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

Bản án số: 487/2023/DS-PT
Ngày: 29/9/2023
"V/v tranh chấp dân sự về đòi lại tài sản quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Kim Oanh
Các Thẩm phán: Ông Đinh Chí Tâm
Bà Kiều Kim Xuân

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Minh Châu - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Ông Bùi Văn Thân - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 15, 22 và 29 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 212/2023/TLPT-DS ngày 27 tháng 6 năm 2023, về việc "Tranh chấp dân sự về đòi lại tài sản quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2023/DS-ST ngày 17 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 376/2023/QĐ-PT ngày 28 tháng 7 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 484/2023/QĐ-PT ngày 25 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Số nhà B, ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Hoàng Đ1, sinh năm 1972; địa chỉ: Số nhà A, đường V, phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn: Nguyễn Thị S, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Số nhà G, ấp V, xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Đinh Thanh M, sinh năm 1978; địa chỉ: Số nhà D, đường B, ấp T, xã T, huyện H, thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nguyễn Minh T, sinh năm 1986.

Nguyễn Thị Kim T1, sinh năm 1991.

Nguyễn Thị Kim N, sinh năm 1998.

Cùng địa chỉ: Số nhà G, ấp V, xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Nguyễn Thị T2, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Số nhà G, ấp V, xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ: Khóm B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân huyện L: Bà Nguyễn Thị N1; địa chỉ: Khóm B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Chức vụ: Chủ tịch UBND Huyện.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn Nguyễn Văn Đ.

5. Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Lấp Vò kháng nghị.

Ông Phạm Hoàng Đ1 và ông Đinh Thanh M có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Nguyễn Văn Đ có ông Phạm Hoàng Đ1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông Đ và bà S là vợ chồng, chung sống với nhau vào năm 1985, không có đăng ký kết hôn. Đến năm 1995, ông Đ và bà S có mua của ông Trần Vĩnh T3 phần đất chiều ngang 09m, chiều dài 23m, diện tích là 207m^2, đất tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Việc chuyển nhượng đất của hai bên có làm giấy tay ghi ngày 02/4/1995. Năm 1999 ông Đ với bà S thuận tình ly hôn và được Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò giải quyết cho ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 11/QĐ.TA ngày 27/4/1999, về tài sản chung phần đất chiều ngang 09m, chiều dài 23m, chia đôi mỗi người sử dụng chiều ngang 4,5m, chiều dài 23m, tự làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất. Hiện trạng phần đất lúc chia đôi thì trên đất bà S có căn nhà, còn phần đất của ông Đ là đất trống. Đến năm 2004, ông Đ được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 58,5m^2 CLN**,** thuộc thửa 37, tờ bản đồ số 8a theo Quyết định số 1481/QĐ.UB ngày 27/9/2004 của Ủy ban nhân dân huyện L. Năm 2005 bà S xây dựng nhà lấn chiếm qua phần đất của ông Đ nên phát sinh tranh chấp và ông Đ khởi kiện bà S. Đến ngày 30/9/2011, Ủy ban nhân dân huyện L ban hành Quyết định số 1158/QĐ-UBND.NĐ với nội dung thu hồi hủy bỏ Quyết định số 1481/QĐ.UB ngày 27/9/2004 và thu hồi giấy chứng nhận cấp quyền sử dụng đất cho ông Đ.

Tại bản án sơ thẩm số 55/2015/DS-ST ngày 29/12/2015 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò, đã tuyên: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ. Bà S không đồng ý nên kháng cáo. Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 307/2016/DS-PT ngày 20/12/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp, đã tuyên: Không chấp nhận kháng cáo của bà S, sửa một phần Bản án sơ thẩm về cách tuyên án, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ. Sau khi án phúc thẩm xét xử, bà S có đơn yêu cầu đề nghị Giám đốc thẩm. Quyết định giám đốc thẩm số: 94/2017/DS-GĐT ngày 29/12/2017 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định: Chấp nhận kháng nghị số 90/2017/KNGĐT - VC3 ngày 04/7/2017 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh hủy án sơ thẩm và phúc thẩm với lý do phần đất tranh chấp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Luật đất đai năm 2003 được sửa đổi, bổ sung năm 2009.

Nay ông Đ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà S, anh T, chị T1, chị N có nghĩa vụ tháo dỡ di dời toàn bộ tài sản, nhà và vật kiến trúc có trên đất tranh chấp theo đo đạc thực tế diện tích là 98,1m^2 để giao trả lại đất cho ông Đ, đất thuộc thửa 37, tờ bản đồ số 8a (Đối chiếu bản đồ địa chính chính quy là thửa 49, tờ bản đồ số 71), mục đích sử dụng là đất ở, tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện L (Theo sơ đồ đo đạc ngày 12/4/2022, thể hiện ở các mốc M7, M8, M9, M12, M13, M14 về M7). Ông Đ đồng ý hỗ trợ tiền di dời cho bà S là 2.000.000 đồng. Chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của ông Đ là Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 11/QĐ.TA ngày 27/4/1999; lời trình bày của bà S trong các biên bản hòa giải, biên bản phiên tòa có trong hồ sơ vụ án.

Bị đơn Nguyễn Thị S có ông Đinh Thanh M là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Trước đây, bà S với ông Đ là vợ chồng, đến năm 1999 thì bà S với ông Đ đã ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 11/QĐ.TA ngày 27/4/1999 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò. Từ đó đến nay thì ông Đ với bà S không sống chung với nhau, ông Đ chỉ đến ở nhờ nhà bà S, phát sinh ông Đ và bà S đã có con chung với nhau. Trước đây, phần đất ông Đ đang tranh chấp hiện nay là tài sản riêng do bà S mua của cậu tên Nguyễn Văn P và bà Ngô Thị B vào ngày 10/10/1983. Do đó, bà S chưa công nhận là tài sản chung của vợ chồng. Phần đất này hiện nay Ủy ban nhân dân huyện L vẫn chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà S. Từ trước đến nay ông Đ vẫn chưa có hộ khẩu tại địa chỉ nhà của bà S từ khi hai người có phát sinh về con cái. Năm 1999, bà S đã chuyển nhượng phần đất tranh chấp này của ông Đ với giá 5.000.000 đồng và đã xây dựng nhà kiên cố trên đất tranh chấp sử dụng từ trước đến nay.

Nay bà S không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Đ di dời nhà, tài sản để trả lại đất cho ông Đ theo đo đạc thực tế diện tích 98,1m^2, thuộc thửa số 37, tờ bản đồ 8a, mục đích sử dụng đất thổ và yêu cầu ông Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà S. Nếu Tòa án xác định đất tranh chấp là tài sản chung của vợ chồng thì bà S đồng ý trả giá trị đất cho ông Đ 20% đất tranh chấp theo giá trị mà Hội đồng định giá đã định, bà S nhận 80% đất tranh chấp; bà S đồng ý trả giá trị đất lại cho ông Đ và yêu cầu nhận đất

tranh chấp. Ông M thống nhất giá trị đất tranh chấp theo giá mà Hội đồng định giá đã định và về sơ đồ đo đạc, biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ thì thống nhất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Minh T, Nguyễn Thị Kim T1 và Nguyễn Thị Kim N vắng mặt hòa giải nhưng có văn bản trình bày: Thống nhất lời trình bày của bà S, không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T2 vắng mặt hòa giải nhưng có văn bản trình bày: Bà T2 xác định ranh đất giữa bà T2 và bà S là hai trụ đá giáp lối đi, phần đất lối đi là của bà S chuyển nhượng của ông P. Bà T2 xác định lối đi không phải đất của bà T2 nên không có liên quan gì trong vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2023/DS-ST ngày 17 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ.

Đình chỉ yêu cầu của bà Nguyễn Thị S yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị S với ông Nguyễn Văn Đ chiều ngang 4,5m, chiều dài 23m.

Buộc bà Nguyễn Thị S trả giá trị quyền sử dụng đất (Diện tích 98,1m^2 x 3.000.000 đồng/m^2) cho anh Nguyễn Văn Đ số tiền 294.300.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (Đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Bà Nguyễn Thị S được sử dụng quyền sử dụng đất diện tích là 98,1m^2, trong phạm vi các mốc M7, M8, M9, M12, M13, M14 về M7, đất thuộc thửa 37, tờ bản đồ số 8a (Theo bản đồ địa chính chính quy là thửa 49, tờ bản đồ số 71), mục đích sử dụng đất thổ, đất tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện L (Đất do bà Nguyễn Thị S đang quản lý, sử dụng).

Bà Nguyễn Thị S được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/3/2022 và Sơ đồ đo đạc phần đất tranh chấp 12 tháng 4 năm 2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 31/5/2023 ông Nguyễn Văn Đ kháng cáo yêu cầu bà S tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản, vật kiến trúc để trả lại đất lại cho ông Đ sử dụng.

Ngày 31/5/2023 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Lấp Vò ban

hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm bản án số 27/2023/DSST ngày 17/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò và đề nghị sửa bản án sơ thẩm, buộc bà S giao cho ông Đ diện tích 98,1m^2.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Ông Nguyễn Văn Đ có ông Phạm Hoàng Đ1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông Đông giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, yêu cầu bà S tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản, vật kiến trúc, cây trồng trả lại diện tích 98,1m^2, không đồng ý xác định giá đất là 3.000.000 đồng/m^2. Ông Đ hiện nay đang ở nhờ bên gia đình vợ, không có chỗ ở yêu cầu nhận đất để ở, nếu phải chia giá trị cho ông Đ thì yêu cầu trả giá đất theo Chứng thư thẩm định của Công ty cổ phần G và thẩm định giá tài sản Việt Nam là 9.896.000 đồng/m^2 x 98,1m^2 = 970.797.000 đồng để ông Đ có điều kiện tìm nơi ở mới. Ông Đ cung cấp giá do Hội đồng định giá cấp Tỉnh đã định là 5.000.000 đồng/m^2 nhưng không đồng ý xác định giá đất là giá này. Phần đất tranh chấp thấp hơn mặt lộ khoảng 0,7m, bà S có san lấp nếu bà S có yêu cầu thì ông Đ đồng ý trả giá trị tiền san lấp cho bà S. Do bà S bao chiếm đất của ông Đ được chia theo quyết định của Tòa án là hành vi vi phạm pháp luật nên đối với công sức cải tạo, giữ gìn đất thì ông Đ không đồng ý trừ chi phí này cho bà S. Diện tích tranh chấp là tài sản chung của vợ chồng đã được chia nên ông Đ yêu cầu được nhận lại tài sản của mình.

Bà Nguyễn Thị S có ông Đinh Thanh M là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Diện tích đất ngang 09m x 23m là của bà S mua của ông Nguyễn Văn P chứ không phải vợ chồng mua năm 1995. Đây là tài sản riêng của bà S, năm 1999 bà S đã đồng ý là tài sản chung chia cho ông Đ theo Quyết định số 11 nên không có kháng cáo. Bà S không đồng ý theo yêu cầu của Đ, yêu cầu được tiếp tục sử dụng đất và đồng ý trả giá trị đất theo án sơ thẩm đã tuyên số tiền 294.000.000 đồng, không thỏa thuận giá với ông Đ, không yêu cầu Hội đồng định giá hay tổ chức thẩm định giá lại, vì ở cấp sơ thẩm ông Đ đã ký tên vào biên bản định giá đồng ý giá đất đã định và không cung cấp chứng cứ, giá trị đất theo yêu cầu của Tòa án nên bà S không chấp nhận ông Đ cung cấp giá 9.896.000 đồng/m^2, 5.000.000 đồng/m^2. Ông Đ đã có nơi ở mới từ khi ly hôn với bà S, không có nhu cầu sử dụng đất, hiện nay diện tích đất tranh chấp có căn nhà gắn liền với đất tranh chấp và căn nhà còn lại của bà S, do các con ông Đ đang quản lý, sử dụng trong đó có anh T bị sốt bại liệt từ nhỏ cũng ở đó.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu quan điểm:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến khi xét xử thì Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa cũng như những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Ông Đ kháng cáo trong thời hạn luật định được xem là hợp lệ.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Lấp Vò, chấp nhận kháng cáo của ông Đ, buộc bà S giao diện tích 98,1m^2 đất thổ, thuộc thửa 49, tờ bản đồ số 71 cho ông Đ được quyền sử dụng.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa của các đương sự, ý kiến phát biểu của vị Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý giải quyết và xét xử vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Sau khi xét xử nguyên đơn kháng cáo, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Lấp Vò kháng nghị bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định được xem là hợp lệ.

[2] Các đương sự Ủy ban nhân dân huyện L, chị Nguyễn Thị Kim T1, chị Nguyễn Thị Kim N, bà Nguyễn Thị T2 có đơn xin vắng mặt; anh Nguyễn Minh T vắng mặt không lí do. Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Ông Đ, bà S thống nhất xác định diện tích đất tranh chấp đo đạc thực tế là 98,1m^2, trong phạm vi các mốc M7, M8, M9, M12, M13, M14 về M7, thuộc thửa 37, tờ bản đồ số 8a (Đối chiếu bản đồ địa chính chính quy là thửa 49, tờ bản đồ số 71), mục đích sử dụng là đất thổ, đất tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện L, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện nay bà S, anh T, chị T1, chị N đang quản lý, sử dụng.

[4] Nguồn gốc đất tranh chấp do ông Đ, bà S nhận chuyển nhượng của ông Trần Vĩnh T3 từ năm 1995 trong thời kỳ hôn nhân là tài sản chung của vợ chồng. Năm 1999 ông Đ và bà S ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 11/QĐ.TA ngày 27/4/1999 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò, về tài sản chung thỏa thuận: *Riêng phần đất nền nhà (tại nơi nhà S đang ở kích thước 09m x 23m chưa làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất sau khi ly hôn Đ2 và S tạm chia đôi xẻ dọc mỗi người tạm sử dụng 4,5m x 23m, mỗi người tự làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo luật định*. Quyết định này đến nay vẫn còn hiệu lực pháp luật nhưng không có biên bản đo đạc đất thực tế để xác định diện tích cụ thể là bao nhiêu. Năm 2004, ông Đ2 kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định số 1481/QĐ-UB ngày 27/9/2004 của Ủy ban nhân dân huyện L. Ngày 30/9/2011, Ủy ban nhân dân huyện L ban hành quyết định số 1158/QĐ-UBND.NĐ với nội dung thu hồi, hủy bỏ Quyết định số 1481/QĐ-UB ngày 27/9/2004 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh Đ2 lý do ông Trần Vĩnh T3 là người đứng tên trên sổ mục kê, bà S là người quản lý, sử dụng đất nhưng chưa có văn bản thỏa thuận với ông T3, bà S. Bà S cho rằng nguồn gốc đất tranh chấp do nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn P tuy nhiên Bản án hành chính phúc thẩm số 04/2014/HC-PT ngày 17/10/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp đã có hiệu lực pháp luật xác định nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Trần Vĩnh T3. Đồng thời, bà S không cung cấp được chứng cứ khác chứng minh về nguồn gốc đất tranh chấp như lời trình bày của bà và không tranh chấp về nguồn gốc đất với ông Đ2 sau khi bản án sơ thẩm đã tuyên, bà S chỉ yêu cầu được tiếp tục sử dụng đất và đồng ý trả giá trị diện tích 98,1m^2 cho ông Đ2. Còn ông Đ2 cho rằng bà S bao chiếm sử

dụng phần đất của ông nên khởi kiện yêu cầu bà S cùng các con tháo dỡ, di dời nhà trả lại diện tích 98,1m^2 đất. Như vậy, diện tích 98,1m^2 đất tranh chấp là của ông Đ2.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Đ2: Căn cứ theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 11/QĐ.TA ngày 27/4/1999 của Tòa án huyện Lấp Vò đã có hiệu lực pháp luật và nhận định nêu trên thì khi xét xử Tòa án phải buộc bà S giao trả cho ông Đ2 được quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp đo đạc thực tế 98,1m^2 là phù hợp theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, xét về quá trình sử dụng đất thì sau khi ly hôn ông Đ2 không sử dụng đất, về địa chỉ ấp H, xã L, huyện L sinh sống cho đến nay, không gửi đơn yêu cầu thi hành án để xác định diện tích đất được sử dụng diện tích, chiều ngang, chiều dài thực tế là bao nhiêu và Quyết định số 11/QĐ.TA như đã phân tích nêu trên cũng chỉ là tạm giao cho ông Đ2, bà S sử dụng ngang 4,5m, dài 23m, không có biên bản đo đạc đất thực tế để xác định diện tích cụ thể là bao nhiêu, không có văn bản thỏa thuận với chủ đất để kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất. Ngược lại, bà S là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất như thuê người san lấp đất nhiều lần nâng cao theo mặt lộ, xây bờ kè bằng bê tông kiên cố ngang 09m hết toàn bộ phần đất của ông Đ2, bà S để chống sạt lở đất và cất nhà tiền chế phía trước năm 2000, đến năm 2005 bà S tiếp tục xây dựng nhà chính khung bê tông cốt thép và nhà tiền chế phía sau và thực hiện nghĩa vụ thuế với Nhà nước từ năm 2000 đến nay. Đồng thời, năm 2002 bà S là người trực tiếp nhận tiền bồi thường về đất và vật kiến trúc cây trồng trên đất khi mở rộng Quốc lộ H. Việc này được ông Đ2 thừa nhận đất thấp hơn mặt lộ khoảng 0,7m bà S có san lấp, xây bờ kè, cất nhà ông không có ngăn cản, tranh chấp với bà S. Bên cạnh đó, năm 2005, bà S chuyển nhượng thêm một phần diện tích đất ngang 0,6m - 0,7m, dài 23m của ông P liền kề diện tích tranh chấp để cất nhà và mở rộng cơ sở kinh doanh. Hiện nay căn nhà trên diện tích đất tranh chấp gắn liền với nhà chính của bà S, căn nhà trên đất tranh chấp anh T là con ông Đ2, bà S đang sinh sống tại đây. Việc giao đất cho ông Đ2 và buộc bà S tháo dỡ nhà, bờ kè, đất, cát san lấp sẽ gây thiệt hại nhiều hơn về nhà, vật kiến trúc và tài sản cho bà S. Đồng thời, căn cứ vào nhu cầu sử dụng đất thì bà S và anh T, chị T1, chị N có nhu cầu sử dụng đất và đã quản lý, sử dụng liên tục từ năm 1999 đến nay. Sau khi ly hôn bà S trực tiếp nuôi dưỡng các con của ông Đ2, sử dụng đất kinh doanh lấy nguồn thu nhập nuôi con mà ông Đ2 không có bất kỳ khoản tiền cấp dưỡng nào cho con. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đ2 và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Lấp Vò về việc giao quyền sử dụng đất cho ông Đ2. Chấp nhận cho bà S được tiếp tục sử dụng đất nhưng có trách nhiệm trả giá trị đất cho ông Đ2.

[6] Về giá đất: Căn cứ Biên bản định giá tài sản ngày 01/12/2022 Hội đồng định giá xác định giá đất 3.000.000 đồng/m^2, ông Đ2, bà S (có người đại diện theo quyền ủy) đồng ý ký tên, tuy nhiên ngày 22/12/2022 ông Đ2 có văn bản ý kiến không thống nhất về giá, không yêu cầu định giá và không thỏa thuận giá với bà S. Đồng thời, Hội đồng định giá cấp sơ thẩm không định theo giá thị trường là chưa đúng quy định tại Điều 104 của Bộ luật tố tụng dân sự nhưng Tòa

án cấp sơ thẩm không tiến hành định giá lại diện tích đất tranh chấp lại xác định giá 3.000.000 đồng/m^2 là chưa đúng. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đ2 cung cấp Chứng thư thẩm định với giá là 9.800.000 đồng/m^2, bà S không đồng ý xác định giá đất do ông Đ2 cung cấp nên ông Đ2 có yêu cầu thành lập Hội đồng định giá cấp Tỉnh định giá lại với giá 5.000.000 đồng/m^2. Ông Đ2, bà S đều không đồng ý giá 5.000.000 đồng/m^2 nhưng không cung cấp được giá thị trường mới chứng minh mức giá này chưa đúng. Mặc khác, Chứng thư thẩm định do Công ty cổ phần G và thẩm định tài sản Việt Nam không căn cứ vào giá thị trường để xác định giá nên không chấp nhận mức giá 9.800.000 đồng/m^2. Xét thấy, Hội đồng định giá cấp T4 đã định theo giá thị trường là 5.000.000 đồng/m^2 là có căn cứ nên chấp nhận.

Do đó, bà S có nghĩa vụ trả giá trị đất cho ông Đ2 số tiền (5.000.000 đồng x 98,1m^2) 490.500.000 đồng.

[7] Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông Đ2; chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Lấp Vò. Sửa bản án sơ thẩm về giá đất.

[8] Xét lời đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp có một phần căn cứ phù hợp với nhận định nêu trên được chấp nhận.

[9] Về án phí sơ thẩm bà S phải chịu theo quy định của pháp luật. Về án phí phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa nên ông Đ2 không phải chịu án phí phúc thẩm.

[10] Về chi phí định giá 2.000.000 đồng, ông Đ2 đã nộp tạm ứng và chi xong. Ông Đ2, bà S mỗi người phải chịu 1.000.000 đồng. Số tiền bà S nộp 1.000.000 đồng trả lại cho ông Đ2.

[11] Các phần khác tại phần quyết định của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 27, 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Lấp Vò.

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ.

Sửa bản án sơ thẩm.

1. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 203 Luật đất đai 2013; Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ.

Buộc bà Nguyễn Thị S trả giá trị quyền sử dụng đất (diện tích 98,1m^2 x 5.000.000 đồng/m^2) cho ông Nguyễn Văn Đ số tiền 490.500.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (Đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Bà Nguyễn Thị S được quyền sử dụng đất diện tích là 98,1m^2, trong phạm vi các mốc M7, M8, M9, M12, M13, M14 về M7, đất thuộc thửa 37, tờ bản đồ số 8a (Theo bản đồ địa chính chính quy là thửa 49, tờ bản đồ số 71), mục đích sử dụng đất thổ, đất tọa lạc tại ấp V, xã V, huyện L, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Đất do bà Nguyễn Thị S đang quản lý, sử dụng).

Bà Nguyễn Thị S được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án đã tuyên.

(Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/3/2022 và Sơ đồ đo đạc phần đất tranh chấp 12/4/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L).

2. Về án phí:

Ông Nguyễn Văn Đ không phải chịu án phí sơ thẩm và án phí phúc thẩm. Ông Đ được nhận lại số tiền 300.000 đồng nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu số 0016726 ngày 06/6/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lấp Vò.

Bà Nguyễn Thị S phải nộp 23.620.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ số tiền 500.000 đồng đã nộp theo Bản án dân sự phúc thẩm số 307/2016/DS-PT ngày 20/12/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng và tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0013874 ngày 28/10/2022 , tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lấp Vò. Bà S còn phải nộp tiếp số tiền 22.820.000 đồng.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị S mỗi người phải chịu 1.000.000 đồng chi phí định giá. Do ông Đ đã nộp tạm ứng 2.000.000 đồng và đã chi xong nên bà S phải nộp số tiền 1.000.000 đồng để hoàn trả lại cho ông Đ.

4. Các phần khác tại phần quyết định của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

6. Trường hợp bản án, quyết định 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, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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.

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

Đã ký

Huỳnh Kim Oanh

Nơi nhận:
- VKSND Tỉnh;
- TAND H. Lấp Vò;
- CCTHADS H. Lấp Vò;
- Phòng KTNV-THA TA Tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.