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

Bản án số: 122/2022/DS-PT
Ngày 08/4/2022
"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 Lê Hồng Nước

Các Thẩm phán: Ông Huuỳnh Thanh Mỹ

Ông Nguyễn Chí Dũng

- T ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Ngọc Trang, **T** ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Bà Võ Thị Trang, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 24/02; ngày 24/3; ngày 04/4 và ngày 08/4/2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 57/2021/TLPT-DS ngày 20 tháng 4 năm 2021 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2021/DS-ST ngày 01 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc bị kháng cáo và VIện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sa Đéc kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 03/2022/QĐXXPT-DS ngày 06/01/2022, quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 59/2022/QĐPT-DS ngày 24/01/2022 và thông báo mở lại phiên tòa số: 38/TB-TA ngày 10 tháng 3 năm 2022; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Võ Thị T, sinh năm 1948;

Địa chỉ: Ấp Vĩnh Thuận, **xã VTT, huyện CP**, An Giang.

Chỗ ở hiện nay: 24 ĐT 848, **KTH, PAH, TPSĐ**, Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Cao Minh **T**, sinh năm 1970;

Địa chỉ: Số nhà 273, **Khóm SN, PTQĐ, TPSĐ**, Đồng Tháp, là người đại diện theo ủy quyền (Theo văn bản ủy quyền ngày 24/4/2020).

- Bị đơn: Phạm Minh **H**, sinh năm 1970;

Địa chỉ: Số 80/5 **HXN, PPT, QTP, TPHCM**.

Chỗ ở hiện nay: Lô 7 R 33 + 34 **KDCTH, PAH, TPSĐ**, Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Trần Đình **H**, sinh năm 1989;

Địa chỉ: Số nhà 200 **THD, PHT, TPCL**, Đồng Tháp, là người đại diện theo ủy quyền (Theo văn bản ủy quyền ngày 03/3/2020).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Phạm Minh **H**, sinh năm 1970; Là chủ cơ sở sản xuất, chế biến chả cá **H H**.

Địa chỉ: Lô 7 R 33 + 34 **KDCTH, PAH, TPSĐ**, Đồng Tháp

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Trần Đình **H**, sinh năm 1989.

2. Phạm Hoàng **S**, sinh năm 1973;

Địa chỉ: 07 Lô R, KDC **TH, AH, TPSĐ**, Đồng Tháp.

3. Huỳnh Ngọc Văn **T**, sinh năm 1983;

Địa chỉ: Số 12 Hồ Xuân Hương, Khóm 1, Phường 1, thành phố Sa Đéc, Đồng Tháp.

4. Nguyễn Thị Hồng **H**, sinh năm 1970;

Địa chỉ: Số nhà 80/4 **HXN, PPT, QTP, TPHCM**.

Chỗ ở hiện nay: Lô 7 R33 + 34 KDC **TH, AH, TPSĐ**, Đồng Tháp.

Anh **T**, anh **H**, anh **H**, chị **H** có mặt tại các phiên tòa; các đương sự còn lại vắng mặt không lý do.

Người làm chứng: Ông S, anh T, chị T có mặt tại phiên tòa ngày 24/02/2022. Riêng chị T có mặt tại phiên tòa ngày 24/3/2022.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*Anh Cao Minh **T** là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Võ Thị T trình bày:*

Đất tranh chấp có nguồn gốc của cá nhân bà Võ Thị T trúng đấu giá của Nhà nước và được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Sa Đéc cấp giấy chứng nhận QSD đất gồm các thửa 348, 349, 354, 355 cấp ngày 26/6/2007 và các thửa 350, 351, 352, 353 cấp ngày 02/12/2008 và bà T sống chung với con trai tên Phạm Minh **H** nên các giấy tờ đất giao cho ông **H** giữ, do là mẹ con trong gia đình không phân biệt ai là người quản lý, khi bà T cần sử dụng các giấy tờ đất thì bà T tìm và hỏi ông **H** nhưng không tìm thấy. Năm 2019, bà T làm thủ tục báo mất và đăng ký cấp lại, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp giấy chứng nhận QSD đất gồm các thửa, tọa lạc tại khóm Tân Hòa, phường An Hòa như sau:

- Thửa đất 348, tờ bản đồ số 50, diện tích 118m^2, tại các mốc M1, M2, M17, M18, M19, M1 (viết tắt thửa 348).

- Thửa đất 350, tờ bản đồ số 50, diện tích 113,6m^2, thể hiện tại các mốc M3, M4, M15 M16, M3 (viết tắt thửa 350).

- Thửa đất 352, tờ bản đồ số 50, diện tích 109,7m^2, thể hiện tại các mốc M5, M6, M13, M14, M5 (viết tắt thửa 352).

- Thửa đất 355, tờ bản đồ số 50, diện tích 129m^2, thể hiện tại các mốc M8, M9, M10, M11, M8 (viết tắt thửa 355).

Giấy chứng nhận QSD đất cấp cho bà Võ Thị T ngày 06/3/2019.

- Thửa đất 349, tờ bản đồ số 50, diện tích 115,8m^2, thể hiện tại các mốc M2, M3, M16, M17, M2 (viết tắt thửa 349).

- Thửa đất 351, tờ bản đồ số 50, diện tích 111,8m^2, thể hiện tại các mốc M4, M5, M14, M15, M4, (viết tắt thửa 351).

- Thửa đất 353, tờ bản đồ số 50, diện tích 107,5m^2, thể hiện tại các mốc M6, M7, M12, M13, M6 (viết tắt thửa 353).

Giấy chứng nhận QSD đất cấp cho bà Võ Thị T ngày 05/3/2019.

- Thửa đất 354, tờ bản đồ số 50, diện tích 105,5m^2, thể hiện tại các mốc M7, M8, M11, M12, M7, QSD đất cấp cho bà Võ Thị T ngày 04/4/2019 (viết tắt thửa 354).

Theo sơ đồ đo đạc hiện trạng (bổ sung) ngày 20/01/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sa Đéc.

Sau khi trúng đấu giá, năm 2007 bà T cho con trai và con dâu tên Phạm Hoàng **S**, Huỳnh Ngọc Văn **T** mượn các thửa đất trên để ông **S**, bà **T** xây dựng nhà xưởng trên các thửa đất tranh chấp sản xuất chế biến bao tử cá xuất khẩu **S** nước ngoài, đến năm 2019 ông **S**, bà **T** tự ý giao nhà xưởng lại cho ông **H** quản lý kinh doanh đến nay, không cho bà T biết (theo biên bản thẩm định, định giá ngày 02/6/2020).

Đối với việc ông **H** cho rằng các thửa đất tranh chấp là ông **H** bỏ tiền ra nhờ bà T mua và đứng tên dùm là không đúng, mà bà T trúng đấu giá của Nhà nước, số tiền khoảng 800.000.000 đồng vào năm 2007 từ nguồn tiền bà T giành dụm (trước năm 2007, bà T làm hộ sinh tại Trạm y tế xã và có làm thêm tại nhà, thu nhập bình quân 4.000.000đ – 5.000.000đ/tháng) và bán thửa đất ở An Giang, do thời gian đã lâu nên bà T không nhớ bán đất cho ai, thửa đất nào, tờ bản đồ số mấy, số tiền, diện tích cụ thể bao nhiêu.

Nay bà Võ Thị T yêu cầu ông Phạm Minh **H**, bà Nguyễn Thị Hồng **H** di dời nhà xưởng và tài sản đi nơi khác trả lại đất cho bà T quản lý sử dụng gồm các thửa:

- Thửa đất 348, thửa đất 349, thửa đất 350, thửa đất 351, thửa đất 352, thửa đất 353, thửa đất 354, thửa đất 355 theo sơ đồ đo đạc hiện trạng (bổ sung) ngày 20/01/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sa Đéc. (Các thửa đất trên do bà T đứng tên giấy chứng nhận QSD đất và hiện đất do ông **H**, bà **H** quản lý, sử dụng).

Trên đất tranh chấp có nhà xưởng của ông **H**, bà **H**, trường hợp Tòa án giao đất cho bà T quản lý, sử dụng thì bà T đồng ý trả giá trị nhà xưởng cho ông **H**, bà **H** theo giá Hội đồng định giá đã định ngày 02/6/2020.

Ngoài ra, bà T không có ý kiến yêu cầu gì khác.

*Anh Trần Đình **H** là người đại diện hợp pháp của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Minh **H** trình bày:*

Các thửa đất tranh chấp có nguồn gốc, năm 2007 ông **H** mang tiền trực tiếp về cho bà Võ Thị T (mẹ ruột ông **H**) và em ruột tên Phạm Hoàng **S** nhận chuyển nhượng dùm ông **H** từ Ban quản lý dự án thị xã (nay là thành phố) Sa Đéc, do thời điểm đó ông **H** đã đứng tên nhiều thửa đất khác tại khu dân cư phường An Hòa nên theo quy định ông **H** không đứng tên được các thửa đất tranh chấp và ông **H** nhờ bà T đứng tên dùm.

Việc ông **H** nhờ bà T đứng tên dùm 08 thửa đất trên hai bên không có làm giấy tờ, do ông **H** với bà T là mẹ con ruột nên tin tưởng cũng như ông **H** đưa tiền cho bà T, ông **S** không có làm giấy tờ. Vấn đề bà T cho rằng các thửa đất tranh chấp là bà T nhận chuyển nhượng từ nguồn tiền bà T giành dụm là không đúng, vì gia đình ông **H** trước đây rất khó khăn. Tuy nhiên, ông **H** thừa nhận khoảng năm 2008 -2009 cha ông **H** tên Phạm Văn Ứng có bán phần đất tại vàm sáng Vịnh Tre (tỉnh An Giang), diện tích khoảng 200-300m^2, giá 06 cây vàng 24k (không nhớ thửa, tờ bản đồ, loại đất), số tiền ông Ứng bán đất không sử dụng vào việc mua các thửa đất tranh chấp mà làm từ thiện hết.

Đối với các giấy tờ đất tranh chấp là của ông **H**, bà T chỉ đứng tên dùm nên hiện tại ông **H** đang giữ, quản lý các giấy tờ đất trên. Việc bà T làm thủ tục báo mất giấy đất và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp lại các giấy đất cho bà T thì ông **H** không biết.

Trên các thửa đất tranh chấp có căn nhà trệt (08 căn) loại nhà kho, nhà xưởng sản xuất kinh doanh, kết cấu khung cột thép + gạch, tường xây gạch sơn nước, chân tường ốp gạch men, trần la phông, tole nhựa, nền xi măng, mái tole, cửa đi nhôm kéo + sắt kéo, ông **H** xây dựng năm 2007 để sản xuất chả cá, do ông **H** sinh sống ở thành phố Hồ Chí Minh nên giao cho vợ chồng Phạm Hoàng **S**, Huỳnh Ngọc Văn **T** trực tiếp quản lý. Khoảng năm 2017 ông **H** về Sa Đéc trực tiếp quản lý đất cùng nhà xưởng đến nay.

Quá trình sử dụng đất ông **H** có san lấp, cải tạo sửa chửa nhà xưởng, do thời gian lâu, ông **H** không nhớ số tiền bao nhiêu và ông **H** không tranh chấp yêu cầu chi phí san lấp, cải tạo trong trường hợp p**H** giao đất cho bà T sử dụng.

Nay ông **H** không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T, vì các thửa đất 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355 (theo sơ đồ đo đạc hiện trạng bổ sung ngày 20/01/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sa Đéc) do ông **H** bỏ tiền ra mua, nhờ bà T đứng tên dùm nên ông **H** yêu cầu Tòa án công nhận QSD đất các thửa đất tranh chấp cho ông **H**, bà **H**.

Trường hợp, Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà T buộc ông **H** giao đất cho bà T quản lý, sử dụng thì ông **H** yêu cầu bà T trả giá trị nhà xưởng cho ông **H**, bà **H** theo giá mà Hội đồng định giá đã định ngày 02/6/2020. Tuy nhiên, tại phiên tòa ông **H** ý kiến trường hợp giao đất cho bà T quản lý, sử dụng, ông **H** và bà **H** tự nguyện di dời nhà xưởng không yêu cầu bà T trả giá trị hay hỗ trợ chi phí di dời.

Đối với các máy móc, thiết bị dùng để sản xuất chả cá. Trường hợp, Tòa buộc giao đất cho bà T quản lý, sử dụng thì ông **H**, bà **H** tự nguyện di dời không yêu cầu bà T hỗ trợ chi phí di dời.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Hoàng **S**, bà Huỳnh Ngọc Văn **T** có văn bản ý kiến như sau:*

Khoảng năm 2008, bà T cho ông **S**, bà **T** mượn phần đất tranh chấp để sản xuất kinh doanh, khi đó ông **S**, ông **H** xây dựng nhà xưởng để sản xuất chả cá và nhà xưởng xây dựng không kiên cố nên không có giấy phép. Năm 2010, ông **S** nhờ bà **T** đứng tên giấy phép kinh doanh cơ sở sản xuất chả cá **H H** nhưng thực tế bà **T** không có kinh doanh mà ông **S**, ông **H** trực tiếp quản lý.

Khoảng năm 2018-2019, do ông **S** tạm ngưng kinh doanh nên rút giấy phép kinh doanh lại và ông **H** làm thủ tục đăng ký giấy phép kinh doanh tên cơ sở sản xuất chả cá **H H**; Ông **S**, bà **T** không còn quản lý cơ sở sản xuất chả cá **H H** mà do ông **H** quản lý đến nay.

Đối với việc ông **H** cho rằng gửi tiền cho bà T, ông **S** nhờ mua đất dùm ông **H** là không có, đất tranh chấp là của bà T trúng đấu giá của Nhà nước vào năm 2007.

Hiện bà T tranh chấp yêu cầu ông **H**, bà **H** trả các thửa đất 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355 cho bà T quản lý sử dụng thì ông **S**, bà **T** không có ý kiến, tranh chấp giữa bà T với ông **H**, bà **H** tự giải quyết với nhau, ông **S**, bà **T** không có liên quan và cũng không có yêu cầu tranh chấp gì trong vụ án.

Trên đất tranh chấp có nhà xưởng ông **S**, ông **H** xây dựng năm 2007 trường hợp, Tòa án giao đất cho bà T hay ông **H**, bà **H** quản lý, sử dụng thì ông **S**, bà **T** không yêu cầu tranh chấp gì đối với nhà xưởng trên đất.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng **H** trình bày:* Thống nhất với lời trình bày của ông **H**.

Tại Quyết định bản án sơ thẩm số 08/2021/DS-ST ngày 01 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc đã xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị T về việc yêu cầu ông Phạm Minh **H**, bà Nguyễn Thị Hồng **H** di dời tài sản đi nơi khác trả lại đất tranh chấp cho bà T quản lý, sử dụng.

2. Buộc bà Võ Thị T p**H** giao cho ông Phạm Minh **H**, bà Nguyễn Thị Hồng **H** được quyền quản lý, sử dụng các thửa đất, tài sản gắn liền trên đất và giấy chứng

nhận QSD đất cấp cho bà T theo sơ đồ đo đạc (bổ sung) ngày 20/01/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sa Đéc cụ thể:

- Thửa đất 348, tờ bản đồ số 50, diện tích 118m^2, tại các mốc M1, M2, M17, M18, M19, M1.

- Thửa đất 349, tờ bản đồ số 50, diện tích 115,8m^2, tại các mốc M2, M3, M16, M17, M2.

- Thửa đất 350, tờ bản đồ 50, diện tích 113,6m^2, tại các mốc M3, M4, M15 M16, M3.

- Thửa đất 351, tờ bản đồ số 50, diện tích 111,8m^2, tại các mốc M4, M5, M14, M15, M4.

- Thửa đất 352, tờ bản đồ số 50, diện tích 109,7m^2, tại các mốc M5, M6, M13, M14, M5.

- Thửa đất 353, tờ bản đồ số 50, diện tích 107,5m^2, tại các mốc M6, M7, M12, M13, M6.

- Thửa đất 354, tờ bản đồ số 50, diện tích 105,5m^2, tại các mốc M7, M8, M11, M12, M7.

- Thửa đất 355, tờ bản đồ số 50, diện tích 129m^2, tại các mốc M8, M9, M10, M11, M8.

Các thửa đất trên do bà T đứng tên giấy chứng nhận QSD đất và hiện đất do ông **H**, bà **H** quản lý, sử dụng, đất tọa lạc khóm Tân Hòa, phường An Hòa, Tp. Sa Đéc.

(Kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và sơ đồ đo đạc hiện trạng ngày 20/01/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sa Đéc).

3. Ông Phạm Minh **H**, bà Nguyễn Thị Hồng **H** có nghĩa vụ liên đới hoàn giá trị quyền sử dụng đất các thửa đất trên cho bà Võ Thị T tổng số tiền 6.376.300.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên p**H** thi hành án còn p**H** chịu khoản tiền lãi của số tiền còn p**H** thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho bà Võ Thị T đối với 08 thửa đất nêu trên để cấp lại cho ông **H**, bà **H** theo bản án đã tuyên.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phạm Minh **H**, bà Nguyễn Thị Hồng **H** liên đới nộp án phí dân sự sơ thẩm số tiền 114.376.500 đồng.

6. Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá: Ông Phạm Minh **H**, bà Nguyễn Thị Hồng **H** p**H** liên đới chịu chi phí xem xét, thẩm định và định giá tổng số tiền 21.700.000 đồng để hoàn trả lại cho bà Võ Thị T (bà T đã nộp tạm ứng và chi xong).

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

Ngày 11/3/2021 bà Võ Thị T là nguyên đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, buộc ông Phạm Minh **H** và bà Nguyễn Thị Hồng **H** di dời tài sản trả cho bà T các thửa đất 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355 cùng tờ bản đồ số 50, bà T đồng ý trả giá trị nhà xưởng cho ông **H**, bà **H** theo giá Hội đồng định giá đã định ngày 02 tháng 6 năm 2020.

Ngày 13/3/2021 anh Phạm Minh **H** là bị đơn, chị Nguyễn Thị Hồng **H** là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị T, công nhận cho ông **H** được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp.

Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sa Đéc đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm số 08/2021/DS-ST ngày 01 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền cho bà Võ Thị T là anh Cao Minh T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Minh **H** là anh Trần Đình H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Bà Nguyễn Thị Hồng H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu:

- Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án và quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán thụ lý giải quyết vụ án đúng các quy định pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành đúng trình tự thủ tục tố tụng theo quy định pháp luật. Các đương sự chấp hành tốt nội quy phiên tòa.

- Về nội dung:

Các đương sự đều xác định tài sản tranh chấp là quyền sử dụng đất do bà Võ Thị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông **H**, bà **H** đang quản lý, sử dụng gồm các thửa đất: Thửa đất 348, diện tích 118m^2; thửa đất 349, diện tích 115,8m^2; thửa đất 350, diện tích 113,6m^2; thửa đất 351, diện tích 111,8m^2; thửa đất 352, diện tích 109,7m^2; thửa đất 353, diện tích 107,5m^2; thửa đất 354, diện tích 105,5m^2; thửa đất 355, diện tích 129m^2; cùng tờ bản đồ số 50; đất tọa lạc tại **KTH, PAH, TPSĐ**.

Về nguồn gốc các thửa đất tranh chấp: Bà T cho rằng, bà T trúng đấu giá và nhận chuyển nhượng từ Ban quản lý dự án vào năm 2007, với số tiền khoảng 800.000.000 đồng, từ nguồn tiền bà T giành dụm và bán thửa đất ở An Giang. Ông **H** không đồng ý lời trình bày của bà T. Ông **H** xác định các thửa đất tranh chấp là do ông **H** mang tiền trực tiếp về đưa cho bà T, ông **S** để nhận chuyển nhượng và bà T đứng tên giùm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, với lý do tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất ông **H** đã đứng tên nhiều thửa đất khác tại khu dân cư phường An Hòa và theo quy định pháp luật ông **H** không đứng tên được các thửa đất tranh chấp nên ông **H** nhờ bà T đứng tên dùm các thửa đất tranh chấp trên. Mặt khác, theo ông **H** khoảng năm 2008 -2009 ông Phạm Văn Ứng cha ông **H** bán phần đất tại vàm Sáng Vịnh Tre thuộc tỉnh An Giang, diện tích khoảng 200-300m^2, giá 06 cây vàng 24k, số tiền bán đất ông Ứng làm từ thiện, không có sử dụng vào việc mua các thửa đất tranh chấp như bà T trình bày.

Ông **S**, bà **T** cho rằng khoảng năm 2008, bà T cho ông **S**, bà **T** mượn phần đất tranh chấp để sản xuất kinh doanh, khi đó ông **S**, ông **H** xây dựng nhà xưởng để sản xuất chả cá. Năm 2010, ông **S** nhờ bà **T** đứng tên giấy phép kinh doanh cơ sở sản xuất chả cá **H H** nhưng thực tế bà **T** không có kinh doanh mà ông **S**, ông **H** trực tiếp quản lý. Khoảng năm 2018-2019, do ông **S** tạm ngưng kinh doanh nên rút giấy phép kinh doanh lại, ông **H** làm thủ tục đăng ký giấy phép kinh doanh tên cơ sở sản xuất chả cá **H H** và do ông **H** quản lý đến nay. Đối với việc ông **H** cho rằng gửi tiền

cho bà T, ông **S** nhờ mua các thửa đất tranh chấp dùm ông **H** là không có, ông **S** và bà **T** xác định đất tranh chấp là của bà T trúng đấu giá của Nhà nước vào năm 2007.

Nhận thấy: Việc ông **H** đưa tiền cho bà T, ông **S** nhận chuyển nhượng các thửa đất tranh chấp, hai bên không có làm giấy tờ và phía bà T, ông **S** không thừa nhận. Qua xác minh, thu thập chứng cứ đối với những người làm chứng trình bày, có nghe ông **H**, bà **H** và những người sinh sống gần cơ sở sản xuất chả cá **H H** nói lại, khoảng năm 2001 – 2002 ông **H** đi làm ở thành phố Hồ Chí Minh giành dụm được số tiền khoảng 800 – 900 triệu đồng đem về nhờ bà T, ông **S** nhận chuyển nhượng các thửa đất tranh chấp dùm ông **H**, nhưng để bà T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do trước đây gia đình ông **H** nghèo khó và ông **H** muốn bà T được hảnh diện với họ hàng nên để bà T đứng tên các thửa đất trên. Vấn đề này bà T không thừa nhận, còn phía ông **H** không có chứng cứ chứng minh có việc đưa tiền cho bà T chuyển nhượng diện tích đất tranh chấp.

Đối với việc ông **H** cho rằng ông **H** không đứng tên được các thửa đất tranh chấp, là do thời điểm nhận chuyển nhượng đất ông **H** đã đứng tên nhiều thửa đất khác tại khu dân cư phường An Hòa và theo quy định pháp luật ông **H** không đứng tên được các thửa đất tranh chấp, nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình là có căn cứ. Qua xác minh thu thập chứng cứ thể hiện hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất số 348, thửa 349, thửa 350, thửa 351, thửa 352, thửa 353, thửa 354, thửa 355 cùng tờ bản đồ số 50 cho bà Võ Thị T đứng tên là thuộc trường hợp trúng đấu giá quyền sử dụng đất và người tham gia đấu giá có thể tham gia đấu giá nhiều lô nền theo phương án được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Do đó, ông **H** cho rằng đã đứng tên nhiều thửa đất khác tại khu dân cư phường An Hòa nên ông **H** không đứng tên được 08 thửa đất tranh chấp là không có căn cứ.

Từ những phân tích trên có đủ căn cứ xác định: Các thửa đất tranh chấp bà T trúng đấu giá của Nhà nước, hiện đất tranh chấp do bà T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, bà T được quyền sử dụng các thửa đất nêu trên và được Nhà nước bảo hộ khi người khác xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của mình. Việc ông **H**, bà **H** chiếm hữu và sử dụng các thửa đất của bà T là không có căn cứ nên việc bà T khởi kiện yêu cầu ông **H**, bà **H** trả lại đất là có căn cứ và phù hợp quy định pháp luật.

Qua xem xét, thẩm định tại chỗ, trên phần đất tranh chấp có tài sản là nhà xưởng sản xuất kinh doanh đã xây dựng kiên cố, khó di dời và hiện tại cơ sở sản xuất chả cá của ông **H**, bà **H** vẫn đang hoạt động kinh doanh, nếu giao đất cho ông **H**, bà **H** tiếp tục

quản lý, sử dụng sẽ tạo điều kiện đảm bảo ổn định hoạt động kinh doanh cơ sở sản xuất của ông **H**, bà **H**. Hơn nữa, quá trình giải quyết vụ án bà T đồng ý giao đất tranh chấp cho ông **H**, bà **H** quản lý, sử dụng nhưng ông **H**, bà **H** p**H** trả giá trị đất cho bà T số tiền 07 tỷ đồng. Đồng thời, để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của bà T thì ông **H**, bà **H** p**H** có nghĩa vụ hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất cho bà T là phù hợp.

Qua kết quả định giá tài sản ngày 02/6/2020, các thửa đất tranh chấp có giá trị thị trường là 7.000.000đ/m^2 (Tổng diện tích các thửa đất: 910,9m^2 (118m^2 +115,8m^2 + 113,6m^2 + 111,8m^2 + 109,7m^2 + 107,5m^2 + 105,5m^2 +129m^2) x 7.000.000 đồng = 6.376.300.000 đồng). Tuy nhiên, đến thời điểm xét xử phúc thẩm (ngày 24/3/2022) thì kết quả định giá thời điểm 02/6/2020 không còn phù hợp. Quá trình Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vụ án bà T không khiếu nại về kết quả định giá bởi vì bà T xác định diện tích đất các bên tranh chấp là của bà T và yêu cầu ông **H** trả lại đất nên bà T không khiếu nại về kết quả định giá.

Xét thấy, Tòa án cấp phúc thẩm cần p**H** thực hiện việc định giá lại diện tích đất tranh chấp để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T trong trường hợp ông **H**, bà **H** p**H** có nghĩa vụ hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất cho bà T.

Tại phiên tòa phúc thẩm anh **T** đại diện theo ủy quyền của bà T xác định, quá trình Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vụ án bà T không khiếu nại về kết quả định giá bởi vì bà T xác định diện tích đất các bên tranh chấp là của bà T và yêu cầu ông **H** trả lại đất nên bà T không khiếu nại về kết quả định giá. Nếu trường hợp Tòa án buộc ông **H**, bà **H** trả giá trị đất cho bà T như bản án sơ thẩm tuyên thì yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm thực hiện việc định giá lại diện tích đất tranh chấp để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T.

Nhận thấy, bản án sơ thẩm xác định diện tích đất tranh chấp là của bà T và buộc ông **H**, bà **H** trả giá trị đất lại cho bà T là phù hợp. Tuy nhiên đối với giá trị đất mà bản án sơ thẩm buộc ông **H**, bà **H** trả lại cho bà T là chưa phù hợp.

Từ những phân tích trên, xét thấy: Kháng nghị của Viện trưởng Viện KSND TP Sa Đéc là có căn cứ chấp nhận một phần. Kháng cáo của bà T là có căn cứ chấp nhận. Kháng cáo của ông **H**, bà **H** là không có căn cứ chấp nhận.

Đề nghị Hội đồng xét xử thực hiện việc định giá lại diện tích đất tranh chấp để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T. Ông **H**, bà **H** có trách nhiệm trả lại giá trị đất tranh chấp theo kết quả định giá tại thời điểm Tòa án cấp phúc thẩm định giá lại cho bà T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Bà Võ Thị T là nguyên đơn, anh Nguyễn Minh **H** là bị đơn, chị Nguyễn Thị Hồng **H** là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo và Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sa Đéc kháng nghị Bản án dân sự sơ thẩm số 08/20221/DS-ST ngày 01 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc là còn trong thời hạn luật định được xem là hợp lệ.

[2]. Võ Thị T là nguyên đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm, buộc ông Phạm Minh **H** và bà Nguyễn Thị Hồng **H** di dời tài sản trả cho bà T các thửa đất 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355 cùng tờ bản đồ số 50, bà T đồng ý trả giá trị nhà xưởng cho ông **H**, bà **H** theo giá Hội đồng định giá đã định ngày 02 tháng 6 năm 2020.

Anh Phạm Minh **H** là bị đơn, chị Nguyễn Thị Hồng **H** là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị T, công nhận cho ông **H**, bà Hạnh được tiếp tục quản lý, sử dụng 08 thửa đất tranh chấp nói trên.

Qua các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, lời trình bày của các bên đương sự tại phiên tòa phúc thẩm xét thấy:

[2.1]. Lời trình bày của bà Võ Thị T trúng đấu giá của Nhà nước số tiền khoảng 800.000.000 đồng vào năm 2007 từ nguồn tiền bà T giành dụm (trước năm 2007, bà T làm hộ sinh tại Trạm y tế xã và có làm thêm tại nhà, thu nhập bình quân 4.000.000đ – 5.000.000đ/tháng) và bán thửa đất ở An Giang. Bà T được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Sa Đéc cấp giấy chứng nhận QSD đất gồm các thửa 348, 349, 354, 355 cấp ngày 26/6/2007 và các thửa 350, 351, 352, 353 cấp ngày 02/12/2008. Bà T cho rằng các thửa đất trên là đất của bà, bà có cho anh **S**, chị **T** mượn đất để cất nhà, xưởng sản xuất chế biến bao tử cá xuất khẩu ra nước ngoài sau đó anh **S**, chị **T** tự ý giao nhà xưởng lại cho anh **H** và chị **H** bà không biết.

[2.2] Lời trình bày ông Phạm Minh Hùng, ông **H** cho rằng năm 2007 anh **H** mang tiền trực tiếp về cho bà Võ Thị T (mẹ ruột ông **H**) và em ruột tên Phạm Hoàng **S** nhận chuyển nhượng dùm ông **H** các thửa đất tranh chấp nêu trên từ Ban quản lý dự án thị xã (nay là thành phố) Sa Đéc, do thời điểm đó ông **H** đã đứng

tên nhiều thửa đất khác tại khu dân cư phường An Hòa nên theo quy định ông **H** không đứng tên được các thửa đất tranh chấp là chỉ nghe anh **S** nói như vậy nên ông **H** mới nhờ bà T đứng tên dùm.

Đối với các giấy tờ đất tranh chấp bà T chỉ đứng tên dùm nên hiện tại anh **H** đang giữ, quản lý các giấy tờ đất trên. Việc bà T làm thủ tục báo mất giấy đất và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp lại các giấy đất cho bà T thì ông **H** không biết.

[2.3] Tại giai đoạn phúc thẩm anh Trần Đình **H** là đại diện theo ủy quyền của bị đơn cung cấp các hợp đồng thế chấp thể hiện bên thế chấp gồm có ông **H**, bà T; bản vẽ, giấy phép xây dựng đều do bà T đứng tên trên các thửa đất số 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355; Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều do ông Hùng và bà Hạnh giữ. Đều này thể hiện có sự mâu thuẫn với lời trình bày của bà T, bà T cho rằng các thửa đất nêu trên là của bà T, bà T cho anh **S** và chị **T** mượn cất nhà xưởng, sau đó anh **S**, chị **T** giao nhà xưởng lại cho ông **H** và bà **H** bà không biết là không đúng. Mặt khác, khi ông **H** xây dựng nhà kho, nhà xưởng sản xuất chả cá bà T cũng không có tranh chấp gì.

Ông Cao Minh Trí là người đại diện theo ủy quyền cho bà T trình bày, sau khi anh **S** trả hết nợ Ngân hàng, anh **S** trả 08 giấy chứng nhận cho bà T, bà để trong tủ đến 2019 bà phát hiện bị mất, bà có hỏi anh Hùng, anh Hùng nói không có lấy, sau đó bà làm tờ cớ mất do bị đánh rơi và làm lại 08 giấy chứng nhận QSDĐ mới.

Đối ông Hùng trình bày khi anh **S** trả hết nợ Ngân hàng thì anh **S** lại giao cho ông tổng cộng 15 giấy chứng nhận QSDĐ (08 QSDĐ do bà T đứng tên và 7 QSDĐ do ông Hùng đứng tên); ông Hùng không thừa nhận có việc bà T hỏi ông về bà bị mất 08 QSDĐ.

Mặt khác, các nhân chứng gồm anh Tài (em ruột của ông **H**, con ruột bà T), chị Trúc (em dâu ông **H**, con dâu bà T), ông Sách (em chồng bà T, chú ruột ông **H**) đều khẳng định các thửa đất nêu trên là do bà T đứng ra mua dùm ông **H**, bà **H** nhưng Tòa án sơ thẩm cũng không đánh giá chứng cứ gián tiếp này.

Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ các tình tiết nêu trên chỉ xác định bà T là người trúng đấu giá và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không xem xét đến các yếu tố ai là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất, xây dựng nhà kho, nhà xưởng. Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm không ra quyết định đối chất để tiến hành đối

chất giữa các đương sự là bà T, ông Hùng, bà Hạnh, anh **S** cũng như những người làm chứng cho hai bên đương sự để làm rỏ những nội dung, lời khai còn mâu thuẫn được quy định tại Điều 100 Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ nguồn tiền bà T giành dụm (trước năm 2007, bà T làm hộ sinh tại Trạm y tế xã và có làm thêm tại nhà, thu nhập bình quân 4.000.000đ – 5.000.000đ/tháng) và bán thửa đất ở Vịnh Tre, An Giang vào thời gian nào, bao nhiêu tiền (vàng), bán cho ai, diện tích đất bao nhiêu để xác định bà T có đủ số tiền để mua 08 nền nhà đang tranh chấp vào năm 2007-2008 hay không nhằm tìm ra sự thật khách quan là ai là người bỏ tiền ra mua 08 nền nhà đang tranh chấp nói trên. Vụ án này có tính chất nội bộ gia đình (mẹ, con, anh, em ruột) nên không thể đánh giá chứng cứ đơn thuần là bà T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Tòa án cấp sơ thẩm xác định 08 nền nhà nói trên là của T là chưa có cơ sở vững chắc.

Ngoài ra, phiên tòa ngày 04/4/2022 Tòa án cấp phúc thẩm đã triệu tập ông Hùng, bà T, anh **S** đến để đối chất nhưng chỉ có ông Hùng có mặt; riêng bà T, anh **S** không có mặt mặt dù đã tống đạt hợp lệ cho bà T, anh **S**. Điều này chứng tỏ còn nhiều nội dung trong vụ án chưa được làm sáng tỏ.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ các tình tiết, chứng cứ có liên quan đến vụ án làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể thực hiện được nên Hội đồng xét xử xét thấy cần hủy bản án dân sự sơ thẩm số 08/2021/DS-ST ngày 01/3/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp; Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[3] Do hủy bản án dân sự sơ thẩm nên Hội đồng xét xử không xem xét các nội dung kháng cáo của bà Võ Thị T, anh Phạm Minh **H** và chị Nguyễn Thị Hồng **H** và kháng nghị của Viện trưởng, Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sa Đéc.

[4]. Do hủy bản án dân sự sơ thẩm nên Hội xét xử không xem xét lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

[5] Do hủy bản án dân sự sơ thẩm nên bà Võ Thị T, anh Phạm Minh **H**, chị Nguyễn Thị Hồng **H** không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Khoản 3 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 148, Khoản 3 Điều 308 và Điều 100, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban **T**ờng vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2021/DS-ST ngày 01/3/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

- Do hủy bản án dân sự sơ thẩm nên Hội đồng xét xử không xem xét các nội dung kháng cáo của bà Võ Thị T, anh Phạm Minh **H**, chị Nguyễn Thị Hồng **H** và kháng nghị của Viện trưởng, Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sa Đéc.

- Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho anh Phạm Minh **H**, chị Nguyễn Thị Hồng **H** 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0008732; 0008733 cùng ngày 15/3/2021 của Chi cục Thi hành án thành phố Sa Đéc.

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

Nơi nhận:
- Phòng GĐ-KT TAND Tỉnh
- VKSND Tỉnh;
- Tòa án ND TP Sa Đéc;
- Chi cục THADS TP Sa Đéc;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS (Trang).

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

(Đã ký tên đóng dấu)

Lê Hồng Nước