

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 330/2023/DS-PT

Ngày: 09/6/2023

V/v tranh chấp: “Quyền sử dụng đất,
hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,
chia thừa kế theo pháp luật”

**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 Võ Ngọc Giàu.

Các Thẩm phán: Ông Lê Thanh Vân.

Bà Lâm Ngọc Tuyền.

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Công Danh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

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

Ngày 09 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 52/2023/TLPT-DS ngày 08 tháng 3 năm 2023 về việc tranh chấp “Quyền sử dụng đất, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chia thừa kế theo pháp luật”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 306/2022/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 528/2023/QĐ-PT ngày 23 tháng 3 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Trần Thị V, sinh năm 1977;

Địa chỉ: Ấp L, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Nguyễn Thị Huỳnh N, sinh năm 1988;

Địa chỉ: Ô B, Khu M, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Là người đại diện theo ủy quyền của bà V (Văn bản ủy quyền ngày 15/11/2022) (có mặt).

- *Bị đơn:* Trần Văn Đ, sinh năm 1974;

Địa chỉ: Ấp L, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Nguyễn Văn T, sinh năm 1988;

Địa chỉ: Đường L, phường M, quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền của ông Đ (Văn bản ủy quyền ngày 27/12/2019) (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Ngô Thanh S
- Văn phòng Luật sư C, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

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

1. Phạm Đăng K, sinh năm 1980 (vắng mặt);

2. Trần Thị Ngọc H, sinh năm 1996 (vắng mặt);

3. Trần Thị Ngọc H1, sinh năm 2003 (xin vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

4. Trần Duy K1, sinh năm 1994 (vắng mặt);

5. Sử Thị Kim O, sinh năm 1973 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

6. Trần Văn U, sinh năm 1962;

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

Người đại diện hợp pháp của ông U: Ngô Võ Hoài P, sinh năm 1997;

Địa chỉ: Ấp B1, xã B1, huyện C, tỉnh Tiền Giang;

Địa chỉ liên lạc: Đường T, phường T, quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền của ông U (Văn bản ủy quyền ngày 23/6/2022) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông U: Luật sư Nguyễn Hải N1 - Công ty Luật TNHH NT I, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bình Phước (có mặt).

7. Trần Văn S1, sinh năm 1954 (xin vắng mặt);

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

8. Trần Văn U1, sinh năm 1971 (xin vắng mặt);

9. Trần Văn L, sinh năm 1947 (xin vắng mặt);

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

10. Ngân hàng TMCP S2;

Đại diện theo pháp luật: Nguyễn Văn G – Chức vụ: Giám đốc;

Địa chỉ: Đường Đ, phường H, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện ủy quyền: Trần Hạ Song Q – Chức vụ: Giám đốc Phòng Giao dịch C (có mặt);

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

11. Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang;

Đại diện theo pháp luật: Huỳnh Thanh B – Chức vụ: Chủ tịch (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Khu phố B, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Trần Văn Đ; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Trần Văn U.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

** Nguyên đơn bà Trần Thị V trình bày:*

Năm 2009, bà V được mẹ ruột là cụ Nguyễn Thị H2 tặng cho thửa đất số 529, tờ bản đồ số 8, diện tích 517,9m², loại đất trồng cây lâu năm + đất ở tại ấp L, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Ngày 09/6/2009, bà V được Ủy ban nhân dân huyện G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với thửa đất nêu trên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H07235.

Năm 2004, bà V về sống chung với cụ H2 (do lúc trước lấy chồng sống bên gia đình chồng, sau đó ly hôn và quay về sống chung với cụ H2), khi bà V được cụ H2 tặng cho đất thì bà V là người sống trên phần đất này và trực tiếp quản lý, sử dụng đất. Năm 2015, ông Trần Văn Đ là anh ruột bà V có hỏi để nhờ chiếc máy cày tại phần đất trồng bên hông nhà, bà đồng ý và cho ông Đ làm mái che để tránh mưa nắng cho chiếc máy cày, số lượng máy cày để không ổn định, có lúc để 03 chiếc gồm: 02 chiếc máy cày tay và 01 chiếc máy cày lớn. Ngoài ra, trên phần đất còn có 01 căn nhà chính diện tích 71,54m² do cụ H2 xây cất năm 2000, 01 căn nhà phụ do bà V xây cất năm 2015 và các công trình khác trên đất. Tháng 6/2019, do có nhu cầu sử dụng đất nên bà V yêu cầu ông Đ di dời mái che và máy cày để trả lại đất cho bà nhưng ông Đ không thực hiện dẫn đến phát sinh tranh chấp. Nay, bà V yêu cầu ông Đ phải di dời tất cả máy cày, tháo dỡ mái che có kết cấu: cột bê tông, kèo đòn tay gỗ tạp, mái lợp tôn sóng vuông, không vách, diện tích 23,93m² trả lại đất cho bà V. Thời gian ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn, đối với tờ di chúc ngày 06/01/2012 và tờ cam kết ngày 24/7/2015 vì tình nghĩa gia đình nên bà V có làm tờ cam kết và tờ di chúc nêu trên nhưng do nay đã phát sinh tranh chấp mâu thuẫn nên bà V đã hủy tờ di chúc và không đồng ý tặng cho theo tờ cam kết đã lập trước đó. Trước năm 1999, cụ H2 sống chung với vợ chồng ông Đ trên phần đất diện tích 720m² có nhà thờ, tuy nhiên giữa cụ H2 và ông Đ có phát sinh mâu thuẫn nên cụ H2 mới cất nhà ở riêng trên phần đất tranh chấp, để lại căn nhà thờ cho ông Đ ở cho đến nay.

** Bị đơn ông Trần Văn Đ, có đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn T trình bày:*

Năm 1995, ông Đ và vợ là bà Sử Thị Kim O có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Thanh T1 phần đất diện tích 178m², loại đất trồng lúa, đất tại ấp L,

xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang với giá 700.000 đồng. Năm 1996 vợ chồng ông Đ tiếp tục nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Ngô Văn M, bà Trần Thị T2 diện tích 339m² liền với phần đất mà vợ chồng ông Đ nhận chuyển nhượng của ông T1 với giá 3.200.000 đồng, thời điểm chuyển nhượng phần đất này là đất ruộng. Vợ chồng ông Đ, bà O là người trực tiếp thực hiện các giao dịch chuyển nhượng đất với ông T1, ông M và bà T2. Sau khi giao dịch thì ông Đ, bà O trực tiếp nhận đất để quản lý, sử dụng vào các năm 1995 – 1996. Do vợ chồng ông Đ thường xuyên đi cày ruộng thuê nên sau khi nhận đất vợ chồng ông cất chòi tạm để ở và để máy cày.

Năm 2000, vợ chồng ông Đ đổ đất lên nền và cất nhà cấp 4 để cho cụ H2 và con ông Đ ở, còn vợ chồng ông Đ ở trên một phần đất khác của gia đình. Do vợ chồng ông Đ thường xuyên đi làm, cụ H2 là người trực tiếp ở trên đất và vợ chồng ông Đ thiếu hiểu biết về mặt pháp luật nên đã để cho cụ H2 đứng tên toàn bộ phần đất đang tranh chấp. Việc vợ chồng ông Đ để cho cụ H2 đứng tên đất chỉ thỏa thuận miệng, không có lập thành văn bản do nghĩ là sau này cụ H2 mất thì tài sản cũng để lại cho vợ chồng ông.

Năm 2005, bà V là em ruột của ông Đ ly hôn chồng về chung sống với cụ H2, vợ chồng ông biết và đồng ý. Năm 2009, sau khi biết cụ H2 đã làm thủ tục tặng cho đất bà V đối với phần đất đang tranh chấp mà không hỏi ý kiến của vợ chồng ông Đ thì cụ H2 mới yêu cầu bà V làm thủ tục tặng cho lại toàn bộ phần đất tranh chấp cho con ruột ông Đ là Trần Duy K1. Ngày 06/01/2012, bà V có lập di chúc tặng cho anh K1 phần đất diện tích 257,9m² thuộc phần đất tranh chấp; đến ngày 24/7/2015, bà V tiếp tục ký cam kết tặng cho Khánh phần diện tích còn lại là 239,6m² trong tổng diện tích 517,9m². Tờ cam kết có lập thành văn bản, có cụ H2, anh K1 và bà V đại diện gia đình ký tên, kèm theo có văn bản đo đạc ngày 24/7/2015 do cán bộ địa chính xã Đ lập nhưng lúc đó Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp Ngân hàng nên bà V nói khi nào lấy sổ ra sẽ làm thủ tục sang tên. Đến năm 2018, cụ H2 mất thì bà V lật lọng không thực hiện theo cam kết và di chúc đã lập trước đó.

Trên phần đất tranh chấp vợ chồng ông Đ xây cất một căn nhà diện tích 71,54m², 01 nhà tắm, 01 mái che cùng 03 chiếc máy cày chủng loại: 01 máy Trung Quốc D15, 01 máy NV125, 01 máy Costa 2600, các công trình khác do bà V xây dựng, khi bà V xây dựng các công trình này thì vợ chồng ông Đ không phản đối do đồng ý cho ở nhờ.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông Đ không chấp nhận toàn bộ.

Ông Đ có yêu cầu phản tố yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà V đối với phần đất tranh chấp; công nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Đ đối với phần đất tranh chấp và yêu cầu bà V trả lại phần đất nêu trên cho ông Đ, thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

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

- Ông Phạm Đăng K và chị Trần Thị Ngọc H thống nhất trình bày: Ông K và chị H là người đang sống trong căn nhà bán kiên cố trên phần đất đang tranh chấp diện tích 517,9m², tọa lạc ấp L, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Ông K và chị H thống nhất yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Chị Trần Thị Ngọc H trình bày: Chị là con của bà Trần Thị V. Trong vụ kiện tranh chấp với ông Đ, chị thống nhất ý kiến với bà V, không có yêu cầu gì khác.

- Anh Trần Duy K1 trình bày: Anh là con trai của ông Đ, bà O, là cháu nội của cụ Nguyễn Thị H2. Từ nhỏ anh sống cùng cụ H2 tại thửa đất số 529, tờ bản đồ số 8, tọa lạc ấp L, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Năm 2005 bà V ly hôn chồng và dẫn theo hai đứa con gái, bà V không có chỗ ở nên đã xin được về ở cùng cụ H2 và anh. Thời gian đầu bà V không có việc làm nên lên Thành phố Hồ Chí Minh xin việc, để lại hai đứa con gái do anh và cụ H2 chăm sóc.

Thời gian sau bà V về quê sống trên thửa đất số 529. Cụ H2 thấy thương và tội nghiệp nên có ý hỏi cha mẹ anh cho bà V một phần đất ở thửa số 529 để có nơi cư trú cho con gái học hành. Phần đất còn lại để lại cho anh sau khi trưởng thành. Năm 2009, bà V có nhu cầu vay vốn Ngân hàng nên bà đã dụ dỗ cụ H2 sang tên thửa đất số 529 cho bà đứng tên mà cha mẹ anh hoàn toàn không hay biết. Thời điểm đó, bà nội anh lớn tuổi, không rành giấy tờ đất đai, bà V bằng cách nào đó đã sang tên quyền sử dụng đất từ bà nội anh sang cho bà V. Đến khi bà nội anh biết được bà V đã sang toàn bộ thửa đất chứ không phải một phần thửa đất như bà đã xin cha mẹ anh nên bà nội anh nhiều lần yêu cầu bà V sang tên lại một phần thửa đất 529 cho anh nhưng bà V viện lý do không thực hiện. Năm 2012 và năm 2015 bà V đã ký giấy di chúc và cam kết với nội dung sang tên cho anh một phần đất chậm nhất đến năm 2015. Năm 2018, bà nội anh mất, bà V vẫn chưa thực hiện cam kết nhưng bà V đã gửi đơn kiện cha mẹ anh phải di dời máy cày trả lại đất. Thực tế thửa đất số 529 là do cha mẹ anh mua và xây nhà cho bà anh ở.

Anh mong Tòa án công nhận nguyện vọng hợp pháp của cha mẹ anh.

- Bà Sử Thị Kim O trình bày: Bà là vợ ông Đ. Năm 1995, vợ chồng bà có chuyển nhượng của ông Nguyễn Thanh T1 178m² đất lúa, tọa lạc ấp L, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang với giá 700.000 đồng. Năm 1996, tiếp tục chuyển nhượng của vợ chồng ông Ngô Văn M và bà Trần Thị T2 diện tích 339m² với giá 3.200.000 đồng. Trong lúc đó, vợ chồng bà sống chung với mẹ là cụ Nguyễn Thị H2 cho nên vợ chồng bà nhường cho mẹ đứng tên dùm để cho mẹ ở với con trai bà là Trần Duy K1. Bà có mua chiếc máy cày làm thuê, đến năm 2000 bà mới cất nhà cấp 4, lát gạch và vách thiết trị giá 40.000.000 đồng. Năm 2005, em của ông Đ là Trần Thị V có chồng và thôi chồng về xin ở tạm với mẹ và con trai bà, bà không biết việc bà V gạt mẹ bà chuyển nhượng quyền sử dụng đất của mẹ qua cho bà V đứng tên. Năm 2018, mẹ chết, bà V lật lại kêu bà đem máy cày di dời ra chỗ khác, bà không đồng ý.

Nay, bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà V và yêu cầu trả đất lại cho vợ chồng bà.

- Ông Trần Văn S1, ông Trần Văn U1 và ông Trần Văn L trình bày: Các ông đồng ý theo đơn yêu cầu độc lập ngày 23/6/2022 của ông Trần Văn U, đề nghị Tòa án giải quyết cho các ông mỗi người được hưởng 1/6 giá trị tài sản do cụ L1 để lại trong khối tài sản chung với cụ H2. Cụ thể, trong khối tài sản chung với cụ H2, diện tích cụ L1 được hưởng là $\frac{1}{2}$ tổng diện tích 517,9m², tương đương 258,95m² đất. Phần di sản của các ông được hưởng mỗi người là 43,15m² đất, yêu cầu nhận bằng hiện vật. Các ông tặng cho phần đất này cho ông Đ. Ông Đ được hưởng toàn bộ phần diện tích đất mà các ông nhận được khi phân chia di sản thừa kế của cụ L1.

- Ông Trần Văn U, có đại diện theo ủy quyền là anh Ngô Võ Hoài P trình bày: Cha mẹ ông U là cụ Trần Văn L1 (chết năm 2013) và cụ Nguyễn Thị T4 (chết năm 1988) có tất cả 04 người con gồm: Trần Văn L, Trần Văn S1, Trần Văn U, Trần Văn U1. Cụ L1 và cụ H2 chung sống với nhau trước năm 1977 có hai người con là Trần Văn Đ và Trần Thị V, các cụ cùng chung sống với nhau như vợ chồng tại ấp L, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Năm 2013, cụ L1 chết không để lại di chúc, tài sản là diện tích 517,9m² là tài sản chung của cụ H2, cụ L1 nên cụ L1 chết thì ông U là con của cụ L1, cụ T4 yêu cầu chia di sản thừa kế phần của cụ L1 chết để lại. Cụ thể: cụ L1 được hưởng $\frac{1}{2}$ diện tích 517,9m², tương đương là 258,95m², ông U được hưởng 1/6 phần diện tích của cụ L1 là 43,15m², xin nhận bằng hiện vật.

- Ngân hàng TMCP S2 trình bày: Ngân hàng TMCP S2 – Phòng Giao dịch C có cho bà V, ông K vay vốn theo Hợp đồng tín dụng số LD1729900077, số tiền vay 500.000.000 đồng, thời hạn vay 08 năm, đáo hạn ngày 27/10/2025. Để đảm bảo khoản vay thì ông K, bà V thế chấp vay vốn theo Hợp đồng thế chấp số LD172990007 ngày 27/10/2017. Việc Ngân hàng cho vay được công chứng đầy đủ và hợp pháp, hiện vẫn còn hiệu lực, do đó việc ông Trần Văn Đ yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H07235, thửa đất số 529, tờ bản đồ số 8 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho bà V ngày 09/6/2009 thuộc quyền sở hữu của bà V, ông K đang thế chấp Ngân hàng là không có cơ sở pháp lý. Bà V, ông K đang thực hiện thanh toán đúng hạn, chưa vi phạm các điều khoản hợp đồng nên Ngân hàng vẫn tiếp tục cho thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng.

- Ủy ban nhân dân huyện G có đơn xin vắng mặt. Tòa án cấp sơ thẩm tổng đạt hợp lệ Giấy triệu tập, Thông báo thụ lý vụ án, các Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa nhưng không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 306/2022/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, khoản 1 Điều 228, Điều 217 và Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các điều 166, 609, 649, 651 và Điều 660 Bộ luật Dân sự 2015; các điều 166, 170 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị V.

Buộc ông Trần Văn Đ phải di dời 03 chiếc xe máy cày và mái che có kết cấu: Cột bê tông đúc sẵn, kèo đòn tay gỗ tạp, không vách, mái lợp tole sóng vuông ra khỏi thửa đất 529, tờ bản đồ số 8 khi án có hiệu lực pháp luật.

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện phản tố của ông Trần Văn Đ.
- Không chấp nhận yêu cầu chia thừa kế theo pháp luật của ông Trần Văn U.

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

* Ngày 06/10/2022, bị đơn ông Trần Văn Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Trần Văn U lần lượt có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

* Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn U vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập và yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

* Luật sư tham gia bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn có nhiều phân tích, lập luận trình bày: Bà V chỉ căn cứ vào Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và đứng tên Giấy chứng nhận để yêu cầu công nhận quyền sử dụng là chưa có cơ sở vững chắc. Các căn cứ bà V thể hiện ý chí tặng cho anh K1 là có điều kiện cần được xem xét, có chứng cứ hai người bán đất cho vợ chồng ông Đ xác nhận và có người làm chứng cần xem xét, có chính quyền địa phương xác nhận tại phiên hòa giải cơ sở, án sơ thẩm có thiếu sót về việc giải quyết căn nhà trên đất và các chứng cứ khác. Đề nghị hủy án sơ thẩm.

* Luật sư tham gia bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông U lập luận trình bày: Hôn nhân giữa cụ L1 với cụ H2 được xã hội thừa nhận và có căn cứ là hôn nhân thực tế, yêu cầu chia thừa kế của các người con của cụ L1 cũng chỉ bảo vệ quyền lợi cho ông Đ, không có nhu cầu sử dụng đất. Đề nghị chấp nhận yêu cầu chia thừa kế.

* Đại diện cho nguyên đơn trình bày: Nguồn gốc đất cụ H2 tặng cho bà V là hợp pháp, lời trình bày của ông Đ mua lại là không có cơ sở, cụ L1 không có thời gian chung sống vợ chồng với cụ H2, tài sản là tài sản riêng của cụ H2. Căn nhà hiện nay là của bà V, các đương sự không có yêu cầu nên không cần thiết giải quyết. Đề nghị chấp nhận yêu cầu của bà V, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ theo quy định Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Nguồn gốc đất do cụ H2 tặng cho bà V là phù hợp, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo không có tài liệu, căn cứ chứng minh, yêu cầu của ông U không có căn cứ cụ L1 với cụ

H2 là hôn nhân thực tế, không có công sức đóng góp. Căn nhà hiện nay là do bà V sửa chữa xây mới. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, Luật sư, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật. Hội đồng xét xử nhận định:

[I]- Về tố tụng: Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn là tranh chấp về quyền sử dụng thửa đất 529, đưa ra các yêu cầu có liên quan là di dời tài sản trên đất khi được công nhận quyền sử dụng và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là yêu cầu chia thừa kế nên chỉ cần xác định quan hệ là tranh chấp “Quyền sử dụng đất, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Chia thừa kế” là đầy đủ; các đương sự tranh chấp đất đai, không có yêu cầu đòi tài sản theo Điều 166 Bộ luật Dân sự. Về người tham gia tố tụng sẽ được xem xét tại phần nhận định nội dung của vụ án.

[II]- Nội dung vụ án: Cụ Nguyễn Thị H2 được đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng nhiều thửa đất, cụ thể: Thửa số 377 diện tích 4.900m² + thửa 378 diện tích 720m² cấp ngày 26/9/1996 (được cấp đổi ngày 16/01/2008) + thửa 395 diện tích 120m² cấp ngày 24/9/1999 + thửa 529 diện tích 320m² cấp ngày 26/6/2008, tất cả các thửa đất đều tại ấp L, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Ngày 24/12/2008 cụ Nguyễn Thị H2 có đơn xin nhập thửa 395 và 529, đến ngày 01/01/2009 thì cụ H2 được cấp Giấy chứng nhận diện tích 517,9m² thửa 529 (có 100m² đất thổ cư) đứng tên cá nhân cụ H2; ngày 20/5/2009 cụ H2 lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa 529 diện tích 517,9m² cho bà Trần Thị V, bà V được cấp Giấy chứng nhận ngày 09/6/2009. Xác định thửa 529 diện tích 517,9m² là thửa đất tranh chấp.

Về nguồn gốc thửa đất 529 diện tích 517,9m² do cụ H2 xin sáp nhập từ thửa 395 diện tích 120m² và thửa 529 diện tích 320m², tại Đơn xin cấp quyền sử dụng diện tích 120m² ngày 07/7/1999 thể hiện nguồn gốc là đất gốc (đất sử dụng thực tế từ trước), còn diện tích 320m² là nhận chuyển nhượng từ ông Ngô Văn M, theo biên bản ngày 30/5/1996 ghi hộ xin chuyển quyền là Ngô Văn M, hộ được chuyển quyền là Nguyễn Thị H2.

Theo lời trình bày và yêu cầu của bà Trần Thị V cho rằng đã được cụ H2 tặng cho, đã được đứng tên nên diện tích 517,9m² là thuộc quyền sử dụng của bà, ông Đ phải tháo dỡ di dời tài sản trên đất. Ông Đ không đồng ý, cho rằng diện tích đất là do vợ chồng ông mua nên yêu cầu công nhận đất thuộc quyền sử dụng của ông, bà V phải di dời đi nơi khác. Ông Trần Văn U cho rằng đất là tài sản của cụ H2 và cụ Trần Văn L1 là cha ruột của ông nên yêu cầu chia thừa kế ½ diện tích là di sản của cụ L1 để lại. Qua lời trình bày và yêu cầu của các đương sự, căn cứ vào tài liệu chứng cứ cho thấy nhiều vấn đề cần được xem xét cụ thể và khách quan về cơ sở pháp lý như sau:

[II.1]- Xét về quan hệ tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà V và ông Đ: Cụ Nguyễn Thị H2 có 02 người con chung trong thời gian chung sống với cụ Trần Văn L1 là Trần Văn Đ và Trần Thị V; ông Đ sống cùng với cụ H2 từ nhỏ đến khi có vợ con, còn bà V sau khi có chồng thì sống bên chồng tại xã Bình Nhì, huyện G và Thành phố Hồ Chí Minh, năm 2004 – 2005 khi ly hôn chồng bà V mới về sống cùng với cụ H2 và Trần Duy K1 là con của ông Đ. Diện tích 120m² là đất đã canh tác từ lâu (đất gốc), còn diện tích 320m² là nhận chuyển nhượng năm 1996, ông Đ có cung cấp chứng cứ là diện tích 320m² do ông mua từ vợ chồng ông Ngô Văn M, do ông M đã chết nên được bà Trần Thị T2 là vợ ông M xác nhận là do vợ chồng ông mua để cụ H2 đứng tên.

Qua xem xét diện tích 517,9m² thửa 529 tranh chấp chưa có căn cứ rõ ràng về nguồn gốc diện tích, khi xin nhập thửa 395 có diện tích 120m² và thửa 529 có diện tích 320m² nếu cộng lại thì chỉ có diện tích 440m², có thiếu nhiều so với diện tích 517,9m²; còn ông Đ trình bày và có cung cấp lời khai của ông Nguyễn Thanh T1 là do ông T1 bán diện tích 178m² cho ông Đ vào năm 1995 để nhập thêm vào diện tích là thửa 529, qua lời trình bày này nhưng nếu cộng thêm thì 440 + 178 là 618m² nhiều hơn 517,9m². Lời trình bày của ông Đ về việc mua đất từ ông M (được bà T2 là vợ ông M xác nhận) diện tích 339m² và ông T1 diện tích 178m², sau đó được ông Huỳnh Văn C1 là Trưởng ấp L xác nhận tại Biên bản hòa giải cơ sở ngày 29/11/2019, phải được xem xét. Do đó, cần làm rõ căn cứ nguồn gốc tạo lập để có đầy đủ diện tích 517,9m², thu thập tài liệu và căn cứ rõ ràng diện tích 517,9m² có được tăng lên hay bị giảm đi trong quá trình sử dụng khi thực hiện nhập các thửa đất.

Diện tích tranh chấp là được tạo lập trong thời gian ông Đ chung sống cùng với cụ H2 nên ông Đ có công sức; sau khi bà V được cụ H2 tặng cho thì ngày 06/01/2012 bà V có lập tờ di chúc tặng cho Trần Duy K1 là con của ông Đ diện tích 257,9m²; ngày 24/7/2015 bà V lại tiếp tục lập tờ cam kết chuyển quyền cho Trần Duy K1 diện tích 239,6m² trong thửa 529. Cần thiết phải làm rõ ý chí này của bà V, bà V không có công sức gì trong thửa đất được cụ H2 tặng cho, tờ di chúc và cam kết có cụ H2 khi còn sống và một người con khác của cụ H2 là Trương Thị T3 xác nhận, cần phải phải xem xét là điều kiện khi cụ H2 tặng cho quyền sử dụng đất cho bà V. Ông Đ nêu ra bà V đã tự nguyện thể hiện ý chí như trên là một trong những căn cứ để công nhận diện tích 517,9m² là của ông, không phải đòi tài sản như bản án sơ thẩm nhận định là mối quan hệ tranh chấp độc lập, vì chỉ có anh Trần Duy K1 mới là người có quyền yêu cầu đòi lại, trong khi anh K1 không có yêu cầu này tại cấp sơ thẩm.

[II.2]- Về yêu cầu chia thừa kế của ông U: Các đương sự trình bày và thống nhất cụ H2 chung sống cùng cụ Trần Văn L1 có 02 người con chung là Trần Văn Đ sinh năm 1974 và Trần Thị V sinh năm 1977. Trong thời gian này cụ L1 đồng thời chung sống vợ chồng với cụ Nguyễn Thị T4. Cần xem xét về hoàn cảnh lịch sử để công nhận hôn nhân thực tế, ông Đ sinh năm 1974, đến bà V sinh năm 1977 và khi cụ L1 mất năm 2013 là suốt quá trình cụ L1 chung sống với cụ H2 và đã có 02 người con chung. Theo lời trình bày thì cụ Nguyễn Thị

T4 mất năm 1988 (không có giấy chứng tử), diện tích đất 120m² được xác nhận là đất gốc, còn diện tích 320m² tạo lập năm 1996 là sau khi cụ T4 mất thì cụ L1 và cụ H2 không có tài liệu thể hiện không còn tồn tại mối quan hệ vợ chồng, cần xem xét trong trường hợp cụ H2 mua thì có công sức đóng góp của cụ L1 hay không. Xét về con chung là đã có con chung, về tài sản chung thì có căn cứ cụ H2 tạo lập trong thời gian có chung sống cùng với cụ L1; căn cứ vào các quy định và hướng dẫn của Luật Hôn nhân và gia đình, xác định mối quan hệ giữa cụ L1 với cụ H2 có đảm bảo đầy đủ điều kiện là hôn nhân thực tế, từ đó xem xét về yêu cầu chia thừa kế cho phù hợp.

Khi xác định mối quan hệ tranh chấp về chia thừa kế, cần thiết phải đưa tất cả người con của cụ H2 vào tham gia tố tụng nhằm đảm bảo quyền lợi của họ; do bà Trương Thị T3 có bản tường trình là cụ H2 có 04 người con của người chồng trước là Trương Thị T3, Trương Thị X, Trương Thị X1 và Trương Thị V1. Án sơ thẩm không đưa những người này vào tham gia trong vụ án để xem xét về ý chí của họ là có thiếu sót.

[II.3]- Về căn nhà trên đất (nhà chính và nhà phụ), khi tranh chấp về quyền sử dụng đất cần thiết phải giải quyết cả tài sản trên đất có liên quan. Bà V khi về chung sống với cụ H2 thì đã có căn nhà, sau khi cụ H2 mất năm 2018 hiện nay bà V vẫn còn sinh sống tại đây cùng với các con. Ông Đ cho rằng ông là người xây cất căn nhà và làm nhà tiền chế để che chắn xe máy cày; trong khi cụ H2 chỉ tặng cho bà V quyền sử dụng đất, cấp sơ thẩm chưa xem xét nhà do ai xây cất, công sức tạo lập từ đâu; khi chấp nhận yêu cầu của bà V, không nhận định xem xét về căn nhà là đã giao cả căn nhà bà V tiếp tục sinh sống là chưa phù hợp, ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Đ, của những người thừa kế của cụ H2 và cụ L1 nếu có cơ sở có công sức đóng góp của cụ L1.

[II.4]- Án sơ thẩm đã tiến hành thu thập nhiều tài liệu chứng cứ, nhưng có những thiếu sót, chưa có cơ sở vững chắc để công nhận đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà V, mà hiện nay diện tích tranh chấp được bà V thế chấp để vay số tiền 500.000.000 đồng tại Ngân hàng TMCP S2 – Phòng Giao dịch C từ năm 2017, đến năm 2025 mới hết thời hạn trả nợ. Giao dịch vay tiền của bà V có liên quan đến quyền lợi của bên thứ ba ngay tình là Ngân hàng, thời gian từ khi vay đến nay bà V có trả tiền đầy đủ, còn thiếu lại một số tiền nhất định tương ứng với thời gian còn lại chưa trả. Mặc dù Ngân hàng không có yêu cầu, nhưng khi giải quyết đất tranh chấp để công nhận quyền sử dụng, trường hợp yêu cầu của bà V không được chấp nhận, cần thiết phải xem xét về số tiền còn lại mà bà V có nghĩa vụ phải trả để đảm bảo quyền lợi của Ngân hàng.

[III]- Từ những phân tích đã nêu: Căn cứ vào Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất 517,9m² của cụ H2 cho bà V, để chấp nhận yêu cầu công nhận quyền sử dụng cho bà V, buộc ông Đ phải tháo dỡ di dời tài sản là chưa có cơ sở vững chắc; lời trình bày và các căn cứ ông Đ cung cấp không được xem xét, cho rằng không có cơ sở pháp lý là chưa phù hợp, chưa toàn diện khách quan cho việc giải quyết vụ án, có thiếu sót về việc đánh giá chứng cứ. Cần xem xét đánh giá căn cứ về nguồn gốc đất, công sức tạo lập, ý chí tặng cho, quan hệ hôn nhân, quan hệ gia

định của cụ H2 để giải quyết các yêu cầu nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự; xem xét cả về số tiền còn nợ lại của bà V đối với Ngân hàng TMCP S2 – Phòng Giao dịch C trong trường hợp bà V không được công nhận quyền sử dụng diện tích tranh chấp. Do đó, Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về Tòa án huyện G giải quyết lại cho đúng quy định; chưa xem xét yêu cầu kháng cáo của ông Đ và ông U.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Ngân hàng có cung cấp tài liệu bổ sung, cho biết bà V hiện còn thiếu số tiền 151.000.000 đồng và trình bày khi bà V trả hết tiền thì Ngân hàng không có yêu cầu về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp; đây là tình tiết mới khách quan, chứng cứ cho việc giải quyết vụ án được xem xét để đảm bảo quyền lợi của đương sự.

Chấp nhận đề nghị của Luật sư tham gia bảo vệ quyền lợi cho bị đơn về đề nghị hủy bản án sơ thẩm. Đề nghị của Luật sư tham gia bảo vệ quyền lợi cho ông U được xem xét.

Ý kiến và quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử xem xét.

[IV]- Về án phí: Ông Đ và ông U không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 306/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang về việc tranh chấp: “Di dời tài sản trả lại đất, quyền sử dụng đất, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đòi tài sản và chia thừa kế theo pháp luật”.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện G thụ lý, giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Ông Đ và ông U không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn lại cho ông Đ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006446 ngày 07/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Án phí dân sự sơ thẩm sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện G;
- CCTHADS huyện G;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Võ Ngọc Giàu