

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 436/2021/DS-PT

Ngày 22 – 12 – 2021

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất,
yêu cầu hủy giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất ở và nhà ở.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Đình Thanh

Các thẩm phán: Ông Đặng Văn Ý

Bà Đinh Ngọc Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Văn Duẩn – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Cao Minh Trí – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 12 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 517/2020/TLPT-DS ngày 26 tháng 10 năm 2020 về tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và nhà ở.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2020/DS-ST ngày 23 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2501/2021/QĐ-PT ngày 08/01/2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Đồng Thị P, sinh năm 1959; địa chỉ: ấp T Th, xã T Ph, huyện T Ph Đ, tỉnh Tiền Giang, (*vắng mặt*).

Người đại diện theo ủy quyền của bà P (theo Giấy ủy quyền ngày 07/12/2021): Ông Nguyễn Văn Tg, sinh năm 1965; địa chỉ: ấp Ph Th, xã T Mỹ Ch, thành phố M T, tỉnh Tiền Giang, (*có mặt*).

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1957, (chết ngày 02/12/2018);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông M: Cụ Nguyễn Thị Nhung, sinh năm 1929, (mẹ ruột ông M); địa chỉ: số 1, đường T M T, Phường 4, thành phố M T, tỉnh Tiền Giang, *(vắng mặt)*.

Người đại diện theo ủy quyền của cụ Nhung: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1960; địa chỉ: số 1, đường T M T, Phường 4, thành phố M T, tỉnh Tiền Giang, *(có mặt)*.

2. Ông Trần Minh H, sinh năm 1965; địa chỉ: số 1 đường T M Th, Phường 4, thành phố M T, tỉnh Tiền Giang, *(vắng mặt)*.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1960; địa chỉ: số 1, đường T M T, Phường 4, thành phố M T, tỉnh Tiền Giang, *(có mặt)*.

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

1. Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang;

Trụ sở: 23 Đường 30/4, Phường 1, thành phố M T, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Thanh B; Chức vụ: Trưởng phòng Quản lý đất đai – Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang, *(xin vắng mặt)*.

2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1963; địa chỉ: số 1 đường T M Th, Phường 4, thành phố M T, tỉnh Tiền Giang, *(vắng mặt)*;

3. Cụ Nguyễn Thị Nh, sinh năm 1929, *(vắng mặt)*;

4. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1960; cùng địa chỉ: số 1, đường T M T, Phường 4, thành phố M T, tỉnh Tiền Giang, *(có mặt)*.

(Bà Là và cụ Nh ủy quyền đại diện tham gia tố tụng cho ông T).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ủy quyền cho ông T và ông T : Ông Lê Thành Đ - Luật sư Chi nhánh Văn phòng luật sư Bình Nguyên, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Cần T, *(có mặt)*.

5. Bà Trần Minh Bảo N, sinh năm 1985, *(xin vắng mặt)*;

6. Bà Trần Minh Bảo C, sinh năm 1988, *(xin vắng mặt)*;

7. Bà Trần Minh Bảo N, sinh năm 1995, *(xin vắng mặt)*;

8. Ông Trần Minh Bảo L, sinh năm 1996, *(xin vắng mặt)*;

Cùng địa chỉ: số 1 đường T M Th, Phường 4, thành phố M T, tỉnh Tiền Giang.

9. Bà Nguyễn Thị Chánh, sinh năm 1965, địa chỉ: số 1, đường T M T, Phường 4, thành phố M T, tỉnh Tiền Giang, (*xin vắng mặt*);

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Đồng Thị P .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện, Bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Đồng Thị P và người đại diện theo ủy quyền của bà P trình bày:*

Cha mẹ của bà P có 01 căn nhà cấp 4 tọa lạc tại số 1 đường T M Th, Phường 4, thành phố M T, tỉnh Tiền Giang. Bà P sinh sống tại nhà này từ nhỏ đến khi trưởng thành thì cha mẹ cho bà P đứng tên sở hữu căn nhà này. Sát vách nhà có 01 nền nhà có diện tích 90m² cùng với cây trồng và vật liệu kiến trúc có diện tích 160m² tại số 1, đường T M T, Phường 4, thành phố M T, tỉnh Tiền Giang là của ông Hồ Văn Kim.

Ngày 08/5/1977, ông Hồ Văn Kim đã chuyển nhượng nền nhà, cây trồng và vật kiến trúc cho bà P với giá 60 đồng chẵn, có làm giấy tay (người viết giấy mua bán là ông Lê Văn Giàu hiện vẫn còn sống), có ông Nguyễn Văn Kim – Tổ trưởng tổ dân phố và ông Nguyễn Tích Chinh (còn gọi là Năm Chinh) là 02 người sống lân cận ký tên làm chứng. Sau này bà P mới biết ông Kim còn tên là Nguyễn Văn Kiêm.

Năm 1982, bà P bán cho ông Trần Minh H 01 căn nhà và đất tọa lạc tại số 1 đường T M Th, Phường 4, thành phố M T, tỉnh Tiền Giang (ngang 3 m dài 25m có viết giấy tay do ông H giữ). Còn nền nhà bà P mua số 137A thì bà P nhờ ông Nguyễn Văn Kiêm trông coi hộ.

Năm 2005, ông H sửa lại nhà và có lán sang phần đất trống bà P mua lán ngang 02m, dài 25m, diện tích 50m². Ông H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cả phần lán chiếm của bà P 50m².

Ông Nguyễn Văn Mạnh là con ruột của ông Nguyễn Văn Kiêm đã cất nhà trên toàn bộ phần đất trống bà P mua tọa lạc tại số 1, đường T M T, Phường 4, thành phố M T, tỉnh Tiền Giang có diện tích 200m² mà không hề nhận được sự chuyển nhượng hoặc sự đồng ý của bà Phụng. Ông M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà P yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc ông Nguyễn Văn Mạnh (ông M chết nên yêu cầu hàng thừa kế ông M) trả lại cho bà P phần đất diện tích 200m² (đo đạc thực tế 108,6m²) tọa lạc tại số 1, đường T M T, Phường 4, thành phố M T, tỉnh Tiền Giang.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND tỉnh Tiền Giang cấp cho ông Nguyễn Văn Mạnh.

2. Buộc ông Trần Mạnh H trả lại bà P diện tích đất 50m^2 (đo đạc thực tế $75,9\text{m}^2$) tại số 1 đường T M Th, Phường 4, thành phố M T, tỉnh Tiền Giang.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND tỉnh Tiền Giang cấp cho ông Trần Minh H và bà Nguyễn Thị Là.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Công và ông Sử là những người đại diện theo ủy quyền của bà P rút lại một phần yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông M, ông H. Bà P chỉ yêu cầu buộc các đồng thừa kế của ông M trả lại diện tích đất $108,6\text{m}^2$ và buộc ông H trả lại $75,9\text{m}^2$. Bà P đồng ý trả lại giá trị nhà cho phía ông M, ông H. Ngoài ra, bà P không yêu cầu gì khác.

- Ông Nguyễn Văn T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của cụ Nguyễn Thị Nhung là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Nguyễn Văn Mạnh, ông T còn là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Minh H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Là trình bày:

+ Đối với nhà đất số 137A: Năm 1977, ông M được cha mẹ cho phần đất có diện tích $109,1\text{m}^2$ tọa lạc tại số 1, đường T M T, khu phố 6, Phường 4, thành phố M T, tỉnh Tiền Giang, ông M cất nhà thô sơ để ở. Năm 1990, ông M được Sở Xây dựng tỉnh Tiền Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cửa số 5245/XD ngày 03/8/1990 với diện tích nhà ở là $56,52\text{m}^2$.

Năm 2002, do nhà bị xuống cấp nên ông M xây dựng lại nhà cấp 4 trên diện tích $109,1\text{m}^2$ và được UBND tỉnh Tiền Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10901 ngày 04/3/2002. Ông M sử dụng từ đó đến nay không ai tranh chấp.

Nay phía bị đơn đồng thừa kế của ông M không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà Phụng, vì bà P không có chứng cứ chứng minh phần đất ông M đang sử dụng thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà Phụng. Giấy tay sang nền nhà cũ và huê lợi giữa bà P với ông Hồ Văn Kim được xác lập ngày 08/5/1977 không có giá trị pháp lý. Từ năm 1977 đến nay, bà P cũng không quản lý sử dụng phần đất này.

+ Đối với nhà đất số 137B: Khoảng năm 1983, bà P có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trần Minh H, bà Nguyễn Thị Là 01 căn nhà thô sơ và phần đất ở diện tích $133,37\text{m}^2$ tọa lạc tại số 1 đường T M Th, Phường 4, thành phố M T, tỉnh Tiền Giang. Đến năm 2002, nhà xuống cấp, nên vợ chồng ông H, bà Là xây dựng lại và được UBND tỉnh Tiền Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sở

hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 12235 ngày 27/11/2002. Còn việc giữa ông H và bà P có ký giấy tay chuyển nhượng hay không thì ông không biết.

Nay ông H, bà Là không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà Phượng, vì ngoài diện tích đất 133,37m² bà P bán cho vợ chồng ông H, bà Là thì bà P không còn phần đất nào khác, nên bà P cho rằng ông H, bà Là lấn chiếm 50m² (đo đạc thực tế 75,9m²) của bà P là không có căn cứ.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà Phượng. Ngoài ra, không yêu cầu gì khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Tại Văn bản số 2260/UBND-TD ngày 26/5/2016, UBND tỉnh Tiền Giang trình bày:

+ Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho ông Trần Minh H và bà Nguyễn Thị Là tại 1 đường T M Th, Phường 4, gồm có: Đơn xin xác định đất thổ cư ngày 15/3/2002, có xác nhận của UBND Phường 4 ngày 21/3/2002, Biên bản đo đạc xác định ranh giới đất ngày 02/8/2002, Tờ trình số 515/CQ/2002 ngày 24/9/2002, Sơ yếu lý lịch của người xin cấp giấy, Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở. Ngày 27/11/2002, ông H và bà Là được UBND tỉnh Tiền Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 12235.

+ Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho ông Nguyễn Văn Mạnh tại số 1, đường T M T, Phường 4, gồm có: Đơn xin xác định đất thổ cư ngày 08/01/2002 có xác nhận của UBND Phường 4 ngày 14/02/2002, Biên bản đo đạc xác định ranh giới đất ngày 24/01/2002, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Sơ yếu lý lịch, Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở. Ngày 04/3/2002, ông Nguyễn Văn Mạnh được UBND tỉnh Tiền Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 10901.

Đối chiếu với quy định của pháp luật thì việc UBND tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho 02 trường hợp nêu trên là đúng theo Nghị định số 60/1994/NĐ-CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ quy định về quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn lại vắng mặt nhưng có văn bản thống nhất với lời trình bày của ông M, ông H.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2020/DS-ST ngày 23/6/2020, Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đồng Thị P về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn Mạnh trả quyền sử dụng đất diện tích 108,6m² tại số 1, đường T M T, Phường 4, thành phố M T, tỉnh Tiền Giang và ông Trần Minh H trả quyền sử dụng đất diện tích 75,9m² tại 1 đường T M Th, Phường 4, thành phố M T, tỉnh Tiền Giang.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đồng Thị P về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của ông Nguyễn Văn Mạnh và ông Trần Minh H.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 06/7/2020, nguyên đơn bà Đồng Thị P có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Đồng Thị P, có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn Trường tham gia phiên tòa trình bày, vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Luật sư Lê Thành Được bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà P khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn Mạnh trả quyền sử dụng đất diện tích 108,6m² và ông Trần Minh H trả quyền sử dụng đất diện tích 75,9m² là không có cơ sở. Bà P không có giấy tờ nào chứng minh, chỉ có giấy tay ngày 08/5/1977 mua bán diện tích 90m² nhưng không ghi vị trí, tứ cận, hơn nữa không có xác nhận của chính quyền địa phương, không phù hợp Luật Đất đai tại thời điểm năm 1977, nên không có giá trị pháp lý. Những người làm chứng đã chết. Bà P cũng không kê khai và không nộp thuế theo quy định. Trong khi đó, các bị đơn đã là những người trực tiếp quản lý, sử dụng đất và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo quy định của Nhà nước và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo đúng quy định pháp luật. Qua đó nhận thấy, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đồng Thị P là có căn cứ; kháng cáo của bà P là không có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bà Phụng, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm phát biểu quan điểm của Viện kiểm sát đối với việc giải quyết vụ án:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và các đương sự tham gia phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về kháng cáo của nguyên đơn bà Đồng Thị P :

Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đồng Thị P về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn Mạnh trả quyền sử dụng đất diện tích 108,6m² tại số 1, đường T M T, Phường 4, thành phố M T, tỉnh Tiền Giang và ông Trần Minh H trả quyền sử dụng đất diện tích 75,9m² tại 1 đường T M Th, Phường 4, thành phố M T, tỉnh Tiền Giang, là phù hợp với các tài liệu, chứng cứ của vụ án, có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Bà Đồng Thị P kháng cáo nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào mới nên không có cơ sở để chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà P cho rằng, Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng trong việc quyết định đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đồng Thị P về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của ông Nguyễn Văn Mạnh và ông Trần Minh H, là không có cơ sở. Vì tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà Đồng Thị P rút lại yêu cầu khởi kiện về việc hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của ông Nguyễn Văn Mạnh và ông Trần Minh H là trong phạm vi ủy quyền của bà Phượng. Theo đó, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện này của bà P là đúng quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Do kháng cáo của bà Đồng Thị P không có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bà Phượng, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Đồng Thị P nộp trong thời hạn và đúng thủ tục theo quy định của pháp luật nên hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; ý kiến trình bày, tranh tụng của các đương sự và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự; sau khi nghe ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa; Hội đồng xét xử phúc thẩm có đủ cơ sở nhận định:

[1] *Về tố tụng:*

Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền và thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Đồng Thị P rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của ông Nguyễn Văn Mạnh và ông Trần Minh H. Xét việc rút một phần yêu cầu khởi kiện là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp quy định pháp luật, nên Tòa án cấp sơ thẩm quyết định đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu này của bà P là đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung:*

Các đương sự thống nhất với Mạnh trích đo địa chính khu đất ngày 17/10/2016 (bút lục 231) và biên bản định giá ngày 30/9/2016 (bút lục 220-224), không thắc mắc khiếu nại gì. Các bên thừa nhận nguồn gốc các thửa đất tranh chấp là của ông Hồ Văn Kim.

[2.1] Đối với nhà đất số 1, đường T M T, Khu phố 6, Phường 4, thành phố M T, tỉnh Tiền Giang, có nguồn gốc của ông Hồ Văn Kim bán cho ông Nguyễn Văn Kiêm (cha ông Nguyễn Văn Mạnh) vào năm 1971. Năm 1977, ông Kiêm cho lại ông M sử dụng cất nhà thô sơ để ở. Năm 1990, ông M được Sở Xây dựng tỉnh Tiền Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà cửa số 5245/XD ngày 03/8/1990 với diện tích nhà ở là 56,52m². Năm 2002, ông M xây dựng lại nhà cấp 4 trên diện tích sử dụng 127,91m² và được UBND tỉnh Tiền Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 10901 ngày 04/3/2002, tổng diện tích là 109,1m² (đo đạc thực tế 108,6m²). Ông M sử dụng từ năm 1977 đến năm 2012 thì phát sinh tranh chấp với bà Phụng.

[2.1.1] Bà Đồng Thị P cho rằng, toàn bộ diện tích đất tọa lạc tại số 1, đường T M T, Phường 4, thành phố M T, tỉnh Tiền Giang là thuộc quyền sử dụng của bà Phụng. Nguồn gốc diện tích đất này là của ông Hồ Văn Kim, đến ngày 08/5/1977 ông Kim đã chuyển nhượng cho bà P với giá 60 đồng chẵn. Khi chuyển nhượng trên đất có 01 nền nhà diện tích 90m², 01 đám mía, 01 cây mận, 01 cái hồ nước, 01 cầu tiêu, một số gạch vụn và phía sau có tấm vách tường ngăn. Bà P còn cho rằng, khi nhận chuyển nhượng đất của ông Hồ Văn Kim có làm giấy tay, có ông Nguyễn Văn Kim – Tổ trưởng tổ dân phố và ông Nguyễn Tích Chỉnh (còn gọi là Năm Chỉnh) là 02 người sống lân cận ký tên làm chứng, sau này bà P mới biết ông Nguyễn Văn Kim còn tên là Nguyễn Văn Kiêm. Tuy nhiên, hiện ông Hồ Văn Kim, ông Nguyễn Văn Kiêm, ông Nguyễn Tích Trình đã chết; giấy tay bà P cung cấp lại không có chứng thực hay xác nhận của chính quyền địa phương lúc bấy giờ; ngoài giấy viết tay 08/5/1977, bà P không có chứng cứ gì chứng minh cho lời trình bày nêu trên.

Đối với việc gửi ông Kiêm trông coi đất, bà P cũng không có chứng cứ, giấy tờ gì chứng minh. Ông Kiêm đã chết không thể đối chất, con ông Kiêm là ông M không thừa nhận.

Mặt khác, bà P cũng không quản lý sử dụng đất từ năm 1977 cho đến nay. Bà P cũng không kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cũng không thực hiện nghĩa vụ thuế nhà nước theo quy định.

[2.1.2] Trong khi đó, nguồn gốc đất ông M sử dụng có xác nhận của chính quyền địa phương là do cha của ông M mua của ông Hồ Văn Kim năm 1971, ông M đã quản lý sử dụng từ năm 1977 đến nay. Tại Văn bản số 2260/UBND-TD ngày 26/5/2016, Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang xác định, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M, là hoàn toàn đúng quy định pháp luật.

[2.1.3] Từ những tài liệu, chứng cứ nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đồng Thị P về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn Mạnh trả quyền sử dụng đất diện tích 108,6m² tại số 1, đường T M T, Phường 4, thành phố M T, tỉnh Tiền Giang, là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[2.2] Đối với nhà đất số 137B: Khoảng năm 1982, bà P có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trần Minh H, bà Nguyễn Thị Là 01 căn nhà thô sơ và phần đất ở diện tích 133,37m² tọa lạc tại số 1 đường T M Th, Phường 4, thành phố M T, tỉnh Tiền Giang. Năm 2002, nhà xuống cấp, nên vợ chồng ông H, bà Là xây dựng lại và được UBND tỉnh Tiền Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 12235 ngày 27/11/2002, diện tích nhà ở 202,53m², diện tích đất ở 133,37m² (đo đạc thực tế diện tích là 127,9m², trong đó phần tranh chấp 75,9m²).

[2.2.1] Bà P cho rằng, bà P chỉ bán cho ông H diện tích ngang 3 m, dài 25m, có viết giấy tay do ông H giữ. Năm 2005, ông H sửa lại nhà và có lần sang phần đất trống bà P mua lần ngang 02m, dài 25m, diện tích 50m² (đo đạc thực tế nay là 75,9m²). Ông H cho rằng, giấy tờ chuyển nhượng đã lâu thất lạc không còn, ông chỉ biết bà P chuyển nhượng cho ông toàn bộ nhà và đất sử dụng như hiện nay, không có lần đất của bà Phụng.

[2.2.2] Trong khi đó, ông H đã quản lý sử dụng nhà đất này từ năm 1982, đến năm 2002 thì ông H đã xin giấy phép xây dựng nhà và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở ngày 27/11/2002. Tại Văn bản số 2260/UBND-TD ngày 26/5/2016, Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang xác định, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H là hoàn toàn đúng quy định pháp luật.

[2.2.3] Qua đó xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đồng Thị P về việc yêu cầu ông Trần Minh H trả quyền sử dụng đất diện tích 75,9m² tại 1 đường T M Th, Phường 4, thành phố M T, tỉnh Tiền Giang, là có căn cứ.

[3] Từ những phân tích và nhận định nêu trên xét thấy, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Đồng Thị P là không có cơ sở, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất với quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, không chấp nhận kháng cáo của bà Phụng, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[4] Những ý kiến, quan điểm đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tại phiên tòa phúc thẩm do phù hợp với nhận định nêu trên của Hội đồng xét xử phúc thẩm nên được chấp nhận.

[5] Người kháng cáo bà Đồng Thị P thuộc trường hợp người cao tuổi, được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực thi hành theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

1- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Đồng Thị P ; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2020/DS-ST ngày 23/6/2020 của Tòa án nhân tỉnh Tiền Giang:

Căn cứ vào khoản 2, 9 Điều 26, Điều 34, Điều 35, khoản 2 Điều 244, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ vào Điều 203 Luật Đất đai 2003; các Điều 256, 247 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 2 Luật Người cao tuổi; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đồng Thị P về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn Mạnh trả quyền sử dụng đất diện tích 108,6m² tại số 1, đường T M T, Phường 4, thành phố M T, tỉnh Tiền Giang và ông Trần Minh H

trả quyền sử dụng đất diện tích 75,9m² tại 1 đường T M Th, Phường 4, thành phố M T, tỉnh Tiền Giang.

1.2. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện của bà Đồng Thị P về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của ông Nguyễn Văn Mạnh và ông Trần Minh H.

1.3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm cho bà Đồng Thị P . Hoàn trả lại bà P số tiền 200.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 28058 ngày 06/01/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M T, tỉnh Tiền Giang.

2- Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm cho bà Đồng Thị P .

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người pH thi hành án dân sự có quyền thoả 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 22 tháng 12 năm 2021./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Tiền Giang;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- Cục THADS tỉnh Tiền Giang;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VT.

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

Đỗ Đình Thanh

Các Thẩm phán

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Đặng Văn Ý

Đinh Ngọc Thu Hương

Đỗ Đình Thanh