

**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:162/2019/DS-PT

Ngày: 23-9-2019

V/v: “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất ”

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Quyển

*Các Thẩm phán:* Ông Phạm Hoàng Dũng

Ông Phạm Văn Bình

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Kiều Trang – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:** Ông Lâm Thành Them– Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 20, 23 tháng 9 năm 2019 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 15/2019/TLPT-DS ngày 11 tháng 01 năm 2019 về việc “*tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 99/2018/DS-ST ngày 09/11/2018 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 229/2019/QĐPT-DS ngày 08 tháng 8 năm 2019, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:**

1.1. Ông Lê Hưng L, sinh năm 1964; trú tại: quận N, thành phố Cần Thơ.

1.2. Bà Trần Thị L, sinh năm 1962; trú tại: quận N, thành phố Cần Thơ.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các nguyên đơn: Bà Võ Thanh T – Luật sư, Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ.

**2. Bị đơn:** Bà Lý H, sinh năm 1938; trú tại: quận N, thành phố Cần Thơ.

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

3.1. Ông Từ Quốc M; 3.2. Ông Từ Kiến Đ ; 3.3. Ông Từ Kiến T ;3.4. Bà Lý H ; 3.5. Bà Chiêm Thu Tr ; 3.6. Bà Nguyễn Thị Th ; 3.7. Bà Nguyễn Thị Lê H ; 3.8. Bà Từ L

3.9. Cháu Từ K.

Cùng trú tại: quận N, thành phố Cần Thơ.

- Người đại diện theo ủy quyền : Ông Nguyễn Thái Th, Địa chỉ : Số 4 ; quận N, thành phố Cần Thơ.

4. *Người kháng cáo:* Bà Lý H.

5. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, đơn khởi kiện, các nguyên đơn trình bày và yêu cầu:*

Vào năm 1960 cụ Lê Văn H (chết năm 1987) và cụ Lê Thị B (chết năm 2007) có cho cha chồng bà Lý H là cụ T ở nhờ trên thửa đất 126 do cụ Lê Văn H đứng tên trong sổ đăng ký ruộng đất, sổ mục kê năm 1985 và hiện do cụ Lê Thị B đứng tên trong sổ mục kê tại số 38, quận N, thành phố Cần Thơ. Lúc ở nhờ phía cụ T hứa ở đến cuối đời sẽ trả. Khi cụ T mất, cụ Lê Thị B có gặp bà Lý H để đòi lại đất, lúc này bà H có năn nỉ xin ở thêm một thời gian nữa vì hoàn cảnh gặp khó khăn, thỏa thuận khi nào có nhu cầu sử dụng thì trả lại. Đến đầu năm 2006, do có nhu cầu sử dụng và phía bà H cũng có điều kiện di dời nên cụ B tiếp tục đòi lại phần đất trên. Năm 2007 cụ B chết, ông Lê Văn L là người thừa kế duy nhất nên kiện đòi gia đình bà H trả lại quyền sử dụng diện tích 85,92m<sup>2</sup> đất.

- Bị đơn bà Lý H trình bày: Phần đất mà ông H yêu cầu gia đình bà giao trả có nguồn gốc là của địa chủ được ông nội chồng của bà thuê sử dụng từ trước năm 1958, năm 1958 bà về làm dâu và ở cho đến nay. Trước năm 1975, gia đình bà trả tiền thuê đất cho địa chủ, sau năm 1975 không trả tiền thuê đất nữa mà đóng thuế cho nhà nước. Gia đình bà không có ở nhờ trên đất của gia đình nguyên đơn.

Theo bà H, năm 2001 khi nhà nước thu hồi đất để mở rộng đường thì gia đình bà bị thu hồi 124,3m<sup>2</sup> đất, gia đình bà đã được Nhà nước bồi thường đầy đủ. Phần đất còn lại 95,85m<sup>2</sup> đất, gia đình bà xây nhà kiên cố và ở tại đây đến nay. Khi nhà nước thu hồi đất và gia đình bà xây nhà ở từ trước đến nay không có ai tranh chấp. Do vậy, căn cứ vào khoản 1 Điều 247 Bộ luật dân sự năm 2005 việc chiếm hữu sử dụng đất tranh chấp xảy ra từ năm 1960 đến nay trên 50 năm. Vì vậy bà phản tố yêu cầu công nhận phần diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của gia đình bà được xác lập theo thời hiệu chiếm hữu sử dụng

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: thống nhất theo ý kiến của bị đơn trình bày, không bổ sung gì thêm.

*Vụ việc hòa giải không thành nên đưa ra xét xử. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 99/2018/DS-ST ngày 09/11/2018 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều đã quyết định:*

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

Buộc bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: bà Lý H, ông Từ Quốc M, Từ Kiến Đ, Từ Kiến T, Lý H, Chiêm Thị Thu Tr, Nguyễn Thị Thanh Th, Nguyễn Thị Lệ H, Từ L, Từ K (đại diện theo pháp luật Nguyễn Thị Lệ H) có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn 3.007.200.000đ.

Sau khi thực hiện nghĩa vụ bồi hoàn giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, bà bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

## **2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.**

Ngoài ra, bản án còn tuyên về lãi suất chậm trả, chi phí đo đạc, định giá, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Không đồng ý bản án sơ thẩm, ngày 14/11/2018, bị đơn kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, kết luận trong bản án không phù hợp với những tình tiết khách quan của vụ án, cố ý áp dụng pháp luật sai lầm nên đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngày 21/11/2018, Viện kiểm sát nhân dân quận Ninh Kiều kháng nghị cho rằng đất bị đơn sử dụng ổn định trên 30 năm nên căn cứ vào khoản 1 Điều 247 Bộ luật dân sự 2005, nay là điều 236 Bộ luật dân sự 2015 có đủ căn cứ chấp nhận phản tố của bị đơn, công nhận cho bị đơn được quyền sử dụng đất, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm.

### **Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn khẳng định, gia đình bị đơn tự khai phá và sử dụng trên 200m<sup>2</sup> đất từ năm 1939 cho đến nay. Theo biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 14/11/2000, gia đình nguyên đơn và gia đình bị đơn đã phân ranh rõ ràng, gia đình bị đơn sử dụng liên tục, ổn định, có đóng thuế hằng năm cho Nhà nước, nguyên đơn không chứng minh được việc nguyên đơn cho bị đơn mượn đất, khi nhà nước thu hồi đất để mở rộng lộ, gia đình nguyên đơn cũng không tranh chấp nên đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngoài ra, cấp sơ thẩm có vi phạm như nguyên đơn kiện bổ sung nhưng không tiến hành hòa giải ở cơ sở, buộc bà H chịu án phí là không đúng do bà H là người cao tuổi, buộc bà H và các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trả tiền cũng không đúng...

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng, phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn, nguyên đơn đã kê khai đăng ký nhiều lần, được đứng tên trong sổ đăng ký ruộng đất, sổ mục kê ruộng đất năm 1985, đến năm 1997 tiếp tục được đứng tên trong sổ mục kê ruộng đất. Khi nhà nước thu hồi đất của gia đình bà Lý H để mở rộng đường, gia đình nguyên đơn có biết nhưng do gia đình bà H khó khăn nên nguyên đơn đồng ý để cho bị đơn nhận tiền. Nay gia đình bị đơn có điều kiện nên yêu cầu trả lại đất nếu không trả đất đề nghị trả giá trị 48.000.000đ/m<sup>2</sup>.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến tại phiên tòa:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn nộp đơn kháng cáo và Viện Kiểm sát nhân dân quận Ninh Kiều kháng nghị trong thời hạn luật định nên xem xét hợp lệ về mặt hình thức.

Về nội dung kháng cáo, kháng nghị: Nguyên đơn không chứng minh được nguồn gốc đất của nguyên đơn từ trước năm 1975, không chứng minh được việc cho bị đơn mượn đất. Việc nguyên đơn đăng ký kê khai và đứng tên trong sổ đăng ký, sổ mục kê năm 1985 là không phù hợp với luật đất đai vì không sử dụng đất. Bị đơn cùng gia đình sử dụng đất ổn định, liên tục, lâu dài trên 30 năm, có nộp thuế hằng năm đầy đủ, căn cứ khoản 1 Điều 247 Bộ luật dân sự 2005, nay là điều 236 Bộ luật dân sự 2015 có đủ căn cứ chấp nhận phản tố của bị đơn, công nhận cho bị đơn được quyền sử dụng đất, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm.

### **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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đây là vụ án tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai (Đòi lại quyền sử dụng đất) theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết theo đúng thẩm quyền. Đơn kháng cáo của bị đơn, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận Ninh Kiều làm trong hạn luật định được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Quá trình thụ lý giải quyết phúc thẩm và tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu định giá lại, vì cho rằng giá đất định giá từ năm 2016 đến nay đã lâu nên có sự dao động, tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thống nhất được giá đất, bị đơn không đồng ý định giá lại vì đất tranh chấp là của bị đơn, nguyên đơn không kháng cáo... Xét thấy, nguyên đơn không kháng cáo, việc định giá đã được cấp sơ thẩm thực hiện đầy đủ vào tháng 8/2018 và phạm vi xét xử phúc thẩm chỉ xét xử lại phần bản án có kháng cáo, kháng nghị hoặc có liên quan đến việc xem xét nội dung kháng cáo, kháng nghị, do yêu cầu của nguyên đơn không liên quan nên Hội đồng xét xử không chấp nhận việc định giá lại.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng, nguyên đơn khởi kiện ngày 26/5/2008 đòi lại 70m<sup>2</sup> đất, đến ngày 14/9/2018 kiện bổ sung đòi tổng diện tích 85,92m<sup>2</sup>, phần vượt quá chưa được Hòa giải tại Ủy ban nhân dân cấp xã là vi phạm. Xét thấy, tại đơn khởi kiện ngày 26/5/2008, nguyên đơn kiện đòi bị đơn khoảng 70m<sup>2</sup> đất, sau khi tiến hành đo đạc thì diện tích 85,92m<sup>2</sup>, toàn bộ phần đất tranh chấp giữa bị đơn với nguyên đơn là một phần thửa đất của nguyên đơn đứng tên sổ đăng ký ruộng đất, đã được chính quyền địa phương

hòa giải nhưng các bên không thống nhất được việc giải quyết nên khởi kiện ra Tòa án, việc khởi kiện bổ sung không cần phải hòa giải tại cấp xã, vì đã hòa giải.

[2] Về nội dung vụ án và kháng cáo của bị đơn, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận Ninh Kiều, nhận thấy:

Theo thừa nhận của các đương sự cùng tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện, phần đất tranh chấp có diện tích 85,92m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 126, quận N, thành phố Cần Thơ.

[2.1] Về quá trình hình thành thửa đất 126 được thể hiện như sau: Thực hiện Chỉ thị số 299/TTg ngày 10/11/1980 về công tác đo đạc, phân hạng và đăng ký ruộng đất trong cả nước, ông Lê Văn H có kê khai đăng ký và được đo đạc diện tích 1.016m<sup>2</sup> đất, loại đất thổ cư (T) thuộc thửa 850, tờ bản đồ số 01, tại thành phố Cần Thơ, tỉnh Cần Thơ (cũ), được phường H lập ngày 20/9/1985 và được thành phố Cần Thơ (cũ, nay là quận N) ký duyệt ngày 21/9/1985. Thực hiện Quyết định số 499/QĐ-ĐC ngày 2/7/1995 của Tổng cục địa chính về việc ban hành quy định mẫu sổ địa chính, sổ mục kê đất đai, sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ theo dõi biên động đất đai, bà Lê Thị B là vợ ông H (chết năm 1987) có kê khai đăng ký và được đo đạc diện tích 680,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 126, loại đất thổ cư (T).

Tại Công văn số 3338/UBND-TD ngày 05/8/2019 của Ủy ban nhân dân quận N đã xác định: thửa đất ông Lê Văn H kê khai trong sổ đăng ký ruộng đất, sổ mục kê lập năm 1985 và thửa đất bà Lê Thị B kê khai trong sổ mục kê là cùng vị trí. Phần đất đang tranh chấp thuộc thửa 126, tờ bản đồ số 47 do bà B và ông H kê khai.

Như vậy, từ năm 1985 thửa đất 126 đã được nhà nước xác định gia đình bà B là chủ sử dụng thửa đất 126 vì được ký duyệt giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 100 Luật đất đai năm 2013 (trước đây là Điều 50 Luật đất đai năm 2003).

[2.2] Về diễn biến sử dụng thửa đất 126, theo biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 14/11/2000, thì gia đình ông H sử dụng diện tích 471,9m<sup>2</sup> đất (bao gồm 68m<sup>2</sup> đất phạm lộ giới), phần còn lại bà H sử dụng là 210,22m<sup>2</sup> đất (có 124,3m<sup>2</sup> đất thuộc lộ giới). Theo nguyên đơn, do gia đình bà H sử dụng, nguyên đơn có nhu cầu cấp cấp giấy đất để thuận tiện cho việc sử dụng và vay vốn, đầu tư nên nguyên đơn chỉ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần nguyên đơn đang sử dụng (phần không tranh chấp), phần tranh chấp để lại sau. Còn theo bị đơn thì đây là phân định ranh giới giữa các chủ sử dụng đất.

Về quá trình sử dụng đất của gia đình bà Lý H, theo bà H tại phiên tòa hôm nay được gia đình khai phá, sử dụng từ năm 1939. Trước đây khai là do gia đình bà đã sử dụng đất do thuê của địa chủ, cũng trước đây khai thuê của địa

chủ 40m<sup>2</sup>, lấn nương công cộng 64m<sup>2</sup>, mua của thêm bà B 32m<sup>2</sup>. Tại tờ tường trình ngày 04//2000, bà H cho rằng gia đình bà có thuê của ông N diện tích 150m<sup>2</sup> đất. Năm 2001, Nhà nước thu hồi của bà H diện tích 124,3m<sup>2</sup> đất để mở rộng lộ đường 30/4, gia đình bà đã bàn giao đất và cất nhà trên diện tích còn lại 95,85m<sup>2</sup> để sử dụng (trong đó có 85,92m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 126, và 9,93m<sup>2</sup> lấn nương rạch). Tại tờ tường trình về nguồn gốc đất do bà H lập năm 2009, có các người làm chứng xác nhận, sau khi đất bị giải tỏa thì bà H bồi đắp thêm để cất nhà ở. Bà H cho rằng phần đất tranh chấp là của gia đình bà tự khai phá, sử dụng từ năm 1939 và sử dụng lâu dài, ổn định nhưng bà không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì chứng minh, lời khai của bà cũng có nhiều mâu thuẫn. Ngoài ra, theo biên lai nộp thuế nhà, đất thì trước năm 2001 (thời đất giao đất bị thu hồi), bà H cũng chỉ nộp thuế từ 40 đến 80m<sup>2</sup> đất, phần đất này nhà nước đã thu hồi 124,3m<sup>2</sup>, như vậy nếu gia đình bà H tự bồi đắp thì phần đất này cũng được ông H, bà B kê khai và cơ quan có thẩm quyền duyệt xác định thuộc quyền sử dụng của gia đình ông L.

[2.3] Đối với việc bà H cho rằng, việc cấp sơ thẩm xác định đất tranh chấp là đất thổ cư (T) là không có căn cứ. Xét thấy, theo Công văn số 3338/UBND-TD ngày 05/8/2019 của Ủy ban nhân dân quận N xác định phần đất tranh chấp nằm trong thửa đất của ông H và bà B kê khai được xác định là đất thổ cư, do đó cấp sơ thẩm xác định đất thổ cư là có căn cứ, điều này cũng đồng nghĩa với việc đất tranh chấp là của gia đình ông L được Ủy ban nhân dân thành phố C cũ (nay là quận N) xét duyệt công nhận từ năm 1985.

[2.4] Đối với việc bị đơn, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận Ninh Kiều cho rằng bị đơn đã sử dụng ổn định trên 30 năm nên căn cứ vào khoản 1 Điều 247 Bộ luật dân sự năm 2015, nay là điều 236 Bộ luật dân sự năm 2015 có quy định “ xác lập quyền sở hữu theo thời hiệu do chiếm hữu, được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật: *Người chiếm hữu, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật nhưng ngay tình, liên tục, công khai trong thời hạn 10 năm đối với động sản, 30 năm đối với bất động sản thì trở thành chủ sở hữu tài sản đó, kể từ thời điểm bắt đầu chiếm hữu, trừ trường hợp Bộ luật này, luật khác có liên quan quy định khác.*

Tại điểm 2 mục 2 Thông tư liên ngành số 03/TTLN ngày 10/8/1996 của Tòa án nhân dân Tối cao, Viện kiểm sát nhân dân Tối cao về hướng dẫn áp dụng pháp luật theo Nghị quyết của Quốc hội về thi hành Bộ luật dân sự năm 1995 có hướng dẫn việc áp dụng thời hiệu và cho rằng vì trước ngày 1/7/1996 không có văn bản pháp luật nào quy định về thời hiệu này, do đó, người đã chiếm hữu, được lợi về tài sản trong các trường hợp này trước ngày 1/7/1996 không được tính thời hiệu từ ngày họ chiếm hữu, mà phải tính từ ngày 1/7/1996, nghĩa là họ chỉ được trở thành chủ sở hữu tài sản đó sau ngày 30/6/2006 (đối với động sản)

hoặc sau ngày 30/6/2026 (đối với bất động sản), nếu sau này pháp luật không có quy định khác.

Quy định về người chiếm hữu, người được lợi về tài sản theo Bộ luật năm 2005, 2015 không có gì khác so với Bộ luật năm 1995 nên thời gian bà H sử dụng đất trước 1/7/1996 không được tính để áp dụng thời hiệu mà phải tính từ ngày 1/7/1996, do đó không có căn cứ để áp dụng Điều 236 Bộ luật dân sự năm 2015. Ngoài ra, từ năm 1985 Nhà nước đã ký duyệt cho gia đình bà B được kê khai đứng tên trong sổ đăng ký ruộng đất, sổ mục kê, xác lập quyền sử dụng cho gia đình bà B.

[2.5] Thực hiện các chủ trương của Nhà nước như Chỉ thị số 299/TTg ngày 10/11/1980 về công tác đo đạc, phân hạng và đăng ký ruộng đất trong cả nước, Quyết định số 499/QĐ-ĐC ngày 27/7/1995 của Tổng cục địa chính về việc ban hành quy định mẫu sổ địa chính; sổ mục kê đất đai..., gia đình bà B đã chấp hành đúng pháp luật về đất đai nên đã kê khai đăng ký và được Ủy ban nhân dân phường H Ủy ban nhân dân cấp huyện xác nhận và ký duyệt thông qua. Gia đình bà H cho rằng là chủ sử dụng hợp pháp nhưng trong quá trình sử dụng từ trước đến nay không kê khai đăng ký xác lập quyền sử dụng đất, sử dụng đất cũng chỉ kê khai nộp thuế từ 40 đến 80m<sup>2</sup> đất, không nộp thuế toàn bộ diện tích sử dụng như khai báo, gia đình bà H cũng đã được nhà nước bồi thường phần diện tích 124,3m<sup>2</sup> khi nhà nước thu hồi đất mở rộng lộ (Phần đất này cũng được gia đình bà B kê khai nhưng phần này không tranh chấp).

Đối với việc bà H cho rằng vào năm 2000, bà B đã ký ranh đất với bà H nên phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng đất của gia đình bà là chưa có cơ sở, bởi gia đình ông L không thừa nhận ký ranh để xác lập quyền sử dụng đất cho bà H, ngoài ra bà H cũng không thực hiện việc kê khai đăng ký quyền sử dụng đất qua các thời kỳ, cũng không có văn bản, giấy tờ nào xác định việc gia đình bà B chuyển quyền sử dụng đất cho bà H.

Như vậy, gia đình nguyên đơn có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm b, khoản 1, Điều 100 Luật Đất đai năm 2013. Bị đơn không có căn cứ xác lập quyền sử dụng đất. Cấp sơ thẩm đã xem xét điều kiện hiện nay của gia đình bị đơn có nhiều nhân khẩu sinh sống trên phần đất tranh chấp, đã xây nhà kiên cố và ổn định cho gia đình bị đơn tiếp tục được sử dụng đất và trả giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là phù hợp.

Về giá trị đất tranh chấp: Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn thống nhất giá 35.000.000đ/m<sup>2</sup>, cấp sơ thẩm căn cứ vào giá do nguyên đơn thống nhất để buộc bị đơn trả giá trị là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn yêu cầu mức giá 48.000.000đ/m<sup>2</sup> theo như kết quả định giá ngày 07/8/2018. Mức giá này được Cơ quan thẩm định giá định giá theo quy định của pháp luật và theo yêu

cầu của đương sự, nhưng nguyên đơn không kháng cáo, mặc khác bị đơn cũng có quá trình cải tạo, gìn giữ đất, cũng cần tính đến công sức gìn giữ, tu bổ và làm tăng giá trị sử dụng đất nên không có căn cứ để tăng giá trị bồi thường đất cho nguyên đơn.

[2.6] Xét việc đại diện bị đơn và người liên quan cho rằng, cấp sơ thẩm buộc bị đơn cùng với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cùng chịu trách nhiệm trả lại giá trị quyền sử dụng đất là không đúng. Xét thấy, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang sử dụng đất, các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không kháng cáo, cấp sơ thẩm buộc cùng chịu trách nhiệm trả lại giá trị quyền sử dụng đất là phù hợp, bởi cùng sử dụng đất. Khi thực hiện việc trả giá trị đất, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên có quyền thỏa thuận ai người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với việc đại diện bị đơn nêu ý kiến, cấp sơ thẩm tuyên “*sau khi thực hiện nghĩa vụ bồi hoàn giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền kê khai đăng ký theo quy định của pháp luật*” là khó thi hành. Xét thấy, đây là ràng buộc trách nhiệm giữa bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với nguyên đơn, trong quá trình thi hành án các bên có quyền thỏa thuận với nhau về giải quyết vấn đề này.

[2.7] Bị đơn phản tố yêu cầu được công nhận quyền sử dụng 95,85m<sup>2</sup> đất đang sử dụng (trong đó có 85,92m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 126, và 9,93m<sup>2</sup> lân ruộng rạch), cấp sơ thẩm chỉ xem xét giải quyết 85,92m<sup>2</sup> là phù hợp, bởi phần diện tích 9,93m<sup>2</sup> là đất bị đơn lân ruộng rạch, không tranh chấp, việc yêu cầu được quyền sử dụng không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án mà thuộc thẩm quyền giải quyết của Ủy ban nhân dân cấp huyện theo quy định của pháp luật về đất đai.

Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận Ninh Kiều và quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên tại phiên tòa.

[3]. Trong quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm có một số sai sót như sau:

Về lãi suất chậm trả khi thi hành án, cấp sơ thẩm tuyên theo lãi suất cơ bản là chưa phù hợp với Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lý H sinh năm 1938 là người cao tuổi, căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326 thì bà H được miễn nộp án phí, cấp sơ thẩm buộc bà H nộp là không đúng

Nguyên đơn nộp tạm ứng án phí bổ sung nhưng cấp sơ thẩm không xử lý.

Những sai sót này không làm thay đổi bản chất nội dung vụ án nên cấp phúc thẩm sửa và điều chỉnh lại cho phù hợp.

[4]. Về án phí phúc thẩm: Bà Lý H là người cao tuổi nên miễn án phí cho bà H.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ

Sửa một phần bản án sơ thẩm,

#### **Tuyên xử:**

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

Buộc bị đơn bà Lý H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Từ Quốc M, Từ Kiến Đ, Từ Kiến T, Lý H Chiêm Thị Thu T, Nguyễn Thị Thanh Th, Nguyễn Thị Lệ H, Từ Lê Minh Ph, Từ K (đại diện theo pháp luật Nguyễn Thị Lệ H) có trách nhiệm trả cho ông Lê Hưng L, bà Trần Thị L giá trị quyền sử dụng diện tích 85,92m<sup>2</sup> đất là 3.007.200.000đ (*Ba tỷ, không trăm lẻ bảy triệu, hai trăm ngàn đồng*).

Bà Lý H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Từ Quốc M, Từ Kiến Đ, Từ Kiến T, Lý H, Chiêm Thị Thu T, Nguyễn Thị Thanh Th, Nguyễn Thị Lệ H, Từ Lê Minh Ph, Từ K (đại diện theo pháp luật Nguyễn Thị Lệ H) được quyền sử dụng diện tích 85,92m<sup>2</sup> đất tại vị trí 126<sup>1</sup>, thửa số 126, loại đất thổ cư (T), quận N, thành phố Cần Thơ (theo Hồ sơ trích đo địa chính ngày 15/5/2014 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận N lập, có kèm theo).

Sau khi thực hiện nghĩa vụ bồi hoàn giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, bà Lý H và gia đình được quyền đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành số tiền nêu trên, thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Mức lãi suất chậm trả được tính theo quy định tại Điều 357 và Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

##### **2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.**

##### **3. Về chi phí do đặc định giá: Bị đơn phải trả cho nguyên đơn 4.390.000đ.**

##### **4. Về án phí:**

+ Án phí sơ thẩm dân sự: Bà Lý H được miễn nộp nên được nhận lại nộp 26.620.000đ theo biên lai thu tiền số 002378 ngày 02/10/2014 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ninh Kiều.

Ông Lê Hưng L, bà Trần Thị L được nhận lại 210.000đ tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 007422 ngày 16/6/2008 và 300.000đ theo biên lai thu tiền số 001815 ngày 17/9/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ninh Kiều.

+ Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lý H được miễn nộp nên được nhận lại nộp 300.000đ theo biên lai thu tiền số 000564 ngày 14/11/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ninh Kiều.

*Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, Điều 7, Điều 7a, 7c và Điều 9; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).*

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (Ngày 23/9/2019/.

**CÁC THẨM PHÁN**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Phạm Văn Bình – Phạm Hoàng Dũng**

**Nguyễn Quyến**

***Nơi nhận:***

- VKSND-TPCT
- TAND Q.Ninh Kiều
- Các đương sự
- Chi Cục THADS Q.Ninh Kiều
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Quyền**