TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH QUẢNG NGÃI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 04/2025/DS-PT
Ngày: 17-3-2025
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất; yêu cầu tháo dỡ vật, công trình xây dựng trên đất để trả lại đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Dũng.

Các Thẩm phán: Bà Trịnh Thị Thu Lan.

Ông Nguyễn Văn Năm.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quảng Ninh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tham gia phiên tòa**:** Bà Nguyễn Thị Kim Yến - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 71/2024/TLPT- DS ngày 29 tháng 11 năm 2024 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất; yêu cầu tháo dỡ vật, công trình xây dựng trên đất để trả lại đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 01/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Quảng Ngãi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 12/2025/QĐPT-DS, ngày 22 tháng 01 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 21/2025/QĐ-PT ngày 18 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Bà Trương Thị L, sinh năm 1966;

Trú tại: Thôn N, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi;

2. Ông Nguyễn Ngọc L1, sinh năm 1966;

Trú tại: Thôn N, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

3. Bà Nguyễn Thị Thanh L2, sinh năm 1955;

Trú tại: Thôn N, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi;

4. Ông Lê B, sinh năm 1944;

Trú tại: Thôn N, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi;

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các nguyên đơn bà Trương Thị L, ông Nguyễn Ngọc L1, bà Nguyễn Thị Thanh L2, ông Lê B:* Ông Nguyễn Tấn L3, Luật sư của Văn phòng L7 thuộc đoàn luật Sư tỉnh Q. Địa chỉ: Số A đường P, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Bị đơn:

Ông Lê Tấn C, sinh năm 1956; bà Lê Thị Mai L4, sinh năm 1966; trú tại: Thôn N, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi;

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Bà Phạm Thị Thu P, sinh năm 1967; địa chỉ: Số C đường N, phường N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi;

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

1. Ông Lương Văn Q, sinh năm 1957; Lương Văn T, sinh năm 1985; Lương Thị Kim T1, sinh năm 1994; Lương Thị Kim T2, sinh năm 1988;

Cùng trú tại: Thôn N, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi;

2. Bà Lê Thị L5, sinh năm 1939; Huỳnh Thị Kim V, sinh năm 1965; Nguyễn Huỳnh Q1, sinh năm 1995;

Cùng trú tại: Thôn N, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

3. Ông Võ Tấn T3, sinh năm 1980; Võ Thị N, sinh năm 1984; Võ Văn H, sinh năm 1991; Võ Văn C1, sinh năm 1982; Cùng trú tại: Thôn N, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

4. Bà Phạm Thị N1, sinh năm 1945; Lê Văn C2, sinh năm 1973; Lê Thị H1, sinh năm 1978; Lê Thị C3, sinh năm 1983; Lê Thị N5, sinh năm 1991;

Cùng trú tại: Thôn N, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

5. Ông Huỳnh Văn N2, sinh năm 1967; Nguyễn Thị N3, sinh năm 1969; Huỳnh Ngọc P1, sinh năm 1992; Huỳnh Thị Ngọc H2, sinh năm 1996;

Cùng trú tại: Thôn N, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

6. Bà Lê Thanh N4, sinh năm 1987; Lê Thị Thanh N5, sinh năm 1988; Lê Thị Yến P2, sinh năm 1990; Lê Thị Yến P3, sinh năm 1991;

Cùng trú tại: Thôn L, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

7. Ông Lê Tấn Đ, sinh năm 1950; Võ Thị Q2, sinh năm 1952; Lê Thành K, sinh năm 1973; Lê Thành S, sinh năm 1975; Lê Thị Kim N6, sinh năm 1978; Lê Thị Kim L6, sinh năm 1981;

Cùng trú tại: Thôn L, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

8. Ủy ban nhân dân xã N, huyện T; Người đại diện theo pháp luật: Chủ tịch UBND xã N;

Địa chỉ: Xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

9. Ủy ban nhân dân xã N, huyện T; Người đại diện theo pháp luật: Chủ tịch UBND xã N;

Địa chỉ: Xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

10. Ủy ban nhân dân huyện T; Người đại diện theo pháp luật - Chủ tịch UBND huyện T;

Địa chỉ: Thị trấn L, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

11. Ủy ban nhân dân Thị trấn S, huyện T; Người đại diện theo pháp luật: Chủ tịch UBND Thị trấn S;

Địa chỉ: Thị trấn S, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

(Hiện nay Thôn N, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi đã chuyển thành Tổ Dân phố N, thị trấn S, huyện T , tỉnh Quảng Ngãi – theo Quyết định số 1637/QĐ-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Q).

Người kháng cáo: Bà Trương Thị L, ông Nguyễn Ngọc L1, bà Nguyễn Thị Thanh L2, ông Lê B là nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Trương Thị L, ông Nguyễn Ngọc L1, bà Nguyễn Thị Thanh L2, ông Lê B, ông Nguyễn Tấn L3, bà Phạm Thị Thu P, ông Lương Văn T, bà Lương Thị Kim T2, bà Phạm Thị N1, bà Nguyễn Thị N3, ông Lê Tấn Đ đều có mặt.

Ông Lương Văn Q, bà Lương Thị Kim T1, bà Lê Thị L5, bà Huỳnh Thị Kim V, ông Nguyễn Huỳnh Q1, ông Võ Tấn T3, bà Võ Thị N, ông Võ Văn H, ông Võ Văn C1, ông Lê Văn C2, bà Lê Thị H1, bà Lê Thị C3, ông Huỳnh Văn N2, ông Huỳnh Ngọc P1, bà Huỳnh Thị Ngọc H2, bà Lê Thanh N4, bà Lê Thị Thanh N5, bà Lê Thị Yến P2, bà Lê Thị Yến P3, ông Lê Thành K, ông Lê Thành S, bà Lê Thị Kim N6, bà Lê Thị Kim L6, Ủy ban nhân dân xã N, bà Lê Thị N5, Ủy ban nhân dân xã N là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt tại phiên tòa mà không có lý do.

Ủy ban nhân dân huyện T, Ủy ban nhân dân thị trấn S vắng mặt tại phiên tòa và có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 11-9-2024 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:

Hộ gia đình các nguyên đơn cùng có hộ khẩu thường trú tại thôn N, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi là hộ làm nông nghiệp, được nhà nước phân chia ruộng đất theo Nghị định 64/CP trên địa bàn thuộc đồng La H dưới thôn A, xã N, huyện T.

Năm 1999 - 2000, hộ các ông, bà Nguyễn Thị Thanh L2, Lê B, Lê Thị L5 và Trương Thị L được nhà nước giao đất để sản xuất nông nghiệp, thời điểm này giao đất trên thực địa, chưa cấp giấy chứng nhận QSDĐ, năm 2001 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 4 hộ có tên trên.

Trong năm 2000 các đồng nguyên đơn và bị đơn là vợ chồng ông Lê Tấn C, bà Lê Thị Mai L4 thống nhất đổi đất nông nghiệp cho nhau để thuận tiện cho việc canh tác nông nghiệp, cụ thể;

- Vợ chồng ông C, bà L4 có thửa đất diện tích 1.570m^2 thuộc đồng Cửa Mương, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi (loại đất lúa); trong diện tích 1.570m^2 thì hộ ông C có 1.000m^2, còn lại 570m^2 nhà nước chia cho hộ ông Lê Tấn Đ (anh ruột Lê Tấn C), nhưng ông Đ giao cho ông C canh tác (tổng diện tích 1.570m^2 theo bản đồ 1993 là thửa 462, tờ bản đồ số 3 N).

- Các đồng nguyên đơn có các thửa đất gồm: Hộ bà Trương Thị L thửa đất số 1028, tờ bản đồ số 11, diện tích 591 m^2. Hộ bà Lê Thị L5 thửa đất số 1027, tờ bản đồ số 11, diện tích 295m^2. Hộ bà Nguyễn Thị Thanh L2 có thửa đất số 1026, tờ bản đồ số 11, diện tích 234m^2. Hộ ông Lê B có thửa đất số 1525, tờ bản đồ số 11, diện tích 295m^2 thuộc đồng La H dưới thôn A, xã N (các thửa này liền kề nhau). Nhà nước cấp giấy chứng nhận QSDĐ các thửa đất này cho các hộ nguyên đơn theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cùng ngày 26/12/2001.

Sau khi đổi đất, về phía các nguyên đơn tự chia tách theo diện tích tương xứng được đổi, canh tác trồng lúa; phía bị đơn sử dụng 04 thửa đất 1525, 1026, 1027 và 1028 để làm sân phơi gạch, thỏa thuận khi nào bị đơn không làm gạch nữa thì hai bên trả lại đất cho nhau. Việc đổi đất trên chỉ thực hiện bằng miệng, không làm văn bản.

Năm 2019, chính quyền địa phương không cho hộ cá thể làm gạch nung thủ công, ô nhiễm môi trường, bị đơn không sản xuất gạch nên các nguyên đơn yêu cầu trả lại đất thì bị đơn không đồng ý; trong thời gian đổi đất, bị đơn tự nhận các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các hộ nguyên đơn 04 thửa đất trên, tự lập hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất, giả chữ ký bên nguyên đơn và làm thủ tục và nhập chung 04 thửa đất của nguyên đơn thành 1 thửa số thửa 21, tờ bản đồ số 28 xã N diện tích 1.605,6m^2 chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng lúa sang đất trồng cây hàng năm khác.

Trong thời gian đổi đất, bị đơn cải tạo, đổ đất nâng nền hết diện tích các thửa đất 1525, 1026, 1027 và 1028, xây tường rào bê tông cốt thép, cổng ngõ, trồng cây ăn quả, cây lâu năm, cây ngắn ngày và xây dựng 01 căn nhà cấp IV diện tích 150m^2, vách xây gạch, trát vữa xi măng, mái lợp tôn; mái hiên lợp tôn; đào giếng, khu nhà vệ sinh; 01 chuồng bò (5,15m x 5,8m), mái lợp tôn.

Ngày 24/11/2014, UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn, thửa đất số 21, tờ bản đồ số 28 xã N, diện tích 1.605,6m^2; giới cận: phía Đông giáp ruộng lúa, phía Tây giáp nhà ông C4, phía Nam giáp đường đi, phía Bắc giáp ruộng lúa. Năm 2021 UBND huyện T đã thu hồi giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho bị đơn thửa đất 21 tờ bản đồ số 28 xã N diện tích 1.605,6m^2; các đồng nguyên đơn rút yêu cầu về việc yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bị đơn.

Nay, các đồng nguyên đơn và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc bị đơn ông Lê Tấn C, bà Lê Thị Mai L4 tháo dỡ, dọn vật, công trình xây dựng gồm ngôi nhà cấp 4 và tường rào, cổng ngõ, cây cối, thu dọn toàn bộ lượng đất, đá trên diện tích các thửa đất 1525, 1026, 1027 và 1028 để trả lại hiện trạng là đất lúa cho nguyên đơn gồm;

- Trả cho hộ bà Trương Thị L thửa số 1028, tờ bản đồ số 11, diện tích 591 m^2.

- Trả cho hộ bà Lê Thị L5 (con trai là ông Nguyễn Ngọc L1 đại diện cho hộ) thửa đất số 1027, tờ bản đồ số 11, diện tích 295m^2.

- Trả cho hộ bà Nguyễn Thị Thanh L2 thửa đất số 1026, tờ bản đồ số 11, diện tích 234m^2.

- Trả cho hộ ông Lê B thửa đất số 1525, tờ bản đồ số 11, diện tích 295m^2.

Tất cả các thửa là đất lúa theo giấy chứng nhận QSDĐ cấp năm 2001 và thuộc địa giới hành chính xã N.

2. Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện T cấp cho bị đơn ngày 24/11/2014, số phát hành CC 254969, số vào sổ CH12873, thửa đất số 21, tờ bản đồ số 28, diện tích 1.605,6m^2; loại đất BHK cấp cho ông C, bà L4. UBND huyện T đã ban hành QĐ thu hồi nên các Nguyên đơn rút yêu cầu này.

3. Đối với diện tích đất lúa mà các nguyên đơn đổi cho bị đơn; các nguyên đơn đã trả lại cho ông C, bà Liên từ năm 2020, các nguyên đơn không canh tác làm lúa trên diện tích đất này.

Bị đơn ông Lê Tấn C, bà Lê Thị Mai L4; Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về phía bị đơn trình bày:

Bị đơn thống nhất vào năm 2000 có thỏa thuận đổi đất nông nghiệp với các nguyên đơn như các nguyên đơn trình bày là đúng; về vị trí địa lý và điều kiện canh tác thì đất của các nguyên đơn gần sông, hàng năm sa bồi, thủy phá không thuận lợi làm lúa. Bị đơn có thửa đất gần nhà các nguyên đơn diện tích tương ứng cùng loại đất trồng lúa nên bị đơn thống nhất đổi với nguyên đơn để nguyên đơn thuận lợi làm nông nghiệp, còn bị đơn thuận lợi khi làm gạch nung.

Các bên thỏa thuận đổi đất không xác định thời hạn (đổi lâu dài); tại thời điểm thỏa thuận đổi đất (năm 2000) cả nguyên đơn và bị đơn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đến cuối năm 2001 Nhà nước cấp giấy CNQSDĐ, bị đơn đến chính quyền xã N nhận 04 giấy đã cấp cho các nguyên đơn (tương ứng 4 thửa). Do khu đất này gần bìa sông hàng năm lũ lụt sa bồi thủy phá, năm 2003 bị đơn có làm thủ tục xin chuyển mục đích sử dụng đất sang đất trồng cây hàng năm khác, được chính quyền địa phương xã N xác nhận; theo bản đồ Vlap đo vẽ năm 2010 xác lập là đất trồng cây hàng năm khác; bị đơn sử dụng, đăng ký kê khai, ngày 24/11/2014 UBND huyện T cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bị đơn là đất BHK (đất trồng cây hàng năm khác) thửa đất số 21, tờ bản đồ số 28, diện tích 1.605,6m2.

Bị đơn sử dụng đất ổn định, đã cải tạo đổ đất nâng cao nền trên toàn bộ diện tích đất đổi với nguyên đơn và đất bị đơn đã đổi cho vợ chồng bà N5, ông N2 bị đơn xây dựng nhà cấp 4 ở từ năm 2001 đến nay, xây dựng công trình phụ, trồng cây ăn quả, cây cối khác mà các nguyên đơn không ai ngăn cản, không phản đối, không tranh chấp; Chính quyền địa phương không có ý kiến về các công trình mà bị đơn xây dựng, cải tạo.

Theo yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, bị đơn có ý kiến: Trường hợp Tòa án xét xử buộc trả lại đất thì bị đơn đồng ý nhưng xin trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho các nguyên đơn cao hơn giá của chứng thư thẩm định đã thẩm định vì bị đơn hiện nay tuổi đã cao, thường xuyên đau ốm nhập viện cấp cứu nhiều lần vì bị suy tim; trong thời gian đổi đất bị đơn đã cải tạo đất, mua đất về đổ để nâng cao toàn bộ diện tích đất đổi (hiện trạng tại thời điểm đổi là đất lúa, trũng thấp), bị đơn đã đầu tư xây nhà ở, tường rào cổng ngõ, trồng cây lâu năm trên diện tích đất đổi, đồng thời đây là chỗ ở duy nhất của gia đình bị đơn, nếu buộc phải dỡ dọn, di dời toàn bộ tài sản, nhà trên đất thì bị đơn không còn chỗ ở nào khác. Để có điều kiện được ở, sinh hoạt, bị đơn xin hoàn trả giá trị các thửa đất theo diện tích đo vẽ hiện trạng như sau;

- Diện tích đất của hộ Trương Thị L 665,5 m^2, giá trị quyền sử dụng đất theo chứng thư thẩm định giá là 170.368.000 đồng, bị đơn xin trả thêm 20.000.000 đồng. Thành tiền 190.368.000 đồng.

- Diện tích đất hộ Nguyễn Ngọc L1 (Lê Thị L5) là 325 m^2, giá trị quyền sử dụng đất theo chứng thư thẩm định giá là 79.300.000 đồng; Bị đơn xin trả thêm 10.000.000 đồng. Thành tiền 89.300.000 đồng.

- Diện tích đất hộ Nguyễn Thị Thanh L2 là 292 m^2, giá trị quyền sử dụng đất theo chứng thư thẩm định giá là 71.248.000 đồng; Bị đơn xin trả thêm 10.000.000 đồng. Thành tiền 81.248.000 đồng.

- Diện tích đất hộ Lê B là 325 m^2, giá trị quyền sử dụng đất theo chứng thư thẩm định giá là 79.300.000 đồng; Bị đơn xin trả thêm 10.000.000 đồng. Thành tiền 89.300.000 đồng.

Các tài sản khác trên đất là của bị đơn nên không trả lại giá trị cho các nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn yêu cầu độc lập ông Huỳnh Văn N2, bà Nguyễn Thị N3 trình bày:

Hộ ông N2, bà N3 có thửa đất số 137, tờ bản đồ số 28 xã N diện tích 260,9 m^2 được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2011 tại xứ đồng La H3 gần nơi ông Lê Tấn C làm lò gạch thủ công; để thuận tiện cho việc canh tác nên vợ chồng ông có thỏa thuận đổi diện tích đất này cho vợ chồng ông Lê Tấn C để lấy thửa đất làm lúa tại xứ đồng Cửa mương thôn N, xã N canh tác trồng lúa; thửa đất ông C đổi cho ông N2, bà N3 không biết được cấp giấy hay chưa; hai bên thỏa thuận đổi bằng miệng, không lập thành văn bản, thỏa thuận đổi đến khi nào ông C không làm gạch thì trả lại cho ông bà.

Nay ông N2, bà N3 đã trả lại phần đất được đổi cho ông C, bà L4 nhưng ông C, bà L4 không trả lại thửa đất 137, nên yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông C trả lại thửa đất 137, tờ bản đồ số 21 diện tích 260,9 m^2 loại đất lúa, vợ chồng ông N2 đồng ý trả lại giá trị tài sản trên đất cho ông C, bà L4 theo giá chứng thư đã thẩm định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND xã N trình bày:

Theo bản đồ địa chính thì toàn bộ diện tích đất ông C, bà L4 đổi cho các nguyên đơn; đổi cho vợ chồng ông N2, bà N7 và một phần diện tích đất 137,6 m^2 thuộc thửa đất số 136, tờ bản đồ 21 thuộc địa giới hành chính xã N.

Ông C, bà L4 lấn chiếm, sử dụng diện tích đất 137,6 m^2 thửa đất số 136, tờ bản đồ 21 là đất của Nhà nước chưa phân phối, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông C, L4 phải tháo dở dọn toàn bộ tài sản hiện có trên đất, trả lại để UBND xã quản lý theo quy định của Luật đất đai hiện hành.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND xã N trình bày:

Khu vực đất nông nghiệp gần sông C, xã N hàng năm lũ lụt sa bồi, cát lấp; trong đó có diện tích đất của các nguyên đơn, để thuận tiện cho việc canh tác, các hộ (nguyên đơn-bị đơn) thống nhất đổi diện tích đất cho nhau; theo đó các bên liên tục sử dụng diện tích đất đổi từ năm 2000 đến năm 2019. Trên cở sở thực tế đổi đất giữa nguyên đơn với bị đơn, năm 2003 ông Lê Tấn C lập hợp đồng theo mẫu quy định lúc bấy giờ (04 hợp đồng), mang đến UBND xã, các hợp đồng đã có chữ ký của các bên trong hợp đồng, UBND xã kiểm tra đất được đổi đảm bảo đủ điều kiện đổi theo Nghị định 17/NĐ-CP, ngày 29/3/1999 nên UBND ký xác nhận ngày 26/11/2003. Nay các bên đương sự tranh chấp hợp đồng này thì đề nghị Tòa án giải quyết theo luật định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện T trình bày:

Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 21, tờ bản đồ số 28, diện tích 1.605,6m^2; loại đất BHK cấp ngày 24/11/2014 cho ông Lê Tấn C, bà Lê Thị Mai L4. Tuy nhiên, qua kiểm tra rà soát, UBND huyện đã ban hành quyết định thu hồi giấy chứng nhận QSDĐ trên vào ngày 16/7/2021; lý do thu hồi "Cấp không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng mục đích sử dụng đất". Quyết định thu hồi giấy chứng nhận QSDĐ đương sự không khiếu nại; không khởi kiện và đã có hiệu lực pháp luật.

Theo bản đồ Vlap 2010 thì thửa đất 21, tờ bản đồ số 28, diện tích 1.605,6m^2; hiện tại là đất BHK (đất trồng cây hàng năm khác), không quy hoạch là đất ở, vợ chồng ông C xây dựng nhà cấp 4 và các công trình vật kiến trúc trên đất, nên buộc phải tháo dỡ theo quy trình, quy định của pháp luật hiện hành. Giấy chứng nhận đã cấp cho các nguyên đơn tại các thửa số 1028, tờ bản đồ số 11, diện tích 591 m^2; thửa đất số 1027, tờ bản đồ số 11, diện tích 295m^2; thửa đất số 1026, tờ bản đồ số 11, diện tích 234m^2; thửa đất số 1525, tờ bản đồ số 11, diện tích 295m^2 xã N hiện nay chưa thu hồi.

Đối với nội dung yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn N2, bà Nguyễn Thị N3 và UBND xã N; bị đơn và đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Bị đơn xác nhận giữa vợ chồng ông C có thỏa thuận đổi đất như vợ chồng ông N2, bà N3 trình bày là đúng; quá trình sử dụng đất bị đơn đã cải tạo đổ đất, nâng cao diện tích đất, xây tường rào bao quanh và trồng cây ăn quả. Tại phiên tòa, ông C, bà L4 đồng ý trả lại thửa đất 137, tờ bản đồ số 28 cho ông N2, bà N3; ông C, bà L4 yêu cầu ông N2, bà N3 trả lại giá trị tài sản trên đất gồm trụ bê tông tường rào, cây ăn quả theo giá chứng thư thẩm định là 7.628.000 đồng, bị đơn không yêu cầu trả lại giá trị khối lượng đất đã đổ trên phân diện tích thửa đất 137 này.

Đối với yêu cầu của UBND xã N, bị đơn đồng ý trả lại đất để UBND xã N quản lý theo quy định của pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 01/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Quảng Ngãi, quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, buộc bị đơn ông Lê Tấn C, bà Lê Thị Mai L4 phải trả lại quyền sử dụng đất cho các nguyên đơn nhưng trả bằng giá trị quyền sử dụng đất (theo diện tích đo đạt hiện trạng) cho các nguyên đơn, cụ thể;

- Trả lại giá trị quyền sử dụng thửa đất số 1028, tờ bản đồ số 11, diện tích 665,5 m^2 xã N, huyện T cho hộ bà Trương Thị L số tiền là 190.368.000 đồng.

- Trả lại giá trị quyền sử dụng thửa đất số 1027, tờ bản đồ số 11, diện tích 325m^2 xã N, huyện T cho hộ ông Nguyễn Ngọc L1 số tiền là 89.300.000 đồng.

- Trả lại giá trị quyền sử dụng thửa đất số 1026, tờ bản đồ số 11, diện tích 292m^2 xã N, huyện T cho hộ bà Nguyễn Thị Thanh L2 số tiền là 81.248.000 đồng.

- Trả lại giá trị quyền sử dụng thửa đất số 1525, tờ bản đồ số 11, diện tích 325m^2 xã N, huyện T cho hộ ông Lê B số tiền là 89.300.000 đồng.

1.1. Buộc ông Lê Tấn C và bà Lê Thị Mai L4 phải trả lại thửa đất số 137, tờ bản đố số 11, xã N, huyện T cho ông Huỳnh Văn N2, bà Nguyễn Thị N3 có giới cận; phía đông giáp thửa đất 136, tờ bản đồ số 28; phía tây giáp thửa đất số 21, tờ bản đồ số 28; phía nam giáp đường đất; phía bắc giáp mương.

1.2. Buộc ông Lê Tấn C và bà Lê Thị Mai L4 trả lại diện tích 137,6m^2 thuộc một phần thửa đất số 136, tờ bản đố số 11 xã N, huyện T cho UBND xã N quản lý có giới cận; phía đông giáp phần còn lại của thửa đất 136, tờ bản đồ số 28; phía tây giáp thửa đất số 137, tờ bản đồ số 28; phía nam giáp đường đất; phía bắc giáp mương.

2. Ông Huỳnh Văn N2, bà Nguyễn Thị N3 có nghĩa vụ trả lại giá trị tài sản trên thửa đất số 137, tờ bản đố số 28, xã N, huyện T cho ông Lê Tấn C và bà Lê Thị Mai L4 số tiền là 7.628.000 đồng.

3. Ông Lê Tấn C và bà Lê Thị Mai L4 có quyền và nghĩa vụ đăng ký kê khai cấp quyền sử dụng các thửa đất số 1028, diện tích 665,5 m^2; thửa đất số 1027, diện

tích 325m^2; thửa đất số 1026, diện tích 292m^2 và thửa đất số 1525, diện tích 325m^2, đều tại tờ bản đồ số 11, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi biến động theo bản đồ địa chính năm 2010 xã N là thửa đất số 21, tờ bản đồ 28 diện tích đo vẽ hiện trạng là 1.607,5m^2 có giới cận; phía đông giáp thửa đất 137, tờ bản đồ số 28; phía tây giáp các thửa 32, 33, 34, tờ bản đồ số 28; phía nam giáp đường đất; phía bắc giáp mương.

Diện tích đất ông C, bà L4 có quyền sử dụng sau khi thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho các hộ bà Trương Thị L; Nguyễn Ngọc L1; Nguyễn Thị Thanh L2, Lê B và quyền sử dụng thửa đất số 137 tờ bản đố số 28 của ông Huỳnh Văn N2, bà Nguyễn Thị N3; quyền quản lý diện tích 137,6m^2 đất thuộc một phần thửa đất số 136, tờ bản đố số 28, xã N của UBND xã N, huyện T có sơ đồ bản vẽ kèm theo không tách rời bản án.

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc buộc ông Lê Tấn C và bà Lê Thị Mai L4 phải tháo dỡ, dỡ dọn toàn bộ nhà ở và các công trình vật kiến trúc khác, cùng các cây cối trên các thửa đất số 1028, 1027, 1026, 1525, tờ bản đồ số 11 (bản đồ năm 1993), xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi, nay là thửa số 21, tờ bản đồ 28 (bản đồ năm 2010) xã N.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, không đồng ý với Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 01/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Quảng Ngãi các nguyên đơn kháng cáo với những nội dung sau đây:

- *Ngày 15/8/2024, bà Trương Thị L kháng cáo đề nghị:* Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 01/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Quảng Ngãi theo hướng tuyên buộc vợ chồng ông Lê Tấn C, bà Lê Thị Mai L4 phải tháo dỡ nhà và toàn bộ vật kiến trúc trên đất, di dời số đất hỗn hợp nâng nền để trả lại quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1028, tờ bản đồ số 11, diện tích 663,5m^2 đất cho hộ gia đình bà Trương Thị L quản lý, sử dụng.

- *Ngày 15/8/2024, ông Lê B, kháng cáo đề nghị:* Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 01/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Quảng Ngãi theo hướng tuyên buộc vợ chồng ông Lê Tấn C, bà Lê Thị Mai L4 phải tháo dỡ nhà và toàn bộ vật kiến trúc trên đất, di dời số đất hỗn hợp nâng nền để trả lại quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1025, tờ bản đồ số 11, diện tích 325 m^2 đất cho hộ gia đình ông Lê B quản lý, sử dụng.

- *Ngày 15/8/2024, ông Nguyễn Ngọc L1, kháng cáo đề nghị:* Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 01/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Quảng Ngãi theo hướng tuyên buộc vợ chồng ông Lê Tấn C, bà Lê Thị Mai L4 phải tháo dỡ nhà và toàn bộ vật kiến trúc trên đất, di dời số đất hỗn hợp nâng nền để trả lại quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1027, tờ bản đồ số 11, diện tích 325m^2 đất cho hộ gia đình ông Nguyễn Ngọc L1 quản lý, sử dụng.

- Ngày 15/8/2024, bà Nguyễn Thị Thanh L2, kháng cáo đề nghị: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 01/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Quảng Ngãi theo hướng tuyên buộc vợ chồng ông Lê Tấn C, bà Lê Thị Mai L4 phải tháo dỡ nhà và toàn bộ vật kiến trúc trên đất, di dời số đất hỗn hợp nâng nền để trả lại quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1026, tờ bản đồ số 11, diện tích 292 m^2 đất cho hộ gia đình bà Nguyễn Thị Thanh L2 quản lý, sử dụng.

Tại phiên tòa Luật sư Nguyễn Tấn L3 là Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các nguyên đơn bà Trương Thị L, ông Nguyễn Ngọc L1, bà Nguyễn Thị Thanh L2, ông Lê B trình bày:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của các nguyên đơn bà Trương Thị L, ông Nguyễn Ngọc L1, bà Nguyễn Thị Thanh L2, ông Lê B, buộc bị đơn ông Lê Tấn C và bà Lê Thị Mai L4 phải tháo dỡ nhà và toàn bộ vật kiến trúc trên đất, di dời số đất hỗn hợp nâng nền để trả lại quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất số 1028, tờ bản đồ số 11, diện tích 663,5 m^2 đất cho hộ gia đình bà Trương Thị L; thửa đất số 1525, tờ bản đồ số 11, diện tích 325 m^2 đất cho hộ gia đình ông Lê B; thửa đất số 1027, tờ bản đồ số 11, diện tích 325 m^2 đất cho hộ gia đình ông Nguyễn Ngọc L1; thửa đất số 1026, tờ bản đồ số 11, diện tích 292 m^2 đất cho hộ gia đình bà Nguyễn Thị Thanh L2 quản lý, sử dụng.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự kể từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về hình thức: Đơn kháng cáo của bà Trương Thị L, ông Lê B, ông Nguyễn Ngọc L1 và bà Nguyễn Thị Thanh L2 làm trong hạn luật định là hợp lệ theo quy định tại các Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Sau khi phân tích các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và diễn biến công khai tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự, tuyên hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 01/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Quảng Ngãi có liên quan đến các thửa đất số 1028, tờ bản đồ số 11, diện tích 665,5 m^2 xã N, huyện T; thửa đất số 1027, tờ bản đồ số 11, diện tích 325m^2 xã N, huyện T; thửa đất số 1026, tờ bản đồ số 11, diện tích 292m^2 xã N, huyện T; thửa đất số 1525, tờ bản đồ số 11, diện tích 325m^2 xã N, huyện T và diện tích 137,6m^2 thuộc một phần thửa đất số 136, tờ bản đố số 11 xã N, huyện T có giới cận; phía đông giáp phần còn lại của thửa đất 136, tờ bản đồ số 28; phía tây giáp thửa đất số 137, tờ bản đồ số 28; phía nam giáp đường đất; phía bắc giáp mương.

Đối với các phần khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 01/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Quảng Ngãi có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Ngày 01/8/2024, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên án; ngày 15/8/2024, bà Trương Thị L, ông Nguyễn Ngọc L1, bà Nguyễn Thị Thanh L2, ông Lê B có đơn kháng cáo đối bản án Dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 01/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Quảng Ngãi. Về thời hạn kháng cáo, hình thức và nội dung đơn kháng cáo đúng quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Vì vậy, đơn kháng cáo của bà L, ông L1, bà L2, ông B là hợp lệ.

[1.2] Tại phiên tòa, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm:

Ông Lương Văn Q, bà Lương Thị Kim T1, bà Lê Thị L5, bà Huỳnh Thị Kim V, ông Nguyễn Huỳnh Q1, ông Võ Tấn T3, bà Võ Thị N, ông Võ Văn H, ông Võ Văn C1, ông Lê Văn C2, bà Lê Thị H1, bà Lê Thị C3, ông Huỳnh Văn N2, ông Huỳnh Ngọc P1, bà Huỳnh Thị Ngọc H2, bà Lê Thanh N4, bà Lê Thị Thanh N5, bà Lê Thị Yến P2, bà Lê Thị Yến P3, ông Lê Thành K, ông Lê Thành S, bà Lê Thị Kim N6, bà Lê Thị Kim L6, Ủy ban nhân dân xã N, bà Lê Thị N5, Ủy ban nhân dân xã N là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không rõ lý do.

Ủy ban nhân dân huyện T, Ủy ban nhân dân thị trấn S vắng mặt tại phiên tòa và có đơn xin xét xử vắng mặt.

Căn cứ Khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người nêu trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Tại các đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm, các nguyên đơn yêu cầu bị đơn là ông Lê Tấn C và bà Lê Thị Mai L4 tháo dỡ toàn bộ công trình trên thửa đất số 21, tờ bản đồ số 28 xã N để trả lại đất cho các nguyên đơn, cụ thể:

Trả cho hộ ông Nguyễn Ngọc L1 diện tích 295m^2, giới cận: Đông giáp thửa đất 1026 của bà L2, Tây giáp thửa 1028 của bà L, Nam giáp đường đi, Bắc giáp ruộng;

Trả cho hộ ông Lê B diện tích 295m^2, giới cận; Tây giáp thửa đất 1026 của bà L2, Nam giáp đường đi, Đ và B1 giáp ruộng lúa;

Trả cho hộ bà Nguyễn Thị Thanh L2 diện tích 234m^2, giới cận; Tây giáp thửa đất số 1027 của ông L1, Đông giáp thửa đất 1525 của bà L, Nam giáp đường đi, Bắc giáp ruộng lúa;

Trả cho hộ bà Trương Thị L diện tích 591m^2, giới cận: Đông giáp thửa đất số 1027 của ông L1, T4 giáp nhà ông C4, Nam giáp đường đi, bắc giáp ruộng lúa.

Tại Thông báo thụ lý vụ án số 02/TB-TLVA ngày 15/10/2021 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Quảng Ngãi đã xác định quan hệ tranh chấp là: "*Tranh chấp yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất, đòi lại đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt*" (bút lục 276-277). Theo biên bản làm việc vào tháng 7 năm 2022 (không ghi ngày), Tòa án nhân dân huyện T đã làm việc với các nguyên đơn trong vụ án về việc xác định lại yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Theo nội dung biên bản làm việc này (bút lục 270-271) các nguyên đơn đều khởi kiện yêu cầu bị đơn phải tháo dỡ, thu dọn công trình xây dựng, cây cối trên đất và trả lại các thửa đất số 1525, 1026, 1027, 1028 tờ bản đồ số 11, xã N và đồng thời yêu cầu hủy các Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất số 01/CĐ, 02/CĐ, 03/CĐ, 04/CĐ đều ký vào ngày 15/11/2002 giữa các nguyên đơn và ông C, bà L4.

Căn cứ theo nội dung yêu cầu thay đổi nội dung khởi kiện của bà L2, ông B, ông L1, bà L nên Tòa án cấp sơ thẩm đã ban hành Thông báo số 385/TB-TA ngày 01/7/2022 về việc thay đổi yêu cầu khởi kiện và xác định lại tư cách tham gia tố tụng, xác định lại quan hệ pháp luật là: "*Tranh chấp yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất, đòi lại đất và yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất*".

Quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự thừa nhận vào năm 1999 và năm 2000 các nguyên đơn có đổi đất với bị đơn để thuận lợi cho việc canh tác trồng lúa, vì đất của các nguyên đơn gần sông nên hằng năm bị lũ lụt sa bồi, thủy phá cải tạo lại mới canh tác được, trong khi bị đơn cần đất để làm sân phơi gạch. Các nguyên đơn xác định đổi đất đến khi nào bị đơn không còn làm gạch nung nữa thị bị đơn trả lại đất cho các nguyên đơn; còn phía bị đơn xác định việc đổi đất trên không xác định thời hạn. Bị đơn cung cấp cho Tòa án cấp sơ thẩm 04 hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất số 01/CĐ, 02/CĐ, 03/CĐ và 04/CĐ cùng ngày 15/11/2002 giữa bị đơn và các nguyên đơn, các hợp đồng này có xác nhận của UBND xã N.

Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết của bà Nguyễn Thị Thanh L2, bà Lê Thị L5 và ông Lê B tại các hợp đồng này, kết quả như sau:

Chữ ký "Lựu" bên trên dòng chữ "Nguyễn Thị Thanh L2" tại hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất số 02/CĐ ngày 15/11/2002 là đúng chữ ký của bà L2;

Chữ ký "Bu" bên trên dòng chữ "Lê Bu" tại hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất số 04/CĐ ngày 15/11/2002 là đúng chữ ký của ông Lê B;

Chữ ký "Luyến" bên trên dòng chữ "Lê Thị L5" tại hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất số 03/CĐ ngày 15/11/2002 không đủ yếu tố giám định. Đối với hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa ông Lê Tấn C với bà Trương Thị L không trưng cầu giám định vì ông C xác nhận tự ký tên Trương Thị L trong hợp đồng.

Lẽ ra sau khi có kết quả giám định, Tòa án cấp sơ thẩm cần làm việc với từng thành viên của hộ gia đình ông Lê B và bà Nguyễn Thị Thanh L2 để xác định ý chí của họ đối với các hợp đồng này, từ đó mới có căn cứ xác định việc đổi đất giữa ông C với ông B, bà L2 có thời hạn hay không có thời hạn.

Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, đánh giá 04 hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất này và không quyết định 04 hợp đồng này có hiệu lực hay vô hiệu, trong khi các nguyên đơn đang khởi kiện tranh chấp 04 hợp đồng này là chưa giải quyết đầy đủ các yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

[2.2] Tòa án cấp sơ thẩm làm việc với UBND xã N và UBND xã N, huyện T và đã xác định diện tích 137,6m^2 thuộc một phần thửa đất số 136, tờ bản đồ số 11 hiện ông C, bà L4 đang lấn chiếm thuộc địa giới hành chính của xã N. Ngày 03/8/2023, UBND xã N có công văn số 222/CV-UBND (bút lục 484) gửi Tòa án nhân dân huyện T đề nghị Tòa án giải quyết buộc vợ chông ông Lê Tấn C, bà Lê Thị Mai L4 tháo dỡ và thu dọn toàn bộ tài sản hiện có trên đất, trả lại hiện trạng ban đầu theo bản đồ địa chính là đất trồng lúa để UBND xã quản lý theo quy định của Luật Đất đai hiện hành. Trong văn bản này, UBND xã N không xác định được diện tích, giới cận cụ thể để yêu cầu ông C, bà L4 trả lại đất. Lẽ ra khi nhận văn bản này, Tòa án cấp sơ thẩm yêu cầu UBND xã N làm đơn khởi kiện yêu cầu độc lập và tiến hành thụ lý theo quy định của pháp luật, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không thụ lý yêu cầu độc lập mà tiến hành giải quyết, buộc ông Lê Tấn C và bà Lê Thị Mai L4 trả lại diện tích 137,6m^2 thuộc một phần thửa đất số 136, tờ bản đồ số 11 xã N cho UBND xã N quản lý là vi phạm tố tụng. Tuy nhiên, sau khi xét xử sơ thẩm bị đơn ông C và bà L4, Ủy ban nhân dân xã N không kháng cáo nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không xem xét giải quyết trong vụ án này.

[2.3] Tại Công văn số 222/CV-UBND ngày 02/8/2023 của Ủy ban nhân dân xã N đã xác định "*Theo hiện trạng thì vợ chồng ông Lê Tấn C, bà Lê Thị Mai L4 lấn chiếm, sử dụng và tự ý cải tạo thay đổi hiện trạng để canh tác mà không xin phép cơ quan có thẩm quyền…Đề nghị Tòa án nhân dân huyện T giải quyết buộc vợ chồng ông Lê Tấn C, bà Lê Thị Mai L4 tháo dỡ và thu dọn toàn bộ tài sản hiện có trên đất, trả lại hiện trạng ban đầu theo bản đồ địa chính là đất trồng lúa để UBND xã quản lý theo quy định của Luật đất đai hiện hành".*

Tại Công văn số 2061/UBND ngày 12/7/2023 của UBND huyện T xác định: Thửa đất số 21, tờ bản đồ số 18, diện tích 1.605,6m^2 tại xã N, theo bản đồ VLAP đo vẽ năm 2010 thuộc loại đất trồng cây hàng năm khác. Việc ông Lê Tấn C, bà Lê Thị Mai L4 đổ đất nâng nền, xây dựng nhà ở và các công trình khác trên đất khi chưa được cấp có thẩm quyền cho phép là không đúng quy định của pháp luật.

Như vậy, việc quản lý, sử dụng đất của ông C, bà L4 không đúng quy định của pháp luật, nhưng khi giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm lại nhận định việc sử dụng các thửa đất trên của ông C, bà L4 là phù hợp với quy hoạch; đồng thời tuyên buộc ông C, bà L4 phải trả lại các thửa đất số 1525, 1026, 1027, 1028 (trả bằng giá trị) cho các nguyên đơn; Quyết định tại bản án sơ thẩm về việc ông C bà L4 được quyền, nghĩa vụ đăng ký kê khai cấp quyền sử dụng đất đối với các thửa

đất 1525, 1026, 1027, 1028 nhưng không xem xét đến 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các thửa đất số 1525, 1026, 1027, 1028 đã được cấp cho các hộ bà Trương Thị L, bà Lê Thị L5, bà Nguyễn Thị Thanh L2, ông Lê B vẫn còn giá trị pháp lý là áp dụng không đúng quy định của pháp luật, xâm phạm đến quyền lợi ích hợp pháp của các đương sự trong vụ án.

[2.4] Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ và chứng minh chưa được thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được; có vi phạm nghiêm trọng khác về thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự đối với các thửa đất số 1028, tờ bản đồ số 11, diện tích 665,5 m^2 xã N, huyện T; thửa đất số 1027, tờ bản đồ số 11, diện tích 325m^2 xã N, huyện T; thửa đất số 1026, tờ bản đồ số 11, diện tích 292m^2 xã N, huyện T; thửa đất số 1525, tờ bản đồ số 11, diện tích 325m^2 xã N, huyện T, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy một phần bản án sơ thẩm theo hướng nhận định trên, chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện T giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[2.5] Trong vụ án này Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên buộc ông Lê Tấn C và bà Lê Thị Mai L4 phải trả lại thửa đất số 137, tờ bản đồ số 11, xã N, huyện T cho ông Huỳnh Văn N2 và bà Nguyễn Thị N3 có giới cận: Phía Đông giáp thửa 136, tờ bản đồ số 28; phía Tây giáp thửa đất số 21, tờ bản đồ số 28, phía Nam giáp đường đất, phía Bắc giáp mương nước.

Sau khi xét xử sơ thẩm ông Lê Tấn C, bà Lê Thị Mai L4, ông Huỳnh Văn N2 và bà Nguyễn Thị N3 không kháng cáo. Do đó, phần quyết định này trong Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 01/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện T có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[2.6] Do hủy một phần bản án sơ thẩm, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét kháng cáo của nguyên đơn là bà Trương Thị L, bà Lê Thị L5, bà Nguyễn Thị Thanh L2, ông Lê Bu . Các yêu cầu này sẽ được xem xét, giải quyết khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên các nguyên đơn không phải chịu án phí phúc thẩm.

Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Thanh L2 số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu số 0004000 ngày 20/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Ngọc L1 số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu số 0003999 ngày 20/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

Hoàn trả lại cho bà Trương Thị L số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu số 0003998 ngày 20/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

Ông Lê B là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí phúc thẩm.

[4] Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử.

[5] Ý kiến của Luật sư Nguyễn Tấn L3 không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Hủy một phần bản án Dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 01/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Quảng Ngãi về việc:

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, buộc bị đơn ông Lê Tấn C, bà Lê Thị Mai L4 phải trả lại quyền sử dụng đất cho các nguyên đơn nhưng trả bằng giá trị quyền sử dụng đất (theo diện tích đo đạt hiện trạng) cho các nguyên đơn, cụ thể;

- Trả lại giá trị quyền sử dụng thửa đất số 1028, tờ bản đồ số 11, diện tích 665,5 m^2 xã N, huyện T cho hộ bà Trương Thị L số tiền là 190.368.000 đồng.

- Trả lại giá trị quyền sử dụng thửa đất số 1027, tờ bản đồ số 11, diện tích 325m^2 xã N, huyện T cho hộ ông Nguyễn Ngọc L1 số tiền là 89.300.000 đồng.

- Trả lại giá trị quyền sử dụng thửa đất số 1026, tờ bản đồ số 11, diện tích 292m^2 xã N, huyện T cho hộ bà Nguyễn Thị Thanh L2 số tiền là 81.248.000 đồng.

- Trả lại giá trị quyền sử dụng thửa đất số 1525, tờ bản đồ số 11, diện tích 325m^2 xã N, huyện T cho hộ ông Lê B số tiền là 89.300.000 đồng.

1.2. Ông Lê Tấn C và bà Lê Thị Mai L4 có quyền và nghĩa vụ đăng ký kê khai cấp quyền sử dụng các thửa đất số 1028, diện tích 665,5 m^2; thửa đất số 1027, diện tích 325m^2; thửa đất số 1026, diện tích 292 m^2 và thửa đất số 1525, diện tích 325m^2, đều tại tờ bản đồ số 11, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi biến động theo bản đồ địa chính năm 2010 xã N là thửa đất số 21, tờ bản đồ 28 diện tích đo vẽ hiện trạng là 1.607,5m^2 có giới cận; phía đông giáp thửa đất 137, tờ bản đồ số 28; phía tây giáp các thửa 32, 33, 34, tờ bản đồ số 28; phía nam giáp đường đất; phía bắc giáp mương.

Diện tích đất ông C, bà L4 có quyền sử dụng sau khi thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho các hộ bà Trương Thị L; Nguyễn Ngọc L1; Nguyễn Thị Thanh L2, Lê B và quyền sử dụng thửa đất số 137 tờ bản đố số 28 của ông Huỳnh Văn N2, bà Nguyễn Thị N3; quyền quản lý diện tích 137,6m^2 đất thuộc một phần thửa đất số 136, tờ bản đố số 28, xã N của UBND xã N, huyện T có sơ đồ bản vẽ kèm theo không tách rời bản án.

1.3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc buộc ông Lê Tấn C và bà Lê Thị Mai L4 phải tháo dỡ, dỡ dọn toàn bộ nhà ở và các công trình vật kiến trúc khác, cùng các cây cối trên các thửa đất số 1028,

1027, 1026, 1525, tờ bản đồ số 11 (bản đồ năm 1993), xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi, nay là thửa số 21, tờ bản đồ 28 (bản đồ năm 2010) xã N.

2. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Quảng Ngãi giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:

Đối với án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác sẽ được xem xét khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trương Thị L, ông Nguyễn Ngọc L1, bà Nguyễn Thị Thanh L2, ông Lê B không phải chịu án phí phúc thẩm.

Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Thanh L2 số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu số 0004000 ngày 20/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Ngọc L1 số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu số 0003999 ngày 20/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

Hoàn trả lại cho bà Trương Thị L số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu số 0003998 ngày 20/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

Ông Lê B là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí phúc thẩm.

5. Các phần khác của bản án Dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 01/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Quảng Ngãi không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- TAND huyện T (gửi kèm theo hồ sơ vụ án);
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Đức Dũng