

Bản án số: 640/2019/DS-PT

Ngày: 12 - 12 - 2019

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất,
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 Hoàng Minh Thịnh

Các Thẩm phán:

Ông Trần Xuân Minh

Bà Trần Thị Thu Thủy

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đức Anh - 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 Cao Thị Hạnh - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 12 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 440/2019/TLPT-DS ngày 13/8/2019 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2019/DS-ST ngày 10/6/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 981/2019/QĐ-PT ngày 21 tháng 11 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1955;

Địa chỉ: Ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1975, có mặt.

Địa chỉ: Ấp K, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

- Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1969. Có mặt

2. Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1968. Vắng mặt

Cùng địa chỉ: Ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Long An.
Ông K ủy quyền cho bà T.

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

1. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn T – Chủ tịch UBND huyện T

Vắng mặt

2. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1987;

3. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1989;

4. Bà Nguyễn Thị Thùy Tr, sinh năm 1997;

Cùng địa chỉ: Ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của Ông Văn T, ông Luân, Bà Tr: Bà Nguyễn Thị T. Có mặt.

- *Người kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị T

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:

Ngày 26/9/1997, bà H được Ủy ban nhân dân huyện Tân Thạnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 6.142m², trong đó 1.242m² thuộc thửa 415 và diện tích 4.900m² thuộc thửa 459, tờ bản đồ số 03 đất tọa lạc tại xã Năm Ngàn, xã Tân Ninh, huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An. Trong quá trình sử dụng đất thì bà H có cho cháu là Nguyễn Thị T cùng chồng là ông Nguyễn Văn K ở nhờ trên phần đất thuộc thửa 415 từ năm 1995 đến nay. Khi đó có ông chứng kiến sự việc này và bà T, ông K hứa khi nào T cưới vợ thì sẽ dỡ nhà trả lại đất. Thời gian đầu bà T, ông K cất nhà cột cây, vách lá để ở nhưng đến năm 2017 thì bà T, ông K mua vật liệu để xây nhà kiên cố, khi đó bà H có đứng ra ngăn cản. Trong suốt thời gian ở nhờ trên đất thì bà H cũng yêu cầu bà T, ông K tháo dỡ nhà trả lại phần đất này nhưng bà T, ông K vẫn cố tình không trả lại đất.

Nay bà H khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn K, Ông Nguyễn Văn T, Ông Nguyễn Văn L và Bà Nguyễn Thị Thùy Tr có nghĩa vụ trả lại quyền sử dụng đất diện tích đo đạc thực tế 319m² thuộc một phần thửa 415, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Tân Thạnh cấp cho bà Nguyễn Thị H ngày 25/9/1997 và một phần thửa 454, diện tích đo đạc thực tế 33m² chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cùng tờ bản đồ số

03, đất tọa lạc tại ấp Năm Ngàn, xã Tây Ninh, huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An cho bà Nguyễn Thị H.

Đồng thời, bà H đồng ý hỗ trợ toàn bộ chi phí gia đình bà T đã xây dựng, san nền và cây trồng, vật kiến trúc trên đất gồm: Nhà ở (nhà tạm) trị giá 7.255.000đồng; phần đà và cột đã xây dựng trị giá 41.204.320đồng; nhà tắm trị giá 170.000đồng; chuồng heo 2 trị giá 3.103.800đồng; cây trồng trên đất tổng trị giá 4.580.000đồng và chi phí san nền $60.000\text{đồng} \times 450\text{m}^3$ trị giá 27.000.000đồng. Bà H được toàn quyền sử dụng tài sản trên đất này.

Trước đây bà H xác định tranh chấp đòi quyền sử dụng đất cho bà T ở nhờ. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, bà T cho rằng quyền sử dụng đất tranh chấp là do bà ngoại bà T cho vợ chồng bà nên bà H không đồng ý. Bà H xác định quyền sử dụng đất trên là của bà H nên thay đổi yêu cầu khởi kiện xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp quyền sử dụng đất với vợ chồng bà T. Còn việc cho ở nhờ thì do là họ hàng nên chỉ nói miệng, không có chứng cứ chứng minh.

Bị đơn bà T trình bày:

Năm 1992, bà ngoại ông bà là bà Lê Thị Một có cho vợ chồng ông bà diện tích đất 300m^2 , tọa lạc tại ấp Năm Ngàn, xã Tây Ninh, huyện Tân Thạnh. Bà ngoại ông bà có kêu ông bà về sinh sống trên phần đất nêu trên. Năm 1992, ông bà làm nhà bằng cột cây, lợp lá. Năm 1996, ông bà sửa lại nhà bằng cột cây, vách lá. Đến năm 2000, ông bà tiếp tục sửa nhà lần nữa. Diện tích nhà từ trước đến nay khoảng 80m^2 trên phần đất đã được cho. Năm 2017, khi ông bà chuẩn bị xây dựng nhà kiên cố (nhà cấp 4) thì bị bà H tranh chấp, hiện trạng nhà hiện nay chỉ có cột ông bà vừa đổ xong. Hiện nay ông bà đã tạm ngưng việc xây dựng nhà. Do đó, ông bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Nay ông bà khởi kiện yêu cầu:

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1229/QSĐĐ/1005-LA diện tích đo đạc thực tế 319m^2 (diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 841m^2) thuộc một phần thửa 415 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Thạnh cấp cho bà Nguyễn Thị H ngày 25/9/1997.

- Bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn K yêu cầu được tiếp tục quản lý, sử dụng và đăng ký kê khai quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích đo đạc thực tế 319m^2 thuộc một phần thửa 415, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Tân Thạnh cấp cho bà Nguyễn Thị H ngày 25/9/1997 và một phần thửa 454, diện tích đo đạc thực tế 33m^2 chưa có giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất, cùng tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại ấp Năm Ngàn, xã Tây Ninh, huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An.

(Theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 30-2018 do Công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ và đo đạc Thanh Tín đo vẽ ngày 12/6/2018 và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Tân Thạnh duyệt ngày 14/6/2018).

Hiện bà không còn căn nhà nào khác để sinh sống, chỉ có một phần đất bà mua tại khu dân cư nhưng đây là đất bà mua cho con trai bà xây nhà ra ở riêng. Do đó, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết để bà có nơi sinh sống ổn định. Trong trường hợp Tòa án xác định quyền sử dụng đất là của bà H thì bà đồng ý nhận hỗ trợ toàn bộ chi phí đã xây dựng, chi phí san nền và cây trồng, vật kiến trúc trên đất gồm: Nhà ở (nhà tạm) trị giá 7.255.000đồng; phần đà và cột đã xây dựng trị giá 41.204.320đồng; nhà tắm trị giá 170.000đồng; chuồng heo 2 trị giá 3.103.800đồng; cây trồng trên đất tổng trị giá 4.580.000đồng và chi phí san nền 60.000đồng x 450m³ trị giá 27.000.000đồng. Bà H được toàn quyền sở hữu tài sản trên đất này.

Bà thống nhất giữ nguyên hiện trạng quyền sử dụng đất tranh chấp và tài sản trên đất. Mọi thay đổi phát sinh sau khi Tòa án tiến hành đo đạc, thẩm định và định giá tại Tòa án huyện Tân Thạnh thì bà hoàn toàn tự chịu trách nhiệm, không khiếu nại về sau.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2019/DS-ST ngày 10/6/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã quyết định:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn K, Ông Nguyễn Văn T, Ông Nguyễn Văn L và Bà Nguyễn Thị Thùy Tr.

Buộc bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn K, Ông Nguyễn Văn T, Ông Nguyễn Văn L và Bà Nguyễn Thị Thùy Tr có nghĩa vụ trả lại quyền sử dụng đất diện tích đo đạc thực tế 319 m² thuộc một phần thửa 415, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Tân Thạnh cấp cho bà Nguyễn Thị H ngày 25/9/1997 và một phần thửa 454, diện tích đo đạc thực tế 33 m² chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cùng tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại ấp Năm Ngàn, xã Tây Ninh, huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An cho bà Nguyễn Thị H.

Bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn K, Ông Nguyễn Văn T, Ông Nguyễn Văn L và Bà Nguyễn Thị Thùy Tr chi phí

đã xây dựng, san nền và cây trồng, vật kiến trúc trên đất gồm: Nhà ở (nhà tạm) trị giá 7.255.000đồng; phần đà và cột đã xây dựng trị giá 41.204.320đồng; nhà tắm trị giá 170.000đồng; chuồng heo 2 trị giá 3.103.800đồng; cây trồng trên đất tổng trị giá 4.580.000đồng và chi phí san nền 60.000đồng x 450m³ trị giá 27.000.000đồng. Tổng cộng số tiền phải trả cho bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn K, Ông Nguyễn Văn T, Ông Nguyễn Văn L và Bà Nguyễn Thị Thùy Tr là 83.313.120 đồng. Bà Nguyễn Thị H được toàn quyền sở hữu các tài sản trên đất này.

Bà H có trách nhiệm liên hệ cơ quan quản lý nhà nước về đất đai để được cấp, điều chỉnh diện tích đất của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng diện tích thực tế theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bị đơn bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn K về việc yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1229/QSDĐ/1005-LA diện tích đo đạc thực tế 319 m² (diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 841 m²) thuộc một phần thửa 415 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Thạnh cấp cho bà Nguyễn Thị H ngày 25/9/1997.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bị đơn bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn K yêu cầu được tiếp tục quản lý, sử dụng và đăng ký kê khai quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích đo đạc thực tế 319 m² thuộc một phần thửa 415, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Tân Thạnh cấp cho bà Nguyễn Thị H ngày 25/9/1997 và một phần thửa 454, diện tích đo đạc thực tế 33 m² chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cùng tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại ấp Năm Ngàn, xã Tây Ninh, huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An.

(Tất cả theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 30-2018 do Công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ và đo đạc Thanh Tín đo vẽ ngày 12/6/2018 và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Tân Thạnh duyệt ngày 14/6/2018).

Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn không kháng cáo, ngày 17/6/2019 bị đơn ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị T có đơn kháng cáo với nội dung: Diện tích đất tranh chấp mà hiện nay ông bà đang sử dụng 319m² thuộc một phần thửa 415 và 33m² thuộc một phần thửa 454 có nguồn gốc là của bà ngoại cho ông bà từ năm 1992. Ông bà đã sử dụng ổn định và dựng nhà ở từ năm 1992 đến nay. Ủy ban nhân dân huyện Tân Thạnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H là không đúng pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử buộc bà trả đất

cho bà H là không đúng. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà T ông K, hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H đối với diện tích 319m² thuộc một phần thửa 415 và 33m² thuộc một phần thửa 454. Công nhận cho tôi được tiếp tục sử dụng, đăng ký những diện tích đất này.

Ngày 24/6/2019, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An có Quyết định kháng nghị số 78/QĐKNPT-VKS-DS đối với bản án số 23/2019/DS-ST ngày 10/6/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An với nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xác định phần đất tranh chấp thuộc quyền sở hữu của bà H là có căn cứ nhưng buộc bà T phải đi nơi khác, trả đất cho bà H là không phù hợp vì thực tế bà T đã cất nhà sinh sống trên phần đất tranh chấp từ trước khi bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Gia đình bà T có mua 01 nền trên tuyến dân cư vượt lũ nhưng chưa thanh toán xong tiền, gia đình thuộc hộ cận nghèo. Do đó, buộc gia đình bà T giao trả đất và các tài sản trên đất để nhận số tiền 83.313.120 đồng thì gia đình bà T khó khăn trong việc tạo lập nơi ở mới. Nhu cầu sử dụng đất của bà T là thật sự cần thiết, hiện nay gia đình bà T đã xây đà và cột nhà kiên cố trên đất tranh chấp, không có nơi ở nào khác nên việc giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất trên cho bà T và bà T thanh toán lại giá trị quyền sử dụng đất cho bà H là hợp tình, hợp lý. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo như phân tích trên.

-Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo như nêu trên. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh vẫn giữ nguyên Quyết định kháng nghị số 78/QĐKNPT-VKS-DS ngày 24/6/2019 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An.

Về hiện trạng đất tranh chấp thì nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất đúng như mảnh trích đo bản đồ địa chính số 30-2018 do Công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ và đo đạc Thanh Tín đo vẽ ngày 12/6/2018 và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Tân Thạnh duyệt ngày 14/6/2018. Các đương sự cũng thống nhất với biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án huyện Tân Thạnh, thống nhất đồng ý với kết quả định giá ngày 04/5/2018 của Hội đồng định giá tài sản do Tòa án huyện Tân Thạnh thành lập theo quyết định số 10/QĐ-ĐG ngày 13/4/2018, không yêu cầu định giá lại.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của

Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xác định phần đất tranh chấp của bà Nguyễn Thị H là có căn cứ, tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà T trả đất đi nơi khác sinh sống là không hợp lý vì bà T đã sử dụng ổn định phần đất tranh chấp từ năm 1995 đến nay. Hiện nay bà T không có nơi ở nào khác, vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An, chấp nhận kháng cáo của bà T, sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận quyền sử dụng đất cho bà T, ông K và bà T ông K hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất cho bà H.

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:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị T đúng về hình thức, nội dung và được nộp trong hạn luật định. Quyết định kháng nghị số 78/QĐKNPT-VKS-DS ngày 24/6/2019 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An cũng được ban hành trong thời hạn luật định, nên kháng cáo và kháng nghị được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét xử vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

Xét kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An:

[2] Các đương sự thống nhất diện tích đất tranh chấp gồm 319m² thuộc một phần thửa 415 (diện tích 1.242m²) đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ 1229/QSDĐ/1005-LA ngày 26/9/1997 và 33m² thuộc một phần thửa 454 (diện tích 406m²) đất chưa được cấp GCNQSDĐ.

[3] Về nguồn gốc đất: Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất diện tích đất tranh chấp kể trên là của cụ Lê Thị Một để lại (cụ Một là mẹ của bà H, là bà ngoại của bà T) chồng của cụ Một chết khoảng năm 1973-1974, còn cụ Một chết năm 1998. Nguyên đơn bà H xác định trước khi cụ Một chết đã tặng cho bà toàn bộ diện tích đất gồm các thửa 415, 454 và 459 nên năm 1997 bà đã kê khai đăng ký xin cấp GCNQSDĐ và đã được cấp giấy đối với thửa 415 và 459, đến năm 1995 thì bà cho cháu ruột, vợ chồng cháu ruột là Nguyễn Thị T ở nhờ khoảng 300m², bà chỉ cho vợ chồng Thủy cất nhà tạm trên đất. Việc cho ở nhờ chỉ nói miệng không lập giấy tờ và giao hẹn khi nào con bà H là anh Thảo lấy vợ thì vợ chồng Thủy phải trả lại đất. Xét lời trình bày này của bà H là có căn cứ bởi lẽ: theo lời khai của người làm chứng là bà Nguyễn Thị Út (con gái cụ Một, em

ruột của bà H) xác định bà H là người sống cùng với cụ Một cho đến khi cụ Một mất, đồng thời căn cứ vào đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H (BL 294) đối với các thửa đất 415, 454 và 459 thì thể hiện nguồn gốc là cha mẹ cho năm 1975. Phía bị đơn bà T cho rằng năm 1992 vợ chồng ông bà được cụ Một cho diện tích đất 300 m², vợ chồng ông bà sử dụng ổn định từ đó đến nay. Xét lời khai này của bà T là không có cơ sở để chấp nhận bởi lẽ: Bà T không cung cấp được chứng cứ chứng minh là được cụ Một tặng cho diện đất trên, những người làm chứng là bà Nguyễn Thị Út, ông Bùi Văn Ba đều xác định không nghe nói cụ Một tặng cho đất bà T, chỉ biết cụ Một cho vợ chồng Thủy cất nhà ở cạnh nhà cụ Một. Đồng thời, căn cứ vào biên bản hòa giải ngày 08/11/2017 tại Ủy ban nhân dân xã Tân Ninh thì bà T lại đồng ý mua lại quyền sử dụng đất của bà H với giá một chỉ vàng 24kara một mét ngang, đo bao nhiêu mét thì tính bấy nhiêu, biên bản hòa giải ngày 29/11/2017 tại UBND xã Tân Ninh thì bà T vẫn khẳng định “phần đất tranh chấp là của bà ngoại tôi, bà ngoại tôi kêu tôi về ở từ năm 1992 đến bây giờ”. Hơn nữa trong suốt quá trình sử dụng đất từ năm 1992 cho đến khi phát sinh tranh chấp năm 2017 thì phía bà T cũng không kê khai đăng ký quyền sử dụng đất với cơ quan có thẩm quyền.

[4] Ngoài ra, tại bản tự khai này 12/3/2018 bà T đã xác định cụ Một có 03 người con gái, khi còn sống cụ Một đã tặng cho 3 người con gái mỗi người 5 công đất ruộng, mẹ bà T được 05 công, cho bà 3,5 công theo diện người làm ruộng được trang trải đất năm 1982, cụ Một cho bà T thêm 0,5 công đất dưới bụng biên nữa là 04 công. Nhưng sau khi mẹ bà T chết thì bà H mượn đất của cụ Một đem đi cày nhưng thực tế là đã bán luôn phần đất này mà lẽ ra cụ Một tặng cho bà T, vì vậy cụ Một nói với bà T là cho bà T ở trên phần đất tranh chấp vài năm khi nào bà H chuộc đất thì cụ Một cho để làm nuôi con. Năm 2002-2003 khi bà H đòi lại đất thì chính bà T đã nói khi nào bà H trả lại đất của mẹ bà và của bà thì bà mới đi khỏi đất.

[5] Từ những căn cứ nêu trên có đủ cơ sở để kết luận toàn bộ diện tích các thửa đất 415, 454 và 459 là của bà H. Việc bà T dựng nhà trên diện tích đất 352m² là được bà H cho ở nhờ.

[6] Tòa án cấp sơ thẩm xét xử buộc bà T phải trả lại diện tích đất 352m² cho bà H là có căn cứ. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng bà T đã sử dụng diện tích đất này ổn định từ năm 1992 đến nay và năm 2017 đã đổ đà, cột để xây dựng nhà cấp 4, đồng thời gia đình bà T thuộc hộ cận nghèo, có 04 nhân khẩu, tuy bà T đã mua được một lô đất tuyến dân cư vượt lũ nhưng vẫn chưa thanh toán hết tiền, hiện nay gia đình bà T không có nơi ở nào khác vì vậy chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An, chấp nhận một phần kháng cáo của bà T ông K, sửa bản án sơ thẩm, tiếp tục cho gia đình bà T ở

trên diện tích đất này và bà T có trách nhiệm thanh toán cho bà H giá trị quyền sử dụng đất là phù hợp pháp luật.

[7] Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện bà H là T và bà T thống nhất với biên bản định giá ngày 04/5/2018, có giá đất là 80.100 đồng/m² và không có yêu cầu định giá lại. Do đó, bà T, ông K có trách nhiệm trả cho bà H giá trị quyền sử dụng đất 352 m² là 28.195.200 đồng.

[8] Do sửa án sơ thẩm nên án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác được tính lại như sau:

Bà H không phải chịu tiền án phí, hoàn trả cho bà H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0003885 ngày 03/011/2018 và 300.000 đồng theo biên lai số 0003913 ngày 14/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An.

Do bà T và ông K thuộc hộ cận nghèo nên miễn toàn bộ án phí cho bà T ông K. Hoàn trả cho bà T ông K 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0004093 ngày 04/9/2018 và biên lai số 0003903 ngày 13/4/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An.

Bà T ông K có trách nhiệm trả cho bà H tiền chi phí đo đạc, định giá tài sản và xem xét thẩm định tại chỗ là 4.870.000 đồng.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên bà T ông K không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Căn cứ Điều 5, 95, 97, 98, 99, 100, 101, 203 Luật đất đai năm 2013.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị T. Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An.

Sửa Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H. Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị T ông và Nguyễn Văn K có trách nhiệm trả cho

bà Nguyễn Thị H giá trị quyền sử dụng đất 352m² (đất tọa lạc tại Ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Long An) là 28.195.200 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn K: Công nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị T diện tích đất 319m² thuộc một phần thửa 415, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Tân Thạnh cấp cho bà Nguyễn Thị T ngày 26/9/1997 và một phần thửa 454 diện tích đo đạc thực tế 33 m² chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cùng tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại Ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

3. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Long An có trách nhiệm điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị H theo đúng diện tích đất thực tế bà H đang sử dụng.

4. Bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn K có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để kê khai đăng ký quyền sử dụng đất diện tích 352 m² theo đúng quy định của pháp luật đất đai.

(kèm theo mảnh trích đo bản đồ địa chính số 30-2018 do Công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ và đo đạc Thanh Tín đo vẽ ngày 12/6/2018 và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Tân Thạnh duyệt ngày 14/6/2018)

5. Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:

Bà H không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho bà H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0003885 ngày 03/01/2018 và 300.000 đồng theo biên lai số 0003913 ngày 14.11.2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An.

Do bà T và ông K thuộc hộ cận nghèo nên miễn toàn bộ án phí cho bà T ông K. Hoàn trả cho bà T ông K 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0004093 ngày 04/9/2018 và biên lai số 0003903 ngày 13/4/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An.

Bà T ông K có trách nhiệm trả cho bà H tiền chi phí đo đạc, định giá tài sản và xem xét thẩm định tại chỗ là 4.870.000 đồng.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên bà T ông K không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Cục thi hành án dân sự tỉnh Long An hoàn trả cho bà T 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0000435 này 17/6/2019; hoàn trả cho ông K

300.000 đồng tiền tạm ứng an phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0000436 ngày 17/6/2019.

7. Nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông K, bà T chậm thực hiện trả số tiền nêu trên thì ông K, bà H còn phải chịu lãi tương ứng với số tiền và thời gian chậm thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP. HCM;
- TAND tỉnh Long An;
- Cục THADS tỉnh Long An ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP;

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

Hoàng Minh Thịnh

