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

Bản án số: 100/2024/DS-PT
Ngày 12 - 03 - 2024
"V/v tranh chấp quyền sử dụng đất"

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đinh Chí Tâm;

Các Thẩm phán: Ông Trần Phước Hội

Ông Sỹ Danh Đạt

- Thư ký phiên tòa: Ông Đinh Hoàng Nhân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp;

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Bà Vũ Thị Thu Hằng - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Trong ngày 12 tháng 3 năm 2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 448/2023/TLPT-DS ngày 30/11/2023, về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 55/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố Hồng Ngự bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 475/2023/QĐ-PT ngày 05 tháng 01 năm 2024, giữa:

Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Ngọc Sương, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Số 171, Hùng Vương, khóm An Thạnh A, phường An Lộc, thành phố Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo về quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Phan Duy Võ và Luật sư Phan Mỹ Linh là Luật sư của Công ty Luật TNHH MTV Thiện Lý thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Vĩnh Long.

Địa chỉ: Số 1/1, Lưu văn Liệt, phường 2, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

Bị đơn: Bà Mai Thị Cúc Nga, sinh năm 1965.

Địa chỉ: khóm An Thạnh A, phường An Lộc, thành phố Hồng Ngự, Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp: Bà Ngô Thị Kim Xuyến, sinh năm 1960

Địa chỉ: Số 33-35, đường Lê Văn Tám, tổ 34, khóm 3, phường 1, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phạm Công Văn, sinh năm 1935;

2. Ông Phạm Văn Lển, sinh năm 1956;

Cùng địa chỉ: khóm An Thạnh A, phường An Lộc, thành phố Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp.

3. Bà Phạm Thị Phước, sinh năm 1947;

Địa chỉ: Số 12, Lê Quốc Trinh, phường Phú Thọ Hòa, quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Phước Vĩnh (đã chết):

4. Bà Võ Thị Kết, sinh năm 1954;

Địa chỉ: khóm An Thạnh A, phường An Lộc, thành phố Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp.

5. Chị Phạm Vĩnh Khoa Phương, sinh năm 1977 (con bà Kết);

Địa chỉ: Số 25, Khu Bình Đăng, phường 7, quận 8, thành phố Hồ Chí Minh.

Chỗ ở hiện nay: Phòng số 202, chung cư số 52, đường 332 (đường lớn Phạm Hùng), phường 5, quận 8, thành phố Hồ Chí Minh.

6. Bà Nguyễn Thị Tuyết, sinh năm 1950;

Địa chỉ: Nhà không số, kế nhà số 8, đường Kinh 4, khu phố 4, phường Tân Tạo, quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh.

7. Ông Phạm Đức Dũng, sinh năm 1989 (con bà Nga)

8. Bà Nguyễn Thị Thuỳ Nhung, sinh năm 1989 (vợ ông Dũng)

Cùng địa chỉ: khóm An Thạnh A, phường An Lộc, thành phố Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp.

Người kháng cáo: Bà Phạm Thị Ngọc Sương và bà Mai Thị Cúc Nga là nguyên đơn và bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà Phạm Thị Ngọc Sương trình bày:

Nguồn gốc đất là cha bà ông Phạm Văn Hiểu có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ngày 08/01/1993. Diện tích đất là 12.638m^2 gồm diện tích 10.286m^2 đất thổ cư và 1.092m^2 đất ao và 1.260m^2 đất cây lâu năm. Đất tọa lạc cặp Quốc lộ 30 về hướng Tây. Vào ngày 28/01/2005, cha bà ông Phạm Văn Hiểu có lập tờ di chúc để lại tài sản cho chị em bà gồm Phạm Thị Phước, Phạm Văn Lển và Phạm Thị Ngọc Sương là những người nhận di sản thừa kế theo di chúc.

Đất tranh chấp vào năm 1984, ông Nguyễn Văn Mười (Mười Dược) là

chồng của bà Nguyễn Thị Tuyết công tác tại Phòng Thể dục thể thao huyện Hồng Ngự (cũ) có mua nền đất trống kế bên nhà của ông Nguyễn Văn Sang (ông Sang đang ở tạm trên đất của gia đình bà, kế bên nhà ông còn phần đất trống, ông bán phần đất đó cho ông Mười). Năm 1985 ông Mười đến dọn đất để xây nhà thì cha bà mới biết là ông Sang lấy đất nền nhà của gia đình bà bán cho ông Mười nên cha bà không đồng ý và ngăn cản không cho xây nhà. Ông Mười nói với cha bà là "vì không biết đất của ông đã mua của ông Sang". Sau đó ông Mười đến năn nỉ cha bà cho ông cất nhà ở tạm 02 năm vì ông lỡ mua và đã trả tiền xong, sau 02 năm ông sẽ di dời lên Chợ Mới ở, vì ông được Nhà nước cấp nền nhà ở Chợ Mới nhưng không đủ tiền xây nhà (lúc đó người dân tập trung về ở tại chợ Hồng Ngự mới). Cha bà đồng ý cho ông Mười cất nhà ở tạm trong 02 năm, chỉ nói miệng không làm giấy tờ và có sự chứng kiến của ông Nguyễn Văn Đời, ông Lê Anh Tuấn là cán bộ của xã An Bình A. Qua 02 năm cha bà có đến kêu ông Mười thực hiện lời hứa, di dời nhà trả đất cho cha bà, ông Mười tiếp tục năn nỉ là để ông sắp xếp sẽ di dời, ông hứa hẹn nhiều lần. Sau đó ông Mười mất, vợ ông là bà Nguyễn Thị Tuyết nhiều lần kêu bán nền nhà nhưng bị bà ngăn cản nên không bán được.

Năm 2007, bà Tuyết bán căn nhà lại cho bà Mai Thị Cúc Nga với số tiền 350.000.000 đồng theo Giấy bán nhà ngày 15/9/2007 do bà Tuyết, bà Nga và các con của bà Tuyết (Nguyễn Thị Xuân, Nguyễn Thị Bích, Nguyễn Văn Thạnh) cùng ký tên. Nhiều năm qua bà nhiều lần yêu cầu bà Nga trả đất cho bà nhưng bà Nga không đồng ý và nói đất này bà Nga mua của bà Tuyết rồi. Bà bức xúc làm đơn yêu cầu UBND phường An Lộc giải quyết tranh chấp. Ngày 26/10/2022, UBND phường An Lộc tiến hành hòa giải tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà với bà Mai Thị Cúc Nga. Tại buổi hòa giải, bà Nga cho rằng phần đất này bà đã mua của bà Nguyễn Thị Tuyết, lúc mua không biết được đất đang tranh chấp nên bà Nga không đồng ý trả đất lại cho bà. Do hai bên không thống nhất nên UBND phường lập biên bản hòa giải không thành.

Bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Mai Thị Cúc Nga phải di dời nhà và vật kiến trúc trên đất để trả lại cho bà phần đất diện tích theo đo đạc thực tế là 75,9m^2, thuộc thửa đất số 405, tờ bản đồ số 58, tọa lạc tại khóm An Thạnh A, phường An Lộc.

Tại biên bản hoà giải bà Sương cho rằng nếu bị đơn thống nhất trả phần diện tích đất tranh chấp theo đo đạc thực tế là 75,9m^2 với giá là 1.300.000.000 đồng thì bà tự nguyện nhận giá trị không yêu cầu và không tranh chấp gì phần đất này. Nhưng để Toà án xét xử thì bà yêu cầu bà Nga di dời nhà trả đất chứ không đồng ý nhận giá trị đất.

- Bị đơn bà Mai Thị Cúc Nga trình bày:

Vào ngày 15 tháng 9 năm 2007, bà có thoả thuận mua bán nhà và đất với bà Nguyễn Thị Tuyết, có làm giấy tay mua bán nhà và đất phần đất diện tích ngang 6m, dài 11m (chưa tính sân), thuộc thửa đất số 405, tờ bản đồ số 58, đất toạ lạc tại khóm An Thạnh A, phường An Lộc. Hai bên đã thoả thuận mua bán nhà và đất với số tiền 350.000.000 đồng, bà đã trả đủ số tiền theo thỏa thuận với bà Nguyễn Thị Tuyết. Tuy nhiên hai bên chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền

sử dụng đất theo quy định. Bà cũng chưa được làm thủ tục đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hiện tại, căn nhà và đất này bà toàn quyền quyết định không liên quan gì đến bà Nguyễn Thị Tuyết. Nếu bà Tuyết có yêu cầu hay tranh chấp gì với bà thì bà với bà Tuyết tự giải quyết với nhau chứ bà không có yêu cầu, không có tranh chấp gì với bà Tuyết trong vụ án này. Bà không di dời nhà và vật kiến trúc khỏi phần đất nói trên vì bà đã mua nhà và đất đó của bà Nguyễn Thị Tuyết, thời điểm mua bà không biết phần đất này là phần đất tranh chấp giữa bà Sương với bà Tuyết.

Việc vợ chồng của con bà là ông Phạm Đức Dũng, bà Nguyễn Thị Thuỳ Nhung đang ở trên phần đất tranh chấp để bán quần áo là bán giùm bà vì bà là người lớn tuổi, không đảm bảo cho việc mua bán. Hiện nay gia đình bà có nhà khác ở khóm An Thạnh B, phường An Lộc hiện vợ chồng bà đang ở. Khi bà mua đất của bà Tuyết thì bà Tuyết có đưa cho bà Giấy hẹn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất bà mua nên bà mới tin tưởng mua chứ bà không biết phần đất này có tranh chấp. Tại phiên hoà giải, bà tự nguyện thống nhất trả giá trị phần đất tranh chấp cho bà Sương là 800.000.000 đồng nhưng bà Sương không đồng ý thì nay bà không thoả thuận với bà Sương nữa mà đề nghị Toà án giải quyết theo quy định pháp luật là công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp trên cho gia đình bà.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tuyết trình bày:

Đối với phần đất đang tranh chấp giữa bà Sương với bà Nga thì trước đó bà mua lại của ông Ba Sang (không nhớ rõ họ tên, nay ông Ba Sang đã chết) nhưng mua năm nào thì bà không nhớ. Đến năm 2007 bà bán lại cho bà Mai Thị Cúc Nga với số tiền 350.000.000 đồng, bao gồm cả nhà (nhà gỗ tạp) và đất, diện tích 6m x 11m, chưa tính sân. Bà đã nhận đủ tiền và đã giao nhà và đất xong cho bà Nga nên bà không còn liên quan gì về quyền lợi và nghĩa vụ trong vụ án này. Bà không yêu cầu, không tranh chấp gì với bà Sương và bà Nga trong vụ án này. Nếu có ai trong vụ án này yêu cầu hay tranh chấp gì với bà thì bà cũng không thống nhất theo yêu cầu của họ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Đức Dũng trình bày:

Ông là con ruột của bà Mai Thị Cúc Nga, là chồng của bà Nguyễn Thị Thuỳ Nhung. Việc tranh chấp trong vụ án này là giữa bà Sương với mẹ ông. Tài sản đang tranh chấp là của mẹ ông đã mua xong của bà Tuyết, chứ không có liên quan gì đến ông nên ông không yêu cầu, không tranh chấp gì trong vụ án này.

Vợ chồng ông đang ở trên phần đất tranh chấp là để bán quần áo giùm cho mẹ ông. Ngoài chỗ ở này ra thì vợ chồng ông đang mướn chỗ ở khác là phần đất của ông Nguyễn Văn Hàm (giáp với phần đất đang tranh chấp) chứ vợ chồng ông không còn chỗ ở nào khác. Từ trước đến nay bà Sương không có tranh chấp gì với ông Sang hay ông Mười Dược, bà Tuyết vì người trực tiếp xâm phạm quyền lợi của bà Sương đầu tiên là ông Sang, ông Mười Dược, bà Tuyết chứ không phải là bà Nga. Hiện Uỷ ban nhân dân đã có Quyết định thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phạm Văn Hiếu nên phần đất tranh chấp

này không phải là của ông Hiếu. Do đó, bà Sương yêu cầu khởi kiện bà Nga là không có căn cứ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thuỳ Nhung trình bày:

Bà là vợ ông *Phạm Đức Dũng*. Bà thống nhất theo ý kiến của ông Dũng, bà không yêu cầu, không tranh chấp gì trong vụ án này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Công Văn:

Từ chối nhận văn bản, không có ý kiến vì cho rằng không liên quan.

- Người đại diện theo uỷ quyền của ông Phạm Văn Lển và bà Phạm Thị Phước là bà Phạm Thị Ngọc Sương trình bày:

Ông Lển và bà Phước thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu của bà Phạm Thị Ngọc Sương.

- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Phước Vĩnh là bà Phạm Vĩnh Khoa Phương trình bày:

Bà là con của ông Phạm Phước Vĩnh (đã chết), bà không có yêu cầu hay tranh chấp gì đối với vụ kiện này.

- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Phước Vĩnh là bà Võ Thị Kết trình bày:

Bà là vợ của ông Phạm Phước Vĩnh (đã chết), bà không có yêu cầu hay tranh chấp gì trong vụ án này.

Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự quyết định:

- Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 227, Điều 228, Điều 235, Điều 271 và Điều 273 và Điều 275 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 100, Điều 101, Điều 166 và Điều 203 Luật Đất đai.

- Điều 166, Điều 288 Bộ luật Dân sự;

- Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Ngọc Sương.

Buộc bà Mai Thị Cúc Nga, ông Phạm Đức Dũng và bà Nguyễn Thị Thuỳ Nhung liên đới trả giá trị quyền sử dụng đất diện tích 75,9m^2 thuộc thửa 405, tờ bản đồ số 58, tọa lạc tại khóm An Thạnh A, phường An Lộc, thành phố Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp (đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) cho bà Phạm Thị Ngọc Sương, bà Phạm Thị Phước và ông Phạm Văn Lển là 910.800.000 đồng.

Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 75,9m^2 thuộc thửa 405, tờ bản đồ số 58, tọa lạc tại khóm An Thạnh A, phường An Lộc, thành phố Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp (đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) cho bà Mai Thị Cúc Nga, ông Phạm Đức Dũng và bà Nguyễn Thị Thuỳ Nhung. Có tứ cận cụ thể như sau:

- Hướng Đông giáp đường Hùng Vương, tính từ mốc 2 đến mốc 3, cạnh 5,75 mét.

- Hướng Tây giáp đất bà Phạm Thị Sương, tính từ mốc 1 đến mốc 4, cạnh 5,34 mét.

- Hướng Nam giáp ông Nguyễn Văn Hàm, tính từ mốc 3 đến mốc 6, cạnh 5,50 mét; tính từ mốc 6 đến mốc 4, cạnh 8,05 mét.

- Hướng Bắc giáp ông Nguyễn Thanh Tuấn, tính từ mốc 2 đến mốc 5, cạnh 5,50 mét; tính từ mốc 5 đến mốc 1, cạnh 8,37 mét.

(Kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/12/2022 và sơ đồ bổ sung hiện trạng đất tranh chấp ngày 28/9/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hồng Ngự).

Các đương sự có quyền đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Các đương sự không yêu cầu, không tranh chấp với bà Nguyễn Thị Tuyết trong vụ án này nên không xem xét, giải quyết.

Các đương sự không yêu cầu, không tranh chấp gì về căn nhà, vật kiến trúc, các vật dụng khác trong vụ án này nên không xem xét, giải quyết.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp Cơ quan Thi hành án có quyền chủ động ra Quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Mai Thị Cúc Nga, ông Phạm Đức Dũng và bà Nguyễn Thị Thuỳ Nhung phải liên đới chịu 39.300.000 đồng tiền án phí dân sự theo quy định pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Mai Thị Cúc Nga, ông Phạm Đức Dũng và bà Nguyễn Thị Thuỳ Nhung phải liên đới chịu 3.132.000 đồng tiền chi phí tố tụng để trả lại cho Phạm Thị Ngọc Sương đã tạm ứng trước và đã chi xong. Phần còn dư ra 368.000 đồng bà Phạm Thị Ngọc Sương được nhận lại và đã nhận lại xong.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự. Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Phạm Thị Ngọc Sương và bà Mai Thị Cúc Nga kháng cáo.

Bà Sương kháng cáo yêu cầu: Buộc hộ bà Mai Thị Cúc Nga di dời nhà và toàn bộ tài sản khác trả lại cho bà Sương diện tích đất 75,9m^2, thuộc thửa 405, tờ bản đồ số 58, đất tọa lạc tại khóm An Thạnh A, phường An Lộc, thành phố

Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp; công nhận quyền sử dụng đất diện tích 75,9m^2, thuộc thửa 405, tờ bản đồ số 58, đất tọa lạc tại khóm An Thạnh A, phường An Lộc, thành phố Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp cho bà Sương.

Bà Nga kháng cáo yêu cầu hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm vì buộc bà trả giá trị phần đất tranh chấp 12.000.000 đồng/m^2 là hoàn toàn bất lợi cho bà. Bà đồng ý Tòa án cấp sơ thẩm tuyên công nhận quyền sử dụng đất diện tích 75,9m^2, thuộc thửa 405, tờ bản đồ số 58, đất tọa lạc tại khóm An Thạnh A, phường An Lộc cho bà Mai Thị Cúc Nga, ông Phạm Đức Dũng và bà Nguyễn Thị Thùy Nhung.

Tại phiên tòa phúc thẩm có mặt bà Sương, luật sư Võ, luật sư Linh, bà Xuyến, anh Dũng, chị Nhung. Các đương sự có mặt và khẳng định đã xuất trình thêm đầy đủ chứng cứ cho Tòa án giải quyết vụ án và không có khiếu nại yêu cầu gì thành phần những người tham gia tố tụng.

Bà Sương trình bày: Yêu cầu bà Nga, anh Dũng, chị Nhung trả lại đất. Đất không có liên quan gì đến anh Dũng, chị Nhung, về số tiền chuyển nhượng đất của bà Nga; anh Dũng, chị Nhung chỉ là người sử dụng đất giúp bà Nga. Bà Nga đã có đất để sử dụng, phần đất này chỉ sử dụng để kinh doanh. Bà Sương không có chỗ ở nào khác, bà Sương không đồng ý công nhận đất cho bà Nga và các con nên đề nghị sửa bản án sơ thẩm, bà Sương yêu cầu trả quyền sử dụng đất, không nhận giá trị đất.

Luật sư Võ trình bày: Căn cứ yêu cầu khởi kiện, nhu cầu sử dụng đất của bà Sương nên đề nghị sửa bản án sơ thẩm, bà Nga đã sử dụng được lợi rất nhiều từ đất qua việc kinh doanh.

Luật sư Linh trình bày: Bà Sương thay đổi yêu cầu kháng cáo là trả đất, bà Sương sẽ trả giá trị nhà là 34.000.000 đồng cho bà Nga, không yêu cầu bà Nga trả giá trị đất. Ngoài ra, căn cứ về nguồn gốc đất theo nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm, việc chiếm hữu đất của bà Nga không có căn cứ pháp luật, bà Nga đã có chỗ ở khác, bà Sương đã có ngăn cản bà Nga trong việc sử dụng đất, sửa chữa nhà theo quy định tại Điều 165 Bộ luật dân sự. Việc Tòa án cấp sơ thẩm công nhận quyền sử dụng đất cho bà Mai Thị Cúc Nga, ông Phạm Đức Dũng và bà Nguyễn Thị Thuỳ Nhung là vượt quá yêu cầu sử dụng chỗ ở của ông Dũng, bà Nhung.

Bà Xuyến trình bày: Bà Nga nhận chuyển nhượng đất của bà Tuyết từ năm 2007, còn sử dụng đất từ năm 1982. Bà Nga không khởi kiện bà Tuyết do đã có giấy viết tay, có giấy biên nhận hồ sơ cấp giấy đất. Bà Nga đã sử dụng đất từ năm 2007 như các hộ khác nên đề nghị công nhận đất cho bà Nga. Bà Nga khi nhận chuyển nhượng đất thì sau này mới biết đất từ ông Sang. Về diện tích đất thì thống nhất theo biên bản thẩm định của Tòa án thành phố Hồng Ngự. Bà Nga sẽ tranh chấp với bà Tuyết trong vụ án khác nếu có phát sinh tranh chấp. Bà Nga, anh Dũng, chị Nhung đồng ý liên đới trả giá trị đất cho bà Sương và đăng ký quyền sử dụng đất cho bà Nga, anh Dũng, chị Nhung cùng đứng tên quyền sử dụng đất. Về giá trị đất thì đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại vì theo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp thì giá đất chỉ có 3.000.000 đồng/m^2.

Anh Dũng, chị Nhung trình bày: Thống nhất ý kiến của bà Nga cùng liên đới trả tiền cho bà Sương để cùng được đứng tên sở hữu quyền sử dụng đất vì cũng đang có nhu cầu sử dụng đất.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử đúng theo quy định của pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng có mặt thực hiện đúng theo quy định về quyền và nghĩa vụ đương sự. Về nội dung giải quyết vụ án đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị Ngọc Sương và bị đơn bà Mai Thị Cúc Nga, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Các đương sự thống nhất không có khiếu nại gì về thành phần những người tham gia tố tụng hay có yêu cầu gì khác.

[2] Về nội dung tranh chấp theo yêu cầu khởi kiện bà Phạm Thị Ngọc Sương yêu cầu bà Mai Thị Cúc Nga, ông Phạm Đức Dũng và bà Nguyễn Thị Thùy Nhung phải di dời nhà và vật kiến trúc trên đất để trả lại cho bà diện tích đất theo đo đạc thực tế 75,9m^2 thuộc thửa đất số 405, tờ bản đồ số 58, tọa lạc tại khóm An Thạnh A, phường An Lộc, thành phố Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp.

Tòa án cấp sơ thẩm qua thu thập chứng cứ và diễn biến phiên tòa xét:

- Phần đất tranh chấp diện tích 75,9m^2 thuộc một phần thửa 405, tờ bản đồ số 58, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo sổ mục kê thửa đất số 405 chưa có tên chủ sử dụng đất.

Tại phần đất tranh chấp người dân được kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất này nằm trong phạm vi quy hoạch thực hiện dự án Chỉnh trang đô thị khu 2, khóm An Thạnh A, phường An Lộc. Tuyến đường từ cầu Hồng Ngự đến cầu Mười Xình lộ giới: 26m (chỉ giới xây dựng tình từ tim đường ra 13m). Trên phần đất tranh chấp có căn nhà gỗ tạp, diện tích 66,8m^2 của bà Mai Thị Cúc Nga đang quản lý, anh Phạm Đức Dũng và chị Nguyễn Thị Thùy Nhung đang sử dụng để mua bán quần áo.

- Về nguồn gốc đất tranh chấp được xác định là của ông Phạm Văn Gia qua đời để lại cho ông Phạm Văn Hiếu, ông Hiếu kê khai, đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08/01/1993. Do chuyển đổi hồ sơ và bản đồ địa chính nên ngày 07/10/2000 Ủy ban nhân dân huyện Hồng Ngự có Quyết định số 16/QĐ.UB hủy bỏ tất cả các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà phía sau số vào sổ có ký tự A1 do Ủy ban nhân dân huyện Hồng Ngự ký từ ngày 06/01/2000 về trước, cấp cho chủ sử dụng đất tại xã An Bình A, trong đó có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Phạm Văn Hiếu.

- Quá trình sử dụng đất tranh chấp: Vào năm 1984, ông Nguyễn Văn Mười (Mười Dược) là chồng của bà Nguyễn Thị Tuyết có mua nền đất trống kế bên nhà của ông Nguyễn Văn Sang (ông Sang đang ở tạm trên đất của ông Hiếu, kế bên nhà ông Sang còn phần đất trống, ông Sang đem bán phần đất trống này cho

ông Nguyễn Văn Mười luôn). Vào năm 1985, ông Mười đến dọn đất để xây nhà thì gia đình bà Sương không đồng ý và ngăn cản, khiếu nại trong nhiều năm. Việc này có xác nhận của bà Nguyễn Tuyết Nhung, bà Nguyễn Thị Lệ, bà Nguyễn Thị Thơ, ông Nguyễn Quang Bình, ông Lê Anh Tuấn trước đó là Ủy viên thư ký UBND xã An Bình A, huyện Hồng Ngự và ông Nguyễn Văn Đời trước đó là Phó Chủ tịch xã An Bình A, xác định ông Nguyễn Văn Mười đang công tác tại Phòng thể dục thể thao huyện Hồng Ngự có mua của ông Nguyễn Văn Sang nền đất kế bên nhà ông Sang, ông Hiểu không đồng ý nên nhiều lần gửi đơn đến xã đòi lại nền đất, qua hòa giải động viên nhiều lần thì ông Mười xin ông Hiểu ở tạm 02 năm sẽ dời đi vì ông Mười lở trả tiền cho ông Sang rồi. Ông Mười có năn nỉ và hứa với ông Hiểu có sự chứng kiến của hai ông.

Sau đó, ông Mười chết vào ngày 15/9/2007, bà Nguyễn Thị Tuyết bán căn nhà và đất ngang 6m, dài 11m (chưa tính sân) lại cho bà Mai Thị Cúc Nga với số tiền 350.000.000 đồng.

- Trong quá trình giải quyết vụ án bà Nga cũng thừa nhận đã thỏa thuận mua bán nhà và đất với bà Tuyết với số tiền 350.000.000 đồng, bà đã trả đủ số tiền theo thỏa thuận với bà Nguyễn Thị Tuyết. Tuy nhiên hai bên chưa làm thủ tục đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà cũng chưa dược làm thủ tục đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Nga xác định lúc mua đất của bà Tuyết bà không biết đất này có tranh chấp vì bà Tuyết có đưa cho bà phiếu hẹn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại phường. Tại biên bản hòa giải, bà Nga tự nguyện thống nhất trả giá trị phần đất tranh chấp cho bà Sương là 800.000.000 đồng, chứ không thống nhất trả giá trị phần đất tranh chấp là 1.3000.000.000 đồng, cũng không thống nhất di dời nhà và trả đất theo yêu cầu của bà Phạm Thị Ngọc Sương.

- Đối với bà Tuyết cũng xác định là có bán đất cho bà Nga với diện tích và số tiền nêu trên. Phần đất này trước đó gia đình bà mua lại của ông Sang, hiện ông Sang đã chết. Việc mua bán đất giữa bà và bà Nga đã xong nên bà không có yêu cầu, không có tranh chấp gì trong vụ án này. Bà Sương và bà Nga cũng không yêu cầu, không tranh chấp gì với bà Tuyết trong vụ án này nên không xem xét.

- Xét theo sơ đồ đo đạc thì Cơ quan có thẩm quyền đã trừ phạm vi công trình Quốc lộ 30 theo mốc giới cấp giấy chứng nhận là từ tim đường vô 7,5m. Nhưng theo văn bản cung cấp thông tin của UBND thành phố Hồng Ngự thì tuyến đường từ cầu Hồng Ngự đến cầu Mười Xình lộ giới: 26m (chỉ giới xây dựng tính từ tim đường ra 13m). Như vậy phần đất đang tranh chấp có một phần nằm trong hành lang an toàn giao thông đường bộ là ngang 5,75m x dài 5,5m. Nhưng phần đất này theo chủ trương vẫn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người dân nếu đủ điều kiện theo quy định pháp luật đất đai. Nên vẫn được xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

Như vậy, xác định nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Phạm Văn Hiểu cha của bà Sương nên việc bà Phạm Thị Ngọc Sương và các anh chị em của bà Sương được quyền yêu cầu đòi lại đất của ông Phạm Văn Hiểu là hoàn toàn phù hợp với quy định pháp luật. Nhưng xét thấy người trực tiếp làm ảnh hưởng

quyền lợi cho gia đình bà Sương lúc đầu là ông Sang, ông Sang bán đất cho vợ chồng ông Mười Được, bà Tuyết nhưng bà Sương không yêu cầu không tranh chấp gì với bà Tuyết mà yêu cầu người trực tiếp sử dụng đất là bà Nga, ông Dũng và bà Thùy Nhung. Thời điểm bà Nga mua đất của bà Tuyết thì bà Nga không biết phần đất này là phần đất đang tranh chấp vì bà Tuyết có giao cho bà Nga giấy hẹn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đang tranh chấp. Bà Nga đã đồng ý mua đất và đã trả cho bà Tuyết số tiền 350.000.000 đồng nhưng bà Nga không có yêu cầu không có tranh chấp gì với bà Tuyết trong vụ án này. Xét thấy các bên giao dịch với nhau qua nhiều người khi chưa biết rõ ai là chủ sở hữu tài sản này nhưng đã đồng ý trả giá trị tài sản cho người trực tiếp bán tài sản này cho mình mà lại không yêu cầu, không tranh chấp gì trong vụ án này là họ đã bị thiệt thòi một phần về giá trị tài sản đang tranh chấp. Mặc dù bà Nga hiện có nhà khác trên địa bàn thành phố Hồng Ngự tại thửa đất số 92, tờ bản đồ 11, tại khóm An Thạnh B, phường An Lộc, thành phố Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp do bà Nga đứng tên nhưng hiện nay con bà Nga là ông Phạm Đức Dũng và bà Nguyễn Thị Thùy Nhung là người trực tiếp sử dụng phần đất tranh chấp này để mua bán quần áo chứ không phải là bà Nga. Đồng thời, ngoài phần đất đang tranh chấp ra thì vợ chồng ông Dũng, bà Nhung đang thuê phần đất khác để ở chứ không còn chỗ ở khác. Trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự đã có nhã ý thỏa thuận giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp với nhau. Do đó, xét thấy: Buộc bà Nga, ông Dũng và bà Nhung trả giá trị đất cho bà Phạm Thị Ngọc Sương, bà Phạm Thị Phước và ông Phạm Văn Lển. Công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tranh chấp nói trên cho bà Nga, ông Dũng và bà Nhung là hoàn toàn phù hợp với quy định pháp luật.

- Xét việc bà Sương yêu cầu áp dụng giá theo chứng thư thẩm định giá là không phù hợp, bởi lẽ chứng thư thẩm định giá là để áp dụng cho đất tranh chấp ở vị trí khác chứ không phải là giá áp dụng cho vị trí đất tranh chấp trong vụ án này. Trong vụ án khác mà bà Sương yêu cầu thì tại cấp phúc thẩm cũng không thống nhất áp dụng giá đất theo chứng thư thẩm định giá mà bà Sương yêu cầu. Do đó, áp dụng giá trị đất tranh chấp trong vụ án này là theo giá của Hội đồng định giá là 12.000.000 đồng/m^2 là hoàn toàn phù hợp với quy định pháp luật.

Như vậy, tổng giá trị đất bà Nga, ông Dũng và bà Nhung phải trả cho bà Sương, ông Phước và ông Lển là 12.000.000 đồng/m^2 x 75,9m^2 = 910.800.000 đồng là hoàn toàn phù hợp với quy định pháp luật.

[3] Các đương sự không yêu cầu, không tranh chấp với bà Nguyễn Thị Tuyết trong vụ án này nên không xem xét, giải quyết vụ án.

[4] Các đương sự không yêu cầu, không tranh chấp gì về căn nhà, vật kiến trúc, các vật dụng khác trong vụ án này nên không xem xét, giải quyết.

[5] Đồng thời căn cứ vào đây để quyết định về án phí; chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm bà Nga, bà Sương kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm. Tại phiên tòa bà Sương thay đổi yêu cầu kháng cáo là chỉ yêu cầu bà Nga trả đất vì bà có yêu cầu sử dụng đất. Bà Nga, ông Dũng và bà Nhung thống

nhất trả giá trị đất cho bà Sương và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, về giá trị đất yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét theo quy định pháp luật. Các đương sự không cung cấp chứng cứ gì chứng minh yêu cầu kháng cáo của mình.

[6] Qua các chứng cứ có trong hồ sơ và thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm thì yêu cầu kháng cáo của bà Sương, bà Nga ngoài những nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm thì bà Sương, bà Nga không cung cấp chứng cứ gì chứng minh yêu cầu kháng cáo của mình.

[7] Hội đồng xét xử phúc thẩm còn xét thấy: Qua ý kiến tranh luận tại phiên tòa đối với giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp bà Sương rút yêu cầu, chỉ yêu cầu bà Nga trả đất để được sử dụng, bà Nga kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ gì mới về giá đất. Xét giá đất đã được Hội đồng định giá định giá đất vào tháng 08/2023 là đúng quy định pháp luật, không có khiếu nại, chứng cứ gì khác nên không xem xét yêu cầu của bà Nga. Bà Nga thừa nhận khi nhận chuyển nhượng đất từ bà Tuyết thì không biết nguồn gốc đất và quyền sử dụng đất. Đối với bà Sương cho rằng có yêu cầu sử dụng chỗ ở nên yêu cầu trả đất nhưng bà Sương đã có chỗ ở với ông Lển và đã có tiền bồi hoàn đất nên không chấp nhận yêu cầu của bà Sương.

Tại phiên tòa sơ thẩm chấp nhận cho bà Nga, ông Dũng và bà Nhung trả giá trị đất và đăng ký quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa phúc thẩm thì bà Nga, ông Dũng và bà Nhung đồng ý với quyết định này nên công nhận cho hộ bà Nga, buộc bà Nga, ông Dũng và bà Nhung trả cho bà Sương 910.800.000 đồng đăng ký quyền sử dụng đất. Do đó nên quyết định giữ nguyên bản án sơ thẩm nhưng điều chỉnh ghi lại cách tuyên nghĩa vụ chậm thi hành án theo hướng dẫn quy định pháp luật để thuận tiện việc thi hành án.

Từ các phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định giữu nguyên bản án sơ thẩm. Chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát. Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm nên bà Nga, bà Sương phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Do bà Sương là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- *Không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị Ngọc Sương, bà Mai Thị Cúc Nga.*

- *Giữ nguyên bản án sơ thẩm.*

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Ngọc Sương.

Buộc bà Mai Thị Cúc Nga, ông Phạm Đức Dũng và bà Nguyễn Thị Thuỳ Nhung liên đới trả giá trị quyền sử dụng đất diện tích 75,9m^2 thuộc thửa 405, tờ bản đồ số 58, tọa lạc tại khóm An Thạnh A, phường An Lộc, thành phố Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp (đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) cho bà Phạm Thị Ngọc Sương, bà Phạm Thị Phước và ông Phạm Văn Lển là 910.800.000 đồng (Chín năm mười triệu tám trăm nghìn đồng).

Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 75,9m^2 thuộc thửa 405, tờ bản đồ số 58, tọa lạc tại khóm An Thạnh A, phường An Lộc, thành phố Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp (đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) cho bà Mai Thị Cúc Nga, ông Phạm Đức Dũng và bà Nguyễn Thị Thuỳ Nhung. Có tứ cận cụ thể như sau:

- Hướng Đông giáp đường Hùng Vương, tính từ mốc 2 đến mốc 3, cạnh 5,75 mét.

- Hướng Tây giáp đất bà Phạm Thị Sương, tính từ mốc 1 đến mốc 4, cạnh 5,34 mét.

- Hướng Nam giáp ông Nguyễn Văn Hàm, tính từ mốc 3 đến mốc 6, cạnh 5,50 mét; tính từ mốc 6 đến mốc 4, cạnh 8,05 mét.

- Hướng Bắc giáp ông Nguyễn Thanh Tuấn, tính từ mốc 2 đến mốc 5, cạnh 5,50 mét; tính từ mốc 5 đến mốc 1, cạnh 8,37 mét.

(Kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/12/2022 và sơ đồ bổ sung hiện trạng đất tranh chấp ngày 28/9/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hồng Ngự).

Các đương sự có quyền đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Các đương sự không yêu cầu tranh chấp với bà Nguyễn Thị Tuyết trong vụ án này nên không xem xét, giải quyết.

Các đương sự không yêu cầu tranh chấp gì về căn nhà, vật kiến trúc, các vật dụng khác trong vụ án này nên không xem xét, giải quyết.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp Cơ quan Thi hành án có quyền chủ động ra Quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Mai Thị Cúc Nga, ông Phạm Đức Dũng và bà Nguyễn Thị Thuỳ Nhung phải liên đới chịu 39.300.000đồng tiền án phí dân sự theo quy định pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Mai Thị Cúc Nga, ông Phạm Đức Dũng và bà Nguyễn Thị Thuỳ Nhung phải liên đới chịu 3.132.000đồng tiền chi phí tố tụng để trả lại cho Phạm Thị Ngọc Sương đã tạm ứng trước và đã chi xong. Phần còn dư ra 368.000đồng bà Phạm Thị Ngọc Sương được nhận lại và đã nhận lại xong.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Phạm Thị Ngọc Sương được miễn án phí dân sự phúc thẩm do là người cao tuổi.

- Bà Mai Thị Cúc Nga phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0000498 ngày 12/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp

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, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- Phòng KTNV và THA TAT;
- Viện kiểm sát tỉnh Đồng Tháp;
- TAND thành phố Hồng Ngự;
- Chi cục THADS thành phố Hồng Ngự;
- Lưu VP, HSVA.

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

Đinh Chí Tâm