và Nhà nước cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam và N4;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong sổ đăng ký ruộng đất, sổ địa chính;

c) Giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất; giấy tờ giao nhà tình nghĩa gắn liền với đất;

d) Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất; mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15/10/1993, nay được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận là đã sử dụng trước ngày 15-10-1993;

đ) Giấy tờ về thanh lý, hóa giá nhà ở gắn liền với đất ở theo quy định của pháp luật;

e) Giấy tờ do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất

...”

Nhận thấy, thửa đất số 9 có nguồn gốc là của cụ H, khoảng năm 1980 thì cụ H cho cụ T4 ở, đến năm 1985 thì cụ T4 chết, ông R và bà B là con ruột và con dâu cụ T4 tiếp tục quản lý sử dụng. Sổ mục kê đất theo chỉ thị 299 đối với thửa số 9 thì không thể xác định được ai là người đăng ký kê khai. Đến năm 2001 thì ông R mới đăng ký vào sổ mục kê. Theo ông R thì cụ T4 được sử dụng thửa đất số 9 này là do nhà nước khi thu hồi đất của cụ T4 nên vận động bà H nhường lại phần đất này có sự xác nhận của ông Võ Văn X nguyên là trưởng tập đoàn 1 của ấp T nhưng sự việc này không được phía cụ H thừa nhận. Phía ông R không có chứng cứ nào khác chứng minh chính quyền vận động cụ H chia đất cho cụ T4. Ngoài ra, cũng không có quyết định thu hồi đất của cụ H, quyết định cấp đất cho cụ T4. Đến năm 2001 ông R mới tự đi đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng với quy định tại khoản 1 Điều 50 Luật đất đai năm 2003. Do đó, ngày 13/10/2006 Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Đạt R và bà Đặng Thị B đối với thửa 9, tờ bản đồ số 25, diện tích 734,5m², địa chỉ thửa đất ấp T, thị trấn V, huyện G là không đúng với Điều 50 Luật đất đai năm 2003.

Từ những phân tích trên, xét thấy việc cụ H kiện yêu cầu ông Lê Đạt R và chị Đặng Thị Mỹ D và anh Nguyễn Văn T1 trả lại thửa đất số 9 nêu trên là có căn cứ pháp luật. Tuy nhiên, bà H cho cụ T4 ở nhờ vào khoảng năm 1980, cụ T4 đã cất nhà ở quản lý, giữ gìn thửa đất số 09, đến năm 1985 cụ T4 chết ông R tiếp tục quản lý phần đất này cho đến nay nên ông R cũng có công sức quản lý, giữ gìn thửa đất số 09 nên cần phải công nhận phần đất ông R cất nhà ở, phần còn lại thì ông R, chị D và anh T1 phải trả cho nguyên đơn

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía ông Cổ Cẩm Q đồng ý trả công sức giữ gìn quản lý đất cho ông R tại phần đất hiện nay có căn nhà của ông R với diện tích chiều ngang 5m, chiều dài hết thửa đất số 09, phần đất này có vị trí tại phần nhà của ông R hiện nay, tuy nhiên sẽ chia bằng giá trị đất theo chứng thư thẩm định giá số 221408799/TGG ngày 03/01/2023 của Công ty cổ phần T11, tính đất ở

nông thôn là 7.866.000 đồng/m², tổng diện tích đất là 64,1m², căn cứ theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 29/12/2022.

Xét thấy, theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 29/12/2022 thửa đất 9 theo đo đạc thực tế là 607,2m², trong đó có 300m² đất ở đô thị, nếu chiều ngang 5m thì sẽ cắt một phần nhà của ông R ra nên cần phải công nhận hết phần diện tích đất ông R hiện nay đang cất nhà ở có chiều ngang là 6,84m, chiều dài hết thửa đất 09, tổng diện tích là 98,2m². Do cụ T4 và ông R có xây nhà ở tại thửa đất số 9 có 300m² đất ở đô thị nên phần đất công nhận cho ông R xác định là đất ở đô thị với giá là 8.611.000 đồng/m² theo chứng thư định giá nêu trên.

Do phía ông R, chị D và anh T1 hiện nay cũng không còn sinh sống trên phần đất này nên cần buộc phía các nguyên đơn trả giá trị đất lại cho phía ông R như sau: 98,2m² x 8.611.000 đồng = 845.600.200 đồng. Ngoài ra, theo chứng thư định giá nêu trên thì giá trị cây trồng trên đất là 17.456.000 đồng và giá trị nhà trên đất là 20.477.700 đồng phía nguyên đơn đồng ý trả lại cho phía bị đơn, sự tự nguyện này là phù hợp với quy định pháp luật nên được Hội đồng xét xử ghi nhận.

Do Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông R và bà B là không đúng quy định pháp luật như đã phân tích nêu trên nên việc đến năm 2010 ông Lê Đạt R làm thủ tục sang tên lại cho chị D và anh T1 là không đúng quy định pháp luật. Như vậy, theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ thì việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị D là anh T1 là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền do đó không cần thiết phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chị D và anh T1 được cấp chỉ cần xác định Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất 197018/2010: thửa đất số 09, tờ bản đồ số 25, diện tích 734,5m² đất CLN +O giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H00088 do UBND Huyện cấp ngày 13/10/2006 tọa lạc ấp T, thị trấn V, G, tỉnh Tiền Giang, giữa bên tặng cho là Lê Đạt R, Đặng Thị B với bên được tặng cho là là Đặng Thị Mỹ D và Nguyễn Văn T1 bị vô hiệu. Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Đối với công trình xây dựng trên thửa đất số 09 là căn nhà của ông R và các loại cây trồng trên đất gồm: 06 cây mít, 01 cây trôm, 02 cây xoài, 06 cây kiếng, 12 cây dừa, 01 cây cau, 01 cây lầy gỗ, 01 cây chùm ruột do phía các nguyên đơn đã trả giá trị lại cho ông R nên họ sẽ được sở hữu.

Từ những phân tích trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn là không có căn cứ pháp luật nên Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm: Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

[4] Quan điểm của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các nguyên đơn phù hợp một phần với nhận định nêu trên nên Hội đồng xét xử chấp nhận một phần đề nghị của luật sư.

[5] Quan điểm của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các bị đơn không có căn cứ và không phù hợp một phần với nhận định nêu trên nên Hội đồng xét xử không chấp lời đề nghị của luật sư bảo vệ cho bị đơn.

[6] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa là trái với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[7] Về án phí: Các nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 38.506.000 đồng, do sửa án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Điều 293, khoản 2 Điều 308, Điều 313, và khoản 1 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Cổ Cẩm Q.

- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 150/2022/DS-ST ngày 6 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang.

Áp dụng điểm c khoản 1 Điều 217 các điều 218, 228, 235, 244 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 166, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 49, 50 Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ Điều 26, Điều 27 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 và lệ phí tòa án:

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của cụ Lưu Thị H (Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ Lưu Thị H gồm Võ Thị Kim C, Võ Thị Kim H1, Võ Hồng H2, Hà Tuấn K).

+ Buộc ông Lê Đạt R, chị Đặng Thị Mỹ D, anh Nguyễn Văn T1 trả lại cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của cụ Lưu Thị H gồm: Võ Thị Kim C, Võ Thị Kim H6, Võ Hồng H2, Hà Tuấn K thửa đất số 09 theo đo đạc thực tế là 607,2m², tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại khu phố C, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang, có tứ cận như sau:

Phía Bắc giáp đường N

Phía Nam giáp thửa 33

Phía Đông giáp kênh

Phía Tây giáp thửa 14

(Có sơ đồ kèm theo).

Các đương sự Võ Thị Kim C, Võ Thị Kim H6, Võ Hồng H2, Hà Tuấn K được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

+ Buộc những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của cụ Lưu Thị H gồm: Võ Thị Kim C, Võ Thị Kim H6, Võ Hồng H2, Hà Tuấn K trả cho ông Lê Đạt R giá trị đất có diện tích 98,2 m² là 845.600.200 đồng.

+ Ghi nhận sự nguyện những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của cụ Lưu Thị H gồm Võ Thị Kim C, Võ Thị Kim H6, Võ Hồng H2, Hà Tuấn K trả cho ông Lê Đạt R giá trị cây trồng trên đất là 17.456.000 đồng và giá trị nhà trên đất là 20.477.700 đồng.

Tổng cộng những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của cụ Lưu Thị H gồm: Võ Thị Kim C, Võ Thị Kim H6, Võ Hồng H2, Hà Tuấn K trả cho ông Lê Đạt R số tiền là 883.533.900 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi chậm trả của số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

+ Các đương sự Võ Thị Kim C, Võ Thị Kim H6, Võ Hồng H2, Hà Tuấn K được quyền sở hữu các tài sản trên thửa đất số 09 như sau: 01 căn nhà diện tích 64,1m², 06 cây mít, 01 cây trôm, 02 cây xoài, 06 cây kiêng, 12 cây dừa, 01 cây cau, 01 cây lấy gỗ, 01 cây chùm ruột.

2. Xác định Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất 197018/2010: thửa đất số 09, tờ bản đồ số 25, diện tích 734,5m² đất CLN +O giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H00088 do UBND Huyện cấp ngày 13/10/2006 tọa lạc ấp T, thị trấn V, G, tỉnh Tiền Giang, giữa bên tặng cho là Lê Đạt R, Đặng Thị B với bên được tặng cho là là Đặng Thị Mỹ D và Nguyễn Văn T1 bị vô hiệu.

3. Kiến nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC708751, sổ vào sổ cấp GCN: CH 00225, do Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 27 tháng 8 năm 2010 thửa số 9, tờ bản đồ số 25, địa chỉ ấp T, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang cho Đặng Thị Mỹ D và Nguyễn Văn T1.

5. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện độc lập của anh Bùi Minh E là yêu cầu buộc anh T1, chị D phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất 734,5m² thuộc thửa số 9, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại khu phố C, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang hiện do bà Đặng Thị Mỹ D và ông Nguyễn Văn T1 đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00225, do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 27/8/2010.

6. Về án phí dân sự dân sự sơ thẩm các đương sự Võ Thị Kim C, Võ Thị Kim H6, Võ Hồng H2, Hà Tuấn K phải chịu là 38.506.000 đồng.

H7 lại anh Bùi Minh E số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 40031 ngày 30/01/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gò Công Tây.

H7 lại ông Cổ Cẩm Q 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 0006239 ngày 15 tháng 6 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo 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 yêu cầu thi hành án, có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện Gò Công Tây;
- Chi cục THADS huyện Gò Công Tây;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Ái Đoan

