

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 476/2023/DS-PT

Ngày: 30/8/2023

V/v tranh chấp: “yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở thực hiện quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sở hữu tài sản”.

**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: Ông Lê Thanh Vân.

Các Thẩm phán:

Ông Mai Hoàng Khải;

Ông Võ Ngọc Giàu.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Thành - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang: Bà Hà Thúy Thảo - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 25 và 30 tháng 8 năm 2023, tại Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 180/2023/TLPT-DS ngày 03 tháng 7 năm 2023 về việc tranh chấp “yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở thực hiện quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sở hữu tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 64/2023/DS-ST ngày 28 tháng 3 năm 2023 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: 665/2023/QĐ-PT ngày 10 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:**

Mai Thị Ngọc T, sinh năm 1976 (có mặt)

Địa chỉ: 8/3 (8C/3), ấp M (nay là khu phố M), thị trấn T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Nguyễn Anh T- Đoàn luật sư tỉnh Tiền Giang. (có mặt)

*** Bị đơn:**

- Mai Thị Hồng B, sinh năm 1975 (có mặt)

- Mai Hữu A, sinh năm 1981 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 111/2, ấp G (nay là khu phố G), thị trấn T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền của anh Mai Hữu A: Mai Thị Hồng C, sinh năm 1970 (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị B: Luật sư Võ Trọng K - Đoàn luật sư tỉnh Tiền Giang. (có mặt)

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

- Ủy ban nhân dân huyện C (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp C, thị trấn T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Phan Tấn Ph, sinh năm 1999 (xin vắng mặt)

- Phan Tấn Đ, sinh năm 2001 (xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 8/3 (8C/3), ấp M (nay là khu phố M), thị trấn T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Mai Thị Hồng H, sinh năm 1961 (xin vắng mặt)

- Mai Thị Hồng C, sinh năm 1970 (có mặt)

- Nguyễn Thị Hồng P, sinh năm 1986 (vắng mặt)

- Nguyễn Thị Hồng Y, sinh năm 1987 (vắng mặt)

- Mai Thị Hồng T, sinh năm 1989 (vắng mặt)

- Nguyễn Thị Hồng T, sinh năm 1993 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 8/3 (8C/3), ấp M (nay là khu phố M), thị trấn T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của P, Y, T, T: Bà Mai Thị Hồng H, sinh năm 1961. (vắng mặt)

- Mai Thị Hồng C, sinh năm 1963 (vắng mặt)

- Mai Hữu N, sinh năm 1983 (xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 8/3 (8C/3), ấp M (nay là khu phố M), thị trấn T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Mai Hữu D, sinh năm 1968 (có mặt)

Địa chỉ: 190/2, ấp M (nay là khu phố M), thị trấn T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Mai Hữu T, sinh năm 1966 (vắng mặt)

Địa chỉ: 198, KP.T, P.A, TX.T, tỉnh Bình Dương

- Mai Hữu L, sinh năm 1973 (vắng mặt)

Địa chỉ: KB 33, đường Nguyễn D, KP.L, TT.T, huyện T, tỉnh Tây Ninh

Người đại diện theo ủy quyền của C, T, L: Bà Mai Thị Hồng C, sinh năm 1970. (có mặt)

- Nguyễn Thị Kim C, sinh năm 1943 (có mặt)

Địa chỉ: ấp M (nay là khu phố M), thị trấn T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3. Người kháng cáo: Nguyên đơn Mai Thị Ngọc T; bị đơn Mai Thị Hồng B; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Mai Thị Hồng C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm,

* Nguyên đơn chị T trình bày: nhà tọa lạc tại số 8C/3, ấp M (nay là khu phố M), thị trấn T, huyện C, tỉnh Tiền Giang có nguồn gốc của mẹ chị là bà Nguyễn Thị Kim L. Còn phần đất có diện tích 27,5m², thuộc thửa đất số 359, tờ bản đồ số 04 có nguồn gốc của mẹ chị và di ruột của chị là bà Nguyễn Thị Kim S đồng sở hữu. Năm 2006 chị được bà L và bà S tặng cho 27,5m² đất và căn nhà trên đất, ngày 22/9/2006 chị được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, chị B và anh A khóa cửa không cho chị vào nhà. Nay chị yêu cầu chị B, anh A chấm dứt hành vi cản trở chị thực hiện quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở.

Đối với yêu cầu của chị B, chị C thì chị không đồng ý. Vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà S, bà L với chị được lập trên cơ sở tự nguyện của bà S, bà L.

* Bị đơn chị B, anh A trình bày: nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cụ Nguyễn Văn Tý và cụ Dương Thị Hạt, Su khi hai cụ mất thì bà S và bà L là người thừa kế và được đứng tên hợp pháp. Trước đây bà S và bà L có khởi kiện chị T đòi lại phần đất này, sau đó bà S, bà L chết. Nay chưa xác định ai là người sử dụng hợp pháp phần đất này.

Còn đối với ngôi nhà trên đất do chị C đầu tư sửa chữa.

Nay anh, chị không đồng ý theo yêu cầu của chị T. Anh, chị yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà S, bà L với chị T và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị T.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

1/ Ủy ban nhân dân huyện C có ý kiến: Việc khiếu nại của bà S, bà L trước đây Ủy ban nhân dân huyện C đã giải quyết. Do đó, việc bà B, bà C yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho chị T là không có cơ sở.

2/ Chị C trình bày: Chị là con của bà S, trước đây bà S, bà L có kiện chị T đối với phần đất tranh chấp này, sau này chị B khởi kiện. Tại phiên tòa chị C yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà S, bà L với chị T và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho chị T. Còn đối với căn nhà tranh chấp do chị đầu tư sửa chữa nên chị yêu cầu công nhận ngôi nhà này thuộc quyền sở hữu của chị.

3/ Chị H, chị C, anh N, anh D, anh T thống nhất theo yêu cầu của chị B, chị C.

4/ Anh P, anh Đ thống nhất theo yêu cầu của chị T.

5/ Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị T yêu cầu: về tố tụng, có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cần được xem xét, chỉnh sửa, bổ sung. Về nội dung, xét chấp nhận yêu cầu của chị T về việc yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở việc thực hiện quyền cư trú của công dân. Xét không chấp nhận yêu cầu của chị B, về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/9/2006 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/9/2006 cấp cho Mai Thị Ngọc T.

6/ Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị B trình bày: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/8/2006 nhưng bà S, bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/9/2006. Do đó, tại thời điểm lập hợp đồng bà S, bà L chưa được công nhận quyền sử dụng đất nên hợp đồng này vô hiệu. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của chị B.

*** Bản án dân sự sơ thẩm số:** 64/2023/DS-ST ngày 28 tháng 3 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 35, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 689, 691 Bộ luật dân sự năm 2005.

Căn cứ các Điều 148; 152 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành luật đất đai.

Căn cứ khoản 4 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12, ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Căn cứ Điều 26; Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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/ Buộc chị B, anh A chấm dứt hành vi cản trở việc thực hiện quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 27,5m², thuộc thửa đất số 401, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại khu phố M, thị trấn T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2/ Không chấp nhận yêu cầu của chị Mai Thị Hồng B về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Kim L, bà Nguyễn Thị Kim S với chị Mai Thị Ngọc T lập ngày 19/8/2006 và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00414 do UBND huyện C cấp ngày 22/9/2006 cho chị Mai Thị Ngọc T.

3/ Không chấp nhận yêu cầu của chị Mai Thị Hồng C về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Kim L, bà Nguyễn Thị Kim S với chị Mai Thị Ngọc T lập ngày 19/8/2006 và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00414 do UBND huyện C cấp ngày 22/9/2006 cho chị Mai Thị Ngọc T.

4/ Chị T có nghĩa vụ hoàn lại cho chị C 74.545.410 đồng tiền giá trị ngôi nhà.

Chị T được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để kê khai đứng tên quyền sở hữu ngôi nhà có diện tích 28,42m², tọa lạc 8C/3, khu phố M, thị trấn T, huyện C, tỉnh Tiền Giang, kết cấu cột bê tông cốt thép, đỡ mái gỗ, mái tole, vách tường (có 01 vách chung với căn nhà liền kề).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 29 tháng 3 năm 2023, bị đơn Mai Thị Hồng B kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngày 06 tháng 4 năm 2023, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Mai Thị Hồng C kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của bà.

Ngày 11 tháng 4 năm 2023, nguyên đơn Mai Thị Ngọc T kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu HĐXX xem xét không chấp nhận việc bà phải hoàn lại cho bà C số tiền 74.545.410 đồng chi phí tu bổ nhà.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn chị Mai Thị Ngọc T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu chị Mai Thị Hồng B, anh Mai Hữu A chấm dứt hành vi cản trở chị thực hiện quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở. Chị Mai Thị Hồng B giữ nguyên yêu cầu phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Kim S, bà Nguyễn Thị Kim L với chị Mai Thị Ngọc T và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho chị T. Chị Mai Thị Hồng C giữ nguyên yêu cầu độc lập yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Kim S, bà Nguyễn Thị Kim L với chị Mai Thị Ngọc T và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho chị T và yêu cầu công nhận ngôi nhà trên đất tranh chấp thuộc quyền sở hữu của chị.

- Chị Mai Thị Ngọc T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không buộc chị bồi hoàn 74.545.410 đồng chi phí tu bổ nhà; chị Mai Thị Hồng B giữ nguyên yêu cầu kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của chị; Chị Mai Thị Hồng C giữ nguyên yêu cầu kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của chị.

- 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 cho nguyên đơn phát biểu:

+ Hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Nguyễn Thị Kim S, bà Nguyễn Thị Kim L với chị Mai Thị Ngọc T là hoàn toàn phù hợp với quy định pháp luật thời điểm năm 2006.

+ Quyết định giải quyết khiếu nại của UBND huyện C và UBND tỉnh Tiền Giang đều xác định không có căn cứ để hủy giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho chị Mai Thị Ngọc T.

+ Tại bản án phúc thẩm số 395/2011/DSPT ngày 20/9/2011 của TAND tỉnh Tiền Giang cũng đã quyết định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim S và bà Nguyễn Thị Kim L.

+ Căn nhà đang tranh chấp là của cha mẹ bà L để lại và bà L ở tại căn nhà này từ sau 1975 đến nay đã trên 38 năm. Chị T ở chung nhà bà L và có tên trong sổ hộ khẩu.

Từ các căn cứ trên đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị B, chị C. Chấp nhận kháng cáo của chị T.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn phát biểu:

+ Theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Nguyễn Thị Kim S, bà Nguyễn Thị Kim L với chị Mai Thị Ngọc T do các bên đương sự cung cấp và tòa án trích lục thì hợp đồng được xác lập vào ngày 19/8/2006. Tại thời điểm này bà L và bà S chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ (02 bà được cấp giấy ngày 07/9/2006) nên 02 bà không có quyền xác lập giao dịch với người khác.

+ Về thủ tục trình tự chứng thực hợp đồng: việc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ phải diễn ra trong vòng tối đa là 03 ngày. Tuy nhiên hợp đồng xác lập ngày 19/8/2006 nhưng đến ngày 18/9/2006 mới được chứng thực (trễ gần 01 tháng) là vi phạm.

+ Sau khi nhận được giấy chứng nhận QSDĐ và phát hiện đất của mình bị cắt chia cho chị T hết 27,5 m², 02 bà L và S lập tức gửi đơn khiếu nại ngay đến UBND huyện C. Nội dung khiếu nại thể hiện 02 bà chỉ đến UBND thị trấn để làm thủ tục xin cấp giấy cho mỗi bà đứng tên ½ diện tích chứ không có việc tặng cho chị T ½ diện tích đất.

+ Bản án phúc thẩm số 395/2011/DSPT ngày 20/9/2011 của TAND tỉnh Tiền Giang quyết định bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim S và bà Nguyễn Thị Kim L cũng đã bị cấp giám đốc thẩm hủy bỏ nên không có căn cứ.

Từ các căn cứ trên đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu của chị B. Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Nguyễn Thị Kim S, bà Nguyễn Thị Kim L với chị Mai Thị Ngọc T. Hủy giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho chị T.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

+ Về việc chấp hành pháp luật từ khi thụ lý vụ án cho đến phiên tòa phúc thẩm: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đều thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo Bộ luật Tố tụng dân sự quy định. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ tham gia tố tụng đúng pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Chị Mai Thị B T, chị Mai Thị Hồng B, chị Mai Thị Hồng C kháng cáo nhưng không có cung cấp thêm chứng cứ mới nào để xem xét do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của những người kháng cáo, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 64/2023/DS-ST ngày 28 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt lần thứ hai không có lý do chính đáng nên HĐXX quyết định xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS).

[2] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn chị Mai Thị Ngọc T khởi kiện yêu cầu chị Mai Thị Hồng B, anh Mai Hữu A chấm dứt hành vi cản trở chị thực hiện quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở. Chị Mai Thị Hồng B giữ nguyên yêu cầu phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Kim S, bà Nguyễn Thị Kim L với chị Mai Thị Ngọc T và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho chị T. Chị Mai Thị Hồng C yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Kim S, bà Nguyễn Thị Kim L với chị Mai Thị Ngọc T và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho chị T và công nhận ngôi nhà trên phần đất tranh chấp thuộc quyền sở hữu của chị nhưng

án sơ thẩm chỉ xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, hủy giấy chứng nhận QSDĐ là còn thiếu quan hệ tranh chấp quyền sở hữu nhà ở cần bổ sung cho đầy đủ.

[3] Về thủ tục tố tụng: Án sơ thẩm thụ lý giải quyết tranh chấp giữa nguyên đơn chị Mai Thị Ngọc T với bị đơn chị Mai Thị Hồng B, anh Mai Hữu A là đúng thẩm quyền quy định tại các Điều 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về nội dung kháng cáo: Đơn kháng cáo của chị Mai Thị Ngọc T, chị Mai Thị Hồng B, chị Mai Thị Hồng C là đúng quy định tại các Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được cấp phúc thẩm chấp nhận xem xét giải quyết.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo của chị Mai Thị Ngọc T, chị Mai Thị Hồng B, chị Mai Thị Hồng C Hội đồng xét xử nhận thấy:

[5.1] Xác định nội dung và quá trình tranh chấp: phần đất tranh chấp có nguồn gốc thuộc một phần trong tổng diện tích 57m² là của cụ Nguyễn Văn T (chết năm 1962) và cụ Dương Thị H (chết năm 1968). Cụ Tý và cụ Hát có 03 người con: bà Nguyễn Thị Kim S, Nguyễn Thị Kim L và Nguyễn Thị Kim C. Sau khi cụ T, cụ H mất thì bà C từ chối nhận di sản thừa kế nên toàn bộ phần đất này thuộc quyền sử dụng của bà S, bà L. Ngày 07/9/2006 bà S, bà L được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận QSDĐ số H00396. Đến ngày 19/8/2006 bà S, bà L làm hợp đồng chuyển nhượng (thực chất là tặng cho) cho chị Mai Thị Ngọc T 27,5 m² và chị T đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số H00414 ngày 22/9/2006. Đến ngày 06/10/2006 bà L, bà S đồng gửi đơn khiếu nại việc cấp giấy cho chị T với lý do 02 bà chỉ yêu cầu địa chính tách giấy chia cho mỗi bà đứng tên ½ diện tích riêng phần của mình chứ không có ký giấy chuyển nhượng cho chị T 27,5 m². Kết quả giải quyết, theo Quyết định số 4713/QĐ-UBND ngày 31/12/2008 UBND tỉnh Tiền Giang bác đơn khiếu nại của 02 bà về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho chị T, đồng thời giải thích rõ 02 bà có quyền khởi kiện ra tòa nếu cho rằng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là trái pháp luật do bị nhầm lẫn. Năm 2009, hai bà L, S tiếp tục phát đơn khởi kiện chị T ra tòa yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với chị T do nhầm lẫn. Kết quả sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của 02 bà, hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa hai bên theo bản án dân sự số 121/2011/DSST ngày 28/4/2011 của TAND huyện C, tỉnh Tiền Giang. Bà T kháng cáo. Kết quả phúc thẩm, sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của 02 bà theo bản án số 395/2011/DSPT ngày 20/9/2011 của TAND tỉnh Tiền Giang. Năm 2012 bà S chết, năm 2014 bà L chết thì có kết quả giám đốc thẩm hủy cả 02 bản án sơ thẩm và phúc thẩm theo Quyết định giám đốc thẩm số 379/2014/DS-GĐT ngày 18/9/2014 của TAND cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh, lý do chưa điều tra đầy đủ. Đến ngày 18/9/2015 TAND huyện C ra Quyết định đình chỉ vụ án lý do chưa xác định được người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn. Đến ngày 20/5/2016 chị T có đơn khởi kiện chị B, anh A yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật. Đến ngày 4/4/2019 Chị B khởi kiện chị T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa chị T với 02 bà L, S và yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho chị T. Đến ngày 29/11/2019 tòa án có quyết định nhập vụ án của chị B kiện chị T vào vụ án chị

T kiện chị B, anh A để giải quyết chung như hiện nay. Đến ngày 16/8/2019 chị Mai Thị Hồng C có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa chị T với 02 L, S, yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho chị T và công nhận quyền sở hữu căn nhà trên đất đang tranh chấp thuộc quyền sở hữu của chị.

[5.2] Xem xét giá trị pháp lý hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Nguyễn Thị Kim S, Nguyễn Thị Kim L với chị Mai Thị Ngọc T:

- Xét về hình thức: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1352/1/CN giữa bà Nguyễn Thị Kim L, Nguyễn Thị Kim S với chị Mai Thị Ngọc T được lập bằng văn bản biểu mẫu đúng theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: hợp đồng thể hiện ý chí tự nguyện của các bên, trong đó bên chuyển nhượng (thực tế là tặng cho) là bà S và bà L đồng ý chuyển nhượng cho chị T phần đất có diện tích 27,5m², loại đất T, thửa số 359, tờ bản đồ số 4.

- Về thời gian xác lập hợp đồng: trong hợp đồng được lập giữa 02 bên thể hiện thời gian giao kết hợp đồng là ngày 19/8/2006 (là trước ngày bà S, bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/9/2006). Tuy nhiên ngày xác nhận của Ủy ban nhân dân thị trấn T là ngày 19/9/2006; của Phòng Tài nguyên và môi trường ngày 19/9/2006 và của Ủy ban nhân dân huyện C là ngày 22/9/2006. Ngoài ra theo biên bản đo đạc, ghi nhận ranh giới, mốc giới thửa đất thể hiện ngày đo đạc là ngày 18/9/2006. Ông Nguyễn Văn P (Trưởng ấp) và bà Đặng Thị M (hộ giáp ranh) xác nhận ngày 18/9/2006 có đo đạc phần đất chuyển nhượng và có ký tên vào biên bản đo đạc. Biên bản này cũng có chữ ký của bà L, bà S. Nên xác định thời gian ký hợp đồng là ngày 18/9/2006, sau ngày bà L, bà S được cấp giấy nên là hợp pháp.

Như vậy: Hợp đồng chuyển nhượng này phù hợp theo quy định tại Điều 148; 152 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành luật đất đai và Điều 689, 691 Bộ luật dân sự năm 2005. Đến ngày 22/9/2006 Ủy ban nhân dân huyện C xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị T là đúng quy định của pháp luật. Chị B cho rằng bà S, bà L có nhầm lẫn trong việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không có chứng cứ gì để chứng minh là không có cơ sở nên Hội đồng xét xử không chấp nhận. Mặt khác, bà L và bà S là đồng sở hữu diện tích 57 m² do cha mẹ để lại nên mỗi bà có quyền sử dụng 28,5 m² (57m²/2). Tại thời điểm hiện nay bà L đã chết không có để lại di chúc và bà L chỉ có một người thừa kế duy nhất là chị T nên chị T vẫn sẽ là người được hưởng phần di sản này của bà L. Do đó yêu cầu của chị B, chị C về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Kim S, bà Nguyễn Thị Kim L với chị Mai Thị Ngọc T, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho chị T và yêu cầu công nhận ngôi nhà trên đất tranh chấp thuộc quyền sở hữu của chị C là không có căn cứ nên cấp sơ thẩm không chấp nhận là phù hợp với quy định pháp luật.

[5.3] Xác định quyền sở hữu ngôi nhà trên đất tranh chấp:

- Các bên thống nhất xác định trước đây trên phần đất tranh chấp này có ngôi nhà bán kiên cố (nền gạch, vách tole, mái tole, cột cây khi bà S xin xác nhận chủ quyền nhà vào năm 1991 (bút lục 146)).

- Theo chị T trình bày ngôi nhà này do bà L, bà S đã tặng cho chị. Còn theo chị C trình bày, do căn nhà trên phần đất tranh chấp xuống cấp nên năm 1960 bà S có sửa chữa lại, năm 2004 và năm 2009 chị là người đang sinh sống tại ngôi nhà này nên chị đã bỏ tiền ra xây cất lại toàn bộ căn nhà này, năm 2018 chị có làm mái che và hàng rào, chị T trước giờ không ở trong ngôi nhà này. Còn theo chị B trình bày căn nhà trên do chị C đầu tư xây mới hoàn toàn.

- Lời trình bày của chị T không được các đương sự khác thừa nhận và chị cũng không có chứng cứ gì chứng minh được cho tặng căn nhà này. Trong khi đó chị C có nộp các hóa đơn mua vật liệu xây dựng (từ bút lục 206 đến 225, trừ bút lục 221-223). Ngoài ra tại biên bản hòa giải ngày 01/4/2022 chị T, chị B, chị C đều xác định căn nhà trên đất tranh chấp là của chị C (bút lục 801).

* Từ đó có cơ sở xác định toàn bộ ngôi nhà này là của chị C đầu tư sửa chữa mới hoàn toàn nên chị có quyền sở hữu. Tuy nhiên, xét thấy phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của chị T nhưng ngôi nhà trên đất của chị C, chị T yêu cầu chị C tháo dỡ, di dời nhà. Xét thấy, ngôi nhà hiện nay có kết cấu cột bê tông cốt thép, đỡ mái gỗ, mái tole, vách tường (có 01 vách chung với căn nhà liền kề) cho nên nếu tháo dỡ, di dời sẽ gây thiệt hại nên cần giao cho chị T được quyền sở hữu và có nghĩa vụ hoàn lại giá trị ngôi nhà cho chị C theo biên bản định giá có tổng giá trị là 74.545.410 đồng là phù hợp.

Từ các căn cứ trên, nhận thấy cấp sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị T yêu cầu chị B, anh A chấm dứt hành vi cản trở chị thực hiện quyền sử dụng đất ở, nhà ở và bác yêu cầu của chị B, chị C là có căn cứ. Chị T, chị B, chị C kháng cáo nhưng không có cung cấp thêm tình tiết mới nào để xem xét nên bác.

Ý kiến luật sư bảo vệ phía bị đơn là chưa phù hợp nhận định của HĐXX nên không chấp nhận.

[6] Về tố tụng:

- Chị C có đơn yêu cầu độc lập và có nộp tạm ứng án phí, cấp sơ thẩm có xem xét yêu cầu này nhưng không thể hiện trong bản án là thiếu sót cần điều chỉnh thêm cho phù hợp.

- Quá trình giải quyết vụ án kéo dài từ năm 2016, trải qua nhiều giai đoạn giải quyết của nhiều thẩm phán khác nhau. Đặc biệt là việc nhập chung vụ án tranh chấp từ năm 2012 đã được đình chỉ trước đây cho đến nay nên có rất nhiều sai sót. Tuy nhiên nội dung vụ án là rõ ràng như đã phân tích ở trên, các vi phạm tố tụng không làm thay đổi bản chất, nội dung vụ án. Không gây thiệt hại đến quyền và lợi ích các bên đương sự nên không cần phải hủy.

[7] Ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang là phù hợp pháp luật nên HĐXX chấp nhận.

[8] Về án phí: chị Mai Thị Ngọc T, chị Mai Thị Hồng B, chị Mai Thị Hồng C phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308; khoản 3, 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 269 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 689, Điều 691 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ vào các Điều 148; 152 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành luật đất đai;

Căn cứ vào khoản 4 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12, ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ vào Nghị quyết 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 yêu cầu kháng cáo của chị Mai Thị Ngọc T, chị Mai Thị Hồng B, chị Mai Thị Hồng C. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 64/2023/DS-ST ngày 28 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Mai Thị Ngọc T.

- Buộc chị B, anh A chấm dứt hành vi cản trở việc thực hiện quyền sử dụng đất và căn nhà trên đất đối với phần đất có diện tích 27,5m², thuộc thửa đất số 401, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại khu phố M, thị trấn T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3. Không chấp nhận yêu cầu của chị Mai Thị Hồng B về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Kim L, bà Nguyễn Thị Kim S với chị Mai Thị Ngọc T lập ngày 19/8/2006 và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00414 do UBND huyện C cấp ngày 22/9/2006 cho chị Mai Thị Ngọc T.

4. Không chấp nhận yêu cầu của chị Mai Thị Hồng C về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Kim L, bà Nguyễn Thị Kim S với chị Mai Thị Ngọc T lập ngày 19/8/2006 và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00414 do UBND huyện C cấp ngày 22/9/2006 cho chị Mai Thị Ngọc T và quyền sở hữu căn nhà trên đất tranh chấp.

5. Chị T có nghĩa vụ hoàn lại cho chị C 74.545.410 đồng tiền giá trị ngôi nhà.

Chị T được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để kê khai đứng tên quyền sở hữu ngôi nhà có diện tích 28,42m², tọa lạc tại số 8/3 (8C/3), khu phố M, thị trấn T, huyện C, tỉnh Tiền Giang, kết cấu cột bê tông cốt thép, đỡ mái gỗ, mái tole, vách tường (có 01 vách chung với căn nhà liền kề).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc 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 của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

6. Về án phí:

- Án phí dân sự phúc thẩm:

+ Chị Mai Thị Ngọc T, chị Mai Thị Hồng B, chị Mai Thị Hồng C mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí mà mỗi người đã nộp theo các biên lai số 0021621 ngày 11/4/2023, số 0021545 ngày 30/3/2023, số 0021575 ngày 06/4/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C. Các chị T, B, C đã nộp xong án phí phúc thẩm.

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Chị B, anh A có nghĩa vụ liên đới chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

+ Chị B phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Chị B đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0009592 ngày 04/4/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C nên xem như đã nộp xong.

+ Chị T phải chịu 3.727.270 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Chị T đã nộp 200.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 24730 ngày 19/5/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C nên còn phải nộp tiếp 3.527.270 đồng.

+ Chị C phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Chị C đã nộp 2.800.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 01163 ngày 16/8/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C nên được hoàn lại 2.500.000 đồng.

- Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

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

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- CC THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Lê Thanh Vân

