TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 59/2022/DS-PT Ngày: 24-3-2022 V/v tranh chấp "*Đòi quyền sử dụng đất và nhà cho ở nhờ.*"	

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: Bà **Nguyễn Thị Diệp Thúy**

Các Thẩm phán: Bà **Trần Thị Kim Em**

Ông **Nguyễn Thanh Triều.**

- *Thư ký phiên tòa:* Ông **Đoàn Quốc Nam** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

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

Trong ngày 24 tháng 3 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 262/2021/TLPT-DS ngày 23 tháng 11 năm 2021 về tranh chấp "*Đòi quyền sử dụng đất và nhà cho ở nhờ*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2021/DS-ST ngày 07 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 312/2021/QĐ-PT ngày 01 tháng 12 năm 2021 giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Tuyết V**, sinh năm 1971. (có mặt)

Địa chỉ: ấp H, xã H1, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

* Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1971. (có mặt)

Địa chỉ: ấp H, xã H1, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ **Ủy ban nhân dân huyện C.** (vắng mặt)

Đại diện theo pháp luật: Ông **Trần Văn U** – Chức vụ: Chủ tịch.

2/ Anh **Nguyễn Thanh T2**, sinh năm 1994. (vắng mặt)

3/ Anh **Nguyễn Thanh T**, sinh năm 1996. (vắng mặt)

4/ Cháu **Nguyễn Thị Ngọc Y**, sinh ngày 27/6/2009.

Đại diện theo pháp luật cháu Y là bà Nguyễn Thị N. (có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp H, xã H1, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo: Bị đơn*: Bà **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1971.

Địa chỉ: ấp H, xã H1, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai 15/6/2020 các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết V trình bày:*

Bà V là chủ sở hữu thửa đất số 1031, tờ bản đồ số HKC3, diện tích 936m^2, trồng cây lâu năm tọa lạc tại ấp H, xã H1, huyện C, tỉnh Tiền Giang do UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/12/2004 cho bà Nguyễn Thị Tuyết V đại diện hộ gia đình đứng tên, do bà V đi làm ở Thành Phố Hồ Chí Minh nên đã giao cho mẹ bà V là cụ Nguyễn Thị H, sinh năm 1931 (chết năm 2012) quản lý giùm.

Trong thời gian cụ H quản lý đất đã cho bà Nguyễn Thị N (bà con cô cậu) cất nhà ở nhờ trên thửa đất này diện tích ngang 04m x dài 08m = 32m^2, chỉ thỏa thuận miệng cho ở nhờ, không có làm giấy tờ gì trong thời hạn 10 năm từ năm 2008 đến năm 2018 để trả lại đất. Nhưng trong thời gian ở nhờ vào năm 2011 bà N đã lấn chiếm xây dựng cơi nới thêm công trình phụ, hiện tại sử dụng trên 100m^2 và bà N đã tự ý làm hồ sơ thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở thửa số 380, tờ bản đồ số 14, diện tích 135,3m^2 và được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/01/2015 cho bà Nguyễn Thị N đứng tên giấy chứng nhận.

Do đó, việc bà N tự ý làm giấy tờ đứng tên quyền sử dụng đất là hoàn toàn không đúng với quy định của pháp luật, bởi vì phần đất bà N được cấp giấy nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà V, bà V không có làm hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho gì phần đất này cho phía bà N. Nay bà V yêu cầu bà N và những người ở trên đất gồm anh Nguyễn Thanh T2, anh Nguyễn Thanh T và cháu Nguyễn Thị Ngọc Y phải di dời đồ đạc đi nơi khác trả lại phần đất diện tích 135,3m^2, bà V đồng ý cho lưu cư trong thời hạn 10 năm tính từ ngày 07/5/2021 đến ngày 07/5/2031.

** Tại bản tự khai các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Nguyễn Thị N trình bày:*

Cha của bà là cụ Nguyễn Văn Bốn, sinh năm 1936 (đã chết năm 2009) có để lại 03 phần đất để canh tác, có phần đất là bờ tre lúc còn sống cụ Bốn và cụ Nguyễn Thị H là mẹ của bà Nguyễn Thị Tuyết V có cặm cọc ranh đất bờ tre. Năm 2011 nhà nước có cho căn nhà tình thương 167 nên bà đã phá bờ tre, móc đất đắp nền nhà,

chính quyền địa phương xã H1 lại xác nhận người có đất mới cất nhà, khi chính quyền địa phương có mặt thì cụ Nguyễn Thị H ra chỉ ranh lại trong phạm vi đất của ông Nguyễn Văn Bốn đang sử dụng, sau đó bà N làm thủ tục kê khai đăng ký và được UBND huyện C cấp giấy ngày 15/01/2015 cho bà Nguyễn Thị N đứng tên giấy chứng nhận ở thửa số 380, tờ bản đồ số 14, diện tích 135,3m^2.

Bà V cho rằng phần đất trên là của bà V là không đúng, nên bà không đồng ý di dời đồ đạc và tháo dỡ nhà trả lại phần đất 135,3m^2 cho bà V.

** Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 31/12/2020 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND huyện C trình bày:*

Thửa đất số 1031, tờ bản đồ số HKC3, diện tích 1042m^2 được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào năm 1999 cho hộ bà Nguyễn Thị H, thông qua Hội đồng xét duyệt của UBND xã H1, đến năm 2004 bà H thực hiện thủ tục tách thửa (tại thửa số 1031) và chuyển đổi mục đích sử dụng một phần diện tích đất sang đất thổ cư (có diện tích 105,6m^2; thửa số 1410) đồng thời tặng cho toàn bộ diện tích hai thửa đất (số 1031 và 1410) cho con ruột là bà Nguyễn Thị Tuyết V.

Thửa số 380, tờ bản đồ số 14, diện tích 135,3m^2 được UBND huyện C ra quyết định số 60/QĐ-UBND ngày 15/01/2015 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho hộ bà Nguyễn Thị N trên cơ sở tờ trình số 130/TTr-UBND ngày 03/11/2014 của UBND xã H1 và Tờ trình số 05/TTr-TNMT ngày 08/11/2014 của Phòng tài nguyên và môi trường.

Sau khi đối chiếu vị trí các thửa đất trên bản đồ chính quy và bản đồ tỷ lệ 1/5000 thì thửa số 380, tờ bản đồ số 14 là một phần của thửa số 1031, tờ bản đồ số HKC3.

Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2021/DS-ST ngày 07 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã áp dụng Điều 164, Điều 166, Điều 221 Bộ luật dân sự; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166 Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Toà án.

Xử: **1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Tuyết V.

Xác định phần đất thửa số 380, tờ bản đố số 14, diện tích 135,3m^2 do UBND huyện C cấp ngày 15/01/2015 cho bà Nguyễn Thị N đứng tên là thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị Tuyết V nằm trong thửa số 1031, tờ bản đồ số HKC3, diện tích 936m^2 do UBND huyện C cấp ngày 22/12/2004 do bà Nguyễn Thị Tuyết V đại diện hộ gia đình đứng tên, đất tọa lạc tại ấp H, xã H1, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Buộc bà Nguyễn Thị N, anh Nguyễn Thanh T2, Nguyễn Thanh T, cháu Nguyễn Thị Ngọc Y di dời đồ đạc và tháo dỡ căn nhà kết cấu móng cột bê tông cốt thép, nền gạch tàu, vách tường, kèo gỗ tạp, mái tole, không trần, không khu phụ diện tích 39,3m^2; Mái che: kết cấu nền đất, cột kèo gỗ tạp, mái tole, diện tích 55,4m^2 để trả

lại phần đất cho bà Nguyễn Thị Tuyết V thửa số 380, tờ bản đố số 14, diện tích 135,3m^2 do UBND huyện C cấp ngày 15/01/2015, đất và nhà tọa lạc tại ấp H, xã H1, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Tuyết V cho bà Nguyễn Thị N, anh Nguyễn Thanh T2, Nguyễn Thanh T và cháu Nguyễn Thị Ngọc Y được lưu cư trong thời gian 10 (mười) năm tính từ ngày 07/5/2021 đến ngày 07/5/2031.

(Phần diện tích đất giao trả 135,3m^2 có sơ đồ đo đạc ngày 03/11/2020 của Công ty TNHH đo đạc Đông Hải kèm theo) có tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp đất Lê Thị N.

+ Hướng Tây giáp đất Nguyễn Thị Tuyết V.

+ Hướng Nam giáp đất Nguyễn Thị Tuyết V.

+ Hướng Bắc giáp Rạch B.

Kiến nghị với UBND huyện C thu hồi và hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02108 thửa 380, tờ bản đồ số 14, diện tích 135,3m^2 do UBND huyện C cấp ngày 15/01/2015 cho bà Nguyễn Thị N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất tọa lạc tại ấp H, xã H1, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Để đảm bảo cho việc Thi hành án khi án có hiệu lực pháp luật, các đương sự có nghĩa vụ giữ nguyên hiện trạng phần đất tranh chấp, không được thay đổi hiện trạng đất hoặc xây cất trong diện tích đất tranh chấp dưới bất kỳ hình thức nào khi chưa được sự đồng ý của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

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

Ngày 17/6/2021, bị đơn Nguyễn Thị N có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2021/DS-ST ngày 07 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang. Nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn có kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang: Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm;

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp "Đòi quyền sử dụng đất và nhà cho ở nhờ" chưa đúng với nội dung tranh chấp cần xác định quan hệ tranh chấp quyền sử dụng đất. Thửa đất số 1031 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị Tuyết V nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa những người trong hộ bà V tham gia tố tụng là vi phạm tố tụng; Căn cứ công văn 2735/UBND.NC ngày 31/12/2020 của Ủy ban nhân dân

huyện C xác định thửa 380 là một phần của thửa 1031 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập xác minh ông Nguyễn Văn Bốn có được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 380. Do đó, xét kháng cáo của bà N là có cơ sở đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung yêu cầu kháng cáo của đại diện nguyên đơn, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị N thực hiện đúng qui định theo Điều 272 Bộ luật tố tụng dân sự, thời hạn kháng cáo đúng qui định Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại diện tích 135,3m^2 thuộc thửa 380 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02108 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bị đơn không thừa nhận thửa 380 thuộc quyền sử dụng của bà V mà cho rằng phần đất trên thuộc quyền sử dụng của bị đơn và bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên cần xác định quan hệ tranh chấp quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp " Đòi quyền sử dụng đất và nhà cho ở nhờ" là chưa chính xác theo nội dung tranh chấp.

[2] Về nội dung:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ có cơ sở xác định phần đất tranh chấp liên quan trong vụ án này có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị H. Năm 2004 bà H làm thủ tục chuyển nhượng cho con là Nguyễn Thị Tuyết V thửa 1031, diện tích 936m^2 và bà Nguyễn Thị Tuyết V đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0001 ngày 22/12/2004. Do bà V đi làm ăn xa nên giao lại cho mẹ bà quản lý, trông coi thửa đất 1031, trong thời gian trên thì bà H cho bà Nguyễn Thị N vào cất nhà ở trên phần đất này và bà N tự ý kê khai phần đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 380, diện tích 135,3m^2 nên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bà N giao trả diện tích 135,3m^2 là chưa có căn cứ vì;

Căn cứ công văn 26/UBND.ĐC ngày 04/2/2021 của Ủy ban nhân dân xã H1 có nội dung "*Căn nhà có kết cấu móng cột bêtông cốt thép, nền gạch tàu, vách tường, kèo gỗ tạp, mái tole diện tích 39m^2, xây trên thửa 380, tờ Bản đồ 14, diện tích 135,3m^2. Căn nhà trên được nhà nước xây dựng cho bà N theo diện hộ nghèo tại địa phương, ngoài thửa đất số 380 thì bà N không còn đất nào khác*"

Các bên đương sự trình bày thống nhất căn nhà xây cất năm 2011 tại thời điểm này bà N chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến năm 2015 bà N

mới được cấp GCN-QSDĐ. Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh thu thập ý kiến của Ủy ban nhân dân xã H1 lý do vì sao bà N chưa được cấp GCN-QSDĐ mà Ủy ban lại xây nhà cho bà N trên phần đất thuộc quyền sử dụng của ai. Tại thời điểm xây cất nhà cho bà N, gia đình bà V có mặt tại địa phương và có ý kiến phản đối không?

Đồng thời, Ủy ban nhân dân xã H1 xác nhận ngoài thửa 380 thì bà N không còn có thửa đất nào khác, nhưng trong hồ sơ thể hiện bà N xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 380, 26 cũng chưa được Tòa án cấp sơ thẩm làm rõ.

Căn cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị N thể hiện tại đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 03/10/2014, Ủy ban nhân dân xã H1 xác nhận "*nguồn gốc sử dụng đất cha Nguyễn Văn Bốn cho năm 2007"*. Phiếu lấy ý kiến khu dân cư ngày 29/9/2014 những người tham gia cuộc họp thống nhất xác định "*nguồn gốc sử dụng thửa đất ông Nguyễn Văn Bốn sử dụng đất từ năm 1987 đến năm 2007 cho con Nguyễn Thị N sử dụng cho đến nay."*

Căn cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị Tuyết V do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C cung cấp tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/11/2004 thể hiện ranh giới "*hướng Đông giáp Nguyễn Văn Bốn, hướng Bắc giáp Nguyễn Văn Bốn*.."

Như vây, thửa đất 1031 liền kề với thửa đất của ông Nguyễn Văn Bốn ở hướng Bắc và hướng Đông phù hợp với lời trình bày của bà N và xác nhận của Ủy ban nhân dân xã H1, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận thửa đất của ông Nguyễn Văn Bốn để xác định ranh giới hai thửa đất.

Đồng thời, hộ của bà Nguyễn Thị N còn có ông Nguyễn Văn Hậu là chồng của bà N, có đăng ký hộ khẩu cùng với bà N nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Hậu tham gia tố tụng là thiếu sót, ảnh hưởng quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Hậu.

Từ các phân tích trên, xét Tòa án cấp sơ thẩm chưa điều tra xác minh đầy đủ các vấn đề trên gây ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Thiếu sót này của cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do vậy, Hội đồng xét xử thống nhất quan điểm đại diện Viện kiểm sát hủy án sơ thẩm giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo qui định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

[1]. Hủy bản án sơ thẩm số 57/2021/DS-ST ngày 07 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang. Giao hồ sơ về Tòa án nhân dân huyện C giải quyết theo qui định.

[2]. Án phí: Bà Nguyễn Thị N không phải chịu án phí phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- CCTHADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Diệp Thúy