TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TRÀ VINH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 118/2022/DS-PT
Ngày 26-12-2022
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH TRÀ VINH

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà : Ông Trịnh Hữu Bình

Các Thẩm phán: Ông Tống Văn Viên

Bà Huỳnh Ái Loan

***- Thư ký phiên toà*:** ông Lưu Chí Tâm - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên toà: Bà Dương Thị Hồng Lánh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23, 26 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Trà Vinh mở phiên toà xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 62/2022/TLPT-DS ngày 09 tháng 6 năm 2022 về "tranh chấp quyền sử dụng đất". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 13 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã D bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 45/2022/QĐ-PT ngày 23 tháng 6 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Hồ Thị T, sinh năm 1970; địa chỉ: Khóm B, phường B, thị xã D, tỉnh Trà Vinh (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hồ Thị T: Ông Trần Văn P, sinh năm 1974; nơi cư trú: Ấp B, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh "Văn bản ủy quyền ngày 09/9/2022" (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Lê Văn G sinh năm 1981; địa chỉ: Khóm P, phường A, thị xã D, tỉnh Trà Vinh (vắng mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Trương Văn L, sinh năm 1964 (vắng mặt)

2. Bà Trương Thị N, sinh năm 1986 (vắng mặt)

3. Bà Trương Thị Tú D, sinh năm 1990 (vắng mặt)

4. Ông Lê Trung T1, sinh năm 1982 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khóm B, phường B, thị xã D, tỉnh Trà Vinh.

5. Bà Nguyễn Thị Thúy D1, sinh năm 1987; địa chỉ: Khóm P, phường A, thị xã D, tỉnh Trà Vinh (vắng mặt).

6. Ông Nguyễn Minh K, sinh năm 1978 (vắng mặt)

7. Bà Nguyễn Thị Ngọc T2, sinh năm 1989 (vắng mặt)

8. Ông Phạm Phong Y, sinh năm 1983 (vắng mặt)

9. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1966 (vắng mặt)

10. Ông Dương Phước T3, sinh năm 1984 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp G, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh.

11. Ủy ban nhân dân thị xã D; địa chỉ trụ sở: Khóm A, phường A, thị xã D, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Trọng N1, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã D (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Hồ Thị T là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà* Hồ Thị T *trình bày:* Bà được mẹ là bà Lê Thị H cho thửa đất số 106, tờ bản đồ số 6, diện tích 2.370m^2, toạ lạc ấp G, xã D, thị xã D, tỉnh Trà Vinh. Năm 2012, nhà nước thu hồi diện tích đất 45,7m^2 để xây dựng đường tuyến số 01, diện tích còn lại 2.324,3m^2. Đến năm 2009, bà tách ra thành 02 thửa gồm: thửa 106, tờ bản đồ số 6, diện tích 786,1m^2 và thửa 111, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.538,2m^2. Nhưng, theo hiện trạng sử dụng đất có diện tích là 2.920m^2, như vậy diện tích đất của bà chưa được cấp là 595,7m^2.

Theo tư liệu năm 2008 thì thửa 106 chuyển đổi thành thửa 114, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.390,3m^2 và thửa 111, tờ bản đồ số 20 là 1.538,2m^2. Sau khi đo đạc năm 2008 bà biết quyền sử dụng đất còn thiếu 595,7m^2 chưa được cấp quyền sử dụng đất nhưng bà cho rằng nhà nước sẽ cấp thêm cho bà 01 quyền sử dụng đất khác. Đến ngày 09/6/2014, bà có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn G 02 thửa đất 106 và 111 có tổng diện tích là 2.324,3m^2. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật, bà đã giao đất và ông G đã giao đủ tiền cho bà. Riêng phần diện tích đất 595,7m^2 chưa được cấp quyền sử dụng đất, bà không có chuyển nhượng cho ông G. Tuy nhiên, khi ông G làm đơn yêu cầu cấp quyền sử dụng đất mới thì yêu cầu cấp giấy luôn 2.920m^2 của bà. Theo hợp đồng thì bà chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông G diện tích 2.324,3m^2 nên phần diện tích đất 595,7m^2 là thuộc quyền sử dụng đất của bà. Khi chuyển nhượng đất cho ông G không có đo đạc lại đất nhưng có chỉ ranh cho ông G. Việc bà không chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 595,7m^2 cũng được chứng minh khi bà

gặp ông G, ông Giang hỏi bà muốn nhận đất hay nhận tiền, bà trả lời với ông G để về bàn bạc lại để trả lời. Sau đó ông G trả lời diện tích đất đã chuyển nhượng cho người khác, muốn yêu cầu gì thì thưa ra Uỷ ban nhân dân xã Long Toàn để giải quyết.

Nay, bà T yêu cầu ông Lê Văn G trả cho bà quyền sử dụng đất diện tích 595,7m^2, trong đó: diện tích 485,6m^2 thuộc thửa 111, tờ bản đồ số 20 và diện tích 110,1m^2 thuộc thửa 106, tờ bản đồ số 20, đất cùng tọa lạc ấp G, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh.

Theo bản tự khai, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Lê Văn G *trình bày:* Tháng 6 năm 2014, ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ bà Hồ Thị T. Theo số liệu trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm thửa 106, diện tích 786,1m^2 và thửa 111, diện tích 1.538,2m^2, tổng cộng diện tích là 2.324,3m^2, đất tọa lạc ấp G, xã L, thị xã D, tuy nhiên diện tích thực tế còn nhiều hơn. Sau khi sang tên và ông làm thủ tục cấp đổi theo tư liệu chính quy thì diện tích thực tế là 2.920m^2. Đến năm 2016 ông chuyển nhượng lại đất nền nhà cho 05 hộ khác gồm: bà Nguyễn Thị Ngọc T2, ông Nguyễn Văn C, ông Dương Phước T3, bà Đ và ông Nguyễn Minh K, còn lại diện tích khoảng 100m^2 do ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay, ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà T, vì năm 2014 bà T đã chuyển nhượng hết diện tích đất cho ông, sau đó ông san lắp mặt bằng và chuyển nhượng lại cho người khác, diện tích có biến động tăng lên là việc bình thường do giáp rạch thủy lợi, chứ không phải là quyền sử dụng đất của bà T.

Người có quyền lợi, nghịa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thúy D1 *trình bày:* Đất tranh chấp mà Toà án thụ lý giải quyết là tài sản riêng của ông G, vì vậy ông G toàn quyền quyết định, bà thống nhất theo nội dung ông G trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn L *trình bày:* Năm 2014 vợ chồng ông có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông G gồm thửa đất 106, 111 với diện tích 2.324,3m^2 đất toạ lạc ấp G, xã L với giá 730.00.000 đồng, lúc chuyển nhượng có hết thành viên trong gia đình của ông cùng với ông G ra Uỷ ban nhân dân xã L làm hợp đồng và ký tên. Tuy nhiên, lúc chuyển nhượng không có đo đạc, không chỉ ranh chỉ nói là chuyển nhượng hai thửa. Đến năm 2008 khi đo đạc ông mới biết còn một phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, năm 2016 ông G tự ý điều chỉnh nhập hết toàn bộ diện tích của hai thửa và phần còn lại đất của vợ chồng ông vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông G, ông đến gặp ông Giang yêu cầu trả lại thì ông G không đồng ý. Nay thống nhất theo ý kiến của vợ ông là bà T yêu cầu ông G trả cho bà quyền sử dụng đất diện tích 595,7m^2, trong đó: diện tích 485,6m^2 thuộc thửa 111, tờ bản đồ số 20 và diện tích 110,1m^2 thuộc thửa 106, tờ bản đồ số 20, đất cùng toạ lạc ấp G, xã L, thị xã D.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Minh K *trình bày:* Vụ việc tranh chấp đất giữa bà T với ông G không có liên quan đến ông vì quyền sử

dụng đất của ông đã chuyển nhượng hợp pháp và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc T2 *và ông* Phạm Phong Y *trình bày:* Năm 2015 vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai thửa 247, diện tích 476,9m^2 và thửa 241, diện tích 247,5m^2, đất toạ lạc ấp G, xã L. Sau khi chuyển nhượng đã hoàn tất về thủ tục sang tên. Nay bà T kiện ông G đòi lại đất thì vợ chồng ông bà không đồng ý, vì ông bà đã chuyển quyền sử dụng đất hợp pháp và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C *trình bày:* Năm 2015 ông có chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông G, hai bên đã làm xong thủ tục và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay bà T kiện ông G đòi lại đất có liên quan đến thửa đất của ông thì ông không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Phước T3 *trình bày:* Khoảng năm 2016 ông có chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông G để cất nhà ở. Khi ông xây nhà thì người nhà của bà T biết nhưng không phản ánh là đất đang tranh chấp với ông G. Nay khi biết bà T và ông G tranh chấp đất có liên quan đất nhà ở của ông thì ông không đồng ý.

Tại Công văn số 161/CNTXDH ngày 17/10/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh thị xã D cung cấp thông tin dữ liệu hồ sơ địa chính thể hiện cụ thể như sau:

Thửa 111, tờ bản đồ số 20, diện tích tăng 485,6m^2; ngày 31/7/2015 thực hiện thủ tục kiểm đạc lại diện tích theo hiện trạng sử dụng đất là 2.023,8m^2 do sai ranh với thửa 231, tờ bản đồ số 20; ngày 07/12/2015 thực hiện thủ tục tách thửa gồm 06 thửa: thửa 243, diện tích 361,5m^2 do ông K nhận chuyển nhượng; thửa 247, diện tích 476,9m^2 do bà T2 và ông Y nhận chuyển nhượng; thửa 246, diện tích 298,9m^2 do ông C nhận chuyển nhượng; thửa 245, diện tích 154,3m^2 do ông T3 nhận chuyển nhượng; thửa 242, diện tích 79,5m^2 và thửa 244, diện tích 652,7m^2 do ông G đứng tên quyền sử dụng đất.

Thửa 106, tờ bản đồ số 6; ngày 02/7/2015 đã thực hiện thủ tục cấp đổi theo tư liệu 2008 thành thửa 231, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.344,6m^2, diện tích giảm 485,6m^2 do sai ranh với thửa 111, diện tích còn lại 859m^2; ngày 31/7/2015 thửa 231 hợp với thửa 232 thành thửa 235, tờ bản đồ số 20, diện tích 982,8m^2, loại đất nuôi trồng thuỷ sản. Ngày 07/12/2015 thực hiện thủ tục tách thửa thành 06 thửa gồm: thửa 237, diện tích 143,5m^2 do ông K nhận chuyển nhượng; thửa 241, diện tích 247,5m^2 do bà T2 và ông Y nhận chuyển nhượng; thửa 240, diện tích 142,4m^2 do ông C nhận chuyển nhượng; thửa 239, diện tích 69,8m^2 do ông T3 nhận chuyển nhượng; thửa 238, diện tích 275,6m^2 và thửa 236, diện tích 104m^2 do ông G đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo Công văn số 30/CNTXDH ngày 10/01/2022 của Văn phòng Đ Chi nhánh thị xã D trả lời: Diện tích đất 95,8m^2 hiện nay thuộc thửa 236, tờ bản đồ số

20, toạ lạc ấp G, xã L do ông G đứng tên quyền sử dụng đất.

Tại Công văn số 238/UBND-NC ngày 04/02/2021 của Uỷ ban nhân dân thị xã D có ý kiến như sau:

Đối chiếu với việc bà T thực hiện quyền kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1999 đối với thửa 106, tờ bản đồ số 6, diện tích 2.370m^2 là đúng đối tượng, trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai. Thửa 111 trên cơ sở thửa 106 nhưng được kê khai, đăng ký lại theo hiện trạng sử dụng đất theo dự án do đạc chính quy năm 2008, sau đó được cấp đổi và quy trình cấp đổi theo đúng quy định. Năm 2008 bà T kê khai đăng ký 02 thửa đất thì bản thân của thửa đất 111 và 106 đã tăng diện tích 558,5m^2 so với diện tích bà T kê khai đăng ký năm 1999 đối với thửa 111, thửa 114 chưa được cấp đổi cùng với thời điểm thửa 111, diện tích còn lại của thửa 114 là 95,8m^2.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông G trên tổng diện tích 2.324,3m^2 của thửa 111 và thửa 106, đất toạ lạc ấp G, xã L, thị xã D là đúng về trình tự, thủ tục theo quy định.

Qua đối chiếu tư liệu năm 1991 và 2008 thì diện tích tăng thêm của thửa 111 và thửa 114 là 558,5m^2. Sau khi thực hiện chuyển nhượng và thủ tục cấp đổi và nhập thửa sau khi chuyển nhượng của ông Trần Hoàng V thì tổng diện tích tăng thêm là 682,3m^2. Diện tích tăng thêm 558,5m^2 không phải là diện tích mà bà T kê khai đăng ký năm 1999 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mà diện tích này thuộc đất Rạch và đất giao thông theo tư liệu địa chính năm 1999 thể hiện. Qua nhiều năm các hộ làm thay đổi hiện trạng nên đã kê khai vào tư liệu 2008 do đó làm tăng diện tích (bà T kê khai). Việc bà T kê khai sau đó cấp đổi thửa 111 trong đó có diện tích tăng thêm, rồi chuyển nhượng cho ông G và diện tích thửa 114 có diện tích tăng thêm cũng do bà T kê khai nhưng khi chuyển nhượng cho ông G thửa 106 theo tư liệu năm 1991 mà không có diện tích tăng thêm tại vị trí của thửa 114 về mặt hồ sơ thể hiện.

Như vậy, với diện tích 558,5m^2 bà T đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp cho ông G hết 462,7m^2 tại thửa 111, nên việc cho rằng tách thành 12 thửa tăng thêm diện tích là không đúng; cùng với diện tích tăng thêm bà T chưa được cấp quyền sử dụng đất là không đúng, vì diện tích tăng thêm 462,7m^2 đã được cấp đổi cùng với thửa 111 cho bà T và bà Tám đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông G cùng với thửa 106, chỉ có diện tích 95,8m^2 là chưa được cấp đổi nhưng được bà T kê khai đăng ký trước khi chuyển nhượng cho ông G, sau khi ông G nhận chuyển nhượng tại thửa 106 thì ông G cấp đổi mới đưa diện tích này vào.

Việc cấp đổi và tách thành 12 thửa trong đó có diên tích tăng thêm 628,3m^2 của ông G là đúng trình tự, thủ tục đối với những phần mà diện tích ông G đã nhận chuyển nhượng đúng trình tự, thủ tục gồm: diện tích đã được cấp đổi 462,7m^2 của thửa 111; diện tích chuyển nhượng của ông V 123,8m^2 tại thửa 111. Đối với diện tích tăng thêm mà không thông qua thủ tục chuyển nhượng từ bà T là chưa đảm bảo

về mặt thủ tục nên việc cấp đổi diện tích 95,8m^2 là chưa đảm bảo về mặt trình tự, thủ tục.

Tại bản dân sự sơ thẩm số: 01/2022/DS-ST ngày 13-01-2022 của Tòa án nhân dân thị xã D đã tuyên:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 218, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 99, 100, 188 170, 203 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị T.

Buộc ông Lê Văn G trả cho bà Hồ Thị T giá trị quyền sử dụng đất 95,8m^2 là 15.328.000 đồng.

Kể từ ngày bản án sơ thẩm được xét xử cho đến khi thi hành xong khoản nợ này hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Hồ Thị T đòi ông Lê Văn G quyền sử dụng đất diện tích đất 499,9m^2 thuộc thửa 111, tờ bản đồ số 20 và thửa 106, tờ bản đồ số 20, đất cùng toạ lạc ấp G, xã L, thị xã D.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên chi phí tố tụng, nghĩa vụ chịu án phí, quyền kháng cáo và quyền thỏa thuận, tự nguyện, yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 24/01/2022 nguyên đơn bà Hồ Thị T kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo quy định Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự có mặt và vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt đã thực hiện theo đúng quy định Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ bà T với ông G vào ngày 09/6/2014 tại thửa 111 và thửa 106 có tổng diện tích 2.324,3m^2 là đúng quy định pháp luật.

Việc bà T cho rằng diện tích đất 595,7m^2 chưa được cấp quyền sử dụng đất, bà không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông G. Xét thấy, theo tư liệu

năm 1991 và 2008 thì diện tích tăng thêm của thửa 111 và thửa 114 là 558,5m^2, diện tích này bà T đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp cho ông G hết 462,7m^2 tại thửa 111, vì diện tích tăng thêm 462,7 đã được cấp đổi cùng với thửa 111 cho bà T và bà Tám đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông G cùng với thửa 106. Mặc dù tại biên bản thẩm định ngày 20/7/2022 ông G có ý kiến trả lại đất cho nhà nước. Tuy nhiên, tại Công văn số 1902/UBND-NC ngày 13/7/2022 của Ủy ban nhân dân thị xã D cung cấp thông tin: Ủy ban nhân dân thị xã D không có nhu cầu sử dụng (không đưa vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng, không thuộc diện đất công quản lý để bố trí sử dụng) nên công nhận quyền sử dụng đất cho hộ dân có nhu cầu sử dụng, đang trực tiếp sử dụng đất nên phận diện tích tăng thêm này thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông G.

Đối với thửa số 114 chưa được cấp đổi cùng thời điểm với thửa số 111 nhưng trong quá trình kê khai đăng ký tăng thêm diện tích 95,8m^2. Do chưa được cấp đổi nên khi chuyển nhượng bà T sử dụng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 106 với diện tích còn lại chuyển nhượng cho ông G. Như vậy, phần diện tích đất tăng thêm của thửa 114 chưa có cơ sở pháp lý về quyền sử dụng đất nên Tòa án nhân dân thị xã D tuyên buộc ông G trả giá trị quyền sử dụng đất 95,8m^2 là có cơ sở. Tuy nhiên, về giá trị đất tại cấp phúc thẩm đương sự có yêu cầu định giá lại tài sản, kết quả định giá lại giá trị đất có tăng đáng kể so với cấp sơ thẩm nên cần phải sửa Bản án sơ thẩm về phần này.

Từ cơ sở phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Hồ Thị T, sửa Bản án sơ thẩm về giá trị đất tranh chấp, buộc ông S phải trả lại cho bà T giá trị tài sản tranh chấp theo giá đã được Hội đồng định giá Tòa án cấp phúc thẩm đã định, đồng thời xác định lại phần án phí dân sự sơ thẩm mà các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Cấp sơ thẩm xác định các quan hệ tranh chấp, tư cách người tham gia tố tụng, thẩm quyền giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật. Đơn kháng cáo của bà Hồ Thị T còn trong hạn luật định là hợp lệ, nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Ông G, bà D1, ông K, ông Y, ông C, ông T3 và Uỷ ban nhân dân thị xã D có đơn xin xét xử vắng mặt; bà D, ông T1 vắng mặt tại phiên toà lần thứ hai không có lý do. Căn cứ Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[3] Xét kháng cáo của bà Hồ Thị T là không có cơ sở để chấp nhận bởi lẽ:

[4] Về nguồn gốc đất tranh chấp: Năm 1991 bà T kê khai đăng ký thửa 106, diện tích 2.370m^2, loại đất T-Q, đất toạ lạc ấp G, xã L, huyện D (nay là thị xã D). Ngày 24/4/1999, bà T có đơn xin đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất ngày 24/8/1999. Năm 2008 thực hiện đo đạc chính quy và kê khai lại đất, bà T kê khai đăng ký thửa 106 của tư liệu năm 1991 thành 02 thửa gồm: thửa 111, diện tích 1.538,2m^2 và thửa 114, diện tích 1.390,3m^2. Năm 2012, Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện điều chỉnh biến động giảm diện tích 45,7m^2 của thửa 106, tờ bản đồ số 6 do thực hiện Dự án xây dựng tuyến đường số 1 thuộc khu K nên diện tích còn lại của thửa 106 là 2.324,3m^2. Đến năm 2014 bà T cấp đổi quyền sử dụng đất từ tư liệu năm 1991 sang tư liệu 2008, cụ thể thửa 111, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.538,2m^2 nên chỉnh lý giảm (thu hồi) diện tích thửa 106 để chuyển qua cấp đổi thành thửa 111 vào năm 2009, diện tích còn lại của thửa gốc 106 là 786,1m^2. Tại Công văn số 238/UBND-NC ngày 04/02/2021 của Uỷ ban nhân dân thị xã D có ý kiến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1999 đối với thửa 106, tờ bản đồ số 6, diện tích 2.370 là đúng đối tượng, trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai. Tuy nhiên thửa 106 chưa được cấp đổi theo tư liệu năm 2008 trước khi bà T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông G.

[5] Xét yêu cầu của bà T khởi kiện đòi ông G phải trả 558,5m^2 Hội đồng xét xử xét thấy ngày 09/6/2014 hộ bà T và ông G có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 106 diện tích 786,1m^2 và thửa 111 diện tích 1.538,2m^2, hợp đồng này được thực hiện theo đúng quy định, tiếp đến ngày 08/5/2015 ông G chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Hoàng V tại thửa 111, tờ bản đồ số 6 và cấp đổi quyền sử dụng đất thành thửa 232. Sau đó ông G cấp đổi thửa 106 và thửa 111 theo tư liệu 2008 và nhập với diện tích 123,8m^2 thành 12 thửa khác gồm: thửa 243, diện tích 361,5m^2; thửa 247, diện tích 476,9m^2; thửa 246, diện tích 298,9m^2; thửa 245, diện tích 154,3m^2; thửa 242, diện tích 79,5m^2; thửa 244, diện tích 652,7m^2; thửa 237, diện tích 143,5m^2; thửa 241, diện tích 247,5m^2; thửa 240, diện tích 142,4m^2; thửa 239, diện tích 69,8m^2; thửa 238, diện tích 275,6m^2 và thửa 236, diện tích 104m^2. Qua xem xét tư liệu năm 1991 và 2008 thì diện tích tăng thêm của thửa 111 và thửa 114 là 558,5m^2. Sau khi thực hiện chuyển nhượng và thủ tục cấp đổi và nhập thửa nhận chuyển nhượng của ông V thì tổng diện tích tăng thêm là 682,3m^2.

[6] Tại công văn 1902/UBND-NC ngày 19/7/2022 của Ủy ban nhân dân thị xã D, xác định trong phần diện tích 558,5m^2 mà bà T tranh chấp với ông G có 462,7 m^2 bà T đã kê khai vào tư liệu địa chính năm 2008 khi thực hiện việc cấp đổi thửa 111 vào năm 2009 bà T được cấp đổi 1 phần 1.538,2m^2, phần còn lại là đất rạch công cộng và đất giao thông chưa được cấp đổi khi bà T chuyển nhượng thửa 111 cho ông G thì ông G thực hiện việc cấp đổi được chỉnh lý ranh, cập nhật theo tư liệu 2008 nên diện tích tăng lên được cấp luôn quyền sử dụng cho ông G, riêng đối với thửa 114 chưa được bà T cấp đổi diện tích tăng thêm 95,8 m^2 sau khi ông G cấp đổi là của bà T.

[7] Tại Công văn 726/VPĐKĐĐ-TTLT ngày 1/12/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T, lịch sử biến động đất đai theo tư liệu chồng ghép tư liệu 2008, 1993 biên tập năm 2016 thì thửa gốc 106 bà T đã chuyển nhượng hết diện tích cho ông vào năm 2014 được chiếc ra thành thửa 111, phần còn lại của thửa 106 theo tư

liệu 2008 được xác định là thửa 114 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ thì vẫn còn thửa 106, tại thời điểm năm 2008 bà T chưa thực hiện cấp đổi quyền sử dụng đất nên vào năm 2014 cùng với thửa 111 và thửa 106 bà T chuyển nhượng cho ông G, ông G thực hiện việc cấp đổi chỉnh lý biến động diện tích tăng lên được cấp quyền sử dụng đất cho ông G.

[8] Tại Công văn số 3329/UBND- NC ngày 25/11/2022 của Ủy ban nhân dân thị xã D xác định thửa 111 và 114 do bà T kê khai năm 2008 bà T thực hiện việc cấp đổi giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất 1 phần thửa 106 thành thửa 111, tờ bản đồ số 20 diện tích 1.538,2m^2 đã chỉnh biến động giảm do thu hồi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/10/2009, diện tích còn lại của thửa 106 là 786,1m^2, theo tư liệu năm 1991 thì thửa 106 được xác định là thửa 114 bà T kê khai nhưng chưa thực hiện việc cấp đổi thì ngày 19/6/2014 bà T chuyển nhượng cho ông G trong đó có diện tích tăng thêm 95,8m^2. Như vậy, thửa 111 Ủy ban nhân dân thị xã D xác định sau khi ông G cấp đổi diện tích tăng 462,7m^2 nằm trong thửa 111 bà T chuyển nhượng hợp pháp cho ông G, còn thửa 114 bà T chưa cấp đổi sau khi ông G chuyển nhượng thực hiện việc cấp đổi diện tích tăng thêm 95,8 m^2 nên phần này được xem là phần dư của bà T.

[9] Xét ý kiến trả lời của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T và ý kiến trả lời của Ủy ban nhân dân thị xã D có sự mâu thuẫn vì theo hợp đồng bà T chuyển nhượng cho ông G thửa 111, thửa 106 tổng diện tích 2.324,3m^2 trong đó thửa 111 đã chỉnh lý biến động, bà T được cấp đổi 1.538,2m^2 được Ủy ban nhân dân thị xã D cấp quyền sử dụng đất vào ngày 15/10/2009 và tại mục IV của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi chỉnh trang T4 từ tên bà T ông L sang cho ông G đứng tên cũng chỉ xác định chuyển nhượng diện tích 1.538,2m^2, còn phần tăng thêm 462,7 m^2 nằm trong thửa 111 bà T đã kê khai năm tư liệu 2008 không có một chứng cứ nào thể hiện bà T chuyển nhượng cho ông G hoặc đồng ý để cho ông G chỉnh lý biến động diện tích đất tăng thêm nên Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T không thể tự xác định, tự điều chỉnh biến động khi chưa có sự đồng ý, thỏa thuận của bà T và ông G. Tại Công văn 1902/UBND-NC ngày 19/7/2022 của Ủy ban nhân dân thị xã D xác định đây là đất rạch công cộng và đường giao thông nên khi ông G nhận chuyển nhượng thửa 111 của bà T, Ủy ban nhân dân thị xã D xác định là toàn bộ tổng diện tích đất 1.538,2m^2 và phần tăng thêm 462,7m^2 tại thửa số 111 là đất rạch công cộng và đường giao thông nếu bà T, hoặc ông G đã kê khai quyền sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân thị xã D không công nhận việc kê khai. Nếu đương sự đang sử dụng thì phải thu hồi vì đây thuộc quyền quản lý của nhà nước nhưng Ủy ban nhân dân thị xã D xác lập quyền sử dụng cho ông G để ông Giang sau khi được cấp quyền sử dụng đất thì phân lô, chuyển nhượng nhằm mục đích thu lợi, điều này không đúng với quy định tại Điều 23 của Luật Đất đai. Nên kiến nghị với Ủy Ban nhân dân thị xã D xem xét thu hồi phần đất này, theo qui định của pháp luật hoặc giao đất có thu tiền vì đây là đất thuộc diện quản lý của nhà nước, không thể tự điều chỉnh biến động tăng diện tích cho ông G để phân lô bán thu lợi nhuận.

[10] Đối với thửa 114 chưa được cấp đổi thửa gốc là 106 khi chuyển nhượng 786,1m^2 thì còn có diện tích tăng thêm 95,8m^2 chưa thực hiện việc cấp đổi chưa thông qua hình thức chuyển nhượng nên diện tích thửa 106 của bà T còn lại 95,8m^2 là có căn cứ, cấp sơ thẩm buộc ông G phải trả cho bà T giá trị là có cơ sở vì diện tích đất thửa 111, và thửa 114 phần không nằm trong đất công quản lý ông G đã được Văn phòng đất ký đất đai thị xã D chỉnh lý tách nhập thành các thửa khác gồm: thửa 243, diện tích 361,5m^2; thửa 247, diện tích 476,9m^2; thửa 246, diện tích 298,9m^2; thửa 245, diện tích 154,3m^2; thửa 242, diện tích 79,5m^2; thửa 244, diện tích 652,7m^2; thửa 237, diện tích 143,5m^2; thửa 241, diện tích 247,5m^2; thửa 240, diện tích 142,4m^2; thửa 239, diện tích 69,8m^2; thửa 238, diện tích 275,6m^2 và thửa 236, diện tích 104m^2, chuyển nhượng cho các ông bà Nguyễn Minh K, Nguyễn Thị Ngọc T2, Phạm Phong Y, Nguyễn Văn C, Dương Phước T3 nên không thể thu hồi.

[11] Tuy nhiên, cấp sơ thẩm xác định giá đất 160.000 đồng/m^2 buộc ông G trả cho bà T là không hợp lý vì diện tích đất này tại thị xã D thuộc mặt tiền đường nhựa 2 chiều nên phải được xác định theo thực tế giá thị trường để không ảnh hưởng đến quyền lợi của bà T. Căn cứ vào biên bản định giá ngày 30/7/2022 của Hội đồng định giá Tòa án nhân dân tỉnh Trà vinh xác định giá trị đất tranh chấp là 3.500.000 đồng/m^2 x 95,8m^2 = 335.300.000 đồng (Ba trăm ba mươi lăm triệu ba trăm nghìn đồng) ông G phải có trách nhiệm trả cho bà T.

[12] Về án phí: Bà T chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm cho phần yêu cầu không được chấp nhận và được trừ vào số tiền tạm ứng 1.250.000 đồng theo lai thu số 0009356 ngày 19/4/2017 của Chi cục Thi án dân sự thị xã D. Như vậy, bà T được hoàn trả số tiền 950.000 đồng. Ông giang phải chịu 5% án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên tổng số tiền phải hoàn trả cho bà T bằng 16.765.000 đồng.

[13] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà T phải chịu 874.456 đồng, nhưng bà T đã nộp tạm ứng cho Toà án 2.500.000 đồng nên bà T được hoàn trả lại số tiền 1.625.544 đồng. Ông G phải chịu 874.456 đồng. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản tại Tòa án cấp phúc thẩm, bà T phải chịu 4.980.000 đồng số tiền này bà T đã nộp và chi xong.

[14] Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử về phần buộc ông G trả giá trị 95,8m^2 = 335.300.000 đồng nên được chấp nhận một phần riêng đối với diện tích 462,7m^2 không chấp nhận đề nghị công nhận cho ông G mà kiến nghị Ủy ban thị xã D thu hồi, hoặc giao đất có thu tiền vì đây là tài sản thuộc diện nhà nước quản lý.

[15] Về án phí phúc thẩm: Do sửa Bản án sơ thẩm về giá trị bồi hoàn đất nên bà T không phải chịu án phí phúc thẩm, hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cho bà T.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 23 của Luất Đất đai;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Hồ Thị T

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 51/2022/DS-PT ngày 26-5-2022 của Tòa án nhân dân thị xã D, tỉnh Trà Vinh.

Tuyên xử

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị T.

Buộc ông Lê Văn G trả cho bà Hồ Thị T giá trị quyền sử dụng đất 95,8m^2 là 335.300.000 đồng (Ba trăm ba mươi lăm triệu ba trăm nghìn đồng). Ông G được tiếp tục sử dụng diện tích đất 95,8m^2 thuộc thửa số 114, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại ấp G, xã L, thị xã D, tỉnh Trà Vinh.

Kiến nghị với Ủy Ban nhân dân thị xã D xem xét thu hồi phần đất diện tích 462,8m^2 đã cấp cho ông G tại thửa 111 hoặc giao đất có thu tiền vì phần đất này cả bà T và ông G có kê khai cấp đổi đều xác định thuộc đất rạch công cộng và đường giao thông thuộc diện nhà nước quản lý.

Kể từ ngày bản án sơ thẩm được xét xử cho đến khi thi hành xong khoản nợ này hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Hồ Thị T đòi ông Lê Văn G quyền sử dụng đất diện tích đất 462,8m^2 thuộc thửa 111, tờ bản đồ số 20 và thửa 106, tờ bản đồ số 20, đất cùng toạ lạc ấp G, xã L, thị xã D.

3. Về án phí: Buộc bà Hồ Thị T chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng 1.250.000 đồng theo lai thu số 0009356 ngày 19/4/2017 của Chi cục Thi án dân sự thị xã D. Bà Hồ Thị T được hoàn trả số tiền 950.000 đồng (Chín trăm năm mươi nghìn đồng).

Ông Lê Văn G phải chịu 16.765.000 đồng (Mười sáu triệu bảy trăm sáu mươi lăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Về án phí phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm hoàn trả lại cho bà Hồ Thị T 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai 0008158 ngày 26/1/2022 của Chi cục Thi án dân sự thị xã D, tỉnh Trà Vinh.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản tại cấp sơ thẩm: Bà Hồ

Thị T được hoàn trả lại số tiền 874.456 đồng (T trăm bảy mươi bốn nghìn bốn trăm năm mươi sáu đồng) khi Chi cục Thi hành án dân sự thị xã D thu của ông Lê Văn G số tiền 874.456 đồng (T trăm bảy mươi bốn nghìn bốn trăm năm mươi sáu đồng) và bà Hồ Thị T được hoàn trả lại số tiền 751.088 đồng (Bảy trăm năm mươi mốt nghìn không trăm tám mươi tám đồng) tại Toà án nhân dân thị xã D. Ông Lê Văn G phải chịu chi phí thẩm định, định giá là 874.456 đồng (T trăm bảy mươi bốn nghìn bốn trăm năm mươi sáu đồng). Chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản tại cấp phúc thẩm bà T phãi chịu 4.980.000 đồng (Bốn triệu chín trăm tám mươi nghìn đồng) số tiền này bà T đã nộp đủ và chi xong.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã D xem xét thu hồi phần diện tích 462,7m^2 tại thửa số 111 đã cấp cho ông G vì đây là đất thuộc diện quản lý của nhà nước. Không thể cấp cho ông G để phân lô chuyển nhượng thu lợi.

Các phần khác của án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND thị xã D;
- Chi cục THADS thị xã D;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(đã ký và đóng dấu)

Trịnh Hữu Bình