

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**
Bản án số: 240/2021/DS-PT

Ngày: 22/11/2021

V/v tranh chấp “Đòi quyền sử dụng
đất, yêu cầu công nhận hợp đồng
chuyển nhượng 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 **Lê Thanh Vân.**

Các Thẩm phán:

Bà **Trần Thị Kim Em.**

Bà **Nguyễn Thị Ánh Phương.**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Trần Quang Minh** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang: Bà **Phan Thị Thanh Xuân** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22 tháng 11 năm 2021, tại Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 170/2021/TLPT-DS ngày 10 tháng 6 năm 2021 về việc tranh chấp “Đòi quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 36/2021/DS-ST ngày 09 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 207/2021/QĐ-PT ngày 28 tháng 6 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị **Nguyễn Thị C1**, sinh năm 1990. (có mặt)

Địa chỉ: tổ 18, ấp T1, xã T2, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư **Nguyễn Anh T1** – VPLS **Nguyễn Anh T** thuộc Đoàn luật sư tỉnh Tiền Giang. (có mặt)

2. Bị đơn:

- Bà **Nguyễn Thị T2**, sinh năm 1960. (có mặt)

- Bà **Liêu Thị Thiên H1**, sinh năm 1979. (có mặt)

- Bà **Liêu Thị Thiên N**, sinh năm 1983. (có mặt)

Cùng địa chỉ: tổ 18, ấp T1, xã T2, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Minh H2 – VPLS Nguyễn Minh H2 thuộc đoàn luật sư tỉnh Tiền Giang. (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Liêu Quang H3, sinh năm 1948. (có mặt)
- Anh Đỗ Thanh D1, sinh năm 1980. (Có đơn xin vắng mặt)
- Anh Liêu Thiên H4, sinh năm 1987. (Có đơn xin vắng mặt)
- Anh Liêu Thiên L, sinh năm 1985. (Có đơn xin vắng mặt)
- Anh Nguyễn Trung T3, sinh năm 2002.
- Chị Nguyễn Thị Cẩm T4, sinh năm 2004.

Người đại diện hợp pháp của anh Nguyễn Trung T3 và chị Nguyễn Thị Cẩm T4: Bà Liêu Thị Thiên H1, sinh năm 1979. (có mặt)

- Anh Đỗ Thanh T5, sinh năm 2003.

Người đại diện hợp pháp của anh Đỗ Thanh T5: Bà Liêu Thị Thiên N, sinh năm 1983. (có mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ 18, ấp T1, xã T2, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- Anh Nguyễn Trung D2, sinh năm 1974. (Có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: khu phố T3, phường T4, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- Chị Nguyễn Kim T6, sinh năm 1979. (có mặt)
- Anh Phạm Công V, sinh năm 1976. (Có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ 18, ấp T1, xã T2, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- Bà Nguyễn Thị T7, sinh năm 1959. (Có đơn xin vắng mặt)
- Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1951. (Có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp T1, xã T2, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Anh Đoàn Trần Minh T8, sinh 1991 (Có đơn xin vắng mặt).

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

- Cụ Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1915 (đã C1t năm 1999).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Đ:

- Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1933 (Đã C1t không có vợ con).
- Ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1936 (Đã C1t không có vợ con).
- Ông Trần Văn C2, sinh năm 1944 (Đã C1t không có vợ con).
- Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1951. (Có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: ấp T1, xã T2, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- Ông Nguyễn Văn T9, sinh năm 1955. (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp T1, xã T2, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị C1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm,

** Nguyên đơn bà Nguyễn Thị C1 và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, luật sư Nguyễn Anh T1 trình bày:*

Phần đất có diện tích 2.763,2m², thửa 212, tờ bản đồ số 24 (trước là thửa 228, tờ bản đồ số 03) tọa lạc tại ấp T1, xã T2, TP Mỹ Tho (trước đây thuộc huyện C) có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị Đ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000813 ngày 20/10/1996 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp.

Bà Nguyễn Thị Đ C1t ngày 21/10/1999 không để lại di chúc. Bà Đ có 05 người con là Nguyễn Văn K, Nguyễn Văn H2 và Trần Văn C2 (03 người này là liệt sĩ, C1t trước bà Đ, không có vợ con), Nguyễn Văn T9 và Nguyễn Văn M. Ngày 28/11/2017, 02 đồng thừa kế còn lại là ông Nguyễn Văn T9 và Nguyễn Văn M lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế của bà Đ. Theo đó, ông Nguyễn Văn M đồng ý giao cho ông Nguyễn Văn T9 số tiền 50.000.000 đồng tương đương phần giá trị tài sản thừa kế của bà Đ mà ông T9 được hưởng (02 bên đã giao nhận tiền xong), ông Nguyễn Văn M được thừa hưởng toàn bộ tài sản mà bà Đ để lại là diện tích đất 2.763,2m², thửa 212, tờ bản đồ số 24 (trước là thửa 228, tờ bản đồ số 03) tọa lạc tại ấp T1, xã T2, TP Mỹ Tho. Đồng thời ông Nguyễn Văn M cam kết chuyển quyền sử dụng cho bà Nguyễn Thị T2 01 nền nhà 80m² và bà Nguyễn Thị C3 01 nền nhà.

Ngày 12/12/2017 ông Nguyễn Văn M được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04135 đối với thửa đất diện tích đất 2.763,2m², thửa 212, tờ bản đồ số 24, trong đó có 300m² đất thổ cư. Thửa đất này chia tách ra làm 07 thửa, nội dung thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận thể hiện như sau:

- Cấp đổi thửa 267, diện tích 178,6m² được cấp giấy chứng nhận số CS04200 ngày 05/3/2018.

- Cấp đổi thửa 268, diện tích 117,5m² được cấp giấy chứng nhận số CS04201 ngày 05/3/2018.

- Cấp đổi thửa 269, diện tích 97,8m² được cấp giấy chứng nhận số CS04202 ngày 05/3/2018.

- Chuyển nhượng cho Nguyễn Hồ Ngọc T10 diện tích 92,3m², thửa 270 được cấp giấy chứng nhận số CS04203 ngày 05/3/2018.

- Chuyển nhượng cho Nguyễn Lâm B diện tích 1.055,7m², thửa 271 được cấp giấy chứng nhận số CS04204 ngày 05/3/2018.

- Chuyển nhượng cho Nguyễn Thị C3 diện tích 100m², thửa 272 được cấp giấy chứng nhận số CS04205 ngày 05/3/2018.

- Còn lại thửa 266 diện tích 1.121,2m². Thửa 266 tách thành 02 thửa:

+ Thửa 274, diện tích 667,2m² tặng cho Nguyễn Thị C1, theo hồ sơ số 001178-TA.006 đã đăng ký vào hồ sơ địa chính ngày 07/6/2018.

+ Thửa 275, diện tích 454m², chuyển nhượng cho Nguyễn Lâm B, được cấp giấy chứng nhận số CS04300 ngày 14/5/2018.

Thửa 274, diện tích 667,2m² tọa lạc tại ấp T1, xã T2, thành phố M đã thuộc quyền sử dụng của bà C1. Nhưng hiện nay có 03 căn nhà xây dựng trái phép trên thửa đất 274 của bà C1 gồm nhà của bà Nguyễn Thị T2, Liêu Thị Thiên H1 và Liêu Thị Thiên N (con bà T2). Tổng diện tích chiếm dụng trái phép theo đo đạc là 417m².

Bà Nguyễn Thị C1 đồng ý thực hiện cam kết của cha bà C1 là ông Nguyễn Văn M chuyển quyền sử dụng cho bà Nguyễn Thị T2 01 nền nhà khoảng 80m² nhưng gia đình bà T2 không đồng ý và có ý định chiếm dụng phần đất trên của bà C1.

Nay bà C1 khởi kiện yêu cầu Nguyễn Thị T2, Liêu Thị Thiên H1 và Liêu Thị Thiên N và các thành viên trong gia đình trả lại toàn bộ diện tích đất theo đo đạc thực tế là 417m² lại cho bà C. Bà C1 sẽ thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất lại cho bà Nguyễn Thị T2 diện tích 80m² (còn lại là 3237m²). Nếu bà Nguyễn Thị T2, Liêu Thị Thiên H1 và Liêu Thị Thiên N và các thành viên trong gia đình có nhu cầu sử dụng thì bà C1 đồng ý nhận giá trị phần đất trên hoặc không có nhu cầu sử dụng thì bà C1 đồng ý hoàn trả giá trị các căn nhà trên đất.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà C1 không đồng ý vì đơn nhường quyền sử dụng đất ngày 25/10/1998 của bà Đ cho Nguyễn Kim T6, Phạm Công V và đơn nhường quyền sử dụng đất của Nguyễn Thị T6 và Phạm Công V ngày 14/11/2003 cho Nguyễn Thị T2 và Liêu Quang H3 đều không có giá trị về mặt pháp lý. Bởi cả hình thức không được chứng nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và nội dung không thể hiện cụ thể phần đất ở vị trí nào, ngày làm hợp đồng và ngày ký xác nhận là khác nhau, phần đất chưa được đăng ký kê khai theo quy định nên không có giá trị pháp lý. Các văn bản này không đáp ứng đầy đủ đúng theo quy định của Bộ luật Dân sự, áp dụng Điều 692, Điều 696 Bộ Luật Dân sự 1995 để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Phần đất tranh chấp này bà C1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp.

** Các đồng bị đơn bà Nguyễn Thị T2, Liêu Thị Thiên H1, Liêu Thị Thiên N trình bày:*

Phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của bà nội bà Nguyễn Thị C1 là bà Nguyễn Thị Đ. Bà Nguyễn Thị Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1996 như lời trình bày của bà C1. Ngày 25/10/1998, bà Nguyễn Thị Đ làm giấy tay nhường quyền sử dụng đất lại cho vợ chồng cháu nội bà là Nguyễn Kim T6 và Phạm Công V diện tích khoảng 300m² đất bãi lá có vị trí ven theo rạch. Giấy tay nhường quyền sử dụng đất có các thành viên trong gia đình gồm bà Nguyễn Thị Đ, Nguyễn Văn T9 và Nguyễn Thị T7 đồng ý ký tên và được Ban quản lý ấp T1 ký xác nhận. Kể từ đó, bà T6, ông V nhận đất sử dụng, không ai

tranh chấp.

Đến ngày 14/11/2003, bà T6, ông V làm giấy tay chuyển nhượng lại toàn bộ phần đất trên cho bà Nguyễn Thị T2 và Liêu Quang H3 và được Trưởng ấp T1 xác nhận. Việc chuyển nhượng phần đất này với giá trị là 15.000.000 đồng. Bà T2, ông H3 đã giao đủ tiền cho bà T6, ông V và sử dụng phần đất cất nhà ở cho đến nay. Phần đất lúc chuyển nhượng từ bà T6, ông V là bãi lá trũng. Sau khi nhận đất gia đình đã đổ đất, nâng nền, trồng cây, xây nhà kiên cố để sử dụng. Hiện trên phần đất này có 01 căn nhà bà T2; bà T2, ông H3 cho con gái là Liêu Thị Thiên H1 xây 01 căn nhà và Liêu Thị Thiên N xây 01 căn nhà. Khi xây cất nhà, các con cháu của bà Nguyễn Thị Đ không ai có ý kiến, ngăn cản hay tranh chấp gì. Trước đây, vợ chồng bà T6, ông V và sau đó là vợ chồng bà T1, ông H3 chưa làm thủ tục sang tên chuyển quyền sử dụng đất là do phần đất này là đất vườn, diện tích nhỏ nên không đủ điều kiện để tách thửa, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật thời điểm đó.

Đến ngày 12/12/2017, ông Nguyễn Văn M mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do được hưởng thừa kế từ bà Nguyễn Thị Đ. Thời điểm này, gia đình bà T2 đã sử dụng ổn định hơn 14 năm và xây cất 03 căn nhà trên đất mà không ai tranh chấp. Ngày 07/6/2018, ông Nguyễn Văn M mới tặng cho quyền sử dụng đất bao gồm phần đất của gia đình bà T2 sử dụng cho con gái là bà Nguyễn Thị C1 và bà C1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C1, gia đình bà T2 gồm Nguyễn Thị T2, Liêu Quang H3, Liêu Thị Thiên H1, Liêu Thị Thiên N không đồng ý vì phần đất này là do bà Nguyễn Kim T6 và Phạm Công V chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T2 và ông Liêu Quang H3. Đồng thời bà Nguyễn Thị T2 và chồng là Liêu Quang H3, con là Liêu Thị Thiên H1, Liêu Thị Thiên N có yêu cầu phản tố yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giấy tay ngày 14/11/2003 giữa bà Nguyễn Kim T6, Phạm Công V với bà Nguyễn Thị T2, Liêu Quang H3. Buộc bà Nguyễn Thị C1 làm thủ tục sang tên cho bà T2, ông H3 phần đất thực tế sử dụng theo đo đạc là 417m².

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Chị Nguyễn Kim T6, anh Phạm Công V trình bày:*

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị T2, Liêu Thị Thiên N, Liêu Thị Thiên H1 trả lại phần đất 417m² theo đo đạc thực tế thì chị không đồng ý. Vì phần đất này trước đây là của bà nội chị là bà Nguyễn Thị Đ cho vợ chồng chị, vợ chồng chị sử dụng và sau đó chuyển nhượng lại cho bà T2 và ông H3, việc vợ chồng chị sử dụng và chuyển nhượng cho bà T2 ông H3 sử dụng ổn định lâu dài mà không có tranh chấp. Chị và anh Phạm Công V có yêu cầu độc lập là yêu cầu công nhận đơn nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Đ và các thành viên trong hộ gồm Nguyễn Văn M, Nguyễn Thị T7 cho chị và Phạm Công V ngày 25/10/1998, chị và anh V đồng ý giao phần đất này theo thực tế đo đạc là 417m² cho bà Nguyễn Thị T2 và ông Liêu Quang H3 tiến hành đăng ký quyền sử dụng đất vì phần đất này chị và anh Phạm Công V chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị T2 và ông Liêu Quang H3 ngày 14/11/2003.

Trước đây, chị T6 và anh V có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất cho ông Nguyễn Văn M và hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn M và Nguyễn Thị C1. Nay vợ chồng chị rút lại các yêu cầu này.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Liêu Quang H3, Liêu Thiên H, Liêu Thiên L, Đỗ Thanh D1, Nguyễn Trung D2 trình bày:* Có cùng ý kiến với lời trình bày của bà Nguyễn Thị T2, Liêu Thị Thiên H1 và Liêu Thị Thiên N.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu, ông Nguyễn Văn M trình bày:* Có cùng ý kiến với lời trình bày của nguyên đơn.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Trục trình bày:* Ông đã nhận giá trị phần thừa kế của bà Đ để lại là 50.000.000 đồng do ông M giao. Đối với tranh chấp trong vụ án này ông không có ý kiến gì.

* Bản án dân sự sơ thẩm số: 36/2021/DS-ST ngày 09 tháng 4 năm 2021 của Toà án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 228, Điều 271 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, các Điều 116, Điều 166, Điều 244, Điều 500, Điều 501 của Bộ luật Dân sự; Áp dụng Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Áp dụng 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.

Xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị C1 về việc buộc bị đơn và các thành viên trong gia đình trả lại toàn bộ diện tích đất theo đo đạc thực tế là 337m² (theo bản vẽ đo đạc thực tế (417m² - 80m²) = 337m²) tại thửa đất 274, tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại ấp T1, xã T2, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công nhận đơn nhường quyền sử dụng đất ngày 25/10/1998 giữa bà Nguyễn Thị Đ và Nguyễn Kim T6, Phạm Công V (diện tích đất sử dụng theo đo đạc thực tế là 417m² tại thửa đất 274, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại ấp Thới Thạnh, xã Thới Sơn, thành phố Mỹ Tho, Tiền Giang).

- Đình chỉ các yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn M và hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn M và Nguyễn Thị C1.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của các bị đơn: Công nhận đơn nhường quyền sử dụng đất ngày 14/11/2003 giữa bà Nguyễn Thị T6 (Nguyễn Kim T6), Phạm Công V và Nguyễn Thị T2, Liêu Quang H3 (diện tích đất sử dụng theo đo đạc thực tế là 417m² tại thửa đất 274, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại ấp T1, xã T2, thành phố M, tỉnh Tiền Giang). Có vị trí tứ cận như sau: Bắc: Giáp Rạch công cộng; Nam: Giáp Nguyễn Thị C; Tây: Giáp Nguyễn Kim T6; Đông: Giáp Rạch công cộng.

Bà Nguyễn Thị T2 và ông Liêu Quang H3 được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất nói trên (Kèm theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất).

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

Ngày 19 tháng 4 năm 2021, nguyên đơn bà Nguyễn Thị C1 kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị C1 về việc đòi tài sản là quyền sử dụng đất, buộc gia đình bà Nguyễn Thị T2 giao trả 417m² đất thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị C1, được khấu trừ 80m² đất theo cam kết của các hàng thừa kế của bà Nguyễn Thị Đ, trường hợp bị đơn không có nhu cầu sử dụng đất thì nguyên đơn nhận lại đất và hoàn trả giá trị trên đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị C1 vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị T2, Liêu Thị Thiên Hương, Liêu Thị Thiên N và các thành viên trong gia đình trả lại toàn bộ diện tích đất theo đo đạc thực tế là 417m² lại cho bà. Bà C1 sẽ thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất lại cho bà T2 diện tích 80m². Nếu bà T2, chị Hương, chị N và các thành viên trong gia đình có nhu cầu sử dụng thì bà C1 đồng ý nhận giá trị phần đất trên. Trường hợp không có nhu cầu sử dụng thì bà C1 đồng ý hoàn trả giá trị các căn nhà trên đất.

- Người kháng cáo Nguyễn Thị C1 giữ nguyên kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Luật sư bảo vệ quyền lợi cho phía nguyên đơn phát biểu: Án cấp sơ thẩm tuyên không đảm bảo tính khả thi bởi lẽ cấp sơ thẩm đã quyết định đình chỉ yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ của ông M và yêu cầu tuyên hủy hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa ông M và chị C1 nên giấy chứng nhận QSDĐ của chị C1 là hợp pháp không bị hủy, nhưng lại tuyên cho bà T2 được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy đối với phần đất đã được cấp giấy cho chị C1 là mâu thuẫn không thể thực hiện; Đơn yêu cầu độc lập của chị Tuyền chỉ yêu cầu công nhận hợp đồng nhượng đất có diện tích 300 m² nhưng cấp sơ thẩm công nhận đến 417 m² là giải quyết vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu; Việc nhượng đất của bà Đ cho chị T6 chưa được chị T6 đăng ký với cơ quan chức năng nên chị T6 chưa có quyền chuyển nhượng đất cho bà T2 theo quy định tại điều 196 BLDS 1995; Việc công nhận 417m² cho chị Tuyền là trái ý chí của 02 đồng thừa kế là ông M, ông T9 chỉ đồng ý 80 m². Từ các căn cứ trên đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu kháng cáo sửa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

- Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn phát biểu: Án sơ thẩm đã áp dụng Nghị quyết số 02 năm 2004 của Hội đồng thẩm phán TAND tối cao trong trường hợp này là hoàn toàn chính xác. Quá trình từ khi xét xử sơ thẩm đến nay phía nguyên đơn không cung cấp được thêm chứng cứ nào mới nên không có cơ sở để

xem xét. Đề nghị bác yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

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

+ Về quan điểm giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị C1; giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Nguyễn Văn T9 vắng mặt lần thứ hai không có lý do chính đáng nên HĐXX quyết định xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn Nguyễn Thị C1 khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị T2, Liêu Thị Thiên Hương, Liêu Thị Thiên N và các thành viên trong gia đình trả lại toàn bộ diện tích đất theo đo đạc thực tế là 417m² lại cho bà C1, bị đơn có đơn yêu cầu phản tố, người có quyền lợi liên quan Nguyễn Kim T6 có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nên án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp “Đòi quyền sử dụng đất” và “Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ” là có căn cứ đúng quy định tại khoản 3, khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về thủ tục tố tụng: Án sơ thẩm thụ lý giải quyết tranh chấp giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị C1 với bị đơn bà Nguyễn Thị T2, Liêu Thị Thiên H2, Liêu Thị Thiên N là đúng thẩm quyền quy định tại Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Về nội dung kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị C1 đúng quy định tại Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4.1] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị C1, HĐXX nhận thấy:

- Theo hồ sơ địa chính, giấy chứng nhận QSDĐ và khai nhận của bà C1 trong đơn khởi kiện thì phần diện tích tranh chấp thực đo 417m² nằm trong thửa 274 được tách ra từ thửa 212 của bà Nguyễn Thị Đ đã được công nhận quyền sử dụng theo giấy chứng nhận QSDĐ số 000813 ngày 20/10/1996 của UBND huyện C, tỉnh Tiền Giang, nên có đủ cơ sở kết luận phần diện tích tranh chấp 417 m² là nằm trong tổng số diện tích 2.763,2m² thuộc thửa số 212 của bà Nguyễn Thị Đ.

- Xét ý kiến của nguyên đơn cho rằng, nội dung trong giấy nhượng QSDĐ của bà Nguyễn Thị Đ ngày 25/10/1998 không chỉ rõ đó là phần đất nào? Vị trí ở

đâu? Và diện tích cụ thể là bao nhiêu nên không có căn cứ chấp nhận. HĐXX nhận thấy tại giấy nhượng QSDĐ của bà Nguyễn Thị Đ cho chị T6 ngày 25/10/1998, vợ chồng ông Nguyễn Văn M có ký tên điểm chỉ nên xác định ông M biết được việc nhượng đất và vị trí đất của bà Đ cho vợ chồng chị T6. Quá trình sử dụng đất của chị Tuyền, sau đó là gia đình bà T2 từ năm 1998 đến khi phát sinh tranh chấp năm 2018 là 20 năm, là một khoảng thời gian dài. Tại bút ký phiên tòa ngày 09/4/2021, chị C1 xác định nhà ông M sát nhà bà T2. Gia đình chị biết bà T2 cất nhà kiên cố năm 2003, chị N cất nhà kiên cố năm 2004 và chị H cất nhà kiên cố năm 2006 nhưng không có ngăn cản. Quá trình bà T2 mua đất lại của chị T6 có ranh giới rõ ràng và quá trình sử dụng qua gần 20 năm phía gia đình chị C1 cũng không có phát sinh tranh chấp về việc lấn chiếm đất nên có cơ sở xác định phần diện tích chị T6 được bà Đ nhượng QSDĐ theo giấy là khoảng 300m² có diện tích thực đo theo hiện trạng không có tranh chấp là 417m².

- Tại đơn nhượng QSDĐ ngày 25/10/1998 thể hiện, bà Nguyễn Thị Đ đồng ý nhượng quyền sử dụng một bãi lá diện tích khoảng 300m² (diện tích thực đo 417m²) lại cho cháu là Nguyễn Kim T6 và chồng là Phạm Công V ngụ cùng chung hộ khẩu kể từ ngày ký tên nhượng quyền. Việc cho đất có thỏa thuận với các con trong gia đình và đồng ý ký tên. Trên văn bản này có dấu điểm chỉ của bà Đ, ông Mạnh, bà T7 (vợ ông M), người làm chứng Nguyễn Thanh H và xác nhận của trưởng ấp ngày 27/10/1998 (BL 113). Trên thực tế, vợ chồng chị T6, anh V cũng đã chính thức nhận đất canh tác kể từ khi bà Đ còn sống cho đến khi bà Đ chết năm 1999, sau đó chuyển nhượng lại cho vợ chồng bà T2, ông H3 sử dụng ổn định cho đến nay mà bà Đ (lúc còn sống) và ông M, bà T7 (lúc sau này) không có tranh chấp. “Đơn nhượng quyền sử dụng đất nói trên giữa bà Nguyễn Thị Đ và Nguyễn Kim T6, Phạm Công V tuy là hợp đồng viết tay, không đáp ứng được về mặt hình thức và nội dung theo quy định của pháp luật tại thời điểm đó nhưng chính là ý chí của các bên và bà T6, ông V đã nhận phần đất, cải tạo và sử dụng ổn định. Theo hướng dẫn tại tiểu mục b.3 mục 2.3 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì trường hợp này người đã nhận chuyển quyền được công nhận quyền sử dụng đất. Do đó yêu cầu độc lập của chị T6, anh V là có căn cứ pháp luật nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của chị T6, anh V là phù hợp pháp luật.

Như vậy, phần di sản của bà Đ để lại không bao gồm phần diện tích đất đang tranh chấp vì bà Đ đã nhượng quyền sử dụng phần đất này cho người khác trước khi chết. Do đó việc ông M (sau này là bà C1) được công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đang tranh chấp là không có căn cứ pháp luật nên không có giá trị pháp lý. Ngoài ra hợp đồng tặng cho giữa ông M cho bà C1 có đối tượng không thực hiện được cụ thể trên phần đất tặng cho có 03 căn nhà của gia đình bà T2. Nên yêu cầu đòi quyền sử dụng đất của bà C1 đối với phần diện tích này là không có cơ sở để chấp nhận, cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

- Tại đơn nhượng QSDĐ ngày 14/11/2003, thể hiện vợ chồng chị Nguyễn Kim T6 và Phạm Công V đồng ý nhượng quyền sử dụng một miếng đất lá diện tích khoản 300m² (diện tích thực đo 417m²) lại cho vợ chồng ông Liêu Quang H3, Nguyễn Thị T2 kể từ ngày ký tên nhượng quyền. Trên văn bản này có đầy đủ chữ

ký các bên, những người làm chứng và xác nhận của trưởng ấp ngày 19/11/2003 (BL 112). Vợ chồng ông Liêu Quang H3, Nguyễn Thị T2 đã giao đủ tiền và nhận đất canh tác, sử dụng ổn định kể từ năm 2003 cho đến nay. Đơn nhường quyền sử dụng đất này tuy là hợp đồng viết tay, không đáp ứng được về mặt hình thức và nội dung theo quy định của pháp luật tại thời điểm đó nhưng thể hiện ý chí của các bên là tự nguyện và không trái đạo đức pháp luật. Theo hướng dẫn tại tiểu mục b.3 mục 2.3 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì trường hợp này được công nhận cho người đã nhận chuyển nhượng. Do đó yêu cầu phản tố của phía bị đơn là có cơ sở nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ.

Bà C1 yêu cầu bà Nguyễn Thị T2, Liêu Thị Thiên H1, Liêu Thị Thiên N trả lại toàn bộ diện tích đang chiếm dụng là 417 m². Án sơ thẩm bác yêu cầu bà C1 nhưng lại tuyên bác yêu cầu đòi 337 m² (417 m² trừ 80m² bà C1 đồng ý chuyển quyền lại) là chưa chính xác cần điều chỉnh lại cho phù hợp.

- Từ các căn cứ trên xác định việc nhường QSDĐ giữa bà Nguyễn Thị Đ cho vợ chồng chị Tuyên anh V và việc chuyển nhượng đất giữa chị Tuyên anh V cho vợ chồng bà T2 ông H3 là hợp pháp. Do đó cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà T2 ông H3 và yêu cầu độc lập của chị Tuyên, anh V là có căn cứ. Kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở nên bác.

- Ý kiến luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho phía bị đơn là có căn cứ phù hợp với nhận định của HĐXX nên chấp nhận.

- Ý kiến luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là chưa phù hợp với nhận định của HĐXX nên không chấp nhận.

[5] Ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang là có cơ sở HĐXX chấp nhận.

[6] Về án phí bà C1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào khoản 3, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 228, Điều 271 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, các Điều 116, Điều 166, Điều 244, Điều 500, Điều 501 của Bộ luật Dân sự; Áp dụng Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Áp dụng 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.

Xử:

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị C1.
- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C1 về việc buộc bà Nguyễn Thị T2, Liêu Thị Thiên H1, Liêu Thị Thiên N và các thành viên trong gia đình trả lại toàn bộ diện tích đất theo đo đạc thực tế là 417m² tại thửa đất 274, tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại ấp T1, xã T2, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.
- Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Kim T6, Phạm Công V : Công nhận đơn nhường quyền sử dụng đất ngày 25/10/1998 giữa bà Nguyễn Thị Đ và Nguyễn Kim T6, Phạm Công V (đối với diện tích đất sử dụng theo đo đạc thực tế là 417m² tại thửa đất 274, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại ấp T1, xã T2, thành phố M, Tiền Giang) là hợp pháp.
- Đình chỉ các yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Văn M và hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị C1.
- Chấp nhận yêu cầu phản tố của các bị đơn: Công nhận đơn nhường quyền sử dụng đất ngày 14/11/2003 giữa bà Nguyễn Thị T6 (Nguyễn Kim T6), Phạm Công V với Nguyễn Thị T2, Liêu Quang H3 (đối với phần diện tích đất sử dụng theo đo đạc thực tế là 417m² tại thửa đất 274, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại ấp T1, xã T2, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang) là hợp pháp. Phần đất có vị trí tứ cận như sau:
 - + Bắc: Giáp rạch công cộng;
 - + Nam: Giáp Nguyễn Thị C;
 - + Tây: Giáp Nguyễn Kim T6;
 - + Đông: Giáp rạch công cộng (Kèm theo sơ đồ hiện trạng thửa đất).
- Bà Nguyễn Thị T2 và ông Liêu Quang H3 được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất nói trên.
- Về án phí: Bà Nguyễn Thị C1 phải chịu 300.000 đồng án phí DSPT, được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0005632 ngày 19/4/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố M. Bà C1 đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm. Bà Nguyễn Thị C1 phải nộp 900.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0013468 ngày 13/12/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố M nên bà C1 còn phải nộp tiếp 600.000 đồng.
- Hoàn lại cho chị Nguyễn Kim T6, Phạm Công V số tiền tạm ứng án phí 900.000 đồng theo biên lai số 0001950 ngày 10/9/2020 do Liêu Thị Thiên N nộp thay của Chi cục thi hành án dân sự thành phố M.
- Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị T2, Liêu Quang H3 , Liêu Thị Thiên N , Liêu Thị Thiên H1 số tiền tạm ứng án phí 900.000 đồng theo các biên lai số

0000450, 0000451, 0000452 ngày 23/9/2019 do Liêu Thị Thiên N nộp thay của Chi cục thi hành án dân sự thành phố M.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo 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 yêu cầu thi hành án, có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án, hoặc bị cưỡng ép thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

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

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

Lê Thanh Vân