

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 173/2020/DS-PT

Ngày 06/7/2020

V/v Tranh chấp QSD 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 Nguyễn Ngọc Thông

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Ngọc Vạng

Bà Trương Thị Bích Thủy

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phụng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Văn Tồn - Kiểm sát viên.

Vào ngày 06 tháng 7 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 30/2020/TLPT-DS ngày 31 tháng 01 năm 2020, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 44/2019/DS-ST ngày 18 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố S bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 175/2020/QĐ-PT ngày 24 tháng 4 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trương Hoàng O, sinh năm: 1952

Địa chỉ: Số nhà 509/1, ấp P, xã T, Tp. S, Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Hồ Thanh H, sinh năm 1983, địa chỉ: Khóm Thượng 1, Thị trấn T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp. Là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 28/10/2019).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn T – Văn phòng luật sư T thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn: 2.1. Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1962

2.2. Bà Trương Thị Tuyết H1, sinh năm 1963

Cùng địa chỉ: Số nhà 509/1, ấp P, xã T, Tp. S, Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của ông Th và bà H1: Bà Nguyễn Thị T– sinh năm 1985; Địa chỉ: Số 151 đường L, Phường 1, TP. C, tỉnh Đồng Tháp (Theo văn bản ủy quyền ngày 04/4/2020).

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

3.1. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1965

3.2. Ông Nguyễn Văn U, sinh năm 1957

Cùng địa chỉ: Số nhà 513 ấp P, xã T, Tp. S, Đồng Tháp.

3.3. Anh Nguyễn Phước H3, sinh năm 1997

Người đại diện hợp pháp của anh H3: Bà Nguyễn Thị T– sinh năm 1985; Địa chỉ: Số 151 đường L, Phường 1, TP. C, tỉnh Đồng Tháp (Theo văn bản ủy quyền ngày 04/4/2020).

3.4. Ủy ban nhân dân thành phố S.

Trụ sở: Số 530A đường N, Khóm 5, Phường 1, Tp. S, Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn H7, chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban. Là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 17/7/2019).

- *Người kháng cáo:* Bà Trương Hoàng O.

- Anh H, luật sư T, bà M, bà H3, ông U có mặt tại phiên tòa; ông Nguyễn Văn H7 có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Hồ Thanh H trình bày:

Nguồn gốc các thửa đất tranh chấp trước đây vào năm 1996 đến năm 2002 bà O gửi tiền nhiều lần và mang tiền về cho ông Nguyễn Văn N, bà Lê Thị U1 chuyển nhượng đất dùm bà O (do thời điểm đó bà O đang công tác ở xa) nhưng do ông N, bà U1 tuổi già đi lại khó khăn nên đã đưa tiền cho ông Th thực hiện giao dịch và kê khai thủ tục chuyển quyền sử dụng đất (QSD đất) các thửa đất tọa lạc ấp P, xã T:

+ Thửa đất 301, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.272m², đo đạc thực tế 1722,9m² thể hiện tại các mốc M22, M23, M25, M24, M31, M32, M33, M22 (đất lúa) nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Văn Q, QSD đất cấp cho hộ Nguyễn Văn N ngày 16/01/2002 (viết tắt thửa 301).

+ Thửa đất 306, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.061m², đo đạc thực tế 2117,8m² thể hiện tại các mốc M24, M25, M26, M27, M28, M29, M30, M31, M24 (đất lúa) nhận chuyển nhượng của ông Tô Thanh H8, QSD đất cấp cho hộ Trương Hoàng O ngày 24/7/2002 (viết tắt thửa 306).

+ Thửa đất 1051, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.544m², đo đạc thực tế 2.756,6m² thể hiện tại các mốc M17, M18, M19, M20, M21, M22, M33, M34, M17 (đất lúa) nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn Ng, QSD đất cấp cho bà Trương Hoàng O ngày 26/9/1996 (viết tắt thửa 1051).

+ Thừa đất 1239 và thửa 1240 cùng tờ bản đồ số 01, diện tích 2.058m², đo đạc thực tế 1414,1m² thể hiện tại các mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M1 (diện tích 56m²) và theo vị trí các mốc M8, M9, M10, M11, M12, M13, M14, M15, M16, M8 (diện tích 1.358,1m²) (đất CLN và đất lúa) nhận chuyển nhượng của ông Tống Phước T, QSD đất cấp cho hộ Trương Hoàng O ngày 21/8/1999 (viết tắt thửa 1239, thửa 1240).

Theo bản đồ trích đo ngày 25/4/2019 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Tháp.

Qua đo đạc thực tế, diện tích đất tranh chấp giảm so với giấy chứng nhận QSD đất đã cấp bà Okhông có ý kiến gì và đồng ý với kết quả đo đạc.

Hiện tại, các thửa đất trên gia đình ông Th đang quản lý và sử dụng để chăn nuôi bò, gia súc, gia cầm và trồng cây, không có đầu tư, tôn tạo gì khác trên đất.

Nay bà O yêu cầu ông Nguyễn Văn Th, bà Trương Thị Tuyết H1 và anh Nguyễn Phước H di dời các cây trồng, tháo dỡ nhà và vật kiến trúc trên đất để trả các thửa đất trên cho bà O quản lý, sử dụng.

Bà Okhông đồng ý hỗ trợ chi phí di dời vật kiến trúc và cây trồng trên đất cho ông Th, bà H1.

Về khoản bồi thường huê lợi khi ông Th, bà H1 trồng cây trên đất của bà O và các cây trồng do ông Th đồn trên thửa đất 1239, 1240, bà O xác định không yêu cầu bồi thường.

Trường hợp, Hội đồng xét xử (HĐXX) giao cho ông Th, bà H1 và anh H3 quản lý, sử dụng các thửa đất tranh chấp thì ông Th, bà H1 và anh H3 phải có nghĩa vụ liên đới trả giá trị đất cho bà O theo giá mà Hội đồng định giá (HĐĐG) đã định ngày 16/5/2019. Tuy nhiên, tại phiên tòa bà O thay đổi ý kiến không đồng ý ông Th, bà H1 và anh H3 tiếp tục quản lý, sử dụng đất và không đồng ý nhận giá trị đất.

Đối với thửa 301, tờ bản đồ số 01 bà O không tranh chấp, đã rút đơn khởi kiện nên Tòa án ra Quyết định đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này.

Đối với ông Nguyễn Hồ L là con của ông N, đang sinh sống ở nước ngoài, không biết địa chỉ cụ thể ở đâu và cũng không có liên quan gì trong vụ án nên bà O không tranh chấp và cũng không có yêu cầu gì đối với ông L.

Ngoài ra, nguyên đơn không còn yêu cầu nào khác.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn Th và bà Trương Thị Tuyết H1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh H3 các người đại diện theo ủy quyền bà M trình bày:

Ông Th không đồng ý theo ý kiến, yêu cầu của nguyên đơn.

Đối với các phần đất tranh chấp bà Onói gửi tiền về mua là hoàn toàn không đúng. Tất cả các thửa đất tranh chấp này đều do ông Thmua, ông Thchỉ mượn tên bà Odùng tên giấy chứng nhận QSD đất cụ thể: Thửa đất 1051 diện tích 2.544m², ông Th nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn Ng vào năm 1996; thửa 1239 và thửa 1240 tổng diện tích 2.058m², ông Th nhận chuyển nhượng của ông Tống Phước T; thửa

306 diện tích 2.016m², ông Th nhận chuyển nhượng của ông Tô Thanh H8 (các thửa đất trên do bà O đứng tên giấy chứng nhận QSD đất).

Lý do: Ông Th nhờ bà O đứng tên giấy chứng nhận QSD đất dùm các thửa đất trên vì tại thời điểm đó ông Th chưa đăng ký hộ khẩu thường trú tại xã T nên không được đứng tên QSD đất.

Hiện tại các thửa đất trên do ông Th, bà H1 đang quản lý, sử dụng để trồng cây ăn trái và chăn nuôi, có 02 ngôi mộ trên thửa 1239, 1240 là của ông bà nội tên Nguyễn Văn C và Phan Thị K, ngôi mộ trên thửa 1051 của bà Trương Thị P mẹ bà O.

Nay ông Th không đồng ý theo yêu cầu của bà O. Ông Th, bà H1 có yêu cầu (phản tố) về việc yêu cầu bà O giao trả lại cho ông Th, bà H1 được quyền sử dụng các thửa đất trên, vì hiện nay bà O đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất 306, 1239, 1240, 1051 cùng tờ bản đồ số 01, tọa lạc ấp P, xã T, thành phố S.

Trong vụ án này, anh H3 đồng ý theo ý kiến và yêu cầu của ông Th và bà H1. Anh H3 không có yêu cầu độc lập gì khác.

Riêng thửa 301, diện tích 2.272m² do ông N đứng tên, đất này ông Th nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Văn Q.

Ngoài ra, ông Th, bà H1 và anh H3 không còn yêu cầu gì khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn U và bà Nguyễn Thị H2 trình bày:

Bà H3, ông U là con gái và con rể của ông N, bà U1.

Bà H3, ông U xác định trong vụ án tranh chấp QSD đất giữa bà O với ông Th, bà H1 thì bà H3, ông U không có yêu cầu tranh chấp gì đối với các thửa đất tranh chấp. Bà H3 thống nhất theo ý kiến bà O. Trường hợp, Tòa án xác định đất tranh chấp cấp cho hộ bà O, còn ông U, bà H3 là thành viên của hộ thì ông U, bà H3 cũng không yêu cầu chia tài sản chung trong hộ. Ngoài ra, không có ý kiến gì thêm.

- Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố S, ông Nguyễn Văn H7 có ý kiến như sau:

Trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa 1051, 1239, 1240, 306, 301 đúng theo quy định pháp luật. Khi cấp giấy chứng nhận QSD đất không ai khiếu nại, tranh chấp, có đo đạc thực tế. Theo hồ sơ cấp giấy thửa 1051, 1239, 1240, 306 cho bà Trương Hoàng O là do bà O đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng và biên bản đo đạc chuyển nhượng. Ngoài ra, Ủy ban không có ý kiến gì thêm.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 44/2019/DS-ST ngày 18 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân TP. S đã xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trương Hoàng O về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn Th, bà Trương Thị Tuyết H1 và anh Nguyễn

Phước H3 di dời tài sản đi nơi khác trả lại đất tranh chấp cho bà O quản lý sử dụng.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn Th, bà Trương Thị Tuyết H1 yêu cầu bà Trương Hoàng O giao quyền sử dụng đất cho ông Th đứng tên, quản lý sử dụng.

3. Buộc hộ bà Trương Hoàng O (thành viên trong hộ gồm ông Nguyễn Văn U, ông Nguyễn Văn Th, bà Trương Thị Tuyết H1, anh Nguyễn Phước H3) (gọi tắt là hộ bà O) phải giao cho ông Nguyễn Văn Th, bà Trương Thị Tuyết H1 và anh Nguyễn Phước H3 được quyền quản lý, sử dụng các thửa đất, tài sản gắn liền trên đất và giấy chứng nhận QSD đất cấp cho hộ bà O theo bản đồ trích đo ngày 25/4/2019 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Tháp cụ thể:

+ Thửa 1239, thửa 1240 cùng tờ bản đồ số 01, diện tích 1.414,1m² thể hiện vị trí các mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M1 (diện tích 56m²) và theo vị trí các mốc M8, M9, M10, M11, M12, M13, M14, M15, M16, M8 (diện tích 1.358,1m²), tọa lạc tại ấp P, xã T, Tp. S.

+ Thửa 306 tờ bản đồ số 01, diện tích 2.117,8m² thể hiện vị trí các mốc M24, M25, M26, M27, M28, M29, M30, M31, M24, tọa lạc tại ấp P, xã T, Tp. S.

+ Thửa 1051, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.756,6m² thể hiện vị trí các mốc M17, M18, M19, M20, M21, M22, M33, M34, M17, tọa lạc tại ấp P, xã T, Tp. S.

Ông Nguyễn Văn Th, bà Trương Thị Tuyết H1, anh Nguyễn Phước H3 được QSD đất các thửa sau:

+ Thửa 1239, thửa 1240 cùng tờ bản đồ số 01, diện tích 1.414,1m² thể hiện vị trí các mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M1 (diện tích 56m²) và theo vị trí các mốc M8, M9, M10, M11, M12, M13, M14, M15, M16, M8 (diện tích 1.358,1m²), giấy chứng nhận QSD đất cấp cho hộ Trương Hoàng O ngày 21/8/1999, đất tọa lạc tại ấp P, xã T, Tp. S.

+ Thửa 306 tờ bản đồ số 01, diện tích 2.117,8m² thể hiện vị trí các mốc M24, M25, M26, M27, M28, M29, M30, M31, M24, giấy chứng nhận QSD đất cấp cho hộ Trương Hoàng O ngày 24/7/2002, đất tọa lạc tại ấp P, xã T, Tp. S.

+ Thửa 1051, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.756,6m² thể hiện vị trí các mốc M17, M18, M19, M20, M21, M22, M33, M34, M17, giấy chứng nhận QSD đất cấp cho bà Trương Hoàng O ngày 26/9/1996, đất tọa lạc tại ấp P, xã T, Tp. S.

(Kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và bản đồ trích đo ngày 25/4/2019 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Tháp).

4. Ông Nguyễn Văn Th, bà Trương Thị Tuyết H1 và anh Nguyễn Phước H3 có nghĩa vụ liên đới hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất các thửa đất trên cho bà Trương Hoàng O tổng số tiền 2.515.400.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bên được thi hành án, nếu bên phải thi hành án chưa thi hành xong khoản tiền nêu trên thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

5. Đề nghị UBND thành phố S thu hồi giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho bà Trương Hoàng O đối với 04 thửa đất nêu trên số vào sổ: 1079 QSDĐ/T2T và thu hồi giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho hộ bà Trương Hoàng O số vào sổ: 2011QSDĐ/T2P, số vào sổ: 2783QSDĐ/T2P để cấp lại cho ông Th, bà H1, anh H3 theo bản án đã tuyên.

Hộ bà Trương Hoàng O và ông Nguyễn Văn Th, bà Trương Thị Tuyết H1, anh Nguyễn Phước H3 đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn Th, bà Trương Thị Tuyết H1 và anh Nguyễn Phước H3 liên đới nộp 82.608.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Miễn một phần án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Văn Th, bà Trương Thị Tuyết H1 và anh Nguyễn Phước H3 (do ông Th, bà H1 và anh H3 có đơn xin miễn giảm án phí). Ông Th, bà H1, anh H3 liên đới nộp tiếp 41.304.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Số tiền tạm ứng án phí ông Nguyễn Văn Th và bà Trương Thị Tuyết H1 đã nộp 13.000.000 đồng theo biên lai số 001345 ngày 16/4/2012 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố S được khấu trừ vào án phí phải nộp. Sau khi khấu trừ ông Th, bà H1 và anh H3 còn phải liên đới nộp tiếp số tiền án phí là 28.304.000 đồng.

- Hoàn trả lại cho bà Trương Hoàng O số tiền tạm ứng án phí đã nộp 200.000 đồng theo biên lai số 007786 ngày 14/4/2010 và 13.000.000 đồng theo biên lai số 001449 ngày 21/5/2012 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố S.

7. Về chi phí ủy thác tư pháp: Ông Nguyễn Văn Th, bà Trương Thị Tuyết H1 và anh Nguyễn Phước H3 liên đới chịu chi phí ủy thác tư pháp tổng số tiền 1.040.000 đồng để hoàn trả lại cho bà O (bà O đã nộp tạm ứng và chi xong).

8. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Nguyễn Văn Th, bà Trương Thị Tuyết H1 và anh Nguyễn Phước H3 liên đới chịu chi phí xem xét, thẩm định và định giá tổng số tiền 15.827.514 đồng để hoàn trả lại cho bà O (bà O đã nộp tạm ứng và chi xong).

- Ngày 28/10/2019 bà O kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm số 44/2019/DS-ST ngày 18 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân TP. S.

- Tại phiên tòa anh H phát biểu: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của bà O, đề nghị chấp nhận kháng cáo của bà O, sửa bản án sơ thẩm, yêu cầu hộ ông Th trả lại đất cho bà O.

- Tại phiên tòa bà M phát biểu: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà O, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Luật sư Nguyễn T phát biểu:
- + Bà O đi làm, dồn tiền để gửi về nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.
- + Bà O là người đứng tên quyền sử dụng đất nên được pháp luật bảo hộ.
- + Bà O không có đứng tên bất kỳ một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nào ở Phú Quốc.
- + Tòa án sơ thẩm nhận định ông Th không có điều kiện di dời là không đúng, bởi vì gia đình ông Th chỉ ở và sử dụng một phần đất, còn lại phần nhiều ông Th trồng cỏ.
- + Nếu Tòa án giải quyết đất cho bà O thì bà O vẫn có được lối đi.
- + Hiện nay bà O đang gặp khó khăn, đang ở nhờ nhà người khác.

Do đó đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà O, sửa bản án sơ thẩm. Buộc ông Th, bà H1, anh H3 di dời nhà, tài sản, vật kiến trúc đi nơi khác trả các thửa đất tranh chấp theo bản đồ trích đo ngày 25/4/2019 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường Đồng Tháp cho bà O quản lý, sử dụng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu: 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 đường lối xét xử, Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của bà O, sửa một phần bản án sơ thẩm.

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 Luật sư, của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” là đúng pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đại diện hợp pháp của Ủy ban là ông Nguyễn Văn H7 có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo luật định.

[2] Xét kháng cáo của bà O về việc yêu cầu hộ ông Th di dời các cây trồng, tháo dỡ nhà và vật kiến trúc trên đất để trả các thửa đất gồm: Thửa 1239, thửa 1240, diện tích 1.414,1m²; thửa 306, diện tích 2.117,8m² và thửa 1051, diện tích 2.756,6m², Hội đồng xét xử xét thấy:

Các đương sự trong vụ án đều xác định tài sản tranh chấp là quyền sử dụng đất do bà Trương Hoàng O đứng tên giấy chứng nhận QSD đất nhưng ông Th, bà H1 và anh H3 đang quản lý, sử dụng gồm các thửa đất: Thửa 1239, thửa 1240, diện tích 1.414,1m²; thửa 306, diện tích 2.117,8m² và thửa 1051, diện tích 2.756,6m²; cùng tờ bản đồ số 01; tọa lạc tại ấp P, xã T, Thành phố S; cụ thể vị

trí, kích thước và diện tích được thể hiện theo bản đồ trích đo ngày 25/4/2019 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Tháp.

Bà O cho rằng: Nguồn gốc các thửa đất tranh chấp là từ các năm 1996 đến năm 2002, bà O gửi tiền nhiều lần và mang tiền về nhờ ông Nguyễn Văn N, bà Lê Thị U1 (cha, mẹ nuôi của bà O) nhận chuyển nhượng QSD đất dùm cho bà O nhưng do ông N, bà U1 tuổi già, đi lại khó khăn nên đã đưa tiền cho ông Th thực hiện giao dịch và làm thủ tục chuyển nhượng QSD đất. Khi ông N, bà U1 còn sống thể hiện tại tờ chúc thư ngày 21/6/2004 và giấy xác nhận ngày 16/12/2010 và “Đơn xin sang tên chủ đất” ngày 08/6/2004, có chữ ký của ông N và bà U1 thể hiện nội dung: Tất cả các thửa đất tranh chấp nhận chuyển nhượng đều do tiền của bà O gửi về để nhờ ông N nhận chuyển nhượng QSD đất dùm cho bà O.

Tuy nhiên, ông Th không thừa nhận chứng cứ này và cho rằng chữ viết, chữ ký trong đơn không phải của ông N, bà U1 nhưng không yêu cầu giám định chữ viết, chữ ký.

Ông Th cho rằng các thửa đất tranh chấp là do ông Th bỏ tiền ra nhận chuyển nhượng và nhờ bà O đứng tên dùm trong giấy chứng nhận QSD đất, với lý do tại thời điểm đăng ký QSD đất, ông Th không có hộ khẩu thường trú tại địa phương nên không đứng tên giấy chứng nhận QSD đất được.

Theo ông Nguyễn Văn C trình bày có nhận tiền của bà O gửi về để giao lại cho ông N và việc bà O gửi tiền về nhờ ông N, bà U1 nhận chuyển nhượng các thửa đất trên.

Năm 2004 bà O kiện ông Th yêu cầu ông Th trả lại các thửa đất tranh chấp, theo nội dung “Biên bản hòa giải” ngày 18/6/2004 của Ủy ban nhân dân xã T thể hiện ý kiến ông N xác định các thửa đất tranh chấp là bà O gởi tiền về nhờ ông N mua đất dùm bà O. Ông Th thừa nhận tiền nhận chuyển nhượng các thửa đất trên là do ông N đưa và ông Th có hùn một phần tiền; đồng thời, ông Th cũng đồng ý để cho bà O đứng tên giấy chứng nhận QSD đất. Phần tiền ông Th hùn vào là tiền ông Th, bà H1 bán phần đất của bà H1 ở huyện Cao Lãnh cộng với số tiền ông Th, bà H1 mượn của ông Nguyễn Văn K, ông Võ Văn Nh và ông Lê Phước H8. Tuy nhiên, người làm chứng là ông K, ông Nh và ông H8 xác định trước đây có cho ông Th, bà H1 mượn vàng, tiền và nghe ông Th, bà H1 nói mượn tiền để mua đất nhưng thực tế ông K, ông Nh và ông H8 không biết ông Th, bà H1 có mua đất của ai hay không. Đồng thời, tại Công văn số 52 của Thanh tra thành phố S xác định ông Th không nộp 03 tờ xác nhận bản chính của ông Nh, ông K, ông H8 cho Thanh tra. Mặt khác, theo nội dung “Đơn yêu cầu” ngày 16/4/2004, do ông Th làm thể hiện “Vào các năm từ 1996, 1997, 1998 và năm 2002 chị O có gửi tiền cho ba, má tôi, để mua đất. Trong suốt 4 năm, mua bốn miếng...Việc mua, bán do tôi đứng ra tiến hành giao dịch. Chính tôi là người đứng ra trả tiền cho cả 4 chủ đất. Trong tổng số tiền trả cho các chủ đất, vợ chồng ông Th có ½ số tiền trong đó”. Như vậy, ông Th đã thừa nhận việc bà O có gửi tiền về cho ông N nhờ mua đất dùm cho bà O. Ông Th cho rằng có hùn tiền mua đất nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh việc có hùn ½ số tiền để mua đất hay đất do ông Th mua nhờ bà O đứng tên dùm nên lời trình bày này của ông Th là không có cơ sở chấp nhận.

Đối với việc ông Th cho rằng ông Th không phải là người địa phương nên không được đứng tên đất nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh. Vì qua Tòa án xác minh thu thập chứng cứ thể hiện tại công văn số: 120/UBND-NC ngày 11/6/2012 của Ủy ban nhân dân thị xã S (nay là Thành phố) xác định: Tại thời điểm, ông Th làm thủ tục chuyển QSD đất, Ủy ban không có ban hành văn bản cho phép hay không cho phép người ngoài địa bàn thị xã S được hay không được sử dụng đất trên địa bàn thị xã S.

Mặt khác, tại thời điểm năm 1999, khi cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa 1239, 1240 cho hộ bà Trương Hoàng O thì bà Trương Thị Tuyết H1 vợ ông Th là thành viên trong hộ gia đình và đến năm 2002, khi cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa 306 cho hộ bà Trương Hoàng O thì bà H1 và ông Nguyễn Văn Th cũng là thành viên trong hộ gia đình thì không có lý do gì để cho bà O đứng tên đất trong khi bà O đang công tác và sinh sống ở Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Do đó, việc ông Th trình bày, do không có đăng ký hộ khẩu tại địa phương và bà H1 không biết chữ nên mới nhờ bà O đứng tên dùm trên các giấy chứng nhận QSD đất là không có cơ sở.

Từ đó xác định là bà O gửi tiền về nhờ ông N nhận chuyển QSD đất, hiện đất tranh chấp do bà O đứng tên giấy chứng nhận QSD đất nên việc bà O khởi kiện yêu cầu ông Th, bà H1, anh H3 trả lại đất là có căn cứ và Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là phù hợp.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Th, bà H1 yêu cầu bà O giao quyền sử dụng đất cho ông Th đứng tên, quản lý sử dụng là không có căn cứ nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Th, bà H1 là phù hợp.

[3] Xét quá trình sử dụng đất, Hội đồng xét xử xét thấy:

Qua xem xét, thẩm định tại chỗ, trên phần đất thửa 1239, 1240 có căn nhà của ông Th, bà H1 và anh H3 đang quản lý, sử dụng. Hiện tại, ông Th, bà H1 và anh H3 không còn chỗ ở nào khác. Tại phiên tòa sơ thẩm bà O trình bày nếu giao cho ông Th một trong các thửa đất tranh chấp thì các thửa đất còn lại bà O cũng không sử dụng được, với lý do giữa bà O với ông Th có mâu thuẫn gay gắt từ trước đến nay, giữa thửa đất 306 với thửa 1051 là thửa 301 ông Th đang trực tiếp quản lý sử dụng do đó nếu giao cho bà O sử dụng thửa 1051, thửa 306 cũng khó khăn khi canh tác, sử dụng. Hơn nữa, nếu giao cho ông Th sử dụng thửa đất 1239, 1240 thì khi bà O sử dụng thửa 1051, thửa 306 cũng không có lối đi.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định, bà O xác định bà O có nhà, đất ở Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang và hiện tại bà O sống một mình, không có chồng, con. Từ khi nhờ ông N chuyển nhượng đất cho đến nay bà O không trực tiếp quản lý, sử dụng đất, không có nhu cầu sử dụng đất trong thời gian dài.

Theo văn bản xác nhận ngày 08/6/2020 của Công an xã T, thành phố S thì từ năm 1978 đến nay bà O không có cư trú và sinh sống tại địa phương ấp P, xã T, thành phố S. Đồng thời theo đơn khởi kiện ngày 15/01/2008, ngày 16/01/2008, bản tự khai ngày 16/01/2008 và các văn bản ghi ý kiến bà O đều khai và ghi chỗ ở hiện nay là Khu phố 10, Thị trấn Dương Đông, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Do đó cho thấy bà O không có nhu cầu sử dụng đất đối với các thửa đất tranh chấp.

Trong khi điều kiện gia đình ông Th không có chỗ ở nào khác và việc di dời cũng khó khăn hơn so với bà O. Để tạo điều kiện cho ông Th, bà H1 và anh H3 có nơi ở ổn định nên cần giao cho ông Th, bà H1 và anh H3 tiếp tục quản lý, sử dụng nhà, đất do trên đất tranh chấp có một căn nhà của vợ chồng ông Th, các công trình kiến trúc khác như mộ ông N, bà U1, chuồng bò, ao cá, bồn nước, nhiều cây trồng lâu năm trên đất do ông Th, bà H1 trồng. Cho nên, để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của bà O thì ông Th, bà H1 và anh H3 phải có nghĩa vụ hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất cho bà O là thỏa đáng.

Theo kết quả định giá tài sản ngày 16/5/2019, các thửa đất tranh chấp có giá trị 400.000đ/m² là phù hợp. Vì vậy, ông Th, bà H1 và anh H3 được quyền sử dụng các thửa đất trên nhưng có nghĩa vụ hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất cho bà O với số tiền tương ứng là:

$(56\text{m}^2 + 1.358,1\text{m}^2 + 2.117,8\text{m}^2 + 2.756,6\text{m}^2) \times 400.000\text{đ} = 2.515.400.000$ đồng.

Đối với thửa 301, tờ bản đồ số 01 ngày 09/8/2019 bà O rút yêu cầu khởi kiện và Tòa án sơ thẩm đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà O đối với thửa đất này là phù hợp.

Công nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Th và ông Th đến cơ quan có thẩm quyền đăng ký cấp QSD đất theo pháp luật quy định.

[4]. Đối với ông Nguyễn Văn U, bà Trương Thị Tuyết H1 và anh Nguyễn Phước H 3 là thành viên trong hộ gia đình tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không tranh chấp, không yêu cầu chia tài sản chung trong hộ nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết là phù hợp. Trường hợp các bên có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án dân sự khác.

[5]. Đối với ông Nguyễn Hồ L con của ông N, đang sinh sống ở nước ngoài, không biết địa chỉ cụ thể ở đâu, cũng không có liên quan gì trong vụ án và các đương sự không tranh chấp, không có yêu cầu gì đối với ông L nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết là phù hợp. Trường hợp các bên có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án dân sự khác.

[6]. Đối với các ngôi mộ trên đất tranh chấp các đương sự không yêu cầu nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết là phù hợp.

[7]. Đối với số tiền cải tạo, bồi đắp đất của ông Th và hoa lợi thu được trong quá trình ông Th sử dụng đất các bên đương sự không tranh chấp yêu cầu nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết là phù hợp.

Từ những nhận định trên, xét kháng cáo của bà O không có cơ sở nên không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Do không chấp nhận kháng cáo nên bà O phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Trương Hoàng O.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng các Điều 163 và 166 của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 100, 166, 202 và 203 của Luật đất đai năm 2013; Điều 147, khoản 1 Điều 148, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trương Hoàng O về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn Th, bà Trương Thị Tuyết H1 và anh Nguyễn Phước H3 di dời tài sản đi nơi khác trả lại đất tranh chấp cho bà O quản lý sử dụng.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn Th, bà Trương Thị Tuyết H1 yêu cầu bà Trương Hoàng O giao quyền sử dụng đất cho ông Thứng tên, quản lý sử dụng.

3. Buộc hộ bà Trương Hoàng O (các thành viên trong hộ gồm: Bà Trương Thị Oanh, ông Nguyễn Văn U, ông Nguyễn Văn Th, bà Trương Thị Tuyết H1, anh Nguyễn Phước H3) phải giao cho ông Nguyễn Văn Th, bà Trương Thị Tuyết H1 và anh Nguyễn Phước H3 được quyền quản lý, sử dụng các thửa đất, tài sản gắn liền trên đất và giấy chứng nhận QSD đất cấp cho hộ bà O (theo bản đồ trích đo ngày 25/4/2019 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Tháp) cụ thể:

+ Thửa 1239, thửa 1240 cùng tờ bản đồ số 01, diện tích 1.414,1m² thể hiện vị trí các mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M1 (diện tích 56m²) và theo vị trí các mốc M8, M9, M10, M11, M12, M13, M14, M15, M16, M8 (diện tích 1.358,1m²), tọa lạc tại ấp P, xã T, Tp. S.

+ Thửa 306 tờ bản đồ số 01, diện tích 2.117,8m² thể hiện vị trí các mốc M24, M25, M26, M27, M28, M29, M30, M31, M24, tọa lạc tại ấp P, xã T, Tp. S.

+ Thửa 1051, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.756,6m² thể hiện vị trí các mốc M17, M18, M19, M20, M21, M22, M33, M34, M17, tọa lạc tại ấp P, xã T, Tp. S.

Ông Nguyễn Văn Th, bà Trương Thị Tuyết H1, anh Nguyễn Phước H3 được quyền sử dụng đất các thửa sau:

+ Thửa 1239, thửa 1240 cùng tờ bản đồ số 01, diện tích 1.414,1m² thể hiện vị trí các mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M1 (diện tích 56m²) và theo vị trí các mốc M8, M9, M10, M11, M12, M13, M14, M15, M16, M8 (diện tích 1.358,1m²), giấy chứng nhận QSD đất cấp cho hộ Trương Hoàng O ngày 21/8/1999, đất tọa lạc tại ấp P, xã T, Tp. S.

+ Thửa 306 tờ bản đồ số 01, diện tích 2.117,8m² thể hiện vị trí các mốc M24, M25, M26, M27, M28, M29, M30, M31, M24, giấy chứng nhận QSD đất cấp cho hộ Trương Hoàng O ngày 24/7/2002, đất tọa lạc tại ấp P, xã T, Tp. S.

+ Thửa 1051, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.756,6m² thể hiện vị trí các mốc M17, M18, M19, M20, M21, M22, M33, M34, M17, giấy chứng nhận QSD đất cấp cho bà Trương Hoàng O ngày 26/9/1996, đất tọa lạc tại ấp P, xã T, Tp. S.

(Kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/4/2019 của Tòa án nhân dân thành phố S; Bản đồ trích đo ngày 25/4/2019 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Tháp; Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/6/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp).

4. Ông Nguyễn Văn Th, bà Trương Thị Tuyết H1 và anh Nguyễn Phước H3 có nghĩa vụ liên đới hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất các thửa đất trên cho bà Trương Hoàng O tổng số tiền 2.515.400.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bên được thi hành án, nếu bên phải thi hành án chưa thi hành xong khoản tiền nêu trên thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

5. Hộ bà Trương Hoàng O và ông Nguyễn Văn Th, bà Trương Thị Tuyết H1, anh Nguyễn Phước H3 đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn Th, bà Trương Thị Tuyết H1 và anh Nguyễn Phước H3 liên đới nộp 82.608.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Miễn một phần án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Văn Th, bà Trương Thị Tuyết H1 và anh Nguyễn Phước H3 (do ông Th, bà H1 và anh H3 có đơn xin miễn giảm án phí). Ông Th, bà H1, anh H3 liên đới nộp tiếp 41.304.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Số tiền tạm ứng án phí ông Nguyễn Văn Th và bà Trương Thị Tuyết H1 đã nộp 13.000.000 đồng theo biên lai số 001345 ngày 16/4/2012 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố S được khấu trừ vào án phí phải nộp. Sau khi khấu trừ ông Th, bà H1 và anh H3 còn phải liên đới nộp tiếp số tiền án phí là 28.304.000đồng.

- Hoàn trả lại cho bà Trương Hoàng O số tiền tạm ứng án phí đã nộp 200.000 đồng theo biên lai số 007786 ngày 14/4/2010 và 13.000.000 đồng theo biên lai số 001449 ngày 21/5/2012 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố S.

- Bà Trương Hoàng O phải nộp 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000đ theo Biên lai số 0004173 ngày 30/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự TP. S.

7. Về chi phí ủy thác tư pháp: Ông Nguyễn Văn Th, bà Trương Thị Tuyết H1 và anh Nguyễn Phước H3 liên đới chịu chi phí ủy thác tư pháp tổng số tiền

1.040.000 đồng để hoàn trả lại cho bà O1.040.000đ (do bà Ođã nộp tạm ứng và chi xong).

8. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Nguyễn Văn Th, bà Trương Thị Tuyết H1 và anh Nguyễn Phước H3 liên đới chịu chi phí xem xét, thẩm định và định giá tổng số tiền 15.827.514 đồng để hoàn trả lại cho bà O(bà Ođã nộp tạm ứng và chi xong).

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trong trường hợp bản án, quyết định 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 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự 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:

- Phòng kiểm tra TAND Tỉnh ĐT;
- VKSND Tỉnh ĐT;
- TAND Tp. S;
- Chi cục THADS Tp. S;
- Dương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Nguyễn Ngọc Thông