

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 369/2024/DS-PT

Ngày: 11 - 07 - 2024

V/v tranh chấp "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 Lê Thanh Vân

Các Thẩm phán:

Bà Đỗ Thị Minh Nguyệt

Bà Trần Thị Kim Em

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Bùi Vũ Tố Trang, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang:** Bà Hà Thúy Thảo
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 11 tháng 7 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 246/2024/TLPT-DS ngày 31 tháng 05 năm 2024 về tranh chấp "đòi quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 547/2023/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2023 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: 268/2024/QĐ-PT ngày 06 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ủy ban nhân dân xã D, huyện C, tỉnh Tiền Giang

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Nguyễn Tấn T, sinh năm: 1983.

Trú tại: ấp H, xã D, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Lê Thị T1, sinh năm 1937

Trú tại: ấp B, xã D, huyện C, tỉnh Tiền Giang

2.2. Anh Nguyễn Văn C, sinh năm 1972

Trú tại: ấp Bình, xã Dưỡng Diêm, huyện C, tỉnh Tiền Giang

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

3.1 Anh Nguyễn Minh T2, sinh năm 1971

Trú tại: số C, đường B, Khu phố A, Phường D, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

3.2. Anh Đinh Hiếu Đ, sinh năm 1977

Trú tại: ấp T, xã D, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3.3. Ông Nguyễn Văn X, sinh năm 1957

Trú tại: ấp B, xã D, huyện C, tỉnh Tiền Giang;

3.4. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1961

Trú tại: ấp B, xã D, huyện C, tỉnh Tiền Giang

3.5. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1965

Trú tại: ấp B, xã D, huyện C, tỉnh Tiền Giang

3.6. Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1970

Trú tại: ấp B, xã D, huyện C, tỉnh Tiền Giang

3.7. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1968

Trú tại: ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3.8. Bà Nguyễn Thị T4, sinh năm 1966 (chết năm 2021)

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà T4:

3.9. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1955

Trú tại: ấp T, xã D, huyện C, tỉnh Tiền Giang

3.10. Anh Nguyễn Minh T2, sinh năm 1971

Trú tại: C B, Khu phố A, Phường D, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

4. *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Minh T2, sinh năm 1971.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm,

Nguyên đơn Ủy ban nhân dân xã D, huyện C, tỉnh Tiền Giang trình bày:

Vào ngày 15 tháng 5 năm 1994, dưới sự thống nhất của Đảng ủy xã D, Ủy ban nhân dân xã D có cho ông Nguyễn Văn S1 là sĩ quan Q1 đã nghỉ hưu gặp hoàn cảnh kinh tế khó khăn, mượn tạm một phần đất công tại Chợ T6 Nhiêu để sử dụng. Ông Nguyễn Văn S1 đã chết vào năm 2000, hàng thừa kế của ông Nguyễn Văn S1 gồm có: bà Lê Thị T1 (vợ của ông S1) và ông Nguyễn Văn C (con của ông S1). Phần đất cho ông S1 mượn có diện tích khoảng 28m² (chiều ngang 4 mét, chiều dài 7 mét) nằm trong đất khu khoanh bao Chợ Thuộc Nhiêu (xã D) có số thửa 785, diện tích 4.600m² theo mục kê 299 giao xã quản lý. Ngày 29 tháng 12 năm 2014, Ủy ban nhân dân xã D được Ủy ban nhân dân tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số thửa 169, tờ bản đồ số 4, diện tích 983,3m² loại đất xây dựng nằm trong phần đất có diện tích 4.600m² của khu dân cư ấp N, xã D hiện nay. Sau đó, ông Nguyễn Văn S1 có cho ông Nguyễn Minh T2 thuê sử dụng và hiện nay bà Nguyễn Thị T4 là người trực tiếp sử dụng phần đất công này. Ủy ban nhân dân

xã D có thông báo cho bà Nguyễn Thị T4, ông Nguyễn Minh T2, ông Nguyễn Văn C trả lại phần đất công để thi công dự án Chợ Thuộc Nhiều. Ông Nguyễn Văn C đồng ý tháo dỡ công trình để trả lại phần diện tích đất, nhưng ông Nguyễn Minh T2 và bà Nguyễn Thị T4 không đồng ý tháo dỡ công trình trả lại phần diện tích đất công, vì bà T4 cho rằng ông Nguyễn Văn S1 đã chuyển nhượng phần đất công này cho bà (sự việc này thì không có sự đồng ý của cơ quan có thẩm quyền, bà T4 cũng không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Ủy ban nhân dân xã D khởi kiện yêu cầu bà Lê Thị T1, Nguyễn Văn C, Nguyễn Minh T2, Nguyễn Thị T4 có trách nhiệm liên đới để trả lại phần diện tích đất công có diện tích khoảng $28m^2$ (chiều ngang 4 mét, chiều dài 7 mét) tại Chợ Thuộc Nhiều mà ông Nguyễn Văn S1 đã mượn của Ủy ban nhân dân xã D.

Tại bản giải trình ngày 09/5/2022, Ủy ban nhân dân xã (UBND) Dưỡng Diêm trình bày: Khu khoanh bao là khu mà dân ở tập trung khi thành lập bản đồ địa chính, không đo đạc tách riêng biệt ra từng hộ dân, mà đo khoanh thành 01 khu dân cư tập trung, gọi là khu khoanh bao. Theo đơn khởi kiện thì UBND xã lấy số thửa theo mục kê 299 là thửa đất số 785, diện tích $4600m^2$ (Đất thuộc khu khoanh bao tập trung của xã), đến năm 1999 thì khu này được đo đạc theo bản đồ tỷ lệ lớn (1/500) thì phần đất do UBND xã quản lý là thửa đất số 27, diện tích $1054,1m^2$, tờ bản đồ số 04, loại đất: đất Chợ Thuộc Nhiều. Năm 2014, UBND xã yêu cầu đo đạc để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được tách ra là thửa 169 và được UBND Tỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/12/2014. Phần đất hiện bà T4 đang sử dụng là 01 phần đất Chợ Thuộc Nhiều do UBND xã quản lý, thuộc 01 phần thửa 27 và phần đất này UBND xã chưa được cấp giấy (nguyên nhân là do phần đất này còn tranh chấp chưa giải quyết xong). Theo đơn khởi kiện bà T1 kiện bà T4 thì số thửa đo đạc có khác so với số thửa mà UBND xã đang quản lý. Cụ thể hồ sơ đo đạc vụ bà T1 kiện là thửa 17, UBND xã quản lý là thửa 27. Nguyên nhân có thể là do cán bộ đo đạc ghi nhầm số thửa từ 27 ghi là 17. Diện tích có sự chênh lệch không thống nhất giữa đơn khởi kiện của UBND xã và đơn khởi kiện của bà T1 là do UBND xã đòi lại theo diện tích thực tế mà bà T4 đang sử dụng, bà T1 kiện bà T4 theo hợp đồng cho thuê đất giữa 02 bên gia đình. Bà Nguyễn Thị T4, sinh năm 1966 hiện bà đã chết năm 2021, hàng thừa kế của bà T4 gồm có: cha đẻ là Nguyễn Văn P (đã chết) mẹ đẻ là Phan Thị Ú (đã chết), cha mẹ nuôi không có, bà T4 không có chồng con và con nuôi. Hàng thừa kế thứ hai của bà T4 gồm có chị ruột là Nguyễn Thị H1, sinh năm 1955, em ruột là Nguyễn Minh T2, sinh 1971 và Nguyễn Minh H2, sinh năm 1963 đã chết.

Bị đơn anh Nguyễn Văn C trình bày:

Anh là con của ông Nguyễn Văn S1. Trước đây cha anh được Ủy ban nhân dân xã D cho mượn phần đất diện tích $28m^2$ ở Chợ Thuộc Nhiều xã D, huyện C, tỉnh Tiền Giang để sử dụng cất nhà buôn bán nhưng gia đình không còn buôn bán nên cho anh Nguyễn Minh T2 thuê để buôn bán với giá tiền thuê là 07 chỉ 02 phân vàng 24Kr. Thời hạn hợp đồng là 03 năm, từ năm 1996 đến năm 1999 mãn hợp đồng. Sau đó anh T2 không sử dụng mà cho bà Nguyễn Thị

T4 là chị ruột của anh T2 thuê, để kinh doanh mua bán vàng và sử dụng cho đến nay. Căn nhà trên phần đất này là do cha anh là ông Nguyễn Văn S1 cất năm 1995, không phải do bà T4 và anh T2 xây cất. Nay anh đồng ý trả lại cho Ủy ban nhân dân xã D phần đất khoảng 28m² để làm chợ Thuộc Nhiều mà ông S1 đã mượn của Ủy ban nhân dân xã D. Việc bà T4 sửa chữa nhà, nâng nền và làm hàng rào là do bà T4 tự ý làm mà không thông qua gia đình anh theo như thoả thuận trong hợp đồng nên anh không đồng ý bồi thường giá trị nhà cho bà T4 sửa chữa. Cha anh là ông Nguyễn Văn S1 (chết năm 2004), vợ là bà Lê Thị T1 già yếu hiện đang sống cùng anh C. Ông S1 và bà T1 có 06 người con gồm: anh C, ông Nguyễn Văn X, bà Nguyễn Thị S, bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị T3. Phía anh C và bà T1 yêu cầu Ủy ban nhân dân xã D hỗ trợ chi phí xây sửa nhà theo biên bản định giá ngày 05/10/2023 tổng số tiền là 39.344.704 đồng, yêu cầu trả khi án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn bà Lê Thị T1 trình bày:

Bà là vợ của ông Nguyễn Văn S1, mẹ của anh Nguyễn Văn C. Khoảng năm 1994, Ủy ban nhân dân xã D có cho ông Nguyễn Văn S1 mượn một phần đất ngay chợ D bây giờ, bà không biết diện tích cụ thể là bao nhiêu. Giữa ông S1 và Ủy ban nhân dân xã D có làm biên bản cho mượn đất. Ông S1 mượn đất là để làm chỗ mua bán. Đến năm 1996, ông S1 có cho anh Nguyễn Minh T2 thuê lại căn nhà mà ông S1 đã cất trên đất mượn của Ủy ban nhân dân xã D, tiền bạc cho thuê nhà như thế nào thì bà không rõ, giữa ông S1 và anh T2 có làm hợp đồng thuê. Ông T2 thuê nhà nhưng đưa cho bà T4 ở để kinh doanh vàng. Giữa anh T2 và bà T4 có thoả thuận gì thì bà không biết. Bà T4 ở trên căn nhà đó từ năm 1996 đến nay. Năm 2004, ông S1 chết. Sau đó, khoảng năm 2013 – 2014, bà có kiện bà T4 đòi lại đất, nhà nhưng không được. Đối với yêu cầu khởi kiện của Ủy ban nhân dân xã D, bà T1 thống nhất với ý kiến của anh Nguyễn Văn C. Bà Lê Thị T1 xin được vắng mặt vì lý do sức khỏe.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn X, bà Nguyễn Thị S, bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị T3 trình bày: Các ông bà thống nhất với ý kiến, yêu cầu của anh Nguyễn Văn C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị T4 trình bày:

Năm 1994, ông Nguyễn Văn S1 là người có công với cách mạng nên được Ủy ban nhân dân xã D giao cho phần đất diện tích 28m² cuối Chợ Thuộc Nhiều để kinh doanh mua bán. Đến tháng 3/1996, ông S1 cho em trai bà là Nguyễn Minh T2 thuê. Bước đầu thuê phần đất nêu trên, với giá thuê là 3.600.000 đồng một năm và bà đã đưa đủ số tiền 03 năm là 10.800.000 đồng (qui thành vàng là 01 lượng 05 chỉ vàng 24K). Hợp đồng thuê đất giữa ông Nguyễn Văn S1 và Nguyễn Minh T2 được Ủy ban nhân dân xã D đóng dấu xác nhận và được lập thành 03 bản: Ủy ban nhân dân xã D giữ 01 bản, ông T2 giữ 01 bản và ông S1 giữ 01 bản. Ngay sau khi ký hợp đồng, Nguyễn Minh T2 đã giao đất cho bà Nguyễn Thị T4 quản lý và sử dụng gần 30 năm. Lúc này, hiện trạng đất là hố rác. Năm 1995, bà đã đưa 10.700.000 đồng cho ông S1 mua sắt, thép, ciment để xây nhà, cộng thêm 02 xe đất vì nền lún.

Tổng cộng, bà đã đưa quy ra vàng là 01 lượng 05 chỉ 02 phân vàng 24K. Đến năm 2003, ông S1 thoả thuận bán căn nhà cho bà. Được sự đồng ý của Lãnh đạo xã lúc bấy giờ gồm Bí thư, Chủ tịch xã và Trưởng Công an Đặng Tấn L, bà đã giao tiếp cho ông S1 16.800.000đ (có làm biên nhận), cộng với số tiền đã giao cho ông S1 đổ đất cát nhà trước đây, thành 30.000.000 đồng để mua lại nhà đất nêu trên từ ông S1. Khi bà đã xây dựng xong căn nhà. Cũng vào năm 1995, nhà nước làm đường cống trước nhà, nền nhà bà bị thấp nên bà phải sửa chữa nâng nền và làm cổng hàng rào. Tổng số tiền là 48.200.000 đồng. Sau đó bà đưa tiếp cho ông S1: Ngày 07/6/2000: 5.000.000 đồng, Ngày 22/02/2003: 6.600.000 đồng, Ngày 19/10/2003: 2.000.000 đồng. Tổng số tiền là 13.600.000 đồng. Ngày 11/11/2003 ông S1 bán đứt phần đất ông T2 thuê 28m² cho bà với số tiền là 30 triệu đồng (tương đương 6 lượng vàng 24K). Như vậy, theo thoả thuận với ông S1, bà đưa thêm cho ông S1 16.800.000 đồng tổng cộng với số tiền bà đưa trước cho ông S1 13.200.000 đồng là đủ 30.000.000 đồng (ông S1 có làm biên nhận, nhận 16.800.000 đồng). Đến năm 2010, cửa sắt bị sét, nền nhà bị bể. Bà phải thay cửa nhôm Đài Loan, lát gạch bông với tổng số tiền là 54.600.000 đồng. Bà là người quản lý, sử dụng phần đất và căn nhà nêu trên để làm nơi ở và kinh doanh mua bán từ năm 1996 đến nay gần 30 năm không có ai tranh chấp. Trong quá trình sử dụng, bà T4 đã đổ đất nâng nền, sửa chữa, nâng cấp căn nhà, gắn cửa sắt Đài Loan... Chính quyền xã D cũng biết việc bà đầu tư xây cất nhà kiên cố nhưng không có văn bản cấm xây dựng sửa chữa, buộc tháo dỡ và cũng không hề thông báo cho bà biết về việc sẽ đòi lại đất. Vào năm 2011, hàng thừa kế của ông Nguyễn Văn S1 khởi kiện tranh chấp quyền sở hữu căn nhà với bà T4. Bản án phúc thẩm số 484/2011/DSPT ngày 24/11/2011 của Toà án nhân dân tỉnh Tiền Giang đã xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm, bác bỏ yêu cầu tranh chấp quyền sở hữu căn nhà nêu trên của vợ con ông S1 với bà T4. Nay đối với yêu cầu đòi đất của Ủy ban nhân dân xã D, bà T4 không đồng ý bởi các lý do: Bà đã mua và sử dụng nhà đất ổn định đến nay gần 30 năm không ai tranh chấp. Đây là nơi ở duy nhất của bà mấy chục năm nay. Bao nhiêu tiền của, vốn liếng tích góp được bà đều đổ vào đầu tư cho căn nhà này. Khi bà sửa chữa, nâng cấp nhà, chính quyền địa phương không ngăn cản, không tiến hành xử lý, cũng không có ý kiến gì về việc sử dụng đất của bà, cho thấy chính quyền đã mặc nhiên đồng ý. Nếu như chính quyền xã thông báo với bà sẽ lấy lại đất, bà sẽ không mua nhà, không đầu tư sửa chữa nâng cấp nhà, bồi thổ đất, mà dùng số tiền đó để mua nhà đất nơi khác. Nay Ủy ban nhân dân xã D khởi kiện đòi lại đất là không có căn cứ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Minh T2 trình bày:

Vào năm 1994, ông Nguyễn Văn S1 là người có công với cách mạng nên được Ủy ban nhân dân xã D giao cho phần đất với diện tích 28 m² cuối chợ Thuộc Nhiều để kinh doanh mua bán. Đến tháng 3 năm 1996, ông S1 cho anh thuê phần đất nêu trên. Anh và ông S1 có làm hợp đồng thuê đất và hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã D đóng dấu xác nhận. Ngay sau khi ký hợp đồng, anh đã giao đất cho chị là bà Nguyễn Thị T4 quản lý và sử dụng. Lúc này hiện trạng đất là hồ rác. Bà T4 đã đưa tiền cho ông S1 để ông đổ đất cát nhà trên phần

đất nêu trên. Sau đó, anh được biết năm 2003, ông S1 đã bán nhà cho bà T4. Bà T4 đã giao đủ tiền cho ông S1 và quản lý sử dụng nhà đất nêu trên để làm nơi ở và kinh doanh mua bán vàng. Tiệm vàng Ngọc T4 bán từ năm 1996 đến nay là gần 30 năm. Vào năm 2011, hàng thừa kế của ông Nguyễn Văn S1 khởi kiện tranh chấp quyền sở hữu căn nhà và đất với anh. Trong quá trình Tòa án giải quyết, đại diện Ủy ban nhân dân xã D có đến dự, trình bày tại Tòa án xác nhận căn nhà và đất 28 m² thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị T4. Bản án phúc thẩm số 484/2011/DSPT ngày 24/11/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sở hữu căn nhà và đất nêu trên của vợ con ông S1. Nay anh thống nhất với ý kiến trình bày của bà Nguyễn Thị T4, anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ủy ban nhân dân xã D. Anh T2 thống nhất vào ngày 14/3/1996, anh T2 có ký vào bản hợp đồng cho thuê nhà ở đối với ông Nguyễn Văn S1 có Ủy ban nhân dân xã D xác nhận. Mục đích ký hợp đồng là do chị anh là bà T4 nhờ anh đứng ra ký hợp đồng thuê nhà đối với ông S1. Anh T2 có tham gia vào việc giao tiền 1-2 lần nhưng do thời gian đã lâu nên không nhớ số tiền là bao nhiêu. Sau đó việc trả tiền cho thuê và mua bán nhà diễn ra giữa bà T4 và ông S1, anh T2 không có tham gia.

Hiện tại bà T4 đã chết, bà T4 không có chồng con, cha bà T4 đã chết trước bà T4, mẹ bà T4 là bà Phan Thị Ú chết ngày 22/9/2021 âm lịch. Bà Phan Thị Ú có các con gồm Nguyễn Thị H1, sinh năm 1958 ông Nguyễn Minh T2, sinh năm 1971 và ông Nguyễn Minh Q chết năm 2020.

Anh T2 với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà T4, bà Ú có ý kiến như sau: Anh T2 yêu cầu được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất có nhà đang tranh chấp, yêu cầu Ủy ban nhân dân xã D cho phía anh T2 được mua lại và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất tranh chấp này với giá 270.000.000 đồng (tương đương giá 8.000.000 đồng/m²). Lý do bà T4 đã ở trên đất từ năm 1996 đến nay; Trường hợp buộc phải trả lại đất cho phía Ủy ban nhân dân xã D, phía anh T2 yêu cầu Ủy ban nhân dân xã D trả lại cho phía anh T2 số tiền 06 lượng vàng 24K (số tiền này tương đương 30.000.000 đồng, là do bà T4 đưa cho ông S1 để xây dựng nhà trên đất Ủy ban nhân dân cấp cho ông S1) và số tiền bà T4 sửa chữa nhà vào ngày 10/6/2010 số tiền là 54.680.000 đồng. Yêu cầu trả khi án có hiệu lực pháp luật.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Minh T2 trình bày: Anh là con của bà Nguyễn Thị H1, anh Đ là người hiện đang giữ chìa khoá nhà của bà T4, tuy nhiên nhà là đang để trống không có ai ở, chỉ để thờ cúng bà T4.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị H1 trình bày: Đối với yêu cầu khởi kiện của Ủy ban nhân dân xã D, bà H1 không có ý kiến và xin không tham gia vào vụ việc này. Hiện tại chìa khoá nhà của bà T4 do anh Đinh Hiếu Đ cất giữ. Bà xin vắng mặt các phiên họp công khai chứng cứ, hoà giải và xét xử do bận công việc.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 547/2023/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147 khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 27 của Nghị quyết 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.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ủy ban nhân dân xã D, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Buộc bị đơn bà Lê Thị T1, anh Nguyễn Văn C và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Minh T2, anh Đinh Hiếu Đ và người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị T4 là bà Nguyễn Thị H1 có trách nhiệm liên đới tự tháo dỡ nhà và di dời tài sản trong nhà để trả lại cho Ủy ban nhân dân xã D, huyện C, tỉnh Tiền Giang phần đất có diện tích là 33,2 m² tại địa chỉ ấp T, xã D, huyện C, tỉnh Tiền Giang (Có sơ đồ kèm theo). Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 08 tháng 01 năm 2024, Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị T4 là anh Nguyễn Minh T2 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu tòa án cấp phúc thẩm sửa án theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn Ủy ban nhân dân xã D giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bà Lê Thị T1, Nguyễn Văn C, Nguyễn Minh T2, Nguyễn Thị T4 có trách nhiệm liên đới trả lại phần diện tích đất công có diện tích 33,2 m² tại Chợ Thuộc Nhiều mà ông Nguyễn Văn S1 đã mượn của Ủy ban nhân dân xã D.

- Người kháng cáo anh Nguyễn Minh T2 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

+ Về việc chấp hành pháp luật từ khi thụ lý vụ án cho đến phiên tòa phúc thẩm: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đều thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo Bộ luật Tố tụng dân sự qui định. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ tham gia tố tụng đúng pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án, xét cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ và giải quyết nội dung chưa phù hợp với các tài liệu có trong hồ sơ vụ án cụ thể: Việc Ủy ban nhân dân xã D khởi kiện yêu cầu những người thừa kế của ông S1, anh Nguyễn Minh T2 và bà Nguyễn Thị T5 di dời nhà trả đất mượn của Ủy ban nhân dân xã có diện tích thực đo 33,2 m² là phù hợp. Tuy nhiên đối với việc tuyên buộc tự tháo dỡ nhà và di dời tài sản trả lại đất cho Ủy ban nhân dân xã là chưa giải quyết triệt để vụ án. Cấp sơ thẩm chưa làm rõ những phần nào của ông S1 xây dựng khi cho ông T2 thuê. Những phần nào do bà T5 san lấp, xây dựng từ năm 1996 đến nay; Sau khi mãn hạn hợp đồng 03 năm thì giữa các bên có tái ký hợp đồng thuê hay mua bán nhà đất hay không? Năm 2011 sau khi ông S1 mất người thừa kế của ông S1 có khởi kiện tranh chấp quyền sở hữu căn nhà ông S1 cho anh T2 thuê. Kết quả tòa bác đơn khởi kiện của nguyên đơn lý do kiện không đúng đối tượng (anh T2 thuê nhà nhưng lại kiện bà T5). Như vậy từ 2011 đến nay bà T5 quản lý, sử dụng căn nhà trên đất ông S1 mượn của Ủy ban nhân dân xã D. Theo Biên bản họp cho mượn đất thể hiện khi nào ông S1 không có nhu cầu sử dụng phải trả lại đất cho Ủy ban nhân dân xã T khi ông S1 cho thuê Ủy ban nhân dân xã lại xác nhận đồng ý và khi bà T5 quản lý sử dụng thời gian dài cũng không có ý kiến gì. Cấp sơ thẩm buộc anh T2 anh Đ bà H1 cùng người thừa kế của ông S1 di dời nhà trả đất nhưng không bồi hoàn giá trị tài sản trên đất mà tuyên tháo dỡ di dời là chưa đảm bảo việc thi hành án. Để đảm bảo 02 cấp xét xử đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 547/2023 /DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang giao hồ sơ về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định pháp luật. Do đề nghị hủy án sơ thẩm nên chưa xem xét kháng cáo của anh T2.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt và có đơn xin vắng nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS).

[2] Về quan hệ tranh chấp: nguyên đơn Ủy ban nhân dân xã D khởi kiện yêu cầu bà Lê Thị T1, Nguyễn Văn C, Nguyễn Minh T2, Nguyễn Thị T4 có trách nhiệm liên đới trả lại phần diện tích đất công có diện tích 33,2 m² tại Chợ Thuộc Nhiều mà ông Nguyễn Văn S1 đã mượn của Ủy ban nhân dân xã D nên cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “tranh chấp đòi quyền sử dụng đất” là có căn cứ đúng qui định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về thủ tục tố tụng: Án sơ thẩm thụ lý giải quyết tranh chấp giữa nguyên đơn Ủy ban nhân dân xã D với các bị đơn Bà Lê Thị T1 và anh Nguyễn Văn C là đúng thẩm quyền qui định tại Điều 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về nội dung kháng cáo: Đơn kháng cáo của anh Nguyễn Minh T2 là đúng qui định tại các Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được cấp phúc thẩm chấp nhận xem xét giải quyết.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Minh T2 Hội đồng xét xử nhận thấy:

[5.1] Tại tờ thuê nhà ngày 14/3/1996 có nội dung “Tôi Nguyễn Văn S1 có một căn nhà ở khu vực chợ...nay đồng ý cho anh Nguyễn Minh T2 mượn thời gian 03 năm giá 7,2 chỉ vàng/năm.... nhà mới cất xung quanh tường lóc nền gạch tàu mới ... cửa mới hai ổ khóa... anh Nguyễn Minh T2 khi nhận nhà phải bảo quản tốt không **tùy tiện sửa chữa** cái gì làm hư hỏng khi trả nhà hư hỏng phải bồi thường theo giá thị trường”. Phía dưới có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã “Căn nhà nêu trong bản hợp đồng là thuộc quyền sở hữu của ông S1....” (bút lục 13). Như vậy, việc bà T4, anh T2 cho rằng trước đây chỉ thuê đất, sau khi thuê thì đưa tiền cho ông S1 cất nhà để cho chị em bà thuê là hoàn toàn không có căn cứ.

[5.2] Tại Bản án phúc thẩm xử năm 2011 bà T4 khai nhận năm 2005 bà đóng tiền thuê nhà và đất đầy đủ cho ông S1, giá thuê tính vàng quy ra tiền ông S1 nhận và có làm biên nhận (bút lục 18). Lời khai này của bà T4 phù hợp với biên nhận đề ngày 7/6/2000 có nội dung “ông S1 đã nhận của bà T4 5.000.000 đồng tiền thuê tính đến năm 2004 thì mãn hợp đồng. Sau đó ngày 29/7/2003 ông S1 ghi “có nhận thêm 2.000.000 đồng của cô T4 thêm 01 năm đến năm 2005 (bút lục 60). Điều này thể hiện bà T4 thuê nhà của ông S1 từ năm 1996. Quá trình cho thuê nhà, ông S1 có mượn tiền của bà T4 trước sau đó khấu trừ vào tiền thuê nhà. Theo đó số tiền ông S1 đã nhận tương đương thời gian thuê đến năm 2005 mới mãn hạn thuê. Thế nhưng bà T4 lại cho rằng vào năm 2003 đã thỏa thuận mua cả nhà, đất của ông S1 với giá 30.000.000 đồng là hoàn toàn không có căn cứ (cần lưu ý thêm nếu tính thời gian thuê từ năm 1996 đến 2005 là 9 năm. Giá thuê quy ra vàng là 3.600.000 đồng/năm thì tổng số tiền bà T4 phải đóng tiền thuê nhà cho ông S1 phải là 32.400.000 đồng (3.600.000 đồng X 9 năm) chứ không phải 30.000.000 đồng như bà T4 khai).

[5.3] Quá trình giải quyết vụ án phía bà T4 có cung cấp 02 hóa đơn mua vật liệu xây nhà để chứng minh bà là người cất nhà đang tranh chấp cụ thể là:

- Một hóa đơn trị giá là 48.020.000 đ vào ngày 06/6/1995 (bút lục 61) để chứng minh mình là người xây nhà đang thuê. Tuy nhiên hóa đơn này là trước ngày chị em bà T4 thuê nhà của ông S1 và nội dung trong hóa đơn không hề có chi tiết nào thể hiện vật tư trong hóa đơn trên được sử dụng để xây dựng căn nhà đang tranh chấp nên bác;

- Một hóa đơn trị giá là 54.680.000 đ vào ngày 10/6/2010 (bút lục 65) để chứng minh mình là người xây nhà đang thuê. Tuy nhiên nội dung trong hóa

đơn không hề có chi tiết nào thể hiện vật tư trong hóa đơn trên được sử dụng để xây dựng căn nhà đang tranh chấp. Mặt khác tại tờ thuê nhà ngày 14/3/1996 có nội dung “anh Nguyễn Minh T2 khi nhận nhà phải bảo quản tốt không **tùy tiện sửa chữa** cái gì làm hư hỏng khi trả nhà hư hỏng phải bồi thường theo giá thị trường” nên việc bà T4 tự ý sửa chữa nhà mà không có sự cho phép của những người thừa kế của ông S1 (thời điểm năm 2010 ông S1 đã chết) thì phải tự gánh chịu hậu quả.

*Từ các phân tích tại [5.1], [5.2], [5.3] xác định bà T4 không có xây dựng nhà để thuê lại và cũng không có mua cả nhà và đất của ông S1 vào năm 2003 như bà T4 đã khai.

[5.4] Xét yêu cầu đòi quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân xã D Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Theo Biên bản họp v/v xét cho tạm mượn đất khu vực chợ T7 của Ủy ban nhân dân xã D lập ngày 15/5/1994 có nội dung “Nay thống nhất cho đồng chí Nguyễn Văn S1 tạm mượn một khoản đất cuối chợ với diện tích ngang 4 m dài 7 m cấp mượn ranh chợ. Diện tích chung là 28 m² để cất nhà buôn bán nhưng chỉ được cất bán kiên cố và không được bán, đổi, nhượng cho người khác khi không còn sử dụng hoặc khi nhà nước **có xây dựng công trình phúc lợi phải di dời trả lại cho nhà nước**” (bút lục 16). Khi ông S1 cho anh T2 thuê nhà cũng đã có cam kết “anh Nguyễn Minh T2 khi nhận nhà phải bảo quản tốt không **tùy tiện sửa chữa**. Từ các cam kết trên cho thấy ngay từ đầu ý chí của Ủy ban nhân dân xã, ông S1 và anh T2 đều đồng ý sẽ di dời tài sản trả lại đất khi Ủy ban nhân dân xã D có nhu cầu xây dựng công trình, công ích cho xã hội. Do đó mọi thiệt hại do di dời tài sản trên phần đất này trả lại cho Ủy ban nhân dân xã D các bên phải tự gánh chịu (nếu có) mà không có căn cứ nào buộc Ủy ban nhân dân xã P.

- Vào năm 2011, những người thừa kế của ông Nguyễn Văn S1 khởi kiện tranh chấp quyền sở hữu căn nhà cho thuê với bà T4. Tại Bản án phúc thẩm số 484/2011/DSPT ngày 24/11/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang đã xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu tranh chấp quyền sở hữu căn nhà nêu trên của vợ con ông S1 là bà T1 với bà T4. Lý do kiện không đúng đối tượng. Như vậy bản án phúc thẩm số 484/2011/DSPT ngày 24/11/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang chỉ giải quyết yêu cầu tranh chấp quyền sở hữu căn nhà trên đất mà không có giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất là đối tượng giải quyết trong vụ án này. Do đó việc cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết tranh chấp của Ủy ban nhân dân xã D với Bà T1 là phù hợp pháp luật.

Từ các phân tích trên, nhận thấy bà T4 cho rằng nhà trên đất tranh chấp là của bà xây dựng là hoàn toàn không có căn cứ, và sau khi thuê lại nhà của ông S1 từ người em Nguyễn Minh T2, đến năm 2003 bà T4 đã thỏa thuận mua cả nhà và đất này của ông S1 với giá 30.000.000 đồng không được phía gia đình ông S1 thừa nhận và bà cũng không có bất kỳ chứng cứ nào chứng minh nên lời trình bày của bà là không có căn cứ. Tại cấp sơ thẩm người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông S1 đồng ý di dời nhà trả đất theo cam kết và không có kháng

cáo. Do đó việc cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Anh Nguyễn Minh T2 kháng cáo nhưng không có cung cấp thêm chứng cứ mới nào để xem xét nên bác.

[6] Ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử như đã nêu trên nên không chấp nhận.

[7] Về án phí: anh Nguyễn Minh T2 phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 175, 176 của Bộ luật dân sự; Điều 166, Điều 170 và Điều 203 của Luật đất đai; Nghị quyết 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.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Minh T2, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 547/2023/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ủy ban nhân dân xã D, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Buộc bị đơn bà Lê Thị T1, anh Nguyễn Văn C và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Minh T2, anh Đinh Hiếu Đ và người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị T4 là bà Nguyễn Thị H1 có trách nhiệm liên đới tự tháo dỡ nhà và di dời tài sản trong nhà để trả lại cho Ủy ban nhân dân xã D, huyện C, tỉnh Tiền Giang phần đất có diện tích là 33,2 m² tại địa chỉ ấp T, xã D, huyện C, tỉnh Tiền Giang (Có sơ đồ kèm theo). Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Lê Thị T1 và anh Nguyễn Văn C phải hoàn lại cho Ủy ban nhân dân xã D, huyện C, tỉnh Tiền Giang số tiền 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng)

Kể từ ngày Ủy ban nhân dân xã D, huyện C, tỉnh Tiền Giang có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bà Lê Thị T1 và anh Nguyễn Văn C còn phải chịu số tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

4. Về án phí:

- Anh Nguyễn Minh T2 phải nộp 300.000 đồng án phí phúc thẩm được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0010802 ngày 08/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C tỉnh Tiền Giang. Anh T2 đã nộp xong án phí phúc thẩm.

- Bà Lê Thị T1 được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Anh Nguyễn Văn C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 150.000 đồng.

- H3 lại Ủy ban nhân dân xã D 300.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0009719 ngày 13/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C tỉnh Tiền Giang

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA;
- Cổng thông tin điện tử;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Lê Thanh Vân