TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **121**/2024/DS-PT
Ngày: 20-3-2024
"Tranh chấp QSD đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Tấn Lợi

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Chí Dũng

Bà Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy

- ***Thư ký phiên toà:*** Ông Lê Vũ Đình Quang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên toà:*** Bà Võ Thị Trang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26/01/2024, ngày 26/02/2024 và ngày 20/3/2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 463/2023/TLPT-DS ngày 30 tháng 11 năm 2023, về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 67/2023/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 20/2024/QĐ-PT ngày 08 tháng 01 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Nguyễn Thị T, sinh năm 1939.

Địa chỉ: Số H, đường T, Khóm A, Phường B, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T: Bà Nguyễn Thanh H, sinh năm 1967 (có mặt); Địa chỉ: Số H, đường T, Khóm A, Phường B, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 19/7/2023).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị T: Luật sư Đặng Hồng Đ là thành viên của Văn phòng Luật sư Đặng Hồng Đ thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Phan Ngọc P, sinh năm 1981;

Địa chỉ: Số I, đường T, Khóm A, Phường B, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Phan Ngọc P: Ông Bùi Văn P1, sinh năm 1961 (có mặt); Địa chỉ: Số A, ấp B, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 22/8/2023).

2.2. Nguyễn Thị Kim Q, sinh năm 1983;

Người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị Kim Q: Anh Phan Ngọc P, sinh năm 1981 (có mặt); Cùng địa chỉ: Số I, đường T, Khóm A, Phường B, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp (theo Giấy ủy quyền ngày 01/3/2024).

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

3.1. Nguyễn Thị Mỹ K, sinh năm 1974 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số A, đường P, Tổ E, Khóm A, Phường D, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

3.2. Nguyễn Tấn T1, sinh năm 1980 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ A, Khóm A, Phường B, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Chỗ ở hiện nay: Đường P, Phường D, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

3.3. Ủy ban nhân dân thành phố S;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn H1 - Chủ tịch;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Thanh S - Phó Chủ tịch (vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

Địa chỉ trụ sở: Số E, đường N, Khóm E, Phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

4. Người kháng cáo: Anh Phan Ngọc P và chị Nguyễn Thị Kim Q là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T ủy quyền cho bà Nguyễn Thanh H trình bày: Phần đất thửa 340, tờ bản đồ số 3, diện tích 40m^2, tọa lạc tại phường B, thành phố S có nguồn gốc của cha mẹ chồng bà T là cụ Nguyễn Tấn M và Nguyễn Thị H2 chết để lại cho vợ chồng bà T sử dụng. Trước đây bà T với bà Nguyễn Kiêm H3 (chị chồng bà T) có phát sinh tranh chấp phần đất trên, được các cấp chính quyền giải quyết công nhận quyền sử dụng (QSD) đất cho bà T mục đích làm lối đi chung cho bà T và bà Kiêm H3 theo Quyết định số: 01/QĐ-UBND ngày 05/01/2015 của UBND thành phố S. Không đồng ý với Quyết định số: 01 nên bà T khiếu nại. Sau đó, UBND thành phố S ban hành quyết định số: 148/QĐ-UBND ngày 06/12/2016 hủy quyết định số 01 với lý do vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Từ năm 2017 đến năm 2019 bà T làm đơn khởi kiện bà Kiêm H3 tại Tòa án, trong thời gian Tòa án yêu cầu bổ sung đơn kiện, đến năm 2019 bà Kiêm H3 chết nên bà T không khởi kiện ở Tòa án do vụ việc không còn ai tranh chấp. Tháng 12/2020 bà T làm đơn xin đăng ký cấp QSD đất, đến ngày 31/5/2021 bà T được

UBND thành phố S cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà T đứng tên. Tuy nhiên, trong thời gian tranh chấp với bà Kiêm H3 thì cháu bà Kiêm H3 là vợ chồng anh Phan Ngọc P và chị Nguyễn Thị Kim Q dọn vô sử dụng phần đất tranh chấp làm nơi pha chế bán cà phê. Về tài sản trên đất có căn nhà bằng cây, 01 nhà vệ sinh, bà T có yêu cầu di dời trả đất cho bà T sử dụng nhưng vợ chồng anh P, chị Q không đồng ý nên phát sinh tranh chấp.

Phần đất tranh chấp trước đây do ông T2 (cha chị Q) sử dụng làm nơi pha chế bán cà phê, sau khi ông T2 chết năm 2012 thì anh P, chị Q tiếp tục sử dụng bán cà phê; bà T cũng sử dụng phần đất này làm lối đi vào 3 căn nhà trệt của bà T ở phía sau, nhưng do anh P kê vật dụng làm lối đi bị hẹp lại, không thuận tiện.

Qua đo đạc thực tế phần đất có diện tích 37,4m^2 (giảm 2,6m^2) thì nguyên đơn đồng ý. Đối với việc bị đơn yêu cầu xác định phần đất tranh chấp tính từ lam cửa sổ (sinô, ô văng) nhà bị đơn (nhà số I T) trở ra thì diện tích phần đất thửa 340 giảm 8m^2 (còn 29,4m^2) phía nguyên đơn không đồng ý.

Nay bà T yêu cầu anh P, chị Q tháo dỡ, di dời tài sản: Nhà cây, kệ bếp, sàn nước, bàn ghế bán cà phê, nhà vệ sinh để trả lại cho bà T được QSD phần đất thửa 340, tờ bản đồ số 3, diện tích cấp 40m^2, đo đạc thực tế 37,4m^2 gồm Hình 1 + Hình 2, thuộc các mốc: M1-M2-M3-M4-M5-M6-M1 theo sơ đồ đo đạc ngày 14/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S, tọa lạc tại phường B, thành phố S, hiện do bà T đứng tên Giấy chứng nhận QSD đất. Bà T hỗ trợ chi phí di dời số tiền 5.000.000đ. Bà T cũng đồng ý nhận tài sản nhà cây cùng nhà vệ sinh và trả giá trị cho anh P, chị Q bằng tiền theo giá Hội đồng định giá.

Trường hợp giao đất cho bà T thì không ảnh hưởng gì đến việc anh P sử dụng nhà anh P để bán cà phê, vì nhà anh P có lối đi riêng, có nhà vệ sinh riêng (trên lầu 1). Bà T không đồng ý cho bị đơn sử dụng đất để đi chung, cũng không đồng ý cho bị đơn trả giá trị đất bằng tiền để được sử dụng đất. Đối với lối đi ra đường H theo anh P trình bày thì không thuận tiện vì xa và hẹp, bên bà T cũng không thể sử dụng lối đi này để đi từ 3 căn nhà trệt phía sau để ra đường H. Đối với 04 lam cửa sổ nhà anh P lấn qua đất bà T tranh chấp và đường cống thoát nước dưới đất thì bà T không yêu cầu tháo dỡ, bởi vì mục đích bà T khởi kiện là lấy lại phần đất mặt để làm lối đi từ đường T ra 03 căn nhà trệt của bà T ở phía sau (hiện đang cho thuê), người thuê hiện đang sử dụng phần đất này làm lối đi ra nhà thuê. Bà T đồng ý với sơ đồ đo đạc, thẩm định, định giá. Về giấy chứng nhận QSD đất thửa 340 hiện nguyên đơn đang giữ. Ngoài ra, nguyên đơn không còn yêu cầu gì khác.

- Bị đơn anh Phan Ngọc P ủy quyền cho ông Bùi Văn P1 và chị Nguyễn Thị Kim Q ủy quyền cho anh Phan Ngọc P trình bày: Phần đất tranh chấp thửa 340, tờ bản đồ số 3 có nguồn gốc của ông bà để lại cho gia đình anh P, chị Q sử dụng trước năm 1975 đến nay để làm lối đi. Trước đây phần đất do bà nội Nguyễn Kiêm H3 và cha Nguyễn Tấn T3 sử dụng làm lối đi và nơi pha chế bán cà phê, sau khi ông T3 chết năm 2012 và bà Kiêm H3 chết năm 2019 thì vợ chồng anh P,

chị Q tiếp tục sử dụng phần đất tranh chấp làm nơi pha chế bán cà phê cho đến nay. Trên phần đất này có tài sản của anh P, chị Q gồm căn nhà tạm bằng cây, nhà vệ sinh, cống thoát nước, kệ bếp, sàn nước.

Trên phần đất tranh chấp có 4 lam cửa sổ (sinô hay ô văng) nhà anh P (số I, đường T) lấn qua có diện tích 8m^2 (Hình 2). Về nguồn gốc nhà số I, đường T được xây dựng khoảng năm 1960, trước đây do cha mẹ vợ anh P là ông T3 và bà T4 sử dụng, sau đó để lại cho anh P, chị Q sử dụng. Căn nhà xây trên thửa đất 68 hiện do bà Nguyễn Kiêm H3 đứng tên QSD đất, chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà. Nhà đất số I, đường T không liên quan phần đất tranh chấp.

Nay anh P, chị Q không đồng ý giao trả phần đất thửa 340 theo yêu cầu khởi kiện của bà T. Lý do: Phần đất này gia đình anh P sử dụng từ lâu cho tới nay, nguồn gốc đất của chùa K2 không phải của bà T. Quá trình giải quyết và tại phiên hòa giải anh P đề nghị giữ nguyên hiện trạng phần đất để làm lối đi chung của 2 nhà. Nếu giao đất cho nguyên đơn thì anh P mất nơi pha chế bán cà phê và không có nhà vệ sinh để sử dụng. Trường hợp giao đất cho nguyên đơn thì anh P không có yêu cầu trả giá trị đất bằng tiền cho bà T để được sử dụng đất. Theo anh P thì bà T còn một lối đi khác từ đường H để đi ra 03 căn nhà trệt của bà T.

Trường hợp Tòa án giải quyết đất của bà T thì đề nghị bà T phải bồi thường tài sản của anh P theo giá Hội đồng định giá và hỗ trợ di dời là 5.000.000đ. Đối với cống thoát nước (đặt dưới đất) đề nghị giữ nguyên để thoát nước sinh hoạt.

Tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn nộp đơn yêu cầu phản tố: Yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp thửa 340, tờ bản đồ số 3 cho anh P được QSD vì cho rằng phần đất tranh chấp là di sản của cụ M, cụ H2 chưa chia, hiện thời hiệu chia thừa kế đã hết, anh P là người đang quản lý đất nên được QSD theo quy định tại Điều 623 Bộ luật Dân sự năm 2015. Bị đơn đề nghị thu hồi giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho bà T để cấp lại cho anh P, chị Q. Bị đơn đồng ý với sơ đồ đo đạc, kết quả thẩm định, định giá. Về giấy chứng nhận QSD đất thửa 68 hiện do ông T1 đang giữ bản chính. Ngoài ra, bị đơn không có ý kiến gì thêm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Mỹ K và anh Nguyễn Tấn T1 có văn bản trình bày: Cha mẹ chị K và anh T1 là ông T3, bà T4 đều đã chết, cha mẹ của anh chị có 03 người con gồm: Chị K, anh T1 và chị Q. Căn nhà số I, đường T là của cha mẹ chết để lại, hiện vợ chồng anh P và chị Q đang quản lý, sử dụng. Chị K, anh T1 không có tranh chấp, yêu cầu gì trong vụ kiện và đề nghị được vắng mặt khi hòa giải, xét xử vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố S có văn bản trình bày: Ủy ban nhân dân thị xã S (Nay là thành phố S) cấp giấy chứng nhận QSD đất thửa 340, tờ bản đồ số 3, diện tích 40m^2 cho bà Nguyễn Thị T ngày 31/5/2021 trên cơ sở: Đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 19/5/2020 của bà Nguyễn Thị T, được UBND phường B xác nhận ngày 31/3/2021 và ý kiến của Chi nhánh Văn

phòng đăng ký đất đai thành phố S thẩm tra đủ điều kiện đăng ký cấp giấy ngày 29/4/2021 và các quy định pháp luật tại thời điểm cấp giấy chứng nhận QSD đất. Tại thời điểm cấp đất có tiến hành đo đạc, trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận đúng theo quy định pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 67/2023/DS-ST ngày 09/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc (viết tắt là bản án sơ thẩm) đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T.

- Buộc bị đơn anh Phan Ngọc P và chị Nguyễn Thị Kim Q tháo dỡ, di dời các tài sản trên đất, gồm: Kệ bếp, bàn pha cà phê, sàn nước, các vật dụng trên đất khác, trừ căn nhà cây (mái che) và nhà vệ sinh giữ nguyên hiện trạng để giao phần đất thửa 340, tờ bản đồ số 3, có diện tích đo đạc thực tế 37,4m^2 thể hiện tại các mốc: M1-M1A-M2-M3A-M3-M4-M4A-M5-M5A-M6-M1 theo sơ đồ đo đạc ngày 15/8/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S cho bà Nguyễn Thị T được quyền quản lý, sử dụng, tọa lạc tại khóm A, phường B, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp, hiện do bà T đứng tên QSD đất theo giấy chứng nhận QSD đất được UBND thành phố S cấp ngày 31/5/2021.

- Giao cho bà T được quyền sở hữu 01 căn nhà cây (mái che) và 01 nhà vệ sinh trên đất. Bà T trả cho anh P, chị Q tiền giá trị tài sản theo giá Hội đồng định giá tổng cộng số tiền 16.032.848đ (Mười sáu triệu không trăm ba mươi hai nghìn tám trăm bốn mươi tám đồng).

- Ghi nhận sự tự nguyện của bà T hỗ trợ chi phí di dời tài sản trên đất cho anh P, chị Q số tiền 5.000.000đ (Năm triệu đồng).

Tổng cộng các khoản bà T giao cho anh P, chị Q số tiền 21.032.848đ (Hai mươi mốt triệu không trăm ba mươi hai nghìn tám trăm bốn mươi tám đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án mà người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền trên, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành án xong.

(Có Biên bản xem xét, thẩm định ngày 07/3/2023 và Sơ đồ đo đạc ngày 15/8/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S kèm theo).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Anh Phan Ngọc P và chị Nguyễn Thị Kim Q liên đới nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Nguyễn Thị T thuộc trường hợp được miễn tiền tạm ứng án phí và án phí do là người cao tuổi, có đơn xin miễn tạm ứng án phí, án phí theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định, định giá tổng cộng số tiền 2.809.680 đồng do anh P, chị Q chịu. Số tiền này nguyên đơn bà T đã nộp tạm ứng và chi xong, nên thu của anh P, chị Q số tiền 2.809.680 đồng để trả lại cho bà T.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên thời hạn, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ, thời hiệu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm. Ngày 22/9/2023 bị đơn anh Phan Ngọc P, chị Nguyễn Thị Kim Q không thống nhất bản án dân sự sơ thẩm số: 67/2023/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc (viết tắt là bản án sơ thẩm), nên đã kháng cáo yêu cầu Tòa án phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, công nhận QSD đất hiện trạng đất cho anh Phan Ngọc P.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn anh Phan Ngọc P ủy quyền cho ông Bùi Văn P1 đại diện trình bày: Anh Phan Ngọc P và chị Nguyễn Thị Kim Q thay đổi yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Tòa án phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận QSD đất tranh chấp diện tích 37,4m^2 thuộc thửa 340, tờ bản đồ số 3 (đất tranh chấp) cho hộ gia đình bà Nguyễn Thị T và hộ gia đình bà Nguyễn Kiêm H3 (nay là hộ anh Phan Ngọc P và chị Nguyễn Thị Kim Q) được QSD đất chung (theo Đơn kháng cáo đề ngày 01/3/2024 của anh P và chị Q đã nộp cho Tòa án), với các căn cứ như sau:

+ Bà Nguyễn Kiêm H3 vào ở trong căn nhà số I đường T (nhà số I) và làm Tờ cam kết ngày 06/3/1978 là do cụ Nguyễn Tấn M cho nhà và đất cho ông Nguyễn Tấn D, thời điểm này ông D chưa cho nhà và đất cho bà Kiêm H3;

+ Năm 2004 ông T3 đồng ý trả tiền thuê con hẻm cho bà T 200.000 đồng/tháng, do nghĩ là di sản của cụ M chưa làm di chúc, mặt khác gia đình bà T gây cản trở, rắc rối cho gia đình bà Kiêm H3, nên ông T3 cho tiền ông H4 (chồng bà T) để không phát sinh tranh chấp giữa hai gia đình và thuận tiện làm ăn (buôn bán cà phê).

+ Nguồn gốc đất tranh chấp (hẻm) một phần là của cụ M do nhà số I có ô văng cửa sổ nên chừa ra, vì vậy mà có khoảng đất trống. Khi Nhà nước mượn đất sử dụng thì xây dựng nhà vệ sinh có lấn qua đất của chùa K2. Khi Nhà nước trả lại đất thì trả cho bà Kiêm H3, nên phần đất tranh chấp có một phần đất của chùa và một phần đất nhà số I. Cụ M cho nhà số I và đất cho ông D là bao gồm cả con hẻm, sau đó ông D cho lại bà Kiêm H3 nên đất bà K1 Hạnh giáp đất của chùa. Trong Văn tự cho đứt một căn phố lầu với đất thổ cư ngày 14/12/1972 mà cụ M cho ông H4 không thể hiện cho đất hẻm. Chiều dài hẻm theo bản vẽ của Văn tự chỉ có chiều dài là 7,60m, ngoài ra trong Văn tự có ghi nội dung "chỉ tính phỏng chừng mà thôi" đối với diện tích đất cho ông H4.

+ Việc cấp giấy chứng nhận QSD đất của UBND thành phố Sa Đéc cho bà T là sai với quy định của pháp luật, do đất còn đang tranh chấp chưa được giải quyết xong, UBND thành phố S đã ban hành Quyết định số 148 ngày 06/12/2016

hủy Quyết định số 01 ngày 05/01/2015 về việc giải quyết tranh chấp đất giữa bà T và bà Kiêm H3 để chuyển cho Tòa án giải quyết theo thẩm quyền, nhưng sau khi bà K1 H3 chết thì bà T không khởi kiện tranh chấp đất với những người thừa kế của bà Kiêm H3 mà lấy lý do bà K1 H3 chết nên không còn tranh chấp, sau đó đi đăng ký mà cơ quan có thẩm quyền UBND thành phố Sa Đéc lại cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà T (thửa 340) là sai, nên Tòa án cần thu hồi hay hủy bỏ giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho bà T.

+ Tòa án sơ thẩm chỉ dựa vào Sơ đồ đo đạc để xác định phạm vi diện tích đất tranh chấp mà giải quyết là không phù hợp, do Tòa án sơ thẩm đã không xử lý phần không gian, lòng đất, mặt đất do chạm vào cột nhà và ô văng cửa sổ nhà số I.

Từ cơ sở trên, yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của anh P và chị Q công nhận đất tranh chấp cho hộ gia đình bà Nguyễn Thị T và hộ gia đình bà Nguyễn Kiêm H3 (nay là hộ anh Phan Ngọc P và chị Nguyễn Thị Kim Q) được QSD đất chung.

- Bị đơn chị Nguyễn Thị Kim Q ủy quyền cho anh Phan Ngọc P đại diện trình bày: Thống nhất với toàn bộ trình bày và yêu cầu của ông Bùi Văn P1 như nêu trên. Anh Ngọc P trình bày bổ sung thêm là việc anh Nguyễn Tấn T1 (con ông T3) ký giáp ranh để cho bà T đăng ký cấp giấy chứng nhận QSD đất thửa 340 là không hợp lý, do còn có nhiều người thừa kế là con cháu bà Kiêm H3 chưa ký. Sự việc này gia đình anh Ngọc P mới biết do bà Nguyễn Thanh H (đại diện theo ủy quyền của bà T) nêu ra tại Tòa án.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T là Luật sư Đặng Hồng Đ trình bày: 02 Văn tự lập ngày 14/12/1972 có nội dung giống di chúc của cụ M và cụ H2 để lại nhà đất cho hai người con trai là ông H4 và ông D. Ngày 12/01/1994 ông H4 (chồng bà T) đăng ký và được Nhà nước cấp giấy chứng nhận QSD đất theo nội dung Văn tự cụ M đã cho đất ông H4, còn đất tranh chấp bà T chưa đăng ký được do có tranh chấp ranh với chùa K2, theo Biên bản ngày 30/11/2012 của B thì giữa bà T và chùa K2 đã thống nhất thỏa thuận ranh xong. Bà Kiêm H3 lấn đất của chùa K2 nên mới có Biên bản ngày 28/3/2013 mà anh Ngọc P mới cung cấp cho Tòa án phúc thẩm. Theo Tờ cam kết của bà Nguyễn Kiêm H3 ngày 06/3/1978 thể hiện người ở trọ là bà Kiêm H3 còn người chủ nhà là ông Nguyễn Tấn H5, có nội dung bà Kiêm H3 cam kết không cho ai được mướn hoặc sang nhượng phía đường hẻm cặp phía sau chùa ông Q1 (chùa K2). Bà Kiêm H3 ở nhà số I chỉ tạm trú, năm 1992 bà Kiêm H3 mới mở các cửa bên hông nhà, sau đó xây dựng cửa, kê tài sản để pha chế bán cà phê, do bà T có tranh chấp nên ông T3 (con bà Kiêm H3) mới thừa nhận và thỏa thuận thuê lại đất tranh chấp với bà T theo Biên bản ngày 16/4/2004. Nhà vệ sinh là do trước đây khi Nhà nước trưng dụng đất đã xây dựng chứ không phải của bà Kiêm H3. Việc thay đổi kháng cáo của anh Ngọc P và chị Q phải gửi trước khi mở phiên tòa phúc thẩm nhưng tại phiên tòa mới đưa ra là không hợp lý. Từ cơ sở trên, Luật sư Đ đề

nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của anh Ngọc P và chị Q, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Bà Nguyễn Thanh H đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trình bày: Thống nhất với trình bày và đề nghị của Luật sư Đặng Hồng Đ như nêu trên. Bà H trình bày bổ sung là không thống nhất trình bày và yêu cầu của ông Bùi Văn P1 và anh Ngọc P. Bởi vì, theo Sơ đồ đo đạc không xâm phạm cột, móng nhà số I, tại Tòa án sơ thẩm nguyên đơn bà T đã thống nhất giữ nguyên sinô (ô văng) cửa sổ trên không gian nhà số I, ống thoát nước dưới lòng đất…, chỉ sử dụng đất tranh chấp làm lối đi. Việc anh Ngọc P cho rằng Nhà nước cấp giấy chứng nhận QSD đất thửa 340 cho bà T thì gia đình anh Ngọc P và chị Q không biết là không hợp lý, bởi vì khi cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà T thì cơ quan có thẩm quyền đã đo đạc thực tế, khi đó anh Nguyễn Tấn T1 (anh chị Q) đã đại diện cho gia đình thống nhất ký giáp ranh để cho Nhà nước cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà T.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Thủ tục kháng cáo của bị đơn anh Phan Ngọc P, chị Nguyễn Thị Kim Q thực hiện đúng quy định và hợp lệ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm đã chấp hành và thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn anh Phan Ngọc P, chị Nguyễn Thị Kim Q; tuyên xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 67/2023/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc (Kèm theo Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm số: 95/PB-VKS-DS ngày 20/3/2024).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc thụ lý và giải quyết sơ thẩm vụ án *"Tranh chấp QSD đất"* là đúng quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án. Sau khi xét xử sơ thẩm bị đơn anh Phan Ngọc P và chị Nguyễn Thị Kim Q không thống nhất bản án sơ thẩm nên đã kháng cáo. Việc anh P và chị Q nộp đơn kháng cáo ngày 22/9/2023 là trong thời hạn

kháng cáo theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện hợp pháp của UBND thành phố Sa Đéc vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; chị Nguyễn Thị Mỹ K và anh Nguyễn Tấn T1 vắng mặt sau khi được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Đất tranh chấp thuộc thửa 340, diện tích 40m^2 (đo đạc thực tế là 37,4m^2), tờ bản đồ số 3 do bà Nguyễn Thị T đứng tên giấy chứng nhận QSD đất được UBND thành phố S cấp ngày 31/5/2021 (viết tắt là đất tranh chấp) có nguồn gốc là của cụ Nguyễn Tấn M và cụ Nguyễn Thị H2. Cụ M và cụ H2 có 04 người con chung gồm: Bà Nguyễn Kiêm H3, ông Nguyễn Tấn D, bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Tấn H5 (chồng bà T). Năm 1972 cụ M và cụ H2 lập hai văn bản cho nhà và đất cho hai người con trai là ông Nguyễn Tấn D một phần đất có nhà ở kích thước ngang 4,1m dài 19m, phần còn lại chia cho ông Nguyễn Tấn H5. Ông D không quản lý, sử dụng nhà, đất được cha mẹ cho như trên, nên năm 1981 bà Nguyễn Kiêm H3 về ở tại căn nhà của ông D, sau đó đi kê khai, đăng ký và được UBND thị xã S cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà Nguyễn Kiêm H3 ngày 06/8/1993 thuộc thửa số 68, diện tích 89m^2, tờ bản đồ số 1, loại đất thổ, trên đất có căn nhà số I, đường T, vị trí tiếp giáp với phần đất tranh chấp hiện nay (thửa 340). Năm 2004, bà T tranh chấp đất thửa 340 với bà Kiêm H3 được UBND phường B và thành phố S giải quyết, qua nhiều lần hòa giải nhưng không thành. Ngày 05/01/2015 UBND thành phố ban hành Quyết định số: 01/QĐ.UBND-NĐ về việc giải quyết tranh chấp QSD đất giữa bà T với bà Kiêm H3, theo đó công nhận và cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà T nhưng với mục đích sử dụng lối đi chung cho bà T và bà Kiêm H3. Không đồng ý với quyết định giải quyết của UBND thành phố, bà T khiếu nại đến UBND tỉnh Đ. Ngày 06/12/2016 UBND thành phố S ban hành quyết định số: 148/QĐ.UBND-NĐ về việc hủy quyết định số: 01/QĐ. UBND-NĐ ngày 05/01/2015 với lý do vụ việc tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Trong thời gian bà T tranh chấp với bà Kiêm H3 thì ông T3 (con bà Kiêm H3) sử dụng phần đất này, ông T3 có xây dựng mái che (nhà tạm bằng cây) làm nơi pha chế bán cà phê (còn quán Hằng N1 đặt trong nhà ông T3) vào năm 1992, phía bà T có tranh chấp việc ông T3 làm mái che thì ông T3 có đồng ý trả cho bà T 200.000 đồng/tháng để được sử dụng đất theo Biên bản hòa giải ngày 16/4/2004 của B, khi đó ông T3 có hứa khi nào bà T thông báo sẽ di dời tài sản trả đất. Trước đó, ngày 20/02/1981 khi bà Nguyễn Kiêm H3 vào ở có làm tờ cam kết với ông H5 về việc ở nhờ. Đến năm 2012 ông T3 chết thì vợ chồng anh P, chị Q (chị Q là con ông T3) tiếp tục sử dụng đất tranh chấp làm nơi pha chế bán cà phê cho tới nay. Việc nguyên đơn bà Nguyễn Thị T khởi kiện yêu cầu bị đơn anh Phan Ngọc P, chị Nguyễn Thị Kim Q phải tháo dỡ, di dời tài sản để trả lại đất tranh chấp cho bà T, còn bị đơn anh P, chị Q không thống nhất theo

yêu cầu của bà T, yêu cầu công nhận đất tranh chấp cho bị đơn. Điều này làm phát sinh tranh chấp QSD đất giữa các đương sự.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T buộc bị đơn anh Phan Ngọc P và chị Nguyễn Thị Kim Q tháo dỡ, di dời các tài sản trên đất, gồm: Kệ bếp, bàn pha cà phê, sàn nước, các vật dụng trên đất khác, trừ căn nhà cây (mái che) và nhà vệ sinh giữ nguyên hiện trạng để giao đất tranh chấp cho bà T được quyền quản lý, sử dụng, đồng thời giao cho bà T được quyền sở hữu 01 căn nhà cây (mái che) và 01 nhà vệ sinh trên đất. Bà T trả cho anh P, chị Q tiền giá trị tài sản theo giá Hội đồng định giá tổng cộng số tiền 16.032.848 đồng và ghi nhận sự tự nguyện của bà T hỗ trợ chi phí di dời tài sản trên đất cho anh P, chị Q số tiền 5.000.000 đồng. Xét là có cơ sở. Bởi các lẽ như: Nguyên đơn bà T cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh đất tranh chấp là của cụ Nguyễn Tấn M và cụ Nguyễn Thị H2 cho ông Nguyễn Tấn H5 (chồng bà T) theo Văn tự cho đứt một căn phố lầu với đất thổ ngày 14/12/1972 và Tờ chiết cho đứt một căn phố lầu với đất thổ cư ngày 14/12/1972, còn phần đất cho ông Nguyễn Tấn D và vợ bà Trần Thị H6 là phần đất có nhà ở kích thước ngang 4,1m dài 19m (diện tích khoảng 77,9m^2), sau đó năm 1981 bà Nguyễn Kiêm H3 sử dụng đã kê khai và được cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 06/8/1993 thuộc thửa số 68, tờ bản đồ 1, diện tích 89m^2. Đất tranh chấp còn được ông T3 (con bà Kiêm H3, cha chị Q) thừa nhận thuộc QSD của bà T, nên đã thống nhất trả tiền thuê đất cho bà T mỗi tháng là 200.000 đồng thể hiện theo Biên bản hòa giải ngày 16/4/2004 của B, khi đó ông T3 có hứa khi nào bà T thông báo sẽ di dời tài sản trả đất. Mặt khác, vào ngày 20/02/1981 khi bà Nguyễn Kiêm H3 vào sử dụng phần đất của ông D được cụ M và cụ H2 cho thì có làm tờ cam kết với ông H5 về việc ở nhờ. Quá trình sử dụng đất thì bà T sử dụng đất tranh chấp làm lối đi vào phần đất có 03 căn nhà trệt phía trong mà cụ H2 và cụ M đã cho ông H5 và bà T. Ngoài ra, bà T là người thỏa thuận với chùa K2 về ranh giới QSD đất giữa chùa và đất thửa 340 (đất tranh chấp) theo Biên bản hòa giải ngày 30/11/2012 của B. Từ đó cho thấy đất tranh chấp thuộc QSD của bà T là có căn cứ.

Về tài sản trên đất: Khi vào sử dụng phần đất này thì ông T3 có xây dựng một căn nhà cây (mái che) trên toàn bộ diện tích phần đất tranh chấp, đồng thời sửa chữa nhà vệ sinh có sẵn để sử dụng (Nhà vệ sinh do Công an Tỉnh xây dựng khi mượn nhà sử dụng năm 1976), ngoài ra bị đơn còn đặt đường ống thoát nước sinh hoạt dưới lòng đất. Qua thẩm định cũng thể hiện nhà số I, đường T do anh P, chị Q đang sử dụng có 4 sinô (ô văng) xây dựng lấn qua phần đất tranh chấp. Do mục đích khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn di dời tài sản trên đất để sử dụng phần đất mặt làm lối đi, do đó nguyên đơn không yêu cầu di dời, tháo dỡ sinô và ống thoát nước nên Tòa án sơ thẩm đã ghi nhận, không xem xét giải quyết là phù hợp.

Đối với kháng cáo của bị đơn anh Phan Ngọc P, chị Nguyễn Thị Kim Q,

Hội đồng xét xử xét thấy là không có cơ sở, vì căn cứ tài liệu, chứng cứ theo hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa có căn cứ cho thấy gia đình anh P, chị Q chỉ sử dụng đất tranh chấp dưới hình thức ở nhờ, sau đó thuê của bà T để sử dụng vào mục đích kinh doanh giải khát (bán cà phê). Gia đình bà T sử dụng phần đất tranh chấp liên tục từ khi được cha mẹ cho đất năm 1972 cho tới nay, mục đích để làm lối đi từ đường T vào 03 căn nhà trệt phía sau của bà T, hiện nay bà T cũng đang sử dụng phần đất này làm lối đi, ngoài lối đi này thì gia đình bà T không còn lối đi nào khác thuận tiện hơn. Đây là lối đi ngắn nhất và thuận tiện nhất. Còn quá trình sử dụng đất tranh chấp của gia đình anh P, chị Q: Trước đây phần đất này do bà Kiêm H3, ông T3 sử dụng làm nơi pha chế bán cà phê và trả tiền thuê hàng tháng cho bà T, mỗi tháng 200.000 đồng. Sau khi ông T3 chết năm 2012 và bà Kiêm H3 chết năm 2019 thì anh P, chị Q tiếp tục sử dụng làm nơi pha chế bán cà phê nhưng không tiếp tục trả tiền thuê hàng tháng cho bà T. Đối với anh P, sau khi bà T được cấp QSD đất ngày 31/5/2021 đã có đơn khiếu nại UBND thành phố, tại công văn số: 15/UBND-TCD ngày 24/02/2023 của UBND thành phố S về việc trả lời đơn của anh Phan Ngọc P đã bác khiếu nại của anh P, trong quá trình giải quyết vụ án này anh P đều khẳng định không còn khiếu nại ở cơ quan nào khác mà đồng ý để Tòa án giải quyết tranh chấp. Ngoài ra, theo Văn tự cho đứt một căn phố lầu với đất thổ cư ngày 14/12/1972 mà cụ M cho ông D thì phần diện tích đất thể hiện ngang 4,1m x dài 19m = 77,90m^2 kèm bản vẽ khu đất, trong khi diện tích đất cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà K1 Hạnh ngày 06/8/1993 đối với thửa 68 có diện tích là 89m^2 là lớn hơn diện tích 77,90m^2, cho thấy đất tranh chấp mà UBND thành phố S cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà T là phù hợp.

[4] Tại phiên tòa ông Bùi Văn P1 đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Phan Ngọc P và anh Phan Ngọc P đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị Kim Q yêu cầu Tòa án phúc thẩm giải quyết chấp nhận kháng cáo của các bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận đất tranh chấp cho hộ gia đình bà Nguyễn Thị T và hộ gia đình bà Nguyễn Kiêm H3 (nay là hộ Phan Ngọc P và Nguyễn Thị Kim Q) quyền sử dụng chung. Đồng thời cung cấp Biên bản V/v giải quyết ranh giới đất Chùa K2-Phường 2 ngày 28/3/2013. Hội đồng xét xử xét thấy văn bản này chỉ thể hiện nội dung bà Kiêm H3 sẽ trả lại đất lấn chiếm của chùa K2 từ vách chùa ra 0,95m để C làm hàng rào bảo vệ mà không thể hiện đất tranh chấp là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Kiêm H3. Đồng thời, xét trình bày của ông Bùi Văn P1 và trình bày của anh Ngọc P là không có đủ căn cứ, đồng thời bị đơn cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có cơ sở như đã phân tích trên, nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Từ cơ sở trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn anh Phan Ngọc P, chị Nguyễn Thị Kim Q, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Đối với đề nghị của Kiểm sát viên và đề nghị của Luật sư tại phiên tòa như nêu trên. Hội đồng xét xử xét thấy là có cơ sở và phù hợp pháp luật, nên được chấp nhận.

[7] Về án phí: Do kháng cáo của bị đơn anh Phan Ngọc P và chị Nguyễn Thị Kim Q không được chấp nhận, nên anh P và chị Q phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật 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;

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh Phan Ngọc P và chị Nguyễn Thị Kim Q;

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 67/2023/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Anh Phan Ngọc P và chị Nguyễn Thị Kim Q phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà anh P và chị Q đã nộp là 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng), theo biên lai thu số 0003195 và số 0003196 ngày 02/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp. Hoàn trả lại cho anh P và chị Q 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

Trong trường hợp bản án, quyết định 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự 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*:**
- VKSND Tỉnh;
- Phòng GĐ-KT TAND Tỉnh;
- TAND thành phố Sa Đéc;
- Chi cục THADS TP. Sa Đéc;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS (Quang).

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

(Đã ký tên và đóng dấu)

Ngô Tấn Lợi