

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 37/2020/DS - PT
Ngày: 18/02/2020
V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Kim Cua

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

Ông Lê Minh Đạt

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Minh Nguyệt – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre: Bà Trần Thị Thúy Kiều – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 18 tháng 02 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 295/2019/TLPT- DS ngày 10 tháng 10 năm 2019 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2019/DS – ST ngày 28 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 264/2019/QĐ – PT ngày 22 tháng 10 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Trương Thị Đ, sinh năm 1928;

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

2. Bà Lê Thị S, sinh năm 1954;

Địa chỉ: Ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- Người đại diện theo ủy quyền của bà Trương Thị Đ, Lê Thị S: Ông Đặng Hoàng V, sinh năm 1971; Địa chỉ: đường T, phường S, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1948;

Địa chỉ: Ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre

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

1. Bà Lê Thị S1, sinh năm 1961;

Địa chỉ: Ấp L2, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre

2. Bà Lê Thị S2, sinh năm 1960;

3. Bà Lê Thị R, sinh năm 1965;

4. Ông Lê Văn N, sinh năm 1968;

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

5. Bà Nguyễn Thị Oanh K, sinh năm 1977;

Địa chỉ: ấp L1, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

6. Bà Nguyễn Thị Kim T, sinh năm 1983;

7. Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1979;

8. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1985;

Địa chỉ: ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị S1, bà Lê Thị S2, bà Lê Thị R, bà Nguyễn Thị Oanh K, bà Nguyễn Thị Kim T, ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị T1, Lê Văn N*: Ông Đặng Hoàng V.

9. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1940;

10. Ông Nguyễn Văn S3, sinh năm 1944;

11. Bà Nguyễn Thị B1, sinh năm 1947;

12. Bà Lê Thị T2, sinh năm 1956;

13. Ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1962;

14. Ông Nguyễn Văn U, sinh năm 1973;

Cùng địa chỉ: ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- *Người đại diện theo ủy quyền của Nguyễn Văn B, Nguyễn Văn S3, Nguyễn Thị B1, Lê Thị T2, Nguyễn Văn T3, Nguyễn Văn U*: Ông Nguyễn Văn H.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn Trương Thị Đ, Lê Thị S

Các đương sự có mặt tại tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn Trương Thị Đ và Lê Thị S cùng trình bày:

Vào ngày 28/02/1974, ông Nguyễn Văn K2 là cha của ông Nguyễn Văn H có thỏa thuận cầm cố đất cho ông Lê Văn T4 là chồng bà Đ phần đất ruộng có diện tích 6.000 m² (nay là thửa đất số 19, 35 cùng tờ bản đồ số 17) với số tiền là 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng), thời hạn cầm cố là 02 năm, sau 02 năm thì ông K2 được chuộc lại đất cũng với giá 200.000 đồng. Khi đến hạn chuộc đất, bà Đ đã nhiều lần yêu cầu ông K2 đến chuộc đất nhưng ông K2 vẫn không chuộc. Năm 1979, ông T4 chết. Sau khi ông T4 chết, bà Đ tiếp tục canh tác quản lý đất cho đến năm 1989 thì ông H vào lấy đất canh tác xạ lúa (thời gian khoảng 01 tháng) thì chính quyền địa phương (Công an xã) vào tạm quản lý đất. Đến ngày 03/8/1989 Ủy ban nhân dân huyện C ban hành quyết định số 111/QĐ công nhận cho bà Đ phần đất 6.000 m² này thì Công an xã trả lại đất cho bà Đ canh tác.

Năm 1997, bà Đ cho ông Nguyễn Văn T5 (chồng bà S) phần đất 1.775 m² (trong phần đất 6.000 m²), ông T5 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/4/1997, còn bà Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2001 với diện tích 3.450 m² (sau khi đã trừ phần diện tích đất cho ông T5). Quá trình sử dụng đất, bà Đ và ông T5 đã cải tạo từ đất ruộng lên đất vườn trồng cây ăn trái. Đến năm 2012, ông H vào chặt phá cây trồng và chiếm đất tranh chấp canh tác cho đến nay. Hiện ông H đã bơm cát, san lấp mặt bằng nên hiện trạng đất không còn như trước đây.

Năm 2015, ông T5 chết, vợ ông T5 là bà Lê Thị S; ông T5 và bà S có tất cả 04 người con gồm: Nguyễn Thị Oanh K, Nguyễn Thị Kim T, Nguyễn Văn P, Nguyễn Thị T1; cha mẹ ruột ông T5 đã chết trước ông T5, ông T5 không có cha mẹ nuôi và con nuôi.

Nay các nguyên đơn yêu cầu như sau:

- Bà Trương Thị Đ yêu cầu ông Nguyễn Văn H và những người thừa kế của ông K2 gồm ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Văn S3, bà Nguyễn Thị B1, ông Nguyễn Văn T3, ông Nguyễn Văn U trả lại cho bà phần đất có diện tích 3.755,1 m² thuộc thửa đất số 632, tờ bản đồ số 01 (nay là thửa 19, tờ bản đồ số 17), tọa lạc tại ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre. Bà đồng ý trả cho ông H giá trị đất là 500.000 đồng/m². Trường hợp ông H và những người thừa kế của ông K2 muốn được sử dụng đất thì bà đồng ý cho chuộc lại đất với giá là 300.000 đồng/m².

- Bà Lê Thị S yêu cầu ông Nguyễn Văn H và những người thừa kế của ông K2 gồm ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Văn S3, bà Nguyễn Thị B1, ông Nguyễn Văn T3, ông Nguyễn Văn U trả lại cho bà phần đất có diện tích 1.857 m² thuộc thửa đất số 631, tờ bản đồ số 01 (nay là thửa 35, tờ bản đồ số 17), tọa lạc tại ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre. Bà đồng ý trả cho ông H giá trị đất là 500.000 đồng/m². Trường hợp ông

H và những người thừa kế của ông K2 muốn được sử dụng đất thì bà đồng ý cho chuộc lại đất với giá là 300.000 đồng/m².

- Giá chuộc đất 300.000 đồng/m² mà bà Đ, bà S yêu cầu là bao gồm cả số tiền 200.000 đồng mà bà Đ đã bỏ ra để cầm cố đất vào năm 1974 và tất cả các khoản chi phí quản lý, cải tạo đất, giá trị cây trồng trên đất từ năm 1974 đến năm 2012.

Các nguyên đơn đồng ý với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản ngày 16/8/2018, không yêu cầu định giá lại.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn ông Nguyễn Văn H trình bày:

Vào ngày 28/02/1974, ông Nguyễn Văn K2 là cha của ông có thỏa thuận cầm cố đất cho ông Lê Văn T4 (chồng bà Đ) phần đất ruộng có diện tích 6.000 m² (nay là thửa đất 19, 35 cùng tờ bản đồ 17), hai bên có làm giấy tay ghi là “Tờ sang đất” nhưng thực tế thỏa thuận giữa hai bên là cầm cố đất. Ông K2 cầm cố đất cho ông T4 6.000 m², số tiền là 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng), thời hạn chuộc đất là 02 năm với số tiền chuộc là 200.000 đồng. Vào thời điểm cầm cố đất năm 1974, 200.000 đồng này tương đương khoảng giá trị 01 công đất. Đến ngày 28/02/1976, ông K2 và ông đến chuộc đất theo đúng thỏa thuận nhưng bà Đ không đồng ý cho chuộc đất mà cứ cố tình kéo dài thời gian. Gia đình ông đến yêu cầu chuộc đất nhiều lần nhưng bà Đ không chịu, sau đó ông có đi cùng cán bộ địa phương là bà Trần Thị P đến gặp bà Đ nhưng bà Đ vẫn không chịu cho chuộc đất. Đến sau này bà Đ có yêu cầu gia đình ông chuộc đất với giá 03 cây vàng nhưng ông không đồng ý do giá bà Đ đưa ra quá cao, ông chỉ đồng ý chuộc lại với giá 200.000 đồng đã thỏa thuận tương đương 400 đồng do đồng tiền thời điểm này đã chuyển đổi (vào năm 1976 thì 200.000 đồng của năm 1974 đổi được 400 đồng).

Sau khi bà Đ không cho gia đình ông chuộc đất, ông đã gửi đơn yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết kéo dài từ năm 1976 nhưng do thời điểm này mới giải phóng nên chính quyền địa phương nói để từ từ giải quyết, đừng làm xáo trộn lòng dân. Lúc này có người quen của bà Đ làm ở chính quyền nên cứ cố tình kéo dài, thời gian sau chính quyền áp có mời bà Đ đến hòa giải nhiều lần nhưng bà Đ ý kiến không cho chuộc đất nên không giải quyết được, các biên bản do lâu quá nên không còn. Đến năm 1987, ông vào đất tranh chấp để xạ lúa canh tác thì Công an xã đến lập biên bản tạm quản lý đất này, không cho ông canh tác. Công an nói “sẽ trả lại ông công xạ lúa, tiền lúa giống nhưng cũng không trả”. Việc chính quyền địa phương lấy đất canh tác thì chỉ tạm thời chứ không thuộc trường hợp đất đưa vào tập đoàn sản xuất.

Đến ngày 03/8/1989, Ủy ban nhân dân huyện C ban hành quyết định số 111/QĐ-UB công nhận 6.000 m² đất này cho bà Đ thì Công an xã trả lại đất cho bà Đ canh tác. Gia đình ông đã liên tục khiếu nại về việc công nhận phần đất này cho bà Đ nhưng không được giải quyết. Đến năm 2005, ông khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre.

Tại Bản án số 79/2005/DS-ST ngày 25/03/2005 của Tòa án nhân dân huyện C tuyên xử: Bác yêu cầu khởi kiện của ông. Lý do: Đến hạn chuộc đất nhưng phía gia đình ông H không đến chuộc và Ủy ban nhân dân huyện C đã công nhận quyền sử dụng đất cho bà Đ tại Quyết định số 111/QĐ-UB ngày 13/8/1989.

Không đồng ý với quyết định của bản án nêu trên nên ông kháng cáo. Tại Bản án phúc thẩm số 377/2005/DS-PT ngày 29/6/2005 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre tuyên không chấp nhận kháng cáo của ông, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ngày 27/6/2008 Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định Giám đốc thẩm số 201/2008/DS-GĐT ngày 15/8/2008 tuyên hủy bản án dân sự phúc thẩm và sơ thẩm. Giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện C giải quyết lại. Lý do: Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm chưa xác minh làm rõ về việc sau khi hết hạn cổ đất gia đình ông H có xin chuộc lại đất hay không nhưng đã kết luận khi hết hạn cầm cố gia đình ông H không chuộc lại đất là chưa đủ căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm chưa thu thập các tài liệu chứng cứ về việc giải quyết tranh chấp của chính quyền địa phương trước đây để làm cơ sở giải quyết vụ án mà chỉ căn cứ theo Quyết định số 111/QĐ-UB ngày 13/8/1989 là chưa đủ căn cứ.

Sau khi nhận lại hồ sơ, Tòa án nhân dân huyện C lại ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án. Lý do: Vụ việc đã được giải quyết bằng một quyết định có hiệu lực của cơ quan có thẩm quyền (Quyết định số 111/QĐ-UB ngày 13/8/1989 của UBND huyện C công nhận cho bà Đ được quyền sử dụng đất 6.000 m²).

Không đồng ý với Quyết định đình chỉ của Tòa án nhân dân huyện C nên ông tiếp tục kháng cáo. Tại quyết định số 395/2009/QĐ-PT ngày 14/9/2009 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre không chấp nhận kháng cáo của ông.

Năm 2012, ông tiếp tục gửi đơn khiếu nại đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C vì phần đất bà Đ, ông T5 sử dụng ông đang tranh chấp, chưa được cơ quan có thẩm quyền giải quyết nhưng Ủy ban nhân dân huyện C xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đ, ông T5 là không đúng quy định.

Ngày 26/3/2013 Ủy ban nhân dân huyện C ban hành Quyết định 895/QĐ-UBND và Quyết định 896/QĐ-UBND thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Đ và ông T5. Lý do: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa đúng đối tượng sử dụng đất và việc kê khai nguồn gốc đất chưa đúng. Bà Đ gửi đơn khiếu nại quyết định trên.

Ngày 19/6/2013 Ủy ban nhân dân huyện C ban hành quyết định 1511/QĐ-UBND không chấp nhận khiếu nại của bà Đ. Giữ nguyên quyết định 895/QĐ-UBND.

Ngày 14/12/2014 Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C ban hành Quyết định 2978/QĐ-UBND có nội dung hủy bỏ Quyết định số 111/QĐ-UB ngày 13/8/1989.

Ngày 28/01/2015 bà Đ khởi kiện hành chính đối với Quyết định 2978/QĐ-UBND của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C.

Tại Bản án hành chính số 02/2015/HC-ST ngày 29/9/2015 của Tòa án nhân dân huyện C tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đ. Bà Đ kháng cáo, tại Bản án phúc thẩm số 02/2016/HC-PT ngày 09/3/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre tuyên xử không chấp nhận kháng cáo của bà Đ, giữ nguyên bản án hành chính sơ thẩm.

Như vậy, đến thời điểm hiện nay phần đất tranh chấp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai. Tuy nhiên, rõ ràng phần đất tranh chấp là thuộc quyền sử dụng của ông K2 (cha của ông). Khi đến hạn chuộc đất gia đình ông có đến chuộc đất đúng thời hạn nhưng gia đình bà Đ không cho chuộc là vi phạm thỏa thuận giữa hai bên, việc gia đình ông chuộc đất có xác nhận của cán bộ địa phương là bà Trần Thị P (đã chết), ông Lê Văn Q (đã chết), ông Lê Văn X. Do đó, ông không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Ông K2 chết năm 1990, vợ ông K2 là bà Nguyễn Thị Đ2 (đã chết); ông K2 và bà Đ2 có tất cả 05 người là Nguyễn Văn H, Nguyễn Văn B, Nguyễn Văn S3, Nguyễn Thị B1, Nguyễn Văn L (đã chết 2016); cha mẹ ruột ông K2 đã chết trước ông K2, ông K2 không có cha mẹ nuôi và con nuôi.

Ông L chết năm 2016, vợ ông L là bà Huỳnh Thị T6 (đã chết); ông L và bà T6 có tất cả 02 người là Nguyễn Văn T3, Nguyễn Văn U; cha mẹ ruột ông L đã chết trước ông L, ông L không có cha mẹ nuôi và con nuôi. Vì vậy, ông H, ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Văn S3, bà Nguyễn Thị B1, ông Nguyễn Văn T3, ông Nguyễn Văn U là những người thừa kế của ông K2.

Nay ông H, ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Văn S3, bà Nguyễn Thị B1, ông Nguyễn Văn T3, ông Nguyễn Văn U yêu cầu Tòa án xác định phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế có diện tích 1.857 m² thuộc thửa đất số 631 và phần đất có diện tích 3.755,1 m² thuộc thửa đất số 632, tờ bản đồ số 01 (nay là thửa 35, 19, tờ bản đồ số 17), tọa lạc tại ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre là thuộc quyền sử dụng của các ông bà; đồng thời các ông bà đồng ý trả cho các nguyên đơn số tiền chuộc đất, chi phí giữ gìn, cải tạo đất, cây trồng trên đất tương đương với mức giá 150.000 đồng/m² trên tổng diện tích đất thực tế hiện nay.

Ông đồng ý với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản ngày 16/8/2018, không yêu cầu định giá lại.

Sau khi hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện C đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2019/DS – ST ngày 28 tháng 8 năm 2019 đã tuyên:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Trương Thị Đ, bà Lê Thị S đối với bị đơn ông Nguyễn Văn H về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Cụ thể:

Buộc ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Văn S3, bà Nguyễn Thị B1, ông Nguyễn Văn T3, ông Nguyễn Văn U phải có trách nhiệm liên đới trả cho bà Trương Thị Đ số tiền 735.999.600 đồng (bảy trăm ba mươi lăm triệu chín trăm chín mươi chín nghìn sáu trăm đồng) và trả cho bà Lê Thị S số tiền 363.972.000 đồng (ba trăm sáu mươi ba triệu chín trăm bảy mươi hai nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định 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, 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Chấp nhận yêu cầu ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Văn S3, bà Nguyễn Thị B1, ông Nguyễn Văn T3, ông Nguyễn Văn U.

Cụ thể:

Ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Văn S3, bà Nguyễn Thị B1, ông Nguyễn Văn T3, ông Nguyễn Văn U được trọn quyền sử dụng phần đất có diện tích 3.755,1 m² thuộc thửa đất số 632, tờ bản đồ số 01 (nay là thửa 19, tờ bản đồ số 17) và phần đất có diện tích 1.857 m² thuộc thửa đất số 631, tờ bản đồ số 01 (nay là thửa 35, tờ bản đồ số 17) cùng tọa lạc tại ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre .

Phần đất 3.755,1 m² thuộc thửa đất số 19 có tứ cận như sau:

- Phía Bắc giáp thửa số 3, 17;
- Phía Nam giáp đường huyện 34;
- Phía Đông giáp thửa 370 (11);
- Phía tây giáp thửa 35.

Phần đất có diện tích 1.857 m² thuộc thửa đất số 35 có tứ cận như sau:

- Phía Bắc giáp thửa số 32, 18;
- Phía Nam giáp đường huyện 34;
- Phía Đông giáp thửa 19;
- Phía tây giáp thửa 49, 48.

(Có họa đồ kèm theo).

Ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Văn S3, bà Nguyễn Thị B1, ông Nguyễn Văn T3, ông Nguyễn Văn U có quyền và nghĩa vụ đăng ký kê khai đứng tên quyền sử dụng đất đối với các phần đất nêu trên theo quy định.

Giao cho ông Nguyễn Văn H được tiếp tục quản lý các phần đất có diện tích 3.755,1 m² thuộc thửa đất số 632, tờ bản đồ số 01 (nay là thửa 19, tờ bản đồ số 17) và phần đất có diện tích 1.857 m² thuộc thửa đất số 631, tờ bản đồ số 01 (nay là thửa 35, tờ bản đồ số 17) nêu trên.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11/9/2019 nguyên đơn Trương Thị Đ và Lê Thị S kháng cáo, đơn kháng cáo yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông H giao trả phần đất tranh chấp có diện tích 3.755,1 m² thuộc thửa đất số 632, tờ bản đồ số 01 (nay là thửa 19, tờ bản đồ số 17) và phần đất có diện tích 1.857 m² thuộc thửa đất số 631, tờ bản đồ số 01 (nay là thửa 35, tờ bản đồ số 17) tọa lạc tại xã Phú Sơn, huyện C, tỉnh Bến Tre; nguyên đơn đồng ý trả giá trị phần đất trên với giá 700.000 đồng/m². Nếu ông H và những người kế thừa của ông K2 muốn chuộc lại đất thì chuộc với giá 700.000 đồng/m².

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu được mua lại đất tranh chấp với giá 08 tỷ đồng, nếu không được chấp nhận thì yêu cầu chấp nhận kháng cáo của bà Đ và bà S. Bị đơn ông H không đồng ý bán đất, yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng; về nội dung: đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của bà Đ và bà S, sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn ông H và người kế thừa của ông K2 trả giá trị công sức giữ gìn, cai tạo đất và tiền chuộc đất với giá 300.000 đồng/m².

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Các bên đương sự đều trình bày thống nhất phần đất tranh chấp là của ông Nguyễn Văn K2 (cha ông H) cầm cố cho ông Lê Văn T4 (chồng bà Đ) vào năm 1974. Đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Các nguyên đơn cho rằng vào năm 1974, ông K2 có thỏa thuận cầm cố đất cho ông Lê Văn T4 (chồng bà Đ) diện tích 6.000 m² với số tiền 200.000 đồng, thời hạn

chuộc đất là 02 năm cũng với số tiền 200.000 đồng. Sau khi đến hạn, gia đình bà Đ đã nhiều lần yêu cầu ông K2 đến chuộc đất nhưng ông K2 không đến chuộc. Phía bị đơn ông H thì cho rằng khi đến hạn chuộc đất ông và ông K2 có đến chuộc đất đúng hạn nhưng phía bà Đ không cho và cố tình kéo dài thời gian, sau đó thì đưa ra giá chuộc đất quá cao. Đến năm 1989, ông H vào lấy lại đất canh tác (xạ lúa) thì Công an xã vào tạm quản lý phần đất nêu trên. Đến ngày 13/8/1989, Ủy ban nhân dân huyện C ban hành Quyết định số 111/QĐ công nhận 6000 m² đất này cho bà Đ thì Công an xã trả lại đất cho bà Đ canh tác. Năm 1997, bà Đ cho ông Nguyễn Văn T5 (chồng bà S) phần đất 1.775 m² (trong phần đất 6000 m²) và ông T5 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/4/1997; còn bà Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 3.450 m² vào ngày 07/9/2001. Năm 2012, ông H vào lấy lại đất canh tác, đồng thời liên tục khiếu nại về việc Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất cho bà Đ, ông T5. Qua quá trình giải quyết tranh chấp, đến nay phần đất tranh chấp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai, ông H hiện là trực tiếp quản lý sử dụng đất.

[2] Theo nội dung “Tờ sang đất” thì khi hết thời hạn cổ đất gia đình ông K2 có quyền chuộc lại với số tiền đúng bằng số tiền đã nhận cầm cố. Theo nguyên đơn thì khi đến hạn gia đình ông K2 không đến chuộc đất, còn theo lời khai của ông H thì gia đình ông có đến chuộc đất đúng hạn nhưng bà Đ không cho chuộc, yêu cầu giá chuộc cao hơn giá thỏa thuận. Lời khai này của ông H là phù hợp với xác nhận của bà Trần Thị P và ông Lê Văn X, đồng thời phù hợp với tình hình lịch sử thời bấy giờ vì theo Văn bản số 592/BTR-THNS ngày 12/6/2019 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, vào năm 1975, 200.000 đồng tiền Sài Gòn đổi được 400 đồng. Từ đó, có đủ căn cứ để xác định có việc bà Đ không cho gia đình ông K2 chuộc đất và giữa hai bên có sự tranh chấp về giá chuộc đất do có sự thay đổi về tiền tệ. Như vậy, phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của ông K2, giữa các bên có tranh chấp nhưng ngày 13/8/1989 Ủy ban nhân dân huyện C lại ra Quyết định số 111/QĐ công nhận đất cho bà Đ là không đúng theo quy định pháp luật. Vì vậy, ngày 14/12/2014 Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C ban hành Quyết định 2978/QĐ-UBND có nội dung hủy bỏ Quyết định số 111/QĐ-UB ngày 13/8/1989. Từ những phân tích trên, xét thấy yêu cầu của các nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lại đất tranh chấp là không có cơ sở để xem xét chấp nhận.

[3] Tuy nhiên, trong khoảng thời gian từ năm 1976 đến năm 2012, các nguyên đơn cũng có công sức giữ gìn, tôn tạo đất từ đất ruộng lên đất trồng cây ăn trái. Vì vậy, cần buộc phía bị đơn và những người thừa kế của ông K2 phải trả lại cho các nguyên đơn số tiền cầm cố đất, công sức giữ gìn cải tạo đất và giá trị cây trồng trên đất. Theo Điều 5 Bộ luật Dân sự năm 2015 và hướng dẫn tại Nghị quyết số 04/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, việc Tòa sơ thẩm áp dụng tập quán để tính số tiền cầm đất là 25% và công sức cải tạo là 3% giá trị quyền

sử dụng đất là chưa phù hợp vì tại địa bàn huyện C không có tập quán như vậy. Bị đơn cũng không đưa ra được giá chuộc đất là bao nhiêu. Theo đơn khởi kiện đề ngày 19/3/2018, biên bản hòa giải ngày 22/7/2019, bà Đ và bà S đều thống nhất cho ông H chuộc đất với giá 300.000 đồng/m², giá này bao gồm giá chuộc đất và công sức giữ gìn, cải tạo đất và cây trồng trên đất nên việc bà Đ và bà S kháng cáo yêu cầu giá chuộc đất là 700.000 đồng/m² là vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên không có cơ sở chấp nhận mà chỉ chấp nhận giá chuộc đất là 300.000 đồng/m² theo khởi kiện của bà Đ và bà S là phù hợp. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H cũng trình bày giá chuộc đất cao nhất ông có thể chấp nhận là 300.000 đồng/m². Từ đó, chấp nhận một phần kháng cáo của bà Đ và bà S, sửa một phần bản án sơ thẩm, buộc những người kế thừa của ông K2 gồm ông H, ông B, ông S3, bà B1, ông T3, ông U phải có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Đ số tiền 1.126.530.000 đồng, trả cho bà S số tiền 557.100.000 đồng.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm:

- Các ông, bà Trương Thị Đ, Lê Thị S, Nguyễn Văn H, Nguyễn Văn B, Nguyễn Văn S3, Nguyễn Thị B1 là người cao tuổi được miễn án phí.

- Ông Nguyễn Văn T3, Nguyễn Văn U mỗi người phải chịu án phí tính theo phần nghĩa vụ phải thực hiện là 10.418.150 đồng.

[5] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[6] Bà Trương Thị Đ và bà Lê Thị S là người cao tuổi, thuộc diện được miễn án phí phúc thẩm theo Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Trương Thị Đ và bà Lê Thị S.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2019/DS – ST ngày 28 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện C.

Cụ thể tuyên:

Căn cứ vào các Điều 164, 166, 186, 189, 190, 221, 309, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 166, 203 của Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Trương Thị Đ, bà Lê Thị S đối với bị đơn ông Nguyễn Văn H về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Cụ thể:

Buộc ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Văn S3, bà Nguyễn Thị B1, ông Nguyễn Văn T3, ông Nguyễn Văn U phải có trách nhiệm liên đới trả cho bà Trương Thị Đ số tiền 1.126.530.000 đồng (một tỷ một trăm hai mươi sáu triệu năm trăm ba mươi nghìn đồng) và trả cho bà Lê Thị S số tiền 557.100.000 đồng (năm trăm năm mươi bảy triệu một trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định 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, 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Chấp nhận yêu cầu ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Văn S3, bà Nguyễn Thị B1, ông Nguyễn Văn T3, ông Nguyễn Văn U.

Ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Văn S3, bà Nguyễn Thị B1, ông Nguyễn Văn T3, ông Nguyễn Văn U được quyền sử dụng phần đất có diện tích 3.755,1 m² thuộc thửa đất số 632, tờ bản đồ số 01 (nay là thửa 19, tờ bản đồ số 17) và phần đất có diện tích 1.857 m² thuộc thửa đất số 631, tờ bản đồ số 01 (nay là thửa 35, tờ bản đồ số 17) cùng tọa lạc tại ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre .

Phần đất 3.755,1 m² thuộc thửa đất số 19 có tứ cận như sau:

- Phía Bắc giáp thửa số 3, 17;
- Phía Nam giáp đường huyện 34;
- Phía Đông giáp thửa 370 (11);
- Phía tây giáp thửa 35.

Phần đất có diện tích 1.857 m² thuộc thửa đất số 35 có tứ cận như sau:

- Phía Bắc giáp thửa số 32, 18;
- Phía Nam giáp đường huyện 34;
- Phía Đông giáp thửa 19;
- Phía tây giáp thửa 49, 48.

(Có họa đồ kèm theo).

Ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Văn S3, bà Nguyễn Thị B1, ông Nguyễn Văn T3, ông Nguyễn Văn U có quyền và nghĩa vụ đăng ký kê khai đứng tên quyền sử dụng đất đối với các phần đất nêu trên theo quy định.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Trương Thị Đ, bà Lê Thị S phải chịu là 3.604.000 đồng (đã nộp xong).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Trương Thị Đ, Lê Thị S được miễn án phí.
- Ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Văn S3, bà Nguyễn Thị B1 được miễn án phí.

- Ông Nguyễn Văn T3, ông Nguyễn Văn U mỗi người phải nộp 10.418.150 đồng (mười triệu bốn trăm mười tám nghìn một trăm năm mươi đồng).

- Hoàn trả lại cho bà Lê Thị S số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 12.860.000 đồng (mười hai triệu tám trăm sáu mươi nghìn đồng) theo biên lai thu số 0017504 ngày 26/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bến Tre.

- Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Văn S3, bà Nguyễn Thị B1, ông Nguyễn Văn T3, ông Nguyễn Văn U số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0000631 ngày 25 tháng 02 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bến Tre.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trương Thị Đ và bà Lê Thị S được miễn.

Trường hợp bản án được thi hành theo 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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án, hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Phạm Kim Cửa