

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 74/2022/DS-PT

Ngày: 08/4/2022

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lê Thanh Vân**;

Các Thẩm phán: Bà **Đỗ Thị Minh Nguyệt**;

Bà **Nguyễn Thị Ánh Phương**.

- Thư ký phiên tòa: Ông **Nguyễn Tấn Đạt** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

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

Ngày 08 tháng 4 năm 2022, tại Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 35/2022/TLPT-DS ngày 28 tháng 02 năm 2022 về việc tranh chấp “Đòi quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 86/2021/DS-ST ngày 28 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 39/2022/QĐ-PT ngày 01 tháng 03 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Ông **Ngô Văn V**, sinh năm 1970. (Có mặt)

Địa chỉ: ấp TĐ, xã TT, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

1.2 Bà **Lê Thị O**, sinh năm 1972. (Có mặt)

Địa chỉ: ấp TĐ, xã TT, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn: Bà **Ngô Thị A**, sinh năm 1958. (Có mặt)

Địa chỉ: ấp TĐ, xã TT, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: **Ngân hàng X**. (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số 02 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Đại diện theo pháp luật: Ông **Tiết Văn Th** – Tổng Giám đốc Ngân hàng X.

Đại diện ủy quyền: Ông **Trần Thanh T** – Giám đốc Ngân hàng X Chi nhánh huyện T, tỉnh Tiền Giang. Theo văn bản ủy quyền số 2965/QĐ-NHNN-PC ngày 27/12/2019 của Tổng Giám đốc Ngân hàng X.

Địa chỉ: ấp TP, xã PT, huyện T, tỉnh Tiền Giang

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn **Ngô Văn V, Lê Thị O**.

5. *Người kháng nghị:* **Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.**

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm,

Nguyên đơn ông Ngô Văn V trình bày:

ông V có phần đất ở thửa số 77, tờ bản đồ TDC1, diện tích là 5.255m², loại đất trồng cây lâu năm và đất ở nông thôn, địa chỉ thửa đất tại ấp TĐ, xã TT, huyện T. Năm 2014, ông cho bà A cất nhà ở tạm. Sau khi cất nhà thì bà A đi kiện tôi để đòi quyền sử dụng đất nhưng không được Tòa án nhân dân huyện T chấp nhận yêu cầu. Thời gian gần đây thì con bà A thường xuyên chửi và đánh ông V, bà A đồn dùa trên phần đất mà ông V đứng tên.

Nay ông V yêu cầu bà A tháo dỡ nhà trả lại cho ông V phần đất có diện tích là 80,6m², thuộc thửa 77 tờ bản đồ TDC1, diện tích là 5.255m², loại đất trồng cây lâu năm và đất ở nông thôn, địa chỉ thửa đất tại ấp TĐ, xã TT, huyện T, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00427 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho ông Ngô Văn V và bà Lê Thị O ngày 06 tháng 7 năm 2006.

Nguyên đơn bà Lê Thị O trình bày:

Theo Bản tự khai, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn bà Lê Thị O trình bày:

ông V và bà O có phần đất ở thửa số 77, tờ bản đồ TDC1, diện tích là 5.255m², loại đất trồng cây lâu năm và đất ở nông thôn, địa chỉ thửa đất tại ấp TĐ, xã TT, huyện T. Năm 2014, vợ chồng bà O và ông V cho bà A cất nhà ở tạm. Sau khi cất nhà thì bà A đi kiện tôi để đòi quyền sử dụng đất nhưng không được Tòa án nhân dân huyện T chấp nhận yêu cầu. Thời gian gần đây thì con bà A thường xuyên chửi và đánh ông V, bà A đồn dùa trên phần đất mà tôi đứng tên.

Nay bà O yêu cầu bà A tháo dỡ nhà trả lại cho ông V phần đất có diện tích là 80,6m², thuộc thửa 77 tờ bản đồ TDC1, diện tích là 5.255m², loại đất trồng cây lâu năm và đất ở nông thôn, địa chỉ thửa đất tại ấp TĐ, xã TT, huyện T, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00427 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho ông Ngô Văn V và bà Lê Thị O ngày 06 tháng 7 năm 2006.

Bị đơn bà Ngô Thị A trình bày:

Phần đất tranh chấp là của ông Ngô Văn V và bà Lê Thị O. Năm 2014, bà A được cha bà A và ông V cho cất nhà ở do ông V và bà A là chị em cùng mẹ khác cha. Đến năm 2020, thì phát sinh mâu thuẫn dẫn đến cự cãi. ông V cho rằng tôi đồn dùa là không đúng mà chỉ đồn trái và đồn bẹ, trái dùa thì ông V và bà O đem về.

Nay với yêu cầu khởi kiện của ông V và bà O thì bà A không đồng ý vì phần đất này ông V và bà O đã cho bà A cất nhà ở, vì vậy, bà A xin trả lại giá trị quyền sử dụng đất bằng tiền cho ông V và bà O.

Theo Bản tự khai và quá trình tố tụng đại diện do được ủy quyền người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng X ông Nguyễn Thanh Tùng trình bày:

Ông Ngô Văn V và bà Lê Thị O có vay và thế chấp quyền sử dụng đất tại ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn chi nhánh huyện T nhưng xét thấy giá trị tài sản tranh chấp không lớn, không ảnh hưởng đến quyền lợi của ngân hàng nên Ngân hàng không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Bản án dân sự sơ thẩm số: 86/2021/DS-ST ngày 28 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ Điều 147, 227, 228, 235 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ các Điều 166, 169, 175 Bộ Luật dân sự năm 2015; Căn cứ Điều Điều 166, 202, 203 Luật Đất đai năm 2013; Căn cứ Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường V Quốc Hội về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Về dân sự: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn V và bà Lê Thị O về việc yêu cầu bà Ngô Thị A trả lại ông Ngô Văn V và bà Lê Thị O phần đất diện tích là 99,7m², thuộc thửa 77, tờ bản đồ TDC1, diện tích 5.255m², loại đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất ấp TĐ, xã TT, huyện T, tỉnh Tiền Giang, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00427 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày ông Ngô Văn V và bà Lê Thị O.

Buộc bà Ngô Thị A trả cho ông Ngô Văn V và bà Lê Thị O giá trị quyền sử dụng đất diện tích là 99,7m², thuộc thửa 77, tờ bản đồ TDC1, loại đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất ấp TĐ, xã TT, huyện T, tỉnh Tiền Giang với số tiền là 39.888.000 đồng (*ba mươi chín triệu tám trăm tám mươi tám nghìn đồng*).

Kể từ ngày ông Ngô Văn V và bà Lê Thị O có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Ngô Thị A chậm thực hiện thì phải chịu lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

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

Ngày 29 tháng 10 năm 2021, nguyên đơn ông Ngô Văn V, bà Lê Thị O kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Ngô Văn V, bác yêu cầu của bà Ngô Thị A.

Ngày 25 tháng 11 năm 2021, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang kháng nghị yêu cầu đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc

thẩm vụ án theo hướng hủy bản án dân sự sơ thẩm do những sai phạm cụ thể như sau:

- Xác định sai quan hệ tranh chấp: nguyên đơn yêu cầu bị đơn tháo dỡ nhà trả lại đất nhưng cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “Đòi QSDĐ” theo khoản 3 điều 26 là không đúng. Quan hệ tranh chấp phải là “Đòi đất cho ở nhờ, tháo dỡ nhà” mới đúng.

- Đưa thiếu người tham gia tố tụng: Theo sổ hộ khẩu thì bà A chỉ có một mình. Tuy nhiên tại bản tự khai bà A khai nhận căn nhà do vợ chồng bà xây dựng, nhưng tòa sơ thẩm chưa làm rõ chồng bà A là ai? Việc tuyên chỉ một mình bà A trả giá trị đất cho ông V sẽ khó thi hành về sau. Ngoài ra chưa xác minh làm rõ bà A còn sống chung với người con nào hay không?

- Giấy đất cấp cho vợ chồng ông V là do UBND huyện G cấp. Tuy nhiên hiện nay phần đất này thuộc địa phận UBND huyện T quản lý như vậy theo điều 59 Luật tổ tụng hành chính về “kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng hành chính” cần có ý kiến của UBND huyện G và T trong việc cấp giấy cho nguyên đơn.

- Bản án tuyên không có sơ đồ tứ cận và theo sơ đồ thể hiện trong hồ sơ phần đất này không có lối đi nên không đảm bảo tính khả thi.

- Bản án không tuyên rõ QSDĐ phần diện tích tranh chấp thuộc về ai nên không đảm bảo tính khả thi.

- Buộc bà A phải chịu án phí trong khi bà A đã trên 60 tuổi là không đúng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn ông Ngô Văn V và bà Lê Thị O giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bà Ngô Thị A tháo dỡ nhà trả lại phần đất cho ở nhờ có diện tích là 80,6 m², nằm trong thửa 77 tờ bản đồ TDC1, diện tích là 5.255m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00427 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho ông Ngô Văn V và bà Lê Thị O ngày 06 tháng 7 năm 2006.

- Người kháng cáo ông Ngô Văn V và bà Lê Thị O giữ nguyên kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông, bà.

- 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, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện T tỉnh Tiền Giang. Do bản án sơ thẩm bị hủy nên chưa xem xét yêu cầu kháng cáo của ông Ngô Văn V và bà Lê Thị O.

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] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn ông Ngô Văn V và bà Lê Thị O khởi kiện yêu cầu bà Ngô Thị A tháo dỡ nhà trả lại cho ông V phần đất có diện tích là 80,6m² (theo thẩm định thực tế 99,7m²) nằm trong thửa 77 tờ bản đồ TDC1, diện tích là 5.255 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00427 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho ông Ngô Văn V và bà Lê Thị O ngày 06 tháng 7 năm 2006 nhưng án sơ thẩm chỉ xác định có một quan hệ tranh chấp là “tranh chấp đòi QSDĐ” là thiếu sót như kháng nghị đã nêu, nên cần điều chỉnh thêm quan hệ tranh chấp là “tháo dỡ nhà trên đất cho ở nhờ” cho đầy đủ.

[3] Về thủ tục tố tụng: Án sơ thẩm thụ lý giải quyết tranh chấp giữa nguyên đơn ông Ngô Văn V và bà Lê Thị O với bị đơn bà Ngô Thị A là đúng thẩm quyền quy định tại Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về nội dung kháng cáo, kháng nghị: Đơn kháng cáo của ông Ngô Văn V và bà Lê Thị O và kháng nghị của Viện trưởng VKSND tỉnh Tiền Giang là đúng quy định tại các Điều 272, 273, 278, 279, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được cấp phúc thẩm chấp nhận xem xét giải quyết.

[4.1] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Ngô Văn V và bà Lê Thị O, Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Cả hai bên nguyên, bị đều xác định phần diện tích tranh chấp là của ông V, bà O được cha mẹ cho, và ông V, bà O đã được đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ từ năm 2006 (bút lục số 33). Tại đơn khởi kiện, bản tự khai cùng ngày 14/01/2021 ông V, bà O cùng xác định “đầu năm 2014, có cho bà A một miếng đất cất nhà ở tạm đến khi nào bà A qua đời thì trả lại” (bút lục số 20, 21).

- Tại biên bản hòa giải ở UBND xã TT ngày 14/12/2020, bà A cũng thừa nhận ở nhờ trên đất của ông V, bà A và xin được tiếp tục xem xét cho ở đến hết đời (bút lục số 06, 07).

- Theo quy định tại khoản 1 điều 120 BLDS quy định “1. Trường hợp các bên có thỏa thuận về điều kiện phát sinh hoặc hủy bỏ giao dịch dân sự thì khi điều kiện đó xảy ra, giao dịch dân sự phát sinh hoặc hủy bỏ”. Xét giao dịch giữa vợ chồng ông V, bà O thỏa thuận cho bà A cất nhà ở nhờ trên đất cho đến khi hết đời, nhưng nay sự kiện đó (bà A qua đời) chưa xảy ra nên vợ chồng ông V, bà O chưa có quyền chấm dứt giao dịch này.

- * Từ các căn cứ trên, xét thấy cấp sơ thẩm xử chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn, buộc bà A hoàn lại giá trị đất là chưa phù hợp pháp luật. Kháng cáo của phía nguyên đơn yêu cầu bà Ngô Thị A tháo dỡ nhà trả lại cho ông V phần đất có diện tích là 80,6m² (thực đo 99,7m²) là không có cơ sở nên bác.

- Xét tại phiên tòa bà A cam kết sẽ sử dụng đúng diện tích đất ông V cho ở nhờ như hiện trạng (99,7m²); không gây mâu thuẫn và có hành vi cản trở trái pháp luật việc sử dụng QSDĐ đối với phần đất còn lại của ông V. Nếu vi phạm thì ông V có quyền khởi kiện đòi lại đất bất kỳ lúc nào là tự nguyện đúng pháp luật nên ghi nhận.

[4.2] Xét kháng nghị của Viện trưởng VKSND tỉnh Tiền Giang về các nội dung:

- Đưa thiếu người tham gia tố tụng; Bản án tuyên không có sơ đồ tứ cận và theo sơ đồ thể hiện trong hồ sơ phần đất này không có lối đi nên không đảm bảo tính khả thi; Bản án không tuyên rõ QSDĐ phần diện tích tranh chấp thuộc về ai nên không đảm bảo tính khả thi; Buộc bà A phải chịu án phí trong khi bà A đã trên 60 tuổi là không đúng. Xét do bản án sơ thẩm bị cải sửa theo hướng bác đơn khởi kiện của nguyên đơn như đã phân tích ở trên nên các nội dung sai sót như kháng nghị đã nêu là không làm ảnh hưởng đến bất kỳ quyền lợi nào của các bên đương sự, nên không cần thiết phải hủy án như kháng nghị đã nêu.

- Kháng nghị còn cho rằng giấy đất cấp cho vợ chồng ông V là do UBND huyện G cấp. Tuy nhiên hiện nay phần đất này thuộc địa phận UBND huyện T quản lý nên cần có ý kiến của UBND huyện G và T trong việc cấp giấy cho nguyên đơn. Xét đây không phải là vụ kiện tranh chấp QSDĐ này là của ai, và cũng không có bất kỳ ai khiếu nại gì về việc ông V, bà O được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, do đó nội dung kháng nghị này là không cần thiết.

* Từ các căn cứ trên HĐXX không chấp nhận kháng nghị của VKS, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông V, bà O. Sửa toàn bộ bản án sơ thẩm.

[5] Ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang HĐXX đã có xem xét khi nghị án.

[6] Về án phí: ông ông V, bà O không phải chịu án phí phúc thẩm do án sơ thẩm bị cải sửa.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ các Điều 120 Bộ Luật dân sự năm 2015; Điều 166, 202, 203 Luật Đất đai năm 2013; Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường V Quốc Hội về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Ngô Văn V và bà Lê Thị O; Không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng VKSND tỉnh Tiền Giang

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn V và bà Lê Thị O về việc yêu cầu bà Ngô Thị A tháo dỡ nhà, trả lại phần đất diện tích là 99,7m², thuộc thửa 77, tờ bản đồ TDC1, diện tích 5.255m², loại đất trồng cây lâu năm,

địa chỉ thửa đất ấp TĐ, xã TT, huyện T, tỉnh Tiền Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00427 do UBND huyện G cấp cho ông Ngô Văn V và bà Lê Thị O ngày 06/7/2006.

- Ghi nhận bà A cam kết sẽ sử dụng đúng diện tích đất ông V cho ở nhờ như hiện trạng (99,7m²); không gây mâu thuẫn và có hành vi cản trở trái pháp luật việc sử dụng QSDĐ phần còn lại của ông V. Nếu vi phạm thì ông V có quyền khởi kiện đòi lại đất cho ở nhờ.

3. Về án phí: ông Ngô Văn V và bà Lê Thị O không phải chịu án phí phúc thẩm, hoàn lại ông Ngô Văn V và bà Lê Thị O mỗi người 300.000 đ tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp đã nộp theo các biên lai số 8034, số 8033 cùng ngày 02/11/2021 của Chi cục thi hành án huyện T.

- Ông Ngô Văn V và bà Lê Thị O phải chịu 300.000 đ án phí DSST, được trừ vào 300.000 đ tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp đã nộp theo biên lai số 49660 ngày 22/01/2021 của Chi cục thi hành án huyện T. Ông Ngô Văn V và bà Lê Thị O đã nộp xong án phí sơ thẩm.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo 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 yêu cầu thi hành án, có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án, 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:

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

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

Lê Thanh Vân