

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 47/2024/DS-PT
Ngày: 17/01/2024
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 Nguyễn Ái Doan

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:*
Ông Dương Thanh Quang - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 01 năm 2024 và ngày 17 tháng 01 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 563/2023/TLPT-DS ngày 13 tháng 12 năm 2023 về tranh chấp “Quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1059/2023/QĐ-PT ngày 19 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Huỳnh Thị N, sinh năm 1934 (Vắng mặt).

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

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Huỳnh Thị N: Ông Nguyễn Quốc C, sinh năm 1985 (Có mặt).

Văn bản ủy quyền ngày 06/7/2020

Địa chỉ: Ấp T, xã T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà Huỳnh Thị N: Ông Võ Thanh V – Luật sư Công ty L3 (xin vắng mặt).

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

- *Bị đơn:* Ông Hồ Văn P, sinh năm 1974 (Có mặt).

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

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà Hồ Văn P:
Ông Trần Thanh H – Đoàn Luật sư tỉnh T(có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn X, sinh năm 1959 (Có mặt).

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

2. Bà Phan Thị L, sinh năm 1972 (Có mặt).

3. Chị Hồ Thị Trúc L1, sinh năm 1997 (Vắng mặt).

4. Anh Hồ Phan Minh M, sinh năm 2001 (Vắng mặt).

5. Anh Hồ Phan Quan C1, sinh năm 2003 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp F, xã T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

6. Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh M2 (Vắng mặt).

Địa chỉ: số C, C L, phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- **Người kháng cáo:** Bị đơn Hồ Văn P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn bà Huỳnh Thị N có đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Quốc C trình bày:

Trước đây vào năm 1998 bà N và con ruột của bà N là ông Hồ Văn P có thỏa thuận mua phần đất của ông Nguyễn Văn X với diện tích khoảng gần 3.000 m², tọa lạc ấp F, xã T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang với giá 60 chỉ vàng 24K_r. Bà N trả cho ông X 30 chỉ vàng 24K_r, ông P trả cho ông X 30 chỉ vàng 24K_r. Do ông P là con ruột của bà N và sống chung nhà với bà nên khi lập thủ tục nhận chuyển nhượng bà để cho một mình ông P là người nhận chuyển nhượng và ông P đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất mua của ông Nguyễn Văn X. Nay là thửa đất số 51, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.793 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05513 do UBND huyện C cấp cho hộ ông Hồ Văn P vào ngày 09/3/2009; thửa đất số 50, tờ bản đồ số 7, diện tích 243 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05512 do UBND huyện C cấp cho hộ ông Hồ Văn P vào ngày 09/3/2009; thửa đất số 49, tờ bản đồ số 7, diện tích 163 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05511 do UBND huyện C cấp cho hộ ông Hồ Văn P vào ngày 09/3/2009; thửa đất số 10, tờ bản đồ số 6, diện tích 446 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05514 do UBND huyện C cấp cho hộ ông Hồ Văn P vào ngày 09/3/2009, đồng thời bà N với ông P thỏa thuận miệng sau khi ông P được cấp giấy và khi nào bà có nhu cầu xây dựng nhà ở thì ông P sẽ chuyển nhượng trả lại cho bà N phần diện tích khoảng 1.500m² nằm trong phần diện tích khoảng 3.000 m² nói trên. Khi mua đất lúc đầu thì bà N giao dịch thỏa thuận về giá mua đất, nhưng đến khi giao tiền

thì bà N và ông P cùng đến nhà ông X để giao tiền. Khi giao tiền mua bán đất xong thì ông X có làm giấy tay mua bán đất cho bà N và ông P.

Đến năm 2006 thì ông P có đồng ý đo đạc trả cho bà N phần diện tích 616,475 m² có sự chứng kiến của Ban lãnh đạo ấp và có lập biên bản nhưng sau đó thì ông P không đồng ý đến cơ quan có thẩm quyền lập thủ tục sang tên cho bà N. Hiện nay bà N xây dựng nhà kiên cố ở đã hoàn thành nằm trên các thửa đất số 49, tờ bản đồ số 7, diện tích 163m²; thửa đất số 50, tờ bản đồ số 7, diện tích 243m²; thửa đất số 51, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.793m² cùng tọa lạc ấp F, xã T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Trước đây theo đơn khởi kiện nguyên đơn bà Huỳnh Thị N yêu cầu Tòa án giải quyết: buộc ông Hồ Văn P phải có trách nhiệm trả lại cho bà quyền sử dụng đất diện tích 1.322m² có giá trị tương đương khoảng 70.000.000 đồng, tọa lạc ấp F, xã T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang nằm trong các thửa số 49, tờ bản đồ số 7, diện tích 163m²; thửa đất số 50, tờ bản đồ số 7, diện tích 243m²; thửa đất số 51, tờ bản đồ số 7, diện tích 179.3m² và thửa đất số 10, tờ bản đồ 6, diện tích 446m² do ông Hồ Văn P đứng tên quyền sử dụng đất.

Nhưng nay nguyên đơn xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần diện tích đất 812,1 m². Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn chỉ yêu cầu Tòa án công nhận phần diện tích mà nguyên đơn hiện đang ở theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã C ngày 31/7/2023 diện tích 419,5 m² nằm trong thửa đất số 51, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.793 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05513 do UBND huyện C cấp cho hộ ông Hồ Văn P vào ngày 09/3/2009; phần diện tích 69,6 m² nằm trong thửa đất số 50, tờ bản đồ số 7, diện tích 243 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05512 do UBND huyện C cấp cho hộ ông Hồ Văn P vào ngày 09/3/2009 và phần diện tích 20,8 m² nằm trong thửa đất số 49, tờ bản đồ số 7, diện tích 163 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05511 do UBND huyện C cấp cho hộ ông Hồ Văn P vào ngày 09/3/2009 các thửa đất trên cùng tọa lạc ấp F, xã T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà N.

Nguyên đơn đồng ý hoàn trả lại giá trị tài sản trên đất gồm: 03 cây dừa loại B1; 01 cây xoài loại B2, 07 cây mít loại D, 06 cây mít loại C, 19 cây mai vàng đường kính gốc lớn hơn hoặc bằng 20 cm, 01 phần chuồng heo có diện tích 10,2 m² và 01 phần hàng rào có diện tích 6,9 m² với số tiền là 32.500.000 đồng.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí với số tiền 4.000.000 đồng.

Bị đơn ông Hồ Văn P trình bày: Ông không đồng ý theo như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị N. Vì phần đất bà N yêu cầu là đất do vợ chồng ông mua của vợ chồng ông Nguyễn Văn X, bà Trần Kim H1. Phần đất mua của vợ chồng ông Nguyễn Văn X, bà Trần Kim H1 phần đất diện tích khoảng 2.980 m², đất tọa lạc ấp F, xã T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang, hiện trạng đất lúc mua là đất ruộng để trồng lúa thôi. Giá chuyển nhượng là 06 cây vàng 24Kr. Thời gian mua đất là vào năm 1998. Vợ chồng ông là người trực tiếp chồng 06

cây vàng 24Kv cho vợ chồng ông X, số vàng là của vợ chồng ông làm để dành mới có được. Chứ không phải vàng của bà N đưa 03 cây vàng 24Kv cùng mua với ông như bên nguyên đơn trình bày. Việc mua bán đất của vợ chồng ông với vợ chồng ông X thì bà N không có tham gia mua bán đất của ông X. Sau khi mua đất thì ông đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần diện tích đất ông mua của ông X hiện nay là thửa đất số 51, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.793 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05513 do UBND huyện C cấp cho hộ ông Hồ Văn P vào ngày 09/3/2009; thửa đất số 50, tờ bản đồ số 7, diện tích 243 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05512 do UBND huyện C cấp cho hộ ông Hồ Văn P vào ngày 09/3/2009; thửa đất số 49, tờ bản đồ số 7, diện tích 163 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05511 do UBND huyện C cấp cho hộ ông Hồ Văn P vào ngày 09/3/2009; thửa đất số 10, tờ bản đồ số 6, diện tích 446 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05514 do UBND huyện C cấp cho hộ ông Hồ Văn P vào ngày 09/3/2009.

Biên bản về việc đo chia ranh đất ngày 21/11/2006 ông có ký tên, lý do có biên bản là vì lúc đó bà N ở chung với vợ chồng ông nhưng do bà N khó khăn quá nên bà N muốn cất nhà riêng để ở nên bà N nói với vợ chồng ông là đo cho bà N một phần đất để bà N cất nhà ở riêng. Nên lúc đó ở địa phương là ông Nguyễn Văn S là phó trưởng ấp là người ghi biên bản. Khi đo đất thì có ông Hồ Văn C2 cùng với ông kéo dây đo phần diện tích 616,475 m² để cho bà N cất nhà riêng ở. Nhưng ông chỉ cho bà N cất nhà ở chứ không phải cho luôn. Cây trồng trên phần đất tranh chấp là do ông trồng, hàng rào cũng do ông xây dựng. Còn nhà thì do bà N xây, chuồng heo bên phần đất tranh chấp cũng do bà N xây dựng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị L trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của ông P, bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn X đã được Tòa án nhân dân thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang tổng đạt Thông báo thụ lý vụ án; Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa nhưng ông X vắng mặt có đơn xin vắng và có bản tự khai đề ngày 12/8/2020.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh M2 đã được Tòa án nhân dân thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhưng vắng mặt và có văn bản số 436 ngày 12/9/2023 thể hiện nội dung “*Hiện tại ông Hồ Văn P và bà Phan Thị L không còn quan hệ tín dụng tại B. Do đó, B không còn là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nên không tham gia vào quá trình xét xử vụ án*”.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Hồ Thị Trúc L1, anh Hồ Phan Minh M, anh Hồ Phan Quan C1 đã được Tòa án nhân dân thị xã Cai Lậy, tỉnh

Tiền Giang tổng đạt Thông báo thụ lý vụ án; Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa nhưng chị L1, anh M, anh C1 vắng mặt không lý do và cũng không có văn bản trình bày ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 88/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang đã áp dụng Điều 147, điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244; Điều 271; Điều 272; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 166, Điều 169, Điều 203 Bộ luật Đất đai;

- Căn cứ Điều 158, Điều 160, Điều 161, Điều 164, Điều 166, Điều 221 của Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án xử:

1. Về dân sự:

- Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị N đối với phần diện tích đất 812,1 m².

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Công nhận phần diện tích 419,5 m² nằm trong thửa đất số 51, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.793 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05513 do UBND huyện C cấp cho hộ ông Hồ Văn P vào ngày 09/3/2009; phần diện tích 69,6 m² nằm trong thửa đất số 50, tờ bản đồ số 7, diện tích 243 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05512 do UBND huyện C cấp cho hộ ông Hồ Văn P vào ngày 09/3/2009 và phần diện tích 20,8 m² nằm trong thửa đất số 49, tờ bản đồ số 7, diện tích 163 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05511 do UBND huyện C cấp cho hộ ông Hồ Văn P vào ngày 09/3/2009 các thửa đất trên cùng tọa lạc tại ấp F, xã T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà N. Có tứ cận như sau:

- Phần diện tích 419,5 m² nằm trong thửa đất số 51, tờ bản đồ số 7:

+ Hướng Đông giáp phần đất ông Huỳnh Văn H2.

+ Hướng Tây giáp đất ông Hồ Văn P.

+ Hướng Nam giáp bà Trần Thị M1, bà Trần Thị T.

+ Hướng Bắc giáp đường N, nhựa 3,5m.

- Phần diện tích 69,6 m² nằm trong thửa đất số 50, tờ bản đồ số 7:

+ Hướng Đông giáp phần đất ông Hồ Văn P.

+ Hướng Tây giáp đất ông Hồ Văn P.

+ Hướng Nam giáp đất ông Hồ Văn P.

+ Hướng Bắc giáp đất ông Hồ Văn P.

- Phần diện tích 20,8 m² nằm trong thửa đất số 49, tờ bản đồ số 7:

- + Hướng Đông giáp phần đất ông Hồ Văn P.
- + Hướng Tây giáp đất ông Hồ Văn P.
- + Hướng Nam giáp đất ông Hồ Văn P.
- + Hướng Bắc giáp đất ông Hồ Văn P.

Có kèm theo sơ đồ đo đạc ngày 31 tháng 7 năm 2023.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật bà Huỳnh Thị N được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích thực tế sau khi đo đạc là diện tích 419,5 m² nằm trong thửa đất số 51, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.793 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05513 do UBND huyện C cấp cho hộ ông Hồ Văn P vào ngày 09/3/2009; phần diện tích 69,6 m² nằm trong thửa đất số 50, tờ bản đồ số 7, diện tích 243 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05512 do UBND huyện C cấp cho hộ ông Hồ Văn P vào ngày 09/3/2009 và phần diện tích 20,8 m² nằm trong thửa đất số 49, tờ bản đồ số 7, diện tích 163 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05511 do UBND huyện C cấp cho hộ ông Hồ Văn P vào ngày 09/3/2009 theo sơ đồ đo đạc ngày 31/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã C theo quy định pháp luật.

Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản số tiền 4.000.000 đồng, đã nộp xong.

Về tài sản trên đất: Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc bồi thường giá trị tài sản trên đất gồm: 01 phần chuồng heo có diện tích 10,2m², 01 phần hàng rào có diện tích 6,9m², 03 cây dừa loại B1, 01 cây xoài loại B2, 07 cây mít loại D, 06 cây mít loại C, 19 cây mai vàng đường kính gốc lớn hơn hoặc bằng 20cm với số tiền 32.500.000 đồng (Ba mươi hai triệu năm trăm ngàn đồng).

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

Ngày 30/10/2023, bị đơn Hồ Văn P có đơn kháng cáo với nội dung: Đề nghị Tòa Phúc thẩm xem xét toàn bộ bản án sơ thẩm 88/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

Luật sư Võ Thành V1 có bài luận cứ bảo vệ cho bà Huỳnh Thị N với nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết là hoàn toàn phù hợp, do đó đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

Luật sư Trần Thanh H bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Hồ Văn P phát biểu quan điểm: Tòa sơ thẩm căn cứ vào lời khai của ông X năm 2020 và biên bản chia đất năm 2006 để chia đất của ông P cho bà N. Qua phần thẩm vấn tại phiên tòa hôm nay xét thấy lời khai của ông X có nhiều mâu thuẫn nên đề

ngợi Hội đồng xét xử dừng phiên tòa để xem xét lại. Nếu không dừng phiên tòa thì đất này là của vợ chồng ông P mua nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N vì nếu bà N đứng tên rồi sau này bà N chết sẽ phát sinh thừa kế cho các con bà N.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang:

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 việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của đương sự.

Về nội dung vụ án và yêu cầu kháng cáo của ông Hồ Văn P:

Ông P kháng cáo cho rằng chỉ có vợ chồng ông mua đất của ông X, bà N không có mua đất cùng với ông nên không chấp nhận chia đất cho bà N như quyết định của bản án sơ thẩm.

Nhận thấy, mặc dù, trong giấy sang nhượng đất đề ngày 20/02/1998 do ông P, bà L cung cấp không có thể hiện bên mua là bà Huỳnh Thị N và bà N cũng không có ký tên vào giấy mua bán nhưng có căn cứ xác định bà N có cùng ông P nhận chuyển nhượng đất của ông X với những lý do như sau:

Thứ nhất: Căn cứ vào lời trình bày của ông Nguyễn Văn X tại biên bản lấy lời khai ngày 25/5/2023 ông Nguyễn Văn X trình bày và cam kết: *“ông có bán hơn 2.000 m² đất cho bà N và ông P, người trực tiếp thỏa thuận giá mua bán đất với ông là bà N và ông P, giá chuyển nhượng đất là 06 cây vàng 24Kr. Một tháng sau khi thỏa thuận thì bà N và vợ chồng ông P đến gặp ông để đưa tiền cọc là 03 cây vàng 24Kr, sau đó khoảng hai hay ba tháng thì bà N, ông P và vợ ông P đến gặp ông để đưa 03 cây vàng 24Kr còn lại, hai bên có làm giấy mua bán viết tay, nội dung ông viết là bán cho vợ chồng ông P sử dụng vĩnh viễn phần đất tại ấp F, xã T, lý do ông không ghi bà N vào giấy mua bán vì bà N đã lớn tuổi và bà N cũng không có yêu cầu”*.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông X xác định, ông chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho gia đình ông P, trong đó có bà N, vì vậy ông X cho rằng bà N cũng có quyền sử dụng đất đối với phần đất do ông chuyển nhượng.

Thứ hai: Tại biên bản ghi lời khai ngày 13/6/2023, ông Nguyễn Văn S trình bày: *“vào ngày 21/11/2006 có sự việc lập biên bản về việc đo chia ranh đất là do bà Huỳnh Thị N có đưa đơn lên ấp để yêu cầu hòa giải về việc bà N yêu cầu chia đất, sau hai hay ba lần hòa giải thì ông P đồng ý chia đất cho bà N nên ấp mới lập biên bản đo chia ranh đất vào ngày 21/11/2006, lúc đó hai bên đo chia đất là để chia đất cho bà Huỳnh Thị N, đo phần đất mà ông Nguyễn Văn X bán cho bà Huỳnh Thị N và ông Hồ Văn P”*.

Thứ ba, nội dung của biên bản đo chia ranh đất ngày 21/11/2006 thể hiện *“ông Hồ Văn P đồng ý trả lại phần đất cho mẹ là Huỳnh Thị N số đất như sau. Qua thống nhất của mẹ và Tư C3 và Chín P1: Đồng ý trả số đất là: 616,475 m²,*

ông P1 hẹn khi mẹ tôi cất nhà thì tôi sẽ tách làm bằng khoảng đất cho mẹ tôi”. Biên bản này có ông P1, bà N ký tên. Nội dung thể hiện là “trả lại phần đất cho mẹ” đã thể hiện là đất của bà N nên ông P1 mới trả lại.

Do xác định bà N và ông P1 có cùng mua đất của ông X, nên ông P1 mới đồng ý chia cho bà N một phần đất được thể hiện trong biên bản đo chia ranh đất ngày 21/11/2006. Nguyên đơn và bị đơn cũng trình bày thống nhất là phần diện tích 616,475 m² trong biên bản đo chia ranh đất ngày 21/11/2006 có vị trí tại phần nhà bà N đang ở. Sau khi đo đạc, chia đất cho bà N nên bà N mới xây dựng nhà ở đến nay, ông P1 không có ý kiến phản đối, hay khiếu nại gì về việc bà N xây dựng nhà ở trên đất mà ông P1 cho rằng thuộc quyền sử dụng của ông.

Ngoài ra, các lời khai của người làm chứng gồm ông Trần Văn V2 (biên bản lấy lời khai ngày 11/4/2023), ông Huỳnh Văn N1 (biên bản lấy lời khai ngày 11/4/2023), Hồ Văn C2 (Biên bản đối chất ngày 11/4/2023) cũng khẳng định có sự việc bà N cùng ông P1 nhận chuyển nhượng đất của ông X.

Bị đơn ông P1 trình bày biên bản đo chia ranh đất ngày 21/11/2006 lúc đó ông có ký tên, nhưng ông không có đọc nội dung, nhưng lúc đó ông đồng ý chia đất cho bà N diện tích 616,475 m² để bà N cất nhà, ông chỉ cho cất ở chứ không phải cho luôn bà N, bà N chỉ ở không được bán. Nhưng ông không cung cấp được chứng cứ gì chứng minh nên lời trình bày của ông P1 là không có cơ sở chấp nhận.

Tuy là các thửa đất nêu trên cấp cho hộ gia đình nhưng xét về nguồn gốc đất thì do bà Huỳnh Thị N và ông Hồ Văn P cùng mua nên việc bà N yêu cầu chia phần diện tích đất tổng cộng 419,5 m² vẫn thấp hơn so với 1/2 diện tích đất trong tổng diện tích đất bà N cùng mua với ông P, đây là sự tự nguyện của nguyên đơn có lợi cho ông P nên được ghi nhận.

Quyết định của bản án sơ thẩm là có căn cứ, phù hợp với những chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Bị đơn kháng cáo không có bổ sung chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không có cơ sở chấp nhận. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử 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 Hồ Văn P 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: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp “Quyền sử dụng đất” là đúng với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Xét đơn kháng cáo và biên lai thu tạm ứng án phí phúc thẩm do bị đơn Hồ Văn P nộp còn trong thời hạn và

hợp lệ, đúng với quy định tại Điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án:

Bà Huỳnh Thị N là mẹ của ông Hồ Văn P. Theo giấy sang nhượng đất ngày 20/02/1998 ông Nguyễn Văn X và vợ là Trần Kim H1 bán cho ông Hồ Văn P và bà Phan Thị Hồng Lê p đất có tổng diện tích là 2980m², tọa lạc tại ấp F, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang với giá là 6 cây vàng 24 kr. Giấy này có ông X, và H1 và ông P, bà L2 ký tên. Ngoài ra có hai người là chứng là Huỳnh Văn N1 và Trần Văn V2 ký tên.

Ngày 25/10/2004 hộ ông Hồ Văn P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đã mua của chồng ông X thành 04 thửa là 10, 49, 50, 51.

Theo bà N, bà có trả cho ông X 3 cây vàng nhưng do ông P là con bà và khi mua đất ông P ở chung bà nên bà để cho một mình ông P đứng tên chuyển nhượng. Bà và ông P có thỏa thuận sau này bà xây nhà thì ông P sẽ trả lại bà 1.500m². Năm 2006 ông P đồng ý trả lại bà 616m² đất. Nay bà N đã cất nhà kiên cố trên một phần các thửa 49, 50, 51, 10. Bà N kiện yêu cầu ông P trả lại 1.322m² đất. Sau đó bà N rút một phần khởi kiện đối với phần đất có diện tích 812,1m². Bà N chỉ yêu cầu ông P trả lại cho bà phần đất có diện tích 419,5m².

Ông P không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà N vì ông cho rằng chỉ có vợ chồng ông mua đất của ông X chứ bà N không có mua và bà N không có trả vàng cho ông X.

Tòa sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N, ông P không đồng ý nên có đơn kháng cáo với lý do đất của vợ chồng ông mua đất và vàng do vợ chồng ông trả cho vợ chồng ông X nên ông không đồng ý chia đất cho bà N.

[3] Việc xác định ai là người mua đất và ai là người trả tiền đất thể hiện như sau:

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông P trình bày do bà N cho vợ chồng ông 2 cây vàng để vợ chồng ông làm ăn và có tiền để mua đất của ông X, 06 cây vàng do vợ chồng ông trả cho ông X.

Nhận thấy, theo giấy mua bán đất ngày 20/02/1998 chỉ thể hiện vợ chồng ông P mua đất của vợ chồng ông X. Đối với việc trả 06 cây vàng thì ông X có các lời khai mâu thuẫn nhau như sau:

Theo giấy xác nhận ngày 16/6/2020 thì ông X xác nhận bà N trả 3 cây vàng và ông P trả 3 cây vàng.

Theo giấy xác nhận ngày 21/9/2021 thì ông X xác nhận vợ chồng ông P là người trả 6 cây vàng, bà N không có trả.

Tòa án thị xã C thụ lý vụ án ngày 05/8/2020, ngày 12/8/2020 ông X có bản tự khai như sau: Trước đây ông có bán cho bà N và ông P 3000m² đất với giá sáu cây vàng 24k. Bà N đưa 3 cây, ông P đưa 3 cây...

Tại biên bản ghi lời khai ngày 25/5/2023 ông X khai: Người trực tiếp thỏa thuận mua đất là bà N và ông P..., khoảng 01 tháng sau khi hỏi mua thì bà N và ông P đến đặt cọc là 03 cây vàng. Lúc đặt cọc có bà N, ông P và vợ ông P giao vàng.... Sau đó khoảng 2,3 tháng thì bà N, ông P và vợ ông P trả tiếp 3 cây vàng...

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông X xác định bà N và vợ chồng ông P thỏa thuận mua đất của ông, còn việc trả 6 cây vàng cho ông vợ chồng ông P trả. Ông X giải thích lý do ông là giấy xác nhận ngày 16/6/2020 là do bà N nhờ ông làm để ông P không bài bạc bán đất nhưng ông X không giải thích được lý do vì sau khi Tòa án sơ thẩm thụ lý ông có bản tự khai ngày 12/8/2020 và khi Tòa sơ thẩm lấy lời khai ông cũng trình bày bà N thỏa thuận mua đất và bà N có trả cho ông 03 cây vàng mua đất.

Người làm chứng gồm ông Trần Văn V2, ông Huỳnh Văn N1, Hồ Văn C2 trình bày có sự việc bà N cùng ông P nhận chuyển nhượng đất của ông X.

Người làm chứng là ông Nguyễn Văn S trình bày: ông chỉ nghe nói lại việc mua bán đất. Biên bản ngày 21/11/2006 là do ông viết, nội dung là để chia đất mà ông X bán cho bà N và ông P, là phần đất tranh chấp hiện nay.

Ngoài ra, năm 2006 giữa bà N và ông P có tranh chấp. Ngày 21/11/2006 ông Nguyễn Văn S là phó trưởng ấp có lập biên bản với nội dung ông P đồng ý trả lại cho bà N số đất là 616,475m². Biên bản có ông P ký tên, tại phiên tòa phúc thẩm ông P cũng xác định chữ ký trong biên bản là của ông và phần đất ông P hứa trả cho bà N năm 2006 là phần đất hiện nay bà N đang cất nhà ở và tranh chấp trong vụ án này nhưng ông P không giải thích được vì sao ông đồng trả đất lại cho bà N.

[4] Từ những chứng cứ trên có cơ sở xác định: Năm 1998 bà N có cùng vợ chồng ông P thỏa thuận mua đất của ông X và bà N có trả cho ông X 03 cây vàng 24 kr nên khi xảy ra tranh chấp năm 2006 ông P mới đồng ý trả lại cho bà N phần đất có diện tích 616,475m². Xét thấy, diện tích đất 2980m³ mua năm 1998 là tài sản của bà N và vợ chồng ông P nhưng nay bà N chỉ yêu cầu ông P chia lại phần đất có diện tích là 419,5m² là đã có lợi cho ông P. Tòa sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N là có căn cứ pháp luật.

[5] Đối với các sản trên đất có giá trị là 17.680.000 đồng và công di dời 19 cây mai là 14.820.000 đồng, tổng cộng là 32.500.000 đồng, bà N tự nguyện bồi thường cho ông P số tiền 32.500.000 đồng, Tòa sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện này của bà N là có căn cứ nhưng trong phần quyết định của bản án không ghi rõ đối phần 19 cây mai là bồi thường công di dời nên Hội đồng xét xử phúc thẩm

sẽ điều chỉnh lại cách tuyên đối với phần bồi thường giá trị tài sản trên đất cho phù hợp.

[6] Ông P kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ gì mới để chứng minh nên không có căn cứ để chấp nhận.

[7] 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 nên được chấp nhận.

[8] Xét đề nghị của Luật sư Võ Thành V1 là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Xét lời đề nghị của luật sư Trần Thanh H là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9] Về án phí: Bà Huỳnh Thị N là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Ông Hồ Văn P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

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

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Hồ Văn P.
- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 88/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.
- Áp dụng Điều 147, điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244; Điều 271; Điều 272; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ Điều 166, Điều 169, Điều 203 Bộ luật Đất đai;
- Căn cứ Điều 158, Điều 160, Điều 161, Điều 164, Điều 166, Điều 221 của Bộ luật Dân sự;
- Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án xử:

1. Về dân sự:

- Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị N đối với phần diện tích đất 812,1 m².
- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Công nhận phần diện tích 419,5 m² nằm trong thửa đất số 51, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.793 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05513 do UBND huyện C cấp cho hộ ông Hồ Văn P vào ngày 09/3/2009; phần diện tích 69,6 m² nằm trong thửa đất số 50, tờ bản đồ số 7, diện tích 243 m² theo giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số H05512 do UBND huyện C cấp cho hộ ông Hồ Văn P vào ngày 09/3/2009 và phần diện tích 20,8 m² nằm trong thửa đất số 49, tờ bản đồ số 7, diện tích 163 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05511 do UBND huyện C cấp cho hộ ông Hồ Văn P vào ngày 09/3/2009 các thửa đất trên cùng tọa lạc tại ấp F, xã T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà N. Có tứ cận như sau:

- Phần diện tích 419,5 m² nằm trong thửa đất số 51, tờ bản đồ số 7:
 - + Hướng Đông giáp phần đất ông Huỳnh Văn H2.
 - + Hướng Tây giáp đất ông Hồ Văn P.
 - + Hướng Nam giáp bà Trần Thị M1, bà Trần Thị T.
 - + Hướng Bắc giáp đường N, nhựa 3,5m.
- Phần diện tích 69,6 m² nằm trong thửa đất số 50, tờ bản đồ số 7:
 - + Hướng Đông giáp phần đất ông Hồ Văn P.
 - + Hướng Tây giáp đất ông Hồ Văn P.
 - + Hướng Nam giáp đất ông Hồ Văn P.
 - + Hướng Bắc giáp đất ông Hồ Văn P.
- Phần diện tích 20,8 m² nằm trong thửa đất số 49, tờ bản đồ số 7:
 - + Hướng Đông giáp phần đất ông Hồ Văn P.
 - + Hướng Tây giáp đất ông Hồ Văn P.
 - + Hướng Nam giáp đất ông Hồ Văn P.
 - + Hướng Bắc giáp đất ông Hồ Văn P.

Có kèm theo sơ đồ đo đạc ngày 31 tháng 7 năm 2023.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật bà Huỳnh Thị N được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích thực tế sau khi đo đạc là diện tích 419,5 m² nằm trong thửa đất số 51, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.793 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05513 do UBND huyện C cấp cho hộ ông Hồ Văn P vào ngày 09/3/2009; phần diện tích 69,6 m² nằm trong thửa đất số 50, tờ bản đồ số 7, diện tích 243 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05512 do UBND huyện C cấp cho hộ ông Hồ Văn P vào ngày 09/3/2009 và phần diện tích 20,8 m² nằm trong thửa đất số 49, tờ bản đồ số 7, diện tích 163 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05511 do UBND huyện C cấp cho hộ ông Hồ Văn P vào ngày 09/3/2009 theo sơ đồ đo đạc ngày 31/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã C theo quy định pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản số tiền 4.000.000 đồng, đã nộp xong.

3. Về tài sản trên đất: Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc bồi thường giá trị tài sản trên đất gồm: 01 phần chuồng heo có diện tích 10,2m², 01 phần hàng rào có diện tích 6,9m², 03 cây dừa loại B1, 01 cây xoài loại B2, 07

cây mít loại D, 06 cây mít loại C và công di dời 19 cây mai vàng đường kính gốc lớn hơn hoặc bằng 20cm với số tiền 32.500.000 đồng (Ba mươi hai triệu năm trăm ngàn đồng).

4. Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Huỳnh Thị N.

Ông Hồ Văn P phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 0018781 ngày tháng 10 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Cai Lậy nên còn phải nộp tiếp số tiền là 300.000 đồng.

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 thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang;
- Chi cục THADS thị xã Cai Lậy, Tiền Giang
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Ái Đoàn