TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 683/2024/DS-PT
Ngày: 26 - 8 - 2024
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Hòa;

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Cúc;

Bà Nguyễn Thị Thụy Vũ.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Trung - Thư ký Toà án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Phạm Ba Duy - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 26 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 549/2024/TLPT-DS ngày 26 tháng 7 năm 2024, về *Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".*

Do Bản án dân sự sơ thẩm 57/2023/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2023, của Toà án nhân dân tỉnh Long An, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2576/2024/QĐ-PT ngày 09 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1968 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp A, xã H, huyện G, tỉnh Bến Tre.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1949 (vắng mặt);

2.2. Bà Phan Thị N, sinh năm 1953 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số A ấp A, xã B, huyện M, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn B và bà Phan Thị N (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 12/4/2024): Bà Nguyễn Thị Ngọc O, sinh năm 1958 (có mặt);

Địa chỉ: Số C H, phường F, thành phố T, tỉnh Long An.

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

1. Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Long An (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện M, tỉnhh Long An.

2. Bà Võ Thị Thanh H, sinh năm 1972 (vợ ông Đ), (có mặt);

Địa chỉ: Ấp A, xã H, huyện G, tỉnh Bến Tre.

3. Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1978 (con ông B, bà N), (có mặt);

Địa chỉ: Số A ấp A, xã B, huyện M, tỉnh Long An.

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Văn B, bà Phan Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ *trình bày tại đơn khởi kiện ngày 15/6/2022 và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án như sau:*

Về nguồn gốc đất: Đất do cha ông là ông Nguyễn H1 khai phá, canh tác từ năm 1988. Ông H1 và ông B đến M theo chủ trương lấp kín Đồng Tháp M khoảng năm 1985-1987. Năm 1997, ông H1 được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về quá trình sử dụng đất: Năm 2000, do ông H1 lớn tuổi sức khỏe yếu nên trở về Bến Tre sinh sống. Các thửa đất tại M ông H1 để lại cho anh hai ông Đ là ông Nguyễn Văn D trông coi. Ông D có cho chú ruột là ông Nguyễn Văn B mượn thửa đất số 75 để trồng lúa và thửa đất số 76 ông B mượn cất một căn nhà tạm để ở.

Năm 2011, ông Nguyễn H1 chết. Năm 2013, ông Đ nhận di sản thừa kế của cha ông là ông Nguyễn H1 hai thửa đất tọa lạc tại xã B, huyện M, tỉnh Long An. Ông Đ được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 23/9/2013 gồm: Thửa số 75, tờ bản đồ số 2, diện tích 4.461m^2 loại đất trồng rừng sản xuất và thửa số 76, tờ bản đồ số 2, diện tích 279m^2 loại đất ở nông thôn. Ngày 10/9/2014, Ủy ban nhân dân huyện M điều chỉnh thửa 75 diện tích còn lại 2.974m^2 và tách thêm thửa mới là thửa 197, diện tích 838m^2, lý do điều chỉnh làm lộ liên xã.

Năm 2014, ông có đến gặp ông B bàn bạc về việc sang nhượng hai thửa đất trên cho ông B nhưng ông B không đồng ý mua đất. Tháng 10/2014, ông B làm đơn gửi Ủy ban nhân dân xã B yêu cầu ông giao các thửa đất ông đang đứng tên cho ông B với lý do các thửa đất này cha ông là ông Nguyễn H1 đã cho ông B vào năm 1996, nói cho miệng. Ngày 10/10/2014, Ủy ban nhân dân xã B tổ chức hòa giải không thành.

Cuối năm 2014, ông Nguyễn Văn B khởi kiện ông đến Tòa án nhân dân huyện Mộc Hóa nhưng sau đó rút đơn khởi kiện nên Tòa án nhân dân huyện Mộc Hóa ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự.

Ngày 05/10/2015, ông chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Tô R 2.263m^2 đất, thuộc một phần thửa đất số 75.

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn Đ yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Nguyễn Văn B, bà Phan Thị N trả lại giá trị hai thửa đất số 75, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.549m^2 và thửa đất số 76, tờ bản đồ số 02, diện tích 231m^2 cùng tọa lạc tại xã B, huyện M, tỉnh Long An cho ông theo Chứng thư thẩm định giá số 407/07/09/2023/TĐG LA-BĐS ngày 07/9/2023 của Công ty Cổ phần T.

Đối với thửa đất số 197, tờ bản đồ số 02, diện tích 838m^2 tại xã B, huyện M, tỉnh Long An ông Đ yêu cầu nhận đất. Yêu cầu ông B, bà N di dời 153 bụi chuối và 25 cây dừa trên đất trả lại đất trống cho ông Đ vì ông B, bà N trồng cây trên đất sau khi phát sinh tranh chấp. Chi phí san lấp đất trên thửa 197 ông Đ1 chỉ chấp nhận trả cho ông B, bà N số tiền 40.000.000 đồng công san lấp vì ông B, bà N lấy đất từ kênh xáng lên đổ vào thửa 197, không có mua đất, cát như lời bị đơn trình bày.

Ông Đ không đồng ý hỗ trợ công sức tôn tạo, gìn giữ đất của vợ chồng ông B vì ông B và bà N sinh sống trên đất, đã hưởng hoa lợi trên đất từ lúc sinh sống cho đến nay.

2. Bị đơn ông Nguyễn Văn B, *bà* Phan Thị N *do ông* Nguyễn Văn H2 *là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ông B và bà N không đồng ý giao trả phần đất mà ông Đ yêu cầu vì phần đất này vào năm 1988 nhà nước vận động lên M để lắp kín Đ. Lúc đó anh hai ông B là ông H1 có khẩn phần đất này nhưng ông H1 không khai dỡ mà giao lại cho ông B khai dỡ, đến năm 1996 ông B đào đất đắp nền nhà ở và canh tác phần đất còn lại từ đó cho đến nay. Vào năm 1997, khi kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông H1 đứng ra kê khai, vì chỗ anh em ruột nên ông B để cho ông H1 đứng ra kê khai cấp giấy đất, sau này tách ra cho ông. Nhưng đến năm 2011, ông H1 chết thì xảy ra tranh chấp, ông Đ (con ông H1) đòi lại quyền sử dụng đất ông đang quản lý sử dụng các thửa đất số 75, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.549m^2 và thửa đất số 76, tờ bản đồ số 02, diện tích 231m^2; thửa đất số 197, tờ bản đồ số 02, diện tích 838m^2, cùng tọa lạc tại xã B, huyện M, tỉnh Long An. Ông B, bà N không đồng ý trả đất vì phần đất này do ông bà khai phá, đầu tư canh tác và xây dựng nhà ở trên 30 năm, lúc anh hai ông B là ông H1 còn sống thì không ai tranh chấp.

Ngày 18/7/2022, ông Nguyễn Văn B có Đơn yêu cầu phản tố, cụ thể: Ông B đề nghị Tòa án nhân dân huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An giải quyết các vấn đề sau:

- Hủy một phần Quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 284/QĐ.UB ngày 12/5/1997 của Ủy ban nhân dân huyện M đối với phần đất tại thửa đất số 75, diện tích 2.974m^2 và thửa đất số 197, diện tích 838m^2 (cắt ra từ thửa 75 do quy hoạch đường tỉnh 817) và thửa đất số 76, diện tích 297m^2, tọa lạc tại xã B, huyện M, tỉnh Long An.

Yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện M đã cấp cho ông Nguyễn H1 và sau này cấp cho ông Nguyễn Văn Đ đối với thửa đất số 75, diện tích 2.974m^2 và thửa đất số 197, diện tích 838m^2 (cắt ra

từ thửa 75 do quy hoạch đường tỉnh 817) và thửa đất số 76, diện tích 297m^2, tọa lạc tại xã B, huyện M, tỉnh Long An.

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn H2 đại diện cho ông B, bà N vẫn giữ yêu cầu phản tố đối với ông Đ. Bị đơn không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn không yêu cầu công sức tôn tạo, gìn giữ đất vì đất này của vợ chồng bị đơn.

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

3.1. Bà Võ Thị Thanh H trình bày:

Bà là vợ ông Nguyễn Văn Đ, bà thống nhất với toàn bộ lời trình bày của ông Đ và không có ý kiến bổ sung.

3.2. Ông Nguyễn Văn K trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 09/6/2023: Ông là con ông B và bà N, ông thống nhất với lời trình bày của ông B. Do bận công việc nên ông xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

3.3. Ủy ban nhân dân huyện M có đơn xin vắng mặt.

Tại Văn bản số 2141/UBND-TNMT ngày 31/8/2023 của Ủy ban nhân dân huyện M về việc phúc đáp Công văn số 123/CV-TA ngày 07/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An có nội dung như sau: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 75, 76, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại xã B, huyện M, tỉnh Long An cho ông Nguyễn H1 năm 1997 và ông Nguyễn Văn Đ năm 2013 đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn B, Ủy ban nhân dân huyện M đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2023/DS-ST ngày 14/9/2023, Tòa án nhân tỉnh Long An quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" đối với bị đơn ông Nguyễn Văn B, bà Phan Thị N.

1.1. Buộc ông Nguyễn Văn B, bà Phan Thị N di dời 153 bụi chuối, 25 cây dừa và các loại cây trồng khác phát sinh trên đất sau ngày xem xét thẩm định tại chỗ lần thứ 03 vào ngày 30/8/2023 để giao trả thửa đất số 197, tờ bản đồ số 02, loại đất RSX, diện tích 828m^2, đất tại xã B, huyện M, tỉnh Long An cho ông Nguyễn Văn Đ.

1.2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn Đ hoàn trả giá trị đất mà ông B, bà N đã san lấp trên thửa đất số 197, số tiền 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng).

1.3. Ông Nguyễn Văn B, bà Phan Thị N được quản lý, sử dụng hai thửa đất số 75, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.135m^2, loại đất RSX và thửa đất số 76, tờ bản đồ số 02, diện tích 231m^2, loại đất ONT cùng tọa lạc tại xã B, huyện M, tỉnh Long An. Ông B và bà N có trách nhiệm hoàn trả giá trị quyền sử dụng hai thửa đất số 75 và 76 cho ông Nguyễn Văn Đ theo Chứng thư thẩm định giá số

407/07/09/2023/TĐG LA-BĐS ngày 07/9/2023 của Công ty Cổ phần T, số tiền 950.074.000 đồng (Chín trăm năm mươi triệu, không trăm bảy mươi bốn nghìn đồng).

1.4. Ông Nguyễn Văn Đ, ông Nguyễn Văn B, bà Phan Thị N có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được điều chỉnh lại hoặc được cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 197, tờ bản đồ số 02, loại đất RSX, diện tích 828m^2; thửa đất số 75, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.135m^2, loại đất RSX và thửa đất số 76, tờ bản đồ số 02, diện tích 231m^2, loại đất ONT cùng tọa lạc tại xã B, huyện M, tỉnh Long An. Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan tài nguyên môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

1.5. Vị trí, kích thước, tứ cận các thửa đất được thể hiện trên theo Mảnh trích đo địa chính số 01-2023 do Công ty TNHH Đ2 đo ngày 04/01/2023, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai tại huyện M, tỉnh Long An duyệt ngày 06/01/2023.

1.6. Ông Nguyễn Văn Đ có nghĩa vụ giao cho ông Nguyễn Văn B, bà Phan Thị N 02 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 841955, BO 841956 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho ông Nguyễn Văn Đ đối với các thửa đất số 75, 76 vào ngày 23/9/2013 để ông B, bà N làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định bản án.

1.7. Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì bên được thi hành án có quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi hoặc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bên phải thi hành án.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn B, bà Phan Thị N về việc yêu cầu Tòa án hủy một phần Quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 284/QĐ.UB ngày 12/5/1997 của Ủy ban nhân dân huyện M đối với phần đất tại thửa đất số 75, diện tích 2974m2 và thửa đất số 197, diện tích 838m2 (cắt ra từ thửa 75 do quy hoạch đường tỉnh 817) và thửa đất số 76, diện tích 297m2, tọa lạc tại xã B, huyện M, tỉnh Long An. Yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện M đã cấp cho ông Nguyễn H1 và sau này cấp cho ông Nguyễn Văn Đ đối với thửa đất số 75, diện tích 2974m2 và thửa đất số 197, diện tích 838m2 (cắt ra từ thửa 75 do quy hoạch đường tỉnh 8T7) và thửa đất số 76, diện tích 297m2, tọa lạc tại xã B, huyện M, tỉnh Long An.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Tại đơn kháng cáo ngày 19 tháng 9 năm 2023, bị đơn ông Nguyễn Văn B và bà Phan Thị N kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm nêu trên, vì cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm buộc các bị đơn hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn thì mới được tiếp tục sử dụng và đứng tên quyền sử dụng đất tranh chấp là không đúng; chưa xác định phần công sức san lấp, tôn nền nhà, nhà vệ sinh, chuồng bò cho gia đình ông bà, là thiếu sót. Ngoài ra, về giá trị đất đen san lấp thửa 197 theo chứng thư thẩm định giá là chưa đúng số tiền thực tế ông bà đã bỏ ra. Do đó, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông Nguyễn Văn Đ có trách nhiệm hoàn trả giá trị tài sản trên đất và công sức san lấp, tôn nền nhà, nhà vệ sinh, chuồng bò, đồng thời yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, thẩm định, định giá lại chi phí san lấp mặt bằng, tôn nền.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bà Nguyễn Thị Ngọc O đại diện theo ủy quyền của các bị đơn trình bày: Rút yêu cầu kháng cáo về việc thẩm định, định giá lại chi phí san lấp mặt bằng, tôn nền; còn các yêu cầu kháng cáo khác thì giữ nguyên. Về nguồn gốc đất tranh chấp: Vợ chồng ông B khai hoang, quản lý, sử dụng đất tranh chấp ổn định từ hơn 30 năm, nhưng do không hiểu biết nên không đăng ký, kê khai. Khi ông H1 còn sống, đôi bên không tranh chấp. Sau khi ông H1 chết, phát sinh thừa kế cho con ông H1 là ông Nguyễn Văn Đ mới xảy ra tranh chấp. Do vợ chồng ông B, bà N không có chỗ ở nào khác, nên đề nghị đảm bảo chỗ ở cho ông B, bà N, không đồng ý hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ trình bày: Ông giữ nguyên các quan điểm đã trình bày tại cấp sơ thẩm và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Thanh H trình bày: Đồng ý với quan điểm và yêu cầu của ông Đ.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn K trình bày: Không có ý kiến gì.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa, phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng, trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý, cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ, bác yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn B, bà

Phan Thị Nghĩa l có căn cứ, đúng pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn B và bà Phan Thị N, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1]. Về những người tham gia tố tụng: Tòa án tiến hành đưa vụ án ra xét xử lần thứ nhất, triệu tập hợp lệ các đương sự trong vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn có mặt, các bị đơn ông Nguyễn Văn B và bà Phan Thị N đồng thời là người kháng cáo (vắng mặt), tuy nhiên bà Nguyễn Thị Ngọc O là người đại diện theo ủy quyền của ông B và bà N tham gia phiên tòa có mặt. Vắng mặt người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện M. Việc vắng mặt của đương sự này không ảnh hưởng đến việc xét kháng cáo của các bị đơn. Do đó, căn cứ các điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vắng mặt đương sự nêu trên.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn B và bà Phan Thị N:

[2.1]. Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp:

Các thửa đất ông Đ đang tranh chấp với ông B do cha ông Đ là ông Nguyễn H1 khai phá, canh tác từ năm 1988. Ông H1 và ông B đến M theo chủ trương lắp kín Đồng Tháp M khoảng năm 1985-1987. Năm 1997, ông H1 được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu. Năm 2000, ông H1 lớn tuổi sức khỏe yếu nên trở về Bến Tre sinh sống, các thửa đất trên ông H1 để lại cho con trai là ông Nguyễn Văn D trông coi. Ông D cho chú ruột là ông Nguyễn Văn B mượn thửa đất số 75 để trồng lúa và thửa đất số 76 ông B mượn cất một căn nhà tạm để ở. Năm 2011, ông Nguyễn H1 chết. Năm 2013, ông Đ nhận di sản thừa kế của cha ông hai thửa đất số 75, 76 tọa lạc tại xã B, huyện M, tỉnh Long An. Ông Đ được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 23/9/2013 gồm: Thửa số 75, tờ bản đồ số 2, diện tích 4.461m^2 loại đất trồng rừng sản xuất và thửa số 76, tờ bản đồ số 2, diện tích 279m^2 loại đất ở nông thôn. Ngày 10/9/2014, Ủy ban nhân dân huyện M điều chỉnh thửa 75 diện tích còn lại 2.974m^2 và tách thêm thửa mới là thửa 197, diện tích 838m^2, lý do điều chỉnh làm lộ liên xã.

[2.2]. Về quá trình sử dụng đất:

Theo Kết quả xác minh ngày 17/5/2023, ngày 09/6/2023 và ngày 29/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đối với Ủy ban nhân dân xã B, huyện M, tỉnh Long An: Ông H1 và ông B lên địa phương theo chủ trương lắp kín Đồng Tháp M khoảng năm 1985-1987. Ông Nguyễn Văn B và bà Phan Thị N đến sinh sống trên các thửa đất tranh chấp từ năm 1997. Lúc đó đất có người canh tác rồi, đất tương đối bằng phẳng, sử dụng từ từ mới bồi đắp, cải tạo thêm. Thời điểm đó

chưa có con đường như hiện nay, chỉ có con kênh để đi vào đất. Năm 2005, mới mở đường, đến năm 2021 hoàn thiện con đường 7m như hiện nay. Thửa đất số 75, 76 tờ bản đồ số 02 do ông Nguyễn Văn B, bà Phan Thị Nghĩa l người sử dụng nhưng không đến Ủy ban nhân dân xã B đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.3]. Ông Nguyễn Văn B, bà Phan Thị N cho rằng vào năm 1988 Nhà nước vận động lên M để lắp kín Đ. Lúc đó là ông H1 có khẩn phần đất này nhưng ông H1 không khai dỡ mà giao lại cho ông B khai dỡ, đến năm 1996, ông B đào đất đắp nền nhà ở và canh tác phần đất còn lại từ đó cho đến nay. Năm 1997, khi kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông H1 đứng ra kê khai, vì chỗ anh em ruột nên ông B để cho ông H1 đứng ra kê khai cấp giấy đất, sau này tách ra cho ông nhưng đến năm 2011 ông H1 chết thì xảy ra tranh chấp, ông Đ con ông H1 đòi lại quyền sử dụng đất ông đang quản lý sử dụng các thửa đất số 75, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.549m^2 và thửa đất số 76, tờ bản đồ số 02, diện tích 231m^2; thửa đất số 197, tờ bản đồ số 02, diện tích 838m^2, cùng tọa lạc tại xã B, huyện M, tỉnh Long An. Ông B, bà N không đồng ý trả đất vì phần đất này do ông bà khai phá, đầu tư canh tác và xây dựng nhà ở trên 30 năm, lúc ông H1 còn sống thì không ai tranh chấp. Tuy nhiên, ông B và bà N không cung cấp được chứng cứ chứng minh các thửa đất này do vợ chồng ông khai dỡ. Năm 1997, khi ông Nguyễn H1 kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 03 thửa đất này ông B cũng không tranh chấp. Quá trình sử dụng 03 thửa đất trên ông B cũng không đến Ủy ban nhân dân xã B đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặt khác, năm 2013, ông B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 59, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại xã B, huyện M, tỉnh Long An nhưng ông B đã chuyển nhượng cho người khác.

[2.4]. Tại Văn bản số 2141/UBND-TNMT ngày 31/8/2023 của Ủy ban nhân dân huyện M về việc phúc đáp Công văn số 123/CV-TA ngày 07/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An (BL 168) xác định: Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn H1 vào năm 1997 và hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Đ năm 2013 đối với các thửa đất số 75, 76 tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã B, huyện M, tỉnh Long An là đảm bảo đúng đối tượng, đúng trình tự theo quy định tại thời điểm cấp giấy.

Đối với thửa 76, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại xã B, huyện M, tỉnh Long An, diện tích 279m^2. Ngày 15/9/2014, ông Nguyễn Văn Đ thực hiện thủ tục điều chỉnh diện tích thửa 76 còn lại 231m^2 (do thu hồi để thi công công trình tuyến đường giao thông nông thôn từ xã B - B theo Quyết định số 641/QĐ-UBND ngày 17/4/2006).

Đối với thửa 75, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại xã B, huyện M, tỉnh Long An, diện tích 4.461m^2. Ngày 10/9/2014, ông Nguyễn Văn Đ thực hiện thủ tục điều chỉnh diện tích thửa 75 còn lại 2.974m^2 và tách thêm thửa mới 197, diện tích 838m^2 (do thu hồi để thi công công trình tuyến đường giao thông nông thôn từ xã B - B). Ngày 10/5/2015, ông Nguyễn Văn Đ đã chuyển nhượng quyền sử

dụng đất thửa 197 (cắt ra từ thửa 75) diện tích 2.263m^2 cho ông Nguyễn Văn Tô R và bà Nguyễn Thị Bé H3. Diện tích còn lại trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1.549m^2.

[2.5]. Theo Mảnh trích đo địa chính số 01-2023 do Công ty TNHH Đ2 đo, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện M duyệt ngày 06/01/2023 (BL 202): Trên thửa đất số 75, diện tích 1.135m^2, loại đất RSX, trong đó diện tích nhà của ông Nguyễn Văn B và bà Phan Thị Nghĩa l 50,2m^2 và diện tích chuồng bò là 51,9m^2; thửa đất số 76, diện tích 231m^2, loại đất ONT, trong đó diện tích nhà của ông B và bà Nghĩa l 93,6m^2 cùng một số cây trồng trên đất do ông B và N trồng.

Theo Chứng thư thẩm định giá ngày 07/9/2023 của Công ty Cổ phần T: Thửa đất số 75 có giá trị 539.125.000 đồng; thửa đất số 76 có giá trị 410.949.000 đồng, tổng cộng là 950.074.000 đồng.

Để tạo điều kiện cho các bên làm ăn sinh sống, không gây xáo trộn về chỗ ở Tòa án cấp sơ thẩm tuyên cho ông B và bà N được quyền quản lý, sử dụng hai thửa 75 và 76; ông B và bà N có trách nhiệm hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông Đ, số tiền 950.074.000 đồng; đồng thời buộc ông B và bà N di dời các cây dừa, các bụi chuối trồng sau khi các bên phát sinh tranh chấp giao trả thửa đất số 197, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại xã B, huyện M, tỉnh Long An cho ông Nguyễn Văn Đ, là có căn cứ.

Tại đơn kháng cáo, ông B, bà N kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác định phần công sức san lấp, tôn nền nhà, nhà vệ sinh, chuồng bò cho gia đình ông bà. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm (BL 213), bị đơn ông B, bà N không yêu cầu xem xét công sức đóng góp tôn tạo đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét nội dung này, là có căn cứ.

Đối với phần đất đen san lấp trên thửa 197: Ông B cho rằng ông bắt đầu san lấp từ năm 2007 đến năm 2010; ông B cung cấp Hợp đồng láp múc đất (viết tay) giữa chủ sáng múc và ông B xác nhận lại vào năm 2007 và năm 2010 ông B có thuê người múc đất cho ông với tổng số tiền 225.000.000 đồng. Tại đơn kháng cáo, ông B, bà N cho rằng giá trị đất đen san lấp thửa 197 trường hợp 3 được nêu giá trị cao nhất là 186.300.000 đồng theo Chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần T ngày 07/9/2023, đơn giá này là chưa đúng thực tế số tiền ông bà bỏ ra san lấp nâng nền, số tiền thực tế là 265.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông B không cung cấp được hóa đơn thanh tiền thuê dịch vụ san lấp đất đối với thửa đất 197 nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của bị đơn, là có cơ sở. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Đ chấp nhận trả lại số tiền san lấp đất trên thửa 197 là 40.000.000 đồng nên Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận, là có căn cứ.

[2.6]. Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn B, bà Phan Thị N, là đúng quy định của pháp luật. Ông B, bà N kháng cáo nhưng không cung

cấp được tài liệu, chứng cứ gì mới làm căn cứ sửa bản án sơ thẩm theo yêu cầu của bị đơn ông B, bà N. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn; cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

[3]. Quan điểm của nguyên đơn, là có căn cứ.

[4]. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa, được chấp nhận.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Văn B và bà Phan Thị N đều là người cao tuổi, có đơn xin miễn nộp tiền án phí phúc thẩm (BL 329). Theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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, thì ông B, bà N thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm miễn án phí dân sự phúc thẩm cho các bị đơn.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148; Điều 270; Điều 293; khoản 1 Điều 308; Điều 313 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV 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 kháng cáo của các bị đơn ông Nguyễn Văn B và bà Phan Thị N.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2023/DS-ST ngày 14-9-2023 của Tòa án nhân tỉnh Long An.

2.1. Căn cứ Điều 1, Điều 2 Luật đất đai năm 1993; Căn cứ Điều 100, 166, 203 Luật Đất đai năm 2013;

2.2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" đối với bị đơn ông Nguyễn Văn B, bà Phan Thị N.

2.2.1. Buộc ông Nguyễn Văn B, bà Phan Thị N di dời 153 bụi chuối, 25 cây dừa và các loại cây trồng khác phát sinh trên đất sau ngày xem xét thẩm định tại chỗ lần thứ 03 vào ngày 30/8/2023 để giao trả thửa đất số 197, tờ bản đồ số 02, loại đất RSX, diện tích 828m^2, đất tại xã B, huyện M, tỉnh Long An cho ông Nguyễn Văn Đ.

2.2.2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn Đ hoàn trả giá trị đất mà ông B, bà N đã san lấp trên thửa đất số 197, số tiền 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng).

2.2.3. Ông Nguyễn Văn B, bà Phan Thị N được quản lý, sử dụng hai thửa đất số 75, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.135m^2, loại đất RSX và thửa đất số 76, tờ bản đồ số 02, diện tích 231m^2, loại đất ONT cùng tọa lạc tại xã B, huyện M, tỉnh Long An. Ông B và bà N có trách nhiệm hoàn trả giá trị quyền sử dụng hai thửa đất số 75 và 76 cho ông Nguyễn Văn Đ theo Chứng thư thẩm định giá số 407/07/09/2023/TĐG LA-BĐS ngày 07/9/2023 của Công ty Cổ phần T, số tiền 950.074.000 đồng (Chín trăm năm mươi triệu, không trăm bảy mươi bốn nghìn đồng).

2.2.4. Ông Nguyễn Văn Đ, ông Nguyễn Văn B, bà Phan Thị N có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được điều chỉnh lại hoặc được cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 197, tờ bản đồ số 02, loại đất RSX, diện tích 828m^2; thửa đất số 75, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.135m^2, loại đất RSX và thửa đất số 76, tờ bản đồ số 02, diện tích 231m^2, loại đất ONT cùng tọa lạc tại xã B, huyện M, tỉnh Long An. Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan tài nguyên môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

2.2.5. Vị trí, kích thước, tứ cận các thửa đất được thể hiện trên theo Mảnh trích đo địa chính số 01-2023 do Công ty TNHH Đ2 đo ngày 04/01/2023, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai tại huyện M, tỉnh Long An duyệt ngày 06/01/2023.

2.2.6. Ông Nguyễn Văn Đ có nghĩa vụ giao cho ông Nguyễn Văn B, bà Phan Thị N 02 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 841955, BO 841956 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho ông Nguyễn Văn Đ đối với các thửa đất số 75, 76 vào ngày 23/9/2013 để ông B, bà N làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định bản án.

2.2.7. Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì bên được thi hành án có quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi hoặc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bên phải thi hành án.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2.3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn B, bà Phan Thị N về việc yêu cầu Tòa án hủy một phần Quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 284/QĐ.UB ngày 12/5/1997 của Ủy ban nhân dân huyện M đối với phần đất tại thửa đất số 75, diện tích 2.974m2 và thửa đất số

197, diện tích 838m2 (cắt ra từ thửa 75 do quy hoạch đường tỉnh 817) và thửa đất số 76, diện tích 297m2, tọa lạc tại xã B, huyện M, tỉnh Long An. Yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện M đã cấp cho ông Nguyễn H1 và sau này cấp cho ông Nguyễn Văn Đ đối với thửa đất số 75, diện tích 2.974m2 và thửa đất số 197, diện tích 838m2 (cắt ra từ thửa 75 do quy hoạch đường tỉnh 817) và thửa đất số 76, diện tích 297m2, tọa lạc tại xã B, huyện M, tỉnh Long An.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Các bị đơn ông Nguyễn Văn B và bà Phan Thị N được miễn.

4. Các quyết định khác của bản án hành chính sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Long An;
- Cục THADS tỉnh Long An;
- Các ĐS;
- Lưu: HSVA, VP (TVN).

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

Nguyễn Thị Thúy Hòa