TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc**

Bản án số: 137/2023/DS-PT
Ngày 07-04- 2023.
V/v tranh chấp đòi quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quyến
- Các thẩm phán: Ông Phạm Hoàng Dũng
Bà Nguyễn Thị Thùy Trang

- Thư ký phiên tòa*:* Bà Thị Hoàng Oanh – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ *tham gia phiên tòa:* Bà Đỗ Thị Hồng Nhi - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 tháng 03 năm 2023 và ngày 07 tháng 04 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 523/2022/TLPT-DS ngày 30/12/2022 về việc "Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất". Do bản án dân sự sơ thẩm số 53/2022/DSST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ bị kháng cáo.Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 102/2023/QĐST – DS ngày 14 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

1. ***Nguyên đơn*****:** Nông trường S; Trụ sở: xã Th, huyện C, thành phố Cần Thơ.

- Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh Ph - Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện hợp pháp: Ông Bùi Hữu H - Chức vụ: Thành viên Tổ tư vấn và ông Trần Như Đình V - Chức vụ: Cán bộ pháp chế. Văn bản uỷ quyền số 51, 52, 53, 54/GUQ-NTSH ngày 27/02/2023

2. ***Các bị đơn***:

2.1. Bà Vưu Thị Bích Ng, sinh năm 1973; Trú tại: Ấp 1, xã Th, huyện C, thành phố Cần Thơ. Có mặt

2.2. Bà Vưu Thị Kim Ph, sinh năm 1972; Trú tại: Ấp 1, xã Th, huyện C, thành phố Cần Thơ.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bà Ph*: Ông Châu Thanh B, sinh năm 1976. Văn bản uỷ quyền lập ngày 13/7/2021. Có mặt

2.3. Ông Phạm Văn Đ, sinh năm 1961; Trú tại: Ấp 1, xã Th, huyện C, thành phố Cần Thơ.

2.4. Ông Lương Hùng R, sinh năm 1966; Trú tại: Ấp 1, xã Th, huyện C thành phố Cần Thơ.

- *Người đại diện hợp pháp của ông R*: Ông Dương Quốc Việt A, sinh năm 1983(Văn bản ủy quyền ngày 21/02/2023). Có mặt

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

3.1.Ông Lê Văn N, sinh năm 1971; Trú tại: Ấp 1, xã Th, huyện C, thành phố Cần Thơ. Có mặt

3.2. Ông Phạm Văn Đ, sinh năm 1951; 3.3. Bà Nguyễn Thị Nh, sinh năm 1963; Cùng trú tại: Ấp 1, xã Th, huyện C, thành phố Cần Thơ. Có mặt

3.4. Bà Trần Thị T, sinh năm 1964: Trú tại: Ấp 1, xã Th, huyện C, thành phố Cần Thơ.

- *Người đại diện hợp pháp của bà T*: Ông Dương Quốc Việt A, sinh năm 1983(Văn bản ủy quyền ngày 21/02/2023).

3.5. Bà Nguyễn Thị Bé M, sinh năm 1958

3.6. Ông Phạm Văn S, sinh năm 1988

3.7. Ông Phạm Văn V, sinh năm 1990. Cùng trú tại: Ấp 1, xã Th, huyện C, thành phố Cần Thơ. *(Bà Mười, ông Sang, ông Viễn cùng vắng mặt)*

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lê Văn N, bà Vưu Thị Bích Ng,ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị Nh:* Luật sư Nguyễn Thị Th – Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ.

4. *Người kháng* cáo**:** ông Phạm Văn Đ, ông Lương Hùng R, bà Vưu Thị Bích Ng, ông Lê Văn N, bà Vưu Thị Kim Ph.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Nông trường S trình bày:

Nông trường S, thành phố Cần Thơ được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt QSD đất) tờ bản đồ số 01 đến 08, diện tích 6924,83ha, giấy chứng nhận QSD đất số 00171, cấp ngày 24/3/1999 do Nông trường Quốc doanh S đứng tên. Đất tọa lạc tại xã Th, huyện C, thành phố Cần Thơ.

Trong quá trình sử dụng đất, các bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã tự ý bao chiếm sử dụng đất thuộc QSD đất của Nông trường S đang quản lý, sử dụng nên Nông trường khởi kiện với các yêu cầu tháo dở, di dời các

tài sản trên đất bao chiếm, trả lại quyền sử dụng đất cho Nông trường, cụ thể như sau:

- Vợ chồng bà Vưu Thị Bích N, ông Lê Văn N trả lại quyền sử dụng diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế là 12.445,3m^2 (CLN + NTS), thửa đất số 8^1, tờ bản đồ 01. Nông trường tự nguyện hỗ trợ chi phí tháo dỡ, di dời, chặt phá các tài sản trên đất cho bà Nga số tiền 180.000.000 đồng.

- Bà Vưu Thị Kim Ph trả lại diện tích 15.592m^2 (CLN + NTS), thửa đất số 8^1, tờ bản đồ 01. Nông trường tự nguyện hỗ trợ chi phí tháo dỡ, di dời, chặt phá các tài sản trên đất cho bà Phượng với số tiền 298.792.500 đồng.

- Ông Phạm Văn Đ cùng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bé M, ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị Nh trả lại diện tích 4.341,8m^2 (CLN + NTS), thửa đất số 8^2, tờ bản đồ 01. Nông trường tự nguyện hỗ trợ chi phí tháo dỡ, di dời, chặt phá các tài sản trên đất cho ông Đấu số tiền 160.000.000 đồng.

- Ông Lương Hùng R và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T trả lại diện tích 603,4m^2 (CLN) và diện tích 2.398,4m^2 (CLN + NTS), thửa đất số 8^1, tờ bản đồ 01, đất tọa lạc tại ấp 1, xã Thới Hưng, huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ.

Theo Tờ tự khai và quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn bà Vưu Thị Bích Ng trình bày:

Vợ chồng bà Vưu Thị Bích Ng và ông Lê Văn N trước đây là công nhân của Nông trường S. Vào năm 1998, Nông trường có giao khoán cho vợ chồng bà Ng phần diện tích đất là 02 cái ao, 01 phần đất bờ để xây dựng nhà ở và nuôi cá. Tổng tổng diện tích đất giao khoán khoảng 12.002,5m^2 với giá thuê khoán là 3.200.000đồng/năm. Theo kết quả đo đạc thực tế thể hiện diện tích là 12.445,3m^2 (CLN + NTS), thửa đất số 8^1, tờ bản đồ 01, vợ chồng bà Ng xây dựng nhà ở, công trình kiến trúc và trồng cây ăn trái. Đất tọa lạc tại xã Th, huyện C, thành phố Cần Thơ.

Quá trình sử dụng đất, do làm ăn bị thua lỗ nên Nông trường đã giảm giá tiền thuê khoán xuống còn 1.200.000 đồng/năm và sau đó miễn nộp tiền thuê khoán. Khi nhận khoán, hai bên chỉ thoả thuận miệng, không có ký hợp đồng giao khoán đối với phần diện tích đất trên. Thời gian nộp, miễn nộp tiền thuê khoán, vợ chồng ông N, bà Ng không nhớ rõ. Các chứng từ nộp tiền thuê khoán bị thất lạc, hiện chỉ cung cấp được hai chứng từ vào năm 2005, 2006.

Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vợ chồng ông N, bà Ng không đồng ý trả lại đất với lý do việc hỗ trợ di dời không thỏa đáng. Nếu Nông trường yêu cầu trả lại đất thì phải bồi thường giá trị đất là 1.493.436.000 đồng (giá trị

đất 120.000đồng/m^2), giá trị tài sản trên đất là 448.082.000 đồng và cấp 01 nền nhà khác với diện tích ngang 07m x dài 15m.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn N thống nhất trình bày của bà Vưu Thị Bích Ng.

Theo Tờ tự khai và quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo uỷ quyền cho bị đơn bà Vưu Thị Kim Ph - Ông Châu Thanh B trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp trước đây do bà Vưu Thị Kim Ph khai mở (khai hoang) vào năm 1979. Theo kết quả đo đạc thực tế thể hiện diện tích bà Ph đang sử dụng là 15.592 m^2 (CLN + NTS), thửa đất số 8^1, tờ bản đồ 01 để xây dựng nhà ở, công trình kiến trúc và trồng cây ăn trái. Đất tọa lạc tại xã Th, huyện C, thành phố Cần Thơ.

Năm 1999, bà Ph không biết lý do vì sao Nông trường S được cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với phần diện tích đất trên. Quá trình sử dụng đất, bà Ph chưa nhận được bất cứ văn bản nào liên quan đến việc Nông trường yêu cầu đòi lại QSD đất, hỗ trợ giá trị cây trồng, vật kiến trúc có trên đất.

Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn bà Ph không đồng ý trả lại đất. Trường hợp, bà Ph trả lại đất thì yêu cầu Nông trường phải trả giá trị đất là 1.871.040.000 đồng (giá trị đất 120.000 đồng/m^2), chi phí chuyển đổi nghề nghiệp với số tiền 561.312.000 đồng (30% giá trị đất), bồi thường giá trị tài sản trên đất là 500.142.000 đồng và cấp 01 nền nhà tái định cư với diện tích 200 m^2.

Theo Tờ tự khai và quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn ông Phạm Văn Đ trình bày:

Vào năm 1999, Nông trường S thành phố Cần Thơ có cấp cho vợ chồng ông Đ, bà M phần đất là diện tích 01 nền nhà khoảng 360m^2 và 01 cái bờ diện tích khoảng 1.901,6m^2. Quá trình sử dụng, vợ chồng ông Đ, bà M có sử dụng thêm diện tích đất khác của Nông trường để đào ao nuôi cá. Theo kết quả đo đạc thực tế thể hiện diện tích là 4.341,8m^2 (CLN + NTS), thuộc thửa 8^2, tờ bản đồ 01. Đất tọa lạc tại xã Th, huyện C, thành phố Cần Thơ. Vào năm 2018, vợ chồng ông Đ đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị Nh toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền với đất trên với giá là 200.000.000 đồng.

Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nông trường S, vợ chồng ông Đ không đồng ý trả lại đất. Vì phần diện tích đất tranh chấp, vợ chồng ông Đ, bà M đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đ, bà Nh thì do vợ chồng ông Đ, bà Nh tự quyết định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bé M thống nhất lời trình bày của ông Phạm Văn Đ.

Theo Tờ tự khai và quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn ông Lương Hùng R trình bày:

Vào năm 2006, vợ chồng ông R, bà T có đến Nông trường S để khai phá (khai hoang), cải tạo đất và trồng trọt. Theo kết quả đo đạc thực tế thể hiện diện tích vợ chồng ông Rạng sử dụng là 603,4m^2 (CLN) và 2.398,4m^2 (CLN + NTS), thửa đất số 8[1], tờ bản đồ 01, để trồng cây Sả và một số cây ăn trái khác. Đất tọa lạc tại ấp 1, xã Th, huyện C, thành phố Cần Thơ. Quá trình sử dụng đất, hai thời Giám đốc, Nông trường không có ý kiến về việc vợ chồng ông R được sử dụng phần đất trên. Vào năm 2019, Nông trường yêu cầu vợ chồng ông trả lại phần diện tích đất trên nhưng không có hỗ trợ chi phí di dời nên vợ chồng ông R không đồng ý.

Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vợ chồng ông R, bà T không đồng ý trả lại đất. Trường hợp, vợ chồng ông R trả lại đất thì yêu cầu Nông trường phải bồi thường thành quả lao động, chi phí cải tạo đất với số tiền 360.000.000 đồng (giá trị 120.000đồng/m^2) và ký hợp đồng cho vợ chồng ông thuê lại diện tích đất trên trong thời hạn 05 đến 10 năm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T thống nhất trình bày của ông Lương Hùng R.

Theo Tờ tự khai và quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Đ trình bày:

Vào năm 2018, vợ chồng ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị Nh có nhận chuyển nhượng QSD đất của vợ chồng ông Đ, bà M với diện tích theo kết quả đo đạc thực tế là 4.341,8m^2 (CLN + NTS), thuộc thửa 8[2], tờ bản đồ 01 và các tài sản trên đất với số tiền 200.000.000 đồng. Hai bên lập giấy tay chuyển nhượng đất lập ngày 29/01/2018. Đất toạ lạc tại ấp 1, xã Th, huyện C, thành phố Cần Thơ. Quá trình sử dụng đất, vợ chồng ông Đấu có xây dựng thêm các công trình kiến trúc, cây trồng ăn trái.

Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vợ chồng ông Đ, bà Nh không đồng ý trả lại đất. Trường hợp, vợ chồng ông Đ trả lại đất thì yêu cầu Nông trường phải bồi thường giá trị đất là 521.016.000 đồng (giá trị đất là 120.000 đồng/m^2), bồi thường giá trị các tài sản trên đất là 477.179.600 đồng và cấp 01 nền nhà tái định cư có diện tích 200m^2 (vị trí nằm cặp lộ tuyến lộ Ô Môn – Thới Hưng đoạn từ cầu C2 đến Ủy ban nhân dân xã Thới Hưng).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Nh thống nhất trình bày ông Phạm Văn Đ.

Theo bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn S, ông Phạm Văn V thống nhất trình bày:

Ông S và ông V là con của ông Phạm Văn Đ và bà Nguyễn Thị Bé M. Vào năm 1999, cha mẹ các ông là ông Đ, bà M có sử dụng đất của Nông trường S diện tích khoảng 4.341,8 m^2 (CLN+ NTS). Trên phần đất này, ông Đ, bà Mười có xây dựng chuồng heo và trồng cây ăn trái. Đến năm 2018, ông Đ, bà M có chuyển nhượng QSD đất trên lại cho vợ chồng ông Đ, bà Nh với giá 200.000.000 đồng. Nay Nông trường S đòi lại toàn bộ phần diện tích đất trên, các ông không có ý kiến và yêu cầu gì, mọi vấn đề trong vụ án do ông Đ quyết định.

Do các đương sự không thống nhất cách giải quyết nên vụ kiện được đưa ra xét xử.Tại bản án số 53/2022 /DSST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nông Trường S, thành phố Cần Thơ đối với đối với bị đơn bà Vưu Thị Bích Ng, bà Vưu Thị Kim Ph, ông Phạm Văn Đ và ông Lương Hùng R về việc đòi lại QSD đất.

Buộc bị đơn bà Vưu Thị Bích Ng và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn N phải tháo dỡ, di dời, chặt phá các tài sản trên đất để trả lại cho nguyên đơn Nông trường S phần đất diện tích 12.445,3m^2 (CLN + NTS), thửa đất số 8^1, tờ bản đồ 01.

Buộc bị đơn bà Vưu Thị Kim Ph phải tháo dỡ, di dời, chặt phá các tài sản trên đất để trả lại cho nguyên đơn Nông trường S phần đất diện tích 15.592m^2 (CLN + NTS), thửa đất số 8^1, tờ bản đồ 01.

Buộc bị đơn ông Phạm Văn Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bé M và vợ chồng ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị Nh phải tháo dỡ, di dời, chặt phá các tài sản trên đất để trả lại cho nguyên đơn Nông trường Sông Hậu phần đất diện tích 4.341,8m^2 (CLN + NTS), thửa đất số 8^2, tờ bản đồ 01.

Buộc bị đơn ông Lương Hùng R và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T phải di dời, chặt phá các tài sản trên đất để trả lại cho nguyên đơn Nông trường Sông Hậu diện tích 603,4m^2 (CLN) và diện 2.398,4m^2 (CLN + NTS), thửa đất số 8^1, tờ bản đồ 01.

Đất cùng tọa lạc tại ấp 1, xã Th, huyện C, thành phố Cần Thơ.

Ghi nhận Nông trường S đồng ý tự nguyện hỗ trợ chi phí tháo dỡ, di dời, chặt phá các tài sản trên đất bao gồm: Cho bà Ng số tiền 180.000.000 đồng; cho bà Ph số tiền 298.792.500 đồng; cho ông Đ số tiền 160.000.000 đồng.

Các bị đơn vợ chồng bà Vưu Thị Bích Ng, ông Lê Văn Nam, bà Vưu Thị Kim Ph và vợ chồng ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị Nh được lưu cư trong thời hạn 03 tháng, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Vị trí, kích thước các thửa đất được xác định theo bản trích đo địa chính số: 26/TTKTTNMT và 27/TTKTTNMT ngày 02/6/2021 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cung cấp.

2. Tách Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 29/01/2018 giữa vợ chồng ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị Bé M, ông Phạm Văn S, ông Phạm Văn V với bà Nguyễn Thị Nh ra giải quyết thành vụ kiện khác khi phát sinh tranh chấp.

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

Không đồng ý với bản án của Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ đã tuyên xử, ngày 03/10/2022 ông Phạm Văn Đ, ông Lương Hùng R, bà Vưu Thị Bích Ng, ông Lê Văn N kháng cáo, ngày 11/10/2022 bà Vưu Thị Kim Ph kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng, cụ thể:

- Ông Phạm Văn Đ yêu cầu bồi hoàn 470.000.000đ, yêu cầu cấp nền nhà tái định cư.

- Ông Lương Hùng R yêu cầu sửa một phần bản án về việc yêu cầu đòi giá trị đất 120.000đ/m^2.

- Bà Vưu Thị Bích Ng, ông Lê Văn N yêu cầu bồi thường theo giá thẩm định 480.000.000đ, yêu cầu cấp nền nhà tái định cư.

- Bà Vưu Thị Kim Ph yêu cầu bồi thường giá trị đất thu hồi, vật kiến trúc, nhà, cây cối trên đất theo như kết quả thẩm định giá của tòa án cấp sơ thẩm, yêu cầu hổ trợ chuyển đổi nghề nghiệp, yêu cầu cấp nền tái định cư.

Ngày 19/3/2022, ông Lê Văn N, bà Vưu Thị Bích Ng, bà Nguyễn Thị Nh, ông Phạm Văn Đ nộp bản tự khai yêu cầu cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 22/3/2023, ông Dương Quốc Việt A là đại diện theo ủy quyền của ông Lương Hùng R, bà Trần Thị T nộp đơn kháng cáo bổ sung, ngày 27/3/2023, ông Phạm Văn Đ và bà Vương Thị Bích Ng nộp đơn kháng cáo bổ sung, cùng đề nghị cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do nguyên đơn đang thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng và nguyên đơn có giả mạo trong việc chứng thực giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 19/3/2022, ông Lê Văn N, bà Vưu Thị Bích Ng, bà Nguyễn Thị Nh, ông Phạm Văn Đ có đơn yêu cầu Tòa án triệu tập Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt nam – Chi nhánh Cần Thơ tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Ng, ông N, ông Đ, bà Nh cho rằng, phần đất tranh chấp hiện nay Nông trường đang thế chấp vay tiền tại

Ngân hàng Agribank nhưng khi giải quyết vụ án cấp sơ thẩm không đưa Ngân hàng tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng. Các đương sự không có bao chiếm đất của Nông trường, đã sử dụng ổn định, lâu dài hơn 20 năm; cấp sơ thẩm xét xử không đảm bảo quyền và lợi ích của đương sự. Đề nghị hủy án sơ thẩm.

- Người đại diện hợp pháp của ông R, bà T thống nhất quan điểm của người bảo vệ. Nông trường có giả mạo trong việc chứng thực sao y giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bởi bản chính đang thế chấp tại Ngân hàng nhưng vẫn sao y được là vi phạm về chứng thực. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm, bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

- Người đại diện hợp pháp của bà Ph thống nhất ý kiến người bảo vệ, và cho rằng cấp sơ thẩm còn vi phạm không công khai chứng cứ là kết quả định giá. Đề nghị hủy án sơ thẩm. Nếu Tòa án không hủy án sơ thẩm, đề nghị chấp nhận kháng cáo của bà Ph.

- Đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Nông trường không có cấp đất hay giao khoán đất cho ông Phạm Văn Đ, ông Lương Hùng R, bà Vưu Thị Bích Ng, ông Lê Văn N, bà Vưu Thị Kim Ph. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của các đương sự.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu quan điểm:

Về hình thức: Quá trình thụ lý và giải quyết, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Các phần đất tranh chấp được Nhà nước cấp quyền sử dụng đất cho Nông trường S, Nông trường có căn cứ xác lập quyền sử dụng đất. Các bị đơn không có căn cứ xác lập quyền sử dụng đất. Cấp sơ thẩm buộc các bị đơn trả lại quyền sử dụng đất cho Nông trường là có căn cứ. Tại phiên tòa, các đương sự không cung cấp thêm được tài liệu, chứng cứ gì khác. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của các đương sự.

Đây là vụ kiện đòi lại quyền sử dụng đất, các bị đơn không có yêu cầu phản tố nhưng cấp sơ thẩm tính án phí có giá ngạch là không đúng nên cần sửa lại phần án phí, buộc các đương sự chịu án phí không giá ngạch.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật dân sự, không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn, sửa án sơ thẩm về án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đương sự kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét và giải quyết theo thủ tục phúc thẩm. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật " Đòi lại quyền sử dụng đất" và giải quyết là đúng quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt hoặc đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa lần 2. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 BLTTDS tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự theo quy định chung của pháp luật.

Đối với việc đương sự yêu cầu triệu tập Ngân hàng tham gia với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vì cho rằng phần đất Nông trường Sông Hậu đòi các bị đơn giao trả, hiện nay Nông trường đang thế chấp tại Ngân hàng Agribank. Tại Công văn số 197/NHNo-CT-KHKD ngày 29/03/2023 của Ngân hàng Agribank cho rằng việc Nông trường khởi kiện là quyền của Nông trường nhằm bảo vệ quyền lợi của Nông trường và quyền lợi của Ngân hàng. Nông trường thực hiện đúng cam kết thỏa thuận theo khoản 3 Điều 6 Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTD là "Giữ và bảo quản tài sản thế chấp nhằm giữ đúng giá trị như khi ký hợp đồng". Như vậy, việc Nông trường khởi kiện đòi lại đất không ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng, đồng thời Ngân hàng đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Do đó, không cần thiết đưa Ngân hàng tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung vụ án và kháng cáo của các bị đơn:

[2.1] Theo kết quả xem xét thẩm định tại chổ, thực tế vợ chồng bà Vưu Thị Bích Ng, ông Lê Văn N đang sử dụng phần đất có diện tích 12.445,3m^2 (CLN + NTS); Bà Vưu Thị Kim Ph đang sử dụng 15.592m^2 (CLN + NTS), Ông Phạm Văn Đ cùng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bé Mười, ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị Nh dang sử dụng 4.341,8m^2 (CLN + NTS), Ông Lương Hùng R và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T đang sử dụng 603,4m^2 (CLN) và diện tích 2.398,4m^2 (CLN + NTS).

Theo bản trích đo địa chính số: 26/TTKTTNMT và 27/TTKTTNMT ngày 02/6/2021, Quyết sịnh số 710/QĐ-HC ngày 23/3/1999 và giấy chứng nhận QSD đất số 00171 ngày 24/3/1999, cùng lời thừa nhận của các đương sự, thể hiện tất cả diện tích đất tranh chấp mà tất cả các bị đơn bà Ng, bà Ph, ông Đ, ông R và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông N, bà M, bà T, ông Đ, bà Nh đang sử dụng thuộc một phần diện tích 6.924,83 ha được nhà nước giao đất và giấy chứng nhận QSD đất số 00171 cấp ngày 24/3/1999 do Nông trường Quốc doanh S đứng tên.

Nông trường cho rằng không ký hợp đồng giao nhận khoán với các bị đơn hoặc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, mà các đương sự tự ý bao chiếm

đất để sử dụng. Nông trường S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có căn cứ xác lập quyền sử dụng đất. Các đương sự khác sử dụng quyền sử dụng đất không có hợp đồng giao khoán, không có tài liệu, chứng cứ chứng minh quyền sử dụng đất do khai phá, không có chứng cứ thể hiện về đăng ký kê khai quyền sử dụng đất, sử dụng đất không có căn cứ pháp luật. Do đó, nguyên đơn Nông trường S khởi kiện đối với các bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc đòi lại QSD đất là có cơ sở để chấp nhận, phù hợp khoản 1 Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 166 Luật đất đai, cấp sơ thẩm buộc các bị đơn di dời tài sản trả lại quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là có căn cứ.

[2.2] Theo Biên bản xem xét thẩm định tài sản ngày 16/3/2021 và Bản trích đo địa chính số 27/TTKTTNMT ngày 02/6/2021 thể hiện: Bị đơn ông Đ sử dụng diện tích là 4.341,8 m^2, thuộc thửa 8^2, tờ bản đồ 01 để xây dựng nhà ở, công trình kiến trúc và trồng cây ăn trái. Đến năm 2018, vợ chồng ông Đ đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Đ, bà Nh toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền với đất tranh chấp với giá 200.000.000 đồng. Phần diện tích đất này, ông Đ cho rằng Nông trường đã cấp giấy chứng nhận QSD đất do ông Phạm Văn Đ đứng tên và cung cấp giấy chứng nhận QSD đất cấp ngày 30/12/1999 (bản photo) để chứng minh phần diện tích đất trên Nông trường cấp cho vợ chồng ông.

Xét thấy, theo giấy chứng nhận QSD đất cấp ngày 30/12/1999 (bản photo) do bị đơn cung cấp chỉ thể hiện diện tích 360 m^2, số thửa 259/6, tờ bản đồ 01, giấy chứng nhận QSD đất số 0126/SDĐ/NT.99 cấp ngày 30/12/1999 do ông Phạm Văn Đ đứng tên. Giấy chứng nhận QSD đất là bản tài liệu photo, không phải tài liệu, chứng cứ theo quy định tại Điều 95 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trường hợp, Nông trường có cấp QSD đất cho ông Đấu theo diện tích cấp trong giấy chứng nhận QSD đất là 360 m^2, trong khi đó vợ chồng ông Đấu sử dụng với diện tích là 4.341,8 m^2. Như vậy, phần diện tích tranh chấp còn lại vợ chồng ông Đấu đang sử dụng là không được Nông trường cấp giao đất. Ngoài ra, bị đơn ông Đấu không chứng minh được vị trí phần đất ông Đấu sử dụng đúng với vị trí đất được cấp trong giấy chứng nhận QSD đất.

Theo khoản 2 Điều 24 của Luật Đất đai năm 1993 quy định: "Uỷ ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh giao đất cho các hộ gia đình và cá nhân…'.

Tại khoản 2 Điều 36 của Luật Đất đai năm 1993 quy định: "Cơ quan có thẩm quyền quyết định giao đất thì cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất…"

Nông trường Sông Hậu không phải là cơ quan có thẩm quyền quyết định giao đất và cấp giấy chứng nhận QSD đất theo quy định của Luật Đất đai năm 1993. Nông trường Sông Hậu là tổ chức kinh tế (doanh nghiệp nhà nước) được

nhà nước giao đất để quản lý, sử dụng nên không có thẩm quyền giao đất và cấp giấy chứng nhận QSD đất cho cá nhân ông Đấu.

Mặc khác, Nông trường S không thừa nhận tài liệu photo (giấy chứng nhận QSD đất) do bị đơn ông Đ cung cấp thể hiện phần đất tranh chấp Nông trường có cấp QSD đất cho ông Đấu. Do đó, có cơ sở xác định phần diện tích đất tranh chấp này Nông trường không có cấp giao đất cho bị đơn ông Đ mà do ông Đấu tự bao chiếm đất của Nông trường để xây dựng nhà ở, công trình kiến trúc và trồng cây ăn trái.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Đèo cung cấp Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 29/01/2018 để chứng minh phần đất hiện vợ chồng ông Đèo, bà Nhàn đang sử dụng là do nhận chuyển nhượng mà có. Xét thấy, căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng QSD đất trên, lời thừa nhận của ông Đ và thể hiện vợ chồng ông Đ, bà M cùng với các con là ông Phạm Văn S, ông Phạm Văn V có chuyển nhượng toàn bộ phần diện tích đất trên và tài sản trên đất cho vợ chồng ông Đ, bà Nh với với giá 200.000.000 đồng, vợ chồng ông Đ giao đủ tiền và nhận đất canh tác cho đến nay. Xét giao dịch chuyển nhượng QSD đất giữa các bên xác lập ngày 29/01/2018, hai bên chỉ lập giấy tay. Ngoài ra, tại thời điểm chuyển nhượng các bên đều biết phần diện tích đất này do Nông trường Quốc doanh S đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không có quyền chuyển nhượng theo quy định tại Điều 166 và 167 của Luật Đất đai năm 2013. Tuy nhiên, Các đương sự không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết hợp đồng này nên cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết hợp đồng là có căn cứ. Nếu có phát sinh tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ kiện khác khi có yêu cầu của đương sự theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.3] Xét kháng cáo của các đương sự về việc yêu cầu Nông trường bồi thường toàn bộ giá trị tài sản trên đất và bồi thường giá trị đất:

Các bị đơn không chứng minh được các QSD đất trên được Nông trường cấp giao đất hay ký hợp đồng giao khoán mà do các bị đơn tự ý bao chiếm đất để xây dựng nhà ở, công trình kiến trúc và trồng cây ăn trái. Từ khi bao chiếm đất sử dụng cho đến nay, các bị đơn cũng trực tiếp khai thác và hưởng hoa lợi trên đất mà không thực hiện nghĩa vụ tài chính nào đối với Nông trường.

Nông trường là Doanh nghiệp Nhà nước được Nhà nước giao đất để quản lý, sử dụng theo quy định, Nông trường khởi kiện đòi lại đất để thực hiện quyền quản lý, Nông trường không có chức năng thu hồi đất, cấp quyền sử dụng đất. Đây không phải là trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo qui định của Luật đất đai nên không có căn cứ để buộc Nông trường bồi thường giá trị đất, tài sản có trên đất, bố trí tái định cư... Do đó, việc các đương sự yêu cầu Nông trường

Sông Hậu có trách nhiệm bồi thường giá trị tài sản trên đất, giá trị đất là không có cơ sở để chấp nhận.

Tuy nhiên, Nông trường đồng ý tự nguyện hỗ trợ chi phí tháo dỡ, di dời, chặt phá các tài sản trên đất cho bà Nga số tiền 180.000.000 đồng; cho bà Phượng số tiền 298.792.500 đồng; cho ông Đấu số tiền 160.000.000 đồng; ông Đấu từ chối nhận số tiền này mà giao lại cho ông Đèo nhận. Đây là sự tự nguyện của các đương sự nên ghi nhận.

[2.4] Xét yêu cầu của các đương sự về việc yêu cầu Nông trường cấp diện tích đất khác:

Nông trường không có thẩm quyền giao đất nên yêu cầu này của các bị đơn không phù hợp với quy định pháp luật, không có cơ sở để chấp nhận.

Tuy nhiên, để ổn định cuộc sống gia đình cũng cần kiến nghị Nông trương giao khoán cho đương sự một phần đất khác (nếu có) để có nơi cất nhà, canh tác, ổn định cuộc sống.

[2.5] Trên phần đất tranh chấp, hiện có 03 căn nhà của bị đơn vợ chồng bà Ng, bà Ph và vợ chồng ông Đ đang quản lý, sử dụng. Khi buộc bị đơn bà Ng, bà Ph, ông Đ có trách nhiệm tháo dỡ, di dời tài sản trên đất, cần ấn định thêm một thời gian lưu cư 03 tháng tính từ ngày tuyên án phúc thẩm cho vợ chồng bà Ng, bà Phg và vợ chồng ông Đ là phù hợp.

Trong quá trình thi hành án, các đương sự này có quyền thỏa thuận thêm thời gian lưu cư với Nông trường theo quy định- nếu Nông trường đồng ý.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản: Căn cứ vào Điều 157 và Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Các bị đơn bà Vưu Thị Bích Ng phải chịu 5.269.000 đồng, bà Vưu Thị Kim Ph phải chịu 5.628.000 đồng, ông Phạm Văn Đấu phải chịu 6.750.000 đồng, ông Lương Hùng R phải chịu 4.183.000. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng và đã chi xong nên cần buộc các bị đơn mỗi người phải trả lại cho nguyên đơn số tiền này.

[5] Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí không giá ngạch.

Cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch là không đúng nên cần điều chỉnh lại phần này.

- Án phí phúc thẩm: Kháng cáo của các đương sự không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm.

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

Quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 158, 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, 203 Luật đất đai năm 2013;

Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội

Không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Văn Đ, ông Lương Hùng R, bà Vưu Thị Bích Ng, ông Lê Văn N và bà Vưu Thị Kim Ph;

Giữ nguyên phần Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2022/DS-ST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ về nội dung, sửa phần Quyết định của bản án về án phí dân sự sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc bị đơn bà Vưu Thị Bích Ng và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn N phải tháo dỡ, di dời, chặt phá các tài sản trên đất để trả lại cho nguyên đơn Nông trường Sông Hậu phần đất diện tích 12.445,3m^2 (CLN + NTS), thửa đất số 8[1], tờ bản đồ 01.

Buộc bị đơn bà Vưu Thị Kim Ph phải tháo dỡ, di dời, chặt phá các tài sản trên đất để trả lại cho nguyên đơn Nông trường S phần đất diện tích 15.592m^2 (CLN + NTS), thửa đất số 8[1], tờ bản đồ 01.

Buộc bị đơn ông Phạm Văn Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bé M và vợ chồng ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị Nh phải tháo dỡ, di dời, chặt phá các tài sản trên đất để trả lại cho nguyên đơn Nông trường S phần đất diện tích 4.341,8m^2 (CLN + NTS), thửa đất số 8[2], tờ bản đồ 01.

Buộc bị đơn ông Lương Hùng R và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T phải di dời, chặt phá các tài sản trên đất để trả lại cho nguyên đơn Nông trường S diện tích 603,4m^2 (CLN) và diện 2.398,4m^2 (CLN + NTS), thửa đất số 8[1], tờ bản đồ 01.

Đất cùng tọa lạc tại ấp 1, xã Th, huyện C, thành phố Cần Thơ.

Ghi nhận Nông trường S đồng ý tự nguyện hỗ trợ chi phí tháo dỡ, di dời, chặt phá các tài sản trên đất bao gồm: Cho bà Ng số tiền 180.000.000 đồng; cho bà Ph số tiền 298.792.500 đồng; cho ông Đ số tiền 160.000.000 đồng.

Các bị đơn vợ chồng bà Vưu Thị Bích Ng, ông Lê Văn Nam, bà Vưu Thị Kim Ph và vợ chồng ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị Nh được lưu cư trong thời hạn 03 tháng, kể từ ngày tuyên án (ngày 07/04/2023).

Vị trí, kích thước các thửa đất được xác định theo bản trích đo địa chính số: 26/TTKTTNMT và 27/TTKTTNMT ngày 02/6/2021 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cung cấp.

2. Tách Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 29/01/2018 giữa vợ chồng ông Phạm Văn Đ, bà Nguyễn Thị Bé M, ông Phạm Văn S, ông Phạm Văn V với bà Nguyễn Thị Nh ra giải quyết thành vụ kiện khác khi phát sinh tranh chấp.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản:

Các bị đơn bà Vưu Thị Bích Ng phải chịu 5.269.000 đồng, bà Vưu Thị Kim Ph phải chịu 5.628.000 đồng, ông Phạm Văn Đ phải chịu 6.750.000 đồng, ông Lương Hùng R phải chịu 4.183.000 đồng để trả lại cho Nông trường Sông Hậu.

4. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bị đơn bà Vưu Thị Bích Ng phải chịu 300.000 đồng.

Buộc bị đơn bà Vưu Thị Kim Ph phải chịu 300.000 đồng.

Bị đơn ông Phạm Văn Đ được miễn nộp án phí.

Buộc bị đơn ông Lương Hùng R phải chịu 300.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Đ được miễn nộp án phí.

Nông trường S, thành phố Cần Thơ được nhận lại số tiền 1.200.000đồng (tiền tạm ứng án phí) đã nộp theo biên lai thu số biên lai số 013466, 013479, 013476, 013467, cùng ngày 18 tháng 11 năm 2020.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Lương Văn R phải chịu 300.000đ, được khấu trừ vào 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0009483 ngày 04/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cờ Đỏ.

Ông Lê Văn N và bà Vưu Thị Bích Ng phải chịu 300.000đ, được khấu trừ vào 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0009484 ngày 04/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cờ Đỏ.

Bà Vưu Thị Kim Ph phải chịu 300.000đ, được khấu trừ vào 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0009500 ngày 17/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cờ Đỏ.

Ông Phạm văn Đèo được miễn nộp.

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

Trong 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 Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án dân sự 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./.

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

***Nơi nhận*:**
- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- Tòa án H. Cờ Đỏ;
- THA.DS. H. Cờ Đỏ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Nguyễn Quyến