

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 239/2022/DS-PT

Ngày: 12/9/2022

V/v tranh chấp “Đòi quyền sử
dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Mai Hoàng Khải;**

Các Thẩm phán: Ông **Lê Thanh Vân;**

Ông **Võ Ngọc Giàu.**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Diễm Nhi** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

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

Ngày 12 tháng 9 năm 2022, tại Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 166/2022/TLPT-DS ngày 27 tháng 7 năm 2022 về việc tranh chấp “Đòi quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 34/2022/DSST ngày 29 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 210/2022/QĐ-PT ngày 05 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Lê Thị Mỹ Ch**, sinh năm 1973; (Có mặt)

Địa chỉ: số x, phường y, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện ủy quyền của bà Ch: Phạm Ngọc D, sinh năm 1972; (Có mặt)

Địa chỉ: số a, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Theo giấy ủy quyền được công chứng số 9329 ngày 07/11/2020 (Bút lục số 13)

2. Bị đơn:

2.1 Lê Văn V, sinh năm 1960; (Có mặt)

2.2 Phan Thị Tuyết V, sinh năm 1968; (Có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp T, xã S, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Phan Thị Tuyết V là bà Nguyễn Thị Thanh Tr – Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm Trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Tiền Giang. (Có mặt)

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

3.1 Dương Thị Th, sinh năm 1946 (đã chết 05/9/2021);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Dương Thị Th:

Lê Văn T sinh năm 1936 và **Dương Thanh H** sinh năm 1978;

Cùng địa chỉ: số x, phường 4, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

3.2 **Lê Văn T**, sinh năm 1936; (Vắng mặt)

3.3 **Dương Thanh H**, sinh năm 1978; (xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: số x, phường y, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

3.4 **Phan Thiện Đ**, sinh năm 2006;

3.5 **Phan Thụy Như Y**, sinh năm 2008;

3.6 **Lê Thụy Cát T**, sinh năm 2011.

Đại diện theo pháp luật cho Đức, Ý, Tường là: **Lê Văn V**, sinh năm 1960 và **Phan Thị Tuyết V**, sinh năm 1968; (Có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp T, xã S, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

4. *Người làm chứng:* Bà **Trần Ái V**, sinh năm 1944. (Có mặt)

Địa chỉ: Số m, Phường n, thành phố M, tỉnh Tiền Giang

5. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn **Lê Thị Mỹ Ch**; bị đơn **Lê Văn V**, **Phan Thị Tuyết V**; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan **Lê Văn T**.

6. *Người kháng nghị:* **Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang**.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm,

* Theo đơn khởi kiện ngày 02/11/2020 và các lời trình bày tại Tòa, đại diện ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Ngọc D trình bày:

Vào ngày 09/02/2017, bà Lê Thị Mỹ Ch có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lê Văn T và bà Dương Thị Th. Phần đất bà Ch nhận chuyển nhượng thuộc thửa số 34, tờ bản đồ số 37 có diện tích 128,6 m², loại đất ở nông thôn tại địa chỉ ấp T, xã S, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Bà Ch đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy là CS03884 ngày 07/3/2017.

Khi bà Ch nhận chuyển nhượng thì ông Lê Văn V và Phan Thị Tuyết V (vợ ông V) có sử dụng nhờ một phần đất để xây nhà ở, diện đất xây dựng có số đo thực tế là 62,0 m² ngang 4,52 m và chiều dài là 13,72 m. Bà Ch, ông V và bà V có thỏa thuận bằng lời nói về việc: Khi nào bà Ch có nhu cầu sử dụng đất thì ông V và bà V phải tháo dỡ nhà, trả lại quyền sử dụng đất cho bà Ch.

Đến khi bà Ch có nhu cầu sử dụng đất, bà Ch đã yêu cầu ông V và bà V tháo dỡ nhà trả lại quyền sử đất cho bà Ch. Nhưng ông V và bà V không đồng ý và ứng xử không tốt nên hai bên xảy ra tranh chấp.

Nay bà Lê Thị Mỹ Ch yêu cầu ông Lê Văn V, Phan Thị Tuyết V, Phan Thiện Đ, Phan Thụy Như Y và Lê Thụy Cát T phải tháo dỡ nhà, di dời đồ đạc và các công trình trên đất trả lại quyền sử dụng thửa số 34, tờ bản đồ số 37 có diện tích 128,6 m², loại đất ở nông thôn tại địa chỉ ấp T, xã S, thành phố M, tỉnh Tiền Giang cho bà Ch. Bà Ch không đồng ý bồi thường bất kỳ khoản tiền nào.

* Tại bản tường trình ngày 01/12/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Lê Văn V và Phan Thị Tuyết V trình bày:

Vào năm 2011, ông Lê Văn T là cậu của ông Lê Văn V có cho ông bà một phần đất có chiều ngang 06 m, chiều dài 24,5 m tại ấp T, xã S, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Việc ông T cho ông bà phần đất nêu trên chỉ thỏa thuận bằng lời nói. Ông bà đã được những người hảo tâm ở thành phố Hồ Chí Minh cho tiền để

xây nhà. Đến cuối năm 2011, ông bà đã hoàn thành việc xây nhà và gia đình ông bà sinh sống tại phần đất nêu trên cho đến nay.

Đến năm 2015, ông T tiếp tục thỏa thuận cho ông bà một phần đất trồng kê bên phần đất đã xây nhà ở. Việc tặng cho chỉ thỏa thuận bằng lời nói và không có làm văn bản. Đến năm 2017, ông T cùng với bà Lê Thị Mỹ Ch có gặp ông bà và thông báo cho ông bà biết việc ông T cho bà Lê Thị Mỹ Ch phần đất trồng kê bên phần đất mà ông bà đã xây nhà ở. Khi đó, ông V không đồng ý vì trước đó, ông T đã thỏa thuận cho ông V phần đất này. Sau đó, ông T thỏa thuận cho ông V một phần đất sau nhà ông V, cách bức tường nhà ông V 02 m. Ông V và ông T đã thống nhất, ông V nhận phần đất cách tường nhà ông V 02 và đã được xác định ranh đất.

Ông V và bà V không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Ch vì: Ông Lê Văn T đã cho ông bà xây nhà ở ổn định từ trước đó nên ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Ch.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T và bà Dương Thị Th trình bày:

Vào ngày 09/02/2017, ông bà có chuyển nhượng cho bà Lê Thị Mỹ Ch thửa số 34, tờ bản đồ số 37 có diện tích 128,6 m², loại đất ở nông thôn tại địa chỉ ấp T, xã S, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Trên thửa đất này, ông bà có cho ông Lê Văn V và bà Phan Thị Tuyết V xây nhà ở nhờ. Khi nào ông bà có nhu cầu sử dụng thì ông V và bà V phải tháo dỡ nhà để trả lại quyền sử dụng đất cho ông bà. Việc ông bà cho ông V và bà V ở nhờ chỉ là thỏa thuận bằng lời nói, không có làm văn bản.

Hiện nay, ông bà đã chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Lê Thị Mỹ Ch. Bà Ch có tiếp tục cho ông V và bà V ở nhờ hay không là quyền của bà Ch. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Ch, ông bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Ông bà xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án. Ông bà xin được vắng mặt cho đến khi vụ kiện được giải quyết xong.

Tại biên bản hòa giải ngày 18/02/2022, ông Lê Văn T trình bày: Ông đã cho ông V và bà V xây nhà ở trước khi chuyển nhượng cho bà Ch. Ông có phần đất có bề ngang 08 m nên ông đã cho ông V phần đất cho chiều ngang 04 m để xây nhà ở và giao toàn quyền sử dụng đất cho ông V. Phần đất còn lại ngang 04 m, ông đã tặng cho bà Ch. Ông chỉ cho bà Ch phần đất ngang 04 m dài 30 chứ không cho bà Ch phần đất có nhà của ông V. Ông không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Ch nên ông không nhận tiền chuyển nhượng đất của bà Ch.

* Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 05/11/2021, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Dương Thanh H trình bày:

Ông là con ruột của bà Dương Thị Th sinh năm 1946 đã chết ngày 05/9/2021 và ông Đỗ Thành M sinh năm 1950 đã chết ngày 19/5/1976.

Vào ngày 09/02/2017, ông Lê Văn T cùng với bà Dương Thị Th và ông đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 34, tờ bản đồ số 37 có diện tích 128,6 m², loại đất ở nông thôn tại địa chỉ ấp T, xã S, thành phố M, tỉnh Tiền Giang cho bà Lê Thị Mỹ Ch. Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng công chứng số 1, tỉnh Tiền Giang. Bà Ch đã trả đủ tiền chuyển nhượng và bà Ch đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền

sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất có số vào sổ cấp giấy là CS03884 ngày 07/3/2017. Thửa đất nêu trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Ch nên ông yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ch. Ông không có tranh chấp gì với bà Ch. Ông xin được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng và xin được vắng mặt cho đến khi kết thúc vụ kiện.

*** Bản án dân sự sơ thẩm số:** 34/2022/DSST ngày 29 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ vào khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Căn cứ Điều 107, khoản 1 Điều 166, Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Căn cứ Điều 357, Điều 166, Điều 494, Điều 498 và Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 12, Điều 13 và Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Mỹ Ch.

Buộc ông Lê Văn V, bà Phan Thị Tuyết V, Phan Thiện Đ, Phan Thụy Như Y và Lê Thụy Cát T phải có nghĩa vụ di dời đồ dùng cá nhân ra khỏi căn nhà có cấu trúc vách tường chưa tô, cột bê tông, mái tole, nền xi măng có diện tích 54 m² ra khỏi đất tranh chấp để trả lại cho bà Lê Thị Mỹ Ch toàn bộ diện tích đất 128,6 m² thuộc thửa số **37** tờ bản đồ **37** tại ấp T, xã S, thành phố M, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCN QSDĐ), quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất có số vào sổ cấp giấy là CS03884 ngày 07/3/2017.

Bà Lê Thị Mỹ Ch được sở hữu căn nhà có cấu trúc vách tường chưa tô, cột bê tông, mái tole, nền xi măng có diện tích 54 m² thuộc thửa số **37** tờ bản đồ **37** tích đất 128,6 m² tại ấp T, xã S, thành phố M, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất có số vào sổ cấp giấy là CS03884 ngày 07/3/2017.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Lê Thị Mỹ Ch cho ông Lê Văn V, bà Phan Thị Tuyết V, Phan Thiện Đ, Phan Thụy Như Y và Lê Thụy Cát T được lưu trú trên đất trong thời hạn 03 tháng tính từ ngày xét xử sơ thẩm.

3. Buộc bà Lê Thị Mỹ Ch có nghĩa vụ thanh toán cho ông Lê Văn V, bà Phan Thị Tuyết V số tiền là 53.353.400 đồng (năm mươi ba triệu ba trăm năm mươi ba nghìn bốn trăm đồng).

Kể từ ngày ông V và bà V có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Ch chậm thực hiện nghĩa vụ thì còn phải chịu mức lãi suất 10%/năm trên số tiền chưa thanh toán tương ứng thời gian chậm thi hành án.

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

Ngày 04/5/2022 nguyên đơn bà Lê Thị Mỹ Ch có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà. Trách nhiệm bồi thường thì ông T và bà Th là người có trách nhiệm bồi thường cho ông V, bà V.

Ngày 10/5/2022 bị đơn bà Phan Thị Tuyết V và ông Lê Văn V có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 18/5/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 27/5/2022 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang kháng nghị bản án sơ thẩm số 34/2022/DS-ST ngày 29/4/2022 đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm vụ án theo hướng hủy bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Nguyên đơn Lê Thị Mỹ Ch, bị đơn Phan Thị Tuyết V, Lê Văn V vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án.

Người làm chứng bà Trần Ái V có văn bản tường trình như sau: Năm 2011 thấy hoàn cảnh anh V khó khăn nên tôi tìm gặp ông Lê Văn T ngõ lời xin đất để cất nhà cho cháu V, được ông T chấp nhận tôi tiến hành chuyển tiền đến tay ông T cất giữ để chi trả vật liệu xây dựng cho cháu V hoàn thành căn nhà ở đến nay.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Phan Thị Tuyết V có nhiều lập luận cho rằng: Tòa sơ thẩm chưa xác minh làm rõ chứng cứ vào thời điểm cấp đất cho hộ Lê Văn T vào ngày 14/5/2002 có phải cấp lần đầu cho hộ hay không. Nếu cấp lần đầu cho hộ thì thành viên trong hộ gồm những ai. Vì nguồn gốc đất của ông T được UBND huyện C cấp ngày 14/5/2002 thuộc thửa 251 tờ bản đồ số 2 diện tích 3580m². Năm 2006 ông T chuyển nhượng cho Nguyễn Hữu Đức diện tích 1821,9m² và ông Đỗ Thanh S diện tích 1137,2m² nên còn lại 620,9m². Năm 2011 ông T cho anh V, chị V diện tích 6m x 24,5m cất nhà ở từ đó đến nay.

Năm 2015 ông T được UBND thành phố M cấp QSDĐ thửa 34 tờ bản đồ số 37 diện tích 128,6m² tại ấp T, xã S, thành phố M. Năm 2017 ông T chuyển nhượng phần đất này cho bà Ch mà không thông báo cho ông V biết, mãi đến năm 2020 bà Ch khởi kiện tại TAND thành phố M thì ông V mới biết nên hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông T, bà Th, anh Hiếu với bà Ch là vô lý.

Về chứng cứ: Các biên bản hòa giải tại UBND xã Thới Sơn và TAND thành phố M đều vắng mặt bà Th và trong hồ sơ cũng không thấy thể hiện lời khai của bà Th như án sơ thẩm lập luận. Án sơ thẩm không xem xét hoàn cảnh gia đình của bị đơn vì hiện tại gia đình ông V, bà V không còn nơi nào để đi. Vì vậy đề nghị HĐXX hủy bản án sơ thẩm như nội dung quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang đã nêu.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

+ Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký tòa án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm chuẩn bị nghị án đều được tiến hành đúng trình tự thủ tục do Bộ luật tố tụng dân sự quy định. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ của người tham gia tố tụng đúng luật định.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án, Kiểm sát viên nhận định Tòa sơ thẩm chưa thực hiện việc giải thích quyền được trợ giúp pháp lý cho đương sự thuộc diện hộ nghèo theo điểm c Điều 7 Thông T liên tịch số 10/2018/TTLT ngày 29/6/2018 của Bộ Tư pháp – Bộ Công an – Bộ Quốc phòng – Bộ Tài chính – Tòa án Nhân dân Tối cao làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn khi tham gia tố tụng. Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm đã có trợ giúp viên pháp lý tham gia

tổ tụng nên rút lại nội dung này. Mặt khác Tòa sơ thẩm cũng chưa làm rõ vì sao trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCN QSDĐ) do ông Lê Văn T đứng tên trước khi chuyển nhượng cho bà Lê Thị Mỹ Ch có ký hiệu chữ “g” là nhà gạch nhưng khi chuyển nhượng cho bà Ch được cấp GCN QSDĐ thì không còn chữ “g” trong khi căn nhà của bị đơn V thì được chính quyền địa phương xác nhận đã có trên phần đất tranh chấp trước khi bà Ch nhận chuyển nhượng từ ông T, bà Th. Và hiện tại gia đình ông V thuộc diện hộ nghèo không còn nơi ở khác nhưng Tòa sơ thẩm lại xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ch. Buộc hộ ông V di dời nhà trả đất cho bà Ch là chưa xem xét đánh giá khách quan toàn diện vụ án do đó quyết định kháng nghị số 05/QĐ-VKS-DS ngày 27/5/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) phúc thẩm áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 của BLTTDS xử hủy Bản án dân sự sơ thẩm (DSST) số 34/2022/DS-ST ngày 29/4/2022 của TAND thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Chuyển hồ sơ cho TAND thành phố M xét xử lại theo luật định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra xem xét. Căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm. Nghe các đương sự trình bày, tranh luận. Ý kiến phát biểu nhận xét và đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát. Xét thấy:

[1] Các đương sự thực hiện quyền kháng cáo bản án sơ thẩm Viện kiểm sát kháng nghị nằm trong thời hạn luật định và đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273, khoản 2 Điều 276 và 278, 279, 280 của BLTTDS nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Nguyên đơn Lê Thị Mỹ Ch ủy quyền cho Phạm Ngọc D đại diện tham gia tố tụng. Ông Lê Văn V và bà Phan Thị Tuyết V đại diện cho Phan Thiện Đ, Phan Thụy Như Y và Lê Thụy Cát T là người chưa thành niên. Việc ủy quyền và người đại diện theo pháp luật đúng quy định tại Điều 85, 86 của BLTTDS. Ông Lê Văn T được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 vẫn vắng mặt không lý do còn anh Dương Thanh H có đơn xin vắng mặt nên căn cứ vào Điều 228 khoản 3 Điều 296 BLTTDS xử vắng mặt ông T, anh Hiếu.

[2] Quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại quyền sử dụng đất. Đây là tranh chấp QSDĐ thuộc thẩm quyền và phạm vi xem xét giải quyết theo quy định tại khoản 9 Điều 26 của BLTTDS và Điều 161, 164, 166, 500, 501, 502 của BLDS năm 2015 và Điều 95, 97, 166, 167, 170, 202, 203 Luật Đất đai năm 2013.

[3] Nội dung tranh chấp và yêu cầu giải quyết: Ngày 09/02/2017 nguyên đơn Lê Thị Mỹ Ch lập hợp đồng nhận chuyển nhượng QSDĐ của ông Lê Văn T và bà Dương Thị Th thừa 34, tờ bản đồ số 37, diện tích 128,6m² tại ấp T, xã S, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Đến ngày 07/3/2017 thì bà Ch được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp GCN QSDĐ số CS03884. Bà Ch cho rằng khi nhận chuyển nhượng QSDĐ của ông T, bà Th thì bà có cho vợ chồng ông Lê Văn V, bà Phan Thị Tuyết V sử dụng nhờ một phần thửa đất diện tích 62m² để xây nhà ở và có thỏa thuận miệng khi nào bà có nhu cầu sử dụng thì ông V, bà V tháo dỡ nhà trả lại đất cho bà Ch. Đến khi bà Ch có nhu cầu sử

dụng đất thì ông V, bà V không chịu tháo dỡ nhà trả đất nên bà khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc gia đình ông V, bà V tháo dỡ nhà trả đất cho bà Ch.

Về phía bị đơn ông Lê Văn V và bà Phan Thị Tuyết V trình bày: Vào năm 2011 ông bà được ông Lê Văn T là cậu ông V cho ông bà một phần đất diện tích 06m x 24,5m tại ấp T, xã S, thành phố M, tỉnh Tiền Giang để xây nhà ở. Sau đó ông bà được những người hảo tâm ở Thành phố Hồ Chí Minh cho tiền xây nhà ở từ đó cho đến nay. Việc ông T cho đất ông xây nhà chỉ nói bằng lời. Nay theo yêu cầu khởi kiện của bà Ch, ông bà không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Lê Văn T và Dương Thị Th trình bày: Ông bà có cho vợ chồng ông V, bà V xây nhà ở nhờ trên thửa đất 34, tờ bản đồ số 37, tại ấp T, xã S, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Việc cho ông V, bà V xây nhà ở nhờ trên đất có thỏa thuận miệng là khi nào ông bà có nhu cầu sử dụng thì ông V, bà V tháo dỡ nhà trả lại đất. Ngày 09/02/2017 ông bà đã chuyển nhượng QSDĐ thửa 34, tờ bản đồ số 37, diện tích 128,6m² tại ấp T, xã S, thành phố M cho bà Lê Thị Mỹ Ch, trên phần đất chuyển nhượng có căn nhà của ông V, bà V nên bà Ch có cho ông V, bà V tiếp tục ở nhờ hay không là quyền của bà Ch.

Án sơ thẩm xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Ch, buộc gia đình ông V, bà V di dời đồ dùng cá nhân ra khỏi căn nhà diện tích 54m² nằm trong thửa đất 37, tờ bản đồ số 37 tại ấp T, xã S, thành phố M để trả cho bà Ch.

Bà Ch được sở hữu căn nhà nói trên nhưng phải thanh toán cho ông V, bà V 53.353.400 đồng. Sau khi án sơ thẩm xử thì nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều kháng cáo và VKSND tỉnh Tiền Giang kháng nghị đề nghị cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm.

[4] Xét thấy phần đất tranh chấp thuộc 01 phần của thửa 251 tờ bản đồ số 2, diện tích 620,9m² do UBND huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp cho ông Lê Văn T đứng tên GCN QSDĐ số vào sổ cấp GCN: 02425 ngày 14/02/2002, tại ấp Thới Thuận, xã Thới Sơn, huyện C (nay là thành phố M). Ngày 26/12/2013 ông T làm đơn đề nghị đăng ký biến động QSDĐ thành thửa 34, tờ bản đồ số 37, diện tích 128,6m². Đến ngày 01/4/2015 ông Lê Văn T được UBND thành phố M cấp GCN QSDĐ số CH02462. Vào thời điểm ông T được cấp GCN QSDĐ thì trên giấy thể hiện QSDĐ, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa 34, tờ bản đồ số 37 được ký hiệu chữ “g” có kích thước (hướng Đông và Tây là 9,20 còn hướng Nam và Bắc là 4,05) = 37,26m² (Bút lục số 149, 150, 151). Điều đó chứng tỏ trước khi ông T, bà Th lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho bà Lê Thị Mỹ Ch thì trên đất đã có vật kiến trúc là căn nhà của ông V và bà V đang ở. Nhưng khi ông T, bà Th lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho bà Ch lại không có ý kiến của ông V, bà V là người đang có nhà ở trên phần đất chuyển nhượng và trên GCN QSDĐ do bà Ch đứng tên được cấp ngày 07/3/2017 không còn thể hiện vật kiến trúc chữ “g” như trước khi chuyển nhượng.

[5] Theo đơn xin chứng thực chữ ký, ông Lê Văn V trình bày: Mẹ ông tên Lê Thị B được ông bà cho một phần đất tại ấp T, xã S, thành phố M, tỉnh Tiền Giang để canh tác. Năm 1981 mẹ ông qua đời. Do hoàn cảnh khó khăn ông đi làm ăn xa nên cậu ông là Lê Văn T đã nhập phần đất của mẹ ông vào đất của ông T canh tác và đứng tên.

Đến năm 2011 thấy hoàn cảnh gia đình ông khó khăn đi ở trọ nên cậu ông kêu về cho ông phần đất chiều ngang 6m chiều dài 24,5m xem như ông T trả đất của mẹ ông cho ông, sau đó được các nhà hảo tâm cho tiền làm nhà thô sơ ở từ năm 2011 đến nay. Năm 2015 ông Lê Văn T tuyên bố nhường phần đất ông đang ở cho Lê Thị Mỹ Ch thì ông không đồng ý nên đặt cột sạu cắm ranh trước sự chứng kiến của ông Dương Văn Tươi và Đỗ Thanh S. Lời khai này được hai nhân chứng ký tên xác nhận (Bút lục số 40). Tòa sơ thẩm chưa thu thập tài liệu, chứng cứ, lời khai các nhân chứng để làm rõ các nội dung nêu trên.

[6] Theo đơn khởi kiện bà Ch yêu cầu gia đình ông V trả lại phần đất 3m x 14m = 42m². Tại biên bản hòa giải ngày 27/10/2021 người đại diện theo ủy quyền của bà Ch đòi gia đình ông V trả lại phần đất 4,06m x 13m = 54m² thuộc thửa 34 tờ bản đồ số 37 với tổng diện tích 128,6m² (Bút lục số 12, 98). Tòa sơ thẩm xử buộc gia đình ông V di dời đồ dùng cá nhân ra khỏi căn nhà diện tích 54m² trên phần đất tranh chấp trả lại cho bà Ch toàn bộ diện tích 126,8m² thuộc thửa 37 tờ bản đồ số 37 ấp T, xã S, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Bà Lê Thị Mỹ Ch được sở hữu căn nhà có diện tích 54m² thuộc thửa 37 tờ bản đồ số 37, diện tích đất 128,6m² tại ấp T, xã S, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (Bút lục số 172). Nhưng tại phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất đang tranh chấp do Công ty TNHH đo đạc Đông Hải lập ngày 02/02/2021 thì được ghi như sau: “Thửa đất số 34, một phần thửa 33, tờ bản đồ số 37 địa chỉ ấp T, xã S, thành phố M, tỉnh Tiền Giang, diện tích 264,5m². Tên chủ sử dụng đất bà Lê Thị Mỹ Ch (Trong đó phần đất trồng thửa 34, diện tích 67,8m², phần đất có nhà của thửa 34, diện tích 62m². Phần đất trồng cây lâu năm thửa 33 diện tích 134,7m²). Như vậy phần diện tích đất có nhà của gia đình ông V, bà V theo đo đạc thực tế là 62m². Nhưng án sơ thẩm chỉ buộc trả 54m² (Bút lục số 77, 176) còn chênh lệch 08m² không xác định giải quyết ra sao và cũng không xác định kích thước vị trí tứ cận của phần đất buộc gia đình ông V giao trả cho bà Ch. Mặt khác cũng tại phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất tranh chấp phần bảng kê ghi thửa 33, diện tích 134,7m² tên chủ sử dụng bà Lê Thị Mỹ Ch nhưng trong bảng vẽ thể hiện thửa 33 Đỗ Thanh S, Tòa sơ thẩm cũng chưa làm rõ được diện tích 134,7m² thuộc thửa 33 tên chủ sử dụng là Lê Thị Mỹ Ch có từ đâu.

[8] Về tư cách người tham gia tố tụng: Bà Lê Thị Mỹ Ch ủy quyền cho ông Phạm Ngọc D làm đại diện (Bút lục số 13, 14) nhưng tại biên bản phiên tòa ngày 25/4/2022 thì phần trình bày của đương sự thể hiện đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn D trình bày (Bút lục số 167).

[9] Về phần nội dung: Ông V, bà V thuộc diện hộ cận nghèo có giấy chứng nhận (Bút lục số 30, 31) Tòa sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ xem ngoài chỗ ở đang tranh chấp thì gia đình ông V, bà V còn có đất đai nhà ở nào khác hay không nhưng xử buộc gia đình ông V, bà V di dời đồ dùng cá nhân giao trả nhà đất cho bà Ch là không có căn cứ không phù hợp với quy định tại Điều 4, Điều 5 của Luật Nhà ở.

[10] Về phần án phí Tòa sơ thẩm nhận định bà Lê Thị Mỹ Ch phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải thanh toán cho ông V, bà V nhưng phần quyết định của án sơ thẩm thì không thể hiện nghĩa vụ chịu án phí của bà Ch là bao nhiêu.

Xét thấy các thiếu sót trên là nghiêm trọng ảnh hưởng đến quyền lợi của gia đình ông V, bà V nhưng Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục triệt để được nên phải hủy án sơ thẩm chuyển hồ sơ cho TAND thành phố M giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm đúng luật định.

Do hủy án sơ thẩm để xét xử lại nên chưa xét đến yêu cầu kháng cáo của các đương sự: Ông V, bà V. Bà Ch, ông T.

[11] Về án phí: Các đương sự không phải chịu án phí DSPT. Nghĩa vụ chịu án phí được xác định khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm như quy định tại khoản 3 Điều 148 BLTTDS và khoản 3 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Về ý kiến phân tích và đề nghị của người bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho chị V phù hợp với nhận định của Tòa án nên chấp nhận.

Về quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang và ý kiến phân tích, đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa có phần nội dung phù hợp với nhận định của Tòa án nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 270, 293, khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310, 313 của BLTTDS và khoản 3 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2022/DS-ST ngày 29/4/2022 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Chuyển hồ sơ vụ án cho TAND thành phố M, tỉnh Tiền Giang xét xử lại cho đúng quy định của pháp luật.

2. Về án phí: Ông Lê Văn V, ông Lê Văn T, bà Lê Thị Mỹ Ch, bà Phan Thị Tuyết V không phải chịu án phí DSPT.

Nghĩa vụ chịu án phí được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Trả lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho bà Lê Thị Mỹ Ch 300.000 đồng theo biên lai thu số 0022181 ngày 04/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND thành phố M;
- CC THADS thành phố M;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Mai Hoàng Khải

