TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TIỀN GIANG** Bản án số: 339/2023/DSPT; Ngày: 20- 6 -2023 V/v tranh chấp quyền sử dụng đất	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

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 Mai Hoàng Khải.

Các Thẩm phán:

Ông Lê Thanh Vân;

Ông Võ Ngọc Giàu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Vân - Thư ký 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.

Ngày 20 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: 100/2023/TLPT-DS ngày 11 tháng 4 năm 2023 về tranh chấp: *"Quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2023/DS-ST ngày 13 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 573/2023/QĐXX-PT ngày 13 tháng 4 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Trần Thị H, sinh năm 1951;

Địa chỉ: Ấp M, xã T3, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Trần Văn L, sinh năm 1987 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp M, xã Mỹ Đức Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

(Văn bản ủy quyền đề ngày 19/12/2018)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H: LS. Nguyễn Văn Dũng - Trung tâm tư vấn pháp luật - Hội Luật gia tỉnh Tiền Giang (có mặt).

- *Bị đơn:* Trần Thanh N, sinh năm 1982;

Địa chỉ: Ấp M, xã T3, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Võ Đ, sinh năm 1991 (có mặt);

Địa chỉ: Số 308/6, Hồ Ngọc Lãm, khu phố 3, phường An Lạc, quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh.

(Văn bản ủy quyền ngày 12/9/2022)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh N: Huỳnh Nguyên H1 – Công ty Luật TNHH MTV T – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 156/10 đường số 2 , Tăng Nhơn P, T1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: Nhà số 27 Khu biệt thự Tân Hồng U, đường 34- Trần N, phường An K, thành phố T1, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang (Xin vắng mặt).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn N1 – Chức vụ: Chủ tịch

Người đại diện theo ủy quyền: Nguyễn Hoàng S - Chức vụ: Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C (có đơn xin vắng mặt).

(Văn bản ủy quyền đề ngày 23/11/2020)

2. Trần Thị Kim T, sinh năm 1980 (xin vắng mặt);

3. Nguyễn Thị C, sinh năm 1946 (xin vắng mặt);

4. Trần Thị H1, sinh năm 1972 (vắng mặt);

5. Trần Thị Kim N1, sinh năm 1986 (vắng mặt);

6. Trần Anh K, sinh năm 1989 (xin vắng mặt);

Cùng địa chỉ Ấp Mỹ Phúc, xã T3, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

7. Trần Văn T1, sinh năm 1974 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp M, xã Mỹ Đức Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

8. Trần Minh P, sinh năm 1978 (xin vắng mặt);

9. Trần Văn H2, sinh năm 1984 (xin vắng mặt);

10. Trần Minh P, sinh năm 1988 (xin vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã T3, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

11. Trần Thị T2, sinh năm 1971;

Địa chỉ Ấp Mỹ H C, xã Mỹ Đức Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của chị T2: Nguyễn Bảo T, sinh năm 1994 (có mặt);

Địa chỉ: 18/24 Đường 54, khu phố 2, phường Hiệp Bình P, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo văn bản ủy quyền được công chứng ngày 05/6/2023).

12. Ủy ban nhân dân xã T3, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Nguyễn Kim T3. Chức vụ: Chủ tịch UBND xã (xin vắng mặt).

Người kháng cáo: Đại diện theo ủy quyền của bị đơn Trần Thanh N là anh Võ Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo án sơ thẩm;*

- Nguyên đơn bà Trần Thị H trình bày:

Năm 1985, cô ruột bà H có cho bà 01 phần đất chiều ngang 05m, dài 20m, tọa lạc tại ấp M, xã T3, huyện C, tỉnh Tiền Giang để làm cơ sở mua bán. Bà đã xây dựng nhà ở trên phần đất này.

Đến năm 1989, bà có quen biết và sống chung với ông Trần Văn C2 (Chủ cơ sở đóng tàu, ghe nằm cạnh nhà bà) tại căn nhà nêu trên. Đến năm 2015, ông C2 mất. Anh N là con ông C2 đã tiến hành thủ tục khai nhận di sản mà ông C2 để lại. Trong quá trình kê khai tài sản thì anh N cho rằng phần nhà và đất của bà đang ở là của ông C2 nên anh đã kê khai luôn cả phần đất và nhà của bà.

Bà đã nộp đơn khiếu nại và được Ủy ban nhân dân (UBND) xã T3 giải quyết và tổ chức hòa giải ngày 29/9/2016. Theo đó, anh N đồng ý theo yêu cầu của bà và có viết "Giấy cam kết" khi nào được cấp Giấy Chứng nhận QSDĐsẽ lập thủ tục giao trả lại quyền sử dụng phần đất và nhà cho bà. Giấy cam kết được UBND xã T3 chứng thực số 87, quyển số 01 ngày 13/3/2017.

Sau khi được cấp giấy Chứng nhận QSDĐthì anh N không thực hiện giao trả quyền sử dụng phần đất cho bà như đã cam kết.

Nay bà H yêu cầu công nhận quyền sử dụng phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích là 98,7m^2 mà hiện anh N đứng tên quyền sử dụng đất ở thửa 304, tờ bản đồ số 17, diện tích chung thửa 463,4m^2, tọa lạc tại ấp M, xã T3, huyện C, tỉnh Tiền Giang gắn liền với căn nhà trên thuộc quyền sử dụng đất của bà.

- Bị đơn anh Trần Thanh N trình bày: Anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chỉ đồng ý cho bà H ở trên phần đất và căn nhà suốt đời chứ không tách thửa sang tên. Đồng thời anh tự nguyện hoàn trả giá trị căn nhà trên phần đất tranh chấp cho bà H.

- Những người có quyền lợi, N vụ liên quan:

+ Ủy ban nhân dân huyện C trình bày: Anh Trần Thanh N có đăng ký kê khai đối với thửa đất số 304, tờ bản đồ số 17, diện tích 463,4m^2, mục đích sử dụng: ONT + CLN, tọa lạc tại ấp M, xã T3, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Được UBND huyện C cấp Giấy Chứng nhận QSDĐsố phát hành CG637767, số vào sổ CH:03971, cấp ngày 11/4/2017. Việc cấp Giấy Chứng nhận QSDĐcho ông Trần Thanh N là đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

+ *Ủy ban nhân dân xã T3 trình bày:* Việc thỏa thuận về việc cấp giấy Chứng nhận QSDĐngày 29/9/2016 là do hai bên tự nguyện thỏa thuận và Giấy cam kết ngày 28/9/2016 của anh Trần Thanh N là do anh N tự cam kết. Ủy ban nhân dân xã không có ý kiến.

+ *Anh Trần Văn H2, anh Trần Anh K, chị Trần Thị Kim T cùng trình bày*: Anh, chị là con ruột của ông Trần Văn C2. Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cha. Trước đây khi còn sống ông Cảnh cho bà H ở đậu. Khi ông Cảnh qua đời thì mẹ và các anh chị em cho bà H ở tạm trên đất đến cuối đời. Nay anh, chị không đồng ý theo yêu cầu của bà H.

+ *Anh Trần Văn Tài trình bày*: Vào năm 1986, cha anh mở trại mộc. Năm 1989, cha anh quen bà H đang ở đậu miếng đất kế bên của Mai Văn Biết. Đến năm 1996, bà H bị chủ đất đuổi nên xin gia đình anh ở chung trên căn nhà trên phần đất của gia đình anh. Năm 2011, cha anh mất. Khi N là em của anh ra làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất phần đất của cha anh thì bà H gây khó khăn bắt ký cam kết hứa sang tên tách bộ cho bà mà không thông qua các anh chị em trong gia đình. Nay anh không đồng ý theo yêu cầu của bà H vì đây là phần đất của gia đình anh và chỉ cho bà H ở đến cuối đời.

+ *Bà Nguyễn Thị C trình bày*: Nguồn gốc phần đất đang tranh chấp là của bà và chồng là Trần Văn C2 khai hoang vào năm 1983. Sau này, bà H có xin ông C2 ở nhờ trên đất. Khi ông C2 mất, N đại diện gia đình kê khai đứng tên. Nay bà không đồng ý theo yêu cầu của bà H, chỉ cho bà H ở đến hết đời chứ không tách bộ.

+ *Chị Trần Thị T2, Trần Thị H1, Trần Thị Kim N1, anh Trần Minh P và Trần Minh P cùng trình bày:* Các anh, chị là con của ông C2 và bà C. Nay các anh, chị cũng thống nhất với ý kiến của bà C.

+ *Chị Trần Thị T2 có yêu cầu độc lập yêu cầu:* Hủy Giấy cam kết ngày 08/9/2016 và Biên bản thỏa thuận ngày 29/9/2016; buộc bà H di dời nhà trả lại phần đất trên cho gia đình bà.

* Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2023/DS-ST ngày 13 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang: Căn cứ vào các Điều 166, Điều 170 và Điều 203 Luật đất đai; Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 228 và Điều 273 của Bộ Luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H.

- Công nhận quyền sử dụng phần đất diện tích 98,7m^2 gắn liền với căn nhà trên đất thuộc quyền sử dụng đất của bà Trần Thị H, mà hiện anh N đứng tên quyền sử dụng đất ở thửa 304, tờ bản đồ số 17, diện tích chung thửa 463,4m^2, tọa lạc tại ấp M, xã T3, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Phần đất tích 98,7m^2 công nhận thuộc quyền sử dụng đất của bà H được ký hiệu T-1 + T-2 + T-3 + T-4 có tứ cận sau:

+ Hướng Đông giáp phần đất còn lại thửa 304 của anh N có số đo 1,71m+ 7,27m+10,41m;

+ Hướng Tây giáp đất ông Mai Văn B có số đo 1,53m+ 5,01m+ 11,60m;

+ Hướng Nam giáp phần đất bà Nguyễn Thị Ngọc N có số đo 5,85m;

+ Hướng Bắc giáp Quốc lộ 1A có số đo 5,42m.

(Kèm theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 03/4/2019 của Công ty TNHH đo đạc Đông H2 (Bản photo)).

- Bà Trần Thị H được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền kê khai, đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất diện tích 98,7m^2 mà hiện anh N đứng tên quyền sử dụng đất ở thửa 304, tờ bản đồ số 17, diện tích chung thửa 463,4m^2, tọa lạc tại ấp M, xã T3, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại diện tích đất của anh Trần Thanh N theo thực tế sử dụng sau khi trừ đi diện tích 98,7m^2 đã công nhận cho bà H ở thửa 304, tờ bản đồ số 17, diện tích chung thửa 463,4m^2 tọa lạc tại ấp M, xã T3, huyện C, tỉnh Tiền Giang do anh N đứng tên theo Giấy Chứng nhận QSDĐsố phát hành CG637767, số vào sổ CH:03971, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 11/4/2017.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trần Thị T2

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

* Ngày 17 tháng 01 năm 2023, anh Võ H Đông là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Trần Thanh N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang. Yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thị T2.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

* Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là anh Võ Đ thay đổi yêu cầu kháng cáo đề nghị Tòa phúc thẩm hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, để chuyển hồ sơ cho tòa sơ thẩm xét xử lại vì cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền lợi của anh N.

Các đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết tranh chấp.

* Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Trần Thanh N trình bày: Việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn là tranh chấp đất cấp chồng lấn, nhưng Tòa sơ thẩm tuyên kiến nghị cấp thẩm quyền điều chỉnh là không đúng qui định của pháp luật. Tòa sơ thẩm cũng chưa xem xét đầy đủ nguồn gốc đất tranh chấp là của ai. Do đất tranh chấp đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên khi giải quyết phải xử lý giấy chứng nhận được cấp theo qui định. Để xử lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh N thuộc thẩm quyền của

Tòa án Tỉnh. Quyền sử dụng đất tranh chấp là của ông C2, bà C, không phải của anh N. Do đó đề nghị Tòa phúc thẩm xem xét hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại cho đúng qui định của pháp luật, bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho đương sự.

* Luật sư bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho bà Trần Thị Hoàng trình bày: Phía bị đơn không có tài liệu chứng cứ nào thể hiện đất của ông C2, bà C như luật sư bị đơn trình bày. Việc ông N được Ủy ban nhân dân huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có điều kiện theo nội dung giấy cam kết của anh N và biên bản thỏa thuận giữa bà H với anh N. Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn đề nghị hủy bản án sơ thẩm là không có căn cứ. Do đó đề nghị Tòa phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và thư ký Tòa án từ lúc thụ lý vụ án đến thời điểm chuẩn bị nghị án đều được tiến hành đúng theo qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ tham gia tố tụng đúng theo luật định.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Kiểm sát viên nhận định, phần đất tranh chấp đo đạc thực tế diện tích 98,7m^2 trên đất có căn nhà bà H đang ở nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do anh N đứng tên. Việc anh N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có luôn diện tích đất của bà H là do khi đăng ký cấp, bà H khiếu nại nên anh N đã cam kết và thỏa thuận với bà H để anh N đứng tên, khi nào đứng tên xong anh N tách thửa trả đất lại cho bà H. Do đó Tòa sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H là có căn cứ. Anh N kháng cáo nhưng không bổ sung tài liệu, chứng cứ mới đề nghị Tòa phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh N, áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ y bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra.

Căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, nghe các đương sự trình bày ý kiến, phát biểu tranh luận, ý kiến tranh luận của luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn và bị đơn và nội dung phân tích, đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát. Xét thấy:

[1] Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Trần Hoàng N thực hiện quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định đúng theo Điều 271 272; 273 và 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận xét xử phúc thẩm. Các đương sự Trần Thị Kim, Nguyễn Thị C, Trần Anh K, Trần Văn T1, Trần Minh P, Trần Văn H2, Trần Minh P, đại diện Ủy ban nhân dân huyện C, Nguyễn Hoàng S1, đại diện Ủy ban nhân dân xã T3 là Nguyễn Kim T2 đều có đơn xin vắng mặt nên căn cứ vào khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự xử vắng mặt. Bà H ủy quyền cho anh L, anh N ủy quyền cho anh Đông tham gia tố tụng, việc ủy quyền được thực hiện theo Điều 85, 86 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn Trần Thị H yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích 98,7m^2 gắn liền với căn nhà thuộc một phần của thửa 304, tờ bản đồ số 17 trong tổng diện tích 463,4m^2 tại ấp M, xã T3, huyện C, tỉnh Tiền

Giang hiện do Trần Thanh N đứng tên là của bà H. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T2 yêu cầu độc lập: Hủy giấy cam kết ngày 08/9/2016 của anh N; biên bản thỏa thuận 29/9/2016 giữa bà H với anh N. Buộc bà H di dời căn nhà trả lại đất cho gia đình bà T2. Đây là tranh chấp quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền và phạm vi giải quyết theo quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 161, 164, 166 của Bộ luật Dân sự, Điều 26, Điều 95, 166, 170, 202 và 203 Luật Đất đai năm 2013.

[3] Về nội dung tranh chấp và yêu cầu giải quyết:

Bà H trình bày: Phần đất có căn nhà bà đang ở theo đo đạc thực tế diện tích 98,7m^2 tại ấp M, xã T3, huyện C có nguồn gốc là của cô ruột bà tên Trần Thị Mạnh cho bà làm chỗ buôn bán từ năm 1985. Năm 1989 bà quen biết và chung sống với ông Trần Văn C2 tại căn nhà nói trên. Năm 2011 ông C2 chết, con ông C2 là Trần Thanh N đã kê khai di sản của ông C2, kê khai luôn phần nhà đất của bà nên bà khiếu nại. Ngày 29/9/2016 Ủy ban nhân dân xã T3 tổ chức hòa giải anh N đồng ý theo yêu cầu của bà và viết giấy cam kết khi nào được cấp giấy chứng nhận sẽ lập thủ tục giao trả đất lại cho bà. Do anh N không thực hiện nội dung cam kết nên bà H khởi kiện yêu cầu công nhận diện tích 98,7m^2 thuộc một phần trong giấy Chứng nhận QSDĐ do anh N đứng tên là của bà.

Bị đơn Trần Thanh N trình bày: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, anh chỉ cho bà H ở trong căn nhà trên phần đất đến suốt đời và tự nguyện hoàn trả giá trị căn nhà trên phần đất tranh chấp cho bà H.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là vợ và con của ông Trần Văn C2 đều có ý kiến không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Trần Thị T2 yêu cầu độc lập xin hủy giấy cam kết và hủy biên bản thỏa thuận giữa anh N với bà H. Buộc bà H di dời nhà trả đất lại cho gia đình bà.

Tòa sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà T2. Sau khi Tòa sơ thẩm xử anh Võ Đ là người đại diện theo ủy quyền cho Trần Thanh N kháng cáo.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của anh Võ Đ nhận thấy:

[4.1] Theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc do công ty TNHH đo đạc Đông H2 lập ngày 03/4/2019 thể hiện phần đất bà Trần Thị H đang quản lý sử dụng gắn liền với căn nhà bà đang ở diện tích 98,7m^2 tại ấp M, xã T3, huyện C, tỉnh Tiền Giang thuộc một phần của thửa 304 tờ bản đồ số 17 diện tích 463,4m^2 do UBND huyện C cấp giấy Chứng nhận QSDĐ số CG 637767 vào sổ số QH 03971 ngày 11/4/2017 cho anh Trần Thanh N đứng tên. Việc anh N được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do trước đó anh N làm giấy cam kết và lập biên bản thỏa thuận với bà H có nội dung xem như trong đó có đất của bà H giao cho anh N đăng ký đứng tên sau đó tách thửa giao lại cho bà H.

[4.2] Theo tờ tường trình ngày 02/4/2019 của Trần Thị B3, Nguyễn Văn Ú, Ngô Văn T4, Nguyễn Thị L5 cùng cư ngụ ấp ấp M, xã T3, huyện C điều xác nhận:

Khoảng năm 1985 bà Trần Thị H được cô ruột là Trần Thị Mạnh cho bà H một phần đất khoảng 5 x 20m tại ấp M, xã T3, cất nhà ở từ năm 1985. Đất đó có một phần giáp với đất ông Trần Văn C2. Khoảng năm 1989 bà H quen với ông C2 là chủ cơ sở đóng tàu, ghe có phần đất bên cạnh đất bà H nên hai người sống với nhau cho đến lúc ông C2 mất (bút lục 62).

[4.3] Do lúc còn sống ông C2 làm đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không được chính quyền địa phương chấp thuận với lý do đất ông C2 xin cấp giấy chứng nhận là đất công nằm trong hành lang bảo vệ đường bộ thuộc quốc lộ 1A nên ông C2 làm đơn khiếu nại. Nhưng sau nhiều lần ông C2 khiếu nại đều được UBND huyện C và UBND tỉnh Tiền Giang giải quyết không chấp nhận đơn khiếu nại của ông C2. Năm 2011 ông C2 chết, Trần Thanh N là con ông C2 tiếp tục gửi đơn yêu cầu công nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 463,3m^2 tại ấp M, xã T3, huyện C. Ngày 24/8/2015 UBND huyện C có tờ trình số 131/TTr-UBND về việc thu hồi quyết định giải quyết khiếu nại số 3268/QĐ-UBND ngày 17/10/2008 của UBND tỉnh Tiền Giang (bút lục 99). Với lý do Luật đai năm 2013 đã được sửa đổi bổ sung theo hướng có lợi cho người sử dụng đất ổn định lâu dài nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận thì được xem xét cấp giấy.

[4.4] Ngày 01/7/2016 UBND tỉnh Tiền Giang ban hành công văn số 2952/UBND về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Trần Thanh N nên anh N làm thủ tục xin UBND huyện C cấp giấy Chứng nhận QSDĐ (cấp lần đầu theo quy định của Luật Đất đai năm 2013). Do anh N xin cấp giấy Chứng nhận QSDĐ lần đầu phần đất của ông C2 chết để lại và xin cấp luôn phần đất có căn nhà của bà Trần Thị H đang ở từ trước nên bà H không đồng ý và làm đơn khiếu nại.

Để được thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hồ sơ đã đăng ký. Ngày 28/9/2016 anh Trần Thanh N tự tay viết giấy cam kết có nội dung như sau:

"Tôi tên là Trần Thanh N sinh năm 1982. Cư trú ấp ấp M, xã T3, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Tôi được các đồng thừa kế ủy quyền đại diện đứng tên giấy Chứng nhận QSDĐ thửa 304 tờ bản đồ số 17 diện tích 463,4m² cấp cho ông Trần Văn C2, đất tọa lạc tại ấp ấp M, xã T3, huyện C, tỉnh Tiền Giang có phần đất nhà của bà Trần Thị H sinh năm 1951. Tôi cam kết sau khi được UBND huyện C cấp giấy Chứng nhận QSDĐ cho tôi đứng trên thửa đất nói trên tôi sẽ lập thủ tục tách thửa phần đất nhà cho bà H đứng tên giấy Chứng nhận QSDĐ. Nếu sau này bà H không còn nhu cầu sử dụng nhà đất phần đất tôi tách chuyển cho bà, bà bán lại nhà cho tôi quản lý sử dụng không bán cho người khác theo giá thỏa thuận. Tôi cam kết sẽ thực hiện đúng và chịu trách nhiệm về cam kết của mình. Người cam kết ký tên Trần Văn N (bút lục 237).

Ngoài nội dung giấy cam kết của anh N viết thì 29/9/2016 ông Phạm Thành S chủ tịch UBMTTQ và Nguyễn Minh P công chức địa chính xã T3 còn tiến hành lập biên bản ghi nhận việc thỏa thuận cấp giấy Chứng nhận QSDĐ giữa bà Trần Thị H với anh Trần Thanh N có nội dung như sau:

- Bà Trần Thị H thống nhất ủy quyền cho ông Trần Thanh N đứng tên quyền sử dụng đất thửa đất. Sau khi ông N được UBND huyện cấp giấy Chứng nhận QSDĐ thì sẽ lập thủ tục chuyển quyền phần đất của bà H đứng tên.

- Ông Trần Thanh N thống nhất theo ý kiến của bà Trần Thị H nhưng sau này bà H không sử dụng phần đất trên thì bán lại cho ông N theo giá thỏa thuận. Biên bản có đầy đủ chữ ký ghi họ tên của bốn người (bút lục 240).

[6] Sau khi anh N cam kết và thỏa thuận với bà H thì anh N được UBND huyện C cấp giấy Chứng nhận QSDĐ thửa 304 tờ bản đồ số 17 diện tích 463,4m^2 tại ấp M, xã T3, huyện C trong đó có phần đất gắn liền với căn nhà bà H đang ở. Nhưng sau khi được cấp giấy Chứng nhận QSDĐ thì anh N không thực hiện nội dung cam kết và thỏa thuận với bà H nên bà H khởi kiện.

[7] Theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất bà H tranh chấp với anh N diện tích 98,7m^2 thuộc một phần của thửa 304 tờ bản đồ số 17 tổng diện tích 463,4m^2. Anh N và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều cho rằng đất này là của ông Trần Văn C2 cho bà H ở. Nhưng đến khi chết ông C2 vẫn chưa được nhà nước công nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Còn gia đình anh N không có tài liệu chứng cứ chứng minh bà H ở nhờ đất của gia đình anh. Đến khi anh N đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu theo quy định mới của Luật Đất đai năm 2013 anh đăng ký luôn phần đất của bà H đang ở thì bà H không đồng ý nên anh N mới làm cam kết và thỏa thuận với bà H để được cấp giấy chứng nhận. Chính vì không phải đất bà H đang ở là của gia đình anh nên anh N mới thỏa thuận với bà H. "Nếu bà H không còn yêu cầu sử dụng thì bán lại cho anh theo giá thỏa thuận" (bút lục 240). Vì vậy không thể nói đất bà H đang ở là đất của gia đình anh N. Do đó Tòa sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị H là có căn cứ đúng pháp luật. Anh Võ H Đông là người đại diện theo ủy quyền của anh N kháng cáo nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu của anh Đông cho anh N nên không được chấp nhận.

[8] Đối với phần anh Võ Đ kháng cáo cho bà Trần Thị T2 thì không được chấp nhận. Vì cấp sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà T2 là có căn cứ đúng pháp luật, bà T2 không kháng cáo và cũng không ủy quyền cho anh Đông kháng cáo nhưng anh Đông tự mình kháng cáo cho bà T2 là không có căn cứ trái với qui định tại khoản 2 Điều 86 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Các phần khác của án sơ thẩm xử không bị kháng cáo kháng nghị. Xử có căn cứ đúng pháp luật nên giữ nguyên.

[9] Về án phí: Các đương sự phải chịu theo Điều 147, 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định.

Căn cứ vào nội dung phân tích xét thấy ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn trình bày không có cơ sở chấp nhận được. Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn có căn cứ nên chấp nhận.

Xét ý kiến của đại diện viện kiểm sát phù hợp với quan điểm xét xử của tòa án ghi nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 270; 293; 296 khoản 1 Điều 308; Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Võ Đ giữ nguyên quyết định bản án dân sự sơ thẩm số 12/2023/DS-ST ngày 13/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Căn cứ Điều 5; khoản 9 Điều 26; Điều 35; 39; 147; 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ vào Điều 161; 164; 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ vào Điều 26; Điều 95; 166; 170; 202 và 203 Luật Đất đai năm 2013.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H. Công nhận phần đất diện tích 98,7m^2 gắn liền với căn nhà thuộc một phần của thửa 304 tờ bản đồ số 17 diện tích 463,4m^2 hiện do anh Trần Thanh N đứng tên tại ấp M, xã T3, huyện C, tỉnh Tiền Giang là của bà Trần Thị H.

2. Phần đất diện tích 98,7m^2 được công nhận của bà Trần Thị H tại vị trí T-1 + T-2 + T-3 + T-4 theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất do Công ty TNHH đo đạc Đông H2 lập ngày 03/4/2019 có tứ cận như sau:

+ Hướng Đông: Giáp phần đất còn lại của thửa 304 tờ bản đồ số 17 do anh N đứng tên kích thước 1,71m + 7,27m + 10,41m.

+ Hướng Tây: Giáp đất Mai Văn B kích thước 1,53m + 5,01m + 11,60m.

+ Hướng Nam: Giáp đất Nguyễn Thị Ngọc N kích thước 5,85m.

+ Hướng bắc giáp quốc lộ 1A kích thước 5,42m.

Bà Trần Thị H được quyền liên hệ với cơ quan quản lý nhà nước về đất đai ở địa phương làm thủ tục đăng ký cấp giấy Chứng nhận QSDĐ phần diện tích đất được công nhận theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị UBND huyện C chỉnh lý lại diện tích trong giấy Chứng nhận QSDĐ số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 03971 do UBND huyện C cấp ngày 11/4/2017 cho anh Trần Văn N đứng tên sau khi trừ đi diện tích đất được công nhận của bà Trần Thị H.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Trần Thị T2 đòi hủy giấy cam kết của anh N lập 28/9/2016. Biên bản thỏa thuận giữa anh N với bà H lập 29/9/2016 và yêu cầu bà H tháo dỡ di dời căn nhà trên đất trả lại đất cho gia đình bà.

3. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tạm nộp và tự nguyện chịu không yêu cầu giải quyết nên ghi nhận.

4. Về án phí:

+ Anh Trần Thanh N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

+ Bà Trần Thị T2 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

+ Trả lại bà Trần Thị H 300.000 đồng tiền tạm ứng anh phí theo biên lai thu số 09646 ngày 18/12/2018.

+ Trả lại bà Trần Thị T2 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0010383 ngày 27/10/2022.

+ Trả lại anh Võ Đ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0010865 ngày 18/01/2023.

Cả 03 biên lai trên đều của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

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

Trường hợp bản án 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, quyền yêu cầu thi hành, tự nguyện thi hành hoặc bị cưỡng chế thi hành theo qui định tại 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.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Mai Hoàng Khải