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

Bản án số: 527/2024/DS-PT
Ngày: 07-9-2024
V/v tranh chấp 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: Ông Nguyễn Ngọc Vạng.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tấn Tặng;

Bà Nguyễn Thị Vĩnh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Bảo Quốc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Bà Nguyễn Ngọc Trang - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 07/9/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 156/2024/TLPT-DS ngày 26 tháng 02 năm 2024 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 202/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 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 327/2024/QĐ-PT ngày 06 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Tấn T, sinh năm 1964; Địa chỉ: Tổ C, khóm M, thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo ủy quyền của ông T: Anh Trần Đình H, sinh năm: 1989; địa chỉ: Số B, đường T, phường H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. *(Có mặt)*

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1970 *(Có mặt)*

2.2. Bà Trương Thị Y, sinh năm 1966

Cùng địa chỉ: Tổ C, khóm M, thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo ủy quyền của bà Y: Ông Tống Minh T1, sinh năm 1963; Tổ 5, khóm M, thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. *(Có mặt)*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H1, bà Y: Luật sư Thái Quang T2 – Văn phòng L; Địa chỉ: Số B, đường N, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. *(Có mặt)*

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

3.1. Bà Trần Thị Bo B, sinh năm 1962 *(Vắng mặt)*

3.2. Chị Trần Thị Thu T3, sinh năm 1989 *(Vắng mặt)*

3.3. Chị Trần Thị Thanh X, sinh năm 1992 *(Vắng mặt)*

3.4. Anh Trần Anh K, sinh năm 2001.

Cùng địa chỉ: Tổ C, khóm M, thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo ủy quyền của anh K: Anh Trần Đình H, sinh năm: 1989; địa chỉ: Số B, đường T, phường H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

3.5. Bà Nguyễn Kim C, sinh năm 1972 *(Vắng mặt)*

3.6. Anh Nguyễn K1, sinh năm 1999 *(Vắng mặt)*

3.7. Chị Hà Thúy V, sinh năm 1997 *(Vắng mặt)*

3.8. Chị Nguyễn Y X1, sinh năm 1996 *(Vắng mặt)*

Cùng địa chỉ: Tổ C, khóm M, thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà C: Luật sư Thái Quang T2 – Văn phòng L; Địa chỉ: Số B, đường N, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn H1, bà Trương Thị Y - Là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ghi ngày 17/01/2022, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn ông Trần Tấn T ủy quyền cho ông Trần Đình H thống nhất trình bày: Ngày 13/01/2020, ông T được Sở tài

nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận các diện tích đất như sau: Diện tích đất 188,9m^2 (đất ở 10m^2; đất trồng cây lâu năm 187,9m^2), thửa 1447, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Diện tích đất 98,4m^2 (đất ở 60m^2; đất trồng cây lâu năm 38,4m^2), thửa 1449, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Diện tích đất 137,1m^2 (đất ở 8,9m^2; đất trồng cây lâu năm 128,2m^2), thửa 1450, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Nguồn gốc các diện tích đất nêu trên là của cụ Trần Ngọc C1 (ông nội ông T) tặng cho cụ Trần Thị M (cô ông T), năm 1985 bà M chuyển nhượng lại cho ông Trần Ngọc C2 (cha ông T) đến năm 2009 thì cụ Trần Ngọc C2 tặng cho lại cho ông Trần Tấn T.

Khoảng năm 1996, cụ Trần Ngọc C2 thấy ông Nguyễn Văn H1, bà Trương Thị Y hoàn cảnh khó khăn, không có chổ ở nên cho ông H1, bà Y mỗi người cất 01 căn nhà tạm (không nhớ kích thước) trên diện tích đất khoảng 50m^2 để làm nơi sinh sống với điều kiện là hàng năm phải trả cho cụ Trần Ngọc C2 số tiền 50.000 đồng và khi nào cụ C2 đòi lại đất thì phải trả cho cụ C2.

Trong quá trình sinh sống thấy phần đất của cụ C2 còn trống chưa sử dụng nên ông H1, bà Y đã cơi nới mở rộng lấn chiếm thêm phần đất trống của cụ C2.

Hiện nay ông H1 đang quản lý, sử dụng diện tích đất khoảng 300m^2 thuộc thửa 1450 + 1449, cùng tờ bản đồ số 12 do ông T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà Y quản lý, sử dụng diện tích đất khoảng 140m^2, thửa 1447, tờ bản đồ số 12 do ông T đứng tên quyền sử dụng đất.

Năm 2015, do gặp khó khăn về kinh tế nên ông T có làm đơn tranh chấp gửi đến Ủy ban nhân dân thị trấn M hòa giải đề nghị ông H1, bà Y mua lại phần đất đang quản lý, sử dụng nhưng các bên không thống nhất với nhau được về giá.

Năm 2019, ông T tiếp tục tranh chấp với ông H1, bà Y được Ủy ban nhân dân thị trấn M hòa giải nhưng không thành.

Nay, ông Trần Tấn T yêu cầu Tòa án huyện Cao Lãnh giải quyết các nội dung sau đây:

Buộc ông Nguyễn Văn H1 trả lại diện tích đất khoảng 300m^2 thuộc thửa 1449 gồm 60m^2 đất ở đô thị, 38,4m^2 đất trồng cây lâu năm, thửa 1450 diện tích 137,1m^2 gồm 8,9m^2 đất ở đô thị, 128,2m^2 đất trồng cây lâu năm, cùng tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Yêu cầu ông H1 phải di dời toàn bộ tài sản, vật kiến trúc có trên phần đất tranh chấp.

Buộc bà Trương Thị Y trả lại diện tích đất khoảng 140m^2 trong đó bao gồm 01m^2 đất ở đô thị, 139m^2 đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa 1447, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Yêu cầu bà Y phải di dời toàn bộ tài sản, vật kiến trúc có trên phần đất tranh chấp.

Tại phiên tòa, ông Trần Tấn T yêu cầu ông Nguyễn Văn H1 trả số tiền 522.130.700 đồng giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường diện tích 97,6m^2 (gồm 8,9m^2 đất ở đô thị và 88,7m^2 đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa 1450, tờ bản đồ số 12 và số tiền 737.430.200 đồng giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường diện tích 66,7m^2 (gồm 60m^2 đất ở đô thị và 6,7m^2 đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa 1449, tờ bản đồ số 12, tổng cộng buộc ông H1 có nghĩa vụ trả cho ông T số tiền 1.259.560.900 đồng.

Tại phiên tòa, ông Trần Tấn T yêu cầu bà Trương Thị Y trả số tiền 573.661.400 đồng giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường diện tích 120,4m^2 (gồm 01m^2 đất ở đô thị và 119,4m^2 đất trồng cây lâu năm), thuộc thửa 1447, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Nếu ông H1, bà Y không đồng ý trả giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường thì ông T yêu cầu ông H1, bà Y di dời nhà, công trình xây dựng, vật kiến trúc, tài sản khác trả lại diện tích đất cho ông T.

Tại phiên tòa, ông T xác định các diện tích đất ông H1, bà Y sử dụng từ trước đến nay là đất ở không có việc ông H1, bà Y chở đất, bơm cát làm nền nhà. Ông T xác định hộ của ông T hiện nay gồm: Ông T, bà Bo B, chị T3, chị X, anh K, ngoài ra không còn ai. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính thuộc các thửa 1447, 1449, 1450 cùng tờ bản đồ số 12, hiện nay ông T đang quản lý, không cầm cố, thế chấp cho ai.

- Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn ông Nguyễn Văn H1 trình bày: Nguồn gốc diện tích đất mà hộ ông H1 đang ở là của ông, bà ngoại của ông H1 (cụ Khưu Thị G) để lại cho cha, mẹ ông H1 (cụ Nguyễn Phước T4, cụ Lê Ngọc S). Trước giải phóng ông, bà ngoại của ông H1

đã ở trên đất. Khi còn nhỏ ông H1 đã ở trên đất, thời gian cụ thể thì ông H1 không nhớ.

Khi cha, mẹ ông H1 sử dụng đất đã làm nhà ở trên đất. Trong quá trình sử dụng đất, cha, mẹ ông H1 đã chở đất bồi đắp nhiều lần để làm nhà ở. Khối lượng cụ thể ông H1 không xác định được. Trong quá trình sử dụng đất cha, mẹ ông H1 đã sửa nhà nhiều lần, khi sửa nhà cụ C2, ông T biết nhưng không có ý kiến hay tranh chấp.

Mẹ ông H1 chết khoảng năm 1977. Cha ông H1 chết năm 2006. Sau khi cha, mẹ ông H1 chết thì ông H1 sử dụng căn nhà của cha, mẹ để lại. Trong quá trình sử dụng đất ông H1 tiến hành bồi đắp đất nhiều lần. Trước đây hiện trạng sử dụng đất là đất hầm hố. Do phía giáp rạch Ba Khía đất bị lở nên ông H1 có tiến hành bồi đắp đất, bồi đắp số lượng bao nhiêu ông H1 không xác định được.

Năm 1997, ông H1 sửa lại nhà bán kiên cố, khi sửa nhà có hỏi ý kiến của cụ C2, ông T và cụ C2, ông T đồng ý. Năm 2019, ông H1 xây nhà kiên cố như hiện nay, nhà có kết cấu: khung cây thao lao, tường bê tông, mái lợp tol, nền lót gạch men, cửa sắt. Trước khi xây nhà kiên cố ông H1 và ông T có thỏa thuận, ông Hòa đồng ý trả cho ông T 100.000.000 đồng tiền đất để ông H1 được xây nhà và ông T đồng ý. Việc thỏa thuận các bên có lập biên bản tại Ủy ban nhân dân thị trấn M. Sau khi ông H1 xây nhà xong thì ông T không đồng ý.

Hiện nay, hộ ông H1 đang ở trên đất gồm: Ông H1, bà Nguyễn Kim C, sinh năm 1972, chị Nguyễn Y X1, sinh năm 1996, anh Nguyễn K1, sinh năm 1999, anh Nguyễn D, sinh năm 2004 (bị hạn chế năng lực hành vi), anh Nguyễn Văn T5 (cháu ông H1), anh Nguyễn Văn T6, sinh năm 1977 (cháu ông H1 đã chuyển hộ khẩu đi nơi khác), anh Nguyễn Phước T7, sinh năm 1979, anh Nguyễn Văn T8, sinh năm 1983 (cháu ông H1), chị Hà Thúy V, sinh năm 1997 (con dâu ông H1). Anh T5, anh T7, anh T8, không làm thủ tục tách hộ khẩu nhưng đã chuyển đi nơi khác sinh sống đã hơn 04 năm nay và thực tế có tên trong hộ khẩu của ông H1 nhưng không sinh sống chung hộ với ông H1.

Hiện nay, diện tích đất ông H1 đang ở thì ông T đã được cấp quyền sử dụng đất, cấp thời gian nào thì ông H1 không biết, khi cấp quyền sử dụng đất không hỏi ý kiến của hộ ông H1 đang sử dụng đất.

Nay, ông T khởi kiện yêu cầu ông H1 di dời nhà trả đất, ông H1 không đồng ý. Ông Hòa đồng ý trả cho ông T giá trị quyền sử dụng đất là 100.000.000 đồng theo biên bản hỏa giải của Ủy ban nhân dân thị trấn M đã hòa giải năm 2019 mà ông H1 và ông T đã thống nhất. Tại phiên tòa, ông Hòa đồng ý trả số tiền 200.000.000 đồng giá trị quyền sử dụng đất cho ông T hoặc ông Hòa đồng ý trả giá trị quyền sử dụng đất theo giá hội đồng định giá đã xác định. Ông H1 yêu cầu công nhận diện tích đất diện tích 97,6m^2 (gồm 8,9m^2 đất ở đô thị và 88,7m^2 đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa 1450, tờ bản đồ số 12 và diện tích 66,7m^2 (gồm 60m^2 đất ở đô thị và 6,7m^2 đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa 1449, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Hiện nay, hộ ông H1 đang ở trên đất gồm: Ông H1, bà C, anh K1, anh D (bị hạn chế năng lực hành vi dân sự), chị V, ngoài ra không còn ai.

- Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn bà Trương Thị Y ủy quyền cho ông Tống Minh T1 thống nhất trình bày: Nguồn gốc diện tích đất mà hộ ông T1 đang ở là của cụ Trần Ngọc C2 (cụ Tư C3). Trước đây, đất bỏ hoang nên cha, mẹ của bà Y (cụ Trương Văn N, cụ Lê Thị S1) xin phép cụ Tư C3 khai hoang làm nhà ở. Cha, mẹ bà Y làm nhà ở trên đất thời gian nào thì bà Y không nhớ. Khi còn nhỏ thì bà Y sống chung với cha, mẹ ở trên đất.

Năm 1988, cụ N chết. Bà Y và mẹ tiếp tục sống trên đất. Năm 2006, cụ S1 chết. Sau khi cha, mẹ chết thì bà Y ở trên đất. Trước đây, trên đất bà Y đã làm lò hủ tiếu. Năm 2007, ông T1 (chồng bà Y) mới đi làm giấy phép kinh doanh. Trước đấy, cha, mẹ bà Y làm nhà lá. Năm 2007, bà Y làm lại nhà có kết cấu khung sắt, mái lợp tol, nền lát gạch men. Khi sửa nhà cụ Tư C3 biết nhưng không tranh chấp.

Trong quá trình sử dụng đất bà Y tiến hành chở cát lấp nền nhà, khối lượng bao nhiêu cát bà Y không xác định được. Ngoài ra, bà Y tráng xi măng làm nền nhà và lò hủ tiếu. Mỗi năm bà Y đều nộp cho cụ C3 số tiền 50.000đồng/năm để cụ C3 đi nộp thuế sử dụng đất. Đất tranh chấp hiện nay ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi cấp đất cho ông T bà Y ở trên đất nhưng không ai tiến hành lấy ý kiến của hộ bà Y. Ông T được cấp quyền sử dụng đất năm nào thì bà Y không biết.

Năm 2019, do các bên có tranh chấp và được hòa giải tại Ủy ban nhân dân thị trấn M, ông T yêu cầu bà Y trả giá trị quyền sử dụng đất là 100.000.000 đồng. Bà Y không đồng ý trả 100.000.000 đồng, bà Y chỉ đồng ý trả cho ông T 60.000.000 đồng vì đất bà Y sử dụng là đất trồng cây lâu năm. Sự việc hòa giải không thành.

Năm 1999, bà Y mua phần đất khác và làm nhà ở từ năm 1999 cho đến nay. Diện tích đất trước đây bà Y ở hiện nay do ông Trương Văn T9, sinh năm 1964 (anh ruột của bà Y) ở, nhưng hiện nay ông T9 đi làm ăn xa.

Lò hủ tiếu do ông Tống Minh T1 sản xuất hủ tiếu. Khoảng năm 2001, bà Y là người quản lý lò hủ tiếu và đóng thuế môn bài hàng năm.

Bà Y xác định căn nhà trên đất là của bà Y, nhưng bà Y cho ông T9 ở. Nay, ông T khởi kiện yêu cầu bà Y di dời nhà trả đất, bà Y không đồng ý. Bà Y yêu cầu được trả giá trị quyền sử dụng đất diện tích đất căn nhà và lò hủ tiếu cho ông T với giá 60.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, bà Y đồng ý trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông T với giá 1.000.000đồng/m^2 hoặc bà Y đồng ý trả giá trị quyền sử dụng đất theo giá hội đồng định giá đã xác định. Bà Y yêu cầu công nhận diện tích đất 120,4m^2 (gồm 01m^2 đất ở đô thị và 119,4m^2 đất trồng cây lâu năm), thuộc thửa 1447, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Tại Bản án sơ thẩm số 202/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu của ông Trần Tấn T về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn H1 trả 522.130.700 đồng giá trị quyền sử dụng đất diện tích 97,6m^2 (gồm 8,9m^2 đất ở đô thị và 88,7m^2 đất trồng cây lâu năm), thuộc thửa 1450, tờ bản đồ số 12 và số tiền 737.430.200 đồng giá trị quyền sử dụng đất diện tích 66,7m^2 (gồm 60m^2 đất ở đô thị và 6,7m^2 đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa 1449, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Tổng cộng buộc ông Nguyễn Văn H1 có nghĩa vụ trả cho ông Trần Tấn T số tiền 1.259.560.900 đồng (một tỷ hai trăm năm mươi chín triệu năm trăm sáu mươi ngàn chín trăm đồng).

Chấp nhận yêu cầu của ông Trần Tấn T về việc yêu cầu bà Trương Thị Y trả số tiền 573.661.400 đồng giá trị quyền sử dụng đất diện tích 120,4m^2

(gồm 01m^2 đất ở đô thị và 119,4m^2 đất trồng cây lâu năm), thuộc thửa 1447, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Buộc bà Trương Thị Y có nghĩa vụ trả cho ông Trần Tấn T số tiền 573.661.400 đồng (Năm trăm bảy mươi ba triệu sáu trăm sáu mươi mốt ngàn bốn trăm đồng).

Công nhận cho ông Nguyễn Văn H1 được quyền quản lý, quyền sử dụng diện tích đất 97,6m^2, thuộc thửa 1450, tờ bản đồ số 12 (gồm 8,9m^2 đất ở đô thị và 88,7m^2 đất trồng cây lâu năm), được xác định trong phạm vi các mốc: M10-M9-M2-M1-M10, theo sơ đồ đo đạc ngày 01/03/2023 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai cung cấp, đất tọa lạc tại thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Công nhận cho ông Nguyễn Văn H1 được quyền quản lý, quyền sử dụng diện tích đất 66,7m^2, thuộc thửa 1449, tờ bản đồ số 12 (gồm 60m^2 đất ở đô thị và 6,7m^2 đất trồng cây lâu năm), được xác định trong phạm vi các mốc: M4-M10-M9-M3-M11-M4, theo sơ đồ đo đạc ngày 01/03/2023, đất tọa lạc tại thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Công nhận cho bà Trương Thị Y được quyền quản lý, quyền sử dụng diện tích đất 120,4m^2 (gồm 01m^2 đất ở đô thị và 119,4m^2 đất trồng cây lâu năm), được xác định trong phạm vi các mốc: M8-M7-M6-M5-M8, theo sơ đồ đo đạc ngày 01/03/2023, đất thuộc thửa 1447, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

(Kèm theo sơ đồ đo đạc các các ngày 01/03/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 01/03/2023 của Tòa án)

Đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi diện tích đất theo đo đạc thực tế gồm 97,6m^2, thuộc thửa 1450, diện tích 66,7m^2, thuộc thửa 1449, diện tích 120,4m^2, thuộc thửa 1447, cùng tờ bản đồ số 12, cấp cho hộ ông Trần Tấn T để cấp lại cho ông Nguyễn Văn H1, bà Trương Thị Y.

Ông Trần Tấn T, ông Nguyễn Văn H1, bà Trương Thị Y có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh, đăng ký cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản quyền và thời hạn kháng cáo, quyền, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Ngày 06/10/2023, ông Nguyễn Văn H1, bà Trương Thị Y kháng cáo yêu cầu xem xét lại bản án dân sự sơ thẩm; không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Ông Trần Đình H trình bày: Ông T giữ nguyên khởi kiện không thỏa thuận được với ông H1, bà Y về giải quyết vụ án.

+ Ông Nguyễn Văn H1 trình bày: Ông H1 kháng cáo yêu cầu xem xét lại bản án sơ thẩm và yêu cầu định giá tài sản lại.

+ Ông Tống Minh T1 trình bày: Bà Y kháng cáo yêu cầu xem xét lại bản án sơ thẩm và yêu cầu định giá tài sản lại.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến về giải quyết vụ án:

+ Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự, Luật sư đều thực hiện đúng quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Xét thấy yêu cầu kháng cáo của ông H1 và bà Y là có một phần cơ sở, nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông H1 và bà Y; sửa một phần bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông Trần Tấn T khởi kiện ông Nguyễn Văn H1 và bà Trương Thị Y, về việc tranh chấp QSDĐ, Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh thụ lý giải quyết là đúng quy định của pháp luật. Ông H1 và bà Y kháng cáo trong thời hạn là

hợp lệ. Ông Thành ủy q cho ông Trần Đình H, bà Y ủy quyền cho ông Tống Minh T1, thủ tục uỷ quyền phù hợp nên chấp nhận. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do nên xét xử theo quy định.

[2] Theo ông T trình bày diện tích đất tranh chấp gồm: Đất ông H1 đang sử dụng thửa 1449 tờ bản đồ số 12 diện tích 60m^2 (ONT), 38,4m^2 (CLN); thửa 1450 tờ bản đồ số 12 diện tích 137,1m^2 gồm 8,9m^2 (ONT), 128,2m^2 (CLN). Đất của bà Y đang sử dụng thửa 1447 tờ bản đồ số 12 diện tích 01m^2 (ONT), 139m^2 (CLN); đất tại thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Ông T khởi kiện yêu cầu ông H1, bà Y trả đất nhưng sau đó thì yêu cầu trả giá trị đất theo hiện trạng đang quản lý sử dụng. Ông H1 và bà Y không đồng ý theo yêu cầu của ông T; ông H1 yêu cầu được tiếp tục sử dụng đất không đồng ý trả giá trị đất, nếu phải trả giá trị đất thì mức giá đất theo kết quả định giá của Hội đồng định giá tài sản; bà Y yêu cầu được tiếp tục sử dụng đất và sẽ trả giá trị đất theo kết quả định giá của Hội đồng định giá tài sản.

Ông H trình bày nguồn gốc đất tranh chấp là của cụ Trần Ngọc C2 (cha của ông T) được các đương sự thừa nhận. Hộ của cụ C2 được cấp giấy chứng nhận QSDĐ lần đầu vào năm 1996. Năm 2010, cụ C2 lập thủ tục tặng cho ông T và đất thuộc thửa số 94 tờ bản đồ số 12, đến năm 2020 thì ông Thành lập thủ tục đăng ký tách thửa thành các thửa số 1447, 1449, 1450 tờ bản đồ số 12, giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho hộ ông T.

Ông H1 cho rằng trước năm 1975 thì bà ngoại ông H1 đã ở trên đất nhưng không nhớ thời gian cụ thể, sau đó để lại cho cha mẹ ông H1 là cụ Nguyễn Phước T4, cụ Lê Ngọc S và đã làm nhà ở, chở đất bồi đắp không nhớ khối lượng là bao nhiêu. Năm 1997, ông H1 có sửa lại nhà (xây tường) đến năm 2019 thì ông H1 xây dựng lại nhà kiên cố như hiện nay. Khi xây dựng nhà có hỏi ý kiến của cụ C2, ông T và được cụ C2, ông T đồng ý.

Ông T1 đại diện bà Y cho rằng nguồn gốc đất là của cụ C2 đã bỏ hoang nên cha mẹ bà Y hỏi xin cụ C2 cất nhà ở, nhưng ông T1 không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc đất bỏ hoang, trong khi đó ông T không thừa nhận trình bày của ông T1. Theo ông T1 thì cha mẹ bà Y đã cất nhà ở trước năm 1980, đến khi cha mẹ chết thì bà Y tiếp tục quản lý sử dụng đất cho đến nay.

Năm 2007, bà Y sửa lại nhà khung sắt lợp tol, nền lát gạch men, sau này có làm lò hủ tiếu thì bà Y có xin phép và được sự đồng ý của cụ C2, ông T.

Tại Công văn số 1528/UBND-TNMT ngày 22/8/2023 của Ủy ban nhân dân huyện C ý kiến như sau: *Diện tích đất thuộc thửa số 1447, 1449, 1450 tờ bản đồ số 12 có nguồn gốc là của cụ Trần Ngọc C1 (ông nội của ông T) sử dụng đến năm 1985 thì cụ Trần Thị M (cô của ông T) sử dụng, sau đó đến cụ C2 (cha của ông T) sử dụng; cụ C2 được cấp giấy chứng nhận QSDĐ lần đầu thửa đất số 12 tờ bản đồ số 5 (bản đồ 299), với hình thức Nhà nước công nhận QSDĐ; khi cấp giấy chứng nhận QSDĐ trên đất có nhà ở của ông H1, bà Y và con của cụ C2 là ông T. Thửa đất số 1447, 1449, 1450 cùng tờ bản đồ số 12 không có thực hiện thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ. Thửa đất số 1447, 1449, 1450 cùng tờ bản đồ số 12 hiện nay hộ ông T được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận QSDĐ vào ngày 13/01/2020. Năm 2020 hộ ông T được cấp giấy chứng nhận QSDĐ do thực hiện hồ sơ, thủ tục tách thửa đất và không có quy định khi biến động phải lấy ý kiến; việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ ông T đúng trình tự thủ tục theo quy định.*

Tại Công văn số 1663/UBND-HC ngày 07/8/2024 của Ủy ban nhân dân huyện C cung cấp thông tin như sau: *Căn cứ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 được Ủy ban nhân dân Tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 114/QĐ-UBND-ND ngày 20/5/2022 và Quyết định số 323/QĐ-UBND-ND ngày 31/12/2023 phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2024 huyện C, vị trí thửa số 1447, thửa số 1449 và thửa số 1450 tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại thị trấn M là đất ODT (ở đô thị).*

Về quy hoạch xây dựng: Theo quy hoạch chung thị trấn M được Ủy ban nhân dân Tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1310 ngày 06/8/2006, vị trí thửa số 1447, thửa số 1449 và thửa số 1450 tờ bản đồ số 12 là đất ODT tiếp giáp đường C cơ bản đồng bộ hạ tầng kỹ thuật khu vực. Việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ, khi bản án có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo quy định.

Qua đó cho thấy nguồn gốc là của cụ C2 là có cơ sở, nhưng thực tế thì cha mẹ của ông H1 và bà Y đã quản lý sử dụng cất nhà ở, sau đó ông H1 và bà Y tiếp tục sử dụng cho đến nay. Việc cấp giấy chứng nhận lần đầu không có ý kiến của các hộ này là chưa phù hợp. Tuy nhiên tại buổi hòa giải của Ủy ban nhân dân thị trấn M thì ông H1, bà Y thừa nhận đất tranh chấp là của ông T,

nhưng chỉ chưa thống nhất giá trị đất để ông H1 và bà Y trả giá trị đất cho ông T. Quá trình giải quyết vụ án thì ông T yêu cầu áp dụng giá đất theo chứng thư thẩm định giá của Công ty T10 do ông T cung cấp, mức giá đất thổ cư là 11.765.000đ/m^2, đất cây lâu năm là 4.706.000đ/m^2. Ông H1 và bà Y yêu cầu áp dụng giá theo biên bản hòa giải tại Ủy ban nhân dân thị trấn M hoặc theo kết quả định giá của Hội đồng định giá tài sản. Nay ông H1 và bà Y đồng ý trả giá trị đất và yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm định giá đất lại tại thời điểm hiện nay. Căn cứ kết quả định giá tài sản ngày 25/7/2024 (cấp phúc thẩm định giá lại với mức giá vẫn phù hợp với kết quả định giá của cấp sơ thẩm), đất thổ cư là 7.200.000đ/m^2, đất cây lâu năm là 270.000đ/m^2, cụ thể tính thành tiền:

Đất của ông H1: Thửa số 1450 diện tích 8,9m^2 (ONT) x 7.200.000đ/m^2 = 64.080.000đ; diện tích 88,7m^2 (CLN) x 270.000đ/m^2 = 23.949.000đ. Thửa số 1449 diện tích 60m^2 (ONT) x 7.200.000đ/m^2 = 432.000.000đ; diện tích 6,7m^2 (CLN) x 270.000đ/m^2 = 1.809.000đ. Tổng cộng 521.838.000đ.

Đất của bà Y: Thửa số 1447 diện tích 01m^2 (ONT) x 7.200.000đ/m^2 = 7.200.000đ; diệntích 119,4m^2 (CLN) x 270.000đ/m^2 = 32.238.000đ. Tổng cộng 39.438.000đ.

Vì vậy ông H1 phải trả giá trị QSDĐ cho ông T số tiền 521.838.000đ. Bà Y phải trả giá trị QSDĐ cho ông T số tiền 39.438.000đ là có căn cứ, nên kháng cáo của ông H1 và bà Y là có một phần cơ sở.

[3] Luật sư bảo vệ quyền lợi cho ông H1 và bà Y đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông H1 và bà Y là có một phần cơ sở nên chấp nhận một phần.

[4] Đại diện Viện kiểm sát Tỉnh đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông H1 và bà Y; sửa một phần bản án sơ thẩm là có cơ sở nên chấp nhận.

Do đó chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông H1 và bà Y; sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm. Các phần khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông H1 và bà Y không phải chịu tiền án phí.

[6] Về chi phí định giá tài sản lại: Tổng số tiền chi cho định giá tài sản lại tại cấp phúc thẩm là 1.200.000đ. Vậy ông H1 phải chịu số tiền 600.000đ; bà Y phải chịu số tiền 600.000đ. Ông ông H1 phải hoàn trả lại cho bà Y số tiền 600.000đ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 100, Điều 112, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điểm a, c khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 273, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn H1 và bà Trương Thị Y.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Trần Tấn T về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn H1 trả giá trị quyền sử dụng đất diện tích 97,6m^2 (gồm 8,9m^2 đất ở đô thị và 88,7m^2 đất trồng cây lâu năm), thuộc thửa 1450, tờ bản đồ số 12 và giá trị quyền sử dụng đất diện tích 66,7m^2 (gồm 60m^2 đất ở đô thị và 6,7m^2 đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa 1449, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Tổng cộng buộc ông Nguyễn Văn H1 có nghĩa vụ trả cho ông Trần Tấn T số tiền 521.838.000đ.

Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Trần Tấn T về việc yêu cầu bà Trương Thị Y trả giá trị quyền sử dụng đất diện tích 120,4m^2 (gồm 01m^2 đất ở đô thị và 119,4m^2 đất trồng cây lâu năm), thuộc thửa 1447, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Buộc bà Trương Thị Y có nghĩa vụ trả cho ông Trần Tấn T số tiền 39.438.000đ.

Công nhận cho ông Nguyễn Văn H1 được quyền quản lý, quyền sử dụng diện tích đất 97,6m^2, thuộc thửa 1450, tờ bản đồ số 12 (gồm 8,9m^2 đất ở đô thị và 88,7m^2 đất trồng cây lâu năm), được xác định trong phạm vi các mốc: M10-M9-M2-M1-M10, theo sơ đồ đo đạc ngày 01/03/2023 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai cung cấp, đất tọa lạc tại thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Công nhận cho ông Nguyễn Văn H1 được quyền quản lý, quyền sử dụng diện tích đất 66,7m^2, thuộc thửa 1449, tờ bản đồ số 12 (gồm 60m^2 đất ở đô thị và 6,7m^2 đất trồng cây lâu năm), được xác định trong phạm vi các mốc: M4-M10-M9-M3-M11-M4, theo sơ đồ đo đạc ngày 01/03/2023, đất tọa lạc tại thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Công nhận cho bà Trương Thị Y được quyền quản lý, quyền sử dụng diện tích đất 120,4m^2 (gồm 01m^2 đất ở đô thị và 119,4m^2 đất trồng cây lâu năm), được xác định trong phạm vi các mốc: M8-M7-M6-M5-M8, theo sơ đồ đo đạc ngày 01/03/2023, đất thuộc thửa 1447, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

(Kèm theo sơ đồ đo đạc các các ngày 01/03/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 01/03/2023 của Tòa án)

Đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi diện tích đất theo đo đạc thực tế gồm 97,6m^2, thuộc thửa 1450, diện tích 66,7m^2, thuộc thửa 1449, diện tích 120,4m^2, thuộc thửa 1447, cùng tờ bản đồ số 12, cấp cho hộ ông Trần Tấn T để cấp lại cho ông Nguyễn Văn H1, bà Trương Thị Y.

Ông Trần Tấn T, ông Nguyễn Văn H1, bà Trương Thị Y có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh, đăng ký cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí:

3.1. Án phí sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn H1 phải chịu 24.7873.520 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Trương Thị Y phải chịu 1.971.900 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trần Tấn T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại 12.950.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0014544 ngày 24/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

3.2. Án phí phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông H1 tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000đ theo biên lai thu số 0004500 ngày 06/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Bà Trương Thị Y không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho bà Y tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000đ theo biên lai thu số 0004505 ngày 06/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Cấp sơ thẩm là: Ông Nguyễn Văn H1, bà Trương Thị Y phải chịu 27.041.870 đồng chi xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản. Do ông Trần Tấn T đã nộp số tiền 26.041.870 đồng nên ông Nguyễn Văn H1, bà Trương Thị Y phải nộp để trả lại cho ông T. Ông H1, bà Y đã nộp số tiền 1.000.000 đồng.

Cấp phúc thẩm: Chi phí định giá tài sản là 1.200.000đ. Ông H1, bà Y mỗi người chịu 600.000đ. Do ông T1 là người đại diện theo ủy quyền của bà Y đã nộp tạm ứng và chi xong nên ông H1 có nghĩa vụ trả lại cho cho bà Y số tiền 600.000đ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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.

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

***Nơi nhận*:**
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- Phòng KTNV và THA TAND tỉnh ĐT;
- TAND huyện Cao Lãnh;

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

- Chi cục THADS huyện Cao Lãnh;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

Nguyễn Ngọc Vạng