

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: 412/2024/DS-PT

Ngày 05-08-2024

“V/v Tranh chấp quyền sử
dụng đất”

NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Trung Thành.

Các Thẩm phán:

Ông Phạm Minh Tùng

Ông Nguyễn Chí Dũng

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tuấn, Thư ký Tòa án.

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

Trong các ngày 12/04, 19/04, 26/04, 31/7 và ngày 05/8/2024, tại Trụ sở
Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số:
411/2023/TLPT-DS ngày 30 tháng 11 năm 2023, về việc “Tranh chấp dân sự về
quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2023/QĐ-PT ngày 29 tháng 09 năm 2023
bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 88/2023/QĐ-PT ngày
30 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Ngọc S, sinh năm 1960;

Địa chỉ: khóm A, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

- Luật sư Phan Duy V, Công ty L6 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh V;

- Luật sư Phan Mỹ L, Công ty L6 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh V;

Địa chỉ: Số A Lưu văn L, phường B, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

* Bị đơn:

1. Bà Lê Thị K, sinh năm 1952 (đã chết);

Địa chỉ: khóm A, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lê Thị K: Bà Trương Thị
Đ, sinh năm 1977 (Con bà K);

Địa chỉ: khóm A, phường A, thành phố H, Đồng Tháp.

2. Ông Lê Khắc L1, sinh năm 1974.

Địa chỉ: số I, T, khóm B, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1989;

Địa chỉ: số A, khóm C, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bà Hình Thu T1, sinh năm 1974;

Địa chỉ: số I, T, khóm B, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

3. Ông Lê Thanh H (Đ1), sinh năm 1951;

ĐKKHKT: số 45D/TB ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ: Đ bị tạm giam tại trại tạm giam Công an tỉnh Đ.

4. Ông Phạm Văn L2, sinh năm 1957;

Địa chỉ: khóm A, phường A, thành phố H, Đồng Tháp.

5. Bà Trần Thị Thanh T2, sinh năm 1989;

Địa chỉ: khóm T, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

6. Ông Phạm Công V1, sinh năm 1935;

7. Ông Phạm Văn L3, sinh năm 1956;

Cùng địa chỉ: khóm A, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

8. Bà Phạm Thị P, sinh năm 1947;

Địa chỉ: số A L, phường P, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Phạm Văn L3 và bà Phạm Thị P: Bà Phạm Thị Ngọc S, sinh năm 1960; Địa chỉ: khóm A, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp theo giấy uỷ quyền ngày 20/8/2018.

9. Ông Phạm Phước V2 (đã chết)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Phước V2 (đã chết):

9.1. Bà Võ Thị K1, sinh năm 1954;

Địa chỉ: khóm A, phường A, thành phố H, Đồng Tháp.

9.2. Chị Phạm Vĩnh Khoa P1, sinh năm 1977 (con bà K1);

Địa chỉ: Địa chỉ: phòng B, Chung Cư S, đường C, phường E, quận H, thành phố Hồ Chí Minh.

* *Người kháng cáo: Bà Phạm Thị Ngọc S là nguyên đơn; Ông Lê Khắc L1 và bà Hình Thu T1 là bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn bà Phạm Thị Ngọc S trình bày:* Nguồn gốc đất là của cha bà ông Phạm Văn H1 có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ngày 08/01/1993. Vào ngày 28/01/2005, cha bà S có lập tờ di chúc để lại tài sản cho chị em bà. Do đó, chị em bà gồm bà Phạm Thị P, ông Phạm Văn L3 và bà Phạm Thị Ngọc S là những người nhận di sản thừa kế theo di chúc.

Diện tích 80,5m² đất tranh chấp, tọa lạc tại khóm A, phường A, thành phố H, Đồng Tháp có nguồn gốc đất là của cha bà ông Phạm Văn H1. Năm 1982 ông Phạm Văn L2 cất nhà ở trên đất này, đến năm 1986 ông L2 bán đất cho ông Lê Thanh H (Đum) để trừ nợ. Ngày 08/01/1993 ông H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có phần diện tích đất 80,5m² nêu trên. Năm 1994 ông H1 khởi kiện ông H tại Tòa án nhân dân huyện Hồng Ngự (nay là

thành phố H) đòi ông Lê Thanh H trả lại đất. Tòa án nhân dân huyện Hồng Ngự ban hành bản án dân sự số 31/2017/DS-ST ngày 08/07/1997 nhưng ông H1 không đồng ý nên kháng cáo lên Tòa án phúc thẩm. Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp ban hành bản án số 319/2017/DS-PT ngày 14/12/1997. Ông H1 không thống nhất với bản án phúc thẩm nên khiếu nại lên Giám đốc thẩm. Căn cứ kháng nghị số 320/KN-DS ngày 04/12/2000 đối với hai bản án dân sự nói trên với nội dung quyết định như sau: Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 31/1997/DS-ST ngày 08/07/1997 của Tòa án nhân dân huyện Hồng Ngự và hủy bản án dân sự phúc thẩm số 319/2017/DS-PT ngày 14/12/1997 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

Căn cứ quyết định giám đốc thẩm số 44, ngày 22/03/2001 của Tòa án nhân dân Tối cao hủy bản án sơ thẩm và bản án phúc thẩm nói trên để chuyển hồ sơ tranh chấp cho Ủy ban nhân dân huyện H giải quyết theo thẩm quyền do phần đất chưa được cấp Giấy CNQSD đất.

Theo đơn khởi kiện bà S yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Lê Thị K, ông Lê Khắc L1, bà Hình Thu T1 và ông Nguyễn Văn T phải di dời nhà và vật kiến trúc trên đất để trả lại cho bà phần đất diện tích 80,5m², theo đo đạc thực tế là 58,9m², thuộc thửa đất số 405, tờ bản đồ số 58, tọa lạc tại khóm A, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

Theo đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 06/6/2022 của bà Phạm Thị Ngọc S thì bà S cho rằng năm 2018 bà K lấy đất của gia đình bà đi bán cho ông Khắc L1 nên bà mới khởi kiện bà K và ông Khắc L1 nhưng nay bà K đã chết thì bà chỉ khởi kiện ông Khắc L1 chứ không yêu cầu hay tranh chấp gì với bà K và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà K nữa.

Nay bà yêu cầu ông Lê Khắc L1, bà Huỳnh Thu T3 và người thuê nhà của ông L1 là bà Trần Thị Thanh T2 phải di dời nhà và trả lại cho bà diện tích đất nêu trên.

Tại phiên toà bà S trình bày: Theo đơn khởi kiện bà yêu cầu vợ chồng ông Lê Khắc L1 và bà Huỳnh Thu T3 di dời nhà và trả đất cho bà nhưng họ tên chính xác của vợ ông L1 là Hình Thu T1 chứ không phải Huỳnh Thu T3 nên bà đính chính lại là tại phiên toà hôm nay bà yêu cầu ông Lê Khắc L1 và vợ là Hình Thu T1, cùng bà Trần Thị Thanh T2 di dời nhà và vật kiến trúc trên đất để trả lại cho bà phần đất diện tích theo thẩm định tại chỗ là 58,9m² thuộc một phần thửa 405, tờ bản đồ số 58, tọa lạc tại khóm A, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp. Bà chỉ yêu cầu ông Lê Khắc L1, bà Hình Thu T1, bà Trần Thị Thanh T2 di dời nhà trả đất cho bà chứ bà không yêu cầu con của ông Lê Khắc L1 là chị Lê Thu X trả đất cho bà vì hiện chị X không có ở trên đất.

Riêng ông Phạm Văn L2 đã bán đất cho ông Lê Thanh H (Đum), ông H đã giao tài sản cho bà Lê Thị K, ông Nguyễn Văn T không còn thuê phần đất tranh chấp nữa nên bà S không yêu cầu và không tranh chấp gì đối với ông L2, ông H, bà K và ông T trong vụ kiện này.

- *Tại phiên toà, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:* Nguồn gốc đất là của cha bà Phạm Thị Ngọc S tên ông Phạm Văn H1

được Nhà nước cấp giấy CNQSD đất ngày 08/01/1993. Mặc dù bị huỷ giấy đất nhưng do thay đổi hồ sơ địa chính thuộc trường hợp cấp đổi giấy CNQSD đất chứ không phải huỷ bỏ vì sai sót. Do vậy, ông H1 vẫn là người sử dụng đất hợp pháp đối với diện tích 12.638m². Phần diện tích đang tranh chấp là thuộc một phần diện tích của 12.638m² này. Năm 1982, ông H1 cho ông Phan Văn L4 ở nhờ. Năm 1990, ông L4 tự ý chuyển nhượng luôn phần đất của ông H1 cho ông Lê Thanh H. Ông H1 đã khiếu nại liên tục và khởi kiện ông H đến Tòa án từ năm 1994 đến năm 2001. Tại Quyết định Giám đốc thẩm số 44 ngày 22/3/2001 của Tòa án Tối cao, Tòa án tối cao nhận định: Diện tích 80,5m² thuộc quyền sử dụng đất của ông H1 cho ông L4 cất nhà ở nhờ. Việc ông L4 khi bán nhà lại bán luôn cả diện tích đất cho ông H không được sự đồng ý của ông H1 là trái pháp luật. Tòa án cấp phúc thẩm xử anh H được tiếp tục sử dụng diện tích 80,5m² và ông H phải bồi hoàn thành quả lao động cho ông H1 với số tiền là 8.050.000đồng là không đúng. Tuy nhiên, do diện tích đất tranh chấp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Ủy ban nhân dân nên Tòa án Tối cao hủy bản án sơ thẩm và phúc thẩm chuyển hồ sơ về Ủy ban nhân dân huyện H giải quyết theo thẩm quyền.

Sau này, ông H và bà K ly hôn. Ông H tự ý chia tài sản chung của vợ, chồng cho bà K là phần đất đang tranh chấp. Bà S không biết được sự việc này. Khi bà K quản lý, sử dụng đất thì bà S liên tục khiếu nại bà K. Việc bà S liên tục tranh chấp được Cơ quan có thẩm quyền thụ lý, giải quyết thông qua: Biên bản tiếp xúc ngày 04/12/2013, Biên bản về việc đo đạc phần đất tranh chấp ngày 23/12/2013, Biên bản hòa giải về lĩnh vực tranh chấp quyền sử dụng đất ngày 25/12/2013.

Ngày 19/07/2017, bà K ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp cho vợ, chồng bà Hình Thu T1. Khi bà S thấy ông Khắc L1, bà T1 đến sửa chữa nhà thì bà S có khiếu nại đến Ủy ban phường A. Cụ thể: Ủy ban phường A đã lập Biên bản tiếp xúc về việc sửa chữa nhà đề ngày 11/8/2017. Tại thời điểm 2017, ông L1 không hề xuất trình Hợp đồng chuyển nhượng mà chỉ tham gia với tư cách là người thuê nhà cùng bà Lê Thị K. Ông Khắc L1 và bà K cam kết: “Nếu sau này Cơ quan có thẩm quyền giải quyết đất thuộc về ai thì bà K, ông L1 cam kết tự tháo dỡ, di dời không đòi hỏi bất kỳ quyền lợi nào hết”. Xét tại thời điểm ông L1 đến ở trên đất, do bà K và ông L1 cố tình che giấu sự thật về việc bà K đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông H1 cho ông Khắc L1 nên bà S đi kiện, tranh chấp bà K.

Đến thời điểm sau này, bà S mới khởi kiện ông Khắc L1 là do ông L1 là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất của Hiếu.

Do đó, trong suốt quá trình các hộ đến chiếm đất, ở trên phần đất của ông H1, ông H1 sau này là bà S liên tục có ngăn cản, tranh chấp.

Biên bản ngày 07/6/1995 tại Ủy ban nhân dân xã A thì diện tích phần đất tranh chấp là 80,5m² (Chiều ngang 4,6m x chiều dài 17,5m. Trong quá trình giải quyết các vụ án tại Tòa án nhân dân huyện Hồng Ngự và Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp cũng diện tích 80,5m². Sau các lần mở rộng, nâng cấp Q 30 và xây dựng vỉa hè có sử dụng một phần đất của bà S có diện tích là 21,6m² nên diện

tích còn lại hiện nay là 58,9m². Nay bà S chỉ yêu cầu vợ, chồng ông Khắc L1 trả lại phần diện tích theo đo đạc thực tế là 58,9m². Còn phần diện tích 21,6m² bà S sẽ khiếu nại, khởi kiện trong vụ án khác để yêu cầu Nhà nước bồi thường cho bà S do Nhà nước vẫn chưa bồi thường cho bà S phần này.

Bà Lê Thị K là người không có đủ điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông H1 cho vợ, chồng ông Khắc L1. Do quyền sử dụng đất vẫn thuộc của ông Phạm Văn H1. Việc ông L4 tự ý lấy quyền sử dụng đất của ông H1 để chuyển nhượng cho vợ, chồng ông H và bà K là bất hợp pháp. Việc khi vợ, chồng ông H, bà K ly hôn tự thỏa thuận với nhau về việc chia tài sản chung là quyền sử dụng đất của ông H1 cũng là bất hợp pháp. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà K và vợ, chồng ông Khắc L1 là vô hiệu do vi phạm về hình thức.

Theo quy định tại Điều 165 Bộ luật Dân sự 2015 thì việc chiếm hữu quyền sử dụng đất đối với phần đất đang tranh chấp của ông Khắc L1 không phải là người chiếm hữu ngay tình, có căn cứ pháp luật.

Từ việc tự ý cố tình lấy quyền sử dụng đất của ông H1 để chuyển nhượng bất hợp pháp qua tay nhiều đối tượng. Các hộ của ông L4, vợ chồng ông H, bà K và vợ chồng ông Khắc L1 đều không có đủ điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng theo Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

Về nhu cầu sử dụng đất để làm chỗ ở. Hiện ông L1, bà T1 đã có chỗ ở khác tại số I, đường T, khóm B, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp nên buộc ông L1, bà T1 phải di dời nhà trả lại quyền sử dụng đất cho bà S. Theo Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì bà S có quyền đòi lại tài sản từ người chiếm hữu, người sử dụng tài sản, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Ngọc S. Bác yêu cầu phản tố của vợ chồng ông Lê Khắc L1, bà Hình Thu T1. Bác yêu cầu độc lập của ông Lê Thanh H. Số tiền vợ chồng ông Khắc L1 và bà T1 đã giao cho bà K để nhận chuyển nhượng đất ông Khắc L1 và bà T1 không yêu cầu trong vụ án này nên không xem xét.

- *Bị đơn ông Lê Khắc L1 trình bày:* Ông có xem xét tất cả giấy tờ có liên quan đến căn nhà của bà Lê Thị K tại số nhà E, Quốc lộ C phường A, thành phố H. Diện tích ngang 4,6m, dài 11,1m là 51,06m² chứ không phải 80,5m² như bà Phạm Thị Ngọc S trình bày.

Người đầu tiên ở căn nhà này vào năm 1982 là ông Phạm Văn L2 ở trên nền đất của ông Phạm Văn H1. Đến năm 1989, ông L2 thiếu tiền tín dụng của ông H nên ông L2 bán căn nhà này lại cho ông H, ông H ở đến năm 1993 ông H1 mới được cấp giấy đất, trong đó có phần đất của ông H đang ở, năm 1997 Toà án giải quyết tranh chấp giữa ông H1 và ông H thì giao phần đất trên cho ông H tiếp tục quản lý, sử dụng, ông H có nghĩa vụ trả thành quả lao động cho ông H1 là 8.050.000đ. Sau đó ông H thiếu nợ bà K nên bán lại cho bà K, bà K không ở nên chuyển nhượng lại cho ông L1 vào ngày 19/7/2017 nên ông L1 là chủ sở hữu căn nhà và nền đất nói trên. Do ông là người nhận chuyển nhượng qua nhiều người nên bà S không có quyền khởi kiện ông để đòi lại đất, nếu như

có thiếu chỉ là thiếu tiền bồi thường thành quả lao động cho ông H1 mà thôi.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hình Thu T1 trình bày:* Bà thống nhất theo lời trình bày của chồng bà là ông Lê Khắc L1. Bà không thống nhất di dời nhà và trả đất cho bà S vì đất và nhà là vợ chồng bà đã mua lại của bà K hợp pháp vào ngày 19/7/2017, có làm hợp đồng chuyển nhượng.

Tại phiên toà bà T1 trình bày: Ông L1 biết việc bà S khởi kiện đòi lại đất nhưng hiện ông L1 đi làm ăn xa nên không đến tham gia phiên toà được, con của bà là chị Lê Thu X cũng biết việc bà S khởi kiện đòi lại đất nhưng hiện nay con gái đi học ở Hàn Quốc và có ý kiến là quyết định về việc tranh chấp là do cha mẹ định đoạt sao thì con vậy chứ hiện con gái không có ở trên phần đất đang tranh chấp. Phần căn nhà và đất đang tranh chấp hiện bà cho bà Trần Thị Thanh T2 thuê chứ ông Nguyễn Văn T không còn thuê nữa. Bà không có yêu cầu, không tranh chấp gì với bà T2 trong vụ án này. Hiện nay bà đang sống trong căn nhà tại số I, đường T nhưng căn nhà này là vợ chồng bà mua cho con gái vào năm 2017 nên hiện giờ đang đứng tên con gái là Lê Thu X. Căn nhà từ lúc mua đến nay có sửa chữa nhưng không đáng kể nên bà không có yêu cầu gì về phần sửa chữa nhà trong vụ án này. Bà không yêu cầu, không tranh chấp với ông L2, ông H, bà K và con bà K trong vụ án này. Việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đang tranh chấp là công nhận cho bà và ông L1 luôn vì hiện tại ông L1 với bà vẫn còn chung sống với nhau.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh H (Đum) trình bày:* Yêu cầu Toà án giải quyết công nhận quyền sử dụng đất diện tích 80,5m² thuộc thửa 405, tờ bản đồ số 58, tọa lạc tại khóm A, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp (đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) cho ông vì vào ngày 22/11/1990 ông mua căn nhà của ông L2 xây trên diện tích đất 80,5m² tại ấp A, xã A, huyện H (N là khóm A, phường A, thành phố H). Căn nhà của ông L2 xây dựng vào năm 1980, khi ông L2 bán đất cho ông H là đất chưa có giấy CNQSD đất chỉ có giấy mua bán nhà, được Ủy ban nhân dân xã A xác nhận cho mua bán. Năm 1995 ông H1 kiện ông H ra Toà được Toà án huyện H giải quyết vào năm 1997 bằng bản án số 139 là công nhận cho Lê Thanh H được tiếp tục sử dụng diện tích đất 80,5m², trên đất có nhà ở và buộc ông H trả cho ông H1 8.050.000đồng nhưng ông H1 không thống nhất nên tiếp tục kháng cáo, cuối cùng Toà án Tối cao huỷ bản án sơ thẩm và phúc thẩm để giao hồ sơ tranh chấp về cho Ủy ban nhân dân giải quyết theo thẩm quyền .

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn L2 trình bày:* Nguồn gốc đất tranh chấp là ông mua lại của ông Bảy N (đã chết) vào năm 1980, không nhớ rõ diện tích, không nhớ giá bao nhiêu. Trên đất có căn nhà, về ông sửa chữa lại ở, đến năm 1990 do ông thiếu nợ Ngân hàng nên ông bán lại cho ông Lê Thanh H (Đ) với giá 15.000.000đồng, ông H đưa ông 500.000đồng phần còn lại ông H trả nợ Ngân hàng thay ông nên ông đã giao nhà cho ông H sử dụng từ năm 1990 trở về sau. Giữa ông Bảy N và ông Phạm Văn H1 có quan hệ như thế nào thì ông không biết, ông không có liên quan gì đến phần đất của ông H1. Việc tranh chấp giữa ông H1 với vợ chồng ông H như thế nào thì ông

không biết, phần ông đã bán tài sản và giao tài sản cho ông H xong nên ông không có yêu cầu, không có tranh chấp gì trong vụ án này.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T trình bày:* Ông có thuê nhà và đất của ông Lê Khắc L1 và bà Hình Thu T1. Nếu sau này đất và nhà của ông L1 thì ông tiếp tục thuê, còn không phải thì ông tự nguyện trả lại nhà và đất chứ bà không có yêu cầu, không tranh chấp gì với bà S, ông L1, bà T1 trong vụ án này.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thanh T2 trình bày:* Vào ngày 29/4/2022 bà có thuê nhà và đất của bà Hình Thu T1 vợ của ông Lê Khắc L1, mỗi tháng là 3.000.000đ, thời hạn thuê là 04 năm. Nếu sau này đất và nhà của ông L1 thì bà tiếp tục thuê, còn không phải thì bà tự nguyện trả lại nhà và đất chứ bà không có yêu cầu, không tranh chấp gì với bà S, ông L1, bà T1 trong vụ án này.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Công V1:* Từ chối nhận văn bản, không có ý kiến vì cho rằng không liên quan.

- *Người đại diện theo uỷ quyền của ông Phạm Văn L3 và bà Phạm Thị P là bà Phạm Thị Ngọc S trình bày:* Ông L3 và bà Phước thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu của bà Phạm Thị Ngọc S.

- *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Phước V2 là bà Phạm Vĩnh Khoa P1 trình bày:* Bà là con của ông Phạm Phước V2 (đã chết), bà không có yêu cầu hay tranh chấp gì đối với vụ kiện này.

- *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm Phước V2 là bà Võ Thị K1 trình bày:* Bà là vợ của ông Phạm Phước V2 (đã chết), bà không có yêu cầu hay tranh chấp gì trong vụ án này.

* Tại Quyết định bản án sơ thẩm số 54/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Ngọc S.

Buộc ông Lê Khắc L1 và bà Hình Thị T4 liên đới trả giá trị quyền sử dụng đất diện tích 58,9m² thuộc thửa 405, tờ bản đồ số 58, tọa lạc tại khóm A, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp (đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) cho bà Phạm Thị Ngọc S, bà Phạm Thị P và ông Phạm Văn L3 là 706.800.000đ (Bảy trăm lẻ sáu triệu tám trăm nghìn đồng).

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp Cơ quan Thi hành án có quyền chủ động ra Quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Hình Thu T1.

Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 58,9m² thuộc thửa 405, tờ bản đồ số 58, tọa lạc tại khóm A, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp (đất chưa được cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) cho ông Lê Khắc L1 và bà Hình Thu T1. Có tứ cận cụ thể như sau:

- Hướng Đông giáp đường H tính từ mốc 3 đến mốc 4, cạnh 4,56 mét.
- Hướng Tây giáp đất ông Phạm Văn L3 tính từ mốc 1 đến mốc 6, cạnh 4,60 mét.
- Hướng Nam giáp đất bà Ngô Thị Kim N1 tính từ mốc 4 đến mốc 5, cạnh 1,60 mét, tính từ mốc 5 đến mốc 6, cạnh 11,40 mét.
- Hướng Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn H2 tính từ mốc 3 đến mốc 2, cạnh 1,45 mét, tính từ mốc 2 đến mốc 1, cạnh 11,40 mét.

(Kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 30/11/2022 và sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp số 07/SD.ĐĐ/CNVPĐKĐĐ 2022 ngày 14/02/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H).

Các đương sự có quyền đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tranh chấp nêu trên theo quy định pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Thanh H (Đum).

4. Các đương sự không yêu cầu, không tranh chấp với ông Nguyễn Văn T, ông Phạm Văn L2, ông Lê Thanh H (Đum), người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lê Thị K, chị Lê Thu X trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

5. Ông Lê Khắc L1, bà Hình Thu T1 không yêu cầu, không tranh chấp gì với bà Trần Thị Thanh T2 trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

6. Các đương sự không yêu cầu, không tranh chấp gì về căn nhà, vật kiến trúc, các vật dụng khác và giá trị sửa chữa nhà trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Lê Khắc L1 và bà Hình Thu T1 phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 35.340.000đ (Ba mươi lăm triệu ba trăm bốn mươi nghìn đồng). Được khấu trừ 300.000đ đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí số 06891 ngày 30/01/2023. Ông Lê Khắc L1 và bà Hình Thị T4 còn phải liên đới nộp thêm 35.040.000đ (Ba mươi lăm triệu không trăm bốn mươi nghìn đồng).

Ông Lê Thanh H (Đ1) không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm do ông H là người cao tuổi.

5. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Lê Khắc L1 và bà Hình Thu T1 phải liên đới chịu chi phí tố tụng là 3.509.000đ (Ba triệu năm trăm lẻ chín nghìn đồng) để trả lại cho Phạm Thị Ngọc S vì bà S đã tạm ứng trước và đã chi xong.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09 tháng 10 năm 2023, ông Lê Khắc L1, bà Hình Thu T1 có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm số 54/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự. Ông Lê

Khắc L1, bà Hình Thu T1 yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích 58,9m², thuộc thửa số 405, tờ bản đồ số 58, đất tọa lạc tại khóm A, phường A, thành phố H. Do ông L1, bà T1 đã thỏa thuận mua bán phần đất này với bà Lê Thị K và đã trả tiền xong.

Ngày 09 tháng 10 năm 2023, bà Phạm Thị Ngọc S có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 54/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự. Bà Phạm Thị Ngọc S yêu cầu sửa án buộc ông Lê Khắc L1, bà Hình Thu T1 di dời nhà và toàn bộ tài sản khác trên đất để trả lại diện tích 58,9m², thuộc thửa số 405, tờ bản đồ số 58, đất tọa lạc tại khóm A, phường A, thành phố H và công nhận quyền sử dụng đất diện tích 58,9m², thuộc thửa số 405, tờ bản đồ số 58, đất tọa lạc tại khóm A, phường A, thành phố H cho bà S được đứng tên quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Hình Thu T1 trình bày: Vào ngày 19/7/2017, ông L1, bà T1 đã mua căn nhà từ bà Lê Thị K. Nguồn gốc căn nhà đã qua nhiều chủ sử hữu trước đó mua bán bằng giấy tay với nhau. Căn nhà là của ông Bảy N năm 1980 (đã chết), ông N bán lại cho ông Phạm Văn L2, ông L2 tiếp tục bán lại cho ông Lê Thanh H. Sau đó ông H chuyển nhượng lại cho bà Lê Thị K ngày 28/10/2011, nhằm cản trừ nợ thi hành án, do ông H nợ bà K số tiền 228.000.000đ với giá trị căn nhà là 200.000.000đ. Các chủ sở hữu căn nhà trước đây thực hiện mua bán bằng giấy viết tay và có bản án phúc thẩm số 319 ngày 12/12/1997 đã công nhận quyền sử dụng cho ông H, do đó ông H thỏa thuận giao lại cho bà K và bà K đã bán lại cho vợ chồng bà là hợp pháp.

Ngoài ra, Công văn số 3837/BTNMT-TTr ngày 23/9/2010 của Bộ T6 về việc giải quyết khiếu nại của bà Phạm Thị Ngọc S đã là quyết định tranh chấp cuối cùng theo quy định của pháp luật, nhưng Tòa án vẫn thụ lý giải quyết là vi phạm thủ tục tố tụng, không đúng quy định của pháp luật. Đồng thời bà S cũng không đủ tư cách để khởi kiện trong vụ án này, vì nội dung đất tranh chấp xuất phát giữa ông Phan Văn H3 với ông Phạm Văn L2 với ông Lê Thanh H, bà S không có tư cách trong vụ án này.

Bà Phạm Thị Ngọc S trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông nội tên Phạm Văn G đã được cấp Bằng khoán điền thổ năm 1942. Sau đó cụ Phạm Văn G để lại cho cha bà tên Phạm Văn H1 quản lý sử dụng và ông H4 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào năm 1993. Vào năm 1982, ông Phạm Văn H1 (cha bà S) cho ông Phan Văn L4 mượn đất để ở. Nhưng ông L4 tự ý chuyển nhượng phần đất này cho ông Lê Thanh H. Ông H5 có làm đơn khiếu nại liên tục và có đơn khởi kiện ông H và vụ việc đã được giải quyết bằng bản án sơ thẩm số 31/DS-ST ngày 08/7/1997 của Tòa án huyện Hồng Ngự (nay là tp H). Sau đó, Viện kiểm sát huyện có lập biên bản xác nhận hiện trạng và có quyết định kháng nghị đối với bản án số 31/DS-ST ngày 08/7/1997. Sau đó, bản án phúc thẩm số 319/DS-PT ngày 12/12/1997 của Tòa án tỉnh Đồng Tháp vẫn tuyên buộc ông H trả giá trị đất cho gia đình bà S với số tiền 8.050.000đ.

Tiếp theo Tòa án tối cao tại Thành phố Hà Nội ban hành quyết định giám đốc thẩm số 44 ngày 22/3/2001 hủy bản án sơ thẩm và bản án phúc thẩm để giao

lại cho UB Huyện H giải quyết lại theo thẩm quyền (vì QSD đất tranh chấp chưa được cấp Giấy CNQSD đất nên thuộc UB huyện giải quyết tranh chấp).

Do đó, bà S xác định có đủ cơ sở chứng minh diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của gia đình bà là hợp pháp. Tuy nhiên, Bản án sơ thẩm tuyên buộc ông L1, bà T1 trả giá trị đất cho gia đình bà mà không buộc trả quyền sử dụng đất là xâm phạm đến quyền lợi của gia đình bà, không đúng với nội dung Quyết định kháng nghị số 320/KNDS ngày 04/12/2000 và Quyết định giám đốc thẩm số 44 ngày 22/3/2001 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà S yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích 58,9m² thuộc thửa 405, tờ bản đồ số 58, tọa lạc tại khóm A, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp đang tranh chấp cho bà Phạm Thị Ngọc S được sử dụng. Bà Phạm Thị Ngọc S tự nguyện hỗ trợ số tiền 200.000.000 đồng mà vợ chồng ông L1, bà T1 đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất tranh chấp với bà K (đã chết) và trả giá trị căn nhà của vợ chồng ông L1, bà T1 trên đất tranh chấp theo biên bản định giá ngày 10/3/2022, ngày 16/3/2023 với số tiền 127.798.000đ. Tổng cộng bà S sẽ tự nguyện giao cho vợ chồng ông L1, bà T1 số tiền là 327.798.000đ.

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

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án đảm bảo chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Khắc L1, bà Hình Thu T1 và chấp nhận sự tự nguyện của bà Phạm Thị Ngọc S, sửa sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà S.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của ông Lê Khắc L1, bà Hình Thu T1 và bà Phạm Thị Ngọc S nộp trong hạn luật định nên kháng cáo được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Bà Trương Thị Đ là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lê Thị K; Ông Phạm Công V1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do; Ông Nguyễn Văn T, ông Phạm Văn L2, bà Trần Thị Thanh T2, ông Lê Thanh H (Đum), bà Võ Thị K1 và chị Phạm Vĩnh Khoa P1 có văn bản xin xét xử vắng mặt. Xét thấy, việc vắng mặt của đương sự nêu trên không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt đương sự trên.

[2]. Nguyên đơn bà Phạm Thị Ngọc S khởi kiện yêu cầu ông Lê Khắc L1, bà Hình Thu T1, bà Trần Thị Thanh T2 phải di dời nhà và vật kiến trúc (*nhà gỗ tạp, diện tích 52m² của ông Lê Khắc L1 và Hình Thu T1 đang quản lý để cho bà*

Trần Thị Thanh T2 thuê) trên đất tranh chấp để trả lại diện tích 58,9m², thuộc một phần thửa 405, tờ bản đồ số 58, tại khóm A, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo sổ mục kê thửa đất số 405 chưa có tên chủ sử dụng đất. Tại vị trí đất tranh chấp người dân được kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*theo Công văn số 2275/UBND-HC ngày 01/8/2022 của UBND tp H*). Đồng thời, trên phần đất tranh chấp đã có căn nhà cấp 4 kết cấu xây tường gạch + gác lững, mái tol, nền gạch ceramic..., diện tích 52m² của ông Lê Khắc L1 và Hình Thu T1 hiện cho bà Trần Thị Thanh T2 thuê sử dụng. Bà T2 đồng ý giao trả nhà thuê trong trường hợp buộc phải giao trả lại cho chủ cũ và nếu phát sinh tranh chấp sẽ khởi kiện bằng vụ kiện khác.

[3] Nguồn gốc đất tranh chấp diện tích 58,9m², thuộc một phần thửa 405, tờ bản đồ số 58, tại khóm A, phường A, thành phố H, Đồng Tháp là của ông Phạm Văn G qua đời để lại cho ông Phạm Văn H1, ông H1 kê khai, đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08/01/1993. Do chuyển đổi hồ sơ và bản đồ địa chính nên ngày 07/10/2000 Ủy ban nhân dân huyện H có Quyết định số 16/QĐ.UB hủy bỏ tất cả các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà phía sau số vào sổ có ký tự A1 do Ủy ban nhân dân huyện H ký từ ngày 06/01/2000 về trước, cấp cho chủ sử dụng đất tại xã A, trong đó có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Phạm Văn H1, trong đó có phần diện tích 58,9m², thuộc một phần thửa 405 đang tranh chấp.

Xét thấy, gia đình ông Phạm Văn H1, bà Võ Thị B (chết năm 2004) có tất cả 05 người con, gồm ông Phạm Công V1, ông Phạm Phước V2 (chết 1978), Phạm Thị P, Phạm Văn L5, Phạm Thị Ngọc S. Do ông Phạm Văn H1 chết năm 2005, bà Võ Thị B (chết năm 2004), nên vụ kiện được bà S đại diện gia đình ông H1 tiếp tục khiếu nại và tranh chấp cho đến nay. Theo di chúc ngày 28/01/2005 của ông Phạm Văn H1, có người chứng kiến Trần Văn T5 (UBND phường A chứng thực chữ ký tại Đơn xác nhận của ông Trần Văn T5), thể hiện nội dung và ý chí của ông Phạm Văn H1 về các phần đất đã chia cho các con, trong đó đã có chia cho ông Phạm Công V1 và vợ con của ông Phạm Phước V2 (chết) trên thực tế ông V1 và ông V2 đã được nhận các phần đất ông H1 chết để lại sử dụng cho đến nay, phần còn lại chia đều cho 03 người con gồm Phạm Thị P, Phạm Văn L3 và Phạm Thị Ngọc S. Theo văn bản ý kiến ông Phạm Văn L3 ngày 22/04/2024 (được UBND phường A, tp H xác nhận), ông L3 đồng ý giao phần đất tranh chấp cho bà S được quyền sử dụng, theo Biên bản tiếp xúc ngày 22/7/2015 (có xác nhận của UBND phường A) ông Phạm Công V1 xác định không tham gia tố tụng trong vụ kiện do không liên quan phần đất bà S đang tranh chấp (**BL 25**), Biên bản tiếp xúc ngày 28/9/2015 bà Võ Thị K1 và B1 tự khai ngày 09/8/2023 của chị Phạm Vĩnh Khoa P1 đều từ chối, không tham gia tố tụng vụ kiện này, đồng ý giao cho bà S được toàn quyền sử dụng đối với phần đất tranh chấp. Do đó, bà S được quyền khởi kiện tranh chấp đòi lại QSD đất là đúng qui định về quyền của người thừa kế di sản được kế thừa quyền khởi kiện của ông H6 chết để lại, trường hợp nếu các người cùng hàng thừa kế có tranh

chấp di sản của ông Phạm Văn H1 chết để lại sẽ được giải quyết bằng một vụ kiện khác.

[4] Xét quá trình sử dụng đất tranh chấp là của ông Phạm Văn H1 cho ông Phạm Văn L2 ở nhờ trên đất từ năm 1982. Đến năm 1990, ông Phạm Văn L2 bán nhà và phần đất ở nhờ của ông H1 cho ông Lê Thanh H (Đum) để trả nợ (theo giấy bán nhà ngày 22/11/1990 có chứng thực của Công an xã A), sau đó ông H1 tranh chấp đòi lại QSD đất đối với ông H và ông L2 và đã khởi kiện ra Tòa án và kết quả tại bản án sơ thẩm số 31/DS-ST ngày 08/7/1997 của Tòa án huyện Hồng Ngự (nay là tp H) và bản án phúc thẩm số 319/DS-PT ngày 12/12/1997 của Tòa án tỉnh Đồng Tháp đều xác định nguồn gốc đất tranh chấp thuộc ông H1 sử dụng hợp pháp nên buộc ông H trả giá trị QSD đất bằng tiền 8.050.000đ lại cho ông H1. Ngày 07/01/2000 UBND huyện H ban hành Quyết định số 16/QĐ-UB “hủy bỏ các giấy chứng nhận QSD đất đã cấp từ ngày 06/01/2000 trở về trước cho các tổ chức, hộ và cá nhân có đất sử dụng tọa lạc tại xã A, huyện H, các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp có đặt điểm: Phía sau cùng của sổ vào sổ ghi tại góc trái, phía dưới trang 2 của giấy có chữ và số A₁”. Do đó, theo Quyết định số 16/QĐ-UB thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08/01/1993 cho ông Phạm Văn H1 đã bị thu hồi nên Quyết định Giám đốc thẩm số 44 ngày 22/3/2001 của Tòa án nhân dân Tối cao xác định diện tích đất tranh chấp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên thuộc thẩm quyền giải quyết thuộc Ủy ban nhân dân huyện theo qui định Luật đất đai 1993. Do đó, Tòa án Tối cao quyết định hủy bản án sơ thẩm và phúc thẩm để trả về giải quyết lại cho đến nay.

Hội đồng xét xử xét thấy ông Phạm Văn L2 ở nhờ trên đất của ông H1 nhưng ông L2 lại đem bán nhà và đất cho ông H. Sau đó, ông H thỏa thuận chia lại nhà, đất cho bà K (là vợ ông H) khi chưa được sự đồng ý của ông H1 và ông H1 có tranh chấp đòi lại đất. Theo công văn số 216/CCTHADS ngày 09/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hồng Ngự thì đối với diện tích 80,5m² trong Quyết định thi hành án số 301/QĐ-THA ngày 04/5/2011 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) Hồng Ngự không đề cập đến. Nhưng theo biên bản thỏa thuận thi hành án ngày 28/10/2011 đối với bản án số 411/DSPT ngày 20/12/2010 giữa ông Lê Thanh H với bà Lê Thị K theo Quyết định thi hành án số 301 nói trên thì có nội dung: “Nay ông H và bà K thỏa thuận ông H giao cho bà K vừa nhà và đất bằng giá trị 200.000.000đ như đã thỏa thuận ở trên, các thủ tục chuyển quyền sau này không có liên quan đến cơ quan Thi hành án.” Do đó, theo biên bản thỏa thuận thi hành án ngày 28/10/2011 ông H giao tài sản nhà, đất cho bà K không theo nội dung của quyết định hoặc bản án đã có hiệu lực nào và việc giao nhà và đất có nguồn gốc của ông H1 là người đứng tên người sử dụng đất đã và đang được ông H1 tranh chấp từ năm 1997 (sau khi ông H1 chết thì bà S con ông H1 tiếp tục kế thừa quyền khởi kiện) là không đúng qui định của pháp luật nên các giao dịch trên đều vô hiệu. Năm 2017 bà K tiếp tục bán nhà, đất lại cho bà Hình Thị T4 (theo Hợp đồng chuyển nhượng đất và nhà (không công chứng chứng thực) diện tích 51,06m² với giá 200.000.000đ giữa bên bà K với bà T4 ngày 19/7/2017 **BL 199**) là cũng không đúng qui định pháp luật do bà K chưa được cấp Giấy CNQSD đất và phần đất

đã, đang có tranh chấp (hiện nay bà K đã chết), việc mua bán đất, nhà giữa ông L2 và ông H và ông H chia lại cho bà K, bà K chuyển nhượng cho vợ chồng bà T4, ông L1 đều không hợp pháp theo nội dung của Quyết định kháng nghị số 320/KNDS ngày 04/12/2000 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đã nhận định nên tất cả các giao dịch trên đều vô hiệu là có căn cứ. Hiện bà T4, ông L1 không tranh chấp hay yêu cầu gì với người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà K trong vụ án này nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là phù hợp. Trong trường hợp bà T4, ông L1 yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng CNQSD đất vô hiệu sẽ được giải quyết bằng vụ kiện khác. Đối với ông Lê Thanh H yêu cầu công nhận QSD đất tranh chấp 80,5m2 cũng không có căn cứ để chấp nhận như đã phân tích trên nên Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu của ông H là có căn cứ, đúng pháp luật.

Theo Công văn số 1929/UBND-HC ngày 19/6/2024, của UBND thành phố H xác định sau khi Quyết định Giám đốc thẩm số 44 ngày 22/3/2001 của Tòa án Tối cao “Giao hồ sơ cho Ủy ban nhân dân huyện H (nay là thành phố H) để giải quyết theo thẩm quyền”, thì vụ việc vẫn chưa được UBND huyện H (nay là thành phố H) thụ lý giải quyết và Công văn số 240/TA-DS ngày 15/5/2024, của Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự, xác định: “Từ khi Tòa án tối cao hủy 02 bản án của Tòa án sơ thẩm và Phúc thẩm thì đến nay vẫn chưa được Tòa án giải quyết bằng bản án hay quyết định nào có hiệu lực pháp luật”. Do đó, Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự xét xử lại vụ kiện ở cấp sơ thẩm là đúng thẩm quyền.

[5] Xét kháng cáo của ông Lê Khắc L1, bà Hình Thu T1 cho rằng việc giao dịch mua bán căn nhà và đất của các chủ sở hữu trước đây thực hiện bằng giấy viết tay được pháp luật công nhận bằng bản án phúc thẩm số 319 ngày 12/12/1997 và việc giải quyết khiếu nại của bà Phạm Thị Ngọc S liên quan đến phần đất tranh chấp đã được giải quyết xong nhưng Tòa án thụ lý là không đúng quy định và bà S không đủ tư cách khởi kiện. Theo như đã phân tích nêu trên. Do các bản án sơ thẩm số 31/DSST ngày 08/07/1997 và bản án phúc thẩm số 319 xét xử ngày 12/12/1997 đã bị Bản án Giám đốc thẩm số 44 ngày 22/03/2001 của Tòa án nhân dân tối cao hủy toàn bộ để trả về giải quyết lại theo thủ tục chung nên xét nội dung kháng cáo của ông Lê Khắc L1, bà Hình Thu T1 là chưa đủ căn cứ chấp nhận.

[6] Xét kháng cáo của bà Phạm Thị Ngọc S xác định diện tích đất tranh chấp 58,9m² thuộc quyền sử dụng của gia đình bà là hợp pháp, bản án sơ thẩm tuyên buộc ông L1, bà T1 trả giá trị đất cho bà mà không buộc trả hiện vật quyền sử dụng đất 58,9m² là xâm phạm đến quyền lợi ích hợp pháp của bà, do hiện nay bà không có nơi ở nào khác và việc trả giá trị QSD đất cũng không đúng với nội dung của Quyết định kháng nghị số 320/KNDS ngày 04/12/2000 và Quyết định giám đốc thẩm số 44 ngày 22/3/2001 của Tòa án nhân dân tối cao nên bà S yêu cầu giao trả hiện vật là QSD đất tranh chấp 58,9m² cho bà được sử dụng là có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên đối với căn nhà cấp 4 tường gạch + cột gỗ, mái tol nếu buộc bà T1, ông L1 di dời sẽ gây hư hỏng không đảm bảo giá trị sử dụng nên bà S đồng ý tự nguyện hỗ trợ số tiền 200.000.000 đồng mà vợ chồng ông L1, bà T1 đã trả bà K để nhận chuyển nhượng đất và đồng ý trả giá trị căn nhà cấp 4 trên đất tranh chấp cho vợ chồng ông L1, bà T1 theo biên bản định giá ngày 10/3/2022, ngày 16/3/2023 với số tiền 127.798.000đ. Tổng cộng bà S đồng ý tự nguyện giao trả cho vợ chồng ông L1, bà T1 số tiền **327.798.000đ** là phù hợp nên HĐXX chấp nhận..

Tại phiên tòa phúc thẩm bà S yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích 58,9m² thuộc thửa 405, tờ bản đồ số 58, tọa lạc tại khóm A, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp cho bà được sử dụng, ông Phạm Văn L3, bà Võ Thị K1 và Phạm Vĩnh Khoa P1 có văn bản tự nguyện đồng ý giao phần đất tranh chấp 58,9m² cho bà S được toàn quyền sử dụng. Bà Phạm Thị P ủy quyền cho bà S đại diện tham gia tố tụng toàn quyền quyết định liên quan phần đất tranh chấp, nếu các đương sự có tranh chấp sẽ yêu cầu giải quyết bằng một vụ kiện khác là phù hợp.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Lê Khắc L1, bà Hình Thu T1 không cung cấp

chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không có căn cứ để chấp nhận.

Các đương sự không yêu cầu, không tranh chấp với ông Nguyễn Văn T, ông Phạm Văn L2, ông Lê Thanh H (Đum), người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lê Thị K, chị Trương Thị Đ trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

Ông Lê Khắc L1, bà Hình Thu T1 và bà Trần Thị Thanh T2 không yêu cầu, tranh chấp gì đối với hợp đồng thuê nhà giữa hai bên trong vụ kiện này nên Hội đồng xét xử không xem xét, nếu có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng một vụ kiện khác.

[7] Từ những phân tích như trên, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị Ngọc S, không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Khắc L1, bà Hình Thu T1, sửa bản án sơ thẩm.

[8] Xét đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho nguyên đơn bà S là phù hợp nên chấp nhận.

[9] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là phù hợp nên chấp nhận.

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

Do chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị Ngọc S nên bà S không phải chịu tiền án phí phúc thẩm; Do không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Khắc L1, bà Hình Thu T1 nên ông L1, bà T1 phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo khoản 1 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 166, Điều 288 Bộ luật Dân sự; Căn cứ Điều 100, Điều 101, Điều 166 và Điều 203 Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/NQ-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:

- Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Khắc L1 và bà Hình Thu T1.
- Chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị Ngọc S.
- Sửa bản án sơ thẩm số 54/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Ngọc S.

Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 58,9m² thuộc thửa 405, tờ bản đồ số 58, tọa lạc tại khóm A, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp cho bà Phạm Thị Ngọc S, bà Phạm Thị P được quyền sử dụng. Có tứ cận cụ thể như sau:

- Hướng Đông giáp đường H tính từ mốc 3 đến mốc 4, cạnh 4,56 mét.
- Hướng Tây giáp đất ông Phạm Văn L3 tính từ mốc 1 đến mốc 6, cạnh 4,60 mét.
- Hướng Nam giáp đất bà Ngô Thị Kim N1 tính từ mốc 4 đến mốc 5, cạnh 1,60 mét, tính từ mốc 5 đến mốc 6, cạnh 11,40 mét.
- Hướng Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn H2 tính từ mốc 3 đến mốc 2, cạnh 1,45 mét, tính từ mốc 2 đến mốc 1, cạnh 11,40 mét.

Các đương sự được quyền liên hệ Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục kê khai đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà đất với diện tích đất, nhà nêu trên theo quy định pháp luật (Mục đích sử dụng đất 58,9m² do cơ quan có thẩm quyền quyết định theo qui định chung).

2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Phạm Thị Ngọc S về việc đồng ý giao số tiền 200.000.000 đồng mà vợ chồng ông Lê Khắc L1, bà Hình Thu T1 đã trả cho bà Lê Thị K để nhận chuyển nhượng đất tranh chấp và trả giá trị căn nhà của vợ chồng ông Lê Khắc L1, bà H7 Thu Thảo trên đất tranh chấp theo biên bản định giá ngày 10/3/2022, ngày 16/3/2023 với số tiền 127.798.000đ. Tổng cộng bà Phạm Thị Ngọc S tự nguyện giao trả cho vợ chồng ông Lê Khắc L1 và bà Hình Thu T1 với số tiền là **327.798.000đ** (Ba trăm hai mươi bảy triệu bảy trăm chín mươi tám ngàn đồng).

Buộc ông Lê Khắc L1, bà Hình Thu T1 và bà Trần Thị Thanh T2 (người thuê nhà, đất) giao trả QSD đất diện tích 58,9m² cùng căn nhà cấp 4 trên đất, thuộc thửa 405, tờ bản đồ số 58, tọa lạc tại khóm A, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp cho bà Phạm Thị Ngọc S, bà Phạm Thị P được quyền sử dụng, sở hữu.

(Kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 30/11/2021 và sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp số 07/SD.ĐĐ/CNVPĐKĐĐ 2022 ngày 14/02/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H).

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp Cơ quan Thi hành án có quyền chủ động ra Quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Thanh H (Đum).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Lê Khắc L1 và bà Hình Thu T1 phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 32.272.000đ (Ba mươi hai triệu hai trăm bảy mươi hai nghìn đồng). Được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí số 06891 ngày 30/01/2023. Ông Lê Khắc L1 và bà Hình Thu T1 còn phải

liên đới nộp thêm 31.972.000đ (Ba mươi một triệu chín trăm bảy mươi hai nghìn đồng).

Ông Lê Thanh H (Đ1) không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm do ông H là người cao tuổi.

5. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Lê Khắc L1 và bà Hình Thu T1 phải liên đới chịu chi phí tố tụng là 3.509.000đ (Ba triệu năm trăm lẻ chín nghìn đồng) để trả lại cho Phạm Thị Ngọc S vì bà S đã tạm ứng trước và đã chi xong.

6. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Hình Thu T1 phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai số 0000474 ngày 09/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hồng Ngự (**BL 654**);

Ông Lê Khắc L1 phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai số 0000475 ngày 09/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hồng Ngự (**BL 655**);

Bà Phạm Thị Ngọc S không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm do bà S là người cao tuổi.

Các phần khác 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.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Phòng KTNV THA Tòa án Tỉnh,
- VKSND Tỉnh;
- Tòa án ND tp. Hồng Ngự;
- Chi cục THADS tp. Hồng Ngự;
- Dương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Trần Trung Thành

