TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH VĨNH LONG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 93/2025/DS-PT
Ngày: 29 - 4 - 2025
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Sơn Nữ Phà Ca

Các Thẩm phán: Bà Võ Thị Mỹ Dung

Bà Đặng Duy Mỹ Ngọc

- Thư ký phiên tòa: Bà Cao Ngọc Quí – Thư ký của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long: Bà Lữ Thị Tuyết Lan - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 29 tháng 4 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 349/2024/TLPT-DS ngày 07 tháng 11 năm 2024 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 91/2024/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 69/2025/QĐ-PT ngày 10 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Huỳnh Thị H, sinh năm 1948; Địa chỉ: Số F P, khu B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Huỳnh Thị H: Ông Lê Minh T; Địa chỉ: Số A P, phường A, quận N, Thành phố Cần Thơ. (Giấy uỷ quyền ngày 17/4/2023).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Huỳnh Thị H: Luật sư Phạm Thị Bạch H1 - Văn phòng L2 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1957; Địa chỉ: Số A P, khu B, thị

trấn T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long; Địa chỉ tạm trú: Số E, tổ C, ấp G, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Hồ Minh H2, sinh năm 1949; Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long; Địa chỉ tạm trú: Ấp C, thị trấn N, huyện V, tỉnh Hậu Giang.

2. Anh Lê Hoàng T1; Địa chỉ: số H N, Khu phố A, phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Lê Hoàng T1: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1957; Địa chỉ: Số A P, khu B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long; Địa chỉ tạm trú: Số E, tổ C, ấp G, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long. (Văn bản ủy quyền ngày 02/01/2025).

3. Chị Lê Ngọc T2; Địa chỉ: số A, P, khu B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Lê Ngọc T2: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1957; Địa chỉ: Số A P, khu B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long; Địa chỉ tạm trú: Số E, tổ C, ấp G, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long. (Văn bản ủy quyền ngày 03/01/2025).

4. Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1947; Địa chỉ: Ấp F, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

5. Ủy ban nhân dân thị trấn T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lý Minh C - Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Kha L - Chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long. (Giấy ủy quyền số 05/GUQ-UBND ngày 23/4/2025).

6. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T4 - Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện T.

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Huỳnh Thị H; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hồ Minh H2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 21/02/2022 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Huỳnh Thị H trình bày: Nguồn gốc phần đất tranh chấp thuộc thửa 138, diện tích 103m², loại đất thổ cư, tọa lạc khu B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long của bà Sơn Thị S cất nhà ở ổn định trước năm 1975. Ngày 20/5/1974, bà S chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Lê Văn C1, bà Nguyễn Thị T3 với giá 100.000 đồng, có giấy tay chuyển nhượng có xác nhận của chính quyền cũ. Ngày 06/6/1975, vợ chồng ông C1, bà T3 bán nền nhà lại cho vợ chồng bà. Đồng thời, vợ chồng ông C1, bà T3 còn để lại phần nhà bếp phía sau diện tích 5m x 7m cho vợ chồng bà sử dụng, nhà mang số 66. Tháng 5/1975, vợ chồng bà thuê căn nhà của ông T5 Ở (nhà số F) liền kề với nhà ông C1, bà T3 để sửa xe sinh sống. Ngày 31/3/1982, chồng bà có đơn xin sửa nhà số F đã mua của vợ chồng ông C1, bà T3 để cất nhà ở. Ngày 17/8/1982, Ủy ban nhân dân (sau đây gọi tắt là UBND) thị trấn T chấp thuận cho vợ chồng bà sửa nhà trên đất đã mua. Ngày 29/3/1983, vợ chồng bà mua luôn căn nhà số 67 của ông T5 Ở và được đăng ký hộ khẩu thường trú ngày 29/12/1978 tại nhà số F, khu B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long. Đến ngày 01/8/1987, chồng bà được cấp hộ khẩu lần 2.

Ngày 30/12/1982, ông Lê Hoàng N làm đơn xin đất cất nhà, đến ngày 31/12/1982 ông N được Chủ tịch UBND thị trấn T giao cho một nền nhà ở khu B, thị trấn T không ghi rõ vị trí tứ cận. Ông N tự đem vật tư lại chiếm phần đất của bà đã được UBND thị trấn T xác nhận cho gia đình bà được sửa. Gia đình bà ngăn cản thì bị C2 để ông N xây nhà trên phần đất của bà. Bà khiếu nại vụ việc trên và phát sinh tranh chấp từ đó cho đến nay.

Ngày 23/12/1992, UBND huyện T ban hành quyết định số 353 yêu cầu ông N bồi thường nền nhà trị giá 10.000.000 đồng, lý do ông N cất nhà trái phép trên nền đất của ông H2. UBND huyện T có mời gia đình bà giải quyết nhưng bà không đồng ý nhận số tiền trên và yêu cầu ông N phải trả đất. Do phía ông N không giao trả đất nên bà khiếu nại khắp nơi. Đến năm 2009 thì ông N chết, hiện nay nhà đất do vợ, con ông N quản lý, sử dụng. Nay bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc các đồng thừa kế của ông Lê Hoàng N gồm bà Nguyễn Thị M, anh Lê Hoàng T1, chị Lê Ngọc T2 trả lại cho bà phần đất diện tích 103m² thuộc thửa 138, tờ bản đồ số 9, loại đất thổ cư (theo đo đạc thuộc tách 164-1 (138-1), diện tích 82,2m^2 và tách 164-2 (138-2), diện tích 16,3m^2), tờ bản đồ số 18 (tờ bản đồ số 9), tọa lạc tại số A khu B, thị trấn T, huyện T; Yêu cầu công nhận quyền sử dụng diện tích đất nói trên cho gia đình bà (Huỳnh Thị H, Hồ Minh H2), bà được quyền liên hệ cơ quan có chức năng đăng ký quyền sử dụng

đất.

Tại Đơn phản tố ngày 14/6/2022 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị M trình bày:

Vợ chồng bà đều là công chức Nhà nước, đời sống rất khó khăn, không có chỗ ở. Vào năm 1982, chồng bà ông Lê Hoàng N làm đơn xin UBND thị trấn T một nền nhà, để cất nhà ở sinh sống, ổn định công tác, trong đơn có nêu rõ vị trí tứ cận khu đất xin cấp. Sau đó UBND thị trấn T có họp cấp ủy xem xét và đồng ý cho vợ chồng bà một nền nhà cũ tại đường P, khu B, thị trấn T nhưng UBND thị trấn T đã để thất lạc đơn của gia đình bà. Sau đó UBND thị trấn T yêu cầu bà viết lại đơn khác để trình lên UBND huyện T xét cấp nên ông N viết lại đơn khác đề ngày 30/12/1982 và được ông Trần Văn T6, Chủ tịch UBND thị trấn T ký chứng thực và chuyển đến Chủ tịch UBND huyện T do ông Nguyễn Thanh L1 ký chấp thuận đề ngày 31/12/1982. Trước khi chấp thuận Chủ tịch UBND thị trấn và Chủ tịch UBND huyện T đều có đến trực tiếp kiểm tra nền nhà cũng như tứ cận để cấp cho gia đình bà.

Hiện trạng đất lúc được cấp là một nền đất trống, rất thấp và trũng nước, cỏ mọc um tùm, không có chủ sử dụng. Vợ chồng bà tốn nhiều chi phí, công sức san lấp để xây nhà ở cấp 4 vào đầu năm 1983, hiện trạng căn nhà vẫn còn, nhưng do xảy ra tranh chấp kéo dài từ năm 1989 đến nay nên không sửa chữa được, căn nhà đã xuống cấp, không ở được nên gần đây gia đình bà phải tạm trú nơi khác.

Theo tư liệu đo đạc thực hiện Chỉ thị 299/TTg, ngày 10/11/1980 của Thủ tướng Chính phủ, phần đất tranh chấp thuộc thửa 308, diện tích 2.200m^2 do cộng đồng chủ sử dụng. Theo Tư liệu đo đạc bản đồ giải thửa năm 1991 (Chương trình đất), phần đất tranh chấp thuộc thửa 138, tờ bản đồ số 9, diện tích 103m², loại đất thổ cư do chồng bà là ông Lê Hoàng N đứng tên đăng ký sử dụng. Vợ chồng bà đã thực hiện nghĩa vụ nộp thuế nhà đất hàng năm từ năm 1983 đến nay. Gia đình bà cất nhà ở ổn định từ đầu năm 1983 đến cuối năm 1989 là 07 năm không có tranh chấp. Đến cuối năm 1989, ông Hồ Minh H2, bà Huỳnh Thị H ở kế nhà bà, có đơn yêu cầu tranh chấp, chứng cứ thỏa thuận sang nền nhà ngày 06/6/1975 bà H cung cấp là giấy tay không có địa phương chứng thực. Tuy nhiên, theo nội dung tường trình ngày 04/11/1993 của ông Trần Cao T7 thì Tờ thỏa thuận sang nền nhà nói trên là làm giả theo yêu cầu của ông H2, bà H, ngày ghi trên Tờ thỏa thuận sang nền nhà ghi ngày 06/6/1975 nhưng được viết vào cuối năm 1989.

Theo Báo cáo số 26 ngày 05/7/2011 của UBND huyện T thì ông Lê Văn C1 trình bày: Ông không có bán nền nhà cho ông H2. Theo biên bản ghi lời khai của Công an tỉnh V ngày 18/11/1993 ông Trần Cao T7 thừa nhận khi ông H2 nhờ viết Tờ thỏa thuận sang nền nhà ngày 06/6/1975 không có mặt ông C1. Theo Báo cáo số 30 ngày 15/11/1993 của Công an huyện T và Báo cáo số 986 ngày 23/12/1993 của Cục Quản lý đất đai tỉnh V nay là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V kết luận phần nền nhà cũng không thuộc quyền sử dụng của ông Lê Văn C1 và bà Nguyễn Thị T3.

Bị đơn bà Nguyễn Thị M không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị H và có đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận thửa đất số 138, bản đồ số 9, diện tích 103m² (theo đo đạc thuộc thửa: tách 164-1 và tách 164-2), loại đất thổ cư, tọa lạc tại đường P, khu B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long thuộc quyền sử dụng của bà và các con gồm anh Lê Hoàng T1, chị Lê Ngọc T2.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 23/02/2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Minh H2 trình bày:

Phần đất thửa 138, tờ bản đồ số 9, diện tích 103m^2 có nguồn gốc của bà Sơn Thị S chuyển nhượng cho ông Lê Văn C1, bà Nguyễn Thị T3 vào ngày 20/5/1974 với giá 100.000 đồng. Ngày 06/6/1975 ông C1, bà T3 chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông với giá 11.000 đồng hai bên có lập Tờ thỏa thuận sang nền nhà. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất, bà T3, ông C1 đã dỡ nhà chính, còn lại nhà bếp giao cho vợ chồng ông, vợ chồng ông đang ở trong căn nhà số F cặp phần đất tranh chấp thuộc số 66 ông chưa sử dụng đất, có đổ đất để chuẩn bị xây nhà cho con ở. Năm 1980, ông kê khai đăng ký phần đất. Đến năm 1982 ông làm đơn gửi UBND thị trấn T xin sửa nhà được UBND thị trấn chấp thuận. Tại thời điểm đó ông N, bà M xây dựng nhà trên phần đất của ông chuyển nhượng của ông C1, bà T3 ngay trong đêm, có nhiều hộ xung quanh biết việc ông N, bà M xây dựng nhà vào ban đêm nhưng ông không cung cấp được họ tên, địa chỉ của những người này. Ông N, bà M xây dựng nhà ở được 04 tháng 03 ngày mới làm đơn gửi UBND thị trấn xin cấp đất. Do thời điểm ông N, bà M lấy đất của ông xây dựng nhà, gia đình bà M, ông N có nhiều người đang là lãnh đạo trong huyện và thời điểm đó là thời bao cấp nên ông không dám báo chính quyền địa phương để xử lý việc ông N, bà M lấn chiếm đất của gia đình ông. Đến năm 1989 ông gửi đơn đến UBND thị trấn T yêu cầu trả lại phần đất và UBND thị

trấn T, UBND huyện T giải quyết buộc ông N, bà M bồi thường giá trị đất cho ông bằng giá thị trường tại thời điểm đó là 10.000.000 đồng, ông không đồng ý nên đã khiếu nại đến UBND tỉnh V. UBND tỉnh giải quyết buộc ông N, bà M tháo dỡ nhà trả đất cho ông, ông N, bà M tiếp tục khiếu nại và các cấp đã giải quyết tranh chấp cho đến nay. Phần đất thửa 138, tờ bản đồ số 9, diện tích 103m^2, diện tích theo đo đạc thực tế thuộc tách 164-1 (138-1) diện tích 82,2m^2 và tách 164-2 (138-2) diện tích 16,3m^2, tọa lạc tại khu B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long là của vợ chồng ông nhận chuyển nhượng nên ông yêu cầu bà M và các con tháo dỡ nhà trả đất cho ông và bà H, ông không đồng ý nhận giá trị quyền sử dụng đất.

Tại Bản tự khai ngày 07/12/2016, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T3 trình bày:

Trước năm 1975 bà và chồng là ông Lê Văn C1 có mua căn nhà của bà Sơn Thị S vào ngày 20/5/1974 thuộc ấp M, xã T, huyện T, hai bên có làm tờ sang một nền nhà ngang 05 thước, dài 15 thước với 100.000 đồng được chế độ cũ thu thuế sang nền nhà số tiền 1.000 đồng và được đồng ý của xã T xã T, nhận thực cùng ngày 20/5/1974. Sau đó, vợ chồng bà cất lại nhà ở ngay tại nền nhà mua của bà Sơn Thị S được 12 tháng 16 ngày (từ ngày 20/5/1974 đến ngày 06/6/1975) thì cách mạng giải phóng miền N nên bà bán căn nhà lại cho ông Hồ Minh H2 và bà Huỳnh Thị H chiều ngang 05 thước, chiều dài 15 thước với giá 11.000 đồng vào ngày 06/6/1975, vợ chồng bà có làm *"Tờ thỏa thuận sang nền nhà"* và giao nhà cho ông H2, bà H, đồng thời giao luôn *"Tờ sang một nền nhà"* của bà Sơn Thị S để thể hiện căn nhà bà bán là hợp pháp. Khi bà chuyển nhượng nhà cho ông H2, bà H thì ông H2 đang thuê nhà của ông T5 Ở ở cạnh nhà của bà để sửa xe và sinh sống tại đó, đồng thời chính quyền địa phương biết việc bà chuyển nhượng nhà nhưng không ai ngăn cản.

Tại Công văn số 2109 ngày 11/7/2024 thay thế bằng Công văn số 2604 ngày 26/8/2024 của UBND huyện T thể hiện:

Việc ông Lê Hoàng N có đơn xin một nền nhà được UBND thị trấn T chứng thực và UBND huyện T chấp nhận là không đúng thẩm quyền giao đất theo quy định tại điểm a Khoản 2 phần V của Quyết định số 201-CP ngày 01/7/1980 của Hội đồng Chính phủ về thống nhất quản lý ruộng đất và tăng cường công tác quản lý ruộng đất trong cả nước. Tuy nhiên, theo khoản 2 Điều 23 tại Nghị định 43 ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một điều của Luật Đất đai. Trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền

đã được sử dụng ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, không có tranh chấp, phù hợp quy hoạch thì người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Hiện tại, phần đất này đang được Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn thụ thụ lý giải quyết nên UBND huyện T không thực hiện việc thu hồi thửa 138, tờ bản đồ số 9, diện tích 103m² (theo đo đạc thực tế thuộc các thửa: tách 164-1, diện tích 82,2m² và tách 164-2 (138-2), diện tích 16,3m^2 để xét cấp cho ông Hồ Minh H2 và bà Huỳnh Thị H. UBND huyện T không có ý kiến về yêu cầu của bà H và yêu cầu phản tố của bà M.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 91/2024/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:

Áp dụng khoản 9 Điều 26; khoản 4 Điều 68; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; Điều 165 và khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 26, 31 và Điều 137 của Luật Đất đai năm 2024; các Điều 163, 164 và Điều 169 của Bộ luật Dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị H về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị M và những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Lê Hoàng N gồm anh Lê Hoàng T1 và chị Lê Ngọc T2 tháo dỡ, di dời căn nhà trả lại phần đất và công nhận phần đất thửa 138 diện tích 103m^2, tờ bản đồ số 9 (Theo đo đạc thuộc tách 164-1 (138-1) diện tích 82,2m^2 và tách 164-2 (138-2) diện tích 16,3m^2, tờ bản đồ số 18), loại đất ở đô thị, địa chỉ khu B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (Theo kết quả đo đạc hiện trạng do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh V ngày 22/12/2023) cho bà Huỳnh Thị H và ông Hồ Minh H2.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị M. Công nhận phần đất thuộc thửa 138, diện tích 103m^2, tờ bản đồ số 9 (Theo đo đạc thuộc tách 164-1 (138-1) diện tích 82,2m^2 và tách 164-2 (138-2) diện tích 16,3m^2, tờ bản đồ số 18), loại đất ở đô thị, địa chỉ khu B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (Theo kết quả đo đạc hiện trạng do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh V ngày 22/12/2023) thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị M, anh Lê Hoàng T1, chị Lê Ngọc T2.

Bà Nguyễn Thị M, anh Lê Hoàng T1, chị Lê Ngọc T2 có quyền, nghĩa vụ kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; chi phí khảo sát, đo đạc và định giá tài sản; án phí sơ thẩm; nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự theo luật định.

Ngày 27 tháng 9 năm 2024, nguyên đơn bà Huỳnh Thị H có đơn kháng cáo với nội dung: Kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 91/2024/DS-ST ngày 25/9/2024 của Toà án nhân dân huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Ngày 27 tháng 9 năm 2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Minh H2 có đơn kháng cáo với nội dung: Kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 91/2024/DS-ST ngày 25/9/2024 của Toà án nhân dân huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Bà H yêu cầu bà M, anh T1, chị T2 trả phần đất tranh chấp thửa 164 (138) có diện tích là 98,5m^2, tờ bản đồ số 18 (9), loại đất ở đô thị và công nhận phần đất trên cho bà H, ông H2. Bà H đồng ý trả giá trị nhà, vật kiến trúc khác trên đất cho bà bà M, anh T1, chị T2 trị giá 2.623.000 đồng theo giá Hội đồng định giá cấp sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà H: Đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa Bản án sơ thẩm. Công nhận phần đất tranh chấp thửa 164 (138) có diện tích là 98,5m^2, tờ bản đồ số 18 (9), loại đất ở đô thị cho nguyên đơn và nguyên đơn đồng ý trả giá trị nhà, vật kiến trúc khác trên đất cho bà bà M, anh T1, chị T2 trị giá 2.623.000 đồng theo giá Hội đồng định giá cấp sơ thẩm. Căn cứ nguồn gốc phần đất tranh chấp do nguyên đơn nhận chuyển nhượng từ ông C1, bà T3. Khi nhận chuyển nhượng trên phần đất có căn nhà mang số F đường P. Sau khi nhận chuyển nhượng ông H2 có đơn xin sửa nhà số F và được chính quyền thị trấn T đồng ý xác nhận. Ông N, bà M vào chiếm sử dụng phần đất trên sử dụng thì nguyên đơn tranh chấp và khiếu nại liên tục từ năm 1982 cho đến nay. Trong quá trình giải quyết khiếu nại các cơ quan có thẩm quyền đều xác định phần đất tranh chấp có nguồn gốc từ ông H2, bà H nhận chuyển nhượng từ ông C1, bà T3 và trên đất có căn nhà mang số 66 đường P và trong quá trình quản lý, sử dụng ông H2 có đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất theo Chỉ thị 299. Bà M cho rằng phần đất tranh chấp bà sử dụng do UBND Trà Ôn và UBND huyện T cấp cho ông N, bà M theo đơn xin cấp đất của ông N.

Tuy nhiên, bà M không cung cấp được quyết định giao đất và tại Đơn xin cấp đất không ghi vị trí, thửa đất, diện tích đất được cấp và theo xác định của UBND huyện T thì việc ông Lê Hoàng N có đơn xin một nền nhà được UBND thị trấn T chứng thực và UBND huyện T chấp nhận là không đúng thẩm quyền giao đất theo quy định tại điểm a Khoản 2 phần V của Quyết định số 201-CP. Cấp sơ thẩm nhận định Bản án không khách quan, nguyên đơn khiếu nại liên tục từ năm 1982 nhưng cấp sơ thẩm căn cứ khoản 1 Điều 23 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP nhận định đất không có tranh chấp là không phù hợp.

Bị đơn bà M không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm. Nguyên đơn khởi kiện cho rằng nguồn gốc phần đất tranh chấp do vợ chồng ông C1, bà T3 để lại một phần nhà bếp 5m x 7m nhưng bà H không cung cấp được chứng cứ chứng minh và *"Tờ thỏa thuận sang nền nhà"* của nguyên đơn là không hợp pháp theo thừa nhận của bà T3 thì Giấy mua bán đất do ông Trần Cao T7 viết lại và ký thay cho ông Lê Văn C1, ghi diện tích 75m^2, không nêu nội dung phần đất nhà bếp phía sau. Nguyên đơn có nhà giáp cạnh phần đất tranh chấp, biết việc ông N, bà M sử dụng đất từ năm 1982 đến năm 1989 nhưng không khiếu nại, không tranh chấp việc sử dụng đất của gia đình bà. Căn cứ theo lời thừa nhận của ông H2 thì nguyên đơn tranh chấp đất với bị đơn từ năm 1989. Nguyên đơn cho rằng sử dụng phần đất tranh chấp từ năm 1975 đến năm 1982 là không có căn cứ và không phù hợp với lời trình bày của ông Nguyễn Thanh L1 (cán bộ hưu trí), ông Trần Văn T6 (nguyên Chủ tịch UBND thị trấn T) họ đều thừa nhận thời điểm năm 1982 khi cấp đất cho ông N, bà M chính quyền địa phương có xác minh phần đất là vùng nước ngập, nền nhà cũ, không chủ, không có nhà ở.

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

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng: Tất cả đều tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử phúc thẩm.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Huỳnh Thị H và ông Hồ Minh H2. Giữ nguyên dân sự Bản án sơ thẩm số 91/2024/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Về án phí phúc thẩm: Bà H, ông H2 phải chịu án phí phúc thẩm. Tuy nhiên, bà H và ông H2 là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên miễn toàn bộ án phí cho bà H, ông H2.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T3, ông Hồ Minh H2 và UBND huyện T, tỉnh Vĩnh Long đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ nhất nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt đối với các đương sự trên.

[2] Phần đất tranh chấp theo xác định ranh giới của các đương sự thuộc thửa 164 (138) có diện tích là 98,5m^2, gồm: tách thửa 164-1 (138-1 CTĐ), diện tích 82,2m^2; tách 164-2 (138-2 CTĐ), diện tích 16,3m^2; tờ bản đồ số 18 (9), loại đất ở đô thị, địa chỉ khu B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long. Trên phần đất tranh chấp có căn nhà do bà M xây dựng, gồm: nhà khung cột bê tông cốt thép, chôn chân, cột gỗ, nền gạch tàu; vách tường, tole xi măng, lá; mái lợp tole; nhà tắm tường xây gạch ống, nền xi măng, không có mái; chuồng heo vách xây tường gạch ống cao 0,7m, nền xi măng không có mái. Các đương sự thống nhất giá trị tài sản nhà, vật kiến trúc gắn liền với đất được xác định là: 2.623.000 đồng theo giá Hội đồng định giá cấp sơ thẩm.

Về giá đất: Tại cấp sơ thẩm xác định giá đất phần đất tranh chấp theo Quyết định số 37/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh V là 3.570.000 đồng/m^2. Tại cấp phúc thẩm nguyên đơn yêu cầu định giá lại giá đất theo giá thị trường. Kết quả định giá phần đất tranh chấp theo giá thị trường của Hội đồng định giá là: 24.822.000 đồng/m^2.

Tuy nhiên, nguyên đơn không đồng ý và cho rằng giá thị trường tại vị trí phần đất tranh chấp là 40.000.000 đồng/m^2 nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Bị đơn không đồng ý giá theo yêu cầu của nguyên đơn và bị đơn thống nhất xác định giá thị trường phần đất tranh chấp theo giá của Hội đồng định giá cấp phúc thẩm là: 24.822.000 đồng/m^2. Căn cứ Điều 104 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 158 Luật đất đai năm 2024, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận giá 40.000.000 đồng/m^2 theo yêu cầu của nguyên đơn và xác định giá thị trường phần đất tranh chấp theo giá của Hội đồng định giá cấp phúc thẩm là: 24.822.000 đồng/m^2.

[3] Xét nguyên đơn bà Huỳnh Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Minh H2 có đơn kháng cáo yêu cầu bà M trả lại phần đất thuộc thửa 164 (138) có diện tích là 98,5m^2, gồm: tách thửa 164-1 (138-1 CTĐ), diện tích 82,2m^2; tách 164-2 (138-2 CTĐ), diện tích 16,3m^2; tờ bản đồ số 18 (9), loại đất ở đô thị, địa chỉ khu B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Về nguồn gốc, quá trình quản lý sử dụng đất tranh chấp: Theo bà Huỳnh Thị H, ông Hồ Minh H2 trình bày phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của chùa Ông B. Bà Sơn Thị S chiếm ở, đến năm 1974 sang lại cho ông Lê Văn C1 và bà Nguyễn Thị T3 nền nhà diện tích 75m^2 (5m x 15m) vào ngày 20/5/1974, giá 100.000 đồng, được chế độ cũ thu thuế sang nền nhà số tiền 1.000 đồng và được đồng ý của xã T xã T, nhận thực cùng ngày 20/5/1974. Ông C1 và bà T3 cất nhà ở đến sau 30/4/1975 dỡ nhà về quê ở xã T sinh sống và ngày 06/6/1975, vợ chồng ông C1, bà T3 bán nền nhà lại cho vợ chồng bà H, ông H2 với giá là 11.000 đồng. Đồng thời, vợ chồng ông C1, bà T3 còn để lại phần nhà bếp phía sau diện tích 5m x 7m cho vợ chồng bà H sử dụng, nhà mang số 66. Ngày 31/3/1982, ông H2 có đơn xin sửa nhà số F đã mua của vợ chồng ông C1, bà T3 để cất nhà ở. Ngày 17/8/1982, UBND thị trấn T chấp thuận cho vợ chồng ông H2, bà H sửa nhà trên đất đã mua. Ông H2, bà H đăng ký hộ khẩu tại căn nhà chuyển nhượng của bà T3 số nhà F. Xét lời trình bày của bà H phù hợp với Tờ sang nền nhà thuộc đất chùa Ông B, lập ngày 20/5/1974 thể hiện bà Sơn Thị S thỏa thuận sang nhượng cho ông Lê Văn C1, bà Nguyễn Thị T3 nền nhà diện tích 75m^2 (5m x 15m) vào ngày 20/5/1974, giá 100.000 đồng, giấy tay có xác nhận Hội đồng xã ngày 20/5/1974. Đến ngày 06/6/1975 ông Lê Văn C1, bà Nguyễn Thị T3 sang nhượng lại phần nền nhà ngang 5 thước và chiều dài 15 thước cho ông Hồ Minh H2 và bà Huỳnh Thị H, giá 11.000 đồng. Tại Bản khai nhân khẩu ngày 12/12/1976, Giấy chứng nhận đăng ký nhân khẩu thường trú trong hộ ngày 01/8/1987 và xác nhận Tàng thư hộ khẩu của Công an huyện T thể hiện ông Hồ Minh H2 và bà Huỳnh Thị H đăng ký thường trú tại nhà số F, đường P, Khu B, huyện T, tỉnh Cửu Long. Đến ngày 31/3/1982 ông Hồ Minh H2 có đơn xin sửa nhà số F, Khu B. Đơn có chứng nhận của UBND thị trấn T ngày 27/8/1982.

Còn bà M thì cho rằng vợ chồng bà M là công chức Nhà nước, đời sống rất khó khăn, không có chỗ ở. Vào năm 1982, chồng bà là ông Lê Hoàng N làm đơn xin UBND thị trấn T một nền nhà, để cất nhà ở sinh sống, ổn định công tác, trong đơn có nêu rõ vị trí tứ cận khu đất xin cấp. Sau đó UBND thị trấn T có họp

cấp ủy xem xét và đồng ý cho vợ chồng bà một nền nhà cũ tại đường P, khu B, thị trấn T nhưng UBND thị trấn T đã để thất lạc đơn của gia đình bà. Sau đó UBND thị trấn T yêu cầu bà viết lại đơn khác để trình lên UBND huyện T xét cấp nên ông N viết lại đơn khác đề ngày 30/12/1982 và được ông Trần Văn T6, Chủ tịch UBND thị trấn T ký chứng thực và chuyển đến Chủ tịch UBND huyện T do ông Nguyễn Thanh L1 ký chấp thuận đề ngày 31/12/1982. Trước khi chấp thuận Chủ tịch UBND thị trấn T và Chủ tịch UBND huyện T đều có đến trực tiếp kiểm tra nền nhà cũng như tứ cận để cấp cho gia đình bà. Hiện trạng đất lúc được cấp là một nền đất trống, rất thấp và trũng nước, cỏ mọc um tùm, không có chủ sử dụng. Xét Đơn xin cất nhà của ông Lê Hoàng N đề ngày 30/12/1982 được UBND thị trấn T và Chủ tịch UBND huyện T chấp nhận thì đơn không ghi rõ diện tích, vị trí đất và không có căn cứ xác định tại thời điểm cấp đất trên đất không có nhà, tài sản khác của chủ cũ. Ngoài ra, khi ông N nhận đất thì không có biên bản giao đất của cơ quan cấp có thẩm quyền.

[3.2] Quá trình giải quyết tranh chấp: Tại báo cáo xác minh ngày 21/11/1990 của Thanh tra Nhà nước tỉnh C thể hiện phần đất bà S bán cho vợ chồng ông C1, bà T3, sau đó ông C1, bà T3 bán lại cho ông H2, bà H là thuộc nhà số F. Tuy nhiên sau khi mua đất ông H2 chưa có khả năng xây nhà nên ở đậu căn nhà 67 để sửa xe. Đến năm 1982, ông H2 có đơn xin sửa nhà và được chính quyền thị trấn T chấp nhận. Đến ngày 18/10/1982 (âm lịch) ông H2 chuẩn bị dựng nhà lên thì ông Lê Hoàng N (cán bộ Thủy lợi) đến ngăn cản không cho ông H2 cất nhà và cho rằng đã có quyết định của huyện T cho ông phần đất trên. Đến sáng ngày 20/10/1982 (âm lịch) ông N cất nhà ở cho đến nay. Ông H2, bà H tranh chấp việc sử dụng đất của ông N từ năm 1982 cho đến nay. Theo Quyết định số 1683/QĐ-UBND ngày 05/08/2016 (sửa đổi Quyết định số 2288/QĐ-UBT ngày 24/11/1998) và Quyết định số 2672/QĐ-UBND ngày 01/11/2016 của UBND tỉnh V, thì phần đất tranh chấp có diện tích 103m^2 thuộc thửa số 138, loại đất thổ cư, tọa lạc tại khu B, thị trấn T, huyện T có nguồn gốc là của ông Nguyễn Văn P. Căn cứ "*Theo tàn thư lưu trữ tại Công an huyện T cung cấp thì nền nhà này có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn P, số nhà A. Đến sau ngày giải phóng 30/4/1975 nền nhà này bỏ trống, chính quyền địa phương mới xét cấp cho ông Lê Hoàng N và ông N được cấp sổ hộ khẩu vào năm 1996 số nhà* 117C". Tuy nhiên, theo Báo cáo số 30/BC.93 ngày 15/11/1993 thì ông Nguyễn Văn P đứng chủ hộ tại số nhà A, số H khu B, thị trấn T, đăng ký ngày 15/12/1976 nhưng ông P đã chết và đã xóa hộ khẩu năm 1983 (điều này mâu thuẫn với sự xác nhận ngày 09/05/2017 của Công an huyện T). Tại Văn bản này,

Công an huyện T xác nhận rằng Trích lục hồ sơ hộ khẩu của Công an thị trấn T, huyện T thì không có tên ông Nguyễn Văn P đăng ký hộ khẩu tại số nhà A, khu B, thị trấn T. Hồ sơ vụ án không có lời khai của ông Nguyễn Văn P và cũng không có lời của người vợ, những người con của ông Nguyễn Văn P (nếu như ông Nguyễn Văn P là người có vợ, con) về nguồn gốc của phần đất tranh chấp có diện tích 103m^2 thuộc thửa số 138 nói trên và cũng không có tài liệu nào khác để chứng minh rằng phần đất tranh chấp có diện tích 103m^2 thuộc thửa số 138 này là của ông Nguyễn Văn P.Tại Biên bản ngày 28/12/1989 của UBND thị trấn T, Báo cáo số 11 ngày 21/11/1990 của Thanh tra Nhà nước tỉnh C, Quyết định số 353 ngày 23/12/1992 của UBND huyện T; các Báo cáo số 59 ngày 11/09/2007, Báo cáo số 26 ngày 05/07/2011 của UBND huyện T, Văn bản số 105 ngày 17/04/1993 của UBND tỉnh V, Quyết định số 2288/QĐ-UBT ngày 24/11/1998 của UBND tỉnh V, Báo cáo số 37 ngày 19/07/2004 của Sở Tư pháp tỉnh Vĩnh Long,... đều thể hiện rằng nguồn gốc phần đất tranh chấp giữa gia đình ông Hồ Minh H2 và gia đình ông Lê Hoàng N có nguồn gốc đúng như ông Hồ Minh H2, bà Huỳnh Thị H đã trình bày. Theo Công văn số 08/CV.UB ngày 21/02/1994 của UBND huyện T báo cáo nguồn gốc phần đất tranh chấp, quá trình tranh chấp, giải quyết khiếu nại của ông H2, bà H đối với phần đất trên thể hiện: Từ ngày 11/12/1989 đến ngày 23/12/1992 UBND huyện, UBND tỉnh 6 lần giải quyết tranh chấp trên nhưng không có kết quả. Tại Quyết định số 353/QĐ.UBH ngày 23/12/1992 của UBND huyện T giải quyết buộc ông N bồi hoàn thành quả lao động cho ông H2 số tiền 10.000.000 đồng, sau đó ông N chấp hành quyết định và nộp tiền cho Thanh tra huyện T nhưng ông H2 không đồng ý nhận và khiếu nại tiếp tục. Tại phiên tòa, bà M thừa nhận theo Quyết định số 353/QĐ.UBH ngày 23/12/1992 của UBND huyện T giải quyết buộc ông N bồi hoàn thành quả lao động cho ông H2 số tiền 10.000.000 đồng, bà M, ông N chấp hành quyết định là do vận động của UBND huyện T nhưng phía nguyên đơn không thống nhất nên quyết định không thực hiện được. Còn bà H cho rằng Quyết định 353/QĐ.UBH ngày 23/12/1992 của UBND huyện T xác định phần đất tranh chấp của bà H, ông H2 nhưng không buộc ông N, bà M trả đất mà chỉ trả giá trị, bà không đồng ý nên tiếp tục khiếu nại.

Như vậy, có căn cứ xác định phần đất có nguồn gốc của bà H, ông H2 nhận chuyển nhượng từ bà T3, ông C1 ngày 06/6/1975 trên đất có nhà và nhà, đất trên thuộc địa chỉ số F, đường P, Khu B, thị trấn T, huyện T. Phần đất trên phía bị đơn được UBND thị trấn T cấp sử dụng năm 1982 nhưng phía nguyên đơn tranh chấp, khiếu nại việc sử dụng đất của bị đơn từ năm 1982 cho đến nay.

[3.3] Quá trình đăng ký kê khai quyền sử dụng đất:

Theo Bản "Chứng thực lưu trữ địa chính" số 249/CTLT-TTCNTT ngày 06/02/2013 của Trung tâm Công nghệ Thông tin thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V thì thửa đất số 308 (Tư liệu đo đạc theo Chỉ thị 299/TTg ngày 10/11/1980 của Thủ tướng Chính phủ) có diện tích tổng cộng là 2.200m^2 do cộng đồng chủ sử dụng, gồm có 55 hộ kê khai có tên trong Sổ mục kê ruộng đất. Trong số 55 hộ dân kê khai và có tên trong Sổ mục kê ruộng đất, có hộ ông Hồ Minh H2 (số B, kê khai diện tích đất 150m^2 thổ cư), hộ Thạch Ở (số B, kê khai diện tích đất 150m^2 thổ cư) nhưng không có tên của hộ ông Nguyễn Văn P và hộ ông Lê Hoàng N. Cũng theo Bản "Chứng thực lưu trữ địa chính" số 249/CTLT-TTCNTT ngày 06/02/2013 của Trung tâm Công nghệ Thông tin thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V, theo Bản đồ giải thửa năm 1991 ghi nhận phần đất tranh chấp thuộc thửa số 138 tờ bản đồ số 9, diện tích là 103m^2 do ông Lê Hoàng N kê khai; còn theo Tư liệu địa chính thực hiện theo Nghị định 60/CP ngày 05/07/1994 của Chính phủ thì phần đất tranh chấp lại thuộc thửa đất số 164, tờ bản đồ số 18, diện tích là 203,1m^2 thể hiện là đất có tranh chấp.

Theo Công văn số 2109 ngày 11/7/2024 thay thế bằng Công văn số 2604 ngày 26/8/2024 của UBND huyện T thể hiện: Việc ông Lê Hoàng N có đơn xin một nền nhà được UBND thị trấn T chứng thực và UBND huyện T chấp nhận là không đúng thẩm quyền giao đất theo quy định tại điểm a Khoản 2 phần V của Quyết định số 201-CP ngày 01/7/1980 của Hội đồng Chính phủ về thống nhất quản lý ruộng đất và tăng cường công tác quản lý ruộng đất trong cả nước. Tuy nhiên, theo khoản 2 Điều 23 tại Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một điều của Luật Đất đai. Trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền đã được sử dụng ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, không có tranh chấp, phù hợp quy hoạch thì người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Như vậy, bà M cho rằng phần đất tranh chấp bà sử dụng từ năm 1982 do UBND thị trấn T và UBND huyện T nhưng việc xét cấp trên của nhưng việc xét cấp trên UBND thị trấn T và UBND huyện T là không đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật đất đai. Phần đất trên của ông H2, bà H nhận chuyển nhượng từ ông C1, bà T3 nhưng bà M, ông N vào sử dụng và bên ông H2, bà H tranh chấp liên tục từ năm 1982 cho đến nay. Do đó, án sơ thẩm căn cứ vào nhận định của UBND huyện T xác định việc sử dụng đất của bị đơn ổn định trước

ngày 15 tháng 10 năm 1993, không có tranh chấp, phù hợp quy hoạch thì người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và công nhận phần đất trên cho bà M là không có căn cứ và không phù hợp quá trình giải quyết tranh chấp tại nhiều văn bản của các cơ quan Nhà nước huyện, tỉnh thể hiện là phía ông H2, bà H khiếu nại, tranh chấp liên tục, nhiều cấp, nhiều cơ quan giải quyết nên không thuộc trường hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 23 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Từ những nhận định trên, có căn cứ xác định phần đất tranh chấp thửa 164 (138), diện tích là 98,5m^2 theo tư liệu đo đạc theo Chỉ thị 299/TTg ngày 10/11/1980 của Thủ tướng Chính phủ ông Hồ Minh H2 có đăng ký kê khai Sổ mục kê ruộng đất. Còn theo Bản đồ giải thửa năm 1991 ghi nhận phần đất tranh chấp thuộc thửa số 138, tờ bản đồ số 9, diện tích là 103m^2 do ông Lê Hoàng N kê khai; Theo tư liệu địa chính thực hiện theo Nghị định 60/CP ngày 05/07/1994 của Chính phủ thì phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 164, tờ bản đồ số 18, diện tích là 203,1m^2 thể hiện là đất có tranh chấp. Tuy nhiên, theo xác nhận của UBND huyện T thì việc ông Lê Hoàng N có đơn xin một nền nhà được UBND thị trấn T chứng thực và UBND huyện T chấp nhận là không đúng thẩm quyền giao đất theo quy định tại điểm a Khoản 2 phần V của Quyết định số 201-CP ngày 01/7/1980 của Hội đồng Chính phủ về thống nhất quản lý ruộng đất và tăng cường công tác quản lý ruộng đất trong cả nước. Căn cứ Điều 1, Điều 2 Luật đất đai năm 1993, khoản 9 Điều 3 Luật đất đai năm 2014 thì có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, ông H2 về việc yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp thuộc thửa 164 (138), diện tích là 98,5m^2 cho ông, bà.

Tuy nhiên, phần đất tranh chấp phía bị đơn có quá trình quản lý, sử dụng cất nhà ở từ năm 1982 đến năm 2016 nhà xuống cấp, phát sinh tranh chấp kéo dài nên bà M đi nơi khác sinh sống. Vì vậy, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà M, công nhận phần đất tranh chấp cho bà M và anh T1, chị T2 và buộc bà M và anh T1, chị T2 trả giá trị đất theo giá thị trường cho bà H, ông H2. Cụ thể: 98,5m^2 x 24.822.000 đồng/m^2 = 2.444.967.000 đồng.

Do đó, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn và chấp nhận một phần kháng cáo của bà H, ông H2. Sửa một phần Bản án sơ thẩm.

[4] Về chi phí khảo sát, đo đạc và định giá: Tại cấp sơ thẩm đã chi số tiền 9.770.000 đồng (trong đó bà H nộp tạm ứng 5.500.000 đồng, bà M nộp tạm ứng

4.270.000 đồng). Tại cấp phúc thẩm đã chi số tiền 2.530.000 đồng do bà H nộp tạm ứng. Tổng cộng: 12.300.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của bà H và yêu cầu phản tố của bà M được chấp nhận một phần nên mỗi bên chịu ½ chi phí trên bằng số tiền 12.300.000 đồng : 2 = 6.150.000 đồng. Vì vậy, buộc bà M có nghĩa vụ hoàn trả cho bà H tiền chi phí khảo sát, định giá là 1.880.000 đồng.

[5] Về án phí dân sự:

Buộc bị đơn bà M và anh T1, chị T2 có nghĩa vụ án phí dân sự sơ thẩm chịu trên số tiền trả giá trị đất cho bà H, ông H2 là 2.444.967.000 đồng. Tuy nhiên, bà M sinh năm 1957 đến nay trên 60 tuổi. Căn cứ Điều 2 Luật Người cao tuổi, điểm đ khoản 1 Điều 12 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 là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí. Cụ thể: Tương ứng 2.444.967.000 đồng : 2 = 1.222.483.500 đồng và 1/3 của số tiền 1.222.483.500 đồng là 407.494.500 đồng. Còn lại anh T1, chị T2 phải chịu án phí trên số tiền còn lại là 814.989.000 đồng = 36.000.000 đồng x 3% (814.989.000 đồng – 800.000.000 đồng) = 36.449.600 đồng.

Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức, thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Huỳnh Thị H và ông Hồ Minh H2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 91/2024/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Áp dụng các Điều 163, 164 và Điều 169 của Bộ luật Dân sự; Điều 1, Điều 2 của Luật Đất đai năm 1993; Khoản 9 Điều 3, Điều 166 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 236 Luật đất đai năm 2024; Điều 2 của Luật Người cao tuổi và điểm a Khoản 2 phần V của Quyết định số 201-CP ngày 01/7/1980 của Hội đồng Chính phủ về thống nhất quản lý ruộng đất và tăng cường công tác quản lý ruộng đất trong cả nước. Tuyên xử:

1. Chấp nhận một yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị H và chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị M.

Công nhận phần đất tranh chấp thửa 164 (138) có diện tích là 98,5m^2, tờ bản đồ số 18 (9) (gồm tách 164-1 (138-1), diện tích 82,2m^2 và tách 164-2 (138-2), diện tích 16,3m^2, tờ bản đồ số 18 (9)), loại đất ở đô thị, địa chỉ khu B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long cho bà Nguyễn Thị M, anh Lê Hoàng T1 và chị Lê Ngọc T2.

(Đính kèm Kết quả đo đạc hiện trạng do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh V ngày 22/12/2023).

Buộc bà Nguyễn Thị M, anh Lê Hoàng T1 và chị Lê Ngọc T2 có nghĩa vụ trả giá trị phần đất thửa 164 (138), diện tích là 98,5m^2, tờ bản đồ số 18 (9) cho bà Huỳnh Thị H, ông Hồ Minh H2 bằng số tiền 2.444.967.000 đồng (Hai tỷ bốn trăm bốn mươi bốn triệu chín trăm sáu mươi bảy ngàn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án chưa trả xong số tiền trên thì hàng tháng phải trả lãi chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị H về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị M, anh Lê Hoàng T1 và chị Lê Ngọc T2 tháo dỡ, di dời căn nhà trả lại phần đất thửa thửa 164 (138), diện tích là 98,5m^2, tờ bản đồ số 18 (9), loại đất ở đô thị, địa chỉ khu B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long cho bà Huỳnh Thị H.

3. Bà Nguyễn Thị M, anh Lê Hoàng T1, chị Lê Ngọc T2 có quyền, nghĩa vụ kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá: Tại cấp sơ thẩm đã chi số tiền 9.770.000 đồng (trong đó bà H nộp tạm ứng 5.500.000 đồng, bà M nộp tạm ứng 4.270.000 đồng). Tại cấp phúc thẩm đã chi số tiền 2.530.000 đồng do bà H nộp tạm ứng. Tổng cộng: 12.300.000 đồng. Buộc bà Huỳnh Thị H và bà Nguyễn Thị M mỗi bên chịu ½ bằng số tiền 6.150.000 đồng. Vì vậy, buộc bà Nguyễn Thị M có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Huỳnh Thị H số tiền chi phí khảo sát đo đạc, định giá là 1.880.000 đồng (Một triệu tám trăm tám mươi ngàn đồng).

5. Về án phí dân sự:

Nguyên đơn bà Huỳnh Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bị đơn bà Nguyễn Thị M. Buộc anh Lê

Hoàng T1 và chị Lê Ngọc T2 có nghĩa vụ chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 36.449.600 đồng (Ba mươi sáu triệu bốn trăm bốn mươi chín ngàn sáu trăm đồng).

Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- CA: 01;
- TACC: 01;
- VKSND TVL: 02;
- TAND H.T: 01;
- VKSND H.T: 01;
- Chi Cục THADS H.T: 01;
- Đương sự: 08;
- HCTP: 01;
- KTNV: 01;
- Lưu: 04.

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

(đã ký)

Sơn Nữ Phà Ca