

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 474/2023/DS-PT

Ngày: 20 - 9 - 2023

*“V/v tranh chấp đòi lại
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 Nguyễn Ngọc Vạng

Bà Nguyễn Thị Võ Trinh

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Văn Nhựt Minh - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Bà Huỳnh Thị Đạm - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 18 và 20 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: 200/2023/TLPT-DS ngày 12 tháng 6 năm 2023, về việc “Tranh chấp dân sự về đòi lại quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 152/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 349/2023/QĐ-PT ngày 21 tháng 7 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số: 467/2023/QĐ-PT ngày 21/8/2023 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 144/2023/QĐ-PT ngày 18/9/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Nguyễn Thị T, sinh năm 1938;

Địa chỉ: Tổ B, Ấp C, xã B, huyện C, Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của cụ T: Ông Huỳnh Phước T1, sinh năm 1981. Địa chỉ: Tổ B, Ấp C, xã B, huyện C, Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của cụ Nguyễn Thị T: Ông Võ Phát T2 - Văn phòng L, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ.

2. Bị đơn: Mai Thị Á, sinh năm 1959;

Địa chỉ: Tổ A, Ấp C, xã B, huyện C, Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Mai Thị Á: Ông Lê Hoàng M, sinh năm 1968. Địa chỉ: Tổ A, Ấp C, xã B, huyện C, Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Mai Thị Á: Luật sư Phạm Hoàng Đ - Công ty L1 anh em luật sư Đoàn luật sư thành phố H, chi nhánh Đ3. Địa chỉ: Số G, Quốc lộ C, phường M, TP C, Đồng Tháp.

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

3.1. Ông Lê Hoàng M, sinh năm 1968;

3.2. Anh Lê Thành Đ1, sinh năm 1990;

3.3. Anh Lê Thành T3, sinh năm 1994;

Người đại diện theo ủy quyền của Lê Thành Đ1 và Lê Thành T3: Ông Lê Hoàng M, sinh năm 1968.

3.4. Chị Lê Thị H, sinh năm 1995;

Cùng địa chỉ: Tổ A, Ấp C, xã B, huyện C, Đồng Tháp.

4. Người kháng cáo: Bị đơn Mai Thị Ánh .

Có mặt tại phiên tòa: Ông T1, ông M, Luật sư T2, Luật sư Đ (vắng mặt lúc tuyên án).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, cụ Nguyễn Thị T có người đại diện theo ủy quyền ông Huỳnh Phước T1 trình bày:

Quyết định số 667/QĐ-UB, ngày 25/7/2001 của Ủy ban nhân dân huyện C (gọi tắt Quyết định 667) đã quyết định giao cho cụ Nguyễn Thị T diện tích đất 1.462m² và buộc cụ B, ông U (con cụ B) di dời nhà, các công trình phụ khác trả đất cho cụ T. Cụ T đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/11/2008. Tuy nhiên, kể từ năm 2001 đến nay mỗi lần cụ T đến phần đất nói trên để canh tác thì ông M (con cụ ba, em ruột ông U) và vợ con ông U gồm bà Á, anh Đ1, anh T3, chị H ngăn cản, hăm dọa không cho cụ T sử dụng đất và bao chiếm đất, sử dụng phần đất nói trên của cụ T. Nay cụ T yêu cầu bà Á, ông M, anh Đ1, anh T3, chị H tháo dỡ, di dời tài sản, vật kiến trúc để trả lại diện tích đất 1.462m² (đo đạc thực tế là 1.012,7m²), thuộc thửa số 965, tờ bản đồ số 2 (nay là thửa 2050, tờ bản đồ số 04), tọa lạc ấp C, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Cụ T không đồng ý hỗ trợ chi phí tháo dỡ, di dời.

Cụ T thống nhất với Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và Sơ đồ đo đạc ngày 19/01/2021 của Trung tâm K; Biên bản định giá tài sản ngày 12/5/2021 của Hội đồng định giá. Từ thời điểm Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19/01/2021 đến nay thì phần đất đang tranh chấp không có thay đổi gì về hiện trạng, vật kiến trúc cũng như cây trồng trên đất. Bà T thống nhất với diện tích đất đo đạc thực tế và giá do Hội đồng định giá đưa ra.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà Mai Thị A có người đại diện theo ủy quyền ông Lê Hoàng M trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của cụ Nguyễn Thị B1 (T) (mẹ của ông M và ông U) nhận chuyển nhượng và sử dụng từ năm 1956 nhưng không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (có giấy tờ mua đất). Phần đất của cụ B1 mua không liên quan gì đến cụ T nhưng năm 1992 không biết lý do nào mà cụ T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên phần đất của cụ B1. Cụ B1 có cung cấp người làm chứng biết rõ về nguồn gốc đất của là ông Hồ Vương V và ông Phạm Văn H1.

Ngày 25/7/2001, Ủy ban nhân dân huyện C ra Quyết định số 667 giao đất cho cụ T sử dụng diện tích 1.462m² (đo đạc thực tế là 1.012,7m²), thửa số 965, tờ bản đồ số 2 (nay là thửa 2050, tờ bản đồ số 04), tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Cụ Ba không đồng ý với quyết định nói trên, ngày 16/8/2001 cụ B1 có làm đơn khởi kiện gửi đến Ủy ban nhân dân tỉnh Đ, Thanh tra Nhà nước tỉnh Đồng Tháp và Sở địa chính tỉnh Đồng Tháp yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai. Vụ việc đã được giải quyết, cơ quan có thẩm quyền đã xuống đất để xác minh, xác nhận phần đất của cụ B1. Tuy nhiên, bà A không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc giải quyết và xác nhận phần đất tranh chấp là của cụ B1.

Nguồn gốc đất được xác minh lại và xác nhận là đất của cụ B1 nhưng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho cụ T vẫn chưa được hủy. Nay bà A không đồng ý trả đất cho cụ T vì đây là đất của mẹ chồng bà là cụ B1 cho chứ không phải của cụ T. Hiện phần đất cụ B1 cho con là Lê Văn U1 canh tác. Đến năm 2016 ông U1 chết, vợ con ông U1 là bà A, anh Đ1, anh T3, chị H tiếp tục sử dụng đất canh tác cho đến nay.

Bà A thống nhất với Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và Sơ đồ đo đạc ngày 19/01/2021 của Trung tâm K; Biên bản định giá tài sản ngày 12/5/2021 của Hội đồng định giá. Từ thời điểm Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19/01/2021 đến nay thì phần đất đang tranh chấp không có thay đổi gì về hiện trạng, kiến trúc cũng như cây trồng. Bà A thống nhất với diện tích đất đo đạc thực tế và giá do Hội đồng định giá đưa ra.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hoàng M, đồng thời ông M cũng là người đại diện theo ủy quyền của anh Lê Thành Đ1 và anh Lê Thành T3 trình bày: Thống nhất theo trình bày của bà A, không có trình bày gì thêm.

Chị Lê Thị H không trình bày ý kiến gửi đến Tòa án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 152/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn **Nguyễn Thị T** đối với bị đơn **Mai Thị Ánh**.

Công nhận cho cụ **T** quyền sử dụng đất diện tích 1.012,7m², loại đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm, trong phạm vi các mốc M1 - M2 - M3 - M4 - M5 - M6 - M7 - M8 - M9 trở về mốc M1, thuộc thửa 2050, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại **xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp** và buộc bà **A**, anh **Đ1**, anh **T3** và chị **H** giao quyền sử dụng phần đất nêu trên cho cụ **T**.

Vị trí, kích thước thửa đất tranh chấp nêu trên được xác định theo Sơ đồ đo đạc của **Trung tâm K** ngày 20/01/2021 và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh ngày 19/01/2021 (Đính kèm).

Buộc cụ **T** có nghĩa vụ phải trả cho bà **A** giá trị tài sản trên đất tranh chấp là 49.984.000 đồng.

Cụ **T** được sở hữu các tài sản gồm: căn nhà cấp 4, nhà vệ sinh, bồn nước, chuồng heo, sân gạch tàu và các cây trồng trên đất.

Bà **A** có nghĩa vụ di dời cây mai trên phần đất tranh chấp.

Đương sự được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh và đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản theo quyết định của bản án và phải chịu các khoản thu theo quy định pháp luật (nếu có).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, lãi chậm thực hiện nghĩa vụ và án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 04/10/2022 bà **Mai Thị A** kháng cáo yêu cầu không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận cho bà **A** được tiếp tục sử dụng phần đất thửa 965, tờ bản đồ số 02, diện tích đo đạc thực tế 1.012,7m² (nay là thửa 2050, tờ bản đồ số 04), tọa lạc tại **ấp C, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp**. Trường hợp yêu cầu được tiếp tục sử dụng phần đất của bà **A** không được chấp nhận thì bà **A** đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Cụ **Nguyễn Thị T** có ông **Huỳnh Phước T1** là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Cụ **T** giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, nguồn gốc đất là của cố **Nguyễn Văn Đ2** chết để lại. Năm 1984 cụ **T4**, cụ **B1** và cụ **T** thống nhất thỏa thuận trích ra thửa vườn 20 công chia cho cụ **T** được hưởng diện tích bề ngang dọc theo mé rạch là 06 tầm rươi, dài 20 tầm trong đó có diện tích đất tranh chấp hiện nay. Cụ **T** nộp thuế đất từ năm 1984 đến năm 1992 cụ **T** được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ năm 1997 cụ **T** khiếu nại, tranh chấp đất với cụ **B1**, ông **U1**. Đến ngày 25/7/2001 **Ủy ban nhân dân huyện C** ban hành Quyết định 667 buộc cụ **B1**,

ông **U1** trả lại đất cho cụ **T**. Tuy nhiên do cụ **B1**, ông **U1** chiếm đất không đồng ý trả lại nên từ trước đến nay cụ **T** chưa sử dụng được đất tranh chấp và chưa có điều kiện về kinh tế để yêu cầu thi hành Quyết định 667. Do đó, cụ **T** yêu cầu hộ bà **A** tháo dỡ di dời nhà, vật kiến trúc, cây trồng trả đất diện tích 1.012,7m² thửa 2050, tờ bản đồ số 4, tại **ấp C, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp**. Cụ **T** thống nhất với Biên bản định giá bổ sung ngày 19/9/2023 về giá trị đất thổ và cây lâu năm, không yêu cầu định giá lại. Cụ **T** là người cao tuổi xin được miễn nộp tiền án phí sơ thẩm và phúc thẩm theo quy định.

Bị đơn **Mai Thị Á** có ông **Lê Hoàng M** là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Bà **A** giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu công nhận diện tích đất tranh chấp 1.012,7m² cho bà **A** được tiếp tục sử dụng, vì hiện nay hộ bà **A** không có nơi ở mới. Từ khi cụ **T** được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cụ **B1**, ông **U1**, bà **A** không khiếu nại, không khởi kiện đến Tòa án về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp với cụ **T**. Đối với Quyết định 667 cụ **B1** không có khởi kiện tranh chấp đến Tòa án. Từ khi Tòa án thụ lý giải quyết vụ án đến nay bà **A** không khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy Quyết định 667 của **Ủy ban nhân dân huyện C**.

Bà **A** thống nhất với Biên bản định giá bổ sung ngày 19/9/2023 về giá trị đất thổ và cây lâu năm tại thửa 2050, không yêu cầu định giá lại. Bà **A** là người cao tuổi xin miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm theo quy định.

Ông **Lê Hoàng M** trình bày: Ông **M** không có tài sản, vật kiến trúc và cây trồng trên phần đất tranh chấp nên không có tranh chấp và không có yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Anh **Lê Thành Đ1**, **Lê Thành T3** có ông **Lê Hoàng M** là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Thống nhất lời trình bày của bà **A**, không bổ sung nội dung nào khác.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Căn cứ Tờ thuận chia đất vườn có chữ ký của cụ **B1** và là chị em ruột nên có một số thủ tục bị bỏ qua. Đồng thời, cụ **T** là người nộp thuế, kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng đối tượng, đúng quy định theo pháp luật đất đai. Tại Quyết định 667 do cơ quan có thẩm quyền ban hành đúng quy định đã có hiệu lực pháp luật nên không cần phải chứng minh về nguồn gốc đất. Cụ **B1** cho rằng có khiếu nại chưa được giải quyết nhưng đến nay chưa có văn bản nào hủy bỏ Quyết định 667. Bà **A** không khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy bỏ Quyết định 667, hiện nay cụ **B1**, ông **U1** đã chết thì quyền

sử dụng đất thuộc về cụ **T** nên bà **A** kháng cáo không có căn cứ để chấp nhận và Tòa án cấp huyện thụ lý, giải quyết đòi lại tài sản là đúng thẩm quyền.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Nguồn gốc đất do cụ **B1** nhận chuyển nhượng từ năm 1956, giá 12.000 đồng, có Tờ bán đứt ruộng đất và cụ **B1** sử dụng đất đến năm 1982 cụ **B1** tranh chấp quyền sử dụng đất với cụ **T** về việc chuyển nhượng đất cho ông **Phạm Văn H1** và cho vợ chồng ông **U1** sử dụng đất che trại dê ở cũng năm 1982, đến năm 1990 thì ông **U1**, bà **A** cất nhà cây tạp, 1998 hộ ông **U1** được cấp sổ hộ khẩu, năm 2000 cất lại nhà, cuốn nền, xây dựng công trình phụ, trồng cây, tôn tạo đất chiều ngang 05m, dài 09m, năm 2016 ông **U1** chết cũng được chôn tại diện tích đất tranh chấp và sử dụng đất từ đó cho đến nay có ông **A**, ông **N** làm chứng. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ **T** là không đúng đối tượng và Quyết định 667 ban hành chưa đúng quy định pháp luật, chưa có hiệu lực thi hành vì cụ **B1** khiếu nại, năm 2002 Thanh tra Tỉnh có lập biên bản tiếp xúc cụ Ba, hòa giải tranh chấp đất giữa cụ **T** và cụ **B1**, chưa giải quyết khiếu nại của cụ **B1** và hướng dẫn cụ **B1** sang Tòa án giải quyết. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 100, 166 của Luật đất đai năm 2013 sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà **A**, công nhận cho gia đình bà **A** được tiếp tục sử dụng đất nếu không được chấp nhận thì yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến về vụ án như sau:

Về chấp hành pháp luật: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định nên chấp nhận.

Về nội dung: Nguồn gốc đất tranh chấp là của cụ **B1** nhận chuyển nhượng từ năm 1956, cụ **B1** và vợ chồng ông **U1** sử dụng đất từ đó cho đến nay. Năm 1986 cụ **T** chuyển nhượng đất cho ông **H1** thì cụ **B1** tranh chấp, tại đơn kê khai đăng ký cụ **T** ghi nguồn gốc đất sang, có nghĩa là do cụ **T** chuyển nhượng là không đúng. Khoản 3 Điều 38 Luật đất đai năm 1993 và Thông tư liên tịch số 02/1997/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-TCĐC ngày 28/7/1997 của Tòa án nhân dân tối cao, Tổng cục Địa chính và Viện kiểm sát nhân dân tối cao thì Ủy ban nhân dân huyện **C** thụ lý giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa cụ **T** và cụ Ba không đúng thẩm quyền. Năm 2001-2002 cụ **B1** khiếu nại Quyết định 667 và cụ **T** không yêu cầu thi hành Quyết định 667. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyết định 667 ban hành trái pháp luật nên không cần có yêu cầu Tòa án giải quyết vẫn có thể xem xét hủy bỏ quyết định hành chính cá biệt, đồng thời Tòa án

cấp huyện thụ lý, giải quyết là không đúng thẩm quyền. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh.

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 áp dụng Án lệ số 50/2021/AL để giải quyết vụ án là chưa đúng tinh thần, nội dung của án lệ về bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật. Quyết định 667 là quyết định giải quyết tranh chấp đất đai giữa cụ **T** và cụ **B1** nên không chấp nhận áp dụng án lệ của Tòa án cấp sơ thẩm. Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyết định 667 hiện nay vẫn còn hiệu lực, do đó Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp về đòi lại quyền sử dụng đất và thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Chị **Lê Thị H** đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt chị **H**.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông **Lê Hoàng Minh xác đ** ông **M** không sử dụng diện tích đất tranh chấp, không có tài sản như vật kiến trúc, cây trồng trên đất tranh chấp nên ông **M** không có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến vụ án.

[3] Diện tích đất tranh chấp đo đạc thực tế 1.012,7m² (trong đó có 80m² đất thổ) thuộc thửa đất số 2050, tờ bản đồ số 4, tọa lạc **ấp C, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp** trong phạm vi các mốc M1 - M2 - M3 - M4 - M5 - M6 - M7 - M8 - M9 trở về mốc M1 theo Sơ đồ đo đạc của **Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh K** được các đương sự thống nhất xác định.

[4] Cụ **T** cho rằng nguồn gốc đất của cô **Nguyễn Văn Đ2** mua 1956 cho cụ **B1** đứng tên trên giấy tờ mua bán (không có bản chính), cô **Đ2** trực tiếp sử dụng 05 công đất, có nộp thuế đất đến năm 1980 cô **Đ2** chết. Cụ **T** sử dụng đất và tiếp tục nộp thuế với tên cô **Đ2** đến năm 1982. Năm 1984 cụ **T** được cụ **T4** và cụ **B1** chia đất theo Tờ thuận chia ruộng vườn năm 1984 (không có bản chính) nên cụ **T** nộp thuế sử dụng đất từ năm 1984 đến năm 1992 được **Ủy ban nhân dân huyện C** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 965 diện tích 1.462m², tờ bản đồ số 3, tại **ấp C, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp**, đến năm 1986 cụ **B1** tranh chấp lấy đất của cụ **T** cho ông **U1** sử dụng đất đến nay. Bà **A** cho rằng cụ **B1** nhận chuyển nhượng đất của **Nguyễn Văn S** diện tích 20 công từ năm 1956 cung cấp Tờ bán đứt ruộng năm 1956, cụ **B1** lên kê bao và cho cô **Đ2** mượn sử dụng cất

nhà khoảng 05 công, cô Đ2 sử dụng và nộp thuế đến năm 1980 cô Đ2 chết, cụ T là người nộp thuế đến năm 1992 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đất là của cụ B1, cụ B1 cho ông U1, bà Á sử dụng đất cất nhà từ năm 1986 đến nay.

[5] Về nguồn gốc đất tranh chấp: Cụ T xác định diện đất tranh chấp là của cô Đ2 mua và cho cụ B1 đứng tên trên giấy mua bán và cô Đ2 là người sử dụng đất khoảng 05 công. Tại Đơn khởi kiện ngày 16/8/2001 của cụ B1, Biên bản tiếp xúc ngày 26/02/2002 của Thanh tra Sở Địa chính cụ B1 thừa nhận: *Năm 1956 vợ chồng cụ B1 mua của ông Nguyễn Văn S 20 công đất ruộng khoảng 02 ha lên bao 8.000m², diện tích còn lại làm ruộng và kê cô Đ2 về cất nhà ở, sử dụng đất đã lên đê bao, lúc này cụ T sống cùng cô Đ2 đến năm 1962 cô Đ2 trả lại đất cho cụ B1.* Như vậy, cô Đ2 là người sử dụng khoảng 05 công đất trong đó có diện tích đất tranh chấp cất nhà để ở, phần còn lại canh tác được cụ B1, bà Á thừa nhận. Tuy nhiên, bà Á không cung cấp được chứng cứ chứng minh cụ B1 cho cô Đ2 mượn đất canh tác và cô Đ2 đã trả lại đất cho cụ B1 từ năm 1962 và từ năm 1962 đến năm 1986 cụ B1 là người sử dụng đất. Đồng thời, cụ Ba không thực hiện quyền của người sử dụng đất như kê khai đăng ký quyền sử dụng và thực hiện nghĩa vụ nộp thuế với Nhà nước. Mặc khác nội dung của Quyết định số 667/QĐ-UB ngày 25/7/2001 của Ủy ban nhân dân huyện C xác định nguồn gốc đất là của cô Đ2, cô Đ2 và cụ T sống chung, cô Đ2 là người sử dụng đất, kê khai nộp thuế đến năm 1980 cô Đ2 chết thì cụ T tiếp tục nộp thuế, kê khai đăng ký quyền sử dụng đất, đến ngày 19/5/1992 cụ T được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 4.548m² phù hợp với lời khai cụ B1 là cô Đ2 sử dụng 05 công đất. Vì vậy, có căn cứ xác định phần đất này cô Đ2 là người trực tiếp sử dụng, nộp thuế đến năm 1980, rồi đến cụ T nộp thuế từ năm 1980 dưới tên cô Đ2, từ năm 1984 đến năm 2001 cụ T nộp thuế, kê khai đăng ký quyền sử dụng đất và được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất từ năm 1992 là đúng quy định. Tại Công văn số 1572/UBND-TNMT ngày 25/8/2023 Ủy ban nhân dân huyện C cung cấp thông tin: Cấp đất cho cụ T là đúng đối tượng, đảm bảo đúng quy trình thủ tục theo quy định cấp giấy. Từ năm 1992 đến nay cụ Ba k khiếu nại, không khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất, không yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho cụ T. Bên cạnh đó, Quyết định 667 giải quyết tranh chấp đất giữa cụ T với cụ B1, ông U1 thì bà Á xác định cụ B1 có khiếu nại chưa được giải quyết nhưng không có khởi kiện tranh chấp đất và hủy quyết định cá biệt. Công văn số 986/UBND-TNMT ngày 13/7/2021 của Ủy ban nhân dân huyện C cung cấp thông tin: Sau khi Quyết định 667 ban hành không nhận được thông tin liên quan đến việc khiếu nại, tranh chấp của ông U1,

cụ **B1**. Vì vậy, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho cụ **T** và Quyết định 667 vẫn còn hiệu lực về mặt pháp lý. Từ đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quyền sử dụng đất của cụ **T** là có căn cứ.

[5] Quá trình sử dụng đất: Ông **U1**, bà **A** cho rằng được cụ **B1** cho đất và có che mái che cất nhà từ năm 1980 nhưng chưa cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh về thời gian sử dụng đất. Tại Đơn xin xác nhận ngày 28/9/2022 bà **A** trình bày: Gia đình tôi đã sống ổn định, lâu dài tại **số nhà C, tổ A, ấp C, xã B** từ năm 1986 đến nay. Quyết định số 667 có nội dung năm 1986 cụ **T** bán đất cho ông **H1** thì cụ **B1** tranh chấp và sau đó cụ **B1** cho con là ông **U1** về cất nhà, sinh sống cho đến nay. Biên bản hòa giải ngày 22/4/2002 do bà **A** cung cấp có nội dung: Ông **Lê Hoàng M** thừa nhận ông **U1** cất nhà ở năm 1988 -1989. Đồng thời căn cứ Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/01/2021 thì căn nhà của bà **A** cất năm 1990 loại cây tạp, năm 2000 sửa lại nhà khung gỗ tạp, nền lót gạch tàu. Ngoài ra, bà **A** không cung cấp được chứng cứ nào khác. Quá trình sử dụng đất cụ **B1**, ông **U1**, bà **A** không khai kê đăng ký quyền sử dụng đất, hiện trạng đất có nhà của hộ bà **A**, mộ của ông **U1**, cây trồng trường hợp giao đất cho cụ **T** thì hộ bà **A** không có nơi ở mới, không còn phần đất nào khác để di dời mộ ông **U1** giao đất cho cụ **T** và cũng khó đến chăm sóc, viếng mộ. Bên cạnh đó, cụ **T** thừa nhận cụ **T** được cấp quyền sử dụng đất nhưng không sử dụng đất từ năm 1986 đến nay, phần đất này do hộ ông **U1**, bà **A** sử dụng. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bà **A** yêu cầu được tiếp tục sử dụng đất vì không có chỗ ở nào khác có xác nhận của ông **Võ Vương V1** và ông **Nguyễn Văn N1** xác nhận hộ bà **A** sống ổn định trên đất và không có nơi ở khác. Do hộ bà **A** có nhu cầu sử dụng đất và đất là của cụ **T** nên Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà **A** cần giao cho hộ bà **A** được tiếp tục sử dụng đất diện tích đất đo đạc thực tế 1.012,7m² nhưng phải có nghĩa vụ trả giá trị quyền sử dụng đất cho cụ **T**.

[6] Về giá trị đất: Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho cụ **T** tại thửa 2050 diện tích 1.542m² trong đó đất ở tại nông thôn diện tích 1.462m² và đất trồng cây lâu năm diện tích 80m², tờ bản đồ số 4, tại **ấp C, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp**. Biên bản định giá ngày 12/5/2021 định giá đất tranh chấp loại đất LUC giá 65.000 đồng/m² là đúng với mục đích sử dụng đất được cấp. Tại Công văn số 14329/CNVPĐKĐĐHCL-CCT ngày 19/9/2023 của Chi nhánh **Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C** xác định thửa 2050, tờ bản đồ số 4 mục đích sử dụng là đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm. Do Hội đồng định giá cấp sơ thẩm định giá chưa đúng với loại đất nên tiến hành định giá đất bổ sung là phù hợp quy định tại Điều 104 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của cụ **T** và bà **A**, anh **Đ1**, anh **T3** có ông **M** là người đại diện theo

ủy quyền đồng ý với giá trị đất theo Biên bản định giá bổ sung ngày 19/9/2023 về loại đất tranh chấp, không yêu cầu định giá lại và thống nhất lấy giá đất thổ 600.000 đồng/m², đất trồng cây lâu năm 135.000 đồng/m² và thống nhất diện tích đất đo đạc thực tế có 80m² là đất trồng cây lâu năm để giải quyết vụ án là có căn cứ.

Như vậy, diện tích đo đạc thực tế là 1.012,7m² trong đó có 932,7m² đất thổ và 80m² đất trồng cây lâu năm: 932,7m² x 600.000 đồng/m² thành tiền 559.620.000 đồng và 80m² x 135.000 đồng/m², thành tiền 10.800.000 đồng. Tổng cộng là 570.420.000 đồng. Buộc hộ bà **A** có nghĩa vụ trả cho cụ **T** số tiền 570.420.000 đồng.

[7] Từ những phân tích trên chấp nhận một phần kháng cáo của bà **A**. Sửa một phần bản án sơ thẩm.

[8] Xét lời đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp không phù hợp với nhận định nêu trên không được chấp nhận.

[9] Xét lời trình bày và đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, bị đơn có một phần căn cứ để chấp nhận.

[10] Về án phí: Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 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, cụ **T** và bà **A** là người cao tuổi được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

[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 điểm b khoản 1 Điều 308, 309 của Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 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 cáo của bà **Mai Thị Ánh**.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 152/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh.

Căn cứ Điều 155, Điều 163, Điều 164, khoản 2 Điều 165, Điều 166, Điều 357, Điều 468, Điều 175 của Bộ luật Dân sự; khoản 24 Điều 3, Điều 166, Điều 203 của Luật Đất đai;

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn **Nguyễn Thị T**.

1. Công nhận cho bà **Mai Thị Á** được quyền sử dụng đất diện tích đo đạc thực tế 1.012,7m² mục đích sử dụng đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm thuộc thửa 2050, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại **xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp**, trong phạm vi các mốc M1 - M2 - M3 - M4 - M5 - M6 - M7 - M8 - M9 trở về mốc M1 theo Sơ đồ đo đạc của **Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh K**, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho cụ **Nguyễn Thị T** đứng tên.

Các tài sản gắn liền với đất gồm: nhà, nhà vệ sinh, bồn nước, chuồng heo, sân gạch tàu và các cây trồng trên đất bà **Á** đang quản lý, sử dụng.

Vị trí, kích thước thửa đất tranh chấp nêu trên được xác định theo sơ đồ đo đạc của **Trung tâm K** ngày 20/01/2021 và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh ngày 19/01/2021 (Đính kèm).

Bà **Mai Thị Á** được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án và phải chịu các khoản thu theo quy định pháp luật (nếu có).

2. Buộc bà **Mai Thị Á** có nghĩa vụ phải trả cho cụ **Nguyễn Thị T** giá trị tài sản quyền sử dụng đất số tiền 570.420.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí: Cụ **Nguyễn Thị T** và bà **Mai Thị Á** không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

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, 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.

Nơi nhận:

- VKSND Tỉnh;
- TAND H. Cao Lãnh;
- CCTHADS H. Cao Lãnh;
- Phòng KTNV-THA TA Tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Kim Oanh

