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

Bản án số: 385/2024/DS-PT
Ngày 15-8-2024
Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ, di dời tài sản trên đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Nga

Các Thẩm phán: Bà Trịnh Thị Phúc

Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Hồng Thuý – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Phạm Khánh – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 256/2024/TLPT-DS ngày 06 tháng 6 năm 2024 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ di dời tài sản trả đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2024/DS-ST ngày 27 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hoà bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 234/2024/QĐ-PT ngày 04 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1939;

Địa chỉ: Khu V, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: ông Phạm Quốc S, sinh năm: 1981, địa chỉ: 3, đường C, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo văn bản uỷ quyền ngày 10/4/2023).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Huỳnh Khắc T, Văn phòng Luật sư Đặng Văn Y, Đoàn Luật sư Thành phố H. Luật sư Đặng Văn Y, Văn phòng Luật sư Đặng Văn Y, Đoàn Luật sư Thành phố H.

- *Bị đơn:* bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1938;

Địa chỉ: Khu V, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: bà Quách Ngọc G, sinh năm 1965; địa chỉ: số C Khu V, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 15/6/2023)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Lê Văn L, Văn phòng Luật sư Lê Văn L, Đoàn Luật sư tỉnh L.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Quách Ngọc G, sinh năm 1965;

Địa chỉ: C Khu V, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

2. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1961;

Địa chỉ: Khu V, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

3. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1968;

Địa chỉ: số G Ô4 K, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

4. Bà Nguyễn Thị Q, sinh năm 1971;

Địa chỉ: Ô3 K, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

5. Ông Nguyễn Hữu T1, sinh năm 1975;

6. Ông Nguyễn Thành T2, sinh năm 1976;

Cùng địa chỉ: số D, Khu V, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Hữu T1 và ông Nguyễn Thành T2: ông Trương Phan Trung H1, sinh năm: 2002; địa chỉ: số G, Ô, Khu A, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

(Theo hai văn bản uỷ quyền cùng ngày 12/8/2024).

7. Ông Nguyễn Hoàng T3, sinh năm 1966;

Địa chỉ: Khu V, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

8. Bà Lê Thị N, sinh năm 1964;

Địa chỉ: Ấp E, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

9. Ông Lê Phước H2, sinh năm 1978;

Địa chỉ: số B, Khu V, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

10. Ông Lê Văn C1, sinh năm 1970;

Địa chỉ: Thôn P, xã H, huyện T, tỉnh Phú Yên.

11. Ông Đặng Hồng Â, sinh năm 1997;

Địa chỉ: Khu V, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

12. Bà Lê Kim T4, sinh năm 1962;

Địa chỉ: Khu phố C, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

13. Ông Lê Minh P, sinh năm 1975;

Địa chỉ: ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

14. Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp: ông Hồ Phương B, Phó Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 08/7/2024).

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn bà Nguyễn Thị C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 15 tháng 3 năm 2023 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng tại Toà án cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị C cùng người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Phạm Quốc S trình bày:

Chồng của bà C là ông Nguyễn Thanh L2 (sinh năm 1926, chết năm 2014) là chủ sử dụng của thửa đất số 2, tờ bản đồ 14-1, tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An. Nguồn gốc đất do mẹ chồng bà C là cụ Nguyễn Thị T5 chia cho ông L2 theo tờ tương phân ruộng đất vào ngày 01/10/1956.

Sau khi mẹ chồng cho đất, gia đình bà C trực tiếp quản lý, sử dụng. Đến năm 1982, ông L2 có bán cho ông G1 (tên thường gọi G2) là chồng bà Nguyễn Thị Đ một phần đất có chiều ngang khoảng 10m, chiều dài khoảng 30m, có vị trí nằm giữa khu đất có diện tích 811,6m^2, thuộc thửa đất số 2, tờ bản đồ số 14-1, toạ lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An. Diện tích đo đạc thực tế 349,9m^2, thuộc Khu B của Mảnh trích đo địa chính số 57-2023 của Công ty TNHH Đ đo vẽ ngày 04/9/2023, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ phê duyệt ngày 07/9/2023 (sau đây gọi chung là Mảnh trích đo địa chính số 57-2023). Giá chuyển nhượng là 12 chỉ vàng. Việc mua bán đã thực hiện xong, gia đình bà C đã giao đất cho ông G1 quản lý sử dụng. Bà không tranh chấp đối với phần diện tích đã chuyển nhượng cho ông G1.

Năm 2014, ông L2 bệnh chết, bà có đi trích lục phần diện tích còn lại của thửa đất số 2, tờ bản đồ số 14-1 để đăng ký quyền sử dụng đất và được Uỷ ban nhân dân (UBND) thị trấn H hướng dẫn phải đo đạc, làm thủ tục nhưng do cao tuổi, bị bệnh nên bà chưa làm thủ tục được. Gần đây, bà được biết trọn thửa đất số 2, tờ bản đồ số 14-1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (CNQSD) đất cho bà Đ. Bà đã khiếu nại tại UBND thị trấn H nhưng hòa giải không thành nên bà nộp đơn khởi kiện tại Tòa án. Yêu cầu khởi kiện của bà như sau:

Yêu cầu bà Đ phải trả bà C diện tích đất 252,9m^2 thuộc Khu A và diện tích đất 189m^2 thuộc Khu C của Mảnh trích đo địa chính số 57-2023. Tổng diện tích bà C yêu cầu bà Đ phải trả là 441,9m^2 thuộc một phần thửa đất số 2, tờ bản đồ số 14-1, tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Yêu cầu bà Đ tháo dỡ di dời toàn bộ tài sản trên đất gồm: nhà tại vị trí 4, diện tích 55,7m^2, một phần nhà vị trí 2, diện tích 49,6m^2, một phần mái che 3, diện tích 9,8m^2; hàng rào xung quanh Khu A, diện tích 14,5m^2 của Mảnh trích đo địa chính số 57-2023. Trường hợp, Tòa án án không chấp nhận yêu cầu tháo dỡ, di dời một phần nhà vị trí 2, một phần mái che 3, bà C yêu cầu Tòa án buộc bà Đ phải hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất cho bà theo giá tại Chứng thư thẩm định giá số 32/19/01/2024/TĐG LA-BĐS ngày 19/01/2024 của Công ty Cổ phần T8.

Đối với khối lượng đất, cát đã san lấp tại vị trí Khu A của Mảnh trích đo địa chính số 57-2023 được bà Đ san lấp sau khi tranh chấp nên bà C không đồng ý bồi thường giá trị và yêu cầu giữ nguyên hiện trạng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà C yêu cầu Tòa án xem xét tính hợp pháp của giấy CNQSD đất cấp cho bà Đ tại Khu A, C của Mảnh trích đo địa chính số 57-2023 do cấp sai đối tượng. Trường hợp có căn cứ hủy, đề nghị Hội đồng xét xử hủy giấy CNQSD đất đã cấp cho bà Đ tại thửa đất số 2, tờ bản đồ số 14-1 tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Theo Mảnh trích đo địa chính số 57-2023 thể hiện diện tích gia đình bà C, bà Đ đang quản lý sử dụng có diện tích đất 7,6m^2 tại Khu F, diện tích 9,6m^2 thuộc Khu I, diện tích 11,5m^2 thuộc khu H theo ranh bản đồ địa chính là bờ kênh và kênh. Đối với phần diện tích đất này gia đình bà C không tranh chấp hay ý kiến gì vì là đất của nhà nước. Đối với diện tích đất tại vị trí số 1 (Khu E, diện tích 2,8m^2) của Mảnh trích đo hiện do bà L1 đứng tên trên giấy CNQSD đất, bà L1 đang quản lý, bà C cũng không tranh chấp. Trường hợp sau này có phát sinh tranh chấp, bà sẽ khởi kiện thành vụ án khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Quách Ngọc G trình bày:

Ông Lê Văn G2 (chết) với bà Nguyễn Thị Đ là vợ chồng. Quá trình chung sống, ông G2 và bà Đ có 07 con chung tên Lê Kim T4; Lê Văn T6 (chết năm 2023), ông T6 có vợ tên Nguyễn Thị Đ và 01 người con cũng đã chết năm 2023; Lê Văn C1; Lê Thị Cẩm H3 (chết), chồng bà H3 đã chết, bà H3 có 01 người con tên Đặng Hồng Â; Lê Minh P; Lê Phước H2; Lê Thị N. Bà Nguyễn Thị C với ông G2 là chị em họ. Bà G là con dâu của bà Đ. Các công trình kiến trúc trên đất do vợ chồng bà quản lý sử dụng.

Năm 1982, ông L2 có chuyển nhượng cho ông G2 diện tích đất có kích thước ngang khoảng 23, 24m, dài khoảng 37m với giá 12 chỉ vàng; có làm giấy bán đất nhưng thời gian đã lâu, mưa ngập lụt đã bị hư hỏng, thất lạc. Nay là thửa đất số 2, tờ bản đồ số 14-1, diện tích đo đạc thực tế là 791,8m^2. Năm 2000, bà Đ đi làm thủ tục kê khai đăng ký cấp giấy CNQSD đất và được UBND huyện Đ cấp giấy CNQSD đất số R 333450 ngày 14/12/2000 cho hộ ông bà Nguyễn Thị Đ. Từ khi nhận chuyển nhượng và được cấp giấy CNQSD đất đến nay, gia đình bà Đ quản lý sử dụng ổn định cho đến khi gia đình bà C tranh chấp. Hiện trên đất có 01 căn nhà tôn (vị trí số 4 của Mảnh trích đo) là căn nhà của bà Đ ở từ trước đến nay, được dùng làm nhà kho và nhà ở vị trí 2, 3 (Mảnh trích đo) do bà Đ quản lý, sử dụng. Trong quá trình sử dụng, bà G và bà Đ đều có đóng thuế cho nhà nước.

Theo Mảnh trích đo địa chính số 57-2023 thể hiện diện tích gia đình bà C, bà Đ đang quản lý sử dụng có diện tích đất 9,6m^2, tại khu I; diện tích đất 9,9m^2 tại Khu J theo ranh bản đồ địa chính là bờ kênh. Đối với phần diện tích đất này bà Đ không tranh chấp hay ý kiến gì. Do quá trình sử dụng lâu dài có bồi đắp ra kênh, gia đình bà Đ chỉ sử dụng tạm, cũng không xây dựng công trình, nhà nước có lấy lại thì bà trả và không tranh chấp trong vụ án. Đối với diện tích đất tại vị trí số 1 của Mảnh trích đo hiện do bà L1 đứng tên trên giấy CNQSD đất, bà Đ không tranh

chấp trong vụ án này. Trường hợp sau này có phát sinh tranh chấp, bà Đ sẽ khởi kiện thành vụ án khác. Bà đại diện cho bà Đ không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C, bà Đ không yêu cầu bồi thường giá trị đối với các công trình, kiến trúc trên đất và khối lượng đất, cát san lấp tại Khu A của Mảnh trích đo. Bà Đ sẽ khởi kiện thành vụ án khác nếu có phát sinh tranh chấp.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Q thống nhất trình bày:

Hai bà là con gái của ông L2 và bà C. Ông L2 và bà C có 05 người con gồm Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị Q, Nguyễn Hữu T1, Nguyễn Thành T2, Nguyễn Hoàng T3.

Nguồn gốc thửa đất số 2, tờ bản đồ số 14-1, tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An là của ông bà nội tên Nguyễn Văn B1, Nguyễn Thị Thiên tặng cho ông Nguyễn Thanh L2 từ năm 1956. Năm 1987, ông L2 chuyển nhượng cho ông G1 (tên thường gọi là G2) là chồng bà Đ một phần diện tích đất có kích thước ngang 10m, dài khoảng 30m với giá 12 chỉ vàng; thuộc một phần thửa đất số 2, diện tích 349,9m^2 (Khu B của Mảnh trích đo địa chính số 57-2023). Việc chuyển nhượng chỉ thỏa thuận miệng, không có văn bản, giấy tờ chứng minh. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông G1 nhận đất, quản lý sử dụng và có cất nhà máy trên đất để chà lúa, đồng thời có lấn sang phần đất còn lại của ông L2 để dựng chòi lá cư trú. Ông G1 mới trả cho ông L2 tổng cộng 10 chỉ vàng. Tại thời điểm chuyển nhượng đất cho ông G1, ông L2 chưa được cấp giấy CNQSDS đất.

Ngày 04/6/1990, bà H và bà Q đi đòi ông G1 02 chỉ vàng còn lại nhưng ông G1 không trả nên gia đình bà đã làm giấy bán đất cùng ngày để làm bằng chứng, chứng minh ông G1 còn nợ ông L2 02 chỉ vàng. Ông L2 quy ra ông G1 còn nợ 02 chỉ vàng là 100 gánh trấu. Các bên đã thỏa thuận xong. Như vậy, ông G1 không còn nợ tiền nhận chuyển nhượng đất từ ông L2. Sau đó, ông L2 bị bệnh, phải nằm bệnh viện nên không làm thủ tục đăng ký kê khai để cấp giấy CNQSD đất đối với phần diện tích còn lại của thửa đất số 2, tờ bản đồ số 14-1. Gia đình cũng không biết để làm thủ tục cấp giấy đối với phần đất này.

Năm 2014, ông L2 chết, bà C đi làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất đối với diện tích còn lại của thửa đất số 2, tờ bản đồ số 14-1 thì UBND thị trấn H, huyện Đ hướng dẫn phải đo đạc, làm thủ tục thừa kế nhưng do cao tuổi, bệnh nặng nên bà C chưa làm được thủ tục. Gần đây, bà C biết được toàn bộ thửa đất số 2, diện tích 811,6m^2 đã được UBND huyện Đ cấp giấy CNQSD đất cho bà Đ nên bà C đã làm đơn khiếu nại tại UBND thị trấn H nhưng hòa giải không thành. Do đó, bà C khởi kiện tại Tòa án.

Đối với công trình, kiến trúc trên đất gồm hàng rào sắt và cổng rào, nhà thiếc vị trí số 4 của Mảnh trích đo, gia đình bà yêu cầu bà Đ phải tháo dỡ, di dời toàn bộ. Gia đình bà không hỗ trợ hay bồi thường bất kì chi phí nào. Đối với diện tích đất bà Đ xây dựng nhà số 2, 3 lấn sang khu A của Mảnh trích đo, gia đình bà yêu cầu bà Đ tháo dỡ, di dời. Trường hợp không tháo dỡ, di dời được thì bồi thường giá trị đất cho gia đình bà. Đối với khối lượng đất, cát, bà Đ đã san lấp tại Khu A của Mảnh trích đo trong khoảng thời gian gia đình bà đang khiếu nại tại UBND thị trấn nên

gia đình bà đề nghị giữ nguyên hiện trạng và không bồi thường tiền đất san lấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Đ có ý kiến trình bày tại Công văn số 16097/UBND-NC ngày 27/11/2023:

Đối với hồ sơ cấp giấy CNQSD đất tại thửa số 2, tờ bản đồ số 14-1, tọa lạc tại thị trấn H hiện không tìm thấy trong kho lưu trữ nên UBND huyện Đ không có cơ sở cung cấp thông tin cho Tòa án. Hiện thửa đất số 53, tờ bản đồ số 10-3 tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ do bà Nguyễn Thị L1 đứng tên trên giấy CNQSD đất.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác xin vắng mặt, không có ý kiến trình bày.

Vụ án được Toà án cấp sơ thẩm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận, công khải chứng cứ và hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được nên đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2024/DS-ST ngày 27 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hoà đã căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 483 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 203, Điều 116 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 6, Điều 26 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. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C về việc yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị Đ phải trả lại diện tích đất 252,9m^2 thuộc Khu A; diện tích đất 189m^2 thuộc Khu C và yêu cầu tháo dỡ di dời tài sản trên đất gồm nhà tại vị trí 4, diện tích 55,7m^2, một phần nhà vị trí 2, diện tích 49,6m^2, một phần mái che vị trí 3, diện tích 9,8m^2; hàng rào cổng rào, diện tích 14,5m^2, tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An theo Mảnh trích đo địa chính số 57-2023 của Công ty TNHH Đ đo vẽ ngày 04/9/2023, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ ký duyệt ngày 07/9/2023.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị C phải chịu số tiền 38.000.000 đồng, đã nộp và chi xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị C được miễn án phí.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 28 tháng 02 năm 2024, nguyên đơn bà Nguyễn Thị C làm đơn kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên toà phúc thẩm, các đương sự không thoả thuận được với nhau, nguyên đơn bà Nguyễn Thị C vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Bị đơn bà Nguyễn Thị Đ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Luật sư Huỳnh Khắc T bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án vì các căn cứ sau đây:

Thứ nhất, Toà án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng như sau: giấy chứng nhận quyền sử dụng của thửa đất số 2 tờ bản đồ số 14-1 được cấp cho hộ gia đình ông (bà) Nguyễn Thị Đ nhưng các thành viên của hộ gia đình bà Đ chưa được tham gia tố tụng, Toà án cấp sơ thẩm cũng chưa trưng cầu cơ quan chức năng xác định các thành viên trong hộ cụ thể bao gồm những thành viên nào. Tại phiên toà sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị C có yêu cầu Toà án cấp sơ thẩm xem xét hiệu lực của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng Toà án cấp sơ thẩm chưa xem xét cũng là vi phạm thủ tục tố tụng.

Thứ hai, về nội dung vụ án, Toà án cấp sơ thẩm với nhận định cho rằng phía nguyên đơn có nghĩa vụ chứng minh diện tích đất chuyển nhượng cho bà Đ là bao nhiêu là không phù hợp vì nghĩa vụ đó thuộc về phía bị đơn, bên nhận chuyển nhượng cũng phải có nghĩa vụ chứng minh việc cấp quyền sử dụng cho bên bị đơn là phù hợp với quy định của pháp luật, trong khi đó chưa được sự đồng ý của nguyên đơn. Ngoài ra, quá trình sử dụng đất của bị đơn cũng chưa được Toà án cấp sơ thẩm làm rõ, phía bị đơn cũng chỉ mới sử dụng phần diện tích đất tranh chấp.

Luật sư Lê Văn L bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị Đ trình bày đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm do Toà án cấp sơ thẩm không vi phạm trình tự thủ tục tố tụng và giải quyết đầy đủ các yêu cầu của bà C. Đối với các thành viên trong hộ gia đình của bà Đ không có tranh chấp và không có ý kiến gì về việc cấp quyền sử dụng đất cho hộ gia đình. Về nội dung vụ án, bà C tranh chấp quyền sử dụng đất nhưng không có chứng cứ chứng minh phần đất tranh chấp không được chuyển nhượng, vì quá trình chuyển nhượng không tiến hành đo đạc, không lập hợp đồng chuyển nhượng, nhưng việc chuyển nhượng là có thật, đất tranh chấp đã được phía gia đình bà Đ sử dụng, bà Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hợp pháp đúng quy định của pháp luật. Việc phía bà Đ được cấp quyền sử dụng đất sau khi nhận chuyển nhượng là đúng quy định tại Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc chấp hành pháp luật trong giai đoạn xét xử phúc thẩm cho rằng: Toà án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C trong thời hạn luật định, đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C yêu cầu bà Đ phải trả cho bà C phần đất thuộc Khu A (diện tích 252,9m^2) và Khu C (diện tích 189m^2) của Mảnh trích đo địa chính số 57-2023, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Đ tại thửa đất số 2, tờ bản đồ số 14-1, tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An, thấy rằng:

Các đương sự đều thừa nhận, nguồn gốc thửa đất số 2, tờ bản đồ số 14-1, diện tích 811,6m^2 (diện tích đo đạc thực tế 791,8m^2), loại đất ODT, tại thị trấn H, huyện

Đ, tỉnh Long An có nguồn gốc của ông Nguyễn Thanh L2 là chồng của bà Nguyễn Thị C.

Trong "*Giấy bán đất*" ghi ngày 04/6/1990 do nguyên đơn cung cấp thể hiện ông L2 và bà C có bán cho ông G1 "*một miếng đất để làm máy chà lúa, diện tích đất có kích thước ngang 10m, dài 35m*" do bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị Q (con của ông L2 và bà C) ký tên. Bà H và bà Q thừa nhận Giấy bán đất này do gia đình bà tự làm sau khi không đòi được ông G1 02 chỉ vàng. Bị đơn không ký tên trong giấy bán đất và khẳng định không biết đến Giấy bán đất này. Như vậy, Giấy bán đất đề ngày 04/6/1990 do nguyên đơn cung cấp không có cơ sở để chứng minh cho việc ông L2 chuyển nhượng cho ông G2 diện tích đất 349,9m^2 thuộc một phần thửa đất số 2 tại Khu B của Mảnh trích đo địa chính số 57-2023 như nguyên đơn trình bày.

Về quá trình sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: căn cứ Văn bản trả lời số 616/UBND-ĐC ngày 25/12/2023 của Ủy ban nhân dân thị trấn H thể hiện gia đình bà Đ sử dụng thửa đất số 2 ổn định, không tranh chấp từ năm 1990 đến khi bà C nộp đơn khiếu nại. Theo sổ mục kê đất đai tại thị trấn H đang quản lý thì thửa đất số 2, tờ bản đồ số 14-1 do bà Nguyễn Thị Đ đứng tên và căn cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Trung tâm lưu trữ lịch sử tỉnh L cung cấp thể hiện bà Nguyễn Thị Đ được cấp giấy CNQSD đất tại thửa số 2 từ năm 2000 theo Quyết định số 3613/QĐ-UB ngày 14/12/2000 của Ủy ban nhân dân tỉnh L về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cùng ngày 14/12/2000, Ủy ban nhân dân huyện Đ đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ cấp giấy 00283QSDĐ/0706-LA cho hộ gia đình bà Nguyễn Thị Đ thửa đất số 2, tờ bản đồ số 14-1, tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An. Gia đình bà Đ đã xây dựng nhà ở ổn định từ thời điểm nhận chuyển nhượng đến nay, quá trình sử dụng ổn định trên 30 năm, không phát sinh tranh chấp cho đến khi bà C khiếu nại tại Ủy ban nhân dân thị trấn H, sau đó khởi kiện tại Tòa án. Đồng thời, gia đình bà Đ đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đóng thuế cho nhà nước đối với thửa đất số 2 theo Văn bản trả lời số 133/CCTKV-KK ngày 29/6/2023 của Chi cục thuế Khu vực Đ2.

Do đó, ngày 14/12/2000 Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị Đ đối với thửa đất số 2 là đúng quy định tại khoản 1 Điều 2 Luật Đất đai năm 1993.

Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, bác yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 272, 273 và 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L1, ông Nguyễn Hoàng T3, bà Lê Thị N, ông Lê Phước H2, ông Lê Văn C1, ông Đặng Hồng Â, bà Lê Kim T4, ông Lê Minh P, Ủy ban nhân dân

huyện Đ vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Toà án xét xử vắng mặt các đương sự này.

[3] Về nội dung vụ án: nguyên đơn bà Nguyễn Thị C khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng 441,9m^2 đất thuộc một phần thửa đất số 2 tờ bản đồ số 14-1, toạ lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An với bà Nguyễn Thị Đ. Bà C yêu cầu bà Đ tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản có trên đất để giao trả đất cho bà C, trường hợp không thể di dời tài sản thì yêu cầu bà Đ giao trả giá trị quyền sử dụng đất cho bà C, tại phiên toà sơ thẩm, bà Đ yêu cầu Toà án cấp sơ thẩm xem xét tính hợp pháp của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho bà Đ đối với phần diện tích đất tranh chấp. Toà án cấp sơ thẩm đã không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bà C làm đơn kháng cáo.

[4] Các đương sự đều trình bày thống nhất, nguồn gốc thửa đất số 2 tờ bản đồ số 14-1 là của ông Nguyễn Thanh L2 và bà Nguyễn Thị C. Vào năm 1982, ông L2 có chuyển nhượng đất cho ông Lê Văn G2 là chồng của bà Đ. Tuy nhiên các đương sự trình bày không thống nhất về diện tích đất chuyển nhượng. Bà Nguyễn Thị C cùng người đại diện hợp pháp của bà C cho rằng, ông L2 chỉ chuyển nhượng cho ông G2 một phần thửa đất số 2, sau khi tiến hành đo đạc thì phần diện tích đất chuyển nhượng được xác định là 349,9m^2 tại vị trí B trong Mảnh trích đo địa chính số 57-2023 ngày 07/9/2023. Trong khi đó phía bị đơn cho rằng việc chuyển nhượng là toàn bộ thửa đất số 2.

[5] Xét thấy rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L2 và ông G2 không được thể hiện bằng văn bản và vào thời điểm pháp luật chưa cho phép chuyển quyền sử dụng đất, tuy nhiên được các bên thừa nhận có việc chuyển nhượng, các bên chỉ không thống nhất diện tích đất chuyển nhượng. Hiện tại toàn bộ diện tích đất thuộc thửa số 2 được bà Đ sử dụng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2000 theo Quyết định số 3613/QĐ-UB ngày 14/12/2000 của Ủy ban nhân dân tỉnh L. Trước đó bà Đ cũng đứng tên trong Sổ mục kê của Ủy ban nhân dân thị trấn H. Quá trình sử dụng đất của bà Đ qua 30 năm bà C biết, nhưng không tranh chấp. Những người làm chứng gồm ông Phan Văn R, ông Nguyễn Văn R1, bà Nguyễn Thị B2, bà Nguyễn Kim T7, bà Nguyễn Thị N1, bà Lê Thị Ú, ông Dương Văn B3, bà Nguyễn Thị L1, ông Ngô Tiến C2, ông Bùi Đình S1, ông Nguyễn Văn N2, bà Nguyễn Thị C3, bà Nguyễn Thị S2, bà Trương Thị Ú1, bà Lý Kim A đều xác nhận quá trình sử dụng và việc nhận chuyển nhượng đất của bà Đ. Bà Đ xây dựng nhà máy và sau đó xây dựng nhà ở cho đến hiện nay.

[6] Xem xét phần hình thể phần diện tích đất tranh chấp của bà C đối với bà Đ thấy rằng: bà C tranh chấp diện tích đất tại khu A và khu C trong Mảnh trích đo địa chính số 57-2023, là phần diện tích mà bà Đ xây dựng nhà trên đó, bà C cho rằng chỉ chuyển nhượng đất tại khu B, trong khi khu B có vị trí ở giữa khu A và khu C, đây là điều không thể xảy ra khi các chủ thể đứng ra giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[7] Từ những nhận định trên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, mà cần bác yêu cầu này, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[8] Tại phiên toà phúc thẩm, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày cho rằng Toà án cấp sơ thẩm chưa làm rõ các thành viên của hộ gia đình bà Nguyễn Thị Đ là chưa xem xét đến quyền lợi của họ, tuy nhiên Toà án cấp sơ thẩm cũng đã đưa các con và các cháu của bà Đ vào tham gia tố tụng và họ cũng không có ý kiến tranh chấp, mặc khác do bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không ảnh hưởng đến quyền lợi của các thành viên gia đình bà Đ nên không cần phải huỷ bản án giao hồ sơ vụ án về Toà án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án. Đối với yêu cầu xem xét tính hợp pháp của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp của thửa đất số 2 tờ bản đồ số 14-1 phát sinh tại phiên toà sơ thẩm thì Toà án cấp sơ thẩm đã có nhận định trong bản án, đây không phải là một yêu cầu độc lập nên Toà án cấp sơ thẩm không tuyên trong phần quyết định là đúng quy định.

[9] Tại phiên toà, Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có cơ sở và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử

[10] Về án phí phúc thẩm: bà C kháng cáo không được chấp nhận phải chịu án phí phúc thẩm, tuy nhiên bà C là người cao tuổi được miễn án phí theo Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị C;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2024/DS-ST ngày 27 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hoà.

Căn cứ vào Điều 26, 38, 39, 147, 148, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 2 Luật Người cao tuổi; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 6, 12, 26 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. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C về việc yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị Đ phải trả lại diện tích đất 252,9m^2 thuộc Khu A; diện tích đất 189 m^2 thuộc Khu C và yêu cầu tháo dỡ di dời tài sản trên đất gồm nhà tại vị trí 4, diện tích 55,7m^2, một phần nhà vị trí 2, diện tích 49,6m^2, một phần mái che vị trí 3, diện tích 9,8m^2; hàng rào cổng rào, diện tích 14,5m^2, tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An theo Mảnh trích đo địa chính số 57-2023 của Công ty TNHH Đ đo vẽ ngày 04/9/2023, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ phê duyệt ngày 07/9/2023.

2. Về chi phí tố tụng: bà Nguyễn Thị C phải chịu số tiền 38.000.000 đồng, số tiền này bà C đã nộp và chi xong.

3. Về án phí: miễn án phí cho bà Nguyễn Thị C.

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

Nơi nhận:
- TANDCC tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Hoà;
- Chi cục THADS huyện Đức Hoà;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Lê Thị Kim Nga