

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 258 /2024/DS-PT

Ngày 13 – 5 - 2024

V/v tranh chấp “Quyền sử dụng đất”

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: Bà Nguyễn Thị Ánh Phương.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Diệp Thúy.

Ông Võ Thanh Bình.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Trúc Hương – Thẩm tra viên.

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

Ngày 13 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 143/2024/TLPT-DS ngày 02/4/2024 về việc tranh chấp “Quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 389/2023/DS-ST ngày 30/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện GCT, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 197/2024/QĐ-PT ngày 09/4/2024, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Phạm Thanh P, sinh năm 1982.

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

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Dương Thị Kim L, sinh năm 1972, là đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 16/10/2023 – Có mặt).

Địa chỉ: B H, xã M, thành phố MT, tỉnh Tiền Giang.

2. **Bị đơn:**

2.1. Ngô Thanh H, sinh năm 1982 (có mặt).

2.2. Huỳnh Thị P1, sinh năm 1981 (có mặt).

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

Đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Hồ Thị N, sinh năm 1976 (có mặt)

Địa chỉ: E, khu phố F, phường I, thành phố MT, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Trần Ngọc Q - Đoàn luật sư tỉnh T (có mặt).

2.3. Ngô Huỳnh Anh T, sinh năm 2006.

2.4. **Ngô Huỳnh Anh T1**, sinh năm 2009.

Địa chỉ: **Ấp B, xã TN, huyện GCT, tỉnh Tiền Giang**.

*Đại diện hợp pháp của cháu **T**, cháu **T1**: Ông **Ngô Thanh H**, sinh năm 1982 và bà **Huỳnh Thị P1**, sinh năm 1981 (Là đại diện theo pháp luật – có mặt).*

Địa chỉ: **Ấp B, xã TN, huyện GCT, tỉnh Tiền Giang**.

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

3.1. **Trang Thị H1**, sinh năm 1978 (vắng mặt);

Địa chỉ: **2 D, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh**.

3.2. **Ngô Văn X**, sinh năm 1946 (có mặt);

3.3. **Ngô Hoàng M**, sinh năm 1977 (vắng mặt);

3.4. **Nguyễn Thanh D**, sinh năm 1967 (vắng mặt);

3.5. **Nguyễn Thị Kim L1**, sinh năm 1985 (vắng mặt);

3.6. **Nguyễn Thị Kim L2**, sinh năm 1986 (vắng mặt);

3.7. **Nguyễn Thị Kim C**, sinh năm 1990 (vắng mặt);

3.8. **Nguyễn Thanh S**, sinh năm 1992 (vắng mặt);

3.9. **Ngô Thị Y**, sinh năm 1964 (có mặt);

Địa chỉ: **Ấp H, xã LV, huyện GCT, tỉnh Tiền Giang**.

3.10. **Ngô Thị Kim P2**, sinh năm 1979 (có mặt);

Địa chỉ: **Ấp B, xã BN, huyện GCT, tỉnh Tiền Giang**.

3.11. **Ngô Thị T2**, sinh năm 1985 (có mặt);

Địa chỉ: **Ấp B, xã BN, huyện GCT, tỉnh Tiền Giang**.

3.12. **Ngô Thị Kiều N1**, sinh năm 1987 (có mặt);

3.13. **Ngô Văn T3**, sinh năm 1975 (có mặt);

3.14. **Nguyễn Thị N2**, sinh năm 1959 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: **Ấp T, xã TN, huyện GCT, tỉnh Tiền Giang**.

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn **Ngô Thanh H** và **Huỳnh Thị P1**.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*Theo bản án sơ thẩm, nguyên đơn anh **Phạm Thanh P** có đại diện ủy quyền là bà **Dương Thị Kim L** trình bày:*

Anh **P** là chủ sử dụng hợp pháp phần đất diện tích 537,5m², thuộc thửa số 265, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại **ấp B, xã TN, huyện GCT, tỉnh Tiền Giang** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03162 ngày 08/01/2015 cấp cho anh **Phạm Thanh P**. Nguồn gốc do anh **P** nhận chuyển nhượng từ bà **Nguyễn Thị N2**, khi anh nhận chuyển nhượng trên đất đã có một căn nhà tạm kết cấu mái tôn, cột sạt vách lá, hiện nay đã được sửa chữa lại thành vách tôn tráng kẽm của vợ chồng ông **H**, bà **P**, thời gian gần đây có qua trao đổi miệng với ông **H**, bà **P** (ông **H** là cậu ruột của vợ anh **P**) di dời nhà trả đất thì ông **H**, bà **P** không đồng ý nên phát sinh tranh chấp. Ngoài ra, ông **H**, bà **P** còn chiếm dụng đất trống để làm sân và trồng cây kiểng, qua đo đạc thực tế thì diện tích ông **H**, bà **P** lấn chiếm là

122,2m². Ngoài ra, do trước đây đất này là của bà N2 nhận chuyển nhượng từ bà Ngô Thị O và ông Nguyễn Thanh D, nguồn gốc là của ông Xã, bà B là cha mẹ ruột của bà O tặng cho bà O, ông D có thẩm tra đo đạc thực tế vào năm 2013, được thẩm tra không có cất nhà trên đất, mặc dù khi anh P nhận chuyển nhượng đất ông H, bà P có cất chòi ở tạm trên đất từ năm 2009 đến nay nhưng phần này đã được ông Xã, bà Bạch tặng cho bà O, căn cứ xác lập quyền sử dụng đất của bà O, ông D là Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và ông Xã có thừa nhận có ký tặng cho, như vậy cho dù trước khi nhận chuyển nhượng đất từ bà N2 đã có căn nhà tạm của ông H, bà P thì ông H, bà P cũng chỉ là ở nhờ trên đất. Anh Phạm Thanh P thống nhất biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, biên bản định giá, sơ đồ đo đạc đất, không yêu cầu xem xét các chi phí tố tụng và yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Ngô Thanh H, bà Huỳnh Thị P1, cháu Ngô Huỳnh Anh T1, cháu Ngô Huỳnh Anh T (đại diện theo pháp luật của cháu T1, cháu T là ông H, bà P1) có nghĩa vụ liên đới tháo dỡ nhà, một phần hàng rào, di dời cây trồng trên đất, lu chứa nước trả lại diện tích đất 122,2m², thuộc thửa 265, tờ bản đồ số 22, đất trồng cây lâu năm, được Ủy ban nhân dân huyện GCT cấp ngày 08/01/2015, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03162 cấp cho anh Phạm Thanh P, đất tại ấp B, xã TN, huyện GCT, tỉnh Tiền Giang trong thời hạn 06 tháng kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật. Anh P tự nguyện hỗ trợ tiền công di dời các tài sản trên đất là 10.000.000 đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, không trình bày gì khác.

Bị đơn ông Ngô Thanh H, bà Huỳnh Thị P1 có đại diện ủy quyền là bà Hồ Thị N trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Ngô Văn X và bà Nguyễn Thị B1, năm 2005 ông Xã và bà B1 đã cho vợ chồng ông Ngô Thanh H và bà Huỳnh Thị P1, đã cất nhà ở đến nay, không có chỗ ở nào khác, giữa anh P1 và ông H, bà P1 không có thỏa thuận di dời nhà trả đất, trước đây thửa đất này thuộc thửa 202, 205, tờ bản đồ số 4, sau này cấp lại thuộc thửa 242, thời gian ông H, bà P1 ở không có ai tranh chấp, anh P1 nhận đất mà không biết nhà trên đất, không có ý kiến, anh P1 chỉ nhận chuyển nhượng trên giấy chứ thực tế cũng không biết đất anh P1 nhận chuyển nhượng đến đâu, anh H không có ký tên trong các giấy tờ xin chuyển mục đích sử dụng đất đề nghị tạm ngừng phiên tòa để trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết của anh H. Không đồng ý trả đất như anh P1 yêu cầu, ngoài ra không trình bày gì khác.

Bị đơn cháu Ngô Huỳnh Anh T, Ngô Huỳnh Anh T1 có đại diện theo pháp luật là ông Ngô Thanh H có đơn xin vắng mặt, bà Huỳnh Thị P1 vắng mặt, không trình bày ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Ngô Văn T3, ông Ngô Hoàng M, bà Ngô Thị Y, bà Ngô Thị Kim P2, bà Ngô Thị T2, bà Ngô Thị Kiều N1, ông Ngô Thanh H, ông Nguyễn Thanh D, chị Nguyễn Thị Kim L1, chị Nguyễn Thị Kim L2, chị Nguyễn Thị Kim C, anh Nguyễn Thanh S có đơn xin vắng mặt và cũng không trình bày nội dung gì liên quan đến việc giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cụ **Ngô Văn X** trình bày:

Cụ **X** và vợ là cụ **Nguyễn Thị B1** có tặng cho đất con ruột là **Ngô Thị O**, con rể là **Nguyễn Thanh D**, thửa 265, có ký giấy tờ đất nhưng lúc đó nghĩ là cho phần đất ranh giới ở hướng đất là đường thẳng, không có phần đất là con trai cụ là ông **Ngô Thanh H** đang ở nhưng hiện nay khi cụ xem hồ sơ trích lục thì cụ mới biết đã tặng cho bà **Nguyễn Thị O1** toàn bộ thửa đất tranh chấp 265, cụ đã phân chia cho các con xong thì các con cụ tự quyền quyết định chứ cụ không có ý kiến gì, nếu giờ cụ có ý kiến gì thì cũng không ai nghe cụ, mong tòa án giải quyết cho êm đẹp thì cụ thấy vui vẻ, đồng ý, không thể đưa ra lời bênh vực ai. Cụ và cụ **B1** có bảy đứa con, chết bốn đứa từ lúc nhỏ. Cụ cùng với cụ **B1** có ký tên vào hồ sơ tặng cho bà **Ngô Thị O**. Ngoài ra, không trình bày gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị N2** trình bày:

Vào năm 2013, bà có quen biết với bà **Ngô Thị O**, do thấy bà **O** mắc nợ nhiều người nên kêu bán đất (thửa đất **Phạm Thanh P**, **Ngô Thanh H**, **Huỳnh Thị P1** đang tranh chấp), bà **N2** nhận chuyển nhượng thửa đất này, khi nhận chuyển nhượng không có đo đạc, sang sổ trực tiếp, bà **N2** có đi ngang qua thửa đất này, cỏ mọc hoang vu, không thấy có cất nhà ở nhưng có cất chòi nhỏ để ở hay không thì bà không biết do tại thời điểm này đất mọc cỏ hoang vu nên bà đi ngang cũng không để ý, sau này năm 2015 thấy có người mua nên bà chuyển nhượng đất luôn vì bà **N2** cũng không cần miếng đất này, hiện đất đai như thế nào bà không có ý kiến gì, xin vắng tại Tòa, tùy Tòa quyết định. Ngoài ra, không trình bày gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Trang Thị H1** trình bày:

Sau khi Tòa án cho xem bản đồ đo đạc thực tế thì đất của bà có lần qua đất ông **H** 2,6m², còn đất ông **H** lần qua đất bà 4,4m², yêu cầu ông **H** tháo dỡ hàng rào cắm ranh lại cho đúng với ranh trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà được cấp, nhưng bà không xuống Tòa án nữa, không làm gì hết, bà không liên quan đến vụ án này đừng mời bà nữa, bà bỏ ra về và không chịu ký tên vào biên bản hòa giải. Ngoài ra, không trình bày gì khác.

Bản án dân sự sơ thẩm số 389/2023/DS-ST ngày 30/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện GCT, tỉnh Tiền Giang, đã căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166, 189, 221 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166 Luật đất đai năm 2013; 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, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh **Phạm Thanh P**.

Buộc ông **Ngô Thanh H**, bà **Huỳnh Thị P1**, cháu **Ngô Huỳnh Anh T**, cháu **Ngô Huỳnh Anh T1** (đại diện theo pháp luật của cháu **T**, cháu **T1** là ông **Ngô Thanh H** và bà **Huỳnh Thị P1**) có nghĩa vụ liên đới tháo dỡ một căn nhà ở móng cột bê tông cốt thép, vách tôn tráng kẽm, nền xi măng, mái lợp tôn xi măng, nhà

không có khu phụ, giá trị còn lại 30%, diện tích 61,945m², hàng rào cột bê tông, móng bê tông, xây tường cao 0.6m, phía trên có lưới B40 + tôn tráng kẽm diện tích 5,1m x 1,8m = 9,8m², giá trị còn lại 60%, cổng rào trụ bê tông cốt thép 200 x 200 cửa cổng bằng khung sắt lưới B40, giá trị còn lại 60%, diện tích 4,86m² và di dời 03 cái lu chứa nước thể tích 0,2m³, 02 cây kiểng trồng dưới đất có đường kính dưới 20cm, 06 cây cây kiểng trồng dưới đất có đường kính dưới 05cm, 04 cây kiểng trồng trên chậu đường kính miệng chậu từ 30cm đến 60cm, 11 cây kiểng trồng trên chậu đường kính miệng chậu dưới 30cm để trả lại cho anh **Phạm Thanh P** phần đất có diện tích 122,2m², thuộc thửa đất thuộc thửa 265, tờ bản đồ số 22, đất trồng cây lâu năm, được Ủy ban nhân dân huyện GCT cấp ngày 08/01/2015, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03162 cấp cho anh **Phạm Thanh P**, đất tại **ấp B, xã TN, huyện GCT, tỉnh Tiền Giang**, có vị trí như sau:

- + Đông giáp **đường B** cạnh 7,77m; đất bà **Trang Thị H1** cạnh 3,03m.
- + Tây giáp đất ông **Ngô Thanh H** cạnh 11,21m.
- + Nam giáp đất anh **Phạm Thanh P** cạnh 12,92m
- + Bắc giáp đất ông **Ngô Thanh H** cạnh 6,46m; đất bà **Trang Thị H1** cạnh 5,97m.

(có sơ đồ vị trí kèm theo)

Thực hiện trả đất trong thời gian 06 tháng ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Ghi nhận anh **Phạm Thanh P** tự nguyện hỗ trợ hộ gia đình ông **Ngô Thanh H**, bà **Huỳnh Thị P1**, cháu **Ngô Huỳnh Anh T**, cháu **Ngô Huỳnh Anh T1** (đại diện theo pháp luật của cháu **T**, cháu **T1** là ông **Ngô Thanh H** và bà **Huỳnh Thị P1**) chi phí tháo dỡ, di dời là 10.000.000 đồng, thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông **Ngô Thanh H**, bà **Huỳnh Thị P1** có nghĩa vụ liên đới nộp 10.992.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại anh **Phạm Thanh P** số tiền nộp tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0016975 ngày 16/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện GCT.

3. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 15/2020/QĐ - BPKCTT ngày 17/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện GCT.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 16/10/2023, bị đơn **Ngô Thanh H** và **Huỳnh Thị P1** có đơn kháng cáo yêu cầu: không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh **Phạm Thanh P**.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn phát biểu: Anh **P** khai vợ chồng ông **H** lấn 122,2m² và cho vợ chồng ông **H** cất nhà ở nhờ là không có cơ sở. Bởi lẽ, ranh giới được xác định rõ ràng bởi hàng rào cột bê tông cốt thép,

tường xây cao 0,5m. Phía trên có lưới B40 do anh P xây dựng. Ông Xã xác định có sự nhầm lẫn, khi xem hồ sơ mới biết bà O đăng ký phần đất đã cho ông H. Bà N2 xác định, khi nhận chuyển nhượng đất từ bà O không có đo đạc và không có căn nhà trên đất. Anh P khai trên đất có nhà là mâu thuẫn với lời khai của bà N2. Bản án sơ thẩm buộc bị đơn dỡ nhà trả đất là không có căn cứ, không đúng sự thật khách quan vì vợ chồng ông H xây nhà ở trên đất trên 15 năm. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm.

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

Về tố tụng: Kể từ ngày thụ lý vụ án đến nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Xét kháng cáo của ông H, bà P. Về nguồn gốc đất tranh chấp do bà O nhận tặng cho từ vợ chồng ông Xã. Sau đó, vợ chồng bà O chuyển nhượng cho bà N2 và bà N2 chuyển nhượng cho anh P. Ông H, bà P cho rằng được tặng cho phần đất tranh chấp có diện tích thực tế 122,2m² nhưng không có chứng cứ chứng minh. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, 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, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định.

[1] Về tố tụng: Người kháng cáo thực hiện thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên đơn kháng cáo được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét xác định mối quan hệ tranh chấp, thẩm quyền đúng quy định pháp luật dân sự và tố tụng dân sự trong giai đoạn xét xử sơ thẩm.

Về tư các tham gia tố tụng của các đương sự, cụ Nguyễn Thị B1 mất năm 2018 và bà Ngô Thị O mất năm 2015, đều mất trước thời điểm thụ lý vụ án, không phải đang tham gia tố tụng chết nên Tòa án cấp sơ thẩm đưa người đã mất tham gia tố tụng là không đúng với quy định tại Điều 69 Bộ luật tố tụng dân sự. Trường hợp này, những người thuộc hàng thừa kế của họ trực tiếp tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, không phải tham gia với tư cách kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng như Tòa án cấp sơ thẩm xác định.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trang Thị H1, Ngô Hoàng M, Nguyễn Thanh D, Nguyễn Thị Kim L1, Nguyễn Thị Kim L2, Nguyễn Thị Kim C, Nguyễn Thanh S, Nguyễn Thị N2 vắng mặt. Căn cứ vào Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn:

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/11/2022 và 26/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện GCT, phần đất tranh chấp có diện tích 122,2m²,

thuộc thửa 265, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh **Phạm Thanh P** nhưng do ông **Ngô Thanh H** và bà **Huỳnh Thị P1** sử dụng. Trên đất có các tài sản thuộc quyền sở hữu của ông **H**, bà **P1** gồm: một căn nhà ở móng cột bê tông cốt thép, vách tôn tráng kẽm, nền xi măng, mái lợp tôn xi măng, nhà không có khu phụ, diện tích $61,945\text{m}^2$; cổng rào trụ bê tông cốt thép 200×200 cửa cổng bằng khung sắt lưới B40, diện tích $4,86\text{m}^2$; hàng rào cột bê tông, móng bê tông, xây tường cao 0,6m, phía trên có lưới B40 + tôn tráng kẽm diện tích $5,1\text{m} \times 1,8\text{m} = 9,18\text{m}^2$; 03 cái lu chứa nước thể tích $0,2\text{m}^3$; 02 cây kiểng trồng dưới đất có đường kính dưới 20cm; 06 cây cây kiểng trồng dưới đất có đường kính dưới 05cm; 04 cây kiểng trồng trên chậu đường kính miệng chậu từ 30cm đến 60cm; 11 cây kiểng (Bút lục 98-99, 101-102).

Theo nguyên đơn, nguồn gốc phần đất tranh chấp cụ **Ngô Văn X** tặng cho vợ chồng bà **Ngô Thị O**, ông **Nguyễn Thanh D** vào ngày 13/11/2012 với diện tích $537,5\text{m}^2$, thửa 265, tờ bản đồ số 22 (thuộc một phần thửa đất 201, tổng diện tích 1.100m^2 , tờ bản đồ số 4), và bà **O**, ông **D** được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/8/2013 (Bút lục 108, 122). Ngày 29/11/2013, bà **O**, ông **D** chuyển nhượng thửa đất 265 cho bà **Nguyễn Thị N2** (bút lục 130-136). Sau đó, đến ngày 03/12/2014, bà **N2** chuyển nhượng thửa đất 265 cho anh **Phạm Thanh P** (Bút lục 124-127). Anh **P** được cấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất 265 vào ngày 08/01/2015 (Bút lục 129).

Tuy vậy, trong toàn bộ quá trình biến động thửa đất 265 nói trên, vợ chồng anh **H**, bà **P** là người trực tiếp sử dụng phần đất tranh chấp nhưng bà **O**, bà **N2**, anh **P** hoàn toàn không có ý kiến.

Hồ sơ cấp quyền sử dụng đất cho bà **N2** và anh **P** thể hiện : Khi làm thủ tục chuyển nhượng, các bên không tiến hành đo đạc thực tế phần đất tranh chấp nên hoàn toàn không biết ông **H**, bà **P** đang cư ngụ trên phần đất nhận chuyển nhượng.

Theo ông **H** cũng như lời trình bày của ông **Ngô Văn S1** (Bút lục 154), khi ông **H** lập gia đình với bà **P** đã được ông **Ngô Văn X** cho ở trên phần đất tranh chấp. Ông **H** xác định, ông được ông **X** cho ở phần đất này từ năm 2005. Tại phiên tòa phúc thẩm cũng như tại Biên bản lấy lời khai ngày 23/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện GCT, cụ **X** trình bày : Cụ cho đất **O** nghĩ ranh giới hướng Bắc là một đường thẳng, không có phần đất con trai đang ở, hiện nay khi xem hồ sơ mới biết cho toàn bộ thửa 265.

Xét: giao dịch tặng cho giữa cụ **Ngô Văn X** và ông **Ngô Văn H2** đối với phần đất tranh chấp: Các bên thống nhất ông **H2** được cho phần đất trên vào năm 2005 và cất nhà ở cho đến nay. Căn cứ vào Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 (đang có hiệu lực vào thời điểm cụ **X** tặng cho bà **O**, ông **D** thửa đất 265), thì giao dịch tặng cho giữa cụ **X** và ông **H2** đối với phần đất tranh chấp $122,2\text{m}^2$ đã phát sinh hiệu lực pháp luật. Bởi lẽ, mặc dù giao dịch này có vi phạm về hình thức (được hướng dẫn tại điểm a.6) nhưng ông **H2**, bà **P** đã xây dựng công trình trên đất là một căn nhà ở móng cột bê tông cốt thép, vách tôn tráng kẽm, nền xi măng, mái lợp tôn xi măng, nhà không có khu phụ, diện tích $61,945\text{m}^2$ (Bút lục 96-97), được xem là nhà kiên cố theo hướng dẫn tại Công văn

số 134/BXD-QLN ngày 15/12/2015 của Bộ X1 v/v trả lời Sở Xây dựng tỉnh H về khái niệm loại nhà kiên cố và bán kiên cố. Quá trình ông H2, bà P sử dụng liên tục, ổn định, không có tranh chấp nên không coi là vi phạm tại điểm này. Nếu có tranh chấp xảy ra thì giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất của cụ X và ông H2 được công nhận. Do đó, phần đất tranh chấp diện tích 122,2m² phải được công nhận quyền sử dụng đất cho ông H2.

Mặt khác, tại Công văn số 535/TTr-TNMT ngày 22 tháng 4 năm 2013 của Phòng Tài Nguyên và Môi trường huyện GCT xác định: Năm 2005 bà Ngô Thị O có nhận tặng cho quyền sử dụng đất của cụ Ngô Văn X và cụ Nguyễn Thị B1 diện tích 506m², đất cây hàng năm khác, thửa 201, tờ bản đồ số 4 nhưng chưa thực hiện hồ sơ để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Theo số liệu mới thì thửa 201, diện tích 506m² đo đạc thành thửa đất số 265, diện tích 537,5m², ranh giới không thay đổi; Hiện trạng thực tế đất bà Ngô Thị O2 đang quản lý là đất cây lâu năm, không có xây cất nhà trên phần đất nói trên (bút lục 113). Như vậy, bà O nhận tặng cho thửa đất 265 cùng thời điểm cụ X tặng cho ông H2 phần đất tranh chấp diện tích 122,2m² và ông H2 đã sử dụng để cất nhà. Do đó, cụ X cho rằng chỉ cho bà O thửa đất 265 có ranh về hướng Bắc là đường thẳng và không bao gồm phần đất cho ông H2 cất nhà ở là có căn cứ. Bởi lẽ, theo Công văn số 535/TTr-TNMT ngày 22 tháng 4 năm 2013, hiện trạng thực tế đất thuộc quyền sử dụng của bà Ngô Thị O không có xây cất nhà trên đất. Tuy nhiên, khi đo đạc làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 07/8/2012, bà O chỉ ranh đo cả phần đất có nhà mà vợ chồng ông H2 đang sử dụng là trái với ý chí của vợ chồng cụ X.

Từ phân tích trên, giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất ngày 13/11/2012 giữa cụ Ngô Văn X với vợ chồng bà Ngô Thị O, ông Nguyễn Thanh D đối với diện tích 537,5m², thửa 265, tờ bản đồ số 22 (thuộc một phần thửa đất 201, tổng diện tích 1.100m², tờ bản đồ số 4) chỉ có hiệu lực một phần đối với phần đất diện tích 400,4m². Việc ông H2 chưa đi đăng ký quyền sử dụng đất không làm mất đi quyền sử dụng của ông đối với phần đất diện tích 122,2m² nói trên.

Do giao dịch giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất ngày 13/11/2012 giữa cụ Ngô Văn X với vợ chồng bà Ngô Thị O, ông Nguyễn Thanh D đối với thửa đất 265 có hiệu lực một phần nên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/11/2013 giữa bà O, ông D cho bà Nguyễn Thị N2 vô hiệu một phần do có đối tượng không thực hiện được theo quy định tại Điều 411 Bộ luật dân sự 2005 (đang có hiệu lực tại thời điểm ngày 29/11/2013). Từ đó dẫn đến giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/12/2014 giữa bà Nguyễn Thị N2 với anh P đối với thửa đất 265 cũng vô hiệu một phần đối với phần đất diện tích 122,2m².

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn cung cấp hình chụp hàng rào được các bên thừa nhận do anh P xây dựng tại vị trí hướng Bắc phần đất 400,4m² (xây dựng một phần). Theo đại diện hợp pháp của nguyên đơn, anh P xây hàng rào trên không phải nhằm xác định ranh giới giữa phần đất anh nhận chuyển nhượng từ bà N2 với phần đất ông H2 sử dụng nhưng không được phía bị đơn thừa

nhận. Theo ông H2, tường rào nói trên được anh P xây để xác định ranh giới giữa phần đất do ông và anh P sử dụng.

Do căn cứ xác lập quyền sử dụng đất của anh Phạm Thanh P đối với phần đất diện tích 122,2m², thuộc một phần thửa 265 không phù hợp với quy định của pháp luật nên anh yêu cầu ông H2 và các thành viên trong hộ trả lại đất là không có căn cứ.

Do các bên không yêu cầu giải quyết các giao dịch dân sự giữa vợ chồng cụ X với vợ chồng bà O, giữa vợ chồng bà O với bà N2, giữa bà N2 với anh P nên nếu có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác nếu các bên không thỏa thuận được.

Như phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là không có cơ sở. Kháng cáo của bị đơn là có căn cứ nên cần được chấp nhận. Do đó, Hội đồng xét xử sửa bản án dân sự sơ thẩm số 389/2023/DS-ST ngày 30/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện GCT, tỉnh Tiền Giang.

Do Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên không cần thiết phải duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 15/2020/QĐ-BPKCTT ngày 17/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện GCT. Do đó, Hội đồng xét xử hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời này và anh Phạm Thanh P được quyền nhận lại số tiền 80.000.000 đồng đã nộp tại Ngân hàng N3 chi nhánh huyện GCT theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 15/2020/QĐ.BPBD ngày 17/11/2020.

[3] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Kháng cáo của ông H2, bà P được chấp nhận nên ông bà không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313, khoản 3, khoản 9 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 38, Điều 147, Điều 148, Điều 244, Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 166, Điều 221 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào Điều 167, Điều 168 và Điều 188 Luật Đất đai.

Căn cứ vào 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông **Ngô Thanh H**, bà **Huỳnh Thị P1**.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 389/2023/DS-ST ngày 30/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện GCT, tỉnh Tiền Giang.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh **Phạm Thanh P** về việc buộc ông **Ngô Thanh H**, bà **Huỳnh Thị P1**, cháu **Ngô Huỳnh Anh T**, cháu **Ngô Huỳnh Anh T1** (đại diện theo pháp luật của cháu **T**, cháu **T1** là ông **Ngô Thanh H** và bà **Huỳnh Thị P1**) có nghĩa vụ liên đới tháo dỡ một căn nhà ở móng cột bê tông cốt thép, vách tôn tráng kẽm, nền xi măng, mái lợp tôn xi măng, một phần hàng rào, di dời cây trồng trên đất, lu chứa nước, trả lại diện tích đất 122,2m², thuộc thửa 265, tờ bản đồ số 22, đất trồng cây lâu năm, tại **ấp B, xã TN, huyện GCT, tỉnh Tiền Giang**.

2. Hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 15/2020/QĐ - BPKCTT ngày 17/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện GCT.

Anh **Phạm Thanh P** được quyền nhận lại số tiền 80.000.000 đồng đã nộp tại **Ngân hàng N3 chi nhánh huyện GCT** theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 15/2020/QĐ.BPBD ngày 17/11/2020.

Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

3. Về án phí:

Án phí dân sự phúc thẩm: **H3** lại cho ông **Ngô Thanh H**, bà **Huỳnh Thị P1** số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0012583 ngày 16/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện GCT.

Án phí dân sự sơ thẩm: Anh **Phạm Thanh P** phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền nộp tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0016975 ngày 16/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện GCT nên xem như đã nộp xong.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
 - TAND huyện GCT;
 - CCTHADS huyện GCT;
 - Đăng công thông tin điện tử;
 - Các đương sự;
 - Lưu: VT, hồ sơ vụ án.
- DSPT-2024-H

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

Nguyễn Thị Ánh Phương