

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 184/2022/DS-PT
Ngày: 03/8/2022
V/v tranh chấp: “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 Võ Ngọc Giàu;

Các Thẩm phán: Ông Lê Thanh Vân

Ông Trương Vĩnh Hữu

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diễm Nhi - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

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

Ngày 03 tháng 8 năm 2022, tại Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 115/2022/TLPT-DS ngày 23 tháng 6 năm 2022 về việc tranh chấp “Quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2022/DS-ST ngày 14 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 166/2022/QĐ-PT ngày 27 tháng 6 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm 1977;

Địa chỉ: Số A khu , ấp Ch, xã T A, TP.Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Huỳnh N, sinh năm 1988

Địa chỉ: Ấp Đ Ph T, xã Đ H Ph, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang.

Theo Giấy ủy quyền ngày 26/02/2021.

2. Bị đơn: - Ông Nguyễn Ngọc Th, sinh năm 1975

- Bà Võ Thị D, sinh năm 1968;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Diêu: Ông Nguyễn Ngọc Th, sinh năm 1975. Theo Giấy ủy quyền ngày 17/4/2021.

Cùng địa chỉ: Số 7 khu , ấp C, xã T A, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

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

- Ông Trần Diệp Mạnh T, sinh năm 1979

Địa chỉ: Ấp Th, xã Th S, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

Tạm trú: Số A ấp C, xã T A, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

- Anh Nguyễn Việt Q, sinh năm 2001

Địa chỉ: Số 7, ấp C, xã T A, TP. Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

- Bà Võ Thị H, sinh năm 1943

Địa chỉ: Số 7 khu, ấp C, xã T A, TP. Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

- Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1976;

- Bà Lê Thị C, sinh năm 1981

Cùng địa chỉ: Khu, ấp C, xã T A, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

Chỗ ở hiện nay của bà C: Ấp X V, xã Th P, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn Nguyễn Ngọc Th

NỘI DUNG VỤ ÁN

* *Theo bản án sơ thẩm,*

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai ngày 03/3/2021 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H và đại diện ủy quyền của bà H là bà Nguyễn Thị Huỳnh N đều trình bày:

Bà H yêu cầu ông Nguyễn Ngọc Th và bà Võ Thị D tháo dỡ quán nước trả lại diện tích đất trống khoảng 127m² thuộc thửa 83, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc khu, ấp C, xã T A, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang. Đất này thuộc quyền sở hữu của bà H, do bà H nhận chuyển nhượng của người khác. Phần đất này bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00252 do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp ngày 14/7/2005.

Trước đây bà H có ngôi nhà số 163A, bà H cho vợ chồng anh trai là ông Th và chị dâu là bà D về ở chung. Nhưng đến năm 2012, ông Th và bà D thường xuyên mâu thuẫn, tranh chấp nên nay bà H yêu cầu ông Th và bà D tháo dỡ quán nước diện tích khoảng 127m² thuộc thửa 83, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc khu, ấp C, xã T A, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang để trả đất cho bà.

Tại biên bản hòa giải ngày 10/5/2021 bà H yêu cầu ông Nguyễn Ngọc Th và bà Võ Thị D tháo dỡ quán nước (theo biên bản định giá là nhà phụ và nhà tạm để trả diện tích 92,1m² + 36,2m²) thuộc thửa 83, tờ bản đồ 11 tại khu, ấp C, xã T A, thành phố Mỹ Tho, Tiền Giang do bà H đứng tên ngày 14/7/2005.

Theo biên bản định giá số tiền nhà phụ, nhà tạm (quán nước của ông Th) là 54.978.216 đồng. Nếu ông Th dỡ đi, bà H hỗ trợ chi phí di dời là 20.000.000 đồng. Còn nếu ông Th đi để xác nhà lại thì bà H trả lại cho ông Th giá trị theo biên bản định giá.

Tại biên bản hòa giải ngày 12/4/2021 bị đơn ông Nguyễn Ngọc Th trình bày: Ông thống nhất về nguồn gốc đất thuộc thửa 83, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc khu, ấp C, xã T A, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang là đất của bà H. Ông Th và bà D sống trên đất từ năm 2009. Năm 2010 ông bà cất quán bán nước, diện tích quán khoảng 127m². Kết cấu nhà tiền chế, cột cây, nền gạch men, vách tôn. Ông bà sống cùng con tên Nguyễn Việt Q, sinh năm 2001 và tại biên bản hòa giải ngày 15/02/2022 ông Th là bị đơn vừa là đại diện ủy quyền của bà D trình

bày: Hiện nay vợ chồng ông và con là (Qu) đang ở trong quán nước kế bên nhà bà H. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà H, ông, bà đồng ý di dời quán nước trả đất cho bà H với điều kiện bà H phải giao cho ông 200.000.000 đồng, ông không có yêu cầu phản tố đối với phần trình bày này.

Tại bản tự khai ngày 11/02/2022 của bà Võ Thị H trình bày: Từ trước đến nay Nguyễn Ngọc Th và Võ Thị D đều có chung hộ khẩu với bà ở số 7 ấp C, xã T A, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang. Bà với Th, D có ngôi nhà khác với ngôi nhà quán nước đang tranh chấp giữa H với Th, D. Toàn bộ thửa đất số 83, tờ bản đồ số 11, tọa lạc khu ấp C, xã T A, thành phố Mỹ Tho và ngôi nhà trên đất là tài sản riêng của H. Th chỉ có kết cấu nhà tiền chế để bán nước trên đất của H. Bà không liên quan gì, không tranh chấp, không yêu cầu gì.

Tại bản tự khai ngày 29/4/2021 ông Trần Diệp Mạnh T trình bày: Ông là chồng của Nguyễn Thị Ngọc H, hiện đang sống chung nhà với H tại số A ấp C, T A. Việc H tranh chấp với anh Th, chị D về việc yêu cầu anh Th và chị D dỡ quán nước để trả lại 127m², ông không có ý kiến gì trong vụ án này, để cho H toàn quyền quyết định.

Ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị C đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, nhưng ông H, bà C vẫn không cung cấp ý kiến đối với yêu cầu của bà H. Ông H, bà C đều vắng mặt tất cả các lần Tòa án triệu tập.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của bà H trình bày: Bà H yêu cầu ông Nguyễn Ngọc Th và bà Võ Thị D tháo dỡ quán nước (công trình trên đất) để trả lại diện tích 128,3m² thuộc thửa 83, tờ bản đồ số 11, tại khu , ấp C, xã T A, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00252 do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp ngày 14/7/2005 cho bà H đứng tên. Bà H hỗ trợ tiền di dời quán nước là 20.000.000 đồng.

Bị đơn ông Th vừa là đại diện theo ủy quyền của bà D không đồng ý theo yêu cầu của bà H, đối với tiền san lấp mặt bằng để cất quán nước là 7.000.000 đồng (không có chứng cứ để nộp cho Tòa án), ông yêu cầu bà H hỗ trợ 7.000.000 đồng san lấp mặt bằng và yêu cầu trả cho ông 200.000.000 đồng (trong đó: 7.000.000 đồng tiền san lấp mặt bằng, tiền cất nhà tiền chế khoảng 40- 50 triệu đồng và tiền để ông mua đất cất nhà đi nơi khác), vì người chị của ông là bà Nguyễn Thị Ngọc H gởi tiền về cho bà H mua đất, nhưng ông không có chứng cứ gì để nộp cho Tòa là tiền mua đất do người chị ông gởi về mua đất cho ông và bà H ở.

*** Bản án dân sự sơ thẩm số:** 28/2022/DS-ST ngày 14 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang đã Căn cứ vào Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 11, Điều 12, Điều 166 Bộ luật dân sự, khoản 10 Điều 12, Điều 166 Luật đất đai; Điều 26 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc H

Buộc ông Nguyễn Ngọc Th, bà Võ Thị D liên đới có nghĩa vụ phải tháo dỡ quán nước (công trình trên đất) gồm:

- Nhà phụ có kết cấu: Cột gỗ + đỡ mái gỗ, mái tole + vách tole (có 1 vách nhờ), nền gạch men có diện tích 84,4m².

- Nhà tạm có kết cấu: Cột gỗ tạp, đỡ mái gỗ tạp, nền bê tông, mái tole, vách tole (có 1 vách nhờ), có diện tích là 7,7m²

Để trả lại diện tích đất 128,3m² cho bà Nguyễn Thị Ngọc H. Đất có vị trí T-2 diện tích 92,1m² và T-3 diện tích 36,2m², tổng cộng 128,3m² thuộc thửa đất số 83, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại khu , ấp C, xã T A, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00252 do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp ngày 14/7/2005 cho bà H đứng tên.

(Có Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc Đông Hải ngày 04/5/2021, Thông tin, hiện trạng công trình trên đất kèm theo).

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Ngọc H hỗ trợ cho ông Nguyễn Ngọc Th, bà Võ Thị D 27.000.000 đồng (trong đó: 7.000.000 đồng tiền san lấp mặt bằng, 20.000.000 đồng tiền chi phí di dời quán nước).

Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

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

Ngày 26 tháng 4 năm 2022, bị đơn Nguyễn Ngọc Th có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu cho anh Th thời gian và yêu cầu chị Nguyễn Thị Ngọc H hoàn trả số tiền mà anh xây dựng là 200.000.000 đồng.

* Tại phiên tòa phúc thẩm: Bị đơn có thay đổi yêu cầu kháng cáo tại phần tranh tụng, yêu cầu giữ nguyên hiện trạng căn nhà tiền chế đã xây dựng để giao cho nguyên đơn được sử dụng, nguyên đơn hoàn lại giá trị đã định giá là 54.978.216 đồng, yêu cầu trả giá trị san lấp là 7.000.000 đồng. Đối với yêu cầu này của bị đơn thì nguyên đơn đồng ý, tự nguyện hoàn trả cho bị đơn số tiền 62.000.000 đồng, đồng ý nhận căn nhà tiền chế của bị đơn để sử dụng.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu: Về tố tụng Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, trong giai đoạn tranh tụng, giữa các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về vụ án, nguyên đơn đồng ý giao cho bị đơn số tiền 62.000.000 đồng, nhận căn nhà tiền chế là quán nước bị đơn đã xây dựng để sử dụng, sự thỏa thuận của đương sự là tự nguyện. Đề nghị công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật.

[1]- Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét xác định mối quan hệ tranh chấp, thẩm quyền và áp dụng pháp luật trong việc giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật dân sự và tố tụng dân sự trong giai đoạn xét xử sơ thẩm. Đương sự thực hiện quyền kháng cáo, thủ tục kháng cáo theo qui định Tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do, mặc dù đã được triệu tập hợp lệ 02 lần nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt theo Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự thỏa thuận việc giải quyết vụ án.

[2]- Về nội dung vụ án: Xác định diện tích đất do nguyên đơn là chị Nguyễn Thị Ngọc H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng vào ngày 14/7/2005, có số thửa 83, diện tích 207,5m² tại địa chỉ ấp C, xã B Đ, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp C, xã T A, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang). Tài liệu, chứng cứ và lời trình bày của đương sự thống nhất chị H cho vợ chồng anh Nguyễn Ngọc Th (là anh của chị H), chị Võ Thị D xây dựng nhà tạm (nhà tiền chế) để ở và buôn bán quán nước giải khát vào năm 2010 trên diện tích 128,3m² (theo đo đạc thực tế hiện nay) trong phần diện tích 207,5m² của chị H. Do có mâu thuẫn, xảy ra tranh chấp nên chị H yêu cầu anh Th và chị D tháo dỡ, di dời tài sản để trả lại diện tích đất cho chị (Chị H đã có khởi kiện, được Tòa án thụ lý giải quyết từ năm 2013).

[2.1]- Như vậy: Có căn cứ cho thấy công trình trên đất là nhà tiền chế do anh Th và chị D xây dựng trên diện tích đất của chị H, do được cho ở nhờ, anh Th và chị D kinh doanh mua bán để sinh sống từ năm 2010 đến nay mà không phải thực hiện nghĩa vụ gì đối với chị H là đã có lợi cho anh Th và chị D. Qua xem xét, thẩm định tại chỗ thì căn nhà tiền chế là tháo dỡ, di dời được, không làm mất giá trị; chị H tự nguyện hỗ trợ tiền san lấp và chi phí di dời với số tiền 27.000.000 đồng (tương đương ½ giá trị căn nhà, theo định giá) là cũng đã có lợi cho anh Th và chị D. Anh Th kháng cáo, đồng ý di dời, với yêu cầu chị H phải giao cho anh số tiền 200.000.000 đồng (tiền san lấp mặt bằng, tiền xây dựng và tiền mua nơi khác để ở).

[2.2]- Tại phiên tòa phúc thẩm: Trong phần tranh tụng vụ án, anh Th có thay đổi yêu cầu kháng cáo, yêu cầu giữ nguyên hiện trạng căn nhà tiền chế đã xây dựng để giao cho nguyên đơn được sử dụng, nguyên đơn hoàn lại giá trị đã định giá là 54.978.216 đồng, và yêu cầu trả giá trị san lấp là 7.000.000 đồng. Đối với yêu cầu này của anh Th thì đại diện cho nguyên đơn là chị N đồng ý, tự nguyện hoàn trả số tiền làm tròn là 62.000.000 đồng, đồng ý nhận căn nhà tiền chế để sử dụng. Xem xét sự thỏa thuận của đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, không ảnh hưởng quyền lợi của người thứ ba; Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của anh Nguyễn Ngọc Th và đại diện cho nguyên đơn Nguyễn Thị Ngọc H là chị Nguyễn Thị Huỳnh N. Về yêu cầu thời gian lưu trú của anh Th không được nguyên đơn đồng ý, anh Th cũng không có ý kiến gì khác; Hội đồng xét xử không xem xét về thời gian được lưu trú của anh Th.

[3]- Ý kiến và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát được chấp nhận.

[4]- Về án phí: Do các đương sự thỏa thuận với nhau tại phần tranh tụng của vụ án, nên anh Th phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5]. Những quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, trong phạm vi xét xử phúc thẩm qui định tại Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 227, Điều 228, 300 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 11, Điều 12, Điều 166 Bộ luật dân sự; khoản 10 Điều 12, Điều 166 Luật đất đai;

Căn cứ Nghị Quyết số: 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự: Anh Nguyễn Ngọc Th với chị Nguyễn Thị Huỳnh N là đại diện cho nguyên đơn Nguyễn Thị Ngọc H. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2022/DS-ST ngày 14/4/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Ngọc H.

Buộc ông Nguyễn Ngọc Th, bà Võ Thị D liên đới có nghĩa vụ trả lại diện tích đất 128,3m² cho bà Nguyễn Thị Ngọc H. Đất có vị trí T-2 diện tích 92,1m² và T-3 diện tích 36,2m², tổng cộng 128,3m² thuộc thửa đất số 83, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại khu , ấp C, xã T A, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00252 do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp ngày 14/7/2005 cho bà H đứng tên.

(Có Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc Đông Hải ngày 04/5/2021, Thông tin, hiện trạng công trình trên đất kèm theo).

2. Chị Nguyễn Thị Ngọc H hoàn trả cho anh Nguyễn Ngọc Th, chị Võ Thị D số tiền 62.000.000 đồng, chị H được quyền sử dụng nhà tiền chế là quán nước (công trình trên đất) gồm:

- Nhà phụ có kết cấu: Cột gỗ + đỡ mái gỗ, mái tole + vách tole (có 1 vách nhờ), nền gạch men có diện tích 84,4m².

- Nhà tạm có kết cấu: Cột gỗ tạp, đỡ mái gỗ tạp, nền bê tông, mái tole, vách tole (có 1 vách nhờ), có diện tích là 7,7m².

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Anh Nguyễn Ngọc Th phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0022163 ngày 26/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang, nên xem như thi hành xong về án phí dân sự phúc thẩm.

4. Những quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

* Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7, 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

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

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

Võ Ngọc Giàu