

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ SA ĐÉC
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 38/2023/DS-ST

Ngày: 29-7-2023

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SA ĐÉC, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phấn

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Hai

2. Bà Nguyễn Thị Nhân

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Kim Kiều – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Trung - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 tháng 7 và ngày 29 tháng 7 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 218/2022/TLST-DS ngày 28 tháng 11 năm 2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 41/2023/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 6 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số: 38/2023/QĐST-DS ngày 20 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Võ Thị T, sinh năm 1948. Địa chỉ: Ấp V, xã V, huyện C, tỉnh An Giang.

Chỗ ở hiện nay: Số B, ĐT 848, khóm T, phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Cao Minh T1, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Số B, khóm S, phường T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn: Ông Phạm Minh H, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Số H, H, phường P, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chỗ ở hiện nay: Lô G 33 + 34, KDC T, phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H: Luật sư Phạm Hữu L – Công ty L1 Luật sư, thuộc đoàn Luật sư Thành phố H

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

3.1. Ông Phạm Minh H, sinh năm 1970

Là chủ cơ sở sản xuất, chế biến chả cá H.

Địa chỉ: Lô G R + 34, KDC T, phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

3.2. Ông Phạm Hoàng S, sinh năm 1973

Địa chỉ: Số G Lô R, KDC T, phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

3.3. Bà Huỳnh Ngọc Văn T2, sinh năm 1983

Địa chỉ: Số A Hồ X, Khóm A, Phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

3.4. Bà Nguyễn Thị Hồng H1, sinh năm 1970

Địa chỉ: Số H, H, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chỗ ở hiện nay: Lô G 33 + 34, KDC T, phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Ông T1, luật sư L có mặt tại phiên toà. Ông H, bà H1, ông S, bà T2 vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Võ Thị T ủy quyền cho ông Cao Minh T1 trình bày:

Bà Võ Thị T tranh chấp quyền sử dụng đất (QSD đất) với ông Phạm Minh H liên quan đến quyền sử dụng đất các thửa đất: 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355 tọa lạc tại phường A, thành phố S, do bà T đứng tên quyền sử dụng đất, hiện ông H đang quản lý, sử dụng.

Nguồn gốc các thửa đất tranh chấp là của cá nhân bà Võ Thị T trúng đấu giá của Nhà nước và được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Sa Đéc cấp giấy chứng nhận QSD đất gồm các thửa 348, 349, 354, 355 cấp ngày 26/6/2007 và các thửa 350, 351, 352, 353 cấp ngày 02/12/2008. Do bà T sống chung với con trai tên Phạm Minh H nên các giấy tờ đất giao cho ông H giữ, vì là mẹ con trong gia đình không phân biệt ai là người quản lý, đến khi bà T cần sử dụng các giấy tờ đất thì bà T tìm và hỏi ông H nhưng không tìm thấy. Năm 2019, bà T làm thủ tục có mặt và đăng ký cấp lại, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận QSD đất gồm các thửa, tọa lạc tại khóm T, phường A như sau:

- Thửa đất 348, tờ bản đồ số 50, diện tích 118m², tại các mốc M1, M2, M17, M18, M19, M1 (viết tắt thửa 348).

- Thửa đất 350, tờ bản đồ số 50, diện tích 113,6m², thể hiện tại các mốc M3, M4, M15 M16, M3 (viết tắt thửa 350).

- Thửa đất 352, tờ bản đồ số 50, diện tích 109,7m², thể hiện tại các mốc M5, M6, M13, M14, M5 (viết tắt thửa 352).

- Thửa đất 355, tờ bản đồ số 50, diện tích 129m², thể hiện tại các mốc M8, M9, M10, M11, M8 (viết tắt thửa 355).

Giấy chứng nhận QSD đất cấp cho bà Võ Thị T ngày 06/3/2019.

- Thửa đất 349, tờ bản đồ số 50, diện tích 115,8m², thể hiện tại các mốc M2,

M3, M16, M17, M2 (viết tắt thửa 349).

- Thửa đất 351, tờ bản đồ số 50, diện tích 111,8m², thể hiện tại các mốc M4, M5, M14, M15, M4, (viết tắt thửa 351).

- Thửa đất 353, tờ bản đồ số 50, diện tích 107,5m², thể hiện tại các mốc M6, M7, M12, M13, M6 (viết tắt thửa 353).

Giấy chứng nhận QSD đất cấp cho bà Võ Thị T ngày 05/3/2019.

- Thửa đất 354, tờ bản đồ số 50, diện tích 105,5m², thể hiện tại các mốc M7, M8, M11, M12, M7, (viết tắt thửa 354).

Giấy chứng nhận QSD đất cấp cho bà Võ Thị T ngày 04/4/2019.

(Bà T thống nhất theo sơ đồ đo đạc hiện trạng (bổ sung) ngày 20/01/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S).

Nguồn tiền mà bà T bỏ ra để mua đất là từ tiền bà T giành dụm được do trước đây bà làm nữ hộ sinh tại bệnh viện đa khoa C và trạm y tế B khoảng năm 1968 (lương bao nhiêu bà T không nhớ). Ngoài ra, do có tay nghề nữ hộ sinh bà T còn mở phòng khám riêng tại nhà làm nghề chích thuốc, làm mộc, bán thuốc tây, bà còn mở tiệm kinh doanh mua bán vàng tại nhà. Hình thức tích góp là cất giữ tiền bằng tiền mặt và vàng miếng (vàng lá Kim T3). Mệnh giá tiền cất giữ bà T không nhớ. Việc bà cất giữ tiền trong gia đình không có ai biết.

Trước đây bà T trình bày, nguồn tiền mua đất là từ việc bán đất ở Vàm Sáng V, nay bà T xác định lại tiền bán đất ở V Vịnh Tre ông Ú sử dụng bà T không có sử dụng tiền bán đất để mua 08 thửa đất tranh chấp.

Sau khi trúng đấu giá, năm 2007 bà T cho con trai và con dâu tên Phạm Hoàng S, Huỳnh Ngọc Văn T2 mượn các thửa đất trên và anh S, chị T2 xây dựng nhà xưởng trên các thửa đất tranh chấp để sản xuất chế biến bao tử cá xuất khẩu sang nước ngoài, đến năm 2019 anh S, chị T2 tự ý giao nhà xưởng lại cho ông H quản lý kinh doanh đến nay, không cho bà T biết.

Đối với việc ông H cho rằng các thửa đất tranh chấp là ông H bỏ tiền ra nhờ bà T mua và đứng tên giùm là không đúng, mà bà T trúng đấu giá của Nhà nước, số tiền khoảng 800.000.000 đồng vào năm 2007 từ nguồn tiền bà T giành dụm từ trước.

Nay bà T yêu cầu ông Phạm Minh H, bà Nguyễn Thị Hồng H1 di dời nhà xưởng và tài sản đi nơi khác trả lại đất cho bà T quản lý sử dụng gồm các thửa: Thửa đất 348, thửa đất 349, thửa đất 350, thửa đất 351, thửa đất 352, thửa đất 353, thửa đất 354, thửa đất 355 (Các thửa đất trên do bà T đứng tên giấy chứng nhận QSD đất và hiện đất do ông H, bà H1 quản lý, sử dụng).

Trường hợp, Tòa án giao đất cho bà T quản lý, sử dụng thì bà T đồng ý trả giá trị tài sản là nhà xưởng trên phần đất tranh chấp theo giá của Hội đồng định giá đã định ngày 02/3/2023, đối với máy móc, thiết bị dùng để sản xuất chả cá có thể di dời được bà T yêu cầu ông H, bà H1 tự di dời bà T không bồi thường, không hỗ trợ chi phí di dời.

Về chi phí xem xét thẩm định, định giá lần 1 bà T đề nghị Tòa án xem xét theo quy định, chi phí xem xét thẩm định, định giá lần 2 vào ngày 02/3/2023 số tiền là 600.000 đồng, bà T tự nguyện nộp.

Trường hợp, Tòa án không chấp nhận yêu cầu của bà T, không giao đất cho bà T quản lý, sử dụng thì bà T đề nghị giải quyết theo quy định.

Ngoài ra, bà T không có ý kiến yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Minh H trình bày:

Các thửa đất tranh chấp có nguồn gốc, năm 2007 ông H mang tiền trực tiếp về cho bà Võ Thị T (mẹ ruột ông H) và em ruột tên Phạm Hoàng S nhận chuyển nhượng giùm ông H từ Ban Q (nay là thành phố) Sa Đéc, do thời điểm đó ông H nghe ông S nói ông H đã đứng tên nhiều thửa đất khác tại khu dân cư phường A nên theo quy định ông H không đứng tên được các thửa đất tranh chấp và ông H nhờ bà T đứng tên giùm các thửa đất tranh chấp nêu trên (vì ông H cho rằng bà T là mẹ ruột ông H, không nhờ bà T thì nhờ ai).

Trước đây, ông H làm giám đốc công ty X ở Thành phố Hồ Chí Minh từ năm 2005 đến năm 2010 thì ngưng kinh doanh và chuyển sang mua bán bất động sản tại nhà, không có mở công ty, lợi nhuận từ việc kinh doanh bất động sản rất cao nên mới có tiền gửi về cho bà T mua đất.

Việc ông H nhờ bà T đứng tên giùm 08 thửa đất cũng như việc ông H gửi tiền cho bà T, ông S như ông H trình bày hai bên không có làm giấy tờ, do ông H với bà T là mẹ con ruột nên tin tưởng nhau.

Đối với các giấy tờ đất tranh chấp là của ông H, bà T chỉ đứng tên giùm nên hiện tại ông H đang giữ, quản lý các giấy tờ đất trên. Việc bà T làm thủ tục có mất giấy đất và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp lại các giấy đất cho bà T thì ông H không biết.

Trên các thửa đất tranh chấp có căn nhà trệt (08 căn) kết cấu nhà kho, xưởng sản xuất kinh doanh, khung cột thép + gạch, tường xây gạch sơn nước, chân tường ốp gạch men, trần la phong, tole nhựa, nền xi măng, mái tole, cửa đi nhôm kéo + sắt kéo, ông H xây dựng năm 2007 để sản xuất chả cá, do ông H sinh sống ở thành phố Hồ Chí Minh nên giao cho vợ chồng Phạm Hoàng S, Huỳnh Ngọc Văn T2 trực tiếp quản lý. Khoảng năm 2017 ông H về S và ông H, bà H1 trực tiếp quản lý đất cùng nhà xưởng đến nay.

Quá trình sử dụng đất ông H có san lấp, cải tạo sửa chữa nhà xưởng, do thời gian lâu nên ông H không nhớ số tiền bao nhiêu và ông H không tranh chấp yêu cầu chi phí san lấp, cải tạo trong trường hợp phải giao đất cho bà T sử dụng.

Ông H thống nhất theo sơ đồ đo đạc hiện trạng ngày 02/6/2020 và sơ đồ bổ sung ngày 21/01/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S.

Nay ông H không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T, vì các thửa đất

348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355 do ông H bỏ tiền ra mua, chỉ nhờ bà T đứng tên giùm nên ông H yêu cầu Tòa án công nhận QSD đất các thửa đất tranh chấp cho vợ chồng ông H, bà H1.

Trường hợp, Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc ông H giao đất cho bà T quản lý, sử dụng thì ông H không yêu cầu bà T trả giá trị nhà xưởng và các máy móc thiết bị dùng để sản xuất chả cá, ông H tự di dời không yêu cầu định giá.

Ông H đề nghị Tòa án xác minh những người thân bên nội bên ngoại của ông H để xác định bà T có tiền hay không mà mua đất. Thông tin của những người thân bên nội bên ngoại của ông H, ông H sẽ cung cấp sau cho Tòa án.

Ngoài ra, ông H không còn ý kiến gì khác.

Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Phạm Minh H là luật sư Phạm Hữu L có ý kiến:

Mặc dù 08 thửa đất tranh chấp là do bà T đứng tên, nhưng nguồn tiền mua đất là của ông H gửi về cho bà T mua, chỉ nhờ bà T đứng tên giùm. Bởi lẽ trên các thửa đất tranh chấp ông H đã xây dựng nhà xưởng, kiên cố hoạt động sản xuất kinh doanh, khi xây dựng bà T cũng không có ý kiến gì. Hơn nữa ông H là người giữ bản chính các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các thửa đất tranh chấp, ngoài ra còn 06 loại giấy tờ khác liên quan đến việc được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Mặt khác, lời khai của các nhân chứng đều xác định có nghe nói nguồn tiền mua các thửa đất tranh chấp là của ông H gửi về nhờ bà T mua đứng tên giùm, vì bà T trước đây rất khó khăn không có số tiền lớn để mua đất. Ngoài ra, lời trình bày của bà T có mâu thuẫn, không thống nhất. Do đó, đề nghị HĐXX tuyên xử không chấp nhận yêu cầu của bà T, công nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông H, bà H1 đối với 08 thửa đất tranh chấp.

Ngoài ra, luật sư L còn có ý kiến kiến nghị Tòa án triệu tập bà Võ Thị T, ông Phạm Hoàng S, bà Huỳnh Ngọc Văn T2 đến tham gia phiên tòa để làm rõ nội dung vụ án liên quan đến nhà xưởng trên phần đất tranh chấp.

Quá trình tham gia tố tụng tại tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Hoàng S, bà Huỳnh Ngọc Văn T2 vắng mặt. Tuy nhiên, quá trình giải quyết có ý kiến như sau:

Ông S, bà T2 là con trai, con dâu của bà T.

Khoảng năm 2008, bà T cho ông S, bà T2 mượn phần đất tranh chấp để sản xuất kinh doanh, khi đó ông S, ông H xây dựng nhà xưởng để sản xuất chả cá và nhà xưởng xây dựng không kiên cố nên không có giấy phép. Năm 2010, ông S nhờ bà T2 đứng tên giấy phép kinh doanh cơ sở sản xuất chả cá Hùng H2 nhưng thực tế bà T2 không có kinh doanh mà ông S, ông H trực tiếp quản lý.

Khoảng năm 2018-2019, do ông S tạm ngưng kinh doanh nên rút giấy phép kinh doanh lại và ông H làm thủ tục đăng ký giấy phép kinh doanh tên cơ sở sản xuất

chả cá H5; Ông S, bà T2 không còn quản lý cơ sở sản xuất chả cá Hạnh H3 mà do ông H3 quản lý đến nay.

Đối với việc ông H3 cho rằng gửi tiền cho bà T, ông S nhờ mua đất giùm ông H3 là không có, đất tranh chấp là của bà T trúng đấu giá của Nhà nước vào năm 2007.

Hiện bà T tranh chấp yêu cầu ông H3, bà H2 trả lại các thửa đất 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355 cho bà T quản lý sử dụng thì ông S, bà T2 không có ý kiến, tranh chấp giữa bà T với ông H3, bà H2 tự giải quyết với nhau, ông S, bà T2 không có liên quan và cũng không có yêu cầu tranh chấp gì trong vụ án.

Trên đất tranh chấp có nhà xưởng ông S, ông H3 xây dựng năm 2007 trường hợp, Tòa án giao đất cho bà T hay ông H3, bà H2 quản lý, sử dụng thì ông S, bà T2 không yêu cầu tranh chấp gì đối với nhà xưởng trên đất.

Ngoài ra, ông S, bà T2 không có ý kiến yêu cầu gì thêm.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng H1 trình bày:

Bà H1 là vợ ông H3 thống nhất lời trình bày của ông H3, không bổ sung ý kiến gì thêm.

Ngoài ra, bà H1 không có ý kiến yêu cầu gì khác.

*** Đại diện Viện kiểm sát thành phố S phát biểu ý kiến:**

- Về trình tự, thủ tục giải quyết xét xử vụ án, các chứng cứ được Tòa án thu thập, thực hiện đầy đủ, đúng quy định pháp luật. Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử và các đương sự trong vụ án được bảo đảm đúng quy định pháp luật. Riêng đối với ông H3, bà H1, ông S, bà T2 không thực hiện đúng quy định của pháp luật không chấp hành giấy triệu tập của Tòa.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị T. Buộc bà Võ Thị T phải giao cho ông Phạm Minh H, bà Nguyễn Thị Hồng H1 được quyền quản lý, sử dụng các thửa đất, tài sản gắn liền trên đất và giấy chứng nhận QSD đất cấp cho bà T đối với các thửa đất: 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355 cùng tờ bản đồ số 50, theo sơ đồ đo đạc (bổ sung) ngày 20/01/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S cho ông H, bà H1 quản lý, sử dụng. Buộc ông Phạm Minh H và bà Nguyễn Thị Hồng H1 có nghĩa vụ liên đới hoàn giá trị quyền sử dụng đất các thửa đất trên cho bà Võ Thị T tổng số tiền 8.198.100.000 đồng (Tám tỷ một trăm chín mươi tám triệu một trăm ngàn đồng).

Về án phí và chi phí tố tụng khác đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, giải quyết theo luật định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Căn cứ nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp

Quyền sử dụng đất”; tài sản tranh chấp là QSD đất tọa lạc tại khóm T, Phường A, thành phố S. Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc.

[1.2]. Tại phiên toà, bị đơn, ông Phạm Minh H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Minh H, bà Nguyễn Thị Hồng H1, ông Phạm Hoàng S, bà Huỳnh Ngọc Văn T2 vắng mặt dù đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai. Căn cứ vào Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2]. Về nội dung vụ án:

Xét yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị T yêu cầu ông Phạm Minh H, bà Nguyễn Thị Hồng H1 di dời nhà xưởng và tài sản đi nơi khác trả lại đất cho bà T quản lý, sử dụng gồm các thửa đất: 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355 theo sơ đồ đo đạc hiện trạng (bổ sung) ngày 20/01/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S. Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận định:

[2.1]. Các đương sự trong vụ án đều xác định tài sản tranh chấp là quyền sử dụng đất do bà Võ Thị T đứng tên giấy chứng nhận QSD đất nhưng ông H, bà H1 đang quản lý, sử dụng gồm các thửa đất: Thửa đất 348, diện tích 118m²; thửa đất 349, diện tích 115,8m²; thửa đất 350, diện tích 113,6m²; thửa đất 351, diện tích 111,8m²; thửa đất 352, diện tích 109,7m²; thửa đất 353, diện tích 107,5m²; thửa đất 354, diện tích 105,5m²; thửa đất 355, diện tích 129m²; cùng tờ bản đồ số 50; đất tọa lạc tại khóm T, phường A, thành phố S; cụ thể vị trí, kích thước và diện tích được thể hiện theo sơ đồ đo đạc hiện trạng (bổ sung) ngày 20/01/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S. Đây là các tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2]. Về nguồn gốc các thửa đất tranh chấp và quá trình sử dụng:

[2.2.1] Bà T trình bày, các thửa đất tranh chấp do bà T trúng đấu giá và nhận chuyển nhượng từ Ban quản lý dự án vào năm 2007, với số tiền khoảng 800.000.000 đồng, từ nguồn tiền bà T giành dụm được do trước đây bà làm nữ hộ sinh tại bệnh viện đa khoa C và trạm y tế B khoảng năm 1968. Ngoài ra, do có tay nghề nữ hộ sinh bà T còn mở phòng khám riêng tại nhà làm nghề chích thuốc, làm mộc, bán thuốc tây, bà còn mở tiệm kinh doanh mua bán vàng tại nhà. Hình thức tích góp là cất giữ tiền bằng tiền mặt và vàng miếng (vàng lá Kim T3). Sau khi trúng đấu giá, bà T có cho con trai và con dâu là Phạm Hoàng S và Huỳnh Ngọc Văn T2 mượn các thửa đất để cất nhà xưởng, sản xuất chế biến bao tử cá, sau đó ông S và bà T2 tự ý giao lại nhà xưởng cho ông H, chị H1 mà không cho bà T biết.

[2.2.2] Ông H phản bác lời trình bày của bà T, ông H xác định các thửa đất tranh chấp là do ông H mang tiền trực tiếp về đưa cho bà T, ông S để nhận chuyển nhượng và bà T đứng tên giùm trong giấy chứng nhận QSD đất, với lý do tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất ông H đã đứng tên nhiều thửa đất khác tại khu dân cư phường A và theo quy định pháp luật ông H không đứng tên được các thửa đất tranh chấp nên ông H nhờ bà T đứng tên giùm các thửa đất tranh chấp trên. Nguồn tiền

gửi về cho bà T mua đất là từ việc ông H làm ăn kinh doanh công ty X ở Thành phố Hồ Chí Minh (từ năm 2005 đến năm 2010), mua bán bất động sản tại nhà riêng không có mở công ty, thu nhập rất cao. Đối với nhà xưởng trên đất tranh chấp là của ông H xây dựng khoảng năm 2007 để sản xuất chả cá, do ông H sống ở Thành phố Hồ Chí Minh nên giao cho vợ chồng ông S, bà T2 trực tiếp quản lý, khoảng năm 2017 ông H về S sống nên ông H và bà H1 trực tiếp quản lý đất và nhà xưởng đến nay.

[2.3]. Phía người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông S, bà T2 trình bày đối với việc ông H cho rằng gửi tiền cho bà T, ông S nhờ mua các thửa đất tranh chấp giùm ông H là không có, ông S và bà T2 xác định đất tranh chấp là của bà T trúng đấu giá của Nhà nước vào năm 2007. Khoảng năm 2008, bà T cho ông S, bà T2 mượn phần đất tranh chấp để sản xuất kinh doanh, khi đó ông S, ông H xây dựng nhà xưởng để sản xuất chả cá. Năm 2010, ông S nhờ bà T2 đứng tên giấy phép kinh doanh cơ sở sản xuất chả cá Hùng H2 nhưng thực tế bà T2 không có kinh doanh mà ông S, ông H trực tiếp quản lý. Khoảng năm 2018-2019, do ông S tạm ngưng kinh doanh nên rút giấy phép kinh doanh lại, ông H làm thủ tục đăng ký giấy phép kinh doanh tên cơ sở sản xuất chả cá Hạnh H3 và do ông H3 quản lý đến nay. Hiện cơ sở sản xuất chả cá Hạnh H3 đang hoạt động sản xuất.

[2.4]. Đối chiếu lời trình bày của đương sự với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, HĐXX nhận thấy: Việc ông H3 đưa tiền cho bà T, ông S nhận chuyển nhượng các thửa đất tranh chấp, hai bên không có làm giấy tờ và phía bà T, ông S không thừa nhận. Qua xác minh, thu thập chứng cứ đối với những người làm chứng trình bày, không có chứng kiến nhưng có nghe ông H3, bà H2 và những người sinh sống gần cơ sở sản xuất chả cá Hạnh H3 nói lại, khoảng năm 2001 – 2002 ông H3 đi làm ở thành phố Hồ Chí Minh giành được số tiền khoảng 800 – 900 triệu đồng đem về nhờ bà T, ông S nhận chuyển nhượng các thửa đất tranh chấp giùm ông H3, nhưng để bà T đứng tên giấy chứng nhận QSD đất, do trước đây gia đình ông H3 nghèo khó và ông H3 muốn bà T được hưởng diện tích với họ hàng nên để bà T đứng tên các thửa đất trên. Tuy nhiên, lời trình bày này không được bà T thừa nhận, phía ông H3 không có chứng cứ chứng minh có việc đưa tiền cho bà T chuyển nhượng các thửa đất tranh chấp.

[2.5]. Đối với việc ông H3 cho rằng ông H3 không đứng tên được các thửa đất tranh chấp, là do thời điểm nhận chuyển nhượng đất ông H3 đã đứng tên nhiều thửa đất khác tại khu dân cư phường A và theo quy định pháp luật ông H3 không đứng tên được các thửa đất tranh chấp, nhưng ông không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình là có căn cứ. Mặt khác, qua xác minh thu thập chứng cứ thể hiện hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSD đất các thửa đất số 348, thửa 349, thửa 350, thửa 351, thửa 352, thửa 353, thửa 354, thửa 355 cùng tờ bản đồ số 50 cho bà Võ Thị T đứng tên là thuộc trường hợp trúng đấu giá QSD đất và người tham gia đấu giá có thể tham gia đấu giá nhiều lô nền theo phương án được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Đồng thời, căn cứ công văn số 92/UBND-NC ngày 15/9/2020 của UBND thành phố S cũng xác định thời điểm cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà T đối với các thửa đất tranh chấp, không có quy định vào hạn chế một người không được đứng tên nhiều quyền sử dụng đất. Do đó, ông H3 cho rằng đã

đứng tên nhiều thửa đất khác tại khu dân cư phường A nên ông H3 không đứng tên được 08 thửa đất tranh chấp là không có căn cứ.

Hơn nữa, theo nội dung “Biên bản hòa giải” ngày 30/8/2019 của Ủy ban nhân dân phường A thể hiện ý kiến bà T xác định các thửa đất tranh chấp của bà T, còn nhà xưởng trên đất là của ông H3 xây dựng, không được sự đồng ý của bà T. Ông H3 thừa nhận nhà xưởng của ông H3 xây dựng do tin tưởng mẹ con nên để cho mẹ và em trong nhà đứng tên, không trình bày gì về các thửa đất tranh chấp là của ông H3. Như vậy, ông H3 chỉ thừa nhận nhà xưởng của ông H3, không phải đất của ông H3.

Mặt khác, ông H3 với bà T là mẹ con, trước đây bà T sống chung nhà với ông H3 và thời điểm đó bà T, ông H3 sống hòa thuận với nhau. Do đó, bà T không phân biệt ai là người giữ giấy chứng nhận QSDĐ. Đến khi Tòa án đưa vụ án ra xét xử bà T dọn ra ngoài sống riêng, không còn sống chung nhà với ông H3.

[2.6] Tại cấp phúc thẩm nhận định đây là vụ án tranh chấp có tính chất nội bộ gia đình, đề nghị Tòa án cấp sơ thẩm phải tiến hành đối chất giữa các đương sự là bà T, ông H3, ông S cũng như những người làm chứng để làm rõ nội dung vụ án. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã triệu tập hợp lệ nhưng phía ông S, bà T2 đã có đơn đề nghị vắng mặt nên không đến Tòa làm việc. Đối với bà T và ông H3 Tòa án sơ thẩm đã tiến hành đối chất lời khai vào ngày 09/6/2023, qua đối chất bà T và ông H3 vẫn giữ nguyên ý kiến trình bày.

Ngoài ra, tại cấp phúc thẩm ông H3 có cung cấp tài liệu chứng cứ là các hợp đồng thế chấp vay vốn tại Ngân hàng và các phiếu chuyển tiền nhưng nội dung vay tiền là ông S vay, bà T chỉ cho ông S mượn các giấy chứng nhận QSDĐ để thế chấp vay tiền. Đối với các phiếu chuyển tiền, nội dung chuyển tiền ghi là cho mượn và người mượn là ông S cũng không phải tên bà T. Phía bà T không thừa nhận có vay mượn tiền hay nhận tiền gì từ ông H3.

[2.7] Mặt khác, qua xác minh, đối chất những người làm chứng gồm: ông T4 (em ruột ông H3, con ruột bà T, bà T5 (em dâu ông H3, con dâu bà T), ông sách (em chồng bà T, chú ruột ông H3), xác định nguồn tiền mua 08 thửa đất tranh chấp là của ông H3, tuy nhiên ông T4, bà T5, ông S1 đều chỉ nghe nói, không có chứng kiến không có tài liệu chứng cứ gì chứng minh; riêng đối với ông H4 (em chú bác với bà T, cậu của ông H3) không xác định được nguồn tiền mua 08 thửa đất tranh chấp là của ai, ông H4 chỉ biết ông H3 có gửi tiền cho ông H4 giữ khoảng 800- 900 triệu đồng, khoảng 01 tháng sau thì ông H3 lấy lại nói là để mua đất, còn vị trí đất ở đâu thì ông H4 không biết.

Qua đối chất giữa ông H3 và bà T, ông H3 xác định bà T có làm ở bệnh viện C1 và trạm y tế hay không lúc đó ông H3 còn nhỏ không biết, năm ông H3 12 tuổi ông H3 thừa nhận gia đình có mở xưởng nổ nồi nhôm, bán phở, bà T còn bán thuốc tây, làm mộc. Tuy nhiên, ông H3 cho rằng tất cả các nghề trên của bà T, nghề nào làm ăn cũng thua lỗ, không có lời từ đó không thể tích góp được số tiền lớn để mua đất. Trong khi đó lời trình bày này của ông H3 bà T không thừa nhận.

Qua thu thập chứng cứ tại bệnh viện Đ tỉnh An Giang (trước đây là bệnh viện

đa khoa thị xã C1) cung cấp thông tin như sau: bệnh viện đa khoa khu vực tỉnh An Giang qua nhiều lần sửa chữa và di dời nên những hồ sơ nhân sự từ năm 1975 trở về trước đã bị thất lạc nên không thể xác thực được bà T có công tác tại bệnh viện từ năm 1978 – 1975 hay không.

[2.8] Đối với ý kiến của luật sư L kiến nghị Tòa án triệu tập bà Võ Thị T, ông Phạm Hoàng S, bà Huỳnh Ngọc Văn T2 đến tham gia phiên tòa để làm rõ nội dung vụ án, HĐXX xét thấy là không cần thiết vì theo hợp đồng ủy quyền ngày 20/4/2020 và lời trình bày của ông Cao Minh T1 là người đại diện theo ủy quyền của bà T, ông T1 xác định ông T1 được toàn quyền quyết định tất cả các vấn đề liên quan đến nội dung vụ án, đồng thời ông T1 cũng không đồng ý việc Tòa án triệu tập bà T đến tham gia phiên tòa. Đối với ông S, bà T2 quá trình giải quyết vụ án đã có văn bản trình bày ý kiến, có đơn xin vắng mặt theo quy định và ông S, bà T2 cũng không có yêu cầu gì trong vụ án này. Do đó, giả sử trường hợp giữa ông S, ông H3, bà T có phát sinh tranh chấp liên quan đến nhà xưởng trên phần đất tranh chấp sẽ được giải quyết bằng một vụ kiện khác

[3]. Từ những phân tích trên có đủ căn cứ xác định: Các thửa đất tranh chấp bà T trúng đấu giá của Nhà nước, hiện đất tranh chấp do bà T đứng tên giấy chứng nhận QSD đất. Do đó, bà T được quyền sử dụng các thửa đất nêu trên và được Nhà nước bảo hộ khi người khác xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của mình. Việc ông H3, bà H2 cho rằng nguồn tiền mua đất là của ông H3, bà H2 gửi về cho bà T mua đứng tên giùm nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận.

Tại khoản 1 Điều 166 của Bộ luật dân sự 2015 quy định:

“Chủ sở hữu, ...đối với tài sản 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...”

[4]. Tuy nhiên, qua xem xét, thẩm định tại chỗ, trên phần đất tranh chấp có tài sản là nhà xưởng sản xuất kinh doanh đã xây dựng kiên cố, khó di dời và hiện tại cơ sở sản xuất của ông H3, bà H2 vẫn đang hoạt động kinh doanh, nếu giao đất cho ông H3, bà H2 tiếp tục quản lý, sử dụng sẽ tạo điều kiện đảm bảo ổn định hoạt động kinh doanh cơ sở sản xuất của ông H3, bà H2. Đồng thời, để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của bà T thì ông H3, bà H2 phải có nghĩa vụ hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất cho bà T có như vậy mới đảm bảo quyền lợi cho các bên.

Theo đó, qua kết quả định giá tài sản vào ngày 02/3/2023, các thửa đất tranh chấp có giá trị thị trường là 9.000.000đ/m². Vì vậy, ông H3, bà H2 được quyền sử dụng các thửa đất trên thì phải có nghĩa vụ hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất cho bà T với số tiền tương ứng là:

Tổng diện tích các thửa đất tranh chấp: 910,9m² (118m² + 115,8m² + 113,6m² + 111,8m² + 109,7m² + 107,5m² + 105,5m² + 129m²) x 9.000.000 đồng = 8.198.100.000 đồng (Tám tỷ một trăm chín mươi tám triệu một trăm ngàn đồng).

Từ những phân tích trên, HĐXX chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị T. Trên cơ sở đó, buộc bà Võ Thị T phải giao cho ông Phạm

Minh H, bà Nguyễn Thị Hồng H1 được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng các thửa đất, tài sản gắn liền trên đất và giấy chứng nhận QSD đất cấp cho bà T tại các thửa đất: 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355 cùng tờ bản đồ 50, vị trí, kích thước, diện tích theo sơ đồ đo đạc (bổ sung) ngày 20/01/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S. Ông H và bà H1 phải có nghĩa vụ hoàn trả giá trị QSDĐ cho bà T số tiền 8.198.100.000 đồng.

[5] Đối với việc ông H đề nghị Tòa án xác minh những người thân bên nội bên ngoại của ông H để làm rõ xem bà T có tiền hay không để mua đất, tại phiên tòa hôm nay ông H cũng không cung cấp được thông tin là ai nên Tòa án không xem xét.

[6] Về ý kiến ông S, bà T2 cho rằng nhà xưởng trên đất tranh chấp do ông S và ông H xây dựng. Tuy nhiên, trường hợp, Tòa án giao đất cho bà T hay ông H, bà H1 quản lý, sử dụng thì ông S, bà T2 không yêu cầu tranh chấp gì đối với nhà xưởng cũng như không có ý kiến yêu cầu gì trong vụ án nên HĐXX không xem xét.

[7]. Đối với việc ông H, bà H1 san lấp, cải tạo đất trong quá trình quản lý, sử dụng đất thì các bên đương sự không tranh chấp nên HĐXX không xem xét.

[8] Đối với ý kiến của Luật sư Lập người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Phạm Minh H là không có căn cứ chấp nhận như đã nhận định trên.

[9]. Đối với ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát đề nghị HĐXX chấp nhận một phần yêu cầu của bà Võ Thị T là phù hợp tình tiết nội dung vụ án nên HĐXX chấp nhận.

[10]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu của bà T được chấp nhận một phần bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu giao đất không được chấp nhận. Tuy nhiên, bà T được miễn giảm tiền án phí do là người cao tuổi và có đơn miễn giảm theo quy định.

Ông H, bà H1 phải liên đới nộp án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền trả giá trị đất cho bà T theo quy định.

[11]. Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá lần 1: Ông H, bà H1 phải liên đới chịu chi phí xem xét, thẩm định và định giá tổng số tiền 21.700.000 đồng để hoàn trả lại cho bà T (bà T đã nộp tạm ứng và chi xong).

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Võ Thị T về việc tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định và định giá lần 2 vào ngày 02/3/2023 số tiền là 600.000 đồng (bà T đã nộp tạm ứng và chi xong).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; các Điều 92; Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 163 và 166 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 166 và Điều 203 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ 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 Võ Thị T về việc yêu cầu ông Phạm Minh H, bà Nguyễn Thị Hồng H1 di dời tài sản đi nơi khác trả lại các thửa đất tranh chấp cho bà T quản lý, sử dụng.

2. Buộc bà Võ Thị T phải giao cho ông Phạm Minh H, bà Nguyễn Thị Hồng H1 được quyền quản lý, sử dụng các thửa đất, tài sản gắn liền trên đất và giấy chứng nhận QSD đất cấp cho bà T, tọa lạc tại phường A, thành phố S, theo sơ đồ đo đạc (bổ sung) ngày 20/01/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S cụ thể:

- Thửa đất 348, tờ bản đồ số 50, diện tích 118m², tại các mốc M1, M2, M17, M18, M19, M1.

- Thửa đất 349, tờ bản đồ số 50, diện tích 115,8m², tại các mốc M2, M3, M16, M17, M2.

- Thửa đất 350, tờ bản đồ 50, diện tích 113,6m², tại các mốc M3, M4, M15 M16, M3.

- Thửa đất 351, tờ bản đồ số 50, diện tích 111,8m², tại các mốc M4, M5, M14, M15, M4.

- Thửa đất 352, tờ bản đồ số 50, diện tích 109,7m², tại các mốc M5, M6, M13, M14, M5.

- Thửa đất 353, tờ bản đồ số 50, diện tích 107,5m², tại các mốc M6, M7, M12, M13, M6.

- Thửa đất 354, tờ bản đồ số 50, diện tích 105,5m², tại các mốc M7, M8, M11, M12, M7.

- Thửa đất 355, tờ bản đồ số 50, diện tích 129m², tại các mốc M8, M9, M10, M11, M8.

(Các thửa đất trên do bà T đứng tên giấy chứng nhận QSD đất và hiện do ông H, bà H1 đang quản lý, sử dụng đất).

Có sơ đồ đo đạc (bổ sung) ngày 20/01/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án kèm theo).

3. Đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho bà Võ Thị T đối với 08 thửa đất nêu trên để cấp lại cho ông H, bà H1 theo bản án đã tuyên.

4. Ông Phạm Minh H, bà Nguyễn Thị Hồng H1 có nghĩa vụ liên đới hoàn giá trị quyền sử dụng đất các thửa đất trên cho bà Võ Thị T tổng số tiền 8.198.100.000 đồng

(Tám tỷ một trăm chín mươi tám triệu một trăm ngàn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phạm Minh H, bà Nguyễn Thị Hồng H1 liên đới nộp án phí dân sự sơ thẩm số tiền 116.198.100 đồng.

Bà Võ Thị T được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm do bà T là người cao tuổi và có đơn miễn giảm theo quy định.

6. Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá lần 1: Ông Phạm Minh H, bà Nguyễn Thị Hồng H1 phải liên đới chịu chi phí xem xét, thẩm định và định giá số tiền 21.700.000 đồng để hoàn trả lại cho bà Võ Thị T (bà T đã nộp tạm ứng và chi xong).

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Võ Thị T về việc tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định và định giá lần 2 vào ngày 02/3/2023 số tiền là 600.000 đồng (bà T đã nộp tạm ứng và chi xong).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành 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 được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Đương sự được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND.TP. Sa Đéc;
- Chi cục THA.TP. Sa Đéc;
- Tòa án tỉnh Đồng Tháp;
- Văn phòng;
- Lưu hồ sơ VA.

Nguyễn Thị Phấn

