

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 289/2024/DS-PT

Ngày: 23-5-2024

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất,  
đòi tài sản, hợp đồng chuyển nhượng  
quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy  
giấy chứng nhận 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: Ông Nguyễn Thanh Triều

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Kim Em

Ông Võ Ngọc Giàu

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Dương Thị Hà Vy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

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

Ngày 23 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: 29/2024/TLPT-DS ngày 03 tháng 01 năm 2024 về tranh chấp "Quyền sử dụng đất, đòi tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 261/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 46/2023/QĐ-PT ngày 11 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

1. Phạm Quốc D, sinh năm 1973;

2. Phạm Thị Thanh T, sinh năm 1975;

3. Phạm Thị Thúy O, sinh năm 1981;

4. Phạm Khắc H, sinh năm 1966;

5. Phan Thị Anh H1, sinh năm 1967;

6. Phan Thị Bình D1, sinh năm 1975;

Cùng địa chỉ: số A, khu phố A, phường B, thị xã C, Tiền Giang.

7. Phạm Thị Triều N, sinh năm 1950 (Chết năm 2014)

**- Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà N:**

1. Trần Thanh Q, sinh năm 1983;
2. Trần Thị Tuyết L, sinh năm 1976;
3. Trần Thị Hòa L1, sinh năm 1980;

Cùng địa chỉ: số F đường C P, phường G, Quận H, thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Dương Mỹ L2, sinh năm 1988. (Có mặt)

Địa chỉ: Số G, ấp H, xã M, thành phố M, Tiền Giang.

- *Bị đơn:* Huỳnh Thanh N1, sinh năm 1952;

Địa chỉ: G, khu phố D, phường T, Quận G, thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Lê Anh D2, sinh năm 1998. (có mặt)

Địa chỉ: Số A, đường C, phường C, Tp ., Tp ..

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:* Luật sư Đào Xuân T1 - Công ty Hợp Danh T11 (Xin vắng mặt)

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

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

Địa chỉ: khu phố B, thị trấn B, huyện C, Tiền Giang.

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

Địa chỉ: khu phố B, thị trấn B, huyện C, Tiền Giang.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:*

1. Lâm Nguyễn Nguyên H2, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Căn hộ B, Chung Cư S, Đường C, phường S, Quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

2. Cao Minh T2, sinh năm 1980.

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

3. Phạm Hữu T3, sinh năm 1970.

4. Phạm Như Q1, sinh năm 2002.

Cùng địa chỉ: 3 S, phường B, thành phố T, tỉnh Long An.

*Đại diện theo uỷ quyền của anh Cao Minh T2 và anh Lâm Nguyễn Nguyên H2:* Đỗ Văn C, sinh năm 1984. (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Địa chỉ liên hệ: Số C, đường huyện I, Ấp M, xã M, Thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo:*

1. Nguyên đơn: Phạm Quốc D; Phạm Thị Thanh T; Phạm Khắc H; Phan Thị Anh H1; Phan Thị Bình D1; Trần Thanh Q; Trần Thị Tuyết L; Trần Thị Hòa L1.

2. Bị đơn ông Huỳnh Thanh N1

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Cao Minh T2; Lâm Nguyễn Nguyên H2.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo án sơ thẩm;*

\* Các đồng nguyên đơn trình bày: Cụ Nguyễn Thị M (chết năm 2004) và cụ Phạm Văn V (chết năm 1959) là ông, bà nội của ông Phạm Quốc D. Cụ V, cụ M có 09 người con gồm: Phạm Thị Thu T4, Phạm Văn T5, Phạm Văn T6, Phạm Thị Lệ H3, Phạm Thị Lệ N2, Phạm Việt H4, Phạm Thị Triều N, Phạm Thị H5 và Phạm Khánh T7. Trong đó, Phạm Thị Thu T4, Phạm Văn T5, Phạm Văn T6, Phạm Thị Lệ H3, Phạm Khánh T7 chết trước năm 1975, lúc còn nhỏ chưa có gia đình. Chị Phạm Thị H5 chết năm 1991, không có chồng con.

Bà Phạm Thị Lệ N2 có chồng là Phan Văn H6 và 03 người con là: Phan Khắc H7, Phan Thị Anh H1 và Phan Thị Bình D1. Năm 1994 bà N2 chết, năm 1997 ông H6 chết.

Ông Phạm Việt H4 có vợ là Nguyễn Thị Kim A và 04 người con là Phạm Thị Thanh T8, Phạm Quốc D, Phạm Thị Thanh T và Phạm Thị Thúy O. Năm 1995 ông H4 chết.

Bà Phạm Thị Thanh T8 sinh năm 1972, chết năm 2010 có chồng là Phạm Hữu T3, sinh năm 1970 và 01 con tên Phạm Như H8, sinh ngày 22/4/2004.

Bà Phạm Thị Triều N có chồng là Trần Văn Đ và 03 người con là Trần Thị Tuyết L, Trần Thị Hòa L1 và Trần Thanh Q. Năm 1987 ông Đ chết, năm 2014 bà N chết.

Sinh thời cụ M có tạo lập 02 thửa đất gồm: thửa 1697 diện tích 2.772m<sup>2</sup> và thửa 1698 diện tích 284m<sup>2</sup> cùng tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang (thực tế hiện nay nhập chung lại thành thửa 168, diện tích 2.785,7m<sup>2</sup>). Quá trình sử dụng đất cụ M đã được nhà nước công nhận tại sổ mục kê 299 và sổ đăng ký ruộng đất. Cụ M và con trai là ông Phạm Việt H4 cùng sử dụng đất ổn định đến năm 1984 thì bị Ủy ban nhân dân xã B, huyện C, tịch thu hai thửa đất trên bằng biện pháp cưỡng chế chứ không có giấy tờ hay quyết định gì về việc thu hồi đất. Đến năm 1985, Ủy ban nhân dân xã B giao lại hai phần đất trên cho ông Huỳnh Thanh N1 quản lý, sử dụng, khi Ủy ban nhân dân xã B giao đất cho ông N1 cũng không có quyết định hay giấy tờ gì về việc giao đất.

Từ sau khi bị Ủy ban nhân dân xã B lấy đất, ông Phạm Việt H4 cùng với mẹ là cụ M đã liên tục khiếu nại nhiều nơi để đòi lại đất nhưng không được giải quyết. Năm 1995, ông H4 chết, cụ M tiếp tục khiếu nại đòi lại đất. Đến năm 2004 cụ M chết. Sau khi cụ M chết các con, cháu thuộc hàng thừa kế của cụ M

tiếp tục khiếu kiện liên tục đòi lại hai thửa đất nêu trên nhưng vẫn chưa được giải quyết.

Tại thời điểm cụ M chết hàng thừa kế thứ nhất của cụ M là bà Phạm Thị Triều N. Hàng thừa kế thế vị của bà Phạm Thị Lệ N2 và ông Phạm Việt H4 gồm ông Phan Khắc H7, bà Phan Thị Anh H1 và chị Phan Thị Bình D1, ông Phạm Quốc D, chị Phạm Thị Thanh T, chị Phạm Thị Thúy O.

Năm 2010, Ủy ban nhân dân huyện C chuyển vụ việc sang Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang để giải quyết theo thẩm quyền.

Nay các nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan yêu cầu ông Huỳnh Thanh N1 trả lại thửa đất số 168, tờ bản đồ 26 diện tích 2.785,7m<sup>2</sup>. Đối với các yêu cầu khác sau khi xét xử phúc thẩm và giám đốc thẩm đã giải quyết xong không yêu cầu giải quyết lại.

*\* Bị đơn ông Huỳnh Thanh N1 ủy quyền cho ông Lê Anh D2 trình bày:* Năm 1984, thời điểm này ông N1 đang làm giám đốc Chi nhánh Ngân hàng Nhà nước huyện C nhưng do nhà ở xa, khó khăn về chỗ ở nên được Ủy ban nhân dân xã B, huyện C cấp cho hai phần đất có số thửa 1697, diện tích 2.772m<sup>2</sup> và thửa 1698, diện tích 284m<sup>2</sup> tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Qua đo đạc thực tế hiện nay nhập lại thành thửa 168, tờ bản đồ số 26, diện tích 2.785,7m<sup>2</sup>. Khi Ủy ban nhân dân xã B giao đất cho ông N1 không có quyết định giao đất hay giấy tờ gì. Sau khi nhận đất ông N1 đã quản lý, sử dụng nhưng bị gia đình cụ M tranh chấp liên tục từ năm 1984 cho đến nay. Khi ông N1 nhận đất thì đất là đất ruộng, trong quá trình sử dụng ông đã cải tạo, đổ đất, cát và trồng cây trên đất. Quá trình sử dụng đất đã đóng thuế đầy đủ cho Nhà nước và đăng ký kê khai vào “danh sách hộ gia đình, cá nhân chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân xã B năm 2004”. Do đất bị tranh chấp nên từ đó đến nay chưa được cấp giấy tờ gì. Nay ông N1 không đồng ý trả lại đất và yêu cầu công nhận phần đất là thuộc quyền sử dụng của ông N1.

Ngoài ra, ông N1 có yêu cầu phản tố như sau:

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp đối với phần đất đang tranh chấp gồm 2 thửa: Thửa 1697, diện tích 2.772m<sup>2</sup> và thửa số 1698, diện tích 284m<sup>2</sup> tại khu phố B, thị trấn B, huyện C, tỉnh Tiền Giang (Nay gộp chung thành thửa 168, diện tích 2.785,2m<sup>2</sup>);

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các nguyên đơn với ông Cao Minh T2 và ông Lâm Nguyễn Nguyên H2 đối với thửa đất số 168, diện tích 2.785,2m<sup>2</sup> tọa lạc tại khu phố B, thị trấn B, huyện C, tỉnh Tiền Giang được công chứng ngày 28/01/2022.

Đối với các yêu cầu khác sau khi xét xử phúc thẩm và giám đốc thẩm đã giải quyết xong không yêu cầu giải quyết lại.

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

- Ủy ban nhân dân xã B, huyện C trình bày: Ủy ban nhân dân xã B có quản lý hai thửa đất 1697 diện tích 2.772m<sup>2</sup> và thửa 1698 diện tích 284m<sup>2</sup> tại ấp B, xã

B, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Theo tài liệu 299 thì hai thửa đất này do cụ Nguyễn Thị M kê khai theo số đăng ký ruộng đất hồ sơ 299 của xã B. Thực tế quản lý hiện nay được nhập thành thửa 168, tờ bản đồ số 26, diện tích 2.785,7m<sup>2</sup>. Có nhiều chứng cứ trong hồ sơ vụ án của các thế hệ lãnh đạo xã trước đây thể hiện do gia đình cụ M, ông H4 có nhiều vi phạm trong quá trình sử dụng đất như sang bán trái phép cho người khác và không nộp thuế đầy đủ nên bị Ủy ban nhân dân xã B thu hồi nhưng không có quyết định hay giấy tờ gì. Từ năm 1984, Ủy ban nhân dân xã B đã giao lại hai thửa đất này cho ông N1 quản lý, sử dụng để ở và canh tác cũng không có giấy tờ gì.

Về trình tự, thủ tục thu hồi đất của cụ M rồi lại cấp cho ông N1 thì Ủy ban nhân dân xã B, huyện C không có ý kiến mà để Tòa án căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

- Anh Phạm Hữu T3 và Phạm Như Q1 trình bày: Thống nhất với lời trình bày của các nguyên đơn.

- Ông Cao Minh T2 và ông Lâm Nguyễn Nguyên H2 trình bày: Phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 168, diện tích 2.785,2m<sup>2</sup> tại khu phố B, thị trấn B, huyện C, tỉnh Tiền Giang đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH07661, cấp ngày 28/5/2021 cho bà Nguyễn Thị Kim A, ông Phạm Quốc D, bà Phạm Thị Thanh T, bà Phạm Thị Thúy O, ông Phan Khắc H7, bà Phan Thị Anh H1, bà Phan Thị Bình D1, anh Phạm Hữu T9, chị Phạm Như Q1, anh Trần Thanh Q, chị Trần Thị Tuyết L, chị Trần Thị Hòa L1 theo bản án phúc thẩm số 157/2020/DS-PT ngày 15/6/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

Vào ngày 10/6/2021, bà Nguyễn Thị Kim A, ông Phạm Quốc D, bà Phạm Thị Thanh T, bà Phạm Thị Thúy O, ông Phan Khắc H7, bà Phan Thị Anh H1, bà Phan Thị Bình D1, anh Phạm Hữu T9, chị Phạm Như Q1, anh Trần Thanh Q, chị Trần Thị Tuyết L, chị Trần Thị Hòa L1 ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 168, diện tích 2.785,2m<sup>2</sup> tại khu phố B, thị trấn B, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho ông T2, ông H2 với giá chuyển nhượng là 10 tỷ đồng. Ông T2, ông H2 đã đưa trước 02 tỷ, còn lại 08 tỷ khi nào ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công chứng xong sẽ giao đủ. Ngày 28/01/2022, hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 212 và được công chứng tại Văn phòng C1, ông T2, ông H2 đã giao cho bên chuyển nhượng thêm 08 tỷ đồng và đã nhận phần đất quản lý sử dụng.

Quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông T2, ông H2 không biết Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C và Bản án phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang; Ngày 25/11/2021, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, quyết định: Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 157/2020/DS-PT ngày 15/6/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang và Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2019/DS-ST ngày 11/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Ngày 10/02/2022, ông T2, ông H2 với Công ty TNHH T12 có ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất với nội dung: Ông T2, Ông H2 cho Công ty TNHH T12 thuê phần đất với giá 100.000.000đ/tháng, thời hạn thuê 10 năm, ông T2, ông H2 đã nhận số tiền cọc 200.000.000đ và thỏa thuận sẽ thực hiện việc san lấp mặt bằng để bàn giao đất cho Công ty cũng như các bên ký hợp đồng thuê đất có công chứng cho ông T2 và ông H2 được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, do phần đất bị ông N1 yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với thửa đất nêu trên nên ông T2, ông H2 không thể thực hiện được hợp đồng thuê đất với Công ty TNHH T12, điều này đã gây thiệt hại cho ông T2 và ông H2.

Nay ông T2, ông H2 yêu cầu giải quyết như sau:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết số 212 ngày 28/01/2022 giữa ông T2, ông H2 với các nguyên đơn đối với thửa đất số 168, diện tích 2.785,2m<sup>2</sup> tọa lạc tại khu phố B, thị trấn B, huyện C, tỉnh Tiền Giang là hợp pháp; Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền cho ông T2, ông H2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên.

- Yêu cầu ông Huỳnh Thanh N1 bồi thường thiệt hại số tiền 700.000.000đ.

- Ủy ban nhân dân huyện C có ý kiến trình bày như sau: Ngày 12/4/2021, bà Nguyễn Thị Kim A (Là đại diện cho những người cùng sử dụng đất gồm: Bà Nguyễn Thị Kim A, ông Phạm Quốc D, bà Phạm Thị Thanh T, bà Phạm Thị Thúy O, ông Phan Khắc H7, bà Phan Thị Anh H1, bà Phan Thị Bình D1, anh Phạm Hữu T9, chị Phạm Như Q1, anh Trần Thanh Q, chị Trần Thị Tuyết L, chị Trần Thị Hòa L1 lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, thửa đất số 168, tờ bản đồ số 28, diện tích 2.785,6m<sup>2</sup>. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng quy trình thủ tục theo quy định. Vì vậy, sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, Ủy ban nhân dân huyện C sẽ thực hiện đúng theo nội dung bản án.

Tại Bản án sơ thẩm số 261/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ: Các Điều 26, 35, 39, 147, 228, 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 255, 256, 258, 259 Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 50, 105, 113, 136 Luật đất đai năm 2003; Điều 100 Luật đất đai năm 2013, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

### **Tuyên xử:**

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

2. Công nhận cho: Bà Nguyễn Thị Kim A, ông Phạm Quốc D, bà Phạm Thị Thanh T, bà Phạm Thị Thúy O, ông Phan Khắc H7, bà Phan Thị Anh H1, bà Phan Thị Bình D1, anh Phạm Hữu T9, chị Phạm Như Q1, anh Trần Thanh Q, chị Trần Thị Tuyết L, chị Trần Thị Hòa L1 được quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 1.392,6m<sup>2</sup> nằm trong thửa đất số 168, diện tích 2.785,2m<sup>2</sup> tọa lạc tại khu phố B, thị trấn B, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Vị trí như sau:

- + Phía đông giáp đất ông Nguyễn Tấn T10 + bà Võ Thị Thu L3;
  - + Phía tây giáp thửa đất số 168;
  - + Phía nam giáp đất ông Nguyễn Minh V1;
  - + Phía bắc giáp K đã san lấp (Tiếp giáp QL 1A)
- (Có sơ đồ đo đạc kèm theo)

3. Công nhận cho ông Huỳnh Thanh N1 được quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 1.392,6m<sup>2</sup> nằm trong thửa đất số 168, diện tích 2.785,2m<sup>2</sup> tọa lạc tại khu phố B, thị trấn B, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Vị trí như sau:

- + Phía đông giáp thửa đất số 168;
  - + Phía tây giáp đường bê tông;
  - + Phía nam giáp đất ông Nguyễn Minh V1;
  - + Phía bắc giáp K đã san lấp (Tiếp giáp QL 1A)
- (Có sơ đồ đo đạc kèm theo)

4. Các đương sự có tên nêu trên được quyền đến Cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai để đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích thực đo 1.392,6m<sup>2</sup> như đã nêu tại mục 2, 3 theo quy định của pháp luật về đất đai.

5. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Cao Minh T2 và ông Lâm Nguyễn Nguyên H2 về việc:

- Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết số 212 ngày 28/01/2022 giữa ông T2, ông H2 với các nguyên đơn đối với thửa đất số 168, diện tích 2.785,2m<sup>2</sup> tọa lạc tại khu phố B, thị trấn B, huyện C, tỉnh Tiền Giang là hợp pháp;

- Yêu cầu ông Huỳnh Thanh N1 bồi thường thiệt hại số tiền 700.000.000đ

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của đương sự.

- Ngày 09/10/2023, các đồng nguyên đơn là Phạm Quốc D; Phạm Thị Thanh T; Phạm Khắc H; Phan Thị Anh H1; Phan Thị Bình D1; Trần Thanh Q; Trần Thị Tuyết L; Trần Thị Hòa L1 có đơn kháng cáo một phần bản án của TAND huyện C, tỉnh Tiền Giang. Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa lại bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ngày 09/10/2023 bị đơn ông Huỳnh Thanh N1 có yêu cầu kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm chia phần đất trên cho ông chỉ có 1.392,6m<sup>2</sup> nằm trong thửa đất số 168, diện tích 2.785,2m<sup>2</sup> tọa lạc tại khu phố B, thị trấn B, huyện C, tỉnh Tiền Giang là không hợp lý, đề nghị công nhận toàn bộ thửa đất số 168, tờ bản đồ số 26, diện tích 2,785,2m<sup>2</sup> tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang và tài sản trên đất thuộc quyền sử dụng và sở hữu của ông, đồng thời trong đơn yêu cầu:

+ Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp đối với phần đất đang tranh chấp gồm 2 thửa: Thửa 1697, diện tích 2.772m<sup>2</sup> và thửa số 1698, diện tích 284m<sup>2</sup> tại khu phố B, thị trấn B, huyện C, tỉnh Tiền Giang (Nay gộp chung thành thửa 168, diện tích 2.785,2m<sup>2</sup>); nhưng toà sơ thẩm lại không giải quyết yêu cầu này cho ông là vi phạm không giải quyết hết yêu cầu của ông.

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các nguyên đơn với ông Cao Minh T2 và ông Lâm Nguyễn Nguyên H2 đối với thửa đất số 168, diện tích 2.785,2m<sup>2</sup> tọa lạc tại khu phố B, thị trấn B, huyện C, tỉnh Tiền Giang được công chứng ngày 28/01/2022.

- Ngày 09/10/2023, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Cao Minh T2; Lâm Nguyễn Nguyên H2 có đơn kháng cáo một phần bản án của TAND huyện C, tỉnh Tiền Giang. Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa lại bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của Cao Minh T2 và Lâm Nguyễn Nguyên H2.

*Tại phiên tòa phúc thẩm;*

Nguyên đơn có đại diện theo uỷ quyền bà Dương Mỹ L2 yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét sửa lại bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu ông Huỳnh Thanh N1 trả lại thửa đất số 168, tờ bản đồ 26 diện tích 2.785,7m<sup>2</sup>.

Bị đơn Huỳnh Thanh N1 có đại diện theo uỷ quyền anh Lê Anh D2 yêu cầu chấp nhận đơn kháng cáo của ông N1 công nhận toàn bộ thửa đất số 168, tờ bản đồ số 26, diện tích 2,785,2m<sup>2</sup> tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang và tài sản trên đất thuộc quyền sử dụng và sở hữu của ông và các yêu cầu khác ông vẫn giữ nguyên như trong đơn kháng cáo.

Luật sư Đào Xuân T1 bảo vệ quyền và lợi ích cho ông Huỳnh Thanh N1 có đơn xin xét xử vắng mặt và gửi bài bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Huỳnh Thanh N1.

Người liên quan ông Cao Minh T2 và ông Lâm Nguyễn Nguyên H2 có đại diện theo uỷ quyền anh Đỗ Văn C vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và có đơn xin xét xử vắng mặt.

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

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 216/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang theo hướng:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D2, buộc ông N1 trả lại diện tích đất tranh chấp là 2.785,7m<sup>2</sup> cho các nguyên đơn.



Không chấp nhận, yêu cầu phản tố của ông N1 đòi lại diện tích đất tranh chấp là 2.785,2m<sup>2</sup>.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ thể hiện tại hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự; Luật sư, căn cứ kết quả tranh tụng và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn Phạm Quốc D cùng các đồng nguyên đơn Phạm Thị Thanh T, Phạm Thị Thúy O, Phạm Khắc H, Phan Thị Anh H1, Phan Thị Bình D1, Phạm Thị Triều N, (Chết năm 2014) Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà N: Trần Thanh Q, Trần Thị Tuyết L, Trần Thị Hòa L1 có đại diện theo ủy quyền chị Dương Mỹ L2, bị đơn Huỳnh Thanh N1, có đại diện theo ủy quyền Lê Anh D2, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Lâm Nguyễn Nguyễn H2, Cao Minh T2 có đại diện theo ủy quyền anh Đỗ Văn C tất cả đều có mặt. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang, Ủy ban nhân dân xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang có đơn xin vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét thời hiệu kháng cáo: Nguyên đơn Phạm Quốc D cùng các đồng nguyên đơn Phạm Thị Thanh T, Phạm Thị Thúy O, Phạm Khắc H, Phan Thị Anh H1, Phan Thị Bình D1, Phạm Thị Triều N, (Chết năm 2014) Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà N: Trần Thanh Q, Trần Thị Tuyết L, Trần Thị Hòa L1, bị đơn ông Huỳnh Thanh N1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lâm Nguyễn Nguyễn H2, Cao Minh T2 kháng cáo còn trong hạn theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về quan hệ pháp luật: Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “*Quyền sử dụng đất, đòi tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” là đúng quy định của Bộ luật Dân sự.

[4] Về yêu cầu kháng cáo:

Nguyên đơn là Phạm Quốc D; Phạm Thị Thanh T; Phạm Khắc H; Phan Thị Anh H1; Phan Thị Bình D1; Trần Thanh Q; Trần Thị Tuyết L; Trần Thị Hòa L1 có đơn kháng cáo một phần bản án của TAND huyện C, tỉnh Tiền Giang. Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa lại bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn ông Huỳnh Thanh N1 có yêu cầu kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm chia phần đất trên cho ông chỉ có 1.392,6m<sup>2</sup> nằm trong thửa đất số 168, diện tích 2.785,2m<sup>2</sup> tọa lạc tại khu phố B, thị trấn B, huyện C, tỉnh Tiền Giang là không hợp lý, ông yêu cầu công nhận toàn bộ thửa đất số 168, tờ bản đồ số 26, diện tích 2,785,2m<sup>2</sup> tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang và tài sản trên đất thuộc quyền sử dụng và sở hữu của ông và yêu cầu:

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp đối với phần đất đang tranh chấp gồm 2 thửa: Thửa 1697, diện tích 2.772m<sup>2</sup> và thửa số 1698, diện tích 284m<sup>2</sup> tại khu phố B, thị trấn B, huyện C, tỉnh Tiền Giang (Nay gộp chung thành thửa 168, diện tích 2.785,2m<sup>2</sup>); nhưng toà sơ thẩm lại không giải quyết yêu cầu này cho ông là vi phạm không giải quyết hết yêu cầu của ông.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các nguyên đơn với ông Cao Minh T2 và ông Lâm Nguyễn Nguyên H2 đối với thửa đất số 168, diện tích 2.785,2m<sup>2</sup> tọa lạc tại khu phố B, thị trấn B, huyện C, tỉnh Tiền Giang được công chứng ngày 28/01/2022.

- Ngày 09/10/2023, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Cao Minh T2; Lâm Nguyễn Nguyên H2 có đơn kháng cáo một phần bản án của TAND huyện C, tỉnh Tiền Giang. Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa lại bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của Cao Minh T2 và Lâm Nguyễn Nguyên H2.

[5] Về nội dung khởi kiện:

*Qua yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Quốc D yêu cầu cấp phúc thẩm sửa lại bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.*

Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ cho thấy phần đất tranh chấp thửa 1697 diện tích 2.772m<sup>2</sup> và thửa 1698 diện tích 284m<sup>2</sup> cùng tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang (thực tế hiện nay nhập chung lại thành thửa 168, diện tích 2.785,7m<sup>2</sup>) của Cụ Nguyễn Thị M (chết năm 2004) và cụ Phạm Văn V (chết năm 1959) là ông, bà nội của ông Phạm Quốc D.

Quá trình sử dụng đất Cụ M đã được nhà nước công nhận tại sổ mục kê 299 và sổ đăng ký ruộng đất. Cụ M và con trai là ông Phạm Việt H4 cùng sử dụng đất ổn định đến năm 1984 thì bị Ủy ban nhân dân xã B, huyện C, tịch thu hai thửa đất trên bằng biện pháp cưỡng chế chứ không có giấy tờ hay quyết định gì về việc thu hồi đất. Đến năm 1985, Ủy ban nhân dân xã B giao lại hai phần đất trên cho ông Huỳnh Thanh N1 quản lý, sử dụng, khi Ủy ban nhân dân xã B giao đất cho ông N1 cũng không có quyết định hay giấy tờ gì về việc giao đất.

Từ sau khi bị Ủy ban nhân dân xã B lấy đất, ông Phạm Việt H4 cùng với mẹ là cụ M đã liên tục khiếu nại nhiều nơi để đòi lại đất nhưng không được giải quyết. Năm 1995, ông H4 chết, cụ M tiếp tục khiếu nại đòi lại đất. Đến năm 2004 cụ M chết. Sau khi cụ M chết các con, cháu thuộc hàng thừa kế của cụ M tiếp tục khiếu kiện liên tục đòi lại hai thửa đất nêu trên nhưng vẫn chưa được giải quyết.

Năm 2010, Ủy ban nhân dân huyện C chuyển vụ việc sang Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang để giải quyết theo thẩm quyền.

Nay các nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan yêu cầu ông Huỳnh Thanh N1 trả lại thửa đất số 168, tờ bản đồ 26 diện tích 2.785,7 m<sup>2</sup>.

Xét thấy phần đất này trước đây qua các cấp xét xử đến ngày 15/6/2020 Toà án nhân dân tỉnh Tiền Giang đã xét xử lại phúc thẩm tại bản án số 157/2020/DSPT ngày 15/6/2020 đã giữ y bản án sơ thẩm số 67/2019/DSST ngày 11/11/2019 của Toà án nhân huyện C. Sau khi bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật, ngày 10/7/2020 Chi cục thi hành án dân sự huyện C đã ra quyết định thi hành án số 1130/QĐ-CCTHADS và quyết định số 11/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế giao quyền sử dụng đất buộc ông N1 trả lại phần diện tích đất đất số 168, diện tích 2.785,2m<sup>2</sup> tọa lạc tại khu phố B, thị trấn B, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho ông Phạm Quốc D và các đồng nguyên đơn, đến ngày 28/5/2021 Ủy ban nhân dân huyện C đã cấp giấy chứng nhận cho bà Nguyễn Thị Kim A đại diện đứng tên. Đến ngày 25/11/2021 Toà án nhân dân Cấp Cao tại thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định giám đốc thẩm số 273/2021/DS-GĐT huỷ toàn bộ bản án số 157/2020/DSPT ngày 15/6/2020 đã giữ y bản án sơ thẩm số 67/2019/DSST ngày 11/11/2019 của Toà án nhân huyện C giao về cho cấp sơ thẩm xét xử lại. Sau khi cấp sơ thẩm xét xử lại và quyết định:

*Công nhận cho: Bà Nguyễn Thị Kim A, ông Phạm Quốc D, bà Phạm Thị Thanh T, bà Phạm Thị Thúy O, ông Phan Khắc H7, bà Phan Thị Anh H1, bà Phan Thị Bình D1, anh Phạm Hữu T9, chị Phạm Như Q1, anh Trần Thanh Q, chị Trần Thị Tuyết L, chị Trần Thị Hòa L1 được quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 1.392,6m<sup>2</sup>.*

*Công nhận cho ông Huỳnh Thanh N1 được quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 1.392,6m<sup>2</sup>.*

Cả hai phần đất này đều nằm trong thửa đất số 168, diện tích 2.785,2m<sup>2</sup>.

Qua xem xét Theo xác nhận của Trung tâm công nghệ thông tin trực thuộc sở Tài nguyên Môi trường tỉnh T là của cụ Nguyễn Thị M quản lý, sử dụng từ trước năm 1975 và được cụ M đăng ký vào “sổ đăng ký ruộng đất hồ sơ 299, đất ruộng của xã B”. Đến năm 1985, bị Ủy ban nhân dân xã B, huyện C thu hồi và giao lại cho ông N1 quản lý, sử dụng, dẫn đến việc cụ M, ông H4 (con trai cụ M), tranh chấp khiếu nại kéo dài. Sau khi ông H4, cụ M chết thì bà Kim A (vợ ông H4) và gia đình liên tục tranh chấp, khiếu nại cho đến nay.

Tại Báo cáo số 02/BC-UBND ngày 06/01/2006 của Ủy ban nhân dân huyện C về việc báo cáo nội dung khiếu nại của bà Kim A có đoạn thể hiện “...nếu bác đơn khiếu nại đòi đất của bà Kim A, giữ nguyên việc giao đất cho ông N1 thì có vướng mắc ở chỗ trước đây Ủy ban nhân dân xã B không có chứng cứ chứng minh, việc giao đất cho ông N1 cũng không có giấy tờ gì cả, trên sổ bộ địa chính vẫn còn đứng tên cụ M, ông N1 không có nhu cầu sử dụng đất, không trực tiếp canh tác quản lý, gia đình bà Kim A liên tục có đơn khiếu nại từ năm 1986...”.

Tại Báo cáo số 53/BC-TNMT ngày 01/6/2016 của Phòng Tài nguyên môi trường huyện C có nội dung tham mưu cho Ủy ban nhân dân huyện C (bút lục F, 626) để trả lời cho Công văn số 67/CV-TAH của Tòa án nhân dân huyện C hỏi ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện C về “căn cứ, trình tự, thẩm quyền thu hồi đất của cụ M và cấp lại đất cho ông N1”, có nội dung: “...căn cứ vào Quyết định số

201 ngày 01/7/1980 của Hội đồng chính phủ thì Ủy ban nhân dân xã B thu hồi đất của cụ M và giao lại đất cho ông N1 đã vượt quá thẩm quyền và chưa đúng theo trình tự, thủ tục quy định....”.

Theo quy định pháp luật thì “sổ đăng ký ruộng đất hồ sơ 299” được coi là một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất và là căn cứ để xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 50 của Luật đất đai năm 2003 và Điều 100 của Luật đất đai năm 2013. Đất tranh chấp đã được cụ M đăng ký vào “sổ đăng ký ruộng đất hồ sơ 299, đất ruộng của xã B” theo xác nhận của Trung tâm công nghệ thông tin trực thuộc sở Tài nguyên Môi trường tỉnh T với đầy đủ thông tin như số thửa, diện tích, loại đất... đồng nghĩa với việc Nhà nước thừa nhận quyền quản lý, sử dụng hợp pháp cho cụ M và là căn cứ để cơ quan có thẩm quyền xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 50 của Luật đất đai năm 2003 và Điều 100 của Luật đất đai năm 2013, nên việc cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai muốn thu hồi lại đất, phải theo trình tự, thủ tục do pháp luật quy định.

Xét việc Ủy ban nhân dân xã B dùng biện pháp cưỡng chế hành chính để thu hồi đất của cụ M với lý do đất bị sang bán trái phép cho ông Trần Văn H9 nhưng không có gì chứng minh, việc Ủy ban thu hồi đất của cụ M trên cơ sở cho rằng anh Phạm Việt H4 (con cụ M) bán đất cho ông Trần Văn H10 căn cứ vào sự việc trên mà tiến hành lạm quyền thu hồi đất không đúng quy định pháp luật, không có một quyết định hay giấy tờ gì thể hiện việc thu hồi đất này. Trong khi đó phần đất này do cụ M đứng tên không phải do anh H4 đứng tên.

Hiện nay phần đất này sau khi thi hành án cưỡng chế theo bản án phúc thẩm số 157/2020/DSPT ngày 15/6/2020 anh D và các đồng nguyên đơn được giao đất và đứng tên quyền sử dụng đất ông D và các đồng nguyên đơn đã lập hợp đồng chuyển nhượng cho anh anh Cao Minh T2, Lâm Nguyễn Nguyên H2 và anh T2, anh H2 đã đắp bờ bao xung quanh trồng chuối và cây ăn trái, làm lại hành rào lưới B40 xung quanh.

Riêng số tiền bồi thường giá trị cây trồng là 44.000.000 đồng và chi phí cải tạo đất là 10.000.000 đồng. Tổng cộng 54.000.000 đồng đến nay ông N1 cũng chưa nhận tại chi cục thi hành án huyện C.

Trong thời gian gia đình ông D khiếu nại Ủy ban xã không giải quyết, Ủy ban nhân dân xã B lại lấy phần đất này cấp lại cho ông N1 sử dụng và cũng không có triển khai bất cứ giấy tờ gì giao đất cho ông N1, là chưa tuân thủ theo đúng thẩm quyền và trình tự, thủ tục thu hồi đất, giao đất do pháp luật quy định tại thời điểm là mục 2, 3 Phần V của Quyết định số 201/CP ngày 01/7/1980 của Hội đồng Chính phủ về việc thống nhất quản lý ruộng đất và tăng cường công tác quản lý ruộng đất trong cả nước và việc giao lại đất cho ông N1 quản lý, sử dụng cũng không thuộc trường hợp nhà nước quản lý, bố trí sử dụng trong quá trình thực hiện các chính sách quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa trước ngày 01/7/1991 theo quy định tại Điều 1 và khoản 5 Điều 2 của Nghị quyết số 23/2003/QH11 ngày 26/11/2003 của Quốc Hội và Công văn 169/2002/KHXX ngày 15/11/2002 của Tòa án nhân dân tối cao về việc đường

lỗi giải quyết các khiếu kiện, các tranh chấp đòi lại đất đã giao cho người khác sử dụng.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử thấy các nguyên đơn yêu cầu ông N1 trả lại đất tranh chấp, diện tích 2.785,7m<sup>2</sup>, là có căn cứ theo quy định tại các điều 255, 256, 258, 259 của Bộ luật dân sự 2005 nên chấp nhận.

*Bị đơn ông Huỳnh Thanh N1 có yêu cầu kháng cáo không chấp chấp nhận bản án sơ thẩm toà án huyện C, ông yêu cầu công nhận toàn bộ phần đất trên cho ông.*

Như đã phân tích ở trên phần đất này nguồn gốc của cụ Nguyễn Thị M việc Ủy ban xã B thu hồi không thể hiện giấy tờ gì do đó yêu cầu của nguyên đơn là hợp pháp nên việc ông N1 kháng cáo yêu cầu công nhận toàn bộ phần đất trên cho ông là không có cơ sở.

Tuy nhiên phần đất này sau khi ông N1 được Ủy ban nhân dân xã B giao đất cho ông, ông cũng có công gìn giữ tôn tạo đất làm tăng giá trị đất trong thời gian quản lý.

Tại phiên toà nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ cho ông N1 số tiền 300.000.000đồng + với phần cây trái 44.000.000đồng và tiền bơm cát 10.000.000đồng (theo bản án phúc thẩm số 157/2020/DSPT ngày 15/6/2020 của Toà án nhân dân tỉnh Tiền Giang) tổng cộng là 354.000.000đồng.

Xét việc nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ cho ông Huỳnh Thanh N1 số tiền 354.000.000đồng là phù hợp quy định pháp luật nên hội đồng xét xử ghi nhận.

- Đối với yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như đã phân tích ở trên phần đất này giao cho bà Nguyễn Thị Kim A cùng các đồng thừa kế để được sử dụng canh tác các đồng nguyên đơn này tự nguyện trả lại giá trị tôn tạo đất làm tăng giá trị đất trong thời gian ông N1 quản lý đất bằng tiền cho ông N1 nên cần giữ y giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này.

*Đối với yêu cầu của ông N1 yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Nguyễn Thị Kim A cùng các đồng thừa kế với anh Cao Minh T2, Lâm Nguyễn Nguyên H2. Ông cho rằng trong thời gian đất đang tranh chấp các nguyên đơn chuyển nhượng đất là vi phạm pháp luật.*

Xét thấy sau khi có quyết định giám đốc thẩm số 273/2021/DS-GĐT ngày 25/11/2021 của Toà án nhân dân Cấp Cao, thì bà Nguyễn Thị Kim A cùng các đồng thừa kế chuyển nhượng đất cho anh Cao Minh T2, Lâm Nguyễn Nguyên H2 theo giá trị hợp đồng chuyển nhượng là 10 tỷ đồng. Anh T2 và anh H2 hoàn toàn không biết phần đất này đang tranh chấp sau khi nhận đất xong anh Cao Minh T2, Lâm Nguyễn Nguyên H2 đã nhận đất xây dựng hàng rào và trồng cây trái canh tác ổn định.

Như đã nhận định ở trên phần đất này có nguồn gốc của gia đình anh D việc Ủy ban thu hồi đất và cấp đất không đúng trình tự đây là lỗi của Ủy ban do đó phải trả lại cho ông D. Nhưng có tính công sức của ông N1 trên phần đất này nguyên đơn tự nguyện tự nguyện hỗ trợ cho ông Huỳnh Thanh N1 số tiền

354.000.000đồng là phù hợp quy định pháp luật. Do đó không cần thiết phải hủy hợp đồng chuyển nhượng đất này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Cao Minh T2; Lâm Nguyễn Nguyễn H2 có đơn kháng cáo Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa lại bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của Cao Minh T2 và Lâm Nguyễn Nguyễn H2.

Xét thấy việc yêu cầu ông Huỳnh Thanh N1 bồi thường thiệt hại số tiền 700.000.000đồng là không có căn cứ, vì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các nguyên đơn với ông T2 và ông H2, thì ông N1 hoàn toàn không có lỗi, việc thiệt hại của ông T2 và ông H2 không phải do ông N1 gây ra. Nên ông N1 không phải chịu trách nhiệm bồi thường. Do đó không thể buộc ông N1 bồi thường cho ông T2 và ông H2.

Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông D và các đồng nguyên đơn.

- Không chấp nhận một phần kháng cáo của ông Huỳnh Thanh N1 đòi lại diện tích đất tranh chấp là 2.785,2m<sup>2</sup>, huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, huỷ hợp đồng chuyển nhượng đất.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Cao Minh T2 và Lâm Nguyễn Nguyễn H2.

Trong quá trình giải quyết vụ án ông N1 có đơn yêu cầu áp dụng khẩn cấp tạm thời “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp” theo quy định tại Điều 121 của Bộ luật tố tụng dân sự và Toà án nhân dân huyện C đã ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 17/2022/QĐ-BPKCTT ngày 04 tháng 07 năm 2022. Đến ngày 15/5/2024 ông N1 có đơn yêu cầu huỷ bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời và Toà án nhân dân tỉnh tiền giang đã ra quyết định huỷ bỏ biện pháp ngăn chặn số 18/QĐ-BPKCTT ngày 15/5/2024.

Ý kiến của luật sư là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên được chấp nhận.

Về án phí: Do sửa án sơ thẩm các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm. Đối với ông Huỳnh Thanh N1 do là người cao tuổi căn cứ theo Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định miễn án phí đối với người cao tuổi.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 26, 35, 39, 147, 228, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 255, 256, 258, 259 Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 50, 105, 113, 136 Luật đất đai năm 2003; Điều 100 Luật đất đai năm 2013,

Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án; của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Quốc D; Phạm Thị Thanh T; Phạm Khắc H; Phan Thị Anh H1; Phan Thị Bình D1; Trần Thanh Q; Trần Thị Tuyết L; Trần Thị Hòa L1.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh Thanh N1.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Cao Minh T2 và Lâm Nguyễn Nguyên H2.

Sửa Bản án sơ thẩm số 261/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

**Xử:**

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D, Phạm Thị Thanh T; Phạm Khắc H; Phan Thị Anh H1; Phan Thị Bình D1; Trần Thanh Q; Trần Thị Tuyết L; Trần Thị Hòa L1.

1/ Công nhận cho: Bà Nguyễn Thị Kim A, ông Phạm Quốc D, bà Phạm Thị Thanh T, bà Phạm Thị Thúy O, ông Phan Khắc H7, bà Phan Thị Anh H1, bà Phan Thị Bình D1, anh Phạm Hữu T9, chị Phạm Như Q1, anh Trần Thanh Q, chị Trần Thị Tuyết L, chị Trần Thị Hòa L1 được quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 2.785,2m<sup>2</sup> nằm trong thửa đất số 168, tọa lạc tại khu phố B, thị trấn B, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Vị trí như sau:

+ Phía đông giáp đất ông Nguyễn Tấn T10 + bà Võ Thị Thu L3;

+ Phía tây giáp đường bê tông;

+ Phía nam giáp đất ông Nguyễn Minh V1;

+ Phía bắc giáp K đã san lấp (Tiếp giáp QL 1A)

(có sơ đồ kèm theo)

2/ Không chấp nhận, yêu cầu phản tố của ông N1 đòi lại diện tích đất tranh chấp là 2.785,2m<sup>2</sup>; Không chấp nhận, yêu cầu phản tố của ông N1 đòi huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Bà Nguyễn Thị Kim A, ông Phạm Quốc D, bà Phạm Thị Thanh T, bà Phạm Thị Thúy O, ông Phan Khắc H7, bà Phan Thị Anh H1, bà Phan Thị Bình D1, anh Phạm Hữu T9, chị Phạm Như Q1, anh Trần Thanh Q, chị Trần Thị Tuyết L, chị Trần Thị Hòa L1; Không chấp nhận, yêu cầu phản tố của ông N1 đòi huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

3/ Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Cao Minh T2 và ông Lâm Nguyễn Nguyên H2 về việc: Yêu cầu ông Huỳnh Thanh N1 bồi thường thiệt hại số tiền 700.000.000đ.

Ghi nhận sự tự nguyện của các đồng nguyên đơn Bà Nguyễn Thị Kim A, ông Phạm Quốc D, bà Phạm Thị Thanh T, bà Phạm Thị Thúy O, ông Phan Khắc H7, bà Phan Thị Anh H1, bà Phan Thị Bình D1, anh Phạm Hữu T9, chị Phạm Như Q1, anh Trần Thanh Q, chị Trần Thị Tuyết L, chị Trần Thị Hòa L1 hỗ trợ

công gìn giữ tôn tạo đất làm tăng giá trị đất trong thời gian quản lý cho ông N1 số tiền 300.000.000đồng + với phần cây trái 44.000.000đồng và tiền bom cát 10.000.000đồng.

Kể từ ngày bị đơn Huỳnh Thanh N1 có yêu cầu thi hành án, nếu các đồng nguyên đơn Bà Nguyễn Thị Kim A, ông Phạm Quốc D, bà Phạm Thị Thanh T, bà Phạm Thị Thúy O, ông Phan Khắc H7, bà Phan Thị Anh H1, bà Phan Thị Bình D1, anh Phạm Hữu T9, chị Phạm Như Q1, anh Trần Thanh Q, chị Trần Thị Tuyết L, chị Trần Thị Hòa L1 chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Về án phí: Bà Nguyễn Thị Kim A, ông Phạm Quốc D, bà Phạm Thị Thanh T, bà Phạm Thị Thúy O, ông Phan Khắc H7, bà Phan Thị Anh H1, bà Phan Thị Bình D1, anh Phạm Hữu T9, chị Phạm Như Q1, anh Trần Thanh Q, chị Trần Thị Tuyết L, chị Trần Thị Hòa L1 không phải chịu án phí phúc thẩm và án phí sơ thẩm, các đồng nguyên đơn đã đóng tạm ứng số tiền án phí là 1.800.000đồng theo các biên lai thu số 0016498 ngày 26/7/2022 và biên lai thu số 0018036 ngày 09/10/2023 của Chi cục thi hành án huyện C nên được hoàn lại 1.800.000đồng.

Miễn án phí sơ thẩm và phúc thẩm cho ông Huỳnh Thanh N1.

Ông Cao Minh T2 và ông Lâm Nguyễn Nguyên H2 phải chịu 300.000đồng án phí phúc thẩm và 32.300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm, ông T2 và ông H2 đã đóng tạm ứng số tiền án phí là 16.600.000đồng theo các biên lai thu số 0016583 ngày 19/8/2022, biên lai thu số 0016915 ngày 19/11/2022 và biên lai thu số 0018037 ngày 09/10/2023 của Chi cục thi hành án huyện C nên được hoàn lại 1.800.000đồng. Sau khi cản trừ ông Cao Minh T2 và ông Lâm Nguyễn Nguyên H2 còn phải nộp tiếp 15.700.000đồng.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy 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 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 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./.

Án tuyên vào lúc 15 giờ 00 phút cùng ngày có mặt anh D, chị L2.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C.
- CCTHADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ án văn.

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

**Nguyễn Thanh Triều**



