

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 251/2025/DS-PT

Ngày: 15 - 4 - 2025

V/v tranh chấp: “Thừa kế và 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 Lưu Thị Thu Thủy.

Các Thẩm phán: Bà Lâm Ngọc Tuyền

Bà Lê Thị Hồng Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Hồng Chi, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang: Ông Võ Trung Hiếu
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 08 và 15 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 59/2025/TLPT-DS ngày 14 tháng 01 năm 2025 về tranh chấp “Thừa kế, Quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 191/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 59/2025/QĐ-PT ngày 20 tháng 01 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1955, (vắng mặt).

1.2. Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1962, (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp N, xã D, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

+ Ông Phan Văn D, sinh năm 1963, (có mặt).

Địa chỉ: khu phố A, thị trấn M, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

(Theo Giấy uỷ quyền ngày 08/9/2020).

+ Bà Ngô Thị P, sinh năm 1960, (có mặt).

Địa chỉ: B Ấp B, phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

(Theo Giấy uỷ quyền ngày 08/11/2024).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Tấn T, sinh năm 1962, (vắng mặt).

2.2. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1966, (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

Anh Nguyễn Minh T1, sinh năm 1986, (có mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

(Theo Giấy uỷ quyền ngày 08/4/2025).

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

3.1. Anh Nguyễn Quốc D1, sinh năm 1976, (có mặt).

3.2. Chị Phạm Thị Bé L, sinh năm 1978, (vắng mặt).

3.3. Anh Nguyễn Huy H1, sinh năm 2005, (vắng mặt).

3.4. Chị Nguyễn Hoàng O, sinh năm 2006, (vắng mặt).

(Chị L, anh H1, chị O cùng uỷ quyền cho ông Nguyễn Quốc D1 theo Giấy uỷ quyền ngày 25/10/2022).

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3.5. Chị Nguyễn Thị Bích T2, sinh năm 1983, (xin vắng)

3.6. Anh Nguyễn Minh T1, sinh năm 1986, (xin vắng).

3.7. Chị Nguyễn Thị Bích N1, sinh năm 1996, (xin vắng).

3.8. Anh Nguyễn Gia P1, sinh năm 1996, (xin vắng).

3.9. Cháu Nguyễn Ngọc Gia H2, sinh năm 2016.

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn, bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo án sơ thẩm:

Nguyên đơn, bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn K trình bày:

Cha mẹ của các nguyên đơn là ông Nguyễn Văn G (sinh năm 1936, chết 2021) và bà Nguyễn Thị N2 (sinh năm 1935, chết năm 2003) có 03 người con gồm Nguyễn Thị H, Nguyễn Văn K, Nguyễn Thị N.

Khoảng năm 1985, cha mẹ có mua của ông Trần Văn K1 (tên khác Trần Văn M) một phần đất diện tích khoảng 1.200m², do làm lộ nên chỉ còn khoảng 1.000m², đất tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đến năm 1994 cha mẹ có dành một phần diện tích khoảng 288m²/1.000m² (ngang 8m chạy dài đến hết đất khoảng 36m) để chôn ông bà. Phần còn lại cha

mẹ chia làm hai cho bà N và bà H mỗi người khoảng 350m². Riêng phần của bà H thì H để cho con trai là Nguyễn Quốc D1 quản lý, xây dựng nhà ở sử dụng cho đến nay, theo đo đạc thực tế thì D1 chỉ sử dụng với diện tích 270,6m², còn vợ chồng bà N, ông T sử dụng hơn một phần hai diện tích đất cha mẹ cho, nay còn tranh chấp đường cống thoát nước với anh D1.

Vì vậy, các nguyên đơn yêu cầu Toà án giải quyết: Chia di sản thừa kế của cha mẹ chết để lại là quyền sử dụng đất với diện tích theo đo đạc thực tế là 959,8m², đất tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Cha mẹ không để lại di chúc, yêu cầu chia làm 03 phần bằng nhau cho 03 người con gồm Nguyễn Thị H, Nguyễn Văn K, Nguyễn Thị N mỗi người được nhận một kỷ phần bằng nhau tương đương 320m².

Bị đơn, ông Nguyễn Tấn T và bà Nguyễn Thị N trình bày:

Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông G và bà N2 không có giấy chứng nhận, chứng minh quyền sở hữu đối với diện tích đất trên. Thửa đất này do vợ chồng ông mua, ngày đi mua có cha mẹ đi cùng. Vì do vợ chồng ông mua nên ông G, bà N2 không có đăng ký kê khai, không có quá trình sử dụng, không có giấy tờ mua bán với ông M. Đến năm 1989 thì cất nhà ở phần đất trên (việc này đã được địa phương xác nhận trong nội dung Công văn số 87/UBND ngày 14/7/2022 của UBND xã N). Toàn bộ phần đất thuộc thửa 353 tờ bản đồ số 5, tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang hiện chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không được xác định là di sản thừa kế của bà N2 và ông G theo quy định tại tiểu mục 1.3 mục 1 phần II của Nghị quyết 02/2004 ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao thì ông G và bà N2 không có giấy tờ mua bán với chủ sử dụng đất trước là ông M, ông G và bà N2 không ở trên đất, không có sổ hộ khẩu tại phần đất này mà ông G và bà N2 ở tại ấp N, xã D, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Nhà, vật kiến trúc, cây trồng trên đất do vợ chồng ông T, bà N xây dựng từ năm 1989 đến nay. Ông G, bà N2 không có tài sản, không xây dựng công trình trên đất. Hiện tại vợ chồng ông bà đã xây dựng nhà, hàng rào, trồng cây ăn trái trên đất, từ trước đến nay cũng không bị cơ quan có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính liên quan đến việc sử dụng đất.

Việc mua đất giữa ông M và vợ chồng ông bà không vi phạm quy định của pháp luật theo điểm b.3 tiểu mục 2.2, Mục 2 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP.

Về giấy xác nhận tặng cho của giữa ông G, bà H, ông K cho bà N không phát sinh hiệu lực. Bởi ông bà mới là người thực sự mua đất của ông M. Ông G, bà H, ông K không có quyền sử dụng, không được thừa nhận quyền sử dụng và cũng không quản lý, sử dụng đối với phần đất trên. Nội dung việc ký tên là do lúc ông G và bà N2 nói với bà N để tạo sự hoà thuận giữa những anh em trong gia đình, cũng như sau này khi ông bà làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thuận lợi, không bị ai tranh chấp.

Về giấy tặng cho giữa bà N, ông T và ông D1 cũng không phát sinh hiệu lực bởi tại thời điểm tặng cho thì ông bà chưa được cấp giấy chứng nhận. Thực

tế ông bà chỉ cho ông D1 ở nhờ, việc viết giấy cho đất là theo ý kiến của cha là ông G để các con trong gia đình hoà thuận, cho ông K đi ký bổ sung và giấy xác nhận. Công văn số 87/UBND ngày 14/7/2022 của UBND xã N cũng thể hiện rõ nội dung sự việc rằng vợ chồng ông bà là người canh tác toàn bộ thửa đất nêu trên sau khi mua của ông M, ông D1 chỉ có quá trình sử dụng gần đây. Việc này thể hiện rõ nội dung ông D1 được vợ chồng ông cho ở nhờ.

Về lời khai trong đơn khởi kiện và yêu cầu trong vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Quốc D1 có sự không thống nhất. Trước đây, lúc còn sống ông G, bà N2 có ý nguyện muốn các con hoà thuận, không tranh chấp đất đai về sau nên mặc dù đất do ông bà mua nhưng ông G vẫn yêu cầu các con thống nhất bằng giấy cho đất để phân định rạch ròi đất là của vợ chồng ông. Sau này, do thấy ông D1 (là cháu) không có đất ở nên vợ chồng ông cho ở nhờ, đến khi có tranh chấp về đường nước thì vẫn muốn hoà thuận giữa anh em trong nhà nên không khởi kiện yêu cầu lấy lại đất cho ông D1 ở nhờ mà chỉ yêu cầu phân định ranh đường nước. Lời khai cũng thể hiện là tài sản của ông G, bà N2 theo ý nguyện của ông bà trước đó. Tuy nhiên, ông K, bà H vẫn muốn tranh chấp, không tôn trọng ý nguyện của cha mẹ. Mặt khác, chính ông D1 cũng đã có trình bày đây là phần đất của ông bà nên mới phát sinh suy nghĩ rằng ông bà có việc cho đất cho ông D1. Ông khẳng định lời khai, lời trình bày về nguồn gốc đất là do vợ chồng ông mua của ông M là đúng sự thật, nguyên nhân có sự không đồng nhất về lời khai, trình bày trước đây là để tạo sự hoà thuận giữa anh em trong nhà theo ý nguyện của ông G, bà N2 lúc còn sống. Các lời khai khác trong vụ án dân sự thụ lý số 41/2020/TLST-DS ngày 06/02/2020 và vụ án số 283/2022/TLST-DS ngày 05/7/2022 là không đúng theo bản chất vụ việc, hiện nay ông T, bà N bác bỏ các lời khai, trình bày trước đây trong cả 02 vụ án nói trên. Ngoài ra, do vụ án thụ lý số 283/2022/TLST-DS ngày 05/7/2022 thì ông T, bà N đã có yêu cầu phản tố buộc công nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích thửa 353 tờ bản đồ số 5 tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Yêu cầu này đã trùng một phần với yêu cầu khởi kiện trong vụ án dân sự thụ lý số 41/2020/TLST-DS ngày 06/02/2020 (tranh chấp đường nước) nên ông bà đã rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện với ông D1, yêu cầu Toà án đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện này.

Ông bà đủ điều kiện để được công nhận quyền sử dụng đất với phần đất trên. Yêu cầu Toà án công nhận toàn bộ diện tích đất tại thửa 353 tờ bản đồ số 5 tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang thuộc quyền sử dụng của bà N, ông T và được đăng ký với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay, ông bà có yêu cầu phản tố như sau:

- Yêu cầu Toà án xác định toàn bộ phần diện tích thửa đất số 353, tờ bản đồ số 05, tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang không phải là di sản thừa kế của ông G, bà N2.

- Yêu cầu Tòa án công nhận toàn bộ diện tích đất tại thửa 353 tờ bản đồ số 05 tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang thuộc quyền sử dụng của bà N, ông T và được đăng ký với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, anh Nguyễn Quốc D1 trình bày:

Hiện anh đang quản lý sử dụng khoảng 270m² đất có căn nhà trên đất do anh xây năm 2010 (anh thuê ông T làm thợ hồ xây). Phần đất này do cụ N2 (bà ngoại anh D1) cho anh cùng lúc với cho ông T, bà N vào năm 1989 (có sự chứng kiến của ông K, bà H), thửa 353 chia đều cho anh D1 và bà N mỗi người ½ diện tích.

Năm 2010, ông T và bà N có làm văn bản cho lại anh diện tích 280m² là chưa đúng ý chí của cụ N2, nhưng do anh không xem kỹ văn bản nên không có ý kiến gì với diện tích ghi nhận này. Ông T, bà N có xác nhận anh có một phần trên thửa đất 353, sau đó ông T, bà N khởi kiện anh về đường nước và bờ dừa, vụ kiện chưa giải quyết xong.

Nay anh thống nhất với ý kiến của bà H, nếu bà H được chia thừa kế thì anh xin nhận phần đất của mẹ anh được chia có căn nhà của anh trên đất. Nếu ông T, bà N nói cho ở nhờ thì đã không đồng ý cho anh cất nhà kiên cố. Anh quản lý sử dụng thửa đất này từ năm 1994 đến nay.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chung hộ anh Nguyễn Quốc D1 gồm Phạm Thị Bé L, Nguyễn Huy H1, Nguyễn Hoàng O trình bày:

Thông nhất với lời trình bày của anh Nguyễn Quốc D1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chung hộ bị đơn là Nguyễn Thị Bích T2, Nguyễn Minh T1, Nguyễn Thị Bích N1 trình bày:

Thông nhất với lời trình bày và ý kiến của bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Tấn T.

* **Bản án dân sự sơ thẩm số: 191/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của** và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 39/2024/QĐ-SCBSBA ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang căn cứ vào Điều 217, Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 236 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 99, Điều 100 Luật Đất đai năm 2013;

Xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn T, bà Nguyễn Thị N đối với anh Nguyễn Quốc D1 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu chia di sản thừa kế đối với thửa đất 353, tờ bản đồ số 5, diện tích 957,9m² tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Tấn T, bà Nguyễn Thị N về việc yêu cầu công nhận thửa đất 353, tờ bản đồ số 5, diện tích 957,9m²

tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang là thuộc quyền sử dụng của ông T, bà N. Ông T bà N có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật. *(Kèm theo Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất)*.

4. Buộc anh Nguyễn Quốc D1 và các thành viên trong hộ gồm Phạm Thị Bé L, Nguyễn Huy H1, Nguyễn Hoàng O, Nguyễn Oanh K2 phải trả lại diện tích đất 270,2m² là một phần diện tích của thửa đất 353, tờ bản đồ số 5, diện tích 957,9m² tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang tại vị trí số 9, 10, 11 của Mảnh trích đo địa chính số 502- 2024 (Có kèm theo) và di dời tháo dỡ nhà và các công trình trên diện tích đất nói trên để trả lại cho ông Nguyễn Tấn T, bà Nguyễn Thị N.

Ghi nhận ông T và bà N trả lại giá trị nhà cho anh Nguyễn Quốc D1 theo Biên bản định giá ngày 03/11/2022 số tiền tổng cộng là 459.647.000 đồng. Thực hiện ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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

- Ngày 03 tháng 10 năm 2024, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn K có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Tại phiên tòa hôm nay:

- Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu kháng cáo, cụ thể yêu cầu bị đơn chia kỷ phần thừa kế cho bà Nguyễn Thị H với diện tích 270,2m² thuộc một phần của thửa 353, tờ bản đồ số 5, tại địa chỉ ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Bà H đồng ý để cho anh Nguyễn Quốc D1 tiếp tục quản lý, sử dụng và đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất này. Riêng đối với phần đất diện tích 27,8m² liền kề với diện tích đất 207,2m² anh D1 đang sử dụng thì yêu cầu để sử dụng chung không cấp quyền sử dụng đất cho bên nào vì nếu giao cho ông T, bà N thì hộ anh D1 không có đường thoát nước nào khác, việc tạo đường thoát nước mới sẽ gây tốn kém và hư hỏng căn nhà hiện tại của anh D1. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi yêu cầu kháng cáo của ông K, bà H, sửa một phần bản án sơ thẩm.

- Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn và cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, anh Nguyễn Minh T1 trình bày: Bị đơn yêu cầu Tòa án xác định thửa đất 353, tờ bản đồ số 5, diện tích 934m² tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang không phải là di sản thừa kế của cụ G và cụ N2; Đồng ý công nhận quyền sử dụng 270,2m² đất thuộc một phần của thửa 353, tờ bản đồ số 5 nêu trên cho anh Nguyễn Quốc D1; Phần diện tích đất còn lại của thửa 353 yêu cầu công nhận quyền sử dụng cho bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Văn T3 trong đó có cả đường nước diện tích 27,8m².

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, anh Nguyễn Quốc D1 trình bày: Thông nhất với yêu cầu kháng cáo của bà H, ông K. Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận cho anh D1 được quyền sử dụng 270,2m² đất thuộc một phần của thửa 353 nêu trên. Riêng phần đất có diện tích 27,8m² bên dưới là đường nước của 03 hộ gia đình đề nghị không công nhận quyền sử dụng đất cho bên nào mà để sử dụng chung như từ trước đến nay.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm giải quyết vụ án cho rằng:

1. Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng do thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, biên bản nghị án không phù hợp với bản án gốc.

2. Về nội dung bản án sơ thẩm tuyên xử không có tính khả thi, không đảm bảo cho việc thi hành án. Những thiếu sót vi phạm của Tòa án cấp sơ thẩm làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Để đảm bảo nguyên tắc hai cấp xét xử, đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm. Do hủy án sơ thẩm nên chưa xem xét đến nội dung kháng cáo của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

Căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của các bên đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị H còn trong thời hạn quy định nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Bích T2, Nguyễn Thị Bích N1, Nguyễn Gia P1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Vì vậy Tòa án vẫn tiến hành xét xử theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3]. Tại phiên tòa, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu kháng cáo. Xét việc thay đổi yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu nên được hội đồng xét xử chấp nhận.

[4]. Về nội dung kháng cáo, hội đồng xét xử thấy rằng:

Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu chia di sản của cụ Nguyễn Văn G và cụ Nguyễn Thị N2 chết để lại là phần đất thuộc thửa 353, tờ bản đồ số 5, diện tích 957,9m² tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho hàng thừa kế thứ nhất của hai cụ gồm bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị N mỗi người được hưởng một kỷ phần bằng nhau tương đương 320m² đất.

Tại phiên tòa, người đại diện theo uỷ quyền của các nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu kháng cáo, cụ thể: yêu cầu bị đơn chia di sản của cụ G và cụ N2 cho bà Nguyễn Thị H với diện tích đất được chia là 270,2m² thuộc một phần của thửa 353, tờ bản đồ số 5, loại đất ONT + CLN tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Phần diện tích đất này anh Nguyễn Quốc D1 (con ruột bà H đang quản lý, sử dụng). Bà H đồng ý cho anh Nguyễn Quốc D1 tiếp tục sử dụng và

đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định; phần diện tích 27,8m² có đường thoát nước của hộ anh D1, anh T1, bà N thì giữ nguyên hiện trạng để các hộ sử dụng chung không cấp quyền sử dụng đất cho bên nào.

Xét yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn là có căn cứ một phần, bởi lẽ:

Phần đất tranh chấp thuộc thửa 353, tờ bản đồ số 5, đo đạc thực tế có diện tích 957,9m², loại đất ONT+CLN tại địa chỉ: Ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang có nguồn gốc của ông Trần Văn M (đã chết). Các con của ông M xác nhận ông M đã bán thửa đất này vào khoảng năm 1987 và các con ông M không có ai tranh chấp.

Theo Công văn số 61/UBND ngày 08/8/2023 của Ủy ban nhân dân xã N cung cấp thông tin thửa đất như sau: Căn cứ theo mục kê 299 tại ủy ban nhân dân xã thì thửa đất 353, tờ bản đồ số 5, diện tích 934m², loại đất CLN+ONT tại ấp T, xã N theo bản đồ tỉ lệ 1/5000 hiện nay tương ứng với mục kê 299 đang quản lý tại ủy ban nhân dân xã là thửa 486, diện tích 1.134m², loại đất quả nhãn do ông Trần Văn M đứng tên. Hiện nay người đứng tên sổ mục kê 299 đã chết. Quá trình quản lý sử dụng đất không có biến động, không thuộc trường hợp đưa vào tập đoàn quản lý. Vợ chồng bà N, ông T3 canh tác thửa đất này từ năm 1989 đến nay và có đóng thuế đất hàng năm từ khi ủy nhiệm thu thuế. Ông Nguyễn Quốc D1 canh tác thửa đất này diện tích khoảng 270,6m² từ năm 2010 đến nay không có đóng các loại thuế, quỹ do địa phương thu. Thửa đất 353 hiện nay chưa đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bút lục 119).

Công văn số 463/CV-CNVPĐK-TTLT ngày 29/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C cung cấp thông tin như sau: Thửa đất 353, tờ bản đồ số 5, diện tích 934m², đất tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang hiện theo sổ mục kê đất đai ghi nhận tách thửa 988, diện tích 364,9m² loại đất ONT (chưa ghi nhận tên chủ sử dụng), diện tích còn lại 487,8m² do ông Nguyễn Tấn T sử dụng và sổ địa chính chưa ghi nhận ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bút lục số 120).

Về lời khai của các con ông M làm chứng ông M bán đất cho cụ G, cụ N2, sau đó lại có lời khai ông M bán cho ông T, bà N là không bảo đảm tính khách quan nên không thể làm chứng cứ chứng minh cho hai bên đương sự.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn có nhiều lời khai cho rằng vào năm 1987 vợ chồng bị đơn được cha mẹ vợ (tức cụ G và cụ N2) cho thửa đất số 353, tờ bản đồ số 5 nêu trên, đến năm 2010 vợ chồng bị đơn có viết giấy tay tặng cho anh Nguyễn Quốc D1 một phần diện tích ngang 08 mét, dài 35 mét để anh D1 xây nhà ở. Sau đó bị đơn thay đổi lời khai cho rằng bị đơn là người mua đất của ông Trần Văn M, trước đây vì sự hoà thuận trong gia đình nên lời khai sai lệch, không đúng sự thật. Xét, lời khai của bị đơn mâu thuẫn với nhau nên không đủ cơ sở xác định bị đơn là người mua đất của ông Trần Văn M.

Căn cứ vào lời thừa nhận của bị đơn và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, có cơ sở xác định thửa đất 353 do vợ chồng cụ G, cụ N2 mua của ông

M vào khoảng năm 1987. Mặc dù cụ G, cụ N2 là người mua đất nhưng sau khi mua thì hai cụ không sử dụng mà để cho vợ chồng bà N, ông T sử dụng từ năm 1989 đến nay. Trên thửa đất này ông T, bà N đã xây dựng nhà ở và các công trình xây dựng khác nhưng cụ G, cụ N2 không có ý kiến hoặc tranh chấp. Ông T, bà N có thực hiện nghĩa vụ thuế của người sử dụng đất đối với địa phương và kê khai đăng ký nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc sử dụng đất của bà N, ông T là ngay tình, công khai, liên tục, đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Năm 2010, bà N và ông T đồng ý cho anh Nguyễn Quốc D1 (con bà Nguyễn Thị H) sử dụng một phần diện tích để xây nhà ở, đo đạc thực tế 270,2m². Bà N, ông T trình bày chỉ cho anh D1 ở nhờ trên đất nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Anh D2 cho rằng anh được cụ G và cụ N2 cho đất xây nhà có sự chứng kiến và đồng ý của ông T, bà N nhưng ông T, bà N không thừa nhận. Thực tế anh D2 đã sử dụng diện tích 270,2m² đất này từ năm 2010. Khi anh D2 xây nhà kiên cố và các công trình khác trên đất thì cụ G hoặc ông T, bà N không tranh chấp, ngăn cản. Như vậy, việc sử dụng đất của anh D2 cũng là ngay tình, công khai, liên tục, đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Từ phân tích như đã nêu trên, xét thấy thửa đất 353, tờ bản đồ số 5, diện tích 957,9m², loại đất ở nông thôn và cây lâu năm tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang không phải là di sản thừa kế của cụ G và cụ N2. Cho nên yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc chia thừa đất này cho hàng thừa kế thứ nhất của cụ G, cụ N2 gồm bà H, ông K và bà N là không có căn cứ, không phù hợp pháp luật vì cụ G, cụ N2 không có quá trình sử dụng đất, không kê khai đăng ký và thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

Bản án sơ thẩm tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc chia thừa kế đối với thửa đất 353 là đúng pháp luật. Tuy nhiên, việc bản án sơ thẩm buộc anh Nguyễn Quốc D1 phải tháo dỡ di dời các công trình trên đất để trả lại phần đất 270,2m² cho bà N, ông T và ghi nhận việc ông T, bà N phải hoàn trả giá trị nhà và các công trình xây dựng trên diện tích đất nêu trên cho anh D1 với số tiền 459.647.000 đồng, thực hiện ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật là không phù hợp pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự.

Hơn nữa, tại phiên toà hôm nay các đương sự thống nhất thoả thuận giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất của anh D1 và bà N, cụ thể: công nhận cho anh D1 được quyền sử dụng 270,2m² đất và công nhận cho bà N, ông T được quyền sử dụng 659,9m² đất thuộc một phần của thửa 353, tờ bản đồ số 5, đồng thời cho các bên được quyền đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp pháp luật nên được hội đồng xét xử ghi nhận.

Về phần tài sản trên đất các đương sự không tranh chấp nên hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

Riêng phần đất có diện tích 27,8m² là đường nước chung của 03 hộ gồm hộ bà N, hộ anh T1 và hộ anh D1 thì các đương sự không thoả thuận được. Anh T4 yêu cầu công nhận diện tích đất này cho bà N, ông T. Anh D2 yêu cầu để sử dụng chung như từ trước đến nay không công nhận quyền sử dụng cho bên nào vì nếu công nhận cho ông T, bà N thì hộ gia đình anh D2 không có đường thoát nước nào khác. Xét yêu cầu của anh D2 là có cơ sở nên được hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ những nhận định như đã nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn; sửa một phần bản án sơ thẩm.

[5]. Về án phí: Ông K, bà H là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp án phí nên được miễn toàn bộ án phí theo quy định.

Do yêu cầu phản tố của bà N, ông T chỉ được chấp nhận một phần nên ông T, bà N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[6]. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng: Toà án cấp sơ thẩm đã thu thập chứng cứ đầy đủ để làm cơ sở giải quyết vụ án. Bị đơn có lời khai cho rằng trong thửa 353, tờ bản đồ số 5 có một phần diện tích đất bị đơn mua của bà T5, nhưng khi Toà án tiến hành đo đạc, thẩm định tại chỗ phần đất tranh chấp thì bị đơn không xác định được diện tích, vị trí của phần đất này và bà T5 cũng không tranh chấp, nên Toà án cấp sơ thẩm không xem xét. Về biên bản nghị án và một phần quyết định của bản án sơ thẩm có sự nhầm lẫn, sai sót đã được cấp phúc thẩm cho khắc phục. Mặt khác, tại phiên tòa các đương sự đã thống nhất thoả thuận về việc công nhận quyền sử dụng đất của các bên. Do đó không cần thiết phải hủy án sơ thẩm mà chỉ cần sửa một phần bản án sơ thẩm để tránh kéo dài thời gian giải quyết vụ án. Tuy nhiên vấn đề này Toà án cấp sơ thẩm cũng cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 2 Điều 296, khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

1/- Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị H.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 191/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Căn cứ Điều 236 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 99, 100 Luật Đất đai năm 2013.

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, 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.

Tuyên xử:

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị H về việc chia thừa kế đối với thửa đất số 353, tờ bản đồ số 5, diện tích 957,9m², loại đất ở nông thôn và cây lâu năm tại địa chỉ: Ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

1.2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn T, bà Nguyễn Thị N đối với anh Nguyễn Quốc D1 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

1.3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Tấn T và bà Nguyễn Thị N về việc: Xác định thửa đất số 353, tờ bản đồ số 5, diện tích 957,9m² tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang không phải là di sản thừa kế của cụ Nguyễn Văn G và cụ Nguyễn Thị N2.

1.4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Tấn T, bà Nguyễn Thị N về việc: Công nhận toàn bộ thửa đất số 353, tờ bản đồ số 5, diện tích 957,9m² tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang thuộc quyền sử dụng của ông T, bà N và yêu cầu được đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với toàn bộ thửa đất này.

1.5. Ghi nhận sự thoả thuận của các đương sự tại phiên toà như sau:

- Công nhận phần đất có diện tích 659,9m² (trong đó có 200m² đất ONT và 459,9m² đất CLN) nằm trong thửa đất số 353, tờ bản đồ số 5, tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Tấn T, bà Nguyễn Thị N. Hiện phần đất này do ông Nguyễn Tấn T, bà Nguyễn Thị N và anh Nguyễn Minh T1 đang quản lý, sử dụng.

Phần đất có vị trí, tứ cận theo “Phiếu xác nhận kết quả đo đạc ngày 22/7/2024” bao gồm: Phần 1, Phần 2, Phần 5 và Phần 8 (Có sơ đồ, vị trí đất kèm theo).

Ông Nguyễn Tấn T, bà Nguyễn Thị N được quyền đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quyết định của bản án.

- Công nhận phần đất có diện tích 270,2m² (trong đó có 100m² đất ONT và 170,2m² đất CLN) nằm trong thửa đất số 353, tờ bản đồ số 5, tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang là thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Quốc D1. Hiện phần đất này do ông Nguyễn Quốc D1 đang quản lý, sử dụng.

Phần đất có vị trí, tứ cận theo “Phiếu xác nhận kết quả đo đạc ngày 22/7/2024” gồm: Phần 9, Phần 10 và Phần 11 (Có sơ đồ, vị trí đất kèm theo).

Ông Nguyễn Quốc D1 được quyền đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quyết định của bản án.

1.6. Riêng phần đất có diện tích 27,8m², loại đất cây lâu năm nằm trong thửa đất số 353, tờ bản đồ số 5, tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo “Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 22/7/2024” (Phần số 12) được sử dụng làm đường nước chung của hộ ông Nguyễn Tấn T, bà Nguyễn Thị N; hộ anh Nguyễn Minh T1; hộ anh Nguyễn Quốc D1. Giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất của các hộ nêu trên đối với diện tích đất này (có sơ đồ, vị trí đất kèm theo).

2/- Về án phí: Ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị H được miễn toàn bộ án phí.

Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí cho ông Nguyễn Văn K là 8.000.000 đồng theo biên lai số 0020684 ngày 01/7/2022, bà Nguyễn Thị H được trả lại tiền tạm ứng án phí là 8.000.000 đồng theo biên lai số 0020685 ngày 01/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Ông Nguyễn Tấn T, bà Nguyễn Thị N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông T, bà N đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai số 0021287 ngày 26/12/2022 và 300.000 đồng theo biên lai số 01839 ngày 05/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang nên được hoàn lại 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định các điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

Án tuyên lúc 08 giờ ngày 15/4/2025, có mặt các đương sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA;
- Cổng thông tin điện tử;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Lưu Thị Thu Thủy