

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 475/2023/DS-PT

Ngày: 30 -8 - 2023

V/v tranh chấp: “*Tranh
chấp quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH QUỐC 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 **Trần Văn Đạt**

Các Thẩm phán: Bà **Trương Thị Tuyết Linh**

Bà Nguyễn Ái Đoan

- Thư ký phiên tòa: Bà **Lưu Thị Loan** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Cẩm Thúy** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 và ngày 30 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 217/2023/TLPT-DS ngày 14 tháng 7 năm 2023 về tranh chấp “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 87/2023/DS-ST ngày 07 tháng 4 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 703/2023/QĐ-PT ngày 24 tháng 7 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Nguyễn Công D, sinh năm 1938 (đã chết)

Địa chỉ: Ấp V, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông D:

1. Nguyễn Thị D1, sinh năm 1958 (Xin vắng mặt).

Địa chỉ: I ấp H, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

2. Nguyễn Công D2, sinh năm 1963 (Xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số E khu phố A, phường D, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

3. Nguyễn Công H, sinh năm 1964 (Xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số B T, khu phố D, phường B, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

4. Nguyễn Công H1, sinh năm 1965 (Xin vắng mặt).

Địa chỉ: A ấp T, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

5. Bà Nguyễn Thị Hồng V, sinh năm 1967 (Xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số A T, khu phố C, phường C, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

6. Trình Thị N, sinh năm 1939.

Địa chỉ: Ấp V, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

7. Nguyễn Thu T, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Khu phố A, phường C, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

8. Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1970.

Địa chỉ: E N, khu phố A, phường C, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

9. Nguyễn Thùy T2, sinh năm 1972.

Địa chỉ: E khu phố A, phường D, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

10. Nguyễn Thanh T3, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Ấp V, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

- Người đại diện ủy quyền của bà N, chị T, chị T1, chị T2, chị T3: Anh Nguyễn Công T4, sinh năm 1974 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp V, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trần Ngọc Q, Văn phòng Luật sư Trần Ngọc Q thuộc Đoàn Luật sư tỉnh T (có mặt).

- Bị đơn: Nguyễn Văn T5, sinh năm 1957 (có mặt).

Địa chỉ: Tổ B, ấp V, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Nguyễn Công T4, sinh năm 1974 (có mặt).

2. Mac Thị L, sinh năm 1966 (có mặt).

3. Nguyễn Hoàng T6, sinh năm 1985 (Xin vắng mặt).

4. Nguyễn Vĩnh T7, sinh năm 1992 (Xin vắng mặt).

5. Nguyễn Chí T8, sinh năm 1981 (Xin vắng mặt).

6. Lê Thị Hồng N1, sinh năm 1981 (Xin vắng mặt).

7. Nguyễn Ngọc T9, sinh năm 2012. Người đại diện theo pháp luật: Anh Nguyễn Chí T8, sinh năm 1981 (Xin vắng mặt).

8. Nguyễn Văn C, sinh năm 1952 (Xin vắng mặt).

9. Lê Thị B, sinh năm 1953 (Xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp V, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

10. Nguyễn Thị T10, sinh năm 1952 (có mặt).

Địa chỉ: Số H P, khu phố A, phường, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

11. Nguyễn Công H, sinh năm 1964 (Xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số B T, khu phố D, phường B, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

12. [Nguyễn Công H1](#), sinh năm 1965 (Xin vắng mặt).

Địa chỉ: [A ấp T, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang](#).

Người kháng cáo: Người đại diện theo ủy quyền của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn [Nguyễn Công D](#).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, người kế thừa quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn ông [Nguyễn Công D](#) – anh [Nguyễn Công T4](#) trình bày: Về nguồn gốc phần đất đang tranh chấp do ông bà để lại, vào khoảng năm 1958, ông nội của ông [D](#) (là ông [Nguyễn Văn N2](#)) có cho ông [D](#) một phần đất diện tích 1.105m², trên đất có 01 ngôi nhà 03 gian, 02 chái và 01 nhà bếp, ông [D](#) sử dụng toàn bộ nhà thờ, ông [T5](#) và các anh chị em còn lại ở nhờ phần nhà bếp, sự việc này không có lập giấy tờ gì.

Đến năm 1990, ông [D](#) đăng ký kê khai và được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy trắng) số 87/3 cấp ngày 02/01/1990 cho [Nguyễn Công D](#), thửa đất số 1217, diện tích 1.105m², loại đất thổ cư. Cùng thời điểm này, ông [T5](#) cũng đăng ký kê khai thửa đất này và được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy trắng) số 102/3 cấp ngày 02/01/1990 cho [Nguyễn Văn T5](#), thửa đất số 1223, diện tích 3.384m², loại đất thổ cư nhưng ông [D](#) không biết. Từ đó đến nay, ông [D](#) không có đăng ký kê khai phần đất đang tranh chấp này.

Đến năm 2012, con ông là [Nguyễn Công T4](#) dự định dỡ nhà thờ xây lại nhà mới. Do anh [T4](#) không biết phần đất này là của ông nên anh [T4](#) có hỏi ông [T5](#) để xin một phần đất để cất nhà nhưng ông [T5](#) yêu cầu khi dỡ nhà thờ phải chừa ra phần đất ngang 03m, dài 10,4m để cho bà [Nguyễn Thị T10](#) (là em của ông và là chị của ông [T5](#)) cất nhà ở và làm đường mương thoát nước. Khi đó, ông [T5](#) đang ở trên ngôi nhà bếp của thửa đất số 1217.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông [T5](#) và ông [D](#) ngày 05/02/2013 đối với phần đất diện tích 395m², thuộc thửa đất số 3669, ông [D](#) không có ý kiến. Đến ngày 27/3/2015, ông [D](#) tặng cho thửa đất này cho anh [T4](#). Cùng năm 2015, khi anh [T4](#) xây nhà có hoán đổi với ông [T5](#) phần đất ngang 2,5m, dài khoảng 20m giáp với lối đi của anh [T4](#) (trước đây lối đi là ngang 1,7m) thành đường đi hiện hữu như hiện nay, anh [T4](#) giao lại cho ông [T5](#) 300m² đất trồng cây lâu năm nhưng chưa sang tên cho ông [T5](#) (Thửa đất số 158 do anh [Nguyễn Công T4](#) và anh [Nguyễn Chí T8](#) cùng mua).

Đến năm 2018, anh [T8](#) xây nhà sau và có xây thêm bậc thềm đi ra phía sau thì gia đình ông [T5](#) không cho nên hai bên phát sinh tranh chấp. Năm 2018, ông [T5](#) xây lại nhà ông [D](#) không có ý kiến gì và ranh giới giữa hai bên từ khi anh [T8](#) và ông [T5](#) xây nhà đến nay vẫn ổn định, không có tranh chấp gì. Nay ông [D](#) yêu cầu hộ ông [T5](#) trả lại ông [D](#) phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 138,4m² gồm phần đất phía

trước diện tích là 127,5m² và phần đất phía sau là 10,9m², thuộc thửa đất số 3668, tờ bản đồ số 01, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01774 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 14/3/2013 cho hộ ông Nguyễn Văn T5. Đối với phần đất còn lại mà ông T5 đang sử dụng (thuộc thửa đất cũ là 1217), ông D không có ý kiến và yêu cầu gì.

Ngoài ra, theo Đơn khởi kiện ông D còn yêu cầu cấm cọc mốc đường đi chung ra gò đất, mồ mã ông bà nhưng đến ngày 11/8/2020 ông D đã rút lại phần yêu cầu này.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T5 trình bày: Nguồn gốc phần đất tranh chấp (thửa đất số 1223) là do ông bà để lại cho mẹ ông (là bà Đỗ Thị T11 đã chết năm 2002) sử dụng. Trên phần đất có một căn nhà 03 gian, 02 chái và 01 bếp, cả hộ gia đình sử dụng chung, trong đó có vợ và các con của ông D.

Năm 1980, mẹ ông giao toàn bộ thửa đất số 1223 cho ông, việc giao nhận không lập giấy tờ gì nhưng từ đó đến năm 1990, ông là người trực tiếp đóng thuế phần đất này. Năm 1990, ông đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 102/3 ngày 02/01/1990, diện tích 3.384m². Ông sử dụng phần đất này đến năm 2002, ông được Nhà nước cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00529 ngày 27/11/2002, tổng diện tích là 8.880m², trong đó có thửa đất số 1929, diện tích 2.320m² được cấp lại từ thửa đất số 1223.

Từ năm 1970 đến năm 2002, ông D ít khi về nhà. Năm 2012, ông D có nói với ông chuẩn bị xây nhà vì lúc này hộ ông và ông D đi chung lối đi nên ông, ông D và bà T10 có thỏa thuận nếu ông D cất nhà thì chừa lại cho bà T10 ngang 3m, dài 10,4m để bà T10 cất nhà ở vì chỗ anh em nên ông đồng ý để cho ông D cất nhà, không tính diện tích là bao nhiêu. Năm 2013, ông có chuyển nhượng cho ông D phần đất diện tích 395m², thuộc thửa đất số 3669 và ông có nhận 30.000.000 đồng như trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông và ông D ngày 05/02/2013. Năm 2018, ông dỡ nhà cũ xây nhà mới như hiện trạng hiện nay, không ai có ý kiến gì. Cùng năm ông và anh Nguyễn Công T4 có hoán đổi đất ông nhận 300m² đất trồng cây hàng năm, tại thửa đất số 158, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH09062 cấp ngày 17/11/2020 cho hộ anh Nguyễn Chí T8 (vì phần đất này anh Nguyễn Công T4 và anh Nguyễn Chí T8 cùng hùn tiền mua) và ông giao lại anh Nguyễn Công Thành p đất mặt tiền giáp lối đi của anh T8 là ngang 2,5m, dài 19m, thuộc thửa đất số 3668. Các bên đã hoán đổi xong, ông không có ý kiến, yêu cầu gì.

Ông D yêu cầu ông trả lại ông D phần đất diện tích 138,4m² gồm phần đất phía trước diện tích là 127,5m² và phần đất phía sau là 10,9m², thuộc thửa đất số 3668, ông không đồng ý, vì ông D không có căn cứ gì để đòi lại.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh [Nguyễn Công T4](#) trình bày: Anh thống nhất với ý kiến của ông [D](#). Đối với phần đất 300m², thuộc thửa đất số 158, đã hoán đổi cho ông [T5](#), anh không có yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà [Nguyễn Thị T10](#) trình bày: Từ trước đến nay, bà sống chung với gia đình nên bà biết rõ nguồn gốc phần đất tranh chấp. Bà khẳng định thửa đất số 3668, diện tích 1.925m² do mẹ bà để lại cho ông [T5](#) sử dụng cho đến nay. Vào ngày 28/12/2012, nhân dịp đo đất thổ cư tách hộ giữa ông [T5](#) và ông [D](#), ông [D](#) có cam kết khi nào dỡ nhà cất lại, ông sẽ trả lại cho em gái là [Nguyễn Thị T10](#) phần đất ngang 3m, dài 10,4m theo giấy “Cam kết thỏa thuận” ngày 28/12/2012. Lẽ ra bà cất nhà trên phần đất hoán đổi này nhưng vì bà độc thân, lại lớn tuổi thường bị bệnh nên bà để cho ông [T5](#) cất nhà trên phần đất này và bà ở chung nhà với ông [T5](#). Theo bà việc tranh chấp này là vô lý, vì hồ sơ đất đai đã rõ ràng. Bà đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của ông [D](#).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh [Nguyễn Chí T8](#) trình bày: Năm 2013, anh và anh [Nguyễn Công T4](#) có hùn với nhau mua phần đất của hộ ông [Nguyễn Minh C1](#) thuộc thửa đất số 158, diện tích 641,7m² với giá 40.000.000 đồng, thỏa thuận mỗi người một nửa diện tích. Vì anh là người chủ động đứng ra mua nên anh đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vào năm 2015, giữa anh, anh [Nguyễn Công T4](#) và ông [T5](#) có thỏa thuận là lấy phân nửa diện tích đất của anh [Nguyễn Công T4](#) tại thửa đất số 158 để đổi lấy phần đất của hộ ông [T5](#) là đường dẫn vào nhà anh [Nguyễn Công T4](#) ngang 2,5m dài 19m. Nay anh cam kết sẽ chuyển quyền một nửa diện tích của thửa đất số 158 cho hộ ông [T5](#), khi hộ ông [T5](#) có yêu cầu trong thời gian tới.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà [Mac Thị L](#), anh [Nguyễn Hoàng T6](#), anh [Nguyễn Vĩnh T7](#) trình bày: Thống nhất với ý kiến của ông [T5](#).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị [Lê Thị Hồng N1](#), ông [Nguyễn Văn C](#), bà [Lê Thị B](#) trình bày: Thống nhất với ý kiến của anh [Nguyễn Chí T8](#).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông [Nguyễn Công H](#) và ông [Nguyễn Công H1](#) cùng trình bày: Với tư cách là thành viên của hộ ông [T5](#), những người này không yêu cầu và không có ý kiến gì. Tòa án căn cứ vào quy định pháp luật để giải quyết.

Tại phiên toà sơ thẩm

- Anh [T8](#) trình bày: Nay ông [D](#) yêu cầu hộ ông [T5](#) trả lại ông [D](#) phần diện tích 138,4m² gồm phần đất phía trước diện tích là 127,5m² và phần đất phía sau là 10,9m², thuộc thửa đất số 3668, tờ bản đồ số 01, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01774 do [Ủy ban nhân dân huyện G](#) cấp ngày 14/3/2013 cho hộ ông [Nguyễn Văn T5](#).

- Ông [T5](#) trình bày: Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông [D](#), vì phần đất mà ông [D](#) tranh chấp là đất của ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Bà [L](#) trình bày: Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông [D](#).

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án là không có cơ sở để xác định thửa đất số 1929 có nguồn gốc từ thửa đất số 1223 và 1217. Ông [T5](#) thừa nhận phần đất tranh chấp có nguồn gốc do mẹ ông để lại, mẹ ông [T5](#) là bà [Đỗ Thị T11](#) đã chết vào tháng 3/2002 đến tháng 5/2002, ông [T5](#) đi đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1929 nên ông [D](#) có phần thừa kế của bà [T11](#) trong thửa đất này và đề nghị đưa những người con của bà [T11](#) tham gia tố tụng. Theo giấy “Cam kết thỏa thuận” ngày 28/12/2012, chứng minh ông [D](#) có quyền sử dụng đối với thửa đất này, đồng thời những người dân sống xung quanh phần đất này cũng xác nhận là ông [D](#) đã ở trên phần đất này từ trước đến nay. Do đó, từ những cơ sở trên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông [D](#).

Tại Bản án dân sự thẩm số 87/2023/DS-ST ngày 07 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang áp dụng Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 95, Điều 166, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ 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: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông [Nguyễn Công D](#) về việc yêu cầu hộ ông [Nguyễn Văn T5](#) trả lại ông [Nguyễn Công D](#) phần đất diện tích 138,4m² gồm phần đất phía trước diện tích là 127,5m² và phần đất phía sau là 10,9m², thuộc thửa đất số 3668, tờ bản đồ số 01, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01774 do [Ủy ban nhân dân huyện G](#) cấp ngày 14/3/2013 cho hộ ông [Nguyễn Văn T5](#).

- Đình chỉ yêu cầu của ông [Nguyễn Công D](#) về việc yêu cầu cấm cọc mốc đường đi chung ra gò đất, mồ mã ông bà.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 19/4/2023, Người đại diện theo ủy quyền của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn anh [Nguyễn Công T4](#) có đơn kháng cáo với nội dung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm: Sửa bản án số 87/2023/DS-ST ngày 07/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Đông, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc hộ ông [Nguyễn Văn T5](#) có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn phần đất có diện tích 138,4 m² gồm phần đất phía trước diện tích 127,5 m² và

phần đất phía sau diện tích 10.9 m², thuộc thửa đất số 3668, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc [ấp V, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang](#).

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông [Nguyễn Công T4](#) vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Nguyên đơn trình bày: Nguồn gốc phần đất đang tranh chấp là do ông [D](#) đứng tên giấy đất (giấy tạm); Ông [T5](#) cho rằng phần đất đang tranh chấp ông [T5](#) được mẹ ([Đỗ Thị T11](#)) tặng cho từ năm 1980 là không có cơ sở do không có chứng cứ gì chứng minh; tại tờ cam kết vào năm 2012 ông [D](#) cũng đã thể hiện ý chí của mình, chứng tỏ đất của ông [D](#) thì ông [D](#) mới có quyền cho lại một phần đất cho bà [T10](#); căn nhà gắn liền với đất là do ông [D](#) quản lý sử dụng ; Tòa án sơ thẩm đã bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận kháng cáo và chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn;

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm:

-Về tố tụng : Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật. Các đương sự cũng chấp hành theo đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung vụ án và yêu cầu kháng cáo :Bản án sơ thẩm nhận định thửa đất 3668 có nguồn gốc từ thửa 1929 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do [Ủy ban nhân dân huyện G](#) cấp ngày 27/11/2002 cho hộ ông [Nguyễn Văn T5](#) và thửa số 1223 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 102/3 do [Ủy ban nhân dân huyện G](#) cấp cho ông [Nguyễn Văn T5](#). Theo Công văn số 2874/UBND 19/10/2021 của [Ủy ban nhân dân huyện G](#) xác định hộ ông [Nguyễn Văn T5](#) được [Ủy ban nhân dân huyện G](#) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00529 ngày 27/11/2002 là cấp lần đầu, Tòa án sơ thẩm không tiến hành thẩm định để xác định thửa đất 1217 ở vị trí nào để xác định có trùng với thửa 1223 hay không, mà chỉ căn cứ vào sơ đồ dãy thửa theo sổ mục kê ruộng đất [xã B huyện G](#) ngày 20/6/1983 xác định vị trí 02 thửa đất khác nhau là chưa có căn cứ vững chắc.Mặt khác, thửa đất 1223 do [Ủy ban nhân dân huyện G](#) cấp cho ông [Nguyễn Văn T5](#) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 102/3GCN-DD ngày 02/01/1990 có diện tích 3.384m². Tuy nhiên, năm 2002 ông [T5](#) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích 2.960m² nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập chứng cứ làm rõ diện tích đất của ông [T5](#) được cấp tăng trên cơ sở nào.Ngoài ra, Căn cứ vào sổ mục kê ruộng đất [xã B huyện G](#) ngày 20/6/1983 thì thửa đất 1223 và thửa 1217 do cụ [Đỗ Thị T11](#) đứng tên chủ sử dụng, các bên đương sự cũng đều thừa nhận nguồn gốc các thửa đất nêu trên là của là cụ [T11](#), cụ [T11](#) sinh sống ở căn nhà thờ trên đất cho đến khi chết (tháng 03/2002). Ông [T5](#) cho rằng năm 2002 ông đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở đất cụ [T11](#) tặng cho nhưng ông không cung cấp được chứng cứ gì để chứng minh

có việc tặng cho. Theo Công văn số 2874/UBND 19/10/2021 của [Ủy ban nhân dân huyện G](#) xác định hộ ông [Nguyễn Văn T5](#) được [Ủy ban nhân dân huyện G](#) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00529 ngày 27/11/2002 là cấp lần đầu. Như vậy, ông [T5](#) đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là sau thời điểm cụ [T11](#) chết nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa hàng thừa kế thứ nhất của cụ [T11](#) vào tham gia tố tụng để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của họ là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Từ những phân tích trên, nhận thấy Bản án sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần hủy án, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung, chưa xét đến kháng cáo của anh [Nguyễn Công T4](#).

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 [Nguyễn Công T4](#), lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông [Công T4](#), đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tòa án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “ Quyền sử dụng đất” là có căn cứ, đúng pháp luật. sau khi xét xử sơ thẩm, ông [Công T4](#) kháng cáo bản án trong thời hạn luật định và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đầy đủ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, có mặt ông [Công T4](#), ông [T5](#), Bà [L](#) và bà [T10](#). Tất cả những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án đều vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan theo qui định tại khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Ông [Nguyễn Công D](#) và [Nguyễn Công T12](#) là anh em ruột, cùng là con của cụ bà [Đỗ Thị T11](#). Năm 1990, ông [D](#) đăng ký kê khai và được [Ủy ban nhân dân huyện G](#) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy trắng) số 87/3 cấp ngày 02/01/1990 cho [Nguyễn Công D](#), thửa đất số 1217, diện tích 1.105m², loại đất thổ cư. Cùng thời điểm này, ông [T12](#) cũng đăng ký kê khai thửa đất này và được [Ủy ban nhân dân huyện G](#) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy trắng) số 102/3 cấp ngày 02/01/1990 cho [Nguyễn Văn T5](#), thửa đất số 1223, diện tích 3.384m², loại đất thổ cư. Ông [D](#) cho rằng ông [T5](#) sử dụng đất đã lấn sang phần đất của ông diện tích 138,4m² (gồm 02 phần: 127,5m² phía trước và 10,9m² phía sau. Ông [T5](#) thì cho rằng toàn bộ thửa đất thửa đất số 1223, diện tích 3.384m² thuộc quyền sử dụng của ông, ông có chuyển nhượng cho ông [D](#) một phần có diện tích là 395m² (nay là thửa đất số 3669). Nay ông [T5](#) không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông [D](#). Quá trình Tòa án sơ thẩm giải quyết vụ án thì ngày 10/12/2021 ông [D](#)

chết (người kế thừa quyền và nghĩa vụ ông D gồm có : Bà Nguyễn Thị K (Vợ 1), có 05 người con: Nguyễn Thị D1,Nguyễn Công D2, Nguyễn Công H, Nguyễn Công H1,Nguyễn Thị Hồng V ; Bà Nguyễn Thị N3 (vợ 2) –có 05 người con : Nguyễn Thu T, Nguyễn Thanh T1, Nguyễn Thanh T3, Nguyễn Thùy T2 , Nguyễn Công T4 ; Tòa án sơ thẩm đã xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D thì người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông D là Nguyễn Công T4 kháng cáo bản án sơ thẩm.

[3] Tài liệu thu thập có trong hồ sơ thể hiện: Theo sổ mục kê 299 thì thửa đất số 1217, diện tích 1.105m² (cấp giấy tạm cho ông D) và thửa đất số 1223, diện tích 3.384m²(cấp giấy tạm cho ông T5), tất cả 02 phần đất này do bà Đỗ Thị T11 (mẹ ruột ông D , ông T5) đứng tên sổ mục kê. Theo công văn số 1077/CNVPĐKĐD ngày 04/8/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện G (Bút lục 86) và công văn số 2711/ VPĐKĐD ngày 02/10/2020 của văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài Nguyên và môi trường tỉnh T (Bút lục 89) không lưu giữ nên không cung cấp được lịch sử biến động của 02 thửa đất nêu trên.

[3.1] Căn cứ vào chứng cứ thu thập có trong hồ sơ và quá trình xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa sơ thẩm thì xác định được phần đất ông D đang tranh chấp với với T5 là thửa đất số 1929 có tổng diện tích 2.320m² do ông T5 kê khai đứng tên lần đầu vào năm 2002 (bút lục 216).

[3.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn cho rằng căn nhà thờ (03 gian , 02 chái) gắn liền với thửa đất đang có tranh chấp là do ông D trực tiếp sinh sống cùng vợ con từ năm 1975 cho đến nay, có hộ khẩu cư trú ổn định ; Gia đình ông T5 (bị đơn) sinh sống ở phần chái nhà bên hông . Sau đó ông D cho ông T4 được dỡ căn nhà cũ ra và cất lại nhà mới như hiện nay ; Ông T5 trình bày, ông T5 cùng vợ con cũng sinh sống trên căn nhà này , cũng được cấp sổ hộ khẩu riêng biệt với gia đình ông D (Ông D thì có sổ hộ khẩu nhà số C, ông T5 có sổ hộ khẩu nhà số D);

[3.3] Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án sơ thẩm thì xác định phần đất tranh chấp là thửa đất số 1929 có diện tích 2.320m² do ông T5 kê khai và được cấp giấy lần đầu vào ngày 27/11/2002 . Năm 2013 ông T5 làm thủ tục cắt cho ông D phần đất gắn liền căn nhà cũ là 395m² (nay là thửa 3669) , còn lại 1.925m² ông T5 đứng tên (nay là thửa 3668). Theo hồ sơ cấp đất lần đầu vào năm 2002 thì ông T5 kê khai được cấp đất lần đầu gồm 04 thửa đất (thửa số 2016,1929,1939 và 235) tổng diện tích là 8.880m². Ông T5 cho rằng được bà T11 (mẹ ruột) tặng cho nhưng không có chứng cứ gì để chứng minh là được tặng cho. Tại phiên tòa phúc thẩm thì hai bên đương sự cùng xác nhận cụ T11 chết vào tháng 3 năm 2002, không để lại di chúc. Ông T5 được cấp đất vào tháng 11/2002 (lần đầu) với diện tích 8.880m² nhưng không giải thích được vì sao giấy tạm được cấp 3.834m², nay được cấp thành 8.880m². Xét thấy, thủ tục cấp đất lần đầu vào năm 2002 cho ông T5 là chưa phù hợp với qui định của luật đất đai năm 1993 và luật đất đai 2003 như sau :

-Tại thửa đất số 1929 có 01 căn nhà xưa (03 gian 02 chái) có 02 hộ gia đình sinh sống gồm hộ gia đình ông [D](#) và hộ gia đình ông [T5](#) , theo các đương sự trình bày tại tòa phúc thẩm thì cả hai hộ đều có sổ hộ khẩu gia đình riêng biệt. Tòa sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ để làm rõ phần diện tích căn nhà xưa và phần diện tích đất còn lại do ai là người trực tiếp sử dụng, cụ thể sử dụng những phần nào , diện tích bao nhiêu . Bởi lẽ căn cứ Điều 36, Điều 52 Luật đất đai năm 1993 đã quy định : Điều 36 :*“Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện theo các quy định sau đây: 3- Trong trường hợp thửa đất có nhiều cá nhân không cùng một hộ gia đình hoặc không cùng một tổ chức sử dụng, thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp đến từng tổ chức, từng hộ gia đình, từng cá nhân”*. Điều 52 *“Đất khu dân cư nông thôn là đất được xác định chủ yếu để xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ cho sinh hoạt ở nông thôn; Đất ở của mỗi hộ gia đình nông thôn bao gồm đất để làm nhà ở và các công trình phục vụ cho đời sống của gia đình.”*. Ngoài ra, khi cụ [T11](#) chết không để lại di chúc thì việc ông [T5](#) kê khai đứng tên quyền sử dụng đất lần đầu cũng cần phải có ý kiến của các đồng thừa kế của cụ [T11](#) , do sổ mục kê 299 thể hiện đất do Cụ [T11](#) đứng tên sổ mục kê các thửa đất.

[4] Từ những căn cứ như trên, xét nội dung bản án sơ thẩm căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chính thức cấp lần đầu vào năm 2002 tại thửa đất số 1929, năm 2013 tách thành thửa 3668 và thửa số 3669 để không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa xem xét toàn diện các chứng cứ và các tình tiết khách quan của vụ án. Ngoài ra tại phần đất tranh chấp phía trước có một phần căn nhà tạm của anh [T6](#) (con ông [T5](#)) , Tòa sơ thẩm có xem xét thẩm định và định giá toàn bộ căn nhà tạm này , nhưng không thể hiện phần nhà tạm nằm trong diện tích tranh chấp là bao nhiêu m² và kết cấu phần nằm trong diện tích tranh chấp có tháo dỡ di dời được hay không , có ảnh hưởng đến kết cấu của phần còn lại như thế nào ?

Như vậy, tại phiên tòa phúc thẩm có phát sinh tình tiết mới là các đương sự cùng trình bày hộ ông [D](#) và hộ ông [T5](#) đều có sổ hộ khẩu riêng từ năm 1975 (nhà [số C, nhà số D](#)) và do không biết nên không cung cấp cho Tòa sơ thẩm và cũng không yêu cầu Tòa án sơ thẩm thu thập để làm rõ các thành viên sinh sống thực tế trên phần đất tranh chấp. Từ những căn cứ như trên, Tòa án phúc thẩm không khắc phục được và đảm bảo 02 cấp xét xử nên Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và chưa xem xét đến yêu cầu kháng cáo của ông [Công T4](#) cũng như đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông [Công T4](#) .

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa là có căn cứ phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử được chấp nhận .

[5] Về án phí : Ông [Công T4](#) không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được hoàn trả lại tạm ứng án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí của Ủy Ban Thường Vụ Quốc hội.

Xử:

1-Hủy toàn bộ án án dân sự sơ thẩm số 87/2023/DS-ST ngày 07 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang đã xét xử vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất.” giữa nguyên đơn là [Nguyễn Công D](#) và bị đơn là [Nguyễn Văn T5](#).

2- Giao hồ sơ vụ án cho Tòa Án nhân dân huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang giải quyết lại theo đúng qui định của pháp luật.

3-Về án phí phúc thẩm: [H2](#) lại ông [Nguyễn Công T4](#) số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0028683 ngày 20/4/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gò Công Đông tỉnh Tiền Giang.

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

Tuyên án công khai lúc 08 giờ ngày 30 tháng 8 năm 2023.

n:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện Gò Công Đông;
- Chi cục THADS huyện Gò Công

Đông;

- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

HẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Văn Đạt