

Bản án: 367/2022/DS-PT

Ngày 09 - 6 - 2022

V/v: “*Tranh chấp đất đai, yêu
cầu hủy giấy chứng nhận quyền
sử dụng đất*”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thành Long

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thanh Duyên

Ông Nguyễn Văn Tửu

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tân Duy Minh - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Tuyết - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 428/2021/TLPT-DS ngày 13 tháng 7 năm 2021 về việc “*Tranh chấp đất đai, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2021/DS-ST ngày 6 tháng 5 năm 2021 của Toà án nhân dân tỉnh Bình Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 800/2022/QĐPT-DS ngày 16 tháng 5 năm 2022 giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Ông Nguyễn N, sinh năm 1925; nơi cư trú: Số nhà 50, đường ĐT 766, Thôn 4, xã Đức H, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn N:

1. Ông Nguyễn H, sinh năm 1976; nơi cư trú: Số nhà 50, đường ĐT 766, Thôn 4, xã Đức H, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận (có mặt).

2. Ông Lê Viết L, sinh năm 1965; nơi cư trú: 459/4 Phan Huy Ích, phường 14, quận G, thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- ***Bị đơn:*** Ông Nguyễn Văn A, sinh năm 1965; nơi cư trú: Tổ 8, Thôn 4, xã Đức H, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của ông A: Ông Đặng Nhân K, sinh năm 1995; nơi cư trú: Thôn V, xã M, huyện P, tỉnh Bình Định; địa chỉ liên hệ: 139H4 Đường L, phường V, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông A: Luật sư Nguyễn Ngọc P - Công ty Luật TNHH N, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Huỳnh Thị H1, sinh năm 1965; nơi cư trú: Tổ 8, Thôn 4, xã Đức H, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

2. Ông Nguyễn D1, sinh năm 1967 và bà Võ Thị H2, sinh năm 1969; nơi cư trú: Tổ 5, Thôn 1, xã Đức H, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hồng, ông D1, bà H1: Ông Đặng Nhân K, sinh năm 1995; nơi cư trú: Thôn V, xã M, huyện P, tỉnh Bình Định (có mặt).

(Giấy ủy quyền ngày 08/6/2022 và ngày 26/6/2020).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông D1, bà H1: Luật sư Nguyễn Ngọc P - Công ty Luật TNHH N, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1971; nơi cư trú: Tổ 6, Thôn 1, xã Đức H, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận (vắng mặt).

4. Bà Nguyễn Thị H3, sinh năm 1973; nơi cư trú: Tổ 5, Thôn 2, xã Đức H, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

5. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1975; nơi cư trú: Thôn 3, xã M, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T1, bà H3: Ông Lê Viết L, sinh năm 1965; nơi cư trú: 459/4 đường H, phường 14, quận G, thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

(Giấy ủy quyền ngày 10/01/2022).

6. Ông Nguyễn H, sinh năm 1976; nơi cư trú: Số nhà 50, đường ĐT 766, Thôn 4, xã Đức H, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận (có mặt).

7. Ông Nguyễn L1, sinh năm 1979; nơi cư trú: Tổ 1, Thôn 2, xã Đức H, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận (vắng mặt).

8. Ủy Ban nhân dân huyện Đ; địa chỉ: Khu phố 1, thị trấn Võ Xu, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận;

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn H2 - Chức vụ: Chủ tịch UBND huyện Đ.

Người đại diện theo ủy của ông Nguyễn Văn H2: Bà Nguyễn Ngọc Cơ M - Chức vụ: Phó Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ (vắng mặt). (Quyết

định ủy quyền số: 800/QĐ-UBND, ngày 24/02/2020 của Ủy ban nhân dân huyện Đ).

- **Người kháng cáo:** Ông Nguyễn H (đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn); ông Nguyễn D1 và bà Võ Thị H2 (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện ngày 15/6/2017, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn N trình bày:*

Vào khoảng năm 1959 ông và bà Nguyễn Thị Đ được chính quyền chế độ cũ cấp diện tích đất khoảng 4.000m², trong quá trình sử dụng đất, ông bà đã bán đất cho nhiều người. Đến năm 1996, gia đình ông được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm 02 thửa: Thửa số 102, tờ bản đồ số 13, diện tích 1.580m² và thửa số 104, diện tích 620m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 322037, ngày 24/12/1996.

Vào năm 1987, ông Nguyễn Văn A có vợ, vì ông A là cháu của bà Đ nên ông và bà Đ cho ông A cất nhà ở tạm trên thửa đất số 104 để tạo điều kiện cho ông A làm ăn ổn định cuộc sống. Hiện nay gia đình ông A đã tạo lập được đất đai, có đủ điều kiện để xây dựng nhà ở nơi khác. Vì vậy ông đã yêu cầu ông Nguyễn Văn A phải di dời nhà cửa, trả lại đất cho ông, nhưng ông A không chịu. Ngày 6/6/2017, UBND xã Đức H đã tiến hành hòa giải nhưng không thành. Nay ông yêu cầu tòa án xét xử buộc ông Nguyễn Văn A phải trả lại cho ông thửa đất nêu trên.

** Theo đơn đề nghị lập ngày 29/11/2017, đơn phản tố lập ngày 30/10/2019, đơn phản tố lập ngày 30/9/2020, đơn đề nghị lập ngày 16/10/2020, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Nguyễn Văn A trình bày:*

Năm 1969, cha mẹ ông chết, ông và các anh chị em Nguyễn Thị T2, Nguyễn D1 được ông bà ngoại Nguyễn T3 C mang. Năm 1980 ông và các anh chị em cùng ông bà ngoại chuyển từ Quảng Ngãi vào xã Võ Đắc (nay là xã Đức H). Ông bà ngoại của ông đã mua của ông Nguyễn N diện tích đất 700m² (ngang 7 m x dài 100m), vị trí thửa đất tại thôn 4, xã Đức H, huyện Đ. Trên diện tích đất này ba chị em sống chung cùng gia đình ông Nguyễn N và bà Nguyễn Thị Đ (bà Đ là dì ruột của ông). Năm 1983, ông ngoại của ông chết, bà ngoại về Đắc Lắc sinh sống cùng con, ông Nguyễn N yêu cầu ba chị em ông ra phía sau vườn làm nhà ở, gia đình ông N ở trên phần đất phía trước giáp đường ĐT 766 và quản lý phần đất 700m² của ông bà ngoại Nguyễn T3. Năm 1986 ông cưới vợ là bà Huỳnh Thị H1, năm 1995 vợ chồng ông xây dựng nhà ở kiên cố, ông Nguyễn N và bà Nguyễn Thị Đ cũng như các con của ông N đều biết và không có ý kiến gì. Phần đất mà ông bà ngoại Nguyễn T3 mua của ông Nguyễn N thì ông N đã bán cho cơ sở kinh doanh Trường Vũ. Ông khẳng định, diện tích đất mà ông đang sử dụng và diện tích đất mà ông Nguyễn N sử dụng có nguồn gốc của ông bà ngoại của ông, việc ông bà ngoại ông mua đất không có giấy tờ. Năm 1996,

khi Nhà nước có chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông lo làm ăn, không tham gia họp tổ, thôn và không nghe loa đài phát thanh nên không biết được chủ trương của Nhà nước, không kê khai đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khoảng 02 tháng sau khi ông Nguyễn N được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì ông biết ông Nguyễn N được cấp giấy chứng nhận đối với thửa đất mà ông và ông Nguyễn D1 làm nhà ở, nhưng ông không khiếu nại gì. Vào năm 2013, ông N và bà Đ có đưa sổ đỏ cho ông để ông đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên của ông đối với thửa đất mà vợ chồng ông Nguyễn N cho anh em ông làm nhà ở, nhưng khi ông và vợ ông đến UBND xã Đức H để làm thủ tục, thì được biết phần đất dành làm con đường đi mà gia đình ông sử dụng từ đường ĐT 766 vào nhà ở hiện là đất của ông Nguyễn H đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên không làm giấy được, sau một tuần thì bà Đ vợ ông N chết nên từ đó không thực hiện được việc sang tên. Diện tích đất thửa 104 theo đo đạc thực tế 654,6m² có phần đất ông Nguyễn D1 xây nhà ở và công trình phụ khác trên đất có chiều ngang 7m và chiều dài hết thửa đất đang tranh chấp, phần đất còn lại gia đình ông sử dụng. Ngoài diện tích đất gia đình ông đang sử dụng bị ông Nguyễn N đòi lại, thì gia đình ông không có diện đất khác.

Tại thời điểm ông Nguyễn N đăng ký và được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 102 và 104 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 322037, ngày 24/12/1996 thì trên thửa đất số 104 gia đình ông đã xây dựng nhà ở từ năm 1983 có lối đi từ đường ĐT 766 vào và năm 1995 gia đình ông đã có sổ hộ khẩu riêng. Vì vậy việc UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là trái quy định của Luật đất đai, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông. Ông không đồng ý trả lại diện tích đất theo yêu cầu của ông Nguyễn N, ông đồng ý hỗ trợ cho ông N 200.000.000 đồng để tiếp tục sử dụng đất, nhưng với điều kiện ông Nguyễn H phải mở lại lối đi từ đường ĐT 766 vào nhà của gia đình ông. Ông yêu cầu tòa án xét xử hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 322037, ngày 24/12/1996 do UBND huyện Đ cấp cho ông Nguyễn N. Yêu cầu ông Nguyễn N phải mở lại lối đi có chiều ngang 1m chiều dài hết diện tích đất của hộ ông N từ đường ĐT 766 đến thửa đất số 104 cho gia đình ông sử dụng đi lại.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:*

- **Bà Huỳnh Thị H1:** Bà kết hôn với ông Nguyễn Văn A vào năm 1986, chuyện xảy ra trước đó bà không biết. Khi bà chung sống cùng ông Nguyễn Văn A, thì ông A có một căn nhà gỗ. Năm 1995 vợ chồng bà xây dựng lại nhà ở kiên cố, vợ chồng ông Nguyễn N cũng như các thành viên trong gia đình ông N đều biết, nhưng không ai có ý kiến gì. Khoảng 1995-1996 khi Nhà nước có chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật đất đai năm 1993, thì vợ chồng bà không biết, nên không đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được vợ chồng ông Nguyễn N cho sử dụng. Trong quá trình sử dụng đất, thì gia đình bà có sử dụng đường đi từ nhà ra đường ĐT

766 với chiều ngang 1m, vừa qua ông Nguyễn H đã xây tường rào chắn lối đi. Bà không đồng ý yêu cầu của ông Nguyễn N đòi vợ chồng bà phải trả lại đất, bà yêu cầu ông Nguyễn H phải mở lại đường đi cho gia đình bà.

- **Ông Nguyễn D1:** Ông là em ruột của ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn Thị T2, cha mẹ ông chết vào năm 1969, anh em ông được ông bà ngoại Nguyễn T3 đưa từ Quảng Ngãi vào Võ Đắc nay là Đức Hạnh, Đức Linh sinh sống. Sau khi vào thì ông bà ngoại có mua lại một phần đất của vợ chồng ông Nguyễn N để làm nhà ở, việc mua bán không có giấy tờ. Ông ở cùng ông bà ngoại, còn ông A và bà Thâu sống cùng gia đình ông Nguyễn N vì mẹ của ông và vợ của ông Nguyễn N là chị em ruột. Năm 1983, ông ngoại Nguyễn T3 chết còn bà ngoại về Đắc Lắc sống cùng con riêng. Vợ chồng ông Nguyễn N đã cho anh em ông phần đất phía sau nhà ông Nguyễn N để cất nhà ở, còn phần đất ông bà ngoại mua của vợ chồng ông N thì ông N đã lấy lại và bán cho cơ sở kinh doanh Trường Vũ. Năm 1985, ông đi nghĩa vụ quân sự Campuchia đến năm 1988 thì về cất nhà tạm gần nhà ông Nguyễn Văn A để ở và cưới vợ, năm 1995 ông Nguyễn Văn A đã hỗ trợ tiền ông xây bọc tường căn nhà gỗ, năm 2005 thì xây lại nhà kiên cố để ở đến năm 2012 thì làm nhà chỗ khác ở cùng con. Ông thừa nhận diện tích đất mà Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn N đúng là đất của ông N. Tuy nhiên do ông Nguyễn N đã lấy phần đất của ông bà ngoại Nguyễn T3 rồi cho anh em ông phần đất phía sau mà anh em ông đã xây dựng nhà ở nên ông không đồng ý việc ông Nguyễn N đòi lại đất. Phần diện tích đất gia đình ông sử dụng làm nhà ở và công trình phụ tại thửa đất số 104 có chiều ngang 7 m chiều dài hết thửa.

- **Bà Võ Thị H2:** Bà là vợ của ông Nguyễn D1, bà và ông D1 kết hôn vào năm 1990. Trước khi bà và ông D1 kết hôn thì vào năm 1989, ông D1 đã xây nhà trên diện tích đất ông N kiện ông A trả lại. Năm 1996 và năm 2005 vợ chồng bà tiến hành sửa chữa và xây mới nhà ở, công trình phụ. Phần diện tích đất vợ chồng bà sử dụng theo biên bản thẩm định ngày 16/3/2021 là 203,7m². Vợ chồng bà hiện tại đã có nhà ở và đất tại Tổ 5, Thôn 1 xã Đức H. Bà không đồng ý trả lại diện tích đất mà ông N đã cho vợ chồng bà sử dụng.

- **Bà Nguyễn Thị X:** Bà là con ruột của ông Nguyễn N và bà Nguyễn Thị Đ. Ông N và bà Đ có 5 người con gồm bà, Nguyễn Thị H3, Nguyễn Văn T1, Nguyễn H, Nguyễn L1. Ông Nguyễn Văn A và Nguyễn D1 là anh em họ với bà. Từ năm 1960, sau khi cha mẹ ông Nguyễn Văn A chết thì anh em ông A và ông bà ngoại Nguyễn T3 cùng sinh sống chung với gia đình của bà. Năm 1983, ông ngoại bà chết và bà ngoại đi nơi khác sinh sống thì cha mẹ bà cho anh em ông A phần đất phía sau vườn để làm nhà ở, hiện tại gia đình ông Nguyễn Văn A đang sinh sống trên thửa đất số 104, còn ông D1 đã làm nhà ở nơi khác. Việc ông Nguyễn N khởi kiện đòi ông Nguyễn Văn A trả lại diện tích đất mà gia đình ông A đang sử dụng là ý kiến của cá nhân ông N, ông N không hợp gia đình, không bàn bạc với bà và các anh chị em khác. Bà không đồng ý việc ông N đòi ông A phải trả đất.

- **Bà Nguyễn Thị H3:** Bà thống nhất lời khai của bà Nguyễn Thị X về quan hệ gia đình của bà và quan hệ với anh em ông Nguyễn Văn A, thống nhất về quá trình cha mẹ bà cho đất ông Nguyễn Văn A sử dụng, bà thống nhất yêu cầu của cha bà, buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn A phải trả lại thửa đất theo đơn khởi kiện của ông Nguyễn N.

- **Ông Nguyễn Văn T1:** Ông là con trai của ông Nguyễn N và bà Nguyễn Thị Đ, tại thời điểm Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình Nguyễn N, thì ông là thành viên của hộ gia đình. Việc ông Nguyễn N khởi kiện tranh chấp diện tích đất thửa số 104, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 322037, ngày 24/12/1996 với ông Nguyễn Văn A thì ông không được ông N thông báo. Về yêu cầu đòi lại đất của ông Nguyễn N, bản thân ông không có kiến gì, ông đề nghị tòa án căn cứ theo quy định của pháp luật để xét xử.

- **Ông Nguyễn H:** Ông là con ruột của ông Nguyễn N và bà Nguyễn Thị Đ, ông là con thứ 4, các anh chị em ruột gồm: Nguyễn Thị X, Nguyễn Thị H3, Nguyễn Văn T1, Nguyễn L1. Tại thời điểm Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất cho hộ ông Nguyễn N vào năm 1996, thì ông là thành viên của hộ, ông tách hộ từ năm 2005. Ông thống nhất việc ông Nguyễn N khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn A phải trả lại đất.

- **Ông Nguyễn L1:** Ông là con ruột của ông Nguyễn N và bà Nguyễn Thị Đ, các anh chị em ruột gồm: Nguyễn Thị X, Nguyễn Thị H3, Nguyễn Văn T1, Nguyễn H. Ông Nguyễn Văn A và ông Nguyễn D1 là anh em con dì, do cha mẹ ông A và ông D1 chết nên vào năm 1980 ông A và ông D1 được ông bà ngoại Nguyễn T3 đưa từ Quảng Ngãi vào sống chung cùng gia đình. Năm 1983 ông ngoại Nguyễn T3 chết, bà ngoại đi nơi khác, ông Nguyễn N đã cho ông A và ông D1 phần đất phía sau đuôi vườn để anh em ông A làm nhà ở, trong quá trình ông A và ông D1 sử dụng phần đất này, khi họ xây dựng nhà ở kiên cố thì có xin phép cha mẹ ông, bản thân ông có phụ giúp họ xây dựng. Tại thời điểm Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì gia đình ông A có biết, nhưng vì lo làm ăn nên không đi đăng ký xin cấp quyền sử dụng đất. Khi ông Nguyễn N khởi kiện tranh chấp đòi vợ chồng ông Nguyễn Văn A trả lại thửa đất số 104, thì ông N không họp gia đình, không thông báo cho ông, ông không đồng ý việc ông N kiện đòi ông A trả lại đất.

- **Bà Nguyễn Ngọc Cơ Minh – Đại diện theo ủy quyền của UBND huyện Đ:** Năm 1996 UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 322037 mang tên Nguyễn N đối với thửa đất số 102, tờ bản đồ số 13, diện tích 1.580m² và thửa số 104, tờ bản đồ số 13, diện tích 620m² cùng mục đích sử dụng: Đất thổ cư và vườn tạp theo quyết định số 227/QĐ-UBND ngày 24/12/1996. Ủy ban nhân dân cấp quyền sử dụng đất là cấp cho hộ ông Nguyễn N. Về nguồn gốc các thửa đất được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là đất gia đình ông Nguyễn N được chính quyền chế độ cũ cấp vào năm 1959 với diện tích 4.000m². Đến năm 1978, ông Nguyễn N đã chuyển nhượng cho các hộ dân lân cận khoảng 2.000m². Khi Nhà nước triển khai chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Vào các năm 1993-1994 UBND

xã Đức H đã tổ chức đo đạc và triển khai đăng ký cấp giấy CNQSDĐ cho nhân dân trên địa bàn xã Đức H, đã đo riêng phần thửa đất gia đình ông Nguyễn Văn A đang sử dụng, nhưng ông Nguyễn Văn A không đăng ký. Việc UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn N là dựa trên kê khai và đăng ký của người sử dụng đất; kết quả xét duyệt của Hội đồng xét cấp GCNQSDĐ và đề nghị của UBND xã Đức H. Vì vậy việc UBND huyện Đ cấp giấy CNQSDĐ cho hộ ông Nguyễn N là đúng quy định của Luật đất đai. Ủy ban nhân dân huyện Đ không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn A.

** Theo biên bản định giá tài sản lập ngày 19/10/2017, ngày 14/12/2017, ngày 26/6/2020:*

- Diện tích đất 620m², thửa số 104, tờ bản đồ số 13, theo GCNQSDĐ số I 322037, ngày 24/12/1996, theo sơ đồ đo đạc thực tế 10/11/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Đức Linh có diện tích 654,6m² trong đó có 300m² đất ở và 354,6m² đất trồng cây lâu năm; trị giá = 363.159.360 đồng.

- Tài sản trên đất tranh chấp thuộc quyền sở hữu của vợ chồng Nguyễn Văn A gồm: 01 ngôi nhà cấp 4C, diện tích 84,53m², kết cấu móng xây đá chẻ, tường xây gạch tô vữa xi măng, quét vôi màu vàng, nền láng xi măng, trần la phong bằng tôn lạnh, mái lợp ngói, xây dựng vào năm 1983, sửa chữa 1995; trị giá = 35.756.000đồng. 01 nhà bếp, diện tích 14,44m² kết cấu tường xây gạch không tô, mái tôn, nền gạch không nung; trị giá = 2.318.000 đồng. 01 nhà vệ sinh; trị giá = 400.000 đồng. Hệ thống điện; trị giá = 2.500.000 đồng. 01 cây mít; trị giá = 400.000 đồng. 01 cây dừa; trị giá = 400.000 đồng. 01 trụ thanh long; trị giá = 400.000 đồng. 01 cây khế; trị giá = 120.000 đồng. 02 cây măng cầu xiêm = 240.000 đồng. 01 cây lộc vùng; trị giá = 180.000 đồng. Tổng giá trị tài sản và cây trồng gắn liền trên đất = 42.714.000 đồng.

- Tài sản trên đất tranh chấp thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông Nguyễn D1: 01 căn nhà cấp 4C, diện tích 54,26m², kết cấu tường xây gạch không tô, nền láng xi măng, mái lợp tôn; xây dựng vào năm 1989, sửa chữa 1995; trị giá = 34.728.000 đồng. 01 giếng nước đường kính 1,2m sâu 12m; trị giá = 4.070.000 đồng, hệ thống điện; trị giá = 2.500.000 đồng. Tổng giá trị tài sản gắn liền trên đất = 41.298.000 đồng.

Tại biên bản thẩm định tại chỗ lập ngày 13/10/2020 thể hiện: Trên thửa đất số 104 có các tài sản của gia đình ông Nguyễn Văn A và của gia đình ông Nguyễn D1 xây dựng theo mô tả tại các biên bản định giá tài sản trước đó, giữa thửa đất số 102 và 104 là khoản đất trồng cây lâu năm nhiều loại, không có bờ rào ngăn cách; phía trước nhà ở của gia đình ông Nguyễn Văn A là nhà ở kiên cố của ông Nguyễn N và ông Nguyễn H xây dựng trên diện tích đất của ông N và ông Hiền giáp đường ĐT766; từ nhà ở gia đình ông Nguyễn Văn A đến đường ĐT766 có một khoảnh đất trống chiều ngang khoản 01m chạy dọc theo vách tường nhà của doanh nghiệp Trường Vũ và tường nhà ông Nguyễn H. Ông

Nguyễn Văn A khai phần đất này là lối đi từ nhà ông ra đường D9T766, hiện đã bị ông Hiền đổ gạch chắn lối đi.

Theo biên bản thẩm định tại chỗ lập ngày 16/3/2021 thể hiện: Trong diện tích đất 654,6m² theo đo đạc thực tế tại thửa số 104, tờ bản đồ số 13, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 322037, ngày 24/12/1996 do UBND huyện Đ cấp cho hộ ông Nguyễn N, thì phần diện tích hộ gia đình ông Nguyễn Văn A sử dụng là 18m x 25,05m = 450,9m². Phần đất hộ ông Nguyễn D1 sử dụng là 7,8 m x 26,12m = 203,7m². Tại thửa đất số 102, tờ bản đồ số 18, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0982338 đứng tên hộ ông Nguyễn Văn A, tọa lạc tại Khu vực Bàu Đá, thôn 1, xã Đức H, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận; trên thửa đất có 01 căn nhà tạm cấp 4 xây gạch, mái tôn, nền xi măng, diện tích 4m x 8m. Xung quanh thửa đất là đất rẫy trồng cao su và cây trồng lâu năm khác của các hộ dân khác, không có các hộ dân sinh sống.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2021/DS-ST ngày 6 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm c Khoản 1 Điều 39, Khoản Điều 147, Khoản 1 Điều 157, Khoản 1 Điều 165, Khoản 1 Điều 192, Khoản 1 Điều 227, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Khoản 4 điều 32 BLTTHC năm 2015; Khoản 1,2 Luật đất đai năm 1993; Khoản 4 Điều 95 Luật đất đai năm 2013; Điều 27 và 37 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội; Điều 6 của Thông tư liên tịch số 01/2014/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP, ngày 6/1/2014. Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/HĐTP- TANDTC. Tuyên xử:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Nguyễn N:

- Giao cho ông Nguyễn Văn A và bà Huỳnh Thị H1 được quyền sử dụng diện tích đất 450,9m², gồm 200m² đất ở và 250,9m² đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa số 104, tờ bản đồ số 13, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 322037, ngày 24/12/1996 do UBND huyện Đ cấp cho hộ gia đình ông Nguyễn N. Buộc ông Nguyễn Văn A và bà Huỳnh Thị H1 phải liên đới thanh toán cho ông Nguyễn N- đại diện hộ gia đình giá trị quyền sử dụng đất được giao quyền sử dụng nêu trên với số tiền là 194.000.000 đồng (Một trăm chín mươi bốn triệu đồng)

- Buộc ông Nguyễn D1 và bà Võ Thị H2 phải trả lại cho ông Nguyễn N diện tích đất 203,7m², gồm 100m² đất ở và 103,7 m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa số 104, tờ bản đồ số 13, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 322037, ngày 24/12/1996 do UBND huyện Đ cấp cho hộ gia đình ông Nguyễn N. Ông Nguyễn N được quyền sở hữu 01 căn nhà cấp 4c, diện tích 54,26m² kết cấu tường xây gạch không tô, nền xi măng, mái lợp tôn, 01 giếng nước đường kính 1,2m, sâu 12m, hệ thống điện trên diện tích đất 203,7m²; ông N phải thanh toán cho ông Nguyễn D1 và bà Võ Thị H2 giá trị tài sản ông N được sở hữu nêu trên với số tiền là 41.298.000 đồng và 12.000.000 đồng giá trị quyền sử dụng đất.

Tổng cộng ông N phải thanh toán cho ông D1 và bà H1 số tiền 53.298.000 đồng, trừ số tiền định giá tài sản ông D1 và bà H1 phải hoàn trả cho ông N là 1.200.000 đồng, số tiền còn lại ông N phải thanh toán cho ông D1 và bà H1 là: 52.098.000 đồng (Năm mươi hai triệu không trăm chín mươi tám ngàn đồng)

- Phần đất giao cho ông A và bà H1 được sử dụng và phần đất buộc ông D1 và bà H1 phải trả lại cho ông Nguyễn N được xác định tại sơ đồ thẩm định lập ngày 16/3/2021 kèm theo bản án này, trong đó phần đất biến động tăng thêm 34,6m² được xác định tại sơ đồ hiện trạng đất tranh chấp hệ tọa độ VN2000, khu vực thôn 4, tờ bản đồ số 4 (233389-2) ngày 10/11/2017 nằm trong diện tích đất buộc ông D1 và bà H1 trả lại cho ông N.

- Ông Nguyễn Văn A và bà Huỳnh Thị H1 có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục tách thửa, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được giao sử dụng tại bản án này theo quy định của Luật đất đai năm 2013.

- Ông Nguyễn N có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động đối với diện tích đất tăng thêm 34,6m² trong diện tích đất 203,7 m² do ông D1 và bà H1 trả lại theo quy định của Luật đất đai năm 2013 và phải có trách nhiệm phối hợp với vợ chồng ông Nguyễn Văn A và cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục tách thửa đối với diện tích đất giao cho vợ chồng ông A sử dụng nêu trên.

2. Bác đơn khởi kiện lập ngày 30/10/2019 của ông Nguyễn Văn A về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng số I 322037, ngày 24/12/1996 do UBND huyện Đ cấp cho hộ gia đình ông Nguyễn N.

3. Trả lại đơn phản tố về yêu cầu mở lối đi của ông Nguyễn Văn A lập ngày 30/9/2020.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí khảo sát, đo đạc và định giá; thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 18/5/2021, ông Nguyễn H (người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn N) kháng cáo bản án sơ thẩm. Không đồng ý Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Nguyễn Văn A và ông Nguyễn D1 giao trả lại giá trị phần đất mà ông Nguyễn N cho ở nhờ lại cho ông Nguyễn N.

Ngày 18/5/2021, ông Nguyễn D1 và bà Võ Thị H2 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận nội dung yêu cầu ông bà phải giao trả lại diện tích 203,7 m² và căn nhà có diện tích 54,26 m² mà ông bà đang sử dụng và đồng thời công nhận phần diện tích đất này thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn A.

Tại phiên tòa phúc thẩm, những người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng bản án sơ thẩm xác định diện tích đất có tranh chấp là do hộ gia đình ông Nguyễn N cho hộ gia

đình ông Nguyễn Anh và Nguyễn D1 mượn. Tuy nhiên, gia đình ông Nguyễn Anh hiện nay có nhiều thửa đất khác nhau hoàn toàn có thể xây dựng nhà cửa ở. Vì thế đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, buộc ông Nguyễn Anh và bà Huỳnh Thị H1 phải trả lại toàn bộ diện tích đất đang có tranh chấp.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Nguyễn Văn A và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn D1, bà Võ Thị H2 cho rằng, phía bị đơn là những người chiếm hữu ngay tình nên là chủ sở hữu tài sản theo quy định của Bộ luật dân sự. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn D1 và bà Võ Thị H2.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Phần đất tranh chấp có diện tích 654,6 m² thuộc thửa đất số 104, tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại xã Đức H, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận. Ngày 24/12/1996, UBND huyện Đ đã cấp Giấy CNQSDĐ số 1322037 cho hộ gia đình ông Nguyễn N theo Quyết định số 227/QĐ-UBND.

Về nguồn gốc đất: Đây là phần đất nằm trong tổng diện tích 4.000 m² mà chính quyền chế độ cũ cấp cho gia đình ông N vào năm 1959. Quá trình sử dụng đất, vợ chồng ông N đã bán cho nhiều người.

Về việc đăng ký, kê khai, cấp Giấy CNQSDĐ: Năm 1996, UBND huyện Đ tiến hành cấp Giấy CNQSDĐ và ông N đã đăng ký, kê khai và được cấp quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai năm 1993. Trình tự, thủ tục cấp Giấy CNQSDĐ cho hộ ông N được UBND huyện Đ khẳng định là đúng trình tự, thủ tục pháp luật (Công văn số 33/UBND-NC ngày 08/01/2018 của UBND huyện Đ và ý kiến của đại diện UBND huyện Đ tại phiên tòa sơ thẩm).

Về quá trình quản lý, sử dụng đất: Hiện nay, thửa đất trên đang do vợ chồng ông Nguyễn Văn A quản lý, sử dụng. Việc sử dụng đất của vợ chồng ông A từ năm 1983 đến nay. Trên đất có nhà ở, cây lâu năm và một số công trình, vật kiến trúc khác do Vợ chồng ông A, vợ chồng ông D1 tạo lập (theo Biên bản thẩm định ngày 19/10/2017, ngày 14/12/2017 và ngày 26/6/2020). Quá trình giải quyết vụ án, mặc dù ông A và ông D1 có trình bày phần đất này do ông N hoán đổi từ phần đất của ông bà ngoại để lại hoặc do ông N cho bằng miệng, nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh. Do đó, đủ cơ sở xác định phần diện tích đất trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ gia đình ông N, việc cấp quyền sử dụng đất là đúng trình tự, thủ tục và việc sử dụng đất của ông A, ông D1 là được ông N cho ở nhờ như lời trình bày của ông N là có cơ sở.

Do đó, ông N khởi kiện yêu cầu đòi lại quyền sử dụng để cho ở nhờ là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 166, Điều 168 BLDS năm 2015 và Điều 166 Luật đất đai năm 2013. Lẽ ra, phải chấp nhận yêu cầu khởi kiện của

ông N buộc ông A, ông D1 phải giao trả lại cho ông N quyền sử dụng đất thì mới đúng và phù hợp với quy định và nguyên tắc của pháp luật dân sự về việc bảo vệ quyền sở hữu, quyền khác với tài sản. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm lại nhận định “do hộ ông N ngoài thửa đất số 104 thì còn có thửa số 102 liền kề và ông A không còn đất sử dụng nên công nhận quyền sử dụng đất cho ông A” là không đúng.

Trường hợp ông A không có đất sử dụng thì cũng không phải là căn cứ để xác lập quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai. Đồng thời, Bản án cũng nhận định “*quá trình sử dụng đất, vợ chồng ông A có công gìn giữ, tôn tạo làm tăng giá trị đất... nên trừ 20% trong số tiền giá trị quyền sử dụng đất phải thanh toán cho ông N*” là không đảm bảo quyền lợi cho ông N, bởi lẽ: Việc ông A được khai thác, quản lý, chiếm hữu, sử dụng đất trong một thời gian dài (từ năm 1983 đến nay) mà không dựa trên căn cứ pháp luật nào, chiếm hữu không ngay tình và ông N cũng không được lợi ích gì thu được khi cho hộ ông A chiếm hữu đất. Do đó, việc đồng thời công nhận quyền sử dụng đất cho ông A và đối trừ 20% giá trị quyền sử dụng đất vào số tiền ông A phải thanh toán cho ông N để có được quyền sử dụng đất vừa là vi phạm nghiêm trọng pháp luật đất đai, vừa xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 15/6/2017 và trong suốt quá trình giải quyết vụ án, ông N chỉ yêu cầu đòi với phần đất có diện tích 620 m² mà ông A đang chiếm giữ tại thửa đất số 104, tờ bản đồ số 13. Tuy trên phần đất này có căn nhà và tài sản của ông D1, bà H1 đã tạo lập từ trước khi ông D1, bà H1 bỏ đi vào năm 2012. Như vậy, ông D1 không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án này nhưng Tòa án vẫn nhận định và buộc ông N phải thanh toán trả lại cho ông D1 phần tài sản trên đất và 10% giá trị quyền sử dụng đất là không có cơ sở.

Vì vậy, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn N. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn D1, bà Võ Thị H2. Sửa một phần bản án sơ thẩm không buộc ông Nguyễn N phải thanh toán cho ông Nguyễn D1 giá trị phần công sức giữ gìn, bảo quản đất 10%.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

Đơn kháng cáo của ông Nguyễn H, ông Nguyễn D1 và bà Võ Thị H2 đúng về hình thức, nội dung và được nộp trong hạn luật định, nên là kháng cáo hợp lệ.

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án.

Ông Nguyễn N khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn A phải trả lại diện tích đất cho ở nhờ. Đồng thời trong quá trình tòa án thụ lý giải quyết đơn khởi kiện, bị đơn ông Nguyễn Văn A đã có đơn yêu cầu Tòa án xem xét hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I322037 cho hộ gia đình ông Nguyễn N đòi

với thửa số 104, tờ bản đồ số 13, diện tích 620m² theo quyết định số 227/QĐ-UBND ngày 24/12/1996. Do đó Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xác định quan hệ tranh chấp đất đai và thụ lý giải quyết là đúng quy định tại Khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 39 của BLTTDS năm 2015 và Khoản 4 Điều 32 của Luật TTHC năm 2015.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ thu thập được có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự, có căn cứ khẳng định về nguồn gốc đất, thể hiện: Vào năm 1959, gia đình ông Nguyễn N từ Quảng Ngãi vào xã Võ Đắc nay là xã Đức H, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận sinh sống, gia đình ông Nguyễn N đã được chính quyền chế độ cũ cấp diện tích đất khoảng 4.000m² chiều ngang giáp đường 40 m, chiều dài 100m. Trong quá trình sử dụng đất, vợ chồng ông N đã bán đất cho nhiều người. Diện tích đất còn lại, đến năm 1996, UBND huyện Đ đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 322037 cho hộ gia đình ông Nguyễn N đối với thửa đất số 102, tờ bản đồ số 13, diện tích 1580m² và thửa số 104, tờ bản đồ số 13, diện tích 620m² cùng mục đích sử dụng: Đất thổ cư và vườn tạp theo quyết định số 227/QĐ-UBND ngày 24/12/1996.

Quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Văn A cũng như ông Nguyễn D1 đều trình bày khi ông bà ngoại là Nguyễn T3 còn sống đã mua của vợ chồng ông N 700m² đất, khi ông ngoại chết và bà ngoại đi nơi khác thì ông N đã lấy diện tích đất của ông bà ngoại Thi bán cho người khác rồi cho anh em ông ra cuối vườn cất nhà ở, nhưng ngoài lời khai của mình thì ông A và ông D1 đều không có chứng cứ gì để chứng minh việc hoán đổi đất này.

Đồng thời tại thời điểm UBND huyện Đ triển khai chủ trương kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai năm 1993, thì gia đình ông A và gia đình ông D1 vẫn sinh sống tại diện tích đất tranh chấp, nhưng gia đình ông Nguyễn Văn A cũng như gia đình ông Nguyễn D1 không thực hiện việc kê khai đăng ký xin cấp quyền sử dụng đất mặc dù chính quyền địa phương đã tiến hành tuyên truyền phổ biến chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhân dân trên địa bàn xã Đức H. Ông Nguyễn Văn A còn khai ông biết ông Nguyễn N được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất ông sử dụng ngay sau thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông cũng không có khiếu nại gì.

Ngoài ra tại biên bản thẩm định tại chỗ ngày 13/10/2020 do Tòa sơ thẩm thực hiện đã thể hiện thửa đất số 104 mà gia đình ông Nguyễn Văn A đang sử dụng và phần đất có tài sản của vợ chồng ông Nguyễn D1 với thửa đất số 102 do ông Nguyễn N và gia đình ông Nguyễn H sử dụng tuy được đo vẽ thành 02 thửa để UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn N nhưng suốt trong quá trình sử dụng đất, giữa hai thửa đất này không có ranh mốc, hàng rào phân định ranh giới thửa đất.

Do đó Tòa án cấp sơ thẩm xác định toàn bộ diện tích đất thuộc các thửa 102 và 104 trong đó có phần diện tích đất gia đình ông Nguyễn Văn A và Nguyễn D1 xây dựng nhà và các công trình kiến trúc khác là đất được vợ chồng ông Nguyễn N cho ở nhờ vì thế đất thuộc quyền sử dụng của hộ ông Nguyễn N theo quy định của luật đất đai và có quyền đòi lại là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Tuy nhiên cấp sơ thẩm cho rằng hộ gia đình ông Nguyễn N hiện nay không có nhu cầu cấp thiết về đất, đồng thời mặc dù gia đình ông Nguyễn Văn A hiện có các thửa đất 139 tờ bản đồ số 18, thửa 102 tờ bản đồ số 18, thửa 137 tờ bản đồ số 23 theo giấy CNQSDĐ số O 982338, ngày 15/01/2009 do UBND huyện Đ cấp cho hộ ông Nguyễn Văn A; thửa đất số 14 tờ bản đồ số 53 theo giấy CNQSDĐ số CP 573114, ngày 21/3/2019 do Sở TN&MT tỉnh Bình Thuận cấp cho ông Nguyễn Văn A và bà Huỳnh Thị H1. Nhưng toàn bộ các diện tích đất này đều là đất sản xuất trồng hoa màu và trồng cây lâu năm, không có đất ở và tất cả đều tọa lạc tại các vị trí đất cách xa khu dân cư của nhân dân xã Đức H nên gia đình ông Nguyễn Văn A không thể xây dựng nhà ở và sinh hoạt. Từ đó không chấp nhận yêu cầu đòi lại diện tích 450,9m², gồm 200m² đất ở và 250,9m² đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa số 104, tờ bản đồ số 13, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 322037, ngày 24/12/1996 do UBND huyện Đ cấp cho hộ gia đình ông Nguyễn N do hộ gia đình ông Nguyễn Văn A đang quản lý, sử dụng. Mà buộc ông Nguyễn Văn A và bà Huỳnh Thị H1 phải liên đới thanh toán cho ông Nguyễn N - đại diện hộ gia đình giá trị quyền sử dụng đất là không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn N. Bởi vì căn cứ Điều 52, Điều 57, Điều 59 Luật đất đai năm 2013 quy định về điều kiện, thủ tục chuyển đổi đất nông nghiệp sang đất ở thì hộ gia đình ông Nguyễn Văn A nếu có nhu cầu và thực hiện xin chuyển đổi mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai sẽ có đất ở. Do đó cần chấp nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn H (người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn N) buộc hộ gia đình ông Nguyễn Văn A và hộ gia đình ông Nguyễn D1 phải trả toàn bộ diện tích đất 620m², thửa số 104, tờ bản đồ số 13, theo GCNQSDĐ số I 322037, ngày 24/12/1996, theo sơ đồ đo đạc thực tế 10/11/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Đức Linh có diện tích 654,6m² trong đó có 300m² đất ở và 354,6m² đất trồng cây lâu năm. Ông Nguyễn N phải trả lại giá trị các tài sản trên đất cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn A và hộ gia đình ông Nguyễn D1. Cấp sơ thẩm đã buộc hộ gia đình ông Nguyễn D1 trả lại diện tích đất nên cấp phúc thẩm chỉ sửa phần quyết định liên quan đến hộ gia đình ông Nguyễn Văn A. Đồng thời để tạo điều kiện cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn A làm các thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở, Hội đồng xét xử dành cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn A được phép lưu cư tại thửa đất 104 một thời gian nhất định.

[2.2] Đối với kháng cáo của ông Nguyễn D1 và bà Võ Thị H2.

Như nhận định về nguồn gốc đất và các căn cứ như nêu trên [2.1] thì không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn D1 và bà Võ Thị H2.

[3] Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông A, ông D1 và bà H1 không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên tòa không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[5] Các phần quyết định 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.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm:

Do đơn kháng cáo được chấp nhận nên ông Nguyễn N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Do đơn kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn D1 và bà Võ Thị H2 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo luật định.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điểm a, b khoản 1 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự.

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn D1 và bà Võ Thị H2.

2. Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn N (do ông Nguyễn H làm đại diện theo ủy quyền). Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 03/2021/DS-ST ngày 06 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm c Khoản 1 Điều 39, Khoản Điều 147, Khoản 1 Điều 157, Khoản 1 Điều 165, Khoản 1 Điều 192, Khoản 1 Điều 227, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Khoản 4 điều 32 BLTTHC năm 2015; Khoản 1, 2 Luật đất đai năm 1993; Khoản 4 Điều 95 Luật đất đai năm 2013; Điều 27 và 37 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội; Điều 6 của Thông tư liên tịch số 01/2014/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP, ngày 6/1/2014. Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/HĐTP - TANDTC.

Tuyên xử:

2.1. Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Nguyễn N:

- Buộc ông Nguyễn Văn A và bà Huỳnh Thị H1 phải trả lại cho ông Nguyễn N diện tích đất 450,9m², gồm 200m² đất ở và 250,9m² đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa số 104, tờ bản đồ số 13, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 322037, ngày 24/12/1996 do UBND huyện Đ cấp cho hộ gia đình ông Nguyễn N.

Ông Nguyễn N được quyền sở hữu 01 ngôi nhà cấp 4C, diện tích 84,53m², kết cấu móng xây đá chẻ, tường xây gạch tô vữa xi măng, quét vôi màu vàng, nền láng xi măng, trần la phong bằng tôn lạnh, mái lợp ngói; 01 nhà bếp, diện tích 14,44m² kết cấu tường xây gạch không tô, mái tôn, nền gạch không nung; 01 cây mít; 01 cây dừa; 01 trụ thanh long; 01 cây khế; 02 cây măng cầu xiêm;

Buộc ông Nguyễn N (đại diện hộ gia đình) phải thanh toán cho ông Nguyễn Văn A và bà Huỳnh Thị H1 giá trị tài sản trên đất bao gồm: 01 ngôi nhà cấp 4C, diện tích 84,53m², kết cấu móng xây đá chẻ, tường xây gạch tô vữa xi măng, quét vôi màu vàng, nền láng xi măng, trần la phong bằng tôn lạnh, mái lợp ngói, xây dựng vào năm 1983, sửa chữa 1995; trị giá = 35.756.000 đồng. 01 nhà bếp, diện tích 14,44m² kết cấu tường xây gạch không tô, mái tôn, nền gạch không nung; trị giá = 2.318.000 đồng. 01 nhà vệ sinh; trị giá = 400.000 đồng. Hệ thống điện; trị giá = 2.500.000 đồng. 01 cây mít; trị giá = 400.000 đồng. 01 cây dừa; trị giá = 400.000 đồng. 01 trụ thanh long; trị giá = 400.000 đồng. 01 cây khế; trị giá = 120.000 đồng. 02 cây măng cầu xiêm = 240.000 đồng. 01 cây lộc vùng; trị giá = 80.000 đồng. Tổng giá trị tài sản và cây trồng gắn liền trên đất = 42.714.000 đồng.

- Buộc ông Nguyễn D1 và bà Võ Thị H2 phải trả lại cho ông Nguyễn N diện tích đất 203,7m², gồm 100m² đất ở và 103,7 m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa số 104, tờ bản đồ số 13, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 322037, ngày 24/12/1996 do UBND huyện Đ cấp cho hộ gia đình ông Nguyễn N.

Ông Nguyễn N được quyền sở hữu 01 căn nhà cấp 4c, diện tích 54,26m² kết cấu tường xây gạch không tô, nền xi măng, mái lợp tôn, 01 giếng nước đường kính 1,2m, sâu 12m, hệ thống điện trên diện tích đất 203,7m²;

Buộc ông N phải thanh toán cho ông Nguyễn D1 và bà Võ Thị H2 giá trị tài sản ông N được sở hữu nêu trên với số tiền là 41.298.000 đồng và 12.000.000 đồng giá trị quyền sử dụng đất. Tổng cộng ông N phải thanh toán cho ông D1 và bà H1 số tiền 53.298.000 đồng, trừ số tiền định giá tài sản ông D1 và bà H1 phải hoàn trả cho ông N là 1.200.000 đồng, số tiền còn lại ông N phải thanh toán cho ông D1 và bà H1 là: 52.098.000 đồng (Năm mươi hai triệu không trăm chín mươi tám ngàn đồng).

- Ông Nguyễn N có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động đối với diện tích đất tăng thêm 34,6m² trong diện tích đất 203,7 m² do ông D1 và bà H1 trả lại theo quy định của Luật đất đai năm 2013.

2.2. Ông Nguyễn Văn A và bà Huỳnh Thị H1 được quyền lưu cư trong thời hạn 01 năm kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Hết thời hạn lưu cư ông Nguyễn Văn A và bà Huỳnh Thị H1 phải thực hiện theo quyết định của bản án này.

3. 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.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn N 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm (do ông Nguyễn H nộp) theo biên lai thu số 0008097 ngày 31/5/2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận.

Ông Nguyễn D1 và bà Võ Thị H2 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ mỗi người 300.000 đồng vào tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo các biên lai thu số 0008094, 0008095 ngày 31/5/2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Thuận.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP Hồ Chí Minh; (1)
- TAND tỉnh Bình Thuận; (1)
- VKSND tỉnh Bình Thuận; (1)
- Cục THADS tỉnh Bình Thuận; (1)
- Nguyên đơn; (1)
- Bị đơn; (9)
- NLQ; (8)
- Lưu VT (6), HS (2) T.31 (BA 36).

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

Lê Thành Long