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

Bản án số: 535/2024/DS-PT
Ngày 09-9-2024
"V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; 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 ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thành Tôn.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Chí Dũng

Bà Kiều Kim Xuân

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Nguyệt Quỳnh Nhi là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Ngọc Quí - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08 tháng 7, ngày 23 tháng 7 và ngày 9 thánh 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 220/2024/TLPT-DS ngày 16/4/2024, về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2024/DS-ST ngày 29 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 393/2024/QĐ-PT ngày 11 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Trường S, sinh năm 1969;

Địa chỉ: Khóm S, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Lê Thị Hồng H, sinh năm 1971;

2.2. Bà Lê Thị H1, sinh năm 1968;

2.3. Ông Lê Hồng H2, sinh năm 1969;

2.4. Chị Lê Thị Hồng H3, sinh năm 1982;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị H1, ông Lê Hồng H2 và chị Lê Thị Hồng H3: Bà Lê Thị Hồng H, sinh năm 1971 (theo Văn bản ủy quyền ngày 25/8/2023);

Cùng địa chỉ: Khóm S, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Bích H4, sinh năm 1966 (người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị L, đã chết);

Địa chỉ: Khóm S, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

3.2. Ông Nguyễn Quốc H5, sinh năm 1967 (anh ruột chung hộ với ông S);

3.3. Bà Tôn Thị Diệu H6, sinh năm 1976 (vợ ông S);

3.4. Anh Nguyễn Trường H7, sinh năm 1996 (con ông S);

3.5. Anh Nguyễn Anh K, sinh năm 2001 (con ông S);

Cùng địa chỉ: khóm S, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

3.6. Ủy ban nhân dân thành phố H, tỉnh Đồng Tháp;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Tấn Đ, chức vụ: Chủ tịch;

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố H: Ông Nguyễn Văn H8, chức vụ: Phó Chủ tịch (theo Văn bản ủy quyền ngày 26/9/2023);

Cùng địa chỉ: Khóm A, Phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

(Ông Nguyễn Trường S, bà Lê Thị Hồng H, ông Nguyễn Trường H7 có mặt. Ông Nguyễn Văn H8 vắng mặt có lý do. Bà Nguyễn Thị Bích H4, ông

nguyễn Quốc H9, bà Tôn Thị Diệu H6, anh Nguyễn Anh K vắng mặt không có lý do)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 12/6/2023 và ông Nguyễn Trường S trình bày: Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông bà ông để lại cho cha ông tên Nguyễn Duy T (chết), sau đó để lại cho ông quản lý, sử dụng trên phần đất diện tích 616,3m^2, thuộc thửa số 200, tờ bản đồ số 12, do ông đứng tên quyền sử dụng đất vào năm 2015, đến năm 2022 thì được đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất tọa lạc tại khóm S, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

Vào năm 1995, bà Nguyễn Thị L (đã chết) là mẹ của bà Nguyễn Thị Bích H4, là bà con cô cậu với ông không có chỗ ở nên xin cha ông ở nhờ trên phần đất của ông ngang 4,5m x dài 11m với diện tích 49,5m^2 (do là bà con nên không làm giấy tờ). Đến năm 1998 bà Nguyễn Thị L âm thầm làm giấy tay bán cái nền nhà trên lại cho bà Huỳnh Thị T1 (bà T1 là mẹ của các bị đơn), khi ông phát hiện có báo chính quyền địa phương ngăn cản yêu cầu bà L trả tiền lại cho bà H (con bà T1), vụ việc được giải quyết xong nhưng sau đó bà L và bà H lén lút làm giấy tay mua bán tiếp ông không hay biết. Khoảng một thời gian sau nhà bị hư, bà H có hỏi ông sửa lại nhà, vì thấy bà H không có chỗ ở nên ông không nói gì và cho ở tạm, sau đó bà H tự ý nâng sàn nhà cho bằng mặt đường nên ông ngăn cản không cho, bà H năn nỉ ông cho sửa lại để không cho nước tràn vô nhà, lúc này ông không đồng ý nên bà H cho rằng đất này bà đã mua của bà Nguyễn Thị L, có làm giấy tay từ trước ông mới biết nên xảy ra tranh chấp.

Theo đơn khởi kiện ngày 12/6/2023, ông yêu cầu bà Lê Thị Hồng H, bà Lê Thị H1, ông Lê Hồng H2 và bà Lê Thị Hồng H3 phải dỡ nhà trả lại cho ông phần đất theo đo đạc thực tế là 66,6m^2, thuộc một phần thửa 94, tờ bản đồ số 17, đất do ông đứng tên quyền sử dụng, tọa lạc tại khóm S, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

Tuy nhiên, sau khi Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ, căn cứ vào Sơ đồ đo đạc ngày 16/8/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố H thể hiện tổng diện tích khu đo là 62,5m^2. Trong đó:

+ Vị trí 1 (mốc 1,2,3,4,1) diện tích 42,3m^2, (trong đó có căn nhà diện tích 40,6m^2) thuộc một phần thửa 94, tờ bản đồ số 17.

+ Vị trí 2 (mốc 3,4,5,6,3), diện tích 15,1m^2 (là phần đất trống do bị đơn xác định) thuộc một phần thửa số 94, tờ bản đồ số 17.

+ Vị trí 3 (mốc 5,6,7,8,5), diện tích 5,1m^2 (là phần đất trống do bị đơn xác định), thuộc một phần thửa số 213, tờ bản đồ số 17.

Nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Lê Thị Hồng H, bà Lê Thị H1, ông Lê Hồng H2 và bà Lê Thị Hồng H3 phải dỡ nhà trả lại cho ông phần đất theo đo đạc thực tế căn cứ vào Sơ đồ đo đạc ngày 16/8/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố H tại Vị trí 1 (mốc 1,2,3,4,1) diện tích 42,3m^2, (trong đó có căn nhà của bà H diện tích 40,6m^2) thuộc một phần thửa 94, tờ bản đồ số 17, đất do ông đứng tên quyền sử dụng.

Đối với phần đất tại Vị trí 2 (mốc 3,4,5,6,3), diện tích 15,1m^2 (là phần đất trống do bị đơn xác định) thuộc một phần thửa số 94, tờ bản đồ số 17 và tại Vị trí 3 (mốc 5,6,7,8,5), diện tích 5,1m^2 (là phần đất trống do bị đơn xác định), thuộc một phần thửa số 213, tờ bản đồ số 17, ông xác định là đất của ông nên ông không tranh chấp, việc bà H xác định là đất của bà thì ông không thống nhất.

Ông cam kết, hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 94, tờ bản đồ số 17 ông đang giữ, không có thế chấp cho tổ chức tín dụng hay cá nhân nào để vay vốn.

- Bị đơn bà Lê Thị Hồng H và bà H đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị H1, ông Lê Hồng H2 và chị Lê Thị Hồng H3 trình bày:

Nguồn gốc đất bà ở hiện nay là vào năm 1998, mẹ bà là Huỳnh Thị T1, sinh năm 1944 (chết) mua lại của bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1929 (chết) và con thừa kế là Nguyễn Thị Bích H4 sinh năm 1966, cùng cư ngụ ấp D, xã T, huyện H trước đây một nền nhà có diện tích ngang 4,5m, dài 16m tính từ chân lộ đến ngôi mộ sau hè. Bà có hứa với bà L khi cất nhà, bà sẽ cách xa ngôi mộ 2m trên đất có sẵn, căn nhà được cất bằng cây gỗ tạp và ngôi nhà ấy được bà sử dụng từ đó đến bây giờ. Khi bán đất, bà L có nói đất chưa có giấy tờ, sau này bà tự đi đăng ký quyền sử dụng đất, nếu ai có giấy tờ tranh chấp thì bà hoàn toàn chịu trách nhiệm. Đến năm 2011, bà đi kê khai đăng ký quyền sử dụng

đất, thì mới biết ông Nguyễn Trường S, sinh năm 1969 âm thầm, tự ý đứng tên trên nền đất của bà từ năm 2001, tức sau khi bà mua đất 03 năm. Bà đã gặp ông S nhiều lần động viên ông cắt thửa đất trả lại cho bà nhưng đến bây giờ ông S vẫn không thực hiện. Trong thời gian đó, mỗi lần bà sửa lại nhà ông S uy hiếp, làm khó làm dễ không cho bà cất trên phần đất còn lại, còn nói chừng nào bà có điều kiện gì với ông thì ông mới cho cất. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trường S về việc yêu cầu gia đình bà dỡ nhà, trả đất thì bà không đồng ý. Lý do là đất bà mua vào năm 1998, lúc đó có sẵn căn nhà bằng gỗ tạp của bà L bán lại cho bà. Đến năm 2001, ông S mới được cấp giấy, trong khi thời điểm đó bà đã có sẵn căn nhà. Về việc ông S tự ý, âm thầm đứng tên trên tài sản của bà làm ảnh hưởng đến tinh thần, kinh tế, cuộc sống của bà. Bà yêu cầu Tòa án xem xét hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S trả lại đất cho bà.

Ngoài ra, bị đơn bà Lê Thị Hồng H có yêu cầu phản tố nội dung như sau:

Bà Lê Thị Hồng H yêu cầu ông Nguyễn Trường S trả lại cho bà phần đất theo đo đạc thực tế tại Vị trí 2 (mốc 3,4,5,6,3), diện tích 15,1m^2 (là phần đất trống do bà xác định) thuộc một phần thửa số 94, tờ bản đồ số 17 và Vị trí 3 (mốc 5,6,7,8,5), diện tích 5,1m^2 (là phần đất trống do bà xác định), thuộc một phần thửa số 213, tờ bản đồ số 17, tổng cộng diện tích đất bà phản tố yêu cầu ông Nguyễn Trường S trả là 20,2m^2 và yêu cầu Tòa án công nhận toàn bộ quyền sử dụng đất trên cho bà, kể cả đất tại vị trí 1 là căn nhà của bà mà ông S tranh chấp.

Do đất bà mua và ở vào năm 1998, lúc đó có căn nhà gỗ trên đất. Đến năm 2001, ông Nguyễn Trường S đi đăng ký được cấp quyền sử dụng đất là đã có căn nhà của bà, cho nên bà yêu cầu Tòa án xem xét hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Trường S đối với các phần đất đang tranh chấp để cấp lại cho bà theo quy định. Ngoài ra, không yêu cầu gì thêm.

Đối với việc chuyển nhượng đất và nhà giữa gia đình bà và gia đình bà Nguyễn Thị Bích H4 đã xong, bà đã sử dụng nhà từ đó đến nay, giữa hai bên không còn nghĩa vụ gì cho nhau, nên bà khẳng định không yêu cầu gì đối với bà Nguyễn Thị Bích H4, nếu có phát sinh tranh chấp bà sẽ khởi kiện bằng vụ án khác. Do đó, bà đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Bích H4:* Là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị L đã được Tòa án triệu tập nhưng từ chối nhận văn bản tố tụng của Tòa án và cũng không có ý kiến trình bày gửi cho Tòa án.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Quốc H5, bà Tôn Thị Diệu H6, anh Nguyễn Trường H7, anh Nguyễn Anh K có đơn xin vắng mặt nhưng có ý kiến trình bày:* Tất cả đều thống nhất theo yêu cầu khởi kiện và trình bày của ông Nguyễn Trường S, không bổ sung hay yêu cầu gì thêm.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân thành phố H có đơn xin vắng mặt nhưng có ý kiến trình bày:* Qua kiểm tra. xem xét hồ sơ, tài liệu có liên quan đến vụ án, Ủy ban nhân dân thành phố H đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 05/2024/DS-ST ngày 29/02/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự, quyết định:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Trường S.

2/ Buộc các bị đơn bà Lê Thị Hồng H, bà Lê Thị H1, ông Lê Hồng H2 và chị Lê Thị Hồng H3 (do bà Lê Thị Hồng H đại diện theo ủy quyền) có nghĩa vụ trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Trường S diện tích 42,3m^2, tổng số tiền là 36.716.400 đồng (Ba mươi sáu triệu bảy trăm mười sáu nghìn bốn trăm đồng).

3/ Các bị đơn bà Lê Thị Hồng H, bà Lê Thị H1, ông Lê Hồng H2 và chị Lê Thị Hồng H3 (do bà Lê Thị Hồng H đại diện theo ủy quyền) được tiếp tục sử dụng phần đất tại Vị trí 1 (mốc 1,2,3,4,1) diện tích 42,3m^2 (trong đó có căn nhà của bà H diện tích 40,6m^2) thuộc một phần thửa 94, tờ bản đồ số 17, đất do ông Nguyễn Trường S đứng tên quyền sử dụng đất.

4/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Hồng H về việc yêu cầu ông Nguyễn Trường S trả lại cho bà phần đất theo đo đạc thực tế tại Vị trí 2 (mốc 3,4,5,6,3), diện tích 15,1m^2 (là phần đất trống) thuộc một phần thửa số 94, tờ bản đồ số 17 do ông Nguyễn Trường S đứng tên quyền sử dụng đất và Vị trí 3 (mốc 5,6,7,8,5), diện tích 5,1m^2 (là phần đất trống), thuộc một phần thửa số 213, tờ bản đồ số 17, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tổng cộng diện tích đất yêu cầu ông Nguyễn Trường S trả là 20,2m^2.

5/ Hộ ông Nguyễn Trường S được tiếp tục sử dụng phần đất theo đo đạc thực tế tại Vị trí 2 (mốc 3,4,5,6,3), diện tích 15,1m^2 (là phần đất trống) thuộc một phần thửa số 94, tờ bản đồ số 17 do hộ ông Nguyễn Trường S đang đứng tên quyền sử dụng đất và Vị trí 3 (mốc 5,6,7,8,5), diện tích 5,1m^2 (là phần đất trống), thuộc một phần thửa số 213, tờ bản đồ số 17 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

6/ Không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị Hồng H về việc yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Trường S đối với các phần đất đang tranh chấp để cấp lại cho bà.

(Kèm theo Sơ đồ đo đạc ngày 16/8/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố H).

7/ Các đương sự được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký để được điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

8/ Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí, án phí, quyền kháng cáo và thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12/3/2024, ông Nguyễn Trường S có đơn kháng cáo: Kháng cáo toàn bộ bản án, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự với lý do: Yêu cầu trả lại đất cho ông S và ông S đồng ý hỗ trợ khoản tiền di dời cho hộ bà H là 25.000.000 đồng. Ngày 22/3/2024, ông Nguyễn Trường S có đơn kháng cáo bổ sung yêu cầu: Đồng ý hỗ trợ khoản tiền di dời cho hộ bà H là 36.716.000 đồng để ông S được quản lý phần đất tranh chấp; yêu cầu định giá lại phần đất tranh chấp theo giá thị trường hiện nay, do Công ty thẩm định giá định giá, ông S sẽ chịu tất cả chi phí thẩm định và định giá theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Theo ông Nguyễn Trường S trình bày: Ông Nguyễn Trường S không yêu cầu định giá lại phần đất tranh chấp, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự, ông S yêu cầu trả lại đất cho ông S và ông S đồng ý hỗ trợ di dời nhà cho hộ bà H là 80.000.000 đồng, trường hợp bà H không đồng ý trả đất thì yêu cầu bà H trả lại cho ông S số tiền là 150.000.000 đồng. Căn cứ theo thông tin của người mua bán đất là ông Mai Văn D, ông Lương Văn M và biên nhận mua bán đất giữa bà Nguyễn Thị Kim H10 với ông Mai Văn D thì giá đất chuyển nhượng là 5.000.000 đồng/m^2.

Theo bà Lê Thị Hồng H trình bày: Bà H không đồng ý theo yêu cầu của ông S, bà H đồng ý theo Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự.

Theo anh Nguyễn Trường H7 trình bày: Thống nhất theo ý kiến và yêu cầu của ông Nguyễn Trường S.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến và đề nghị:

Về tố tụng: Thẩm phán, Thư ký đã thực hiện đúng các quy định Bộ luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm cho đến trước khi nghị án, Hội đồng xét xử đã tiến hành phiên tòa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự trong vụ án đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông S, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông S còn trong hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

Tòa án đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng các đương sự gồm: Bà Nguyễn Thị Bích H4, ông Nguyễn Quốc H5, bà Tôn Thị Diệu H6, anh Nguyễn

Anh K vắng mặt không có lý do; Ông Nguyễn Văn H8 vắng mặt có lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của ông S. Tại phiên tòa phúc thẩm ông S thay đổi yêu cầu kháng cáo, ông S xác định không yêu cầu định giá lại phần đất tranh chấp, ông S yêu cầu trả lại đất cho ông S và ông S đồng ý hỗ trợ di dời nhà cho hộ của bà H là 80.000.000 đồng, trường hợp bà H không đồng ý trả đất thì yêu cầu bà H trả lại cho ông S số tiền là 150.000.000 đồng.

Xét thấy:

Về nguồn gốc đất: Phần đất tranh chấp là của ông bà ông S để lại cho cha ông S tên Nguyễn Duy T (chết), sau đó để lại cho ông quản lý, sử dụng trên phần đất diện tích 616,3m^2, thuộc thửa số 200, tờ bản đồ số 12, do ông đứng tên quyền sử dụng đất vào năm 2015, đến năm 2022 thì được đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay. Hộ của bà Lê Thị Hồng H sử dụng đất tranh chấp là do mẹ bà H là bà Huỳnh Thị T1 mua lại của bà Nguyễn Thị L vào năm 1998, mua bằng giấy tay. Tuy nhiên, theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Trường S do Ủy ban nhân dân thành phố H cung cấp thể hiện nguồn gốc đất là do ông bà của ông S sử dụng từ năm 1989 (có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã T trước đây) sau đó để lại cho ông S sử dụng đến nay.

Xét yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trường S yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Lê Thị Hồng H, bà Lê Thị H1, ông Lê Hồng H2 và chị Lê Thị Hồng H3 phải dỡ nhà trả lại cho ông phần đất theo đo đạc thực tế căn cứ vào Sơ đồ đo đạc ngày 16/8/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H tại Vị trí 1 (mốc 1,2,3,4,1) diện tích 42,3m^2, (trong đó có căn nhà của bà H diện tích 40,6m^2) thuộc một phần thửa 94, tờ bản đồ số 17, đất do ông Nguyễn Trường S đứng tên quyền sử dụng đất. Hội đồng xét xử xét thấy:

Năm 1998, bà Huỳnh Thị T1 là mẹ ruột của bà Lê Thị Hồng H có làm giấy tay mua của bà Nguyễn Thị L (chết) và con là Nguyễn Thị Bích H4 một nền nhà ngang 4,5m x dài 16m tính từ chân đường, trên đất có căn nhà gỗ tạp hiện nay do bà H sử dụng. Bà H cho rằng, việc mua bán giữa hai bên thuộc dạng mua đứt bán đoạn đã giao nhận tiền và giao nhà cho nhau, không còn nghĩa vụ

nên bà H cam kết không yêu cầu gì đối với bà Nguyễn Thị Bích H4. Sau khi mua quá trình sử dụng, nhà hư phải sửa chữa lại thì bị hộ gia đình ông Nguyễn Trường S ngăn cản, điều này bà H thừa nhận *"Mỗi lần bà sửa lại nhà ông S uy hiếp, làm khó làm dễ không cho bà cất trên phần đất còn lại"*. Xét việc mua bán nền nhà và nhà giữa bà Huỳnh Thị T1 là mẹ ruột của bà Lê Thị Hồng H với bà Nguyễn Thị L (chết) và con là Nguyễn Thị Bích H4 là không hợp pháp, vì đất không phải của bà Nguyễn Thị L mà bà Nguyễn Thị L đang cất nhà ở nhờ trên phần đất của cha ông Nguyễn Trường S, sau này là ông Nguyễn Trường S. Quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị Bích H4 từ chối nhận các văn bản tố tụng của Tòa án và không có ý kiến cũng như không đến Tòa án. Bà H, ông S đều không tranh chấp hay yêu cầu gì đối với bà Nguyễn Thị Bích H4.

Ông S khởi kiện, ông S căn cứ vào nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất, năm 2001 hộ ông S được Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu, đến năm 2015 hộ ông S thực hiện thủ tục đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2022, hộ ông Nguyễn Trường S thực hiện thủ tục đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang hệ thống bản đồ chính quy, thuộc thửa đất số 94, tờ bản đồ số 17 mục đích sử dụng đất nuôi trồng thủy sản được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ ký cấp giấy. Bà Lê Thị Hồng H không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh đất là của bà.

Tuy nhiên, xét thấy hộ bà Lê Thị Hồng H là những người trực tiếp quản lý và sinh sống trong căn nhà này từ năm 1998 đến nay đã ổn định, lâu dài. Bà H xác định từ đó đến nay bà H chỉ có căn nhà trên phần đất này, không có đất nào khác cho nên xét việc ông S yêu cầu các bị đơn dỡ nhà trả đất sẽ gây ảnh hưởng đến cuộc sống của gia đình bà H. Vì vậy, Tòa án sơ thẩm buộc các bị đơn và bà Lê Thị Hồng H có nghĩa vụ trả giá trị đất lại cho ông S theo giá Hội đồng định giá đã định và ông S, bà H thống nhất là phù hợp. Ông S, bà H đã thống nhất diện tích đất 42,3m^2 với giá là 36.716.400 đồng (42,3m^2 x 868.000đ/m^2 = 36.716.400đ). Theo mức giá của Hội đồng định giá đã định.

Ông S kháng cáo yêu cầu trả lại đất cho ông S và ông S đồng ý hỗ trợ di dời nhà cho hộ bà H là 80.000.000 đồng, trường hợp bà H không đồng ý trả đất thì yêu cầu bà H trả lại cho ông S số tiền là 150.000.000 đồng. Nhưng ông S chỉ cung cấp được biên nhận mua bán đất của bà Nguyễn Thị Kim H10, không cung cấp được Hợp đồng chuyển nhượng đất và các tài liệu chứng cứ nào khác

để chứng minh cho yêu cầu của mình. Đồng thời, tại Tòa án cấp sơ thẩm ông S đã thống nhất với mức giá đất của Hội đồng định giá đã định. Ông S yêu cầu bà H trả lại cho ông S số tiền là 150.000.000 đồng nhưng ông S không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét chấp nhận.

Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm, bà H và bà H đại diện theo ủy quyền của các bị đơn xác định không đồng ý trả lại đất theo yêu cầu của ông S và thống nhất theo bản án sơ thẩm, đồng ý trả giá trị đất cho ông S với số tiền là 36.716.400 đồng.

Hội đồng xét xử xét yêu cầu kháng cáo của ông S là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Xét thấy đối với yêu cầu phản tố của bà H, bà H yêu cầu buộc ông S trả lại cho bà phần đất theo đo đạc thực tế tại Vị trí 2 (mốc 3,4,5,6,3), diện tích 15,1m^2 (là phần đất trống) thuộc một phần thửa số 94, tờ bản đồ số 17 do ông Nguyễn Trường S đứng tên quyền sử dụng đất và Vị trí 3 (mốc 5,6,7,8,5), diện tích 5,1m^2 (là phần đất trống), thuộc một phần thửa số 213, tờ bản đồ số 17 chưa được cấp quyền sử dụng đất. Tổng cộng diện tích đất bà H phản tố yêu cầu ông S trả cho bà H là 20,2m^2, yêu cầu Tòa án công nhận toàn bộ quyền sử dụng đất trên cho bà, kể cả đất tại vị trí 1 là căn nhà của bà mà ông S tranh chấp có diện tích 42,3m^2. Yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S đối với các phần đất đang tranh chấp để cấp lại cho bà theo quy định. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà H nhưng bà H không có kháng cáo.

[4] Xét thấy, nhà của hộ bà H đã có từ năm 1998, sử dụng trên 20 năm, hiện đã xây dựng lại nhà kiên cố năm 2019. Nhà có hiện trạng là Sàn gỗ, vách toln, mái toln sóng vuông, trần la phông. Nhà giáp đường công cộng là đường T. Nhà này đã có trước khi Quyết định số 22/2021/QĐ-UBND ngày 31/8/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ có hiệu lực, không thuộc phạm vi điều chỉnh của Quyết định số 22. Cho nên có đủ điều kiện để tách thửa theo quy định tại Điều 146 của Luật đất đai năm 2024.

[5] Xét lời trình bày người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Trường H7 thống nhất theo yêu cầu và trình bày của ông S, anh H7 không có yêu cầu độc lập trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[6] Xét lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, xét thấy ông S trình bày và yêu cầu là chưa phù hợp và không có căn cứ chấp nhận. Việc trình bày của bà H là phù hợp và có căn cứ chấp nhận.

[7] Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự không có yêu cầu thu thập và cung cấp tài liệu chứng cứ gì thêm nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[8] Xét việc trình bày và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là có căn cứ chấp nhận.

[9] Từ các căn cứ, nhận định và phân tích nêu trên, xét thấy án sơ thẩm xét xử là có căn cứ.

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

[11] Về chi phí tố tụng: Tổng cộng là 3.032.000 đồng, các bị đơn và bà Lê Thị Hồng H phải chịu. Số tiền này do ông Nguyễn Trường S đã tạm ứng và đã chi xong nên các bị đơn và bà Lê Thị Hồng H có nghĩa vụ nộp để trả lại cho ông Nguyễn Trường S theo quy định.

[12] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Trường S không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Do yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trường S được chấp nhận nên các bị đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Do yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Hồng H không được chấp nhận nên bà H phải chịu tiền án phí theo quy định.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của ông S không được chấp nhận nên ông S phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 1, Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng: Các Điều 26, Điều 38, Điều 91, Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 165, Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 100, Điều 101, Điều 166, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 146 Luật đất đai năm 2024;

Điều 26, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Trường S.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2024/DS-ST ngày 29 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp.

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trường S.

2/ Buộc các bị đơn là bà Lê Thị Hồng H, bà Lê Thị H1, ông Lê Hồng H2 và chị Lê Thị Hồng H3 (do bà Lê Thị Hồng H đại diện theo ủy quyền) có nghĩa vụ trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Trường S diện tích 42,3m^2, tổng số tiền là 36.716.400 đồng (Ba mươi sáu triệu bảy trăm mười sáu nghìn bốn trăm đồng).

3/ Các bị đơn bà Lê Thị Hồng H, bà Lê Thị H1, ông Lê Hồng H2 và chị Lê Thị Hồng H3 (do bà Lê Thị Hồng H đại diện theo ủy quyền) được tiếp tục sử dụng phần đất tại Vị trí 1 (mốc 1, 2, 3, 4, 1) diện tích 42,3m^2 (trong đó có căn nhà của bà H diện tích là 40,6m^2) thuộc một phần thửa 94, tờ bản đồ số 17, đất do ông Nguyễn Trường S đứng tên quyền sử dụng đất.

4/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Hồng H về việc yêu cầu ông Nguyễn Trường S trả lại cho bà phần đất theo đo đạc thực tế tại Vị trí 2 (mốc 3, 4, 5, 6, 3), diện tích 15,1m^2 (là phần đất trống) thuộc một phần thửa số 94, tờ bản đồ số 17 do ông Nguyễn Trường S đứng tên quyền sử dụng đất và Vị trí 3 (mốc 5, 6, 7, 8, 5), diện tích 5,1m^2 (là phần đất trống), thuộc một phần thửa số 213, tờ bản đồ số 17, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

5/ Không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị Hồng H về việc yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Trường S đối với các phần đất đang tranh chấp để cấp lại cho bà H.

6/ Hộ ông Nguyễn Trường S được tiếp tục sử dụng phần đất theo đo đạc thực tế tại Vị trí 2 (mốc 3, 4, 5, 6, 3), diện tích 15,1m^2 (là phần đất trống) thuộc một phần thửa số 94, tờ bản đồ số 17 do hộ ông Nguyễn Trường S đang đứng tên quyền sử dụng đất và Vị trí 3 (mốc 5, 6, 7, 8, 5), diện tích 5,1m^2 (là phần đất trống), thuộc một phần thửa số 213, tờ bản đồ số 17 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

(Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự và Sơ đồ đo đạc ngày 16/8/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H).

7/ Đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các bên đương sự theo quyết định của bản án và theo quy định của pháp luật.

8/ Các đương sự được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký để được điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

9/ Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

10/ Về chi phi tố tụng và án phí:

* Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tổng cộng là 3.032.000 đồng, các bị đơn là bà Lê Thị Hồng H bà Lê Thị H1, ông Lê Hồng H2 và chị Lê Thị Hồng H3 phải chịu. Số tiền này do ông Nguyễn Trường S đã tạm ứng và đã chi xong nên các bị đơn là bà Lê Thị Hồng H bà Lê Thị H1, ông Lê Hồng H2 và chị Lê Thị Hồng H3 có nghĩa vụ nộp để trả lại cho ông Nguyễn Trường S theo quy định.

* Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Trường S không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001130 ngày 28/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hồng Ngự.

Các bị đơn bà Lê Thị Hồng H, bà Lê Thị H1, ông Lê Hồng H2 và chị Lê Thị Hồng H3 phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 1.835.800 đồng (một triệu tám trăm ba mươi lăm nghìn tám trăm đồng).

Bà Lê Thị Hồng H phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 876.700 đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 438.000 đồng theo biên lai số 0001238 ngày 18/9/2023, bà Lê Thị Hồng H còn phải nộp tiếp số tiền là 438.700 đồng (bốn trăm ba mươi tám nghìn bảy trăm đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hồng Ngự.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Trường S phải chịu 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0005006 ngày 13/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hồng Ngự.

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

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, 7a, 7b 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.

Nơi nhận:
- TANDCC tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- Phòng KTNV-THA Tòa án Tỉnh;
- TAND thành phố Hồng Ngự;
- Chi cục THADS thành phố Hồng Ngự;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án (T).

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

(đã ký)

Lê Thành Tôn