TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 334/2025/DS-PT
Ngày: 28 – 5 -2025
V/v tranh chấp: "Đòi quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANHNƯỚC 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 Nguyễn Thanh Triều
Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Hồng Tâm
Ông Nguyễn Ngọc Thái Dũng

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Đoàn Quốc Nam - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

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

Từ ngày 26 đến 28 tháng 5 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 193/2024/TLPT-DS ngày 02 tháng 4 năm 2024 về tranh chấp "Đòi quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 197/2023/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 193/2024/QĐ-PT ngày 09 tháng 4 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1964. (có mặt)

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

Đại diện theo ủy quyền của bà T: Ông Nguyễn Minh T1, sinh năm 1959. Địa chỉ: Khu phố D, thị trấn M, huyện T, tỉnh Tiền Giang. (có mặt)

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị T: Luật sư Nguyễn Văn D Văn phòng Luật sư Dương thuộc Đoàn Luật sư tỉnh T. (Có mặt)

- *Bị đơn*: Ông **Nguyễn Văn T2**, sinh năm 1967. (có mặt)

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

Đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1944, (có mặt)

Địa chỉ: số F, Rạch G, Phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/ Ông Nguyễn Minh T1, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Khu phố D, thị trấn M, huyện T, tỉnh Tiền Giang. (có mặt)

2/ Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1950. (Vắng mặt)

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

3/ Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1953. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.
4/ Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1959. (Vắng mặt)
Địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.
5/ Bà Nguyễn Thị S1, sinh năm 1961. (Vắng mặt)
Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.
6/ Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1963. (Vắng mặt)
Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.
7/ Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1965. (Vắng mặt)
Địa chỉ: Số A, khu phố A, phường A, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.
8/ Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1954. (Vắng mặt)
Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.
9/ Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1969. (Vắng mặt)
Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.
10/ Bà Huỳnh Thị Bé B1, sinh năm 1975. (Vắng mặt)
11/ Chị Nguyễn Thị Thúy Q, sinh năm 2001. (Vắng mặt)
12/ Anh Nguyễn Hoàng T3, sinh năm 2002. (Vắng mặt)
Cùng địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện C, Tiền Giang.
13/ Anh Nguyễn Phương T4, sinh năm 1984. (Vắng mặt)
14/ Anh Nguyễn Đăng T5, sinh năm 1989. (Vắng mặt)
15/ Anh Nguyễn Công T6, sinh năm 1994. (Vắng mặt)
Cùng địa chỉ: Khu A, thị trấn M, huyện T, Tiền Giang.
16/ Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang. (Vắng mặt)
Địa chỉ: Khu phố B, thị trấn B, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo:* Đại diện ủy quyền của nguyên đơn Ông Nguyễn Minh T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T là ông Nguyễn Minh T1 trình bày:

Sau ngày 30/4/1975, gia đình ông Nguyễn Văn T2 có chia cho cha của bà Nguyễn Thị T là cụ Nguyễn Văn H2 3.000m^2 đất ruộng. Đây là đất của ông bà để lại và để cho mẹ của bà T là cụ Trịnh Thị C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 1991, cụ H2, cụ C già yếu không canh tác được nên giao lại cho bà T canh tác, mỗi mùa đong lúa cho cụ H2 và cụ C. Được vài mùa vụ thì cụ Nguyễn Văn H2 có để cho ông Nguyễn Văn T2 canh tác. Thời gian này, bà Nguyễn Thị T cùng chồng là ông Nguyễn Minh T1 sắp chuyển đến huyện T sinh sống nên không ngăn cản vì bà T cho rằng mẹ của bà là cụ Trịnh Thị C đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Năm 2005, cụ C bị bệnh và điều trị tại Bệnh viện Ung bướu Thành phố H nên giao lại cho bà T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Trịnh Thị C. Năm 2007, cụ C mất, bà T sang nhượng miếng vườn và giữ lại phần đất ruộng này. Bà T đã sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp lệ và bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần diện tích 3.000m^2, thửa 1050, tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số "H"03575 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 13/02/2009. Tháng 5/2008, bà T đã làm gia hạn giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất. Cuối năm 2018, ông Nguyễn Văn T2 đến nhà yêu cầu bà T ký tên để ông T2 sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với lý do là cụ Nguyễn Văn H2 đã bán đất cho ông T2. Trước đây, bà T nghĩ rằng cụ H2 cho ông T2 mượn đất canh tác dẫn đến sự việc trên. Ông T2 đã quản lý, canh tác phần đất có diện tích 3.000 m^2 của cụ Trịnh Thị C và cụ Nguyễn Văn H2 trước thời điểm bà Nguyễn Thị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với biên nhận ngày 18/10/1992, bà T và ông không biết chữ ký và chữ viết Trịnh Thị C và Nguyễn Văn H2 có phải do cụ C và cụ H2 viết và ký tên hay không, bà T và ông không biết chữ ký nháy hay photo. Bà T và ông không yêu cầu giám định chữ ký và chữ viết của cụ C và cụ H2. Biên nhận này do ông T2 giao nộp nên ông T2 phải có nghĩa vụ chứng minh. Trong trường hợp chứng minh được chữ ký của bà C và ông H2 thì ông và bà T đồng ý trả 10 chỉ vàng 24K lại cho hàng thừa kế thứ nhất của cụ Nguyễn Thị Tất .

Nay, bà Nguyễn Thị T yêu cầu ông Nguyễn Văn T2 trả lại cho bà T phần đất diện tích 3.000m^2 (diện tích thực đo 2.846,2m^2), thửa 1050 (nay là thửa 625, tờ bản đồ số 4) tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T2 trình bày:

Ngày 18/10/1992, mẹ của ông là cụ Nguyễn Thị T7 có nhận chuyển nhượng của cụ Nguyễn Văn H2, cụ Trịnh Thị C phần đất ruộng 3.000m^2, giá chuyển nhượng 10 chỉ vàng 24k. Từ sau khi nhận chuyển nhượng thì ông là người trực tiếp canh tác đất từ năm 1992 đến nay. Ông đã nhiều lần yêu cầu cụ H2, cụ C đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông làm thủ tục sang tên cho cụ T7 nhưng cụ H2 nói giấy đất đang thế chấp tại Ngân hàng nên không thể đưa được. Cụ T7 được in giấy đất số H03295 nhưng do không đủ điều kiện nên xã nộp giấy đất số H03295 về Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C lưu giữ danh sách ngày 17/5/2013 tại số thứ tự 121. Ông không biết lý do nào bà Nguyễn Thị T được cấp giấy đất trong khi ông đang là người canh tác, quản lý phần đất này. Tháng 10/2017 cụ Nguyễn Thị Tất M1. Đến năm 2018 thì phát sinh tranh chấp, nguyên nhân là do ông yêu cầu bà T giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ C để gia đình ông thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phát hiện bà T đã kê khai đứng tên phần đất nhận chuyển nhượng. Trong quá trình quản lý sử dụng đất đến thời điểm tranh chấp, thuế nông nghiệp, thủy lợi do ông đóng cho Nhà nước. Việc bà T sang trên giấy đất có niêm yết ở Ủy ban xã P, nhưng phía Ủy ban không có thông báo cho gia đình ông biết. Vào thời điểm bà T thực hiện thủ tục đứng tên giấy đất, do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ C nên bà T có hỏi ông về việc tách thửa trong giấy đất của cụ C, nhưng khi thực hiện thì bà T kê khai và đứng tên thửa đất vườn và luôn thửa đất ruộng của ông.

Nay, bà Nguyễn Thị T khởi kiện yêu cầu ông trả lại phần đất 3.000m^2 (diện tích thực đo 2.846,2m^2) ông đang canh tác, ông không đồng ý. Ông có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất lập ngày 18/10/1992 giữa cụ Nguyễn Văn H2, cụ Trịnh Thị C với cụ Nguyễn Thị T7 và kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện C thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số "H"03575 cấp ngày 13/02/2009 cho bà Nguyễn Thị T. Tại phiên

tòa, ông rút yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị B trình bày:

Mẹ của bà là cụ Nguyễn Thị T7 có cho cụ Nguyễn Văn H2 3.000m^2 đất ruộng. Sau đó, cụ H2 lại chuyển nhượng phần đất này cho cụ T7 với giá 01 công là 03 chỉ vàng 24k. Cụ T7 nhận chuyển nhượng giá 09 chỉ vàng 24k nhưng cụ T7 cho thêm cụ H2 01 chỉ vàng 24k nữa là 10 chỉ vàng 24k. Số vàng này là của bà và bà có mượn thêm một phần nữa mới đủ 10 chỉ vàng 24k giao cho cụ H2. Khi giao vàng cho cụ H2 có con rể của cụ Hay là ông Nguyễn Minh T1 chứng kiến và ông T1 có cùng đi với bà đến tiệm vàng để thử vàng. Việc mua bán đất do cụ Nguyễn Văn H2, cụ Trịnh Thị C trực tiếp ký và có ông Nguyễn Minh T1 chứng kiến. Sau khi mua đất, cụ T7 giao cho ông Nguyễn Văn T2 canh tác từ năm 1992 đến nay. Đối với 10 chỉ vàng bà bỏ ra mua đất, bà cho ông T2, bà không tranh chấp. Gia đình bà có bơm cát và chở thêm đất bỏ vào để cải tạo lại phần đất này, tiền bom cát và chở đất thêm khoảng 70.000.000 đồng. Ông T1 trình bày là cụ H2, cụ C không nhận vàng thì bà không đồng ý, nếu không nhận vàng thì lý do gì giao đất cho gia đình của bà quản lý canh tác từ năm 1992 đến năm 2018 thì bà T mới tranh chấp. Bà là người trực tiếp đi đăng ký kê khai phần đất trên vào năm 2003. Lúc đó, cụ C đi đăng ký kê khai lại thì chính quyền địa phương không đồng ý, cụ T7 được cấp giấy đất số H0295 nhưng bà không biết lý do gì chính quyền địa phương lại thu hồi giấy đất của cụ Tất cấp lại cho bà Nguyễn Thị T. Nay, bà Nguyễn Thị T khởi kiện ông Nguyễn Văn T2 buộc ông T2 trả lại phần đất 3.000m^2 (diện tích thực đo 2.846,2m^2), bà không đồng ý. Bà thống nhất với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn T2, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 18/10/1992 giữa cụ Nguyễn Văn H2, cụ Trịnh Thị C với cụ Nguyễn Thị Tất .

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn L trình bày:

Ông là con của cụ Nguyễn Thị Tất . Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất lập ngày 18/10/1992 là do ông trực tiếp viết và chứng kiến sự việc. Việc mua bán đất do cụ Nguyễn Văn H2, cụ Trịnh Thị C trực tiếp ký và có ông Nguyễn Minh T1 chứng kiến. Sau khi mua đất, ông Nguyễn Văn T2 đã canh tác từ năm 1992 đến nay. Nay, bà Nguyễn Thị T khởi kiện ông Nguyễn Văn T2 buộc ông T2 trả lại phần đất 3.000m^2 (diện tích thực đo 2.846,2m^2), ông không đồng ý. Ông thống nhất với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn T2, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/10/1992 giữa cụ Nguyễn Văn H2, cụ Trịnh Thị C với cụ Nguyễn Thị Tất .

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn P, ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị S, bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị S1, chị Nguyễn Thị Thúy Q, anh Nguyễn Hoàng T3 trình bày:

Ngày 18/10/1992, cụ Nguyễn Văn H2, cụ Trịnh Thị C có chuyển nhượng cho cụ Nguyễn Thị Tất P1 đất ruộng diện tích 3.000m^2, giá chuyển nhượng 10 chỉ vàng 24k. Cùng ngày, cụ T7 đã giao đủ số vàng trên cho cụ H2, cụ C, hai bên có làm biên nhận và cụ T7 đã nhận đất canh tác ngày 18/10/1992. Cụ T7 đã nhiều lần yêu cầu cụ H2, cụ C sang tên giấy đất nhưng hai cụ viện lý do giấy đất cầm cố tại Ngân hàng nên chưa sang tên được. Đến nay, bà Nguyễn Thị T đã

được cấp giấy đất trong khi ông Nguyễn Văn T2 đang là người canh tác, quản lý trực tiếp từ năm 1992 đến nay.

Khi giao vàng cho cụ H2 có con rể của cụ Hay là ông Nguyễn Minh T1 chứng kiến và ông T1 có cùng đi với bà Nguyễn Thị B đến tiệm vàng để thử vàng. Việc mua bán đất do cụ Nguyễn Văn H2, cụ Trịnh Thị C trực tiếp ký và có ông Nguyễn Minh T1 chứng kiến. Bà B là người trực tiếp đi đăng ký kê khai phần đất trên vào năm 2003. Lúc đó, cụ C đi đăng ký kê khai lại thì chính quyền địa phương không đồng ý, cụ T7 được cấp giấy đất số H0295 nhưng không biết lý do gì chính quyền địa phương lại thu hồi giấy đất của cụ Tất cấp lại cho bà Nguyễn Thị T. Nay, bà Nguyễn Thị T khởi kiện ông Nguyễn Văn T2 buộc ông T2 trả lại phần đất 3.000m^2 (diện tích thực đo 2.846,2m^2), gia đình không đồng ý và thống nhất với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn T2, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 18/10/1992 giữa cụ Nguyễn Văn H2, cụ Trịnh Thị C với cụ Nguyễn Thị Tất .

Luật sư của nguyên đơn trình bày tranh luận:

Bà Nguyễn Thị T yêu cầu ông Nguyễn Văn T2 trả lại phần diện tích thực đo 2.846,2m^2 là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn T2: Biên nhận ngày 18/10/1992 là không đúng, không cùng màu mực viết ra, hợp đồng chuyển nhượng không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn T2.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 197/2023/DSST ngày 11 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã quyết định áp dụng: khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 1 Điều 147, Điều 217, Điều 218, Điều 244, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166, Điều 168, Điều 188, Điều 203 của Luật đất đai; Điều 166, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật dân sự; điểm a, b, tiểu mục 2.3, mục 2 phần I của Nghị quyết 02/2004/ NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T về việc buộc ông Nguyễn Văn T2 trả lại phần đất diện tích thực đo 2.846,2m^2, thửa 625, tờ bản đồ số 4 tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn T2.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/10/1992 giữa cụ Nguyễn Văn H2, cụ Trịnh Thị C với cụ Nguyễn Thị Tất .

Ông Nguyễn Văn T2 được quyền quản lý, sử dụng, canh tác phần đất có diện tích 2.846,2m^2 và tài sản gắn liền với đất tại thửa 625, tờ bản đồ số 4 (ký hiệu số 1,3 trên Bản đồ địa chính khu đất (trích đo) của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C ngày 10/8/2023) tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Đất có tứ cận như sau:

- Phía bắc giáp đất ông Nguyễn Văn T8.

- Phía nam giáp đất ông Nguyễn Văn T2.
- Phía tây giáp đất ông Nguyễn Văn T2.
- Phía đông giáp phần đất bà Nguyễn Thị T7 chưa được cấp giấy.

(có sơ đồ, bản vẽ kèm theo).

Kiến nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số "H"03575 ngày 13/02/2009 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị T đối với thửa 1050, diện tích 3.000m^2 tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Các đương sự được liên hệ cơ quan có thẩm quyền về quản lý đất đai để làm thủ tục kê khai, đăng ký, tách, chuyển, điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự phù hợp đối với diện tích đất đã được Tòa án công nhận.

3. Đình chỉ yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số "H"03575 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 13/02/2009 cho bà Nguyễn Thị T.

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

Ngày 21/9/2023 đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Nguyễn Thị T là ông Nguyễn Minh T1 có đơn kháng cáo đến Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xem xét bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho nguyên đơn trình bài: Nguồn gốc đất tranh chấp là của cha mẹ bà T, việc bị đơn chứng minh cụ H2 và cụ C chuyển nhượng cho bà T7 là mẹ của bị đơn phần đất này vào 18/10/1992, biên nhận sang nhượng đất phía ông T1 không thừa nhận, đồng thời kết quả giám định tuổi mực thì xác định biên nhận này viết vào thời gian khoản năm 1999, cho nên không đáng tin cậy, việc ông T2 cho rằng phần đất này bà T7 mua nhưng một thời gian dài canh tác không thực hiện sang tên để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bị đơn cho rằng Uỷ ban đã cấp quyền sử dụng đất cho bà T7 nhưng hiện nay theo văn bản của văn phòng đất thì giấy chứng nhận bà T7 đã được thu hồi do cấp sai đối tượng. Bà Nguyễn Thị T khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn T2 trả lại phần diện tích thực đo 2.846,2m^2 là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T.

Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến: Về tố tụng việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tại phiên toà nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ gì mới do đó đề nghị Hội đồng xét xử giữ y án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, lời trình bày của bị đơn, Luật sư 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.

[1] Về thời hạn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T kháng cáo còn trong thời hạn luật định, đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 và 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "Đòi quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" là đúng quy định pháp luật.

[3] Về tố tụng: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, đại diện theo uỷ quyền Nguyễn Minh T1, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị T, Luật sư Nguyễn Văn D, bị đơn Nguyễn Văn T2, đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Văn G, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Công T6 có mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị S, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị S1, ông Nguyễn Văn P, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn H1, bà Huỳnh Thị Bé B1, chị Nguyễn Thị Thúy Q, anh Nguyễn Hoàng T3, anh Nguyễn Phương T4, anh Nguyễn Đăng T5, Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang tất cả đều vắng mặt. Căn cứ Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[4] Về nội dung kháng cáo nguyên đơn bà Nguyễn Thị T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo không đồng ý theo nội dung quyết định án sơ thẩm.

Theo các chứng cứ trong hồ sơ vụ án và lời khai thống nhất của hai bên Hội đồng xét xử thấy rằng: Về nguồn gốc phần diện tích đất 3000m^2, thửa 1050 đất lúa nay là thửa 625 tờ bản đồ số 4, diện tích thực đo là 2.846,2m^2 đất toạ lạc tại ấp B xã P, huyện C tỉnh Tiền Giang được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01239/QSDĐ/146 ngày 01/6/1992 cho bà Trịnh Thị C. Năm 2007 bà C Mất bà nguyễn Thị T là con của cụ Trịnh Thị C đi đăng ký kê khai và được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số "H"03575, cấp ngày 13/02/2009 cho bà nguyễn Thị T.

Qua xem xét hồ sơ về trình tự cấp giấy chứng nhận cho bà T chưa tuân thủ theo đúng quy định pháp luật, không có ký giáp ranh, không có đo đạc thực tế phần đất cấp giấy đã gây ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn là người đang canh tác trên phần diện tích 3.000m^2 này.

Phía bị đơn ông Nguyễn Văn T2 là con của cụ Nguyễn Thị T7 có đơn phản tố cho rằng phần đất này ông và mẹ ông canh tác từ ngày 18/10/1992 cho đến nay, phần đất này mẹ ông mua của ông Nguyễn Văn H2 (chồng bà Nguyễn Thị C1) với giá 10 chỉ vàng 24k và mẹ ông đã nhận đất canh tác cho đến khi bà Tất M1 và ông tiếp tục canh tác cho đến nay, ông đã nhiều lần yêu cầu bà C1 sang tên nhưng phía nguyên đơn nếu lý do cho rằng giấy đất đang vay vốn Ngân hàng. Cơ sở cho việc chứng minh mua đất này là giấy biên nhận sang đất ngày 18/10/1992.

Trong quá trình xét xử phúc thẩm nguyên đơn cho rằng giấy nhượng đất này viết sau này không phải vào thời điểm năm 1992 và yêu cầu giám định tuổi mực.

Qua kết quả giám định tuổi mực thì kết quả chữ viết ghi tên Trịnh Thị C ký hiệu A1, A2 trong tờ giấy biên nhận đề ngày 18/10/1992 không được ký viết vào khoản tháng 10/1992 mà được ký viết vào khoản tháng 6 năm 1999. Năm 2007 bà C mất, năm 2009 bà T đi đăng ký kê khai.

Qua xem xét chứng cứ thì việc sang nhượng có xảy ra cụ thể cụ T7 đã sử dụng canh tác phần đất này từ năm 1992 đến năm 2007 cụ C mất nhưng trong thời gian cụ T7 canh tác cụ C cũng không có ý kiến gì, căn cứ vào kết quả giám định tuổi mực thì giấy biên nhận này viết vào tháng 6 năm 1999, thời điểm này cụ Trịnh Thị C vẫn còn sống.

Đồng thời thửa đất 625, tờ bản đồ số 4 diện tích 3.086,7m^2 (thực đo là 2.846,2m^2) được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H03295 ngày 23/6/2009 cho hộ Nguyễn Thị T7, nguồn gốc do hộ Nguyễn Thị T7 đăng ký cấp đổi giấy chứng nhận đồng loạt tại Ủy ban nhân dân xã P. Nhưng do công chức địa chính xã xác định và đối chiếu thửa đất thuộc trường hợp không đủ điều kiện cấp đổi tại UBND xã nên UBND xã P thu hồi giấy chứng nhận H03295 ngày 23/6/2009 cho hộ Nguyễn Thị T7, chi nhánh không có hồ sơ thu hồi kèm theo.

Xét về hình thức hợp đồng chuyển nhượng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định "Hợp đồng chuyển nhượng đất phải được lập thành văn bản, có công chứng chứng thực theo quy định pháp luật" nhưng ở đây hợp đồng làm giấy tay mua bán lồng ghép vào trong biên nhận mà không có công chứng, chứng thực , nhưng theo khoản 1 điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định "trường hợp giao dịch dân sự được xác lập theo quy định của pháp luật phải bằng văn bản nhưng lại không tuân thủ quy định đó, nhưng một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch. Trong trường hợp này, theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án sẽ ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó." Theo quy định này thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bắt buộc phải lập thành văn bản, nhưng văn bản không đúng theo quy định pháp luật thì vẫn có hiệu lực nếu một trong các bên thực hiện hai phần ba nghĩa vụ thì theo yêu cầu của một trong các bên. Toà án công nhận giao dịch đó.

Căn cứ vào giấy biên nhận giữa Cụ Nguyễn Văn H2, cụ Trịnh Thị C với cụ Nguyễn Thị T7 là đúng thực tế và việc sử dụng đất của ông Nguyễn văn T2 con của cụ T7 ổn định hơn 30 năm. Do đó, yêu cầu phản tố của ông T2 là có cơ sở, việc khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở .

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án án cấp sơ thẩm có thu thập thông tin thì các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ, bên chuyển nhượng đã nhận đủ tiền và giao đất cho bên nhận chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trả đủ tiền và nhận đất để sử dụng từ năm 1992 đến nay.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Nguyễn Văn H2, cụ Trịnh Thị C với cụ Nguyễn Thị T7 là đúng thực tế và việc sử dụng đất của ông Nguyễn Văn T2 (con của cụ T7) đã ổn định hơn 30 năm nên chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn T2. Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/10/1992 giữa cụ Nguyễn Văn H2, cụ Trịnh Thị C với cụ Nguyễn Thị Tất .

Các đồng thừa kế của bà Nguyễn Thị T7 thống nhất giao cho ông Nguyễn Văn T2 quản lý, canh tác phần đất tranh chấp. Do đó, ông Nguyễn Văn T2 được quyền quản lý, sử dụng, sở hữu phần đất có diện tích 2.846,2m^2 và tài sản gắn liền với đất tại thửa 625, tờ bản đồ số 4 (ký hiệu số 1, 3 trên Bản đồ địa chính khu đất (trích đo) của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C ngày 10/8/2023) tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang**.** Đất có tứ cận như sau:

- Phía bắc giáp đất ông Nguyễn Văn T8.
- Phía nam giáp đất ông Nguyễn Văn T2.
- Phía tây giáp đất ông Nguyễn Văn T2.
- Phía đông giáp phần đất bà Nguyễn Thị T7 chưa được cấp giấy.

(có sơ đồ, bản vẽ kèm theo)

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Nguyễn Văn T2 xin rút yêu cầu phản tố đối với việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số "H"03575 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị T ngày 13/02/2009. Xét, việc rút yêu cầu của ông T2 là tự nguyện và phù hợp quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Đình chỉ yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn T2.

[3] Về chi phí tố tụng tại giai đoạn xét xử phúc thẩm gồm tiền giám định tuổi mực và tiền thu thập chứng cứ: Bà Nguyễn Thị T phải chịu do yêu cầu khởi kiện của bà không được Tòa án chấp nhận. Bà T đã nộp xong.

[4] Về án phí: Bà Nguyễn Thị T là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

[5] Xét yêu cầu tranh luận của Luật sư là không phù hợp nhận định Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[6] Xét lời đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ và phù hợp nhận định Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 1 Điều 147, Điều 217, Điều 218, Điều 244, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166,

Điều 168, Điều 188, Điều 203 của Luật đất đai; Điều 166, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật dân sự; điểm a, b, tiểu mục 2.3, mục 2 phần I của Nghị quyết 02/2004/ NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án,

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị T.

Giữ y bản án dân sự sơ thẩm số 197/2023/DSST ngày 11 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Xử: 1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T về việc buộc ông Nguyễn Văn T2 trả lại phần đất diện tích thực đo 2.846,2m^2, thửa 625, tờ bản đồ số 4 tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn T2.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/10/1992 giữa cụ Nguyễn Văn H2, cụ Trịnh Thị C với cụ Nguyễn Thị Tất .

Ông Nguyễn Văn T2 được quyền quản lý, sử dụng, canh tác phần đất có diện tích 2.846,2m^2 và tài sản gắn liền với đất tại thửa 625, tờ bản đồ số 4 (ký hiệu số 1,3 trên Bản đồ địa chính khu đất (trích đo) của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện C ngày 10/8/2023) tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Đất có tứ cận như sau:

- Phía bắc giáp đất ông Nguyễn Văn T8.
- Phía nam giáp đất ông Nguyễn Văn T2.
- Phía tây giáp đất ông Nguyễn Văn T2.
- Phía đông giáp phần đất bà Nguyễn Thị T7 chưa được cấp giấy.

(có sơ đồ, bản vẽ kèm theo).

Kiến nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số "H"03575 ngày 13/02/2009 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị T đối với thửa 1050, diện tích 3.000m^2 tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Các đương sự được liên hệ cơ quan có thẩm quyền về quản lý đất đai để làm thủ tục kê khai, đăng ký, tách, chuyển, điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự phù hợp đối với diện tích đất đã được Tòa án công nhận.

3. Đình chỉ yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số "H"03575 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 13/02/2009 cho bà Nguyễn Thị T.

4. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị T phải chịu 28.000.000đồng, bà T đã nộp xong.

5. Về án phí: Bà Nguyễn Thị T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, bà đã nộp số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí theo các biên lai thu số 16370 ngày 31/01/2019 và biên lai thu số 0002451 ngày 19/3/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang. Sau khi được cấn trừ Bà T được hoàn lại 300.000 đồng.

H3 lại cho ông T2 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số 16509, ngày 21/3/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

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 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 qui định tại các điều 6, 7, 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.

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

Án tuyên vào lúc 14 giờ 00 phút, ngày 28/5/2025 có mặt bà T, ông T1, ông T2, anh T5 đại diện Viện kiểm sát, vắng mặt ông G, Luật sư D.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ | **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lê Thị Hồng Tâm **Nguyễn Ngọc Thái Dũng** **Nguyễn Thanh Triều**

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Đăng cổng thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án;

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

Nguyễn Thanh Triều