

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 189/2023/DS-PT

Ngày: 24-4-2023

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 Nguyễn Ngọc Vạng.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tuấn Anh;

Ông Nguyễn Chí Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Bảo Quốc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Bà Nguyễn ngọc Trang - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 17/4 và 24/4/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 75/2023/TLPT- DS ngày 23/02/2023 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 112/2022/DS-ST ngày 13 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 188/2023/QĐ-PT ngày 20 tháng 3 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Lê Thị L**, sinh năm 1937.

Người đại diện theo ủy quyền của bà **L**: Ông **Võ Thành X**, sinh năm 1956. (Có mặt)

Cùng địa chỉ: **Số A, đường N, Tổ C, Khóm D, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.**

2. Bị đơn: **Trường Trung học phổ thông thành phố C.**

Địa chỉ: Số I, đường N, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn L1, sinh năm 1963; Chức vụ: Hiệu trưởng. *(Có đơn xin xét xử vắng mặt)*

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

3.1. Trường Trung học cơ sở K.

Địa chỉ: Số I, đường N, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ liên hệ: Số B, đường N, Phường C, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Thanh H, chức vụ: Hiệu trưởng. *(Vắng mặt)*

3.2. Ông Phan Mỹ Phong E, sinh năm 1961 (đã chết)

Địa chỉ: Ấp T, xã M, huyện C, tỉnh An Giang.

Địa chỉ liên hệ: Số B, đường N, Phường C, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phan Mỹ Phong E:

Bà Võ Thị H1, sinh năm 1962 (vợ ông Phong E1); *(Có đơn xin xét xử vắng mặt)*

Anh Phan Phú V, sinh năm 1992 (Con ông Phong E1); *(Có đơn xin xét xử vắng mặt)*

Địa chỉ liên hệ: Số B, đường N, Phường C, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

4. Người kháng cáo: Bà Lê Thị L là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Ông Võ Thành X là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lê Thị L trình bày: Về nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cụ Lê Văn T (sinh năm 1882, mất năm 1969) khai phá từ thời pháp thuộc để làm ruộng, tọa lạc tại xã M, Quận C, tỉnh Kiến Phong cũ. Phần đất tranh chấp này, cụ T đã được đứng tên trong các giấy tờ trích lục địa bộ gồm 06 lô đất có tổng diện tích 11.648m², cụ thể gồm:

Địa bộ số 555, số lô 410/111, số tờ 2 , diện tích 0,13.76, sắc đất: Đen;

Địa bộ số 556, số lô 411/111, số tờ 2 , diện tích 0,14.08;

Địa bộ số 559, số lô 414/195, số tờ 2 , diện tích 0,61.44;

Địa bộ số 562, số lô 417/195, số tờ 2 , diện tích 0,12.32;

Địa bộ số 564, số lô 419/196, số tờ 2 , diện tích 0,01.44;

Địa bộ số 561, số lô 416/195, số tờ 2 , diện tích 0,13.44;

Cộng chung: 1H,16.48.

Năm 1961, Chính phủ Cộng hòa trung thu để làm trường T2 nhưng chưa có bồi thường, lúc này gia đình vẫn sử dụng làm lúa. Sau đó (không nhớ rõ thời gian nào), trường học không cho sử dụng nên gia đình không sử dụng nữa.

Năm 1968, cụ Lê Văn T làm tờ chúc thư cho lại toàn bộ diện tích đất trên cho cha và mẹ của bà L là cụ Lê Văn M, sinh năm 1909 và cụ Nguyễn Thị X1, sinh năm 1907, cùng ngụ tại xã M, Quận C, tỉnh Kiến Phong cũ. Năm 1969 thì cụ Lê Văn M chết. Năm 1973, cụ Nguyễn Thị X1 làm đơn gửi Thủ tướng Chính phủ Việt Nam C (chính quyền S cũ) để đòi tiền thuê mướn từ năm 1962 đến năm 1973 hoặc bồi thường tiền đất, nhưng chưa được chấp thuận thì đến ngày 30/4/1975 đất nước giải phóng.

Tháng 5 năm 1983, cụ Nguyễn Thị X1 làm đơn xin xác nhận (có Ban N, thị trấn C chứng kiến) để giao toàn bộ diện tích đất 11,648m² nêu trên và một căn nhà tol, sàn gỗ, vách lá, diện tích khoảng 40m² (nay là nhà số B, đường N, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp) cho bà L được toàn quyền quản lý, sử dụng.

Phần đất diện tích 11,648m² mà bà L được cho nằm trong phạm vi Trường Trung học phổ thông thành phố C và Trường Trung học cơ sở K, thuộc thửa số 4, tờ bản đồ số 2, tọa lạc P, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Trước đây, bà X1 và bà L đã có yêu cầu T1 Trung học phổ thông thành phố Cao Lãnh trả quyền sử dụng đất hoặc bồi thường bằng giá trị nhưng T1 không đồng ý.

Do Trường Trung học phổ thông thành phố C và Trường Trung học cơ sở K đã chuyển đổi mục đích sử dụng nên bà L yêu cầu Trường Trung học phổ thông thành phố C và Trường Trung học cơ sở K trả lại diện tích đất 11,648m² cho bà L sử dụng.

Hiện nay, Trường Trung học cơ sở K đã di dời về Phường C và do quyền sử dụng đất là T1 Trung học phổ thông thành phố C đứng tên nên nguyên đơn không yêu cầu trách nhiệm đối với Trường Trung học cơ sở K.

Nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, theo đó bà L yêu cầu Trường Trung học phổ thông thành phố C trả giá trị quyền sử dụng đất theo mức giá 38.400.000 đồng/ m² đối với diện tích đất tranh chấp theo sơ đồ đo đạc thực tế là 12.197,3m², số tiền là 468.376.320.000 đồng.

Nguyên đơn không yêu cầu trả thành quả lao động trên đất vì nguyên đơn không có sử dụng đất từ năm 1961 nên không có đầu tư công trình, vật kiến trúc gì trên đất hay làm tăng giá trị đất. Đối với việc Ủy ban nhân dân tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Trường phổ thông trung học thị xã C (nay là Trường Trung học phổ thông thành phố C) thì phía nguyên đơn không có ý kiến về tính hợp pháp cũng như trình tự, thủ tục cấp giấy, không yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Trường phổ thông trung học thị xã C.

Tại phiên tòa, nguyên đơn bà L có người đại diện hợp pháp là ông X, yêu cầu Trường Trung học phổ thông thành phố C trả giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích 12.197,3m², trong phạm vi các mốc 1,2,3,4 thuộc một phần thửa 25 (thửa cũ số 4), tờ bản đồ số 46 (tờ bản đồ cũ số B), tọa lạc Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp, theo giá 20.000.000 đồng/m², số tiền là 243.946.000.000 đồng.

Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn trình bày: Trường Trung học phổ thông thành phố C đã thành lập được hơn 65 năm và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1995. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, T1 không có ý kiến phản bác hay đồng thuận, yêu cầu Tòa án căn cứ quy định pháp luật để giải quyết, Nhà trường chấp hành kết quả giải quyết của Tòa án.

Tại phiên tòa, ông L1 đại diện cho bị đơn trình bày: Bị đơn không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn đã sử dụng đất từ năm 1956, lúc đó tên T1 là Trường T2, đến nay Trường Trung học phổ thông thành phố C đã thành lập được 67 năm và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1995. Trước đây trên phần đất tranh chấp, có dãy phòng học là tài sản của Trường Trung học phổ thông thành phố C nhưng giao cho Trường Trung

học cơ sở K quản lý, sử dụng và có căn tin của ông **Phong E1**, hiện nay **Trường Trung học cơ sở K** và ông **Phong E1** đều đã dời về cơ sở mới tọa lạc **Phường C, thành phố C**.

Về giá trị tài sản tranh chấp, ông **L1** thống nhất với mức giá mà nguyên đơn đưa là 20.000.000 đồng/m² để làm căn cứ giải quyết tranh chấp.

- Ông **Phan Mỹ Phong E** trình bày: Ông **Phan Mỹ Phong E** là người đang thuê một phần đất và xây dựng căn tin thuộc thửa đất tranh chấp. Ông **Phong E1** sẽ tự thỏa thuận, giải quyết về hợp đồng thuê với **Trường Trung học cơ sở K**.

- **Trường Trung học cơ sở K**: Không có văn bản trình bày ý kiến và vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án cũng như vắng mặt tại phiên tòa.

Tại Bản án sơ thẩm số 112/DS-ST ngày 13/12/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **Lê Thị L** về việc yêu cầu **Trường Trung học phổ thông thành phố C** trả giá trị quyền sử dụng đất có diện tích 12.197,3m², trong phạm vi các mốc 1,2,3,4 theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh và sơ đồ đo đạc của Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C** cùng ngày 15/6/2021, thuộc một phần thửa số 25 (thửa cũ 4), tờ bản đồ số 46 (số tờ bản đồ cũ 2), tọa lạc **Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp**, được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho **Trường phổ thông trung học thị xã C** (nay là **Trường Trung học phổ thông thành phố C**).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, quyền và thời hạn kháng cáo, quyền, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Sau khi xét xử sơ thẩm, bà **Lê Thị L** kháng cáo yêu cầu xem xét lại vụ án theo trình tự phúc thẩm.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông **Võ Thành X** trình bày: Bà **L** giữ nguyên kháng cáo yêu cầu **Trường Trung học phổ thông thành phố C** trả giá trị đất diện tích 12.197,3m² số tiền là 243.946.000.000đ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến về giải quyết vụ án:

+ Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự, đều thực hiện đúng quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bà Lê Thị L yêu cầu Trường Trung học phổ thông thành phố C trả giá trị QSDĐ, Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền. Thủ tục kháng cáo của bà L trong thời hạn là hợp lệ. Bà Lê Thị L ủy quyền cho ông Võ Thành X tham gia tố tụng tại phiên tòa phúc thẩm đúng quy định nên chấp nhận.

[2] Bà L yêu cầu Trường Trung học phổ thông thành phố C trả giá trị QSDĐ cho bà L diện tích đo đạc thực tế là 12.197,3m² một phần thửa 25 tờ bản đồ số 46; tại Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Theo ông X cho rằng nguồn gốc đất là của cụ Lê Văn T khai mở để làm ruộng được thể hiện tại hai Trích lục địa bộ ngày 23/5/1968 mang tên cụ T. Năm 1961, chính quyền chế độ cũ trưng thu xây dựng trường học Kiến Phong nhưng chưa bồi thường nên đến ngày 09/7/1968 cụ T lập di chúc để lại cho cụ Lê Văn M và cụ Nguyễn Thị X1. Ngày 06/5/1983, cụ X1 làm đơn xin xác nhận với nội dung đất của cụ T được chính quyền chế độ cũ trưng thu và cụ X1 để lại cho bà L thừa hưởng gồm sáu lô đất số 410, 411, 414, 416, 417, 419 thể hiện trong hai trích lục địa bộ nói trên và hiện nay là vị trí Trường Trung học phổ thông thành phố C.

Xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm ông X cho rằng việc bà L khởi kiện đối với Trường Trung học phổ thông thành phố C là do trước đây chính quyền chế độ cũ trưng thu đất của cụ T chưa thực hiện bồi thường, nên hiện nay Trường Trung học phổ thông thành phố C đang sử dụng đất của cụ T thì phải có trách nhiệm bồi thường cho bà L là người được quyền yêu cầu bồi thường về giá trị đất. Tuy nhiên, ông X cũng thừa nhận không cung cấp được tài liệu

6

chúng cứ thể hiện cụ **T** có bị trưng thu đất để xây dựng trường học hay không, việc bàn giao đất của cụ **T** để xây dựng trường học, cam kết về trách nhiệm của chính quyền chế độ cũ đối với cụ **T** trong việc bồi thường tài sản.

Về vị trí đất: Theo ông **X** xác định hiện nay đất của **Trường Trung học phổ thông thành phố C** là thuộc vị trí sáu lô đất số 410, 411, 414, 416, 417, 419 thể hiện trong hai trích lục địa bộ cùng ngày 23/5/1968 mang tên cụ **T**, nhưng thực tế ông **X** không cung cấp được tài liệu xác nhận sáu lô đất hiện nay tại vị trí nào trên thực tế. Đồng thời theo đơn khởi kiện của bà **L** và trình bày của ông **X** đều khẳng định đất của cụ **T** bị trưng thu vào năm 1961, nhưng hai trích lục địa bộ cấp vào năm 1968 thể hiện nội dung: “trích lục này chỉ là tạm thời, có thể sai lầm hay thiếu sót, chỉ có tính cách chỉ dẫn và được cấp với sự dè dặt trên phương diện pháp lý. Như vậy trích lục địa bộ này không có sơ đồ và vị trí đất, nên ông **X** tự xác định vị trí đất của **Trường Trung học phổ thông thành phố C** là thuộc đất của cụ **T** là chưa phù hợp.

Mặt khác, tại Công văn số 204/UBND-TCD-NC ngày 30/5/2022 và Công văn số 412 ngày 20/10/2022 của **Ủy ban nhân dân tỉnh Đ** ý kiến như sau: Đối với phần đất thuộc 06 lô đất mà tỉnh Kiến Phong cấp cho cụ **Lê Văn T** theo 02 trích lục địa bộ cùng ngày 23/5/1968 không thể hiện được vị trí khu đất, không có sơ đồ hoặc hình thể thửa đất thể hiện trên trích lục địa bộ, nên không thể đối chiếu với thông tin thửa đất trên bản đồ địa chính chính quy và sơ đồ đo đạc hiện trạng ngày 15/6/2021 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện. Đối với các loại giấy tờ do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất được quy định từ khoản 1 đến khoản 6 Điều 15 của Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27/01/2015 của **Bộ T3**, quy định chi tiết một số điều của Nghị định 43/2014/NĐ-CP và Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, Ủy ban nhân dân Tỉnh không công nhận hoặc ban hành thêm các loại giấy tờ khác. Đối với 02 trích lục địa bộ nêu trên thuộc chế độ cũ cấp và không được lưu trữ tại cơ quan lưu trữ (theo Chỉ thị số 299/TTg ngày 10/11/1980 của Thủ tướng Chính phủ), nên chỉ mang tính chất tham khảo. Việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho **Trường Trung học phổ thông thành phố C** được thực hiện đúng quy định tại thời điểm cấp giấy, không nhận được đơn khiếu nại, tranh chấp đối với việc cấp giấy cho **Trường Trung học phổ thông thành phố C**.

Qua nội dung trên cho thấy bà **L** yêu cầu **Trường Trung học phổ thông thành phố C** có trách nhiệm bồi thường giá trị đất nhưng không có căn cứ chứng minh QSDĐ là của cụ **T** hoặc là của bà **L**, vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà **L** là phù hợp quy định của pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm ông **X** cũng không cung cấp được chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu của bà **L** nên kháng cáo là không có cơ sở.

Đại diện Viện kiểm sát đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà **L**, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có cơ sở nên chấp nhận.

Tòa án sơ thẩm xử đã có căn cứ nên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà **L**, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Các phần khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

[3] Án phí: Bà **L** là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 93, khoản 1 Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 227, Điều 228 và Điều 273, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 5 Điều 26, Điều 166, Điều 170 và Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, khoản 6 Điều 15, Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà **Lê Thị L**.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **Lê Thị L** về việc yêu cầu **Trường Trung học phổ thông thành phố C** trả giá trị quyền sử dụng đất có diện tích 12.197,3m², trong phạm vi các mốc 1,2,3,4 theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh và sơ đồ đo đạc của Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C** cùng ngày 15/6/2021, thuộc một phần thửa số 25 (thửa cũ 4), tờ bản đồ số 46 (số tờ bản đồ cũ 2), tọa lạc **Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp**, được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng

Tháp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Trường phổ thông trung học thị xã C (nay là Trường Trung học phổ thông thành phố C).

3. Về án phí: Bà Lê Thị L được miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm. Trường Trung học phổ thông thành phố C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về chi phí tố tụng: Bà Lê Thị L phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 9.715.970 đồng (đã nộp đủ 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, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- Phòng KTNV và THA TAND tỉnh DT;
- TAND TP Cao Lãnh;
- Chi cục THADS TP Cao Lãnh;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Nguyễn Ngọc Vạng