TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 178/2020/DS-PT Ngày: 22-10-2020 V/v tranh chấp Quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Thành Dương.

Các Thẩm phán: Ông Trần Vĩnh Yên

Ông Vũ Hồng Luyến

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Huy Công – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông Phan Quốc Phong - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22 tháng 10 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 60/2019/TLPT-DS ngày 28 tháng 02 năm 2019 về việc*"Tranh chấp Quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 80/2018/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 244/2020/QĐ-PT ngày 30 tháng 9 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Đình Th, sinh năm 1939.

Địa chỉ: xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trần Thị L, sinh năm 1981, địa chỉ: xã B, huyện L, tỉnh Đồng Nai

(Văn bản ủy quyền ngày 05/4/2019)

- *Bị đơn:* Ông Hà Huy V, sinh năm 1961.

Địa chỉ: xã C, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1955, địa chỉ: phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

(Văn bản ủy quyền ngay 28/12/2018)

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

1. Bà Hà Thị H, sinh năm 1953.

Địa chỉ: xã C, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị L, sinh năm 1981, địa chỉ: xã C, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

(Văn bản ủy quyền ngày 05/4/2019)

2. Ủy ban nhân dân huyện Long Thành.

Địa chỉ: Khu P, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Hoàng Ngh – Phó trưởng phòng Tài nguyên –Môi trường (Văn bản ủy quyền số 5217/UQ-UBND ngày 21/6/2018).

3. Bà Bùi Thị Q, sinh năm 1964.

4. Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1988.

5. Chị Hà Thị Khánh Ch, sinh năm 1995.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Q, anh T, chị Ch: Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1955, địa chỉ: phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

(Văn bản ủy quyền ngày 28/12/2018 và ngày 12/01/2019);

6. Anh Hà Huy L, sinh năm 1997.

7. Chị Tống Thị Khánh B, sinh năm 1989.

8. Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1986

9. Chị Lê Thị Ng, sinh năm 1990.

10. Cháu Nguyễn Phi B, sinh năm 2009.

11. Cháu Nguyễn Hà Trúc L, sinh năm 2011.

Người đại diện hợp pháp cho cháu B và cháu L: Anh Nguyễn Văn T và chị Lê Thị Ng - cha mẹ ruột của hai cháu.

Cùng địa chỉ: xã D, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

- *Những người làm chứng:*

1. Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1953. Địa chỉ: Xã D, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

2. Bà Hoàng Thị Ngh, sinh năm 1948. Địa chỉ: Xã D, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

3. Ông Mai Văn Ch, sinh năm 1968. Địa chỉ: Xã D, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn ông Nguyễn Đình Th và bị đơn ông Hà Huy V.

(Bà A, bà L, ông V, bà Q, và những người làm chứng - có mặt, các đương sự khác có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

Theo đơn khởi kiện ngày 16 tháng 01 năm 2013, đơn khởi kiện bổ sung ngày 10 tháng 7 năm 2014 và quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn ông Nguyễn Đình Th, tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của ông Th là bà Trần Thị L trình bày:

Năm 1983, ông Mã Văn H và bà Mai Thị H cho ông Nguyễn Đình Th 3000m^2 đất cạnh Nông trường điều Tam Lợi, xã D, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Việc tặng cho không lập văn bản, gia đình ông Th làm nhà ở và sinh sống trên đất từ năm 1984. Đến năm 1985, ông Hà Huy V (em vợ của ông Th) từ Bắc vào Nam đến xin ông Th cho ở nhờ. Năm 1994, Nông trường Điều Tam Lợi thuộc xã D, huyện L mở rộng diện tích đất sản xuất và làm kho bãi ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Th nên ông Th đã khiếu nại và được Ban Tài chính quản trị Tỉnh ủy Đồng Nai chứng nhận hoán đổi và giao cho ông Th 3000m^2 đất ở vị trí khác cũng thuộc khu 15, xã D, huyện L. Sau đó, ông Th đã kê khai, đóng thuế hàng năm cho Nhà nước. Đến năm 2008, ông Th và bà Hà Thị H được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 1069AB, AL 1069CD, AL 1069EF, AN 0300GH với tổng diện tích 2.860m^2, gồm các thửa 68, 69, 70, 71, tờ bản đồ số 03, xã D, huyện L.

Trong năm 1994, ông Th có cho ông V cất nhà tạm để ở nhờ (nhà tranh) trên phần đất của ông Th, sau đó ông V có đưa bà Bùi Thị Q về cùng chung sống. Việc cho ở nhờ giữa ông Th và ông V chỉ thỏa thuận bằng miệng, không lập văn bản. Đến năm 1996, ông V yêu cầu ông Th cho ông V sửa chữa lại căn nhà từ nhà tranh sang nhà cấp 4, ông Th không đồng ý nhưng ông V nói việc ông V xây sửa nhà chỉ để ở, khi nào ông Th cần sử dụng đất thì ông V sẽ tháo dỡ nhà trả lại đất cho ông Th nên vợ chồng ông Th đồng ý (hai bên chỉ thỏa thuận bằng miệng không lập văn bản). Sau đó ông V xây dựng lại nhà cấp 4, tường gạch, mái lợp tôn, nền gạch men diện tích khoảng 70m^2 và xây chuồng heo, chuồng bò phía sau. Đến năm 2011, ông V yêu cầu ông Th giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Th cho ông V để làm thủ tục tách thửa đối với phần đất ông V cất nhà ở, vợ chồng ông Th không đồng ý, vợ chồng ông Th chỉ cho ông V ở nhờ. Lúc này ông V khiếu nại ra Ủy ban nhân dân xã D để giải quyết nhưng không thành.

Do đó, ông Th khởi kiện yêu cầu ông V phải trả lại 1.861,5m^2 đất thuộc thửa đất số 68, 69, 70, 71, tờ bản đồ số 3, xã D, huyện L. Ngày 30/7/2014, Tòa án nhân dân huyện Long Thành đã xét xử sơ thẩm và đã chấp nhận đơn khởi kiện của ông Th. Ông V kháng cáo nên Tòa án cấp phúc thẩm đã hủy án giao về Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại.

Nay ông Th vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông V và những người đang sinh sống trên phần đất tranh chấp 1.861,5m^2 phải tháo dỡ nhà ở, truồng trại, quán ăn, phòng trọ, di chuyển toàn bộ cây trồng đi nơi khác để trả lại cho ông Th diện tích đất 1.861,5m^2, thuộc thửa 32b (tạm thời), xã D, huyện L nằm trong diện tích đất 2.860m^2, thuộc thửa 68, 69, 70, 71 tờ bản đồ 03 xã D, huyện L theo kết quả đo đạc ngày 28/8/2013 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Long Thành.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp, ông Nguyễn Đình Th không đồng ý.

Quá trình tố tụng và tại đơn phản tố ngày 04/11/2015, ông Hà Huy V trình bày:

Năm 1984, ông V và chị ruột là bà Hà Thị H (vợ của ông Th) từ Bắc vào Nam, được bà Mai Thị H cho ở nhờ. Vợ chồng bà H đã cho chị em của ông V phần đất diện tích khoảng 3000m^2 nhưng không làm giấy tờ gì, miếng đất gần nhà bà H và Nông trường Điều Tam Lợi. Đến năm 1994, Nông trường Điều Tam Lợi thỏa thuận với gia đình ông hoán đổi phần diện tích đất trên để lấy phần đất khác cũng thuộc đất của Nông trường Điều Tam Lợi, ở khu 15, xã D. Vì ông V là em ruột của bà H nên việc hoán đổi ông nhường quyền quyết định cho chị mình. Khi hoán đổi đất xong, gia đình ông Th chuyển ra khu 12 xã D, còn gia đình ông V xuống miếng đất khu 15 ở và canh tác từ đó tới nay. Phần đất của ông V có diện tích 1.500m^2 (ngang 7,5m, dài 200m) đã làm nhà ở, chuồng heo, trồng cây cao su và quán nước. Phần đất của ông Th cũng là 1.500m^2 nhưng gia đình ông V sử dụng từ năm 1994 đến nay. Vì ông Th công tác ở Ủy ban nhân dân xã D nên ông V để cho ông Th đứng tên. Sau đó, ông Th đã kê khai và đã được Ủy ban nhân dân huyện Long Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 2.860m^2 gồm các thửa 68, 69, 70, 71, tờ bản đồ số 03, xã D, huyện L.

Nay ông Th yêu cầu ông V phải trả lại cho ông Th diện tích 1.861,5m^2 thuộc thửa 32b (tạm thời), tờ bản đồ 03 xã D, huyện L theo kết quả đo đạc ngày 28/8/2013 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Long Thành thì ông V không đồng ý.

Ngày 04/11/2015, ông V có đơn phản tố, yêu cầu Tòa án hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 1069AB, AL 1069CD, AL 1069EF, AN 0300GH, do Ủy ban nhân dân huyện Long Thành cấp ngày 18/6/2008 và ngày 08/9/2008 cho ông Th vì cấp sai đối tượng, chưa đúng pháp luật.

Tại Đơn phản bác bổ sung ngày 05/8/2018 và tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị A là người đại diện theo ủy quyền của ông Hà Huy V trình bày:

Nguồn gốc 3000m^2 đất theo như bà Mai Thị H cho gia đình ông Th là không đúng vì bà Mai Thị H lúc đó không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời điểm năm 1990 – 1994 đất nước khó khăn kinh tế, Ban Tài chính Tỉnh ủy Đồng Nai đến Long Thành (xã An Phước) mượn đất để sản xuất (khoảng 300ha). Trước đó có một số hộ dân sinh sống tại đây, Ban Tài chính đuổi dân lấy đất nên bị một số dân kiện đến UBND tỉnh Đồng Nai. Đến năm 1999, UBND tỉnh Đồng Nai thu hồi đất đã cho Ban Tài chính tỉnh mượn để giao lại cho UBND huyện Long Thành quản lý tại xã Long Đức để cho số hộ dân sinh sống ổn định (diện tích 12ha).

Các hộ dân đi thưa kiện trong đó có hộ gia đình ông Th. Khi mọi việc sáng tỏ thì UBND huyện mới căn cứ 12ha đất Ủy ban đang quản lý để cấp cho các hộ dân đã từng khai hoang phục hóa lại và trực tiếp sản xuất. Còn Ban Tài chính Tỉnh ủy Đồng Nai chỉ đổi hoa màu và cây trồng với hộ ông Th mà thôi vì Ban Tài chính không có đất để đổi.

Nay, bà A xác định lại 3000m^2 đất của hộ ông Th là đất khai hoang phục hóa (nói từ hộ là hộ có tên ông V cùng khai hoang phục hóa với ông Th) chứ bà H không cho đất, mà sự thật là ông Th, ông V khai hoang phục hóa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Thị H do bà Trần Thị L trình bày:

Bà thống nhất ý kiến của ông Th, yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Long Thành giải quyết buộc ông V, bà Q và những người đang sinh sống trên đất phải trả lại cho vợ chồng bà Hoan diện tích đất 1.861,5m^2 thuộc thửa 32b (tạm thời), tờ bản đồ 03 xã D, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Đối với đơn phản tố của ông Hà Huy V, bà H không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Q, chị Hà Thị Khánh Ch, chị Tống Thị Khánh B, anh Nguyễn Văn T, anh Hà Huy L, anh Nguyễn Văn T, chị Lê Thị Ng, cháu Nguyễn Phi B và cháu Nguyễn Hà Trúc L do bà Nguyễn Thị A đại diện trình bày:

Với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà A thống nhất với lời trình bày về nguồn gốc đất của ông V do bà làm đại diện tại phiên tòa, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Ủy ban nhân dân huyện Long Thành - ông Nguyễn Hoàng Ngh là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp do Ban Tài chính Quản trị tỉnh Đồng Nai hoán đổi cho ông Nguyễn Đình Th gồm các thửa 14c, 13c, a, 11b, tờ bản đồ số 3, xã D, huyện L, tỉnh Đồng Nai với diện tích 2.860m^2.

Ngày 10/11/2006, Ủy ban nhân dân xã D, huyện L niêm yết công khai việc ông Th đăng ký các thửa đất trên với viện tích 2.860m^2.

Ngày 19/11/2006, ông Th và bà H có đơn xin được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa các thửa 14c, 13c, a, 11b, tờ bản đồ số 3, xã D, huyện L, tỉnh Đồng Nai với diện tích 2.860m^2 loại đất ONT+CLN+HNK.

Ngày 30/01/2008, Phòng Tài nguyên và Môi trường đã có tờ trình Ủy ban nhân dân huyện Long Thành về việc xin giao đất cho ông Th, bà H để làm nhà ở và sản xuất tại xã D. Ngày 18/02/2008, Ủy ban nhân dân huyện Long Thành đã ban hành Quyết định số 908/QĐ-CT-UBND về việc giao đất cho ông Th để làm nhà ở và sản xuất nông nghiệp. Ngày 18/6/2008, ông Th và bà H được Ủy ban nhân dân huyện Long Thành cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 1069AB, AL 1069CD, AL 1069EF ngày 16/8/2008 và số AN 0300IK ngày 08/9/2008. Qua kiểm tra, rà soát hồ sơ thì việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Th là đúng quy định của pháp luật.

Việc ông V yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 1069XY, AL 1069AB, AL 1069CD, AN 0300EF là không phù hợp.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 19/6/2014, người làm chứng là bà Mai Thị H trình bày:

Vào năm 1981, bà nhận chuyển nhượng của UBND phường Q, TP B một diện tích đất 45.000m^2. Vào khoảng năm 1984, bà có cho gia đình ông Th vào ở nhờ trên đất nhưng không phải vị trí đất đang tranh chấp hiện nay. Vào năm 1988, khi Tỉnh ủy Đồng Nai thu hồi đất, do diện tích đất ông Th quản lý nhưng không có giấy tờ gì chứng minh nên bà có ý kiến chứng minh (có giấy tờ mua bán với UBND phường Q) nên Tỉnh ủy không thu hồi đất. Đồng thời lúc đó bà tuyên bố cho ông Th phần diện tích đất 3.000m^2 mà ông Th đang sử dụng. Bà xác định bà chỉ cho ông Th chứ không cho ông V, nhưng khi bà cho ông Th thì ông V đã ở cùng ông Th.

Vào tháng 4/1994, Nông trường Điều của Tỉnh ủy tỉnh Đồng Nai về thực hiện hoán đổi đất thì bà và ông Th cùng một số người khác thực hiện hoán đổi đất. Tỉnh ủy tỉnh Đồng Nai đã thực hiện hoán đổi cho ông Th một diện tích đất trong đó có một phần diện tích đất đang tranh chấp giữa ông Th và ông V bây giờ.

Bà xác định bà có cho ông Th một diện tích đất 3.000m^2 để hoán đổi với Tỉnh ủy tỉnh Đồng Nai để lấy diện tích đất đang tranh chấp hiện nay. Bà chỉ cho ông Th chứ không cho ông V. Bà có ý kiến: đề nghị ông Th cho ông V một phần để xây nhà ở, ổn định cuộc sống.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 80/2018/DS-ST ngày 29/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành quyết định :

- Căn cứ điểm a, khoản 1 Điều 33; điểm c, khoản 1 Điều 35; khoản 7

Điều 25; Điều 32a Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004, được sửa đổi bổ sung năm 2011; Căn cứ khoản 9 Điều 26; Điều 34, 39, 165, 200, 203, 220, 228, 229, 235, 244, 259, 264, 266 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 29 Luật tố tụng hành chính năm 2010; khoản 5 Điều 1 Nghị quyết về thi hành Luật tố tụng hành chính năm 2015;

- Áp dụng Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 50, Điều 105 Luật Đất đai năm 2003; Áp dụng Điều 12, Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; Pháp lệnh Án phí, Lệ phí Tòa án; Điều 6 Thông tư liên tịch số 01/2014/TTLT - TANDTC-VKSNDTC-BTP ngày 06 tháng 01 năm 2014 của Tòa án nhân dân Tối cao, Viện kiểm sát nhân dân Tối cao, Bộ Tư pháp.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình Th.

Buộc ông Hà Huy V, bà Bùi Thị Q, anh Nguyễn Văn T, chị Lê Thị Ng, chị Tống Thị Khánh B, anh Nguyễn Văn T, chị Hà Thị Khánh Ch, anh Hà Huy L, cháu Nguyễn Phi B, cháu Nguyễn Hà Trúc L phải trả lại cho ông Nguyễn Đình Th, bà Hà Thị H phần đất có diện tích 1.861,5 m^2 thuộc các thửa 68, 71 và một phần thửa 69 (thửa số 32b tạm thời), tờ bản đồ số 3, xã D, huyện L, tỉnh Đồng Nai, được giới hạn bởi các mốc (1, 2, 3, 4, 5, 1) theo Bản đồ hiện trạng số 5358/2013 ngày 28/8/2013 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Long Thành.

Ông Nguyễn Đình Th, bà Hà Thị H phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền công sức gìn giữ, quản lý đất cho ông Hà Huy V và bà Bùi Thị Q là 306.840.000đ (ba trăm lẻ sáu triệu tám trăm bốn mươi ngàn đồng).

Giao cho ông Nguyễn Đình Th và bà Hà Thị H được sở hữu, sử dụng 01 căn nhà cấp 4 có diện tích xây dựng 70,1 m^2, kết cấu: Móng, cột xây gạch, tường gạch; Nền gạch ceramic+xi măng; Mái tôn+fibrô xi măng; Cửa khung sắt; trần tôn lạnh; Xà gồ gỗ; Bếp kệ tấm đan bê tông cốt thép đúc sẵn, ốp gạch ceramic; Nhà tắm có diện tích 1,65 m^2 ; Chuồng heo có diện tích 127,6 m^2; 01 cây sung, 01 cây lộc vừng, 02 cây khế, 01 cây mận, 01 cây mít, 01 cây ổi, 01 cây mãng cầu na.

Ông Nguyễn Đình Th và bà Hà Thị H phải có trách nhiệm thanh toán lại cho ông Hà Huy V, bà Bùi Thị Q giá trị tổng số tài sản trên đất là 119.626.800đ (một trăm mười chín triệu sáu trăm hai mươi sáu ngàn tám trăm đồng).

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hà Huy V về việc yêu cầu Toà án hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 1069AB, AL 1069CD, AN 0300EF được Ủy ban nhân dân huyện Long Thành cấp ngày 18/6/2008 và ngày 08/9/2008 cho bà Hà Thị H và ông Nguyễn Đình Th.

Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của ông Hà Huy V về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 1069AB do Ủy ban nhân dân huyện

Long Thành cấp ngày 18/6/2008 cho ông Nguyễn Đình Th, bà Hà Thị H đối với thửa đất số 70 tờ bản đồ số 03 xã D.

Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình Th về việc yêu cầu ông Hà Huy V phải đập bỏ nhà ở.

Về phần chi phí tố tụng: Ông Th phải nộp 3.491.500đ (đã nộp đủ). Ông Hà Huy V phải chịu chi phí tố tụng đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tổng số tiền 8.145.500đ, ông V đã nộp 4.654.000đ. Buộc ông V phải trả lại cho ông Nguyễn Đình Th 3.491.500đ (ba triệu bốn trăm chín mươi mốt ngàn năm trăm đồng).

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Hà Huy V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 28.547.200đ. Miễn án phí có giá ngạch cho ông Nguyễn Đình Th.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ các đương sự phải chịu, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 11/12/2018, bị đơn ông Hà Huy V có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 80/2018/DS-ST ngày 29/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành. Ông V đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm vì đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Ngày 12/12/2018, nguyên đơn ông Nguyễn Đình Th có đơn kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm số 80/2018/DS-ST ngày 29/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành. Ông Th không đồng ý chia 1/3 phần diện tích đất tương ứng số tiền thanh toán là 306.840.000 đồng, đồng thời trừ 20.000.000 đồng giá trị dãy nhà trọ bị cháy, còn những phần khác trong bản án sơ thẩm ông đồng ý.

Người làm chứng ông Nguyễn Minh T, do ông V yêu cầu triệu tập, tại phiên tòa phúc thẩm trình bày:

Ông Nguyễn Đình Th là bạn chiến đấu của ông Mã Văn H, vào khoảng năm 1982, ông H có cho ông Th ở và canh tác một phần diện tích đất tại Nông trường Tam Lợi. Vào năm 1994, Tỉnh ủy thu hồi đất của ông Th và ông H đang quản lý sử dụng, hoán đổi cho gia đình ông Th và gia đình ông H, gia đình ông D mỗi người một diện tích đất mới. Phần đất đó của gia đình ông Th hiện nay đang tranh chấp với ông V. Việc Tỉnh ủy tỉnh Đồng Nai đã thực hiện hoán đổi đất cho vợ chồng ông Th, bà H trong đó có một phần diện tích đất đang tranh chấp giữa ông Th và ông V bây giờ là đúng. Sau khi hoán đổi đất xong thì thấy ông V về ở đó đến nay. Đề nghị Tòa án giải quyết đúng qui định của pháp luật.

Người làm chứng ông Mai Văn Ch, bà Hoàng Thị Ngh, do ông V yêu cầu triệu tập, tại phiên tòa phúc thẩm trình bày:

Nguồn gốc đất thì ông bà không biết, ông bà chỉ thấy ông V ở trên đất và có công sức đóng góp, canh tác diện tích đất hiện nay đang tranh chấp, ông Th thì không thấy có canh tác gì.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát quan điểm:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng, từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự tham gia phiên tòa đảm bảo đúng thủ tục, quyền, nghĩa vụ theo quy định.

Về nội dung: Nguồn gốc đất tranh chấp xét thấy ông Th khai rằng cho ông V ở nhờ trên đất là không có cơ sở vì bà H xác định bà H có cho gia đình ông Th và ông V 3.000m^2 đất. Phần diện tích đất tranh chấp 1.861,5m^2 là một phần nằm trong diện tích đất 2.860m^2 thuộc các thửa số 68, 69, 71 tờ bản đồ số 3, xã D, huyện L, tỉnh Đồng Nai đã được Ủy ban nhân dân huyện Long Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Th, bà H; nhưng lại do gia đình ông V quản lý sử dụng từ 1985. Quá trình sử dụng, ông V cùng gia đình đã canh tác, cải tạo, xây nhà ở ổn định, góp phần tăng giá trị đất. Do đó, cần phải xem xét công sức mà Ông V gìn giữ, cải tạo, đóng góp làm tăng giá trị đất.

Tại cấp phúc thẩm ông V có yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ lại, và cả ông Th lẫn ông V đều có yêu cầu thẩm định giá lại nên Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá lại nên cần căn cứ kết quả này để giải quyết. Cụ thể là: Theo Trích lục số 5346 ngày 6/7/2020 thể hiện diện tích đất tranh chấp theo bản đồ địa chính là 2.862m^2, còn đo hiện trạng là 2.978,8m^2 (hiện trạng sử dụng có lấn qua đường nhựa nên diện tích lớn hơn trên giấy CNQSDĐ). Diện tích 2.862m^2 này thuộc thửa 32 (mới), trước đây là thửa 68,69,70,71 tờ bản đồ 03 cũ. Cần căn cứ vào diện tích 2.862m^2 này để giải quyết vì phù hợp với bản đồ địa chính (BL 798). Do gia đình bị đơn có công sức gìn giữ, quản lý đất, hiện nay lại không có chỗ ở nào khác nên buộc nguyên đơn giao cho ông V, bà Q 1/3 diện tích đất tranh chấp (tức 1/3 của 2.862m^2), trong đó có 100m^2 đất thổ cư là phù hợp, diện tích còn lại (2/3 của 2.862m^2) thì buộc gia đình bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn. Trong trường hợp không giao đất được thì buộc nguyên đơn thanh toán giá trị 1/3 diện tích đất tranh chấp (tức 1/3 của 2.862m^2), trong đó có 100m^2 đất thổ cư cho gia đình bị đơn theo chứng thư thẩm định giá năm 2020.

Từ nhận định trên, xét thấy kháng cáo của nguyên đơn không có căn cứ, kháng cáo bị đơn là có cơ sở chấp nhận một phần, cần sửa một phần án sơ thẩm theo hướng áp dụng kết quả đo vẽ mới, thẩm định giá mới tại cấp phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn làm trong hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Diện tích đất tranh chấp 1.861,5m^2 trong đó đất ở nông thôn là 300m^2, đất trồng cây lâu năm là 1.561,5m^2 thuộc các thửa số 68, 69, 71 tờ bản đồ số 3, xã D, huyện L, tỉnh Đồng Nai (bản đồ địa chính năm 1993), nằm trong tổng diện tích đất 2.860m^2 của thửa 32 cũ (thửa 32 tờ số 3 bản đồ địa chính năm 1992), có nguồn gốc do Ban Tài chính Quản trị tỉnh Đồng Nai hoán đổi phần diện tích đất của vợ chồng ông Th bà H 3.000m^2 đất cũng ở xã D gần Nông trường Điều Tam Lợi để lấy diện tích đất thuộc các thửa 68, 69, 71 tờ bản đồ số 03 xã Long Đức (được thành lập năm 1993). Ngày 10/11/2006, Ủy ban nhân dân xã D, huyện L niêm yết công khai việc ông Th đăng ký các thửa đất trên với diện tích 2.860m^2. Ngày 19/11/2006, ông Th và bà H có đơn xin được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 2.860m^2 loại đất ONT+CLN+HNK. Ngày 18/02/2008, Ủy ban nhân dân huyện Long Thành ban hành Quyết định số 908/QĐ-CT-UBND giao cho ông Th được sử dụng 2.860m^2 đất, cắt các thửa số 14, 13, 12 (thửa mới) tờ bản đồ số 03 theo tài liệu 201/ĐKTK xã D để sử dụng vào mục đích đất ở nông thôn, đất hàng năm khác và trồng cây lâu năm. Những chứng cứ chứng minh vấn đề này đã được Tòa án thu thập đầy đủ từ người làm chứng và còn lưu tại cơ quan quản lý đất đai tại địa phương.

[3] Ông V cho rằng nguồn gốc đất là do ông cùng vợ chồng ông Th, bà H khai hoang nhưng không có chứng cứ chứng minh và lời khai không phù hợp với chứng cứ đã thu thập được trong hồ sơ vụ án cũng như lời khai của người làm chứng là bà H và ông T.

[4] Bà H vợ ông Th là chị ruột của ông V nên vợ chồng ông Th cho ông V ở nhờ trên đất khi ông vào miền Nam lập nghiệp, sau đó ông V lập gia đình, sinh con và sống trên đất là phù hợp với những chứng cứ khách quan có trong hồ sơ vụ án. Sau khi được nhà nước giao đất, bà H, ông Th cho ông V sử dụng để ở và canh tác một phần, sau đó ông bà được công nhận quyền sử dụng toàn bộ thửa 32, vợ chồng ông V không thắc mắc, khiếu nại gì. Nay xác định phần ông V đang canh tác và ở có diện tích 1861,5m^2, trong đó có 300m^2 đất ở vợ chồng ông Th đòi ông V trả lại là có căn cứ.

[5] Trong suốt quá trình ở nhờ trên đất, ông Th, bà H vẫn thường xuyên liên hệ, trông coi đất vì nhà ở gần đất tranh chấp. Ông V và gia đình không tôn tạo, bồi đắp làm tăng giá trị đất nhưng có công sức bảo quản, giữ gìn đất, Tòa án cấp sơ thẩm tính công sức quản lý đất cho ông V bằng tiền là hoàn toàn phù hợp Án lệ số 02/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán TANDTC

thông qua ngày 06/4/2016. Nguyên đơn kháng cáo không đồng ý thanh toán công sức bảo quản, giữ gìn đất cho bị đơn là không có căn cứ.

[6] Về cách tính công sức: Trước hết phải xem xét về tầm quan trọng của việc quản lý tài sản đó và quan hệ liên quan đến việc quản lý tài sản. Ông V ở nhờ trên đất, không phải tốn kém chi phí tìm kiếm chỗ ở khác, sau này đưa cả vợ và con cùng chung sống trên đất nên được hưởng lợi lớn. Chủ đất là ông Th, bà H không được hưởng lợi gì. Nếu không có ông V quản lý, giữ gìn đất thì tài sản đó vẫn tồn tại không tự mất đi hay bị thu hồi và cũng không bị giảm giá trị do không sử dụng.

[7] Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện nguyên đơn đề nghị xem xét kháng cáo theo qui định, tuy nhiên tự nguyện đồng ý giao cho bị đơn một phần diện tích đất ở giới hạn bởi các điểm E, D, H, G diện tích 99,2m^2 để tạo điều kiện cho bị đơn có nơi sinh sống và đồng ý hỗ trợ thêm 300.000.000đ tiền công sức giữ gìn đất, nhằm để bị đơn có tiền xây dựng nhà ở, ổn định cuộc sống là có lợi cho bị đơn không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Đối với căn nhà cấp 4 do ông V xây dựng nằm giữa diện tích đất nên không thể giao cho ông V sử dụng căn nhà này vì sẽ phá vỡ bố cục không còn mảnh đất liền lạc. Chỉ có thể giao cho ông V một phần đất mặt đường phía trong, được thể hiện tại Bản trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 5346/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai ngày 06/7/2020 được giới hạn bởi các điểm E, D, H, G diện tích 99,2m^2 đất ở ONT trong tổng số 300m^2 đất thổ cư của cả thửa đất theo ý kiến của nguyên đơn là phù hợp.

[8] Như vậy, công sức bảo quản, giữ gìn đất của bị đơn được tính là phần diện tích thổ cư (gần 100m^2) và 300.000.000đ. Nguyên đơn thanh toán cho bị đơn giá trị tài sản trên đất theo Chứng thư thẩm định giá số 94/TĐG-CT ngày 13/7/2020 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Tiến là 212.073.000đ. Ngoài đất ra, tổng cộng nguyên đơn phải thanh toán bằng tiền cho bị đơn 512.073.000đ (Năm trăm mười hai triệu, không trăm bảy mươi ba nghìn đồng).

[9] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tại cấp phúc thẩm là 84.321.031đ (Tám mươi bốn triệu, ba trăm hai một nghìn, không trăm ba một đồng): Bị đơn Hà Huy V phải chịu, ông V đã nộp xong.

[10] Về án phí: Ông Th, bà H được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm, ông V phải nộp án phí dân sự phúc thẩm trừ vào 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho ông V theo biên lai số 6990 ngày 18/02/2018 tại Chi cục thi hành án huyện Long Thành. Áp dụng khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án thì án phí ông V phải chịu như Tòa án sơ thẩm là đúng và có lợi cho ông V.

[11] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Đình Th và bị đơn ông Hà Huy V, ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm số 80/2018/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình Th.

Buộc ông Hà Huy V, bà Bùi Thị Q, anh Nguyễn Văn T, chị Lê Thị Ng, chị Tống Thị Khánh B, anh Nguyễn Văn T, chị Hà Thị Khánh Ch, anh Hà Huy L, cháu Nguyễn Phi B, cháu Nguyễn Hà Trúc L phải trả lại cho ông Nguyễn Đình Th, bà Hà Thị H phần đất có diện tích 1.861,5 m^2 thuộc các thửa 68, 71 và một phần thửa 69 (thửa số 32b tạm thời), tờ bản đồ số 3, xã D, huyện L, tỉnh Đồng Nai, được giới hạn bởi các mốc (1, 2, 3, 4, 5, 1) theo Bản đồ hiện trạng số 5358/2013 ngày 28/8/2013 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Long Thành.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn hỗ trợ công sức gìn giữ, quản lý đất cho bị đơn là một phần diện tích đất giới hạn bởi các điểm E, D, H, G diện tích 99,2m^2 đất ở nông thôn (ONT) theo Bản trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 5346/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai ngày 06/7/2020 và số tiền 300.000.000đ nguyên đơn hỗ trợ để bị đơn xây dựng nhà ở, ổn định cuộc sống.

Ông Nguyễn Đình Th và bà Hà Thị H và ông Hà Huy V, bà Bùi Thị Q phải có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục điều chỉnh và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Giao cho ông Nguyễn Th và bà Hà Thị H được sở hữu, sử dụng các tài sản theo Chứng thư thẩm định giá số 94/TĐG-CT ngày 13/7/2020 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Tiến, cụ thể:

- Công trình xây dựng: Nhà ở gia đình có diện tích xây dựng 70 m^2, kết cấu: Móng, cột xây gạch, tường gạch, sơn nước, Nền gạch ceramic, Mái tôn, trần tôn lạnh + thạch cao; Cửa đi và cửa sổ khung sắt kính + khung sắt bọc tôn, Bếp; thành gạch, đan kệ bê tông cốt thép ốp gạch ceramic. Mái che 1: diện tích 21m^2, kết cấu: Trụ sắt vuông, xà gồ sắt hộp, mái tôn, nền gạch tàu. Mai che 2: diện tích 37m^2, kết cấu: Trụ sắt hộp, xà gồ sắt hộp, mái tôn. Khu bếp: diện tích 16,8m^2, kết cấu: Cột gỗ, xà gồ sắt, mái tôn + vách tôn, nền đất. Chuồng bồ câu: diện tích 2 m^2, kết cấu: khung sắt vuông, xung quang bao lưới sắt, nền đất, mái phủ bạt. Chuồng gà: diện tích 2,16m^2, kết cấu: khung sắt trong, nền đất, xung quanh bao lưới mái phủ bạt. Chuồng heo: diện tích

105m^2, kết cấu: trụ bê tông, tường gạch cao 01m, xà gồ gỗ mái tôn, nên bê tông xi măng. Nhà tắm: diện tích 1,94m^2, kết cấu: tường gạch, tô trát nền gạch ceramic, cửa đi khung sắt bộc tôn, không mái. Nhà vệ sinh: diện tích 2,24m^2, kết cấu: tường gạch, không tô, mái tôn, xí xổm, cửa đi nhựa, nền xi măng. Sân: diện tích 128 m^2, kết cấu: nền đất đầm chặt, lát gạch con sâu. 01 Giếng khoan, 01 hầm Bioga.

- Cây xanh: 05 cây xà cừ, 20 cây điều, 06 cây dầu, 300 cây tràm, 02 cây me, 03 cây khế, 01 cây lộc vừng, 04 cây sung, 04 cây mít, 03 cay xoài, 06 cây mãng cầu, 30 cây chuối.

4. Ông Nguyễn Đình Th và bà Hà Thị H phải có trách nhiệm thanh toán lại cho ông Hà Huy V, bà Bùi Thị Q giá trị số tài sản trên đất theo Chứng thư thẩm định giá số 94/TĐG-CT ngày 13/7/2020 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Tiến là 212.073.000đ (Hai trăm mười hai triệu, không trăm bảy mươi ba nghìn đồng).

Cộng chung khoản tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) ghi nhận tại mục 2 và mục 4 này, buộc Ông Nguyễn Đình T và bà Hà Thị H phải có trách nhiệm thanh toán lại cho ông Hà Huy V, bà Bùi Thị Q 512.073.000đ (Năm trăm mười hai triệu, không trăm bảy mươi ba nghìn đồng).

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hà Huy V về việc yêu cầu Toà án hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 1069AB, AL 1069CD, AN 030EF được Ủy ban nhân dân huyện Long Thành cấp ngày 18/6/2008 và ngày 08/9/2008 cho bà Hà Thị H và ông Nguyễn Đình Th.

6. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của ông Hà Huy V về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 1069AB do Ủy ban nhân dân huyện Long Thành cấp ngày 18/6/2008 cho ông Nguyễn Đình Th, bà Hà Thị H đối với thửa đất số 70 tờ bản đồ số 03 xã D.

7. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình Th về việc yêu cầu ông Hà Huy V phải đập bỏ nhà ở.

8. Về phần chi phí tố tụng: Ông Th đã nộp 3.491.500đ. Ông Hà Huy V phải chịu chi phí tố tụng đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tổng số tiền 8.145.500đ, ông V đã nộp 4.654.000đ. Buộc ông V phải trả lại cho ông Nguyễn Đình Th 3.491.500đ (ba triệu bốn trăm chín mươi mốt ngàn năm trăm đồng).

Chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tại cấp phúc thẩm là 84.321.031đ (Tám mươi bốn triệu, ba trăm hai một nghìn, không trăm ba một đồng): bị đơn Hà Huy V phải chịu, ông V đã nộp xong.

9. Về án phí :

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Hà Huy V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 28.547.200đ. Miễn án phí có giá ngạch cho ông Nguyễn Đình Th. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Đình Th 3.200.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo

biên lai số 01325 ngày 16/01/2013 và biên lai số 07930 ngày 11/7/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành.

Hoàn trả lại cho ông Hà Huy V và bà Bùi Thị Q 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí tại biên lai số 006198 ngày 24/11/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành.

Ông Th, bà H được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm, ông V phải nộp án phí dân sự phúc thẩm trừ vào 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho ông V theo biên lai số 6990 ngày 18/02/2018 tại Chi cục thi hành án huyện Long Thành.

10. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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 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 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.

Kể từ ngày có đơn thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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 theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ Luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

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

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Tòa án nhân dân huyện Long Thành;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành;
- Chi cục thi hành án huyện Long Thành;
- Đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án

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

Phạm Thành Dương