TÒA ÁN NHÂN DÂN **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨAVIỆT NAM**
TỈNH LONG AN **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 177/2024/DS-PT.
Ngày: 03-4-2024
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

Các Thẩm phán: 1. Bà Trịnh Thị Phúc

2. Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Yến Khanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thùy Dung - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 tháng 3 và ngày 03 tháng 4 năm 2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 326/2023/TLPT-DS ngày 25 tháng 10 năm 2023 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2023/DS-ST ngày 19 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 729/2023/QĐ-PT ngày 10 tháng 11 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 305/2023/QĐ-PT ngày 04 tháng 12 năm 2023 và Thông báo mở lại phiên tòa phúc thẩm số 86/TA-TB ngày 12 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Thái Thị P, sinh năm 1953.

Địa chỉ: số D, ấp C, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1985; Địa chỉ: số D đường N, khu phố C, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Hòa B – Văn phòng luật sư Nguyễn Hòa B, Đoàn Luật sư tỉnh L.

2. Bị đơn: Ông Phan Minh T, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Ấp D, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1960.

Địa chỉ: số C ấp N, xã L, thành phố T, tỉnh Long An (Theo văn bản ủy quyền ngày 10/10/2023).

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

3.1. Bà Uông Thị Bích V, sinh năm 1978.

3.2. Anh Phan Trọng N, sinh năm 1995.

3.3. Anh Phan Trọng H1, sinh năm 1997.

3.4. Chị Phan Ngọc T2, sinh năm 2005.

Cùng địa chỉ: ấp D, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

3.5 Ông Trần Văn O, sinh năm 1968, chết năm 2018.
Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông O:

1. Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1967.

2. Chị Trần Thị Kim V1, sinh năm 1988.

3. Anh Trần Văn R, sinh năm 1992.

4. Chị Trần Thí P1, sinh năm 1990.

Cùng địa chỉ: ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

3.6. Ủy ban nhân dân huyện B.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn T3 – Chức vụ: Chủ tịch.

3.7. Ủy ban nhân dân xã T.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hồng T4 – Chức vụ: Chủ tịch.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Thái Thị P và bị đơn ông Phan Minh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 27/12/2016, đơn khởi kiện bổ sung ngày 30/3/2021, 15/12/2021, đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 01/6/2023, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Thái Thị P trình bày:

Bà Phước yêu cầu ông Phan Minh T và những người trong gia đình ông T sống trên đất phải tháo dỡ, di dời công trình kiến trúc, cây trồng có trên đất và trả lại cho bà diện tích đất 2.613,3m^2, thuộc thửa đất số 02, tờ bản đồ số 28, đất tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện B, tỉnh Long An. Sau khi đo đạc thực tế thì diện tích đất tranh chấp là 2.243,1m^2, tại vị trí khu (A), theo Mảnh trích đo địa chính số 509-2020 do Công ty TNHH Đ3 vẽ ngày 22/7/2020 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 03/8/2020, Bản vẽ thể hiện công trình kiến trúc ngày 29/5/2021.

Nguồn gốc đất do bà Phước nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn O theo Hợp đồng sang nhượng thành quả lao động ngày 03/12/2001, tổng diện tích chuyển nhượng là 18ha, giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng. Hợp đồng có sự chứng kiến của ông Mai Phước H2 - cán bộ địa chính xã T và được Ủy ban nhân dân xã T xác nhận. Bà đã trả đủ tiền chuyển nhượng xong, đến ngày 16/12/2001 Ủy ban nhân dân xã T tiến hành đo và có lập biên bản xác định ranh

giới và cắm mốc ranh đất có sự chứng kiến của các bên. Trước khi chuyển nhượng cho bà Phước thì 18ha đất này Ban chỉ đạo khai hoang xã T cấp cho các ông bà Trần Văn O, Nguyễn Văn D, Nguyễn Trung D1, Nguyễn Thị C, Trần Thị C1, Nguyễn Thị B1 được mỗi người 3ha đất khai hoang. Phần đất thửa số 2 nêu trên thuộc 3ha của ông Trần Văn O. Do thời điểm đó chưa có chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà Phước chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay, bà Phước là người đứng tên trên Sổ mục kê quyền sử dụng đất tranh chấp này.

Sau khi nhận đất thì bà Phước cho ông Nguyễn Văn H3 mướn đất trồng thơm trên diện tích 9ha tính từ kênh xáng Nông Trường trở ra (bao gồm phần đất thửa số 2), thời hạn thuê là 5 năm từ năm 2002 đến 2007, toàn bộ chi phí lên líp, đào mương, mua giống do bà Phước chi trả, ông H3 là người bỏ công và quản lý đất, lợi nhuận chia đôi. Do trồng thơm không có lợi nhuận nên ông H3 trả lại đất cho bà Phước từ năm 2005. Từ năm 2006 đến 2008, bà Phước cho em là Thái Văn L vào trồng khoai mì và lúa.

Ông T có một phần đất ở bên kia kênh Bà K thuộc địa phận huyện Đ. Lợi dụng việc ông L và bà Phước không thường xuyên ở trên đất nên khoảng năm 2006 ông T qua cất chòi lá trên phần đất nhỏ (thuộc khu D của Mảnh trích đo), sau đó cho kobe dọn đất trồng mai lấn dần ra phần thửa đất số 2, tờ bản đồ số 28, tại xã T của bà Phước. Năm 2016 Nhà nước mở đường đi qua phần nhà của ông T, nên ông T được đền bù giá trị nhà và xây dựng lại nhà tạm vào bên trong phần đất tranh chấp (nhà số F). Sau khi Tòa án thụ lý vụ án thì năm 2020 ông T lại tiếp tục xây dựng nhà kiên cố với tổng diện tích công trình hơn 300m^2 như hiện nay.

Từ năm 2006 cho đến năm 2016 bà có liên hệ Ủy ban nhân dân xã T để yêu cầu ông Phan Minh T trả lại đất cho bà nhưng ông T không đồng ý trả đất vì cho rằng phần đất này do ông T khai hoang. Vì sợ thù oán ảnh hưởng tính mạng em của bà Phước và bà cho rằng đất bà mua có sự chứng kiến của chính quyền địa phương nên bà vẫn để ông T canh tác trên đất. Đến năm 2016, khi có chủ trương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Phước được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 194 (diện tích 46.726,7m^2) và thửa 442 (diện tích 12.386,7m^2). Đối với thửa số 2 do ông T đang lấn chiếm và tranh chấp nên bà Phước chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Phước gửi đơn đến Ủy ban nhân dân xã T giải quyết tranh chấp và yêu cầu ông T trả thửa số 2 cho bà nhưng ông T không đồng ý nên Ủy ban nhân dân xã T hòa giải không thành.

Do đó, bà khởi kiện tại Tòa án yêu cầu buộc ông T và những người liên quan tháo dỡ, di dời cây trồng và công trình trên đất và trả lại thửa đất số 2 nêu trên cho bà. Trường hợp ông T muốn được sử dụng phần đất có công trình xây dựng kiên cố trên đất thì phải trả cho bà giá trị quyền sử dụng đất. Bà xác định không có tranh chấp hay yêu cầu gì đối với ông Trần Văn O, ông Nguyễn Văn H3, ông Thái Văn L.

Trước đây, bà có khởi kiện yêu cầu ông T phải tháo dỡ, di dời tài sản trên đất và trả lại quyền sử dụng đất diện tích 188,1m^2 tại Khu B theo Mảnh trích đo

địa chính số 509-2020. Tuy nhiên, tại đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 01/6/2023 và tại phiên tòa bà rút lại yêu cầu khởi kiện này.

Bị đơn ông Phan Minh T trình bày: Ông không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phước, vì nguồn gốc phần đất này thuộc phần đất ông khai hoang. Vào khoảng năm 1995, ông T thuê ông P2 và ông Đ đến kênh C (ranh giới giữa huyện Đ và B) đào mương để tiến hành khai hoang phần đất có diện tích khoảng 20.000m^2, vị trí phần đất này trước đây thuộc ranh giới của Đức Huệ phía bên kia kênh C. Đến năm 1997, công ty TNHH L1 thuộc xã B vào múc kênh thì diện tích đất của ông T phân thành 2 phần: phần thuộc ranh Đ đã bị thu hồi, không bồi thường; phần còn lại được điều chỉnh sang ranh địa giới hành chính của xã T, huyện B (đo thực tế là 4.692,2m^2 tại khu A, B, C, D Theo mảnh trích đo bản đồ địa chính số 509-2020), sau khi múc kênh xong do hoàn cảnh khó khăn và diện tích đất còn ít nên ông T chưa trồng trọt. Ông O cũng khai hoang phần đất giáp ranh với ông, ngăn cách bởi kênh C. Sau này, ông O đã chuyển nhượng 18ha đất cho bà Thái Thị P thì ông T không biết, ngày 16/12/2001, Ủy ban nhân dân xã T tiến hành đo vẽ và có lập biên bản xác định ranh giới và cắm mốc ranh đất không có mời ông T tham gia nên ông T không biết việc xác định ranh giới như thế nào.

Năm 2001, ông T thuê Kobe của ông T5 đến đào mương, lên liếp chi phí hết 2.500.000 đồng, sau đó tiến hành trồng mai trên toàn bộ diện tích đất, nhưng sau đó nước ngập làm chết hết mai. Năm 2006, ông T thuê K1 của ông Đ1 lên liếp cao hơn chi phí là 3.900.000 đồng và trồng mai, trồng thơm cho tới nay. Ranh giới giữa đất của ông T và bà Phước là một bờ ranh. Từ khi khai hoang đã có bờ ranh này đến năm 2002 khi thuê K1 lên liếp thì ông T có đắp thêm đất lên bờ ranh này, diện tích bờ ranh hiện nay ngang khoảng l,5m, dài 120m. Ông xây dựng nhà tạm trên đất thuộc khu D của Mảnh trích đo từ năm 2001, năm 2016 nhà nước quy hoạch làm lộ đi qua nhà của ông, năm 2017 ông xây dựng nhà bán kiên cố diện tích 32m^2, ký hiệu nhà số (6), đến năm 2020 xây dựng thêm nhà chính diện tích 199,5m^2, mái che, hồ chứa nước, hố ga. Phần đất còn lại ông T trồng mai, tràm, dừa, chuối và một số loại cây khác, hiện trạng phần đất như biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và theo Chứng thư thẩm định giá thể hiện.

Vào khoảng năm 2002, ông T có đến Ủy ban nhân dân xã T để xin làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng Ủy ban xã trả lời là đất đang tranh chấp nên không cấp giấy, lúc đó ông T không biết tranh chấp với ai và Ủy ban xã cũng không mời hòa giải nên ông T vẫn tiếp tục canh tác bình thường. Đến tháng 9/2016 thì Ủy ban mời lên hòa giải thì ông T mới biết người đang tranh chấp là bà Phước.

Ông T xác định phần diện tích đất 2243,1m^2, loại đất trồng cây hàng năm khác (BHK), tại vị trí khu (A) thuộc thửa đất số 02, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện B, tỉnh Long An thuộc phần đất ông T khai hoang và sử dụng ổn định từ trước đến nay, không liên quan đến phần đất ông O chuyển nhượng cho bà Phước. Do đó, ông T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Thái Thị P.

Trường hợp Tòa án xác định thửa đất số 2 là của bà Phước và buộc ông phải trả lại quyền sử dụng đất thì ông đề nghị bà Phước trả lại giá trị tài sản trên đất. Hoặc trường hợp ông T được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất có công trình

xây dựng từ năm 2020 thì ông T đồng ý trả giá trị đất cho bà Phước. Về cây trồng và căn nhà số F trên đất, nếu buộc ông phải trả đất thì ông tự nguyên tháo dỡ, di dời.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân xã T có văn bản thể hiện tại Văn bản số 113/UBND-NC ngày 21/5/2018, số 568/UBND-ĐC ngày 11/10/2021, số 14/UBND-NC ngày 09/01/2023 trả lời: Thửa đất số 2, tờ bản đồ số 28, diện tích 2613,3m^2 tại xã T, huyện B, tỉnh Long An chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ theo Sổ mục kê năm 2003 thì thửa đất số 2 trước đây thuộc một phần thửa cũ 113, tờ bản đồ số 5 do bà Nguyễn Thị Thu T6 đứng tên, đến năm 2011 nhà nước đo đất nâng tỷ lệ bản đồ phiên ngang thành thửa số 2, tờ bản đồ số 28 do bà Thái Thị P mới kê khai và đứng tên trên sổ mục kê năm 2011.

Thửa đất số 2, tờ bản đồ số 28, diện tích 2613,3m^2 tại xã T do ông Phan Minh T trực tiếp quản lý, sử dụng trồng trọt vào khoảng năm 2006 cho đến nay. Trong quá trình sử dụng đất có bà Thái Thị P tranh chấp, thời gian nhận đơn tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà Thái Thị P với ông Phan Minh T ngày 16/8/2016 và hòa giải tranh chấp ngày 07/9/2016. Còn thời gian trước đã qua nhiều giai đoạn chủ tịch Ủy ban nhân dân xã và cán bộ địa chính xã, do đó Ủy ban nhân dân xã không nắm rõ.

Toàn bộ khu đất A, B, C, D thuộc thửa số 2 và một phần thửa số 1, tờ bản đồ số 28 thuộc khu đất 30.000m^2 do Ủy ban nhân dân xã T cấp đất khai hoang cho ông Trần Văn O theo Biên bản ngày 22/6/1993, nằm trong diện tích 18ha mà ông O và bà Phước thỏa thuận sang nhượng thành quả lao động ngày 03/12/2001. Việc sang nhượng Ủy ban nhân dân xã B4 và có ký xác nhận, việc xác nhận ranh giới do cán bộ địa chính cũ Mai Phước H2 đo vẽ, thời điểm này các thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Phần đất khu A có đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân, khu B, C, D không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân, do thuộc đất công do Nhà nước quản lý. Khu C và D nhà nước quy hoạch thực hiện dự án công trình Đường kênh Bà K.

2. *Ủy ban nhân dân huyện B có Văn bản số 7330/UBND-TNMT ngày 18/10/2021 và 6902/UBND-VP ngày 28/9/2021 thể hiện ý kiến:* Ủy ban nhân dân huyện đề nghị Tòa án căn cứ quy định pháp luật để giải quyết yêu cầu khởi kiện của các đương sự và sẽ thực hiện theo Bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án. Theo hồ sơ địa chính huyện thì thửa đất số 1 và số 2, tờ bản đồ số 28 tại xã T chưa bị thu hồi, giải tỏa đất. Việc xác định khu A, B, C, D theo Mảnh trích đo có đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân không và nếu đủ điều kiện thì cấp cho bà Phước hay ông T thì cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải xem xét việc sử dụng đất có đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo các quy định của pháp luật đất đai. Ủy ban nhân dân huyện B xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án các cấp giải quyết vụ án.

3. Ông Trần Văn O có ý kiến tại Biên bản lấy lời khai ngày 28/6/2017 thể hiện: Năm 2001, ông cùng 5 anh em bà con khác bán cho bà Phước tổng diện tích 18ha tính từ đầu thửa đất số 2 hiện nay trở ra, trong đó mỗi người là 3ha, toàn bộ là đất được cấp khai hoang mới chỉ được khai khẩn chứ chưa lên liếp đào mương. Khi chuyển nhượng ông đứng ra đại diện, giá 18ha là 400 triệu đồng có lập "Hợp đồng sang nhượng thành quả lao động ngày 03/12/2001" có sự chứng kiến của cán bộ địa chính Mai Phước H2 và chính quyền địa phương. Khi chuyển nhượng các bên thống nhất ông đứng ra ký đại diện chứ không ký trực tiếp từng người, việc chuyển nhượng đã hoàn tất và các bên không khiếu nại gì.

Khi bán đất cho bà Phước có đo đạc thực tế, có ký giáp ranh với các chủ đất liền kề, lập biên bản xác định ranh giới và cắm mốc ngày 16/12/2001, có sự chứng kiến của tất cả các anh em nhưng địa chính kêu ông ký tên một mình, những người khác không cần ký và họ cũng thống nhất ranh giới này. Khi chuyển nhượng ông T không có ý kiến, không chứng kiến vì phần đất này không liên quan đến ông T. Đất của ông T có vị trí bên kia kênh T4, không liên quan 18ha đất mà ông chuyển nhượng cho bà Phước.

Toàn bộ thửa đất số 2 hiện ông T đang sử dụng nằm trọn trong 3ha đất của ông bán cho bà Phước. Việc ông T đến đất này sử dụng từ thời gian nào thì ông không biết, đến năm 2012 bà Phước khiếu nại ra Ủy ban nhân dân xã có mời ông thì ông mới biết.

Ông đề nghị ông T trả lại đất cho bà Phước. Ông yêu cầu vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án các cấp.

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn O:

Ông Trần Văn O chết ngày 29/7/2018, có cha ruột là ông Trần văn M (chết năm 1995), mẹ là bà Nguyễn Thị B2 (chết năm 2009), có vợ là Nguyễn bà Thị Gái, có 03 con là Trần Thị Kim V1, sinh năm 1988, Trần Văn R sinh năm 1992 và Trần Thí P1 sinh năm 1990. Ngoài ra, không còn con ngoài giá thú hay con nuôi nào khác.

Bà Nguyễn Thị G trình bày: Phần đất bà Phước tranh chấp với ông T thuộc phần đất chồng bà là ông Trần Văn O được cấp đất khai hoang và bán cho bà Thái Thị P năm 2001, việc mua bán có Ủy ban nhân dân xã C2 và hai bên đã giao đất, nhận tiền xong. Phần đất này không còn liên quan gì đến bà. Việc bà Phước bị lấn chiếm đất không liên quan đến bà và các con nên xin được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án các cấp.

Các con của ông O gồm Trần Thị Kim V1, Trần Văn R, Trần Thí P1 đã được tống đạt hợp lệ nhưng không có mặt và không cung cấp văn bản trình bày ý kiến, cũng như không có yêu cầu giải quyết vấn đề gì trong vụ án.

4. Bà Uông Thị Bích V (vợ ông Phan Minh T): Bà thống nhất với ý kiến của chồng và yêu cầu được vắng mặt trong tất cả các buổi hòa giải, phiên tòa.

5. Ông Phan Trọng N, ông Phan Trọng H1 và bà Phan Ngọc T2 trình bày: các ông bà là con của ông T và bà V, đang sống cùng cha mẹ trên thửa đất số 2, tờ bản đồ số 28, tại xã T. Đã được Tòa án tống đạt hợp lệ nhưng không có mặt và

không cung cấp văn bản trình bày ý kiến cũng như không có yêu cầu giải quyết vấn đề gì trong vụ án.

Những người làm chứng:

1. Ông Mai Phước H2 (Cán bộ địa chính xã T năm 2001) tại Biên bản xác minh ngày 03/11/2022: Nguồn gốc thửa đất số 2, tờ bản đồ số 28, tại xã T có nguồn gốc từ cha của ông O là Trần Văn M1 khai khẩn trồng lúa, năm 1993 Ban chỉ đạo khai hoang xã Thạnh lợi quyết định giao đất khai hoang cho ông Trần Văn O 3ha (thửa đất số 2 thuộc phần đất này), từ năm 1993 ông O vẫn sử dụng đất canh tác lúa. Năm 2001, ông O bán đất cho bà Phước thì ông có chứng kiến, có Ủy ban nhân dân xã T xác nhận. Biên bản xác định ranh giới và cắm mốc ranh đất ngày 16/12/2001 do ông lập, đo đạc, cắm ranh và giao mốc có cả 6 người bán đất cho bà Phước nhưng chỉ có mình ông O ký tên, tổng diện tích đất bà Phước mua là 18ha, thời điểm đó nhà nước chỉ cấp hạn mức đất là 5ha nên bà Phước đề nghị viết tên người khác trong gia đình thể hiện trong biên bản, khi ông vào đo đất có qua đất của ông T và ông T thấy nhưng không có ý kiến hay tranh chấp gì. Sau khi mua đất thì bà Phước kết hợp với ông H3 canh tác đất. Trong thời gian ông là cán bộ địa chính đến năm 2005 thì bà Phước và ông H3 vẫn canh tác đất, ông T chưa sử dụng phần đất này. Sau đó, ông chuyển công tác nên không nắm tình hình cụ thể.

Trước năm 1995 ông T khai hoang một phần đất tại vị trí bên kia kênh C (nay là kênh Bà K) thuộc địa phận huyện Đ, không thuộc thửa đất số 2 này, nằm bên kia kênh Bà K và Xáng N.

2. Ông Lê Trung H4 có lời khai: Năm 2002, ông thuê của bà Phước diện tích 9ha đất phía bắc giáp nông trường (gồm thửa đất số 2, tờ bản đồ số 28), khi thuê có làm hợp đồng giấy tay, thời gian thuê 5 năm để trồng thơm. Khi thuê thì đất còn hoang, ông là người lên liếp đào mương, bỏ công trồng và chăm sóc, chi phí do bà Phước trả, lợi nhuận chia đôi, bà Phước không lấy tiền thuê. Ông canh tác đến hết năm 2006 bao gồm cả thửa đất số 2 hiện nay đang tranh chấp thì trả đất cho bà Phước. Khi ông canh tác thì ông T không canh tác phần đất nào của bà Phước, ông T có đất bên kia kênh T4 đối diện đất bà Phước thì ông T cũng không có ý kiến phản đối hay tranh chấp gì với ông hay bà Phước. Sau năm 2006, thì ông không biết đất này ai sử dụng. Ông không có tranh chấp và không yêu cầu gì, không cung cấp tài liệu chứng cứ gì, đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án các cấp giải quyết vụ án.

3. Ông Nguyễn Văn Đ2 trình bày: Năm 1995, ông và ông Trần Tấn P3 được ông T thuê đào mương xung quanh phần đất ông T khai khẩn trong thời gian khoảng 01 tháng, khi đó chưa có Kênh Xáng như hiện nay, phần đất ông T khai khẩn chỉ có tràm và bàng mọc um tùm chứ chưa trồng cây gì hết. Còn sau này có Kênh X và thời gian đã lâu, hiện trạng đã thay đổi nhiều nên ông cũng không còn nhớ vị trí ông đã đào mương cho ông T hiện nay nằm ở vị trí cụ thể nào.

4. *Ông Trần Tấn P3 trình bày*: Năm 1995, ông được ông T thuê đào mương xung quanh phần đất ông T khẩn với diện tích khoảng gần 3ha, khi đó chưa có Kênh Xáng như hiện nay. Năm 1997, Kênh X hình thành thì phần đất của ông T khẩn được chia thành 2 phần, một phần lớn nằm bên ranh huyện Đ, phần còn lại

khoảng hơn 20m ngang nằm bên ranh xã T, huyện B, phần đất ông T hiện nay đang quản lý, sử dụng nằm trong phần đất ông đã đào mương vào năm 1995 cho ông T. Dù hiện trạng đã thay đổi nhiều nhưng ông là người dân địa phương nên biết đất của ông T khẩn bị chia làm hai, còn diện tích còn lại là được nghe ông T nói.

5. *Ông Nguyễn Công T7 khai*: Năm 2001, ông được ông Phan Minh T thuê lên liếp, cải tạo đất tại phần đất thửa số 1 và số 2 mà ông T đang quản lý hiện nay. Hiện trạng đất thời điểm ông được thuê là đất khá bằng phẳng nhưng tràm và cây tạp mọc tự nhiên nhiều, ranh phân chia với thửa đất bên cạnh là đường mương nước đào bằng tay rộng khoảng 1m. Ông được ông T thuê kobe trục gốc tràm, múc đất thành 2 liếp đất còn để làm gì thì ông không biết, ông làm trong thời gian 02 ngày thì xong. Thời gian đã lâu nên ông không nhớ chính xác thời gian làm, chỉ nhớ vào khoảng năm 2001, tiền công giao khoán đã lâu nên không nhớ, ông cũng không còn nhớ hiện trạng phần đất bên cạnh như thế nào. Sau khi làm xong thì không vào lần nào nữa nên không biết cụ thể về quá trình sử dụng đất của ông T.

6. Ông Thái Văn B3 khai: Ông là người dân địa phương nên biết rất rõ về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất. Nguồn gốc đất của ông O bán cho bà Phước là do cha ông O (ông 10 Mưu) khai khẩn, sau đó giao lại cho ông O tiếp tục khai khẩn, thời điểm ông O bán cho bà Phước thì chỉ viết giấy tay chứ không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không có diện tích cụ thể. Thời điểm trước năm 1997 ông T cũng khai khẩn một phần đất, gần với ông O và phân cách với phần đất của ông O là con Kênh Tỉnh (rộng khoảng 2,5m). Đến năm 1997, khi Kênh X được hình thành thì chia phần đất của ông T làm 02 phần, một phần lớn thuộc ranh của huyện Đ (bên kia Kênh X) và 01 phần nhỏ bên này Kênh X, khi đó đất còn hoang, không có giá trị nên ông cũng không quan tâm về việc còn lại bao nhiêu diện tích, nhưng nhìn bằng mắt thường thì khoảng tầm 20m đến 30m và là phần đất hiện nay ông T đang quản lý. Trong quá trình sử dụng Kênh Tỉnh đã bị ban lấp nên hiện nay không còn hiện trạng, còn ai lấp, lấp khi nào và nằm ở vị trí nào thì hiện nay ông không xác định được. Phần đất các bên đang tranh chấp do ông T canh tác, cải tạo đất từ khoảng năm 2000-2001. Còn em của bà Phước có canh tác trồng mì ở phần đất bên cạnh khoảng mấy năm. Còn cụ thể sử dụng như thế nào thì thời gian đã lâu nên ông không còn nhớ.

Các đương sự thống nhất cam kết ngoài những chứng cứ đã cung cấp cho Tòa án, thì không yêu cầu Tòa án thu thập thêm chứng cứ nào khác tại thời điểm hiện tại cho đến khi Tòa án xét xử tại các cấp. Đồng thời, cũng không yêu cầu Tòa án triệu tập thêm những người khác tham gia tố tụng trong vụ án này.

Các đương sự thống nhất với M2 trích đo địa chính số 509-2020 do Công ty TNHH Đ3 vẽ ngày 22/7/2020 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 03/8/2020, Bản vẽ thể hiện công trình kiến trúc ngày 29/5/2021. Thống nhất chứng thư thẩm định giá số 2021076.IVC-CT ngày 19/10/2021 do Công ty T8 và Thẩm định giá Hội nhập thẩm định, các đương sự xác định không yêu cầu đo và định giá lại đất tranh chấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2023/DS-ST ngày 19/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức đã tuyên:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 200, 227, 228, 217, 244, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Căn cứ Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 99, Điều 100, Điều 101, Điều 166, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 12, Điều 14, Điều 26, Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Thái Thị P đối với bị đơn ông Phan Minh T về việc yêu cầu ông T phải tháo dỡ, di dời tài sản gắn liền trên đất và trả lại diện tích đất là 188,1m^2, loại đất BHK, tại vị trí Khu (B) theo Mảnh trích đo địa chính thuộc một phần thửa số 1, tờ bản đồ số 28, tại xã T, huyện B, tỉnh Long An.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Thái Thị P về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bị đơn ông Phan Minh T.

2.1. Buộc ông Phan Minh T, bà Uông Thị Bích V, anh Phan Trọng N, anh Phan Trọng H1, chị Phan Ngọc T2 có nghĩa vụ liên đới tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản gắn liền trên đất tại vị trí khu (A) là căn nhà tạm ký hiệu số (6), diện tích đo đạc 32m^2, kết cấu khung, cột, vì kèo sắt, mái lợp lá, vách dừng bằng ván cây + lưới B40, sàn gỗ, toàn bộ cây trồng trên đất và trả cho bà Thái Thị Phước p diện tích đất đo thực tế là 1.120,6m^2, loại đất BHK, tại vị trí khu (A1), thuộc một phần thửa đất số 2, tờ bản đồ số 28, tại xã T, huyện B, tỉnh Long An.

2.2. Ông Phan Minh T được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng đất cùng tài sản gắn liền với đất có diện tích đo đạc thực tế là 1.122,5m^2, loại đất BHK, tại vị trí khu (A), thuộc một phần thửa đất số 2, tờ bản đồ số 28, tại xã T, huyện B, tỉnh Long An.

Vị trí, tứ cận, loại đất, chiều dài và chiều rộng các phần đất trên được thể hiện theo Mảnh trích đo địa chính số 509-2020 do Công ty TNHH Đ3 vẽ ngày 22/7/2020 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 03/8/2020, Bản vẽ thể hiện công trình kiến trúc ngày 29/5/2021, Bản vẽ phân khu ngày 18/7/2023.

Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật đất đai.

Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án đối với các đương sự.

Ngày 29 tháng 7 năm 2023, bị đơn ông Phan Minh T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xem xét

sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 02 tháng 8 năm 2023, nguyên đơn bà Thái Thị P có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo, các đương sự vẫn giữ nguyên ý kiến. Các bên đương sự không đề nghị thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn phát biểu: Nguồn gốc đất tranh chấp bà Phước nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông O, việc chuyển nhượng giữa bà Phước và ông O có lập hợp đồng sang nhượng thành quả lao động ngày 03/12/2001, có chính quyền địa phương chứng kiến, có xác định ranh, tại thửa đất này bà Phước đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất một phần, còn vị trí đất còn lại đang tranh chấp nên chưa được cấp giấy, ông T lấn đất của bà Phước sử dụng và cho rằng đất của ông T khai hoang là không có căn cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phước là buộc ông T phải trả giá trị quyền sử dụng đất cho bà Phước.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thống nhất với lời trình bày của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn phát biểu: Quyền sử dụng đất đang tranh chấp là của ông T khai hoang và ông T xây dựng nhà ở ổn định trên đất từ năm 2006 cho đến nay, việc bà Phước cho rằng quyền sử dụng đất này là của bà Phước là không có căn cứ, nên đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T, sửa bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện là yêu cầu ông T trả lại giá trị quyền sử dụng đất theo định giá, nếu yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, bà Phước đồng ý giao toàn bộ quyền sử dụng đất cho bị đơn tiếp tục quản lý, sử dụng. Xét thấy, căn cứ vào các chứng cứ có tại hồ sơ và lời trình bày của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án và tranh luận tại tòa có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phước, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông T, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của bà Thái Thị P và ông Phan Minh T được làm đúng theo quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo trình tự thủ tục phúc thẩm.

[2] Về xác định quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án và giải quyết vụ án là phù hợp theo quy định tại Điều 26, Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về việc vắng mặt của đương sự: Bà Uông Thị Bích V, người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân xã T và Ủy ban nhân dân huyện B có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; ông Phan Trọng N, ông Phan Trọng H1, bà Phan Ngọc T2, những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn O gồm bà Nguyễn Thị G, bà Trần Thị Kim V1, ông Trần Văn R, bà Trần Thí P1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[4] Về nội dung: Xét kháng cáo của bà Thái Thị P và ông Phan Minh T, thấy rằng: Phần đất tranh chấp tại vị trí khu A, diện tích đo thực tế là 2.243,1m^2, loại đất BHK, thuộc thửa số 2, tờ bản đồ số 28, tại xã T, huyện B, tỉnh Long An. Theo Mảnh trích đo địa chính số 509-2020 do Công ty TNHH Đ3 vẽ ngày 22/7/2020 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 03/8/2020 và Bản vẽ thể hiện công trình kiến trúc ngày 29/5/2021.

[4.1] Về nguồn gốc đất: Bà Thái Thị P cung cấp Quyết định giao đất khai hoang của Ban chỉ đạo khai hoang xã T, huyện B cấp cho ông Trần Văn O ngày 22/6/1993, hợp đồng sang nhượng thành quả lao động ngày 03/12/2001, biên bản xác định ranh giới và cắm mốc ranh đất ngày 16/12/2001. Theo Công văn số 568/UBND-ĐC ngày 11/10/2021 của Ủy ban nhân dân xã T cung cấp thông tin: phần đất thửa số 2 có nguồn gốc là của ông Trần Văn O được cấp đất khai hoang, ngày 03/12/2001 ông O và bà Thái Thị P thoả thuận sang nhượng thành quả lao động có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã T và có lập biên bản xác định ranh giới và cắm mốc ranh giới do cán bộ địa chính xã là ông Mai Phước H2 lập. Theo lời trình bày của ông Mai Phước H2 xác định năm 2001 ông O (cùng các anh chị em) bán đất cho bà Phước thì ông có chứng kiến, Ủy ban nhân dân xã có xác nhận, Biên bản xác định ranh giới và cắm mốc ranh đất ngày 16/12/2001 là do ông lập, đo đạc, cắm ranh và giao mốc có cả 6 người bán đất cho bà Phước chứng kiến, phần đất thửa số 2 hiện nay thuộc phần đất có diện tích 3ha do Ban chỉ đạo khai hoang xã T cấp cho ông O và ông O đã bán cho bà Phước.

[4.1.1] Tại Biên bản lấy lời khai ngày 28/6/2017, ông Trần Văn O cũng thừa nhận đã chuyển nhượng đất cho bà Phước và việc chuyển nhượng đã thực hiện xong, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông O cũng xác định việc chuyển nhượng giữa ông O với bà Phước đã thực hiện xong là đã giao đất và nhận tiền xong, những người này xác định không có tranh chấp, không khiếu nại gì, những chứng cứ này phù hợp với lời khai về nguồn gốc và chứng cứ do bà Phước cung cấp.

[4.1.2] Bị đơn ông Phan Minh T cung cấp người làm chứng là ông Nguyễn Văn Đ2, ông Trần Tấn P3, ông Thái Văn B3, ông Nguyễn Công T7 đều cho rằng phần đất này nằm trong phần đất ông T khai hoang, thuê người đào

mương vào năm 1995, ngoài ra ông T không cung cấp được chứng cứ nào khác. Tuy nhiên, lời khai của ông Đ2, ông P3, ông B3, ông T7 đều thể hiện một cách chung chung, không thể hiện được vị trí và diện tích đất ông T khai hoang, và đây cũng chỉ là lời trình bày, ông T cũng thừa nhận năm 1995 cũng chỉ thuê người đào mương để bao đất chứ chưa canh tác hay cải tạo gì, nên không có cơ sở xác định phần đất hiện đang tranh chấp tại vị trí khu A là của ông T khai hoang, ông T không có chứng cứ chứng minh và không được Ủy ban nhân dân xã T xác nhận phần đất này thuộc phần đất ông T khai hoang. Do đó, có căn cứ xác định nguồn gốc phần đất tại vị trí khu A này là của ông Trần Văn O được cấp đất do khai hoang vào năm 1993 và chuyển nhượng thành quả lao động cho bà Phước vào năm 2001.

[4.2] Về quá trình sử dụng đất: Ông Phan Minh T cho rằng thửa đất số 2 là thuộc phần đất ông T khai hoang năm 1995, năm 2001 ông T thuê kobe đào mương lên liếp, năm 2002 trồng mai nhưng bị ngập nước nên đến năm 2006, ông T mới đắp bờ, cải tạo lại đất và canh tác ổn định cho đến nay. Bà Phước trình bày sau khi nhận chuyển nhượng từ ông O thì bà cho ông H4 mướn đất để canh tác. Năm 2006, ông T lấn chiếm đất sử dụng xây chồi ở và lấn dần ra cho đến nay, khi ông T chiếm đất quản lý sử dụng bà Phước có báo chính quyền địa phương yêu cầu giải quyết. Xét thấy, như nhận định tại mục [4.1] về nguồn gốc đất thì không có cơ sở xác định phần đất này do ông T khai hoang năm 1995, ông T trình bày ông sử dụng đất từ năm 2001 nhưng không có chứng cứ chứng minh và không được Ủy ban nhân dân xã T xác nhận. Theo lời khai của ông Lê Trung H4 là người thuê đất của bà Phước xác nhận ông H4 canh tác hết thửa đất số 2 từ năm 2002 đến năm 2006 mới trả đất lại cho bà Phước; ông Mai Phước H2 nguyên là cán bộ địa chính xã cũng xác định trước năm 2005 thì phần đất tranh chấp do bà Phước cho người khác thuê canh tác, ông T không canh tác trên phần đất này.

[4.2.1] Theo văn bản số 2311/UBND-VP ngày 19/12/2017 thể hiện: "Theo sổ mục kê thửa số 2, tờ bản đồ số 28, diện tích 2613,3m^2, loại đất HNK do bà Thái Thị P đứng tên. Hiện nay, bà Phước chưa được cấp GCNQSDĐ" Theo nội dung văn bản số 113/UBND-ĐC ngày 21/5/2018, CV 568/UBND-ĐC ngày 11/10/2021, Công văn 14/UBND-ĐC ngày 09/01/2023 của UBND xã T xác nhận "…thửa đất số 2, tờ bản đồ số 28, diện tích 2613,3m^2 tại ấp D, xã T thuộc khu Cha UBND xã T cấp đất khai hoang cho ông Trần Văn O theo Biên bản ngày 22/6/1993 và nằm trong diện tích đất mà ông O và bà Phước chuyển nhượng thành quả lao động ngày 03/12/2001. Việc sang nhượng đất UBND xã biết và có ký xác nhận, việc xác nhận ranh giới do cán bộ địa chính cũ Mai Phước H2 đo vẽ, thời điểm này thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất số 2 do bà Thái Thị P đứng tên sổ mục kê năm 2011, đất thì do ông Phan Minh T trực tiếp quản lý, trồng trọt vào khoảng năm 2006 cho đến nay và đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân. Thời gian bắt đầu nhận đơn tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà Thái Thị P với ông Phan Minh T ngày 16/8/2016 và bắt đầu hòa giải ngày 07/9/2016. Còn thời gian trước đã qua nhiều giai đoạn Chủ tịch và địa chính nên UBND xã không nắm rõ". Xét thấy, các lời khai của ông H4, bà Phước, ông H2 phù hợp với xác nhận của Ủy

ban nhân dân xã T về quá trình sử dụng đất là ông T sử dụng đất từ năm 2006 cho đến nay. Về phía bà Phước trình bày bà đã báo chính quyền địa phương và được giải quyết tranh chấp từ khi bị ông T lấn chiếm, nhưng bà Phước không có chứng cứ chứng minh có tranh chấp, khiếu nại kéo dài, đến năm 2016 khi bà Phước không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà lúc này đất thì do ông T đang quản lý thì bà Phước mới tranh chấp tại Ủy ban nhân dân xã T.

[4.3] Về hiện trạng phần đất tranh chấp: Theo Mảnh trích đo địa chính số 509-2020 do Công ty TNHH Đ3 vẽ ngày 22/7/2020 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 03/8/2020 và bản vẽ thể hiện công trình kiến trúc ngày 29/5/2021 và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/4/2021, 26/11/2019, 24/5/2017 thì: Thửa đất số 02, tờ bản đồ số 28 do ông Phan Minh T cùng vợ là bà Uông Thị Bích V và các con Phan trọng Nghĩa, Phan Trọng H1, Phan Ngọc T2 đang quản lý, sử dụng cùng toàn bộ tài sản trên đất là của gia đình ông T tạo lập. Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/3/2024 thì hiện trạng phần đất tại khu A không có gì thay đổi so với biên bản xem xét thẩm định của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, nhưng vị trí đất tại khu A1 ông T có sửa lại căn nhà cũ và làm thêm 1 căn nhà mới có kết cấu tạm (nhà tiền chế), mái lợp tole cách đây khoảng 02 năm.

[4.4] Từ những phân tích trên: Có căn cứ xác định quyền sử dụng đất đang tranh chấp là của bà Phước, nhưng ông T là người đang quản lý sử dụng và đã xây dựng nhà ở kiên cố trên đất. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà Phước thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể nếu yêu cầu của bà Phước được chấp nhận toàn bộ thì bà Phước đồng ý để toàn bộ quyền sử dụng đất tranh chấp cho ông T tiếp tục, quản lý sử dụng, ông T có nghĩa vụ trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho bà Phước theo giá trị chứng thư thẩm định giá. Xét thấy, do quyền sử dụng đất đang tranh chấp ông T đã xây dựng nhà ở trên vị trí đất khu A và A1, diện tích đo thực tế 2.243,1m^2 và trong quá trình giải quyết vụ án ông T có đề nghị nếu trường hợp Tòa án xác định thửa đất số 2 là của bà Phước và buộc ông phải trả lại Quyền sử dụng đất thì ông đề nghị bà Phước trả lại giá trị tài sản trên đất. Hoặc trường hợp ông được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất có công trình xây dựng trên đất thì ông đồng ý trả giá trị quyền sử dụng đất cho bà Phước. Đối với cây trồng và các căn nhà có trên đất, nếu buộc ông T phải trả đất thì ông T tự nguyện tháo dỡ, di dời. Do đó, xét thấy để đảm bảo và ổn định chỗ ở cho ông T, cần giao cho ông T tiếp tục quản lý, sử dụng đất tranh chấp này, trong trường hợp này không cần phải xem xét công sức quản lý đất cho ông T vì ông T cải tạo nay ông T được tiếp tục thụ hưởng nên chỉ buộc ông T trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho bà Phước theo giá chứng thư số 2021076.IVC-CT ngày 19/10/2021 do Công ty thẩm cổ phần Đầu tư và Thẩm định giá Hội nhập thẩm định là 1.377.759.000đồng.

[5] Từ những phân tích trên: Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định nguồn gốc đất tranh chấp là của bà Phước là có căn cứ, nhưng chia cho ông T và bà Phước mỗi người ½ quyền sử dụng đất là chưa phù hợp. Do đó, kháng cáo của bà Phước là có căn cứ nên chấp nhận, kháng cáo của ông T không có căn cứ nên không chấp nhận.

[6] Về chi phí đo đạc, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Phan Minh T phải chịu 38.500.000 đồng (tại cấp sơ thẩm là 36.500.000 đồng, tại cấp phúc thẩm là 2.000.000 đồng) do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ. Bà P4 đã tạm nộp số tiền 22.500.000 đồng, ông T đã tạm nộp số tiền 16.000.000 đồng (tại cấp sơ thẩm là 14.000.000 đồng, tại cấp phúc thẩm là 2.000.000 đồng). Ông T còn phải nộp tiếp để trả cho bà Phước số tiền 22.500.000 đồng.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 26, Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phan Minh T phải chịu 300.000 đồng do kháng cáo không được chấp nhận. Bà Thái Thị P thuộc trường hợp được miễn án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Thái Thị P.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phan Minh T.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 56/2023/DS-ST ngày 19/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 148, Điều 148, Điều 200, Điều 227, Điều 228, Điều 217, Điều 244, Điều 271, Điều 273, Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 468, Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 99, Điều 100, Điều 101, Điều 166, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 12, Điều 26, Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Thái Thị P đối với bị đơn ông Phan Minh T về việc yêu cầu ông T phải tháo dỡ, di dời tài sản gắn liền trên đất và trả lại diện tích là 188,1m^2, loại đất BHK, tại vị trí khu (B) theo Mảnh trích đo địa chính thuộc một phần thửa số 1, tờ bản đồ số 28, tại xã T, huyện B, tỉnh Long An.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Thái Thị P về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với bị đơn ông Phan Minh T.

2.1. Ông Phan Minh T và bà Uông Thị Bích V được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng đất cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất, diện tích đo thực tế là 2.243,1 m^2, loại đất BHK, tại vị trí khu A và A1, thuộc một phần thửa đất số 2, tờ bản đồ số 28, tại xã T, huyện B, tỉnh Long An.

2.2. Ông Phan Minh T và bà Uông Thị Bích V được liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật về đất đai đối với diện tích đất đo thực tế là 2.243,1 m^2, loại đất BHK, tại vị trí khu A và A1, thuộc một phần thửa đất số 2, tờ bản đồ số 28, tại xã T, huyện B, tỉnh Long An. Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết vụ án.

2.3. Vị trí, tứ cận, loại đất, chiều dài và chiều rộng các phần đất trên được thể hiện theo Mảnh trích đo địa chính số 509-2020 do Công ty TNHH Đ3 vẽ ngày 22/7/2020 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 03/8/2020, Bản vẽ thể hiện công trình kiến trúc ngày 29/5/2021, Bản vẽ phân khu ngày 18/7/2023.

2.4. Buộc ông Phan Minh T và bà Uông Thị Bích V có trách nhiệm liên đới trả cho bà Thái Thị P giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp số tiền là 1.377.759.000đồng.

3. Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Phan Minh T phải chịu 38.500.000 đồng (tại cấp sơ thẩm là 36.500.000 đồng, tại cấp phúc thẩm là 2.000.000 đồng). Do bà Phước đã tạm nộp số tiền 22.500.000 đồng, ông T đã tạm nộp số tiền 16.000.000 đồng (tại cấp sơ thẩm là 14.000.000 đồng, tại cấp phúc thẩm là 2.000.000 đồng). Ông T còn phải nộp tiếp để trả cho bà Phước số tiền 22.500.000 đồng.

4. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Bà Thái Thị P được miễn án phí. Hoàn trả cho bà Thái Thị P số tiền 1.250.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai số 0004885 ngày 13/02/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

5.2. Ông Phan Minh T phải chịu 53.333.000 đồng án phí sơ thẩm.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phan Minh T phải chịu 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0010155 ngày 31/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức, tỉnh Long An. Bà Thái Thị P được miễn án phí.

7. 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 thoả 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 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.

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

Nơi nhận:
-TAND cấp cao tại TP . HCM;
-VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Bến Lức;
- Chi cục THADS huyện Bến Lức;
- Các đương sự;
- Lưu HS, lưu án văn.

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

Phùng Thị Cẩm Hồng