

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **39/2024/DS-PT**

Ngày **26-02-2024**

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất,
yêu cầu bồi thường tài sản trên đất*”.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Kiều Lương

Các Thẩm phán:

Bà Lê Thị Ký

Bà Hoàng Thị Thu Minh

- Thư ký phiên tòa: Ông Tạ Anh Quốc – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Hồng Uyên - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 222/2023/TLPT-DS ngày 23 tháng 10 năm 2023 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu bồi thường tài sản trên đất*”. Do Bản án sơ thẩm số 09/2023/DS-ST ngày 25/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh bị kháng cáo, kháng nghị. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 267/2023/QĐ-PT ngày 02 tháng 11 năm 2023, và quyết định hoãn phiên tòa số 393/2023/QĐ-PT ngày 29/11/2023, Quyết định 638/2023/QĐ-PT ngày 25/12/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Đ**, sinh năm 1955.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh **Phạm Minh T**, sinh năm 1988 (Văn bản ủy quyền ngày 23/3/2020)

Cùng địa chỉ: **số A khu phố R, phường B, thành phố L, tỉnh Đồng Nai**. Địa chỉ liên lạc: 127/3, **ấp R, xã B, thành phố L, tỉnh Đồng Nai**.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư **Nguyễn Phúc L**, thuộc **Văn phòng L2** thuộc **Đoàn luật sư tỉnh Đ**.

Địa chỉ: **số C, Khu phố D, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai**.

Luật sư **Tăng Quốc T1** và Luật sư **Nguyễn Minh T2** thuộc **Công ty L3, Đoàn Luật sư phố H4**.

2. Bị đơn: Ông **Phạm Quốc K**, sinh năm 1964.

Địa chỉ: **Tổ A, khu phố R, phường B, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.**

Người đại diện theo ủy quyền: ông **Tạ Anh D**, sinh năm 1985.

Địa chỉ: **ấp T, xã H, thành phố L, tỉnh Đồng Nai** (giấy ủy quyền ngày 06/11/2023).

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà **Tô Thị H**, sinh năm 1969.

Địa chỉ: **Tổ A, khu phố R, phường B, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.**

Người đại diện theo ủy quyền: ông **Tạ Anh D**, sinh năm 1985.

Địa chỉ: **ấp T, xã H, thành phố L, tỉnh Đồng Nai** (giấy ủy quyền ngày 06/11/2023).

3.2. Ông **Lê Văn T3**, sinh năm 1949 và bà **Nguyễn Thị H1**, sinh năm 1950.

Cùng địa chỉ: **Tổ A, khu phố R, phường B, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.**

3.3. Ông **Huỳnh Văn H2**, sinh năm 1948 và bà **Lê Thị Hồng V**, sinh năm 1960.

Cùng địa chỉ: **l hẻm A D, phường B, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.**

3.5. Ông **Phan Minh Đ1**, sinh năm 1955.

Địa chỉ: **khu phố R, phường B, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.**

3.6. Ông **Lê T4**, sinh năm 1957 và bà **Lê Thị T5**, sinh năm 1958.

Cùng địa chỉ: **A, H, khu phố R phường B, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.**

Người đại diện theo ủy quyền của ông **T4**, bà **T5**: Bà **Phạm Thị O**, sinh năm 1989. Địa chỉ: **khu phố R, phường B, thành phố L, tỉnh Đồng Nai** (Hợp đồng ủy quyền ngày 17/02/2024).

3.7. Ông **Phạm T6**, sinh năm 1937 và bà **Nguyễn Thị T7**, sinh năm 1937.

Cùng địa chỉ: **số A đường H, khu phố R, phường B, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.**

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông **Phạm T6**: Bà **Nguyễn Thị L1** - Trợ giúp viên pháp lý, **Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Đ.**

3.8. Anh **Phạm Minh T**, sinh năm 1988

3.9. Chị **Phạm Thảo H3**, sinh năm 1995

Cùng địa chỉ: **số A khu phố R, phường B, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.**

(Anh **T**, ông **K**, ông **D**, bà **L1**, bà **O**, chị **H3**, Luật sư **L**, Luật sư **T8**, Luật sư Thừa có mặt, ông **T3**, bà **H1**, ông **H2**, bà **V**, ông **Đ1**, ông **T6**, bà **T7** có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 03/4/2015, các đơn khởi kiện bổ sung, các lời khai và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn bà Nguyễn Thị Diệp do anh Nguyễn

Minh Tâm làm đại diện trình bày:

Bà Điệp tham gia cách mạng nên sau 1975 được nhà nước cấp diện tích đất khoảng 17.000m², bà sử dụng và đến năm 1992 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (giấy CNQSD đất) thửa 1706 tờ 10 xã Xuân Vinh diện tích 17.304m². Do chồng bà bị bệnh nên không thường xuyên vào canh tác đất, năm 2002 bà vào thăm đất thì phát hiện ông Khánh đã ủi bỏ hàng ranh cũ, trồng lại hàng ranh mới lấn chiếm của bà diện tích đất khoảng hơn 4.000m² nhưng nghĩ rằng đất đã cấp giấy cho mình nên bà không ý kiến gì. Năm 2006 bà làm hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, năm 2014 nhận giấy mới và phát hiện giấy cấp đổi bị thiếu đất nên bà khởi kiện.

Nay bà yêu cầu ông Khánh trả diện tích đất 4.336 m² thuộc thửa 1076 tờ 10 xã Xuân Vinh (bản đồ thành lập cũ năm 1992), hiện là một phần diện tích thuộc thửa 3 tờ 48 xã Bảo Quang, thể hiện tại bản vẽ số 3331/2021 là phần đất giới hạn bởi các điểm 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 128, 81, 48, 49, 50, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 101, 102, 90, 91, 127, 37. Yêu cầu ông Khánh và ông Tranh, bà Thúy tự di dời tài sản là cây trồng trên đất tranh chấp, không chấp nhận đối với yêu cầu độc lập của ông Tranh, bà Thúy, không đồng ý bồi thường giá trị cây trồng trên đất cho ông Khánh và ông Tranh.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Điệp rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể bà yêu cầu ông Khánh trả cho bà diện tích đất lấn chiếm là 3557,5m², thể hiện bản trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai Chi nhánh Long Khánh là 03 phần đất được giới hạn bởi các điểm 37,130, 119, 131, 86, 87, 101, 102, 90, 91, 127, 37 diện tích 999,1 m²; 131,120, 132, 107, 83, 84, 85, 86, 131 có diện tích 1175,5m²; 132, 129, 81, 48, 49, 50, 82, 107, 132 có diện tích 1382,9m². Bà Điệp đồng ý hoàn trả cho ông Khánh 51.000.000 đồng tiền đầu tư trồng cây và cải tạo đất.

Chứng cứ: Các tài liệu chứng cứ đã nộp tại hồ sơ thẩm lần 1 thụ lý số 66/2015/DS-ST ngày 22/5/2015. Tự khai, tường trình. Giấy ủy quyền, thủ tục người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, 49 tấm hình chụp hiện trạng tài sản trên đất vào thời điểm đo đạc đất, các ranh mốc khi đo đất, hiện trạng tài sản khi Tòa án định giá. Đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện. Đơn xin miễn án phí.

- *Tại bản tự khai ngày 12/3/2020, các lời khai bổ sung và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn ông Phạm Quốc Khánh trình bày:* Ông không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì diện tích đất tranh chấp là đất bị đơn đã sử dụng ổn định từ xưa đến nay, có nguồn gốc và ranh giới rõ ràng là hàng cây dâm bụt của ông và hàng cây rừng của bà Điệp trồng. Đất ông mua lại từ cha ruột và những người liên quan là ông Thảo, ông Hiệp chứ không lấn chiếm đất của bà

Điệp, ông cũng không ủi bỏ hàng ranh cũ như bà Điệp trình bày.

Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông và ông Tranh sẽ tự giải quyết về việc chuyển nhượng đất, đồng thời yêu cầu nguyên đơn phải bồi thường giá trị cây trồng, tài sản của ông trên đất tranh chấp theo số lượng, giá trị đã được ghi nhận tại biên bản định giá tài sản.

Chứng cứ: Các tài liệu chứng cứ đã nộp tại hồ sơ thẩm lần 1 thụ lý số 66/2015/DS-ST ngày 22/5/2015. Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1992. Phiếu thu của ông Huỳnh Văn Hiệp, biên lai thuế sử dụng đất của ông Khánh nộp năm 1995, 2000, 2001, thông báo nộp thuế đất năm 2000, 2002. 10 tấm hình chụp hiện trạng hàng ranh, cây trồng ở ranh giữa đất ông và bà Điệp. Đơn hủy bỏ việc ủy quyền. Đơn đề nghị không tiến hành hòa giải.

- *Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 21/4/2022, các lời khai bổ sung và tại phiên tòa sơ thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Lê Tranh, bà Lê Thị Thúy do anh Lành làm đại diện trình bày:* ông Tranh và bà Thúy không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì đất này ông bà mua từ ông Khánh vào năm 2014. Ông bà cũng là người tại địa phương, đều quen biết và là hàng xóm của ông Khánh bà Điệp, do thấy hai bên không có tranh chấp, ranh giới đất rõ ràng nên ông bà mua và quản lý sử dụng cho đến nay.

Nếu trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của khởi kiện nguyên đơn thì giữa ông bà và ông Khánh sẽ tự giải quyết về việc chuyển nhượng đất, đồng thời yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán lại giá trị cây trồng trên đất cho ông bà theo số lượng, chủng loại, giá trị đã được định giá tài sản.

Chứng cứ: Các tài liệu chứng cứ đã nộp tại hồ sơ thẩm lần 1 thụ lý số 66/2015/DS-ST ngày 22/5/2015. Tự khai, giấy ủy quyền, chứng minh nhân dân, đơn xin miễn án phí.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Tô Thị Hà trình bày:* bà thống nhất với lời trình bày và ý kiến của chồng là ông Phạm Quốc Khánh.

Chứng cứ: Các tài liệu chứng cứ đã nộp tại hồ sơ thẩm lần 1 thụ lý số 66/2015/DS-ST ngày 22/5/2015.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Tá và bà Nguyễn Thị Thân (bà Thân ủy quyền cho ông Tá làm đại diện) trình bày:* ông bà thống nhất với ý kiến, yêu cầu của ông Khánh và người liên quan có yêu cầu độc lập ông Tranh, bà Thúy. *Chứng cứ:* Các tài liệu chứng cứ đã nộp tại hồ sơ thẩm lần 1 thụ lý số 66/2015/DS-ST ngày 22/5/2015.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Phạm Minh Tâm và chị Phạm Thị Hiền:* thống nhất với yêu cầu khởi kiện và ý kiến của nguyên đơn bà Điệp.

Chứng cứ: Các tài liệu chứng cứ đã nộp tại sơ thẩm lần 1 thụ lý số 66/2015/DS-ST ngày 22/5/2015.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Thảo và bà Nguyễn Thị Hoàng, ông Huỳnh Văn Hiệp và bà Lê Thị Hồng Vân, ông Phạm Văn Đồng không đồng ý với ý kiến của bà Diệp.*

Chứng cứ: Các tài liệu chứng cứ đã nộp tại sơ thẩm lần 1 thụ lý số 66/2015/DS-ST ngày 22/5/2015.

- *Tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập:* Văn bản số 841/CCTKV-KTNDP ngày 26/5/2021 của Chi cục thuế khu vực **L - C**. Văn bản số 3417/UBND-NC ngày 21/9/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố **L**. Văn bản số 246/PKT ngày 20/5/2022 của Phòng kinh tế thành phố **L** về việc giám định tuổi cây trồng. Văn bản số 145/VNNMN-VP ngày 17/6/2022 về việc giám định tuổi cây. Lời khai người làm chứng ông **Trần Ngọc T9**, ông **Nguyễn Công T10**, ông **Phạm Quốc B**, ông **Trần Hữu P**. Biên bản xác minh ngày 04/01/2023 của Ủy ban nhân dân xã **B**.

Tại Bản án số 09/2023/DS-ST ngày 25-5-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh đã tuyên xử:

- Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Nguyễn Thị Đ** về việc tranh chấp quyền sử dụng đất có diện tích 778,7m² thuộc thửa 653 tờ 11 xã **X** cũ, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 02/11/1992 cho ông **Phạm Quốc K**, hiện là thửa 03 tờ 48 xã **B**, thể hiện tại Bản vẽ số 3331/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh **Đ** chi nhánh **L4** là phần đất được giới hạn bởi các điểm 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 128, 120, 119, 130, 38.

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Nguyễn Thị Đ** về việc yêu cầu ông **Phạm Quốc K** trả diện tích đất 3.557,5m² thuộc thửa 1076 tờ 10 xã **X** cũ, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 02/11/1992 cho bà **Nguyễn Thị Đ**, hiện thuộc thửa 03 tờ 48 xã **B**, thể hiện tại Bản vẽ số 3331/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh **Đ** chi nhánh **L4** là phần đất được giới hạn bởi các điểm 37, 130, 119, 131, 120, 132, 129, 81, 48, 49, 50, 82, 107, 83, 84, 85, 86, 87, 101, 102, 90, 91, 127, 37.

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông **Lê T4** và bà **Lê Thị T5** về việc yêu cầu bà **Nguyễn Thị Đ** bồi thường giá trị cây trồng trên phần đất tranh chấp diện tích 2.558,4m² thuộc thửa 1076 tờ 10 xã **X** cũ, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 02/11/1992 cho bà **Nguyễn Thị Đ**, hiện thuộc thửa 03 tờ 48 xã **B**, thể hiện tại Bản vẽ số 3331/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh **Đ** chi nhánh **L4** là phần đất được giới hạn bởi các điểm 131, 120, 132, 129, 81, 48, 49, 50, 82, 107, 83, 84, 85, 86, 131.

- Ranh giới giữa thửa 16 và thửa 03 tờ bản đồ 48 **xã B** được xác định bởi các điểm mốc 51, 50, 82, 107, 83, 84, 85, 86, 87, 101, 88, 89, 102, 90, 91, 127, 92, 93, 94, 35 tại bản vẽ số 3331/2001 của **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ** **chi nhánh L4**.

- Bà **Nguyễn Thị Đ** và ông **Phạm Quốc K** có nghĩa vụ liên hệ đến cơ quan chức năng có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án của Tòa án.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về phần án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự

Ngày 30/5/2023 bà **Nguyễn Thị Đ** có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh theo hướng đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà và sửa án sơ thẩm.

Ngày 08/6/2023 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Long Khánh có quyết định kháng nghị số 01/QĐKNPT –VKS-DS đề nghị sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm số 09/2023/DSST ngày 25/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:*

Thửa đất 1076, tờ bản đồ số 10, nguyên đơn bà **Đ** đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1992 có tổng diện tích 17.304m².

Phần đất 3.557,5m² mà nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại nằm trong ranh giới bản đồ địa chính năm 1992 và nằm trọn trong thửa đất số 1076, tờ bản đồ số 10 và được thể hiện tại Trích lục đo vẽ số 3331/2021 của **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ** **chi nhánh L4**.

+ Kết quả điều tra xác minh của Tòa án thể hiện quá trình quản lý đất của các cơ quan có thẩm quyền của **thành phố L** từ trước đến nay xác định: Thửa đất số 53, tờ bản đồ số 11 của bị đơn (tiếp giáp với nguyên đơn) chỉ được công nhận trên pháp lý cùng thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1992 có diện tích 6720 m². Phần còn lại không được công nhận như chỉ dẫn của nguyên đơn.

+ Văn bản số 3417/UBND-NC ngày 21/9/2021 của **Ủy ban nhân dân thành phố L** đã ghi rõ: qua kiểm tra bản đồ địa chính cũ và bản đồ địa chính mới thì thửa đất 1076, tờ bản đồ số 10 **xã X** (cũ) nay là thửa đất số 16, tờ bản đồ số 48, bản đồ địa chính **xã B** diện tích 12.502,0 m² đã cấp đổi Giấy chứng nhận cho hộ bà **Nguyễn Thị Đ** năm 2014 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BT 289445 ngày 15/5/2014; Phần diện tích còn lại của thửa đất 1076 cũ trên bản đồ địa chính hiện nay là một phần thửa 37, tờ bản

đồ 48, bản đồ địa chính xã B do ông Phạm Quốc K kê khai đăng ký đồng loạt năm 2005 – 2006; một phần thửa đất 3, tờ bản đồ 48, bản đồ địa chính xã B (chưa kê khai đăng ký cấp Giấy chứng nhận).

Như vậy, Văn bản số 3417/UBND-NC ngày 21/9/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố L đã diễn giải rõ phần đất bị cấp thiếu của bà Đ vào thời điểm xin cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới. Phần đất thiếu này nằm trong phần ông K kê khai năm 2005-2006 và phần ông K chưa kê khai. Chứng cứ này đã chứng minh rõ ràng về hành vi lấn chiếm đất của bị đơn.

Theo lời khai trình và Bản giải trình ngày 12/3/2020 của bị đơn Phạm Quốc K thì phần đất tranh chấp ông có được là do ông K giao dịch mua bán với các ông Nguyễn Hồ T11, Huỳnh Văn H2 và Lê Văn T3 trong khoảng thời gian từ năm 1992 – 2000. Các giao dịch chuyển nhượng qua lại quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp theo như bị đơn chứng minh và giải trình là không có căn cứ thuyết phục, bởi vì: các giao dịch này vô hiệu cả về nội dung và hình thức, thời gian giao dịch không rõ ràng và mâu thuẫn, đối tượng giao dịch (quyền sử dụng đất) không được phép giao dịch do đất này đã được cấp cho nguyên đơn Nguyễn Thị Đ từ năm 1992.

Ông Phạm Quốc K cho rằng về nguồn gốc phần đất tranh chấp chỉ dựa trên lời nói miệng, mâu thuẫn với chính hiện trạng sử dụng đất của chính ông K và nguyên đơn (bà Đ) đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận vào năm 1992 (cùng thời điểm với việc công nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn).

Ranh giới đất giữa nguyên đơn và bị đơn đã được thể hiện tại Bản trích lục đo vẽ số 3331/2021 ngày 13/11/2021 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh L4 rõ ràng là phần đất 3557,5m² tranh chấp nằm bên phần đất của bà Đ theo ranh giới địa chính được xác lập năm 1992.

- Đối với tài sản trên đất: gồm cây Thanh long do ông Phạm Quốc K đầu tư trồng và cải tạo đất với tổng trị giá khoảng 51.000.000 đồng (năm mươi một triệu đồng): đề nghị Tòa án giải quyết giao cho nguyên đơn được nhận và sử dụng, bà Đ đồng ý hoàn trả cho ông Phạm Quốc K số tiền đầu tư trồng cây và cải tạo đất là 51.000.000 đồng (năm mươi một triệu đồng).

- Đối với tài sản trên đất liên quan đến ông Lê T4: Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn và ông T4 là vô hiệu, do đối tượng giao dịch trái pháp luật nên các bên phải trả lại cho nhau những gì đã nhận; bên có lỗi phải bồi thường và phần này không liên quan đến trách nhiệm của nguyên đơn, cần tách thành vụ kiện để các bên giải quyết khi có yêu cầu.

- Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người liên quan ông Phạm T6: Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm xét xử tuyên không chấp nhận yêu

cầu khởi kiện của bà **Đ** là đúng pháp luật. Bởi lẽ, đất của hai bên đều có ranh giới rõ ràng, ổn định, cây trồng làm hàng ranh có gốc rất to chứng tỏ thời gian tồn tại của hàng ranh này đã có từ rất lâu. Đất tại khu vực có tranh chấp được đưa vào Tập đoàn sản xuất rồi giải thể, từ đầu đến cuối đều giữ nguyên hiện trạng đất, không thay đổi, điều chỉnh gì. Do đó đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà **Đ** và kháng nghị của Viện kiểm sát.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm:

I. Về việc tuân theo pháp luật tố tụng:

1. Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: Từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm này thấy rằng Thẩm phán đã thực hiện đúng các quy định về việc thu thập chứng cứ, cấp tổng đạt văn bản tố tụng hợp cho đương sự; chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát cùng cấp nghiên cứu đúng thời gian quy định; thời hạn chuẩn bị xét xử đảm bảo quy định tại Điều 286 Bộ luật Tố tụng dân sự.

2. Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa:

- Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự như đảm bảo đúng thành phần, vô tư, khách quan, không có trường hợp phải thay đổi người tiến hành tố tụng theo Điều 52 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Thủ tục phiên tòa phúc thẩm từ khi bắt đầu cho đến thời điểm này được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm thực hiện đầy đủ, đúng quy định.

- Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

3. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình theo qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

II. VỀ VIỆC GIẢI QUYẾT VỤ ÁN

1. Kiểm sát viên phát biểu về kháng cáo, kháng nghị:

- Về thủ tục tố tụng:

Ngày 30/5/2023 bà **Nguyễn Thị Đ** có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà và sửa Bản án sơ thẩm.

Ngày 08/6/2023 Viện trưởng **Viện sát nhân dân thành phố L** có quyết định kháng nghị số 01/QĐKNPT –VKS-DS đề nghị sửa toàn bộ Bản sơ thẩm số 09/2023/DSST ngày 25/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh theo hướng chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- **Về nội dung:** Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Nguyễn Thị Đ** về việc yêu cầu ông **K** trả cho bà diện tích đất lấn chiếm là 3.557,5m² thuộc thửa 1076 tờ bản đồ số 10 **xã X** (bản đồ thành lập cũ năm 1992), hiện là một phần diện tích thuộc thửa số 3 tờ bản đồ số 48 **phường B, thành phố L, tỉnh Đồng Nai**. Cấp sơ thẩm giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **Nguyễn Thị Đ** là không có căn cứ pháp luật, bởi lẽ:

Về nguồn gốc đất: Căn cứ hồ sơ kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện bà **Nguyễn Thị Đ** có đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng ngày 14/5/1992 diện tích 19.694m² gồm thửa 1076 tờ bản đồ số 10 diện tích 17.364m², thửa 920 tờ bản đồ số 10 diện tích 2.330m² nguồn gốc do Nhà nước cấp năm 1973. Ngày 02/11/1992 bà **Nguyễn Thị Đ** được Ủy ban nhân dân huyện **L** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2526 QSDĐ thửa số 1076 tờ bản đồ số 10 diện tích 17.304m² và thửa số 920 tờ bản đồ số 10 diện tích 2.330m², tổng diện tích 19.634m². Theo biên bản xác minh ngày 30/8/2016 thể hiện “Theo sổ mục kê và bản đồ địa chính 1992 tại **xã B (xã X cũ)** có ghi nhận đất của bà **Nguyễn Thị Đ** đăng ký tại thửa 1076 tờ bản đồ số 10 với diện tích 17.304m² đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tại thửa 920 tờ bản đồ số 10 diện tích 2.330m² lúa màu cũng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với thửa đất của ông **Phạm Quốc K** sát ranh bà **Đ**, qua kiểm tra sổ mục kê 1992 ông **K** đã đăng ký tại thửa 653, tờ 11 diện tích 16.720m² đất điều và tại thửa 643, tờ 10 diện tích 5.372m². Đối với ông **Huỳnh Văn H2** và ông **Lê Văn T3** theo sổ mục kê và bản đồ địa chính 1992 không có kê khai đăng ký đất tại địa phương, không có trong sổ mục kê. Ông **H2**, ông **T3** không có đất sát ranh với bà **Đ**, ông **K**”.

Tại Công văn số 3759/UBND-NC ngày 03/12/2018 của Ủy ban nhân dân thị xã **L** (nay là thành phố **L**) cũng đã xác định: “Theo sổ mục kê và bản đồ địa chính năm 1992 tại **xã B**, năm 2003 **xã B** được đo đạc thành lập lại bản đồ địa chính trong đó diện tích 17.304m² tại thửa 1076, tờ bản đồ số 10, bản đồ địa chính **xã X** (cũ) tách thành 3 thửa đất: Thửa 16 tờ bản đồ số 48 bản đồ địa chính **xã B** với diện tích 12.502m² do hộ bà **Nguyễn Thị Đ** kê khai đăng ký đã được Ủy ban nhân dân thị xã **L** cấp Giấy chứng nhận số BT 289445 ngày 15/5/2014; Thửa số 37 tờ bản đồ số 48, bản đồ địa chính **xã B** với diện tích 1.946m² do ông **Phạm Quốc K** đăng ký kê khai; Phần diện tích còn lại là 2.856m² thuộc một phần thửa đất số 3, tờ bản đồ số 48, bản đồ địa chính **xã B** chưa ai kê khai đăng ký.

Như vậy, phần diện tích mà bà **Đ** tranh chấp 3.557,5m² hiện nay thuộc một phần thửa số 3 và thửa số 37 tờ bản đồ số 48 **phường B** là thuộc một phần thửa 1076 tờ bản đồ số 10 **xã X** (cũ) mà bà **Nguyễn Thị Đ** đã được Ủy ban nhân dân huyện **L** cấp ngày 02/11/1992. Ông **Phạm Quốc K** cho rằng diện tích đất tranh

chấp là của ông có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Văn H2 vào năm 1996 khoảng 2 sào và của ông Lê Văn T3 vào năm 2000 khoảng 2 sào bằng giấy tay là không có căn cứ pháp luật. Do đó yêu cầu khởi kiện của bà Đ là có cơ sở chấp nhận. Cấp sơ thẩm giải quyết bác yêu cầu khởi kiện của bà Đ là không phù hợp với chứng cứ có tại hồ sơ.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và biên bản định giá tài sản ngày 21/12/2022 thể hiện phần đất ông K đang quản lý sử dụng gồm sầu riêng, chuối, xoài, dừa, măng cầu na, quýt, trụ bê tông, hệ thống tưới nước tự động, tổng trị giá 18.543.562 đồng; Phần đất mà ông T4 quản lý sử dụng gồm mít, giá tỵ và cây sưa, tổng trị giá 171.332.000đ.

Do yêu cầu khởi kiện của bà Đ được chấp nhận nên buộc ông K phải trả lại diện tích 3.557,5m² cho bà Đ, đối với toàn bộ công trình trên đất gồm cây trồng, trụ bê tông và hệ thống tưới nước tự động do ông K và ông T4 đầu tư thì giao lại cho bà Đ được quyền quản lý sử dụng đồng thời bà Đ phải có trách nhiệm thanh toán lại giá trị tài sản trên đất cho vợ chồng ông K với số tiền 18.543.562đ (Mười tám triệu năm trăm bốn mươi ba ngàn năm trăm sáu mươi hai đồng), thanh toán cho vợ chồng ông T4 số tiền 171.332.000đ (Một trăm bảy mươi một triệu ba trăm ba mươi hai ngàn đồng).

Đối với ông K cho rằng ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Huỳnh Văn H2 và của ông Lê Văn T3, cũng như vợ chồng ông T4 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông K không đúng quy định của pháp luật thì ông K có quyền khởi kiện ông H2 và ông T3 bằng một vụ kiện dân sự khác khi có yêu cầu, vợ chồng ông T4 có quyền khởi kiện ông K bằng một vụ kiện khác khi có yêu cầu. Do đó kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ và Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Long Khánh là có cơ sở.

Đề xuất quan điểm: Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ; Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Long Khánh.

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

Sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm số 09/2023/DS-ST ngày 25/5/2023 của TAND thành phố Long Khánh theo hướng:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ. Buộc vợ chồng ông Phạm Quốc K, bà Tô Thị H và vợ chồng ông Lê T4, bà Lê Thị T5 trả lại cho bà Nguyễn Thị Đ diện tích 3.557,5m² thuộc thửa số 37 và một phần thửa số 3 tờ bản đồ số 48 phường B, thành phố L, tỉnh Đồng Nai được giới hạn bởi các mốc 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 128, 81, 48, 49, 50, 82, 84, 85, 86, 87, 101, 102, 90, 91, 127, 37 theo Trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính

số 3331/2021 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh thành phố L4 thực hiện.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Lê T4, bà Lê Thị T5 về việc yêu cầu bà Đ thanh toán giá trị tài sản trên đất với số tiền 171.332.000đ (Một trăm bảy mươi một triệu ba trăm ba mươi hai ngàn đồng). Bà Đ được quyền quản lý, sử dụng 88 cây mít, 129 cây giá tỵ và 100 cây sưa.

3. Bà Đ có trách nhiệm thanh toán lại cho ông K bà H giá trị tài sản trên đất với số tiền 18.543.562đ (Mười tám triệu năm trăm bốn mươi ba ngàn năm trăm sáu mươi hai đồng). Bà Đ được quyền quản lý, sử dụng 01 hệ thống tưới nước tự động, 02 cây Dừa xiêm thái; 01 cây xoài; 32 cây sầu riêng Ri6; 30 cây măng cầu; 30 cây chuối cau và 07 cây quýt.

4. Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Phạm Quốc K phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm do là người cao tuổi đã có đơn xin miễn.

Ông Lê T4 và bà Lê Thị T5 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do là người cao tuổi và đã có đơn xin miễn.

Ông Phạm Quốc K phải chịu án phí dân sự phúc thẩm,

III. Những yêu cầu kiến nghị, khắc phục vi phạm: Không.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn trong hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm đầy đủ. Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai làm trong hạn luật định. Căn cứ khoản 1 Điều 273, khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự thì kháng cáo, Quyết định kháng nghị được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ về việc yêu cầu ông K trả cho bà diện tích đất lấn chiếm là 4,336m² thuộc thửa 1076 tờ 10 xã X (bản đồ thành lập cũ năm 1992), hiện là một phần diện tích thuộc thửa số 3 tờ bản đồ số 48 phường B, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Đ rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với một phần đất có diện tích 778,7m² thuộc thửa 653 tờ 11 xã X cũ, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 02/11/1992 cho ông Phạm Quốc K, hiện là thửa 03 tờ 48 xã B, thể hiện tại Bản vẽ số 3331/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ chi nhánh L4 là phần đất được giới hạn bởi các điểm

38,39,40,41,42,43,44,128,120,119,130,38. Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ một phần đối với yêu cầu khởi kiện trên của bà Đ là có căn cứ.

[2] Về nội dung: Tại phiên tòa đại diện cho nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai vẫn giữ nguyên nội dung kháng nghị đối với Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh:

2.1. Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp. Căn cứ vào các chứng cứ thu thập được trong hồ sơ như: Đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Đ ngày 14/5/1992, Tờ trình nguồn gốc đất, sổ mục kê và sổ địa chính 1992, Biên bản xác minh ngày 30/8/2016 và Công văn số 3759/UBND-NC ngày 03/12/2018 của Ủy ban nhân dân thị xã L (nay là thành phố L) diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc thuộc một phần thửa số 1076, tờ bản đồ số 10 và một phần diện tích đất thuộc thửa số 920, tờ bản đồ số 10 do Nhà nước giao cho bà Đ quản lý sử dụng năm 1975. Ngày 02/11/1992 bà Nguyễn Thị Đ được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2526/QSDĐ có tổng diện tích hai thửa là 19.634 m². Trong đó thửa số 1706 có diện tích 17.304m², thửa số 920 có diện tích 2.330m². Ngày 10/12/2005, bà Đ làm thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 1076, tờ bản đồ số 10 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1992 sang thửa 16 tờ 48. Ngày 15/5/2014, hộ bà Đ được nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp đổi số BT289445 với diện tích 12.502,0m² diện tích còn lại được Văn phòng đăng đất đai huyện L cập nhật chỉnh lý ngày 18/6/2014 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 2526/QSDĐ ngày 02/11/1992 thể hiện “Thửa 1076 tờ bản đồ số 10 tờ bản đồ địa chính xã X (cũ) đã tách một phần cho bà Nguyễn Thị Đ với diện tích 12.502,0m² tại thửa 16, tờ bản đồ 48 bản đồ địa chính xã B theo hồ sơ 26090.008874.CG.VP. Diện tích còn lại 4.802m² tại thửa 1076 tờ bản đồ số 10 bản đồ địa chính xã X (cũ)”.

Tại biên bản xác minh ngày 30/8/2016 thể hiện ngoài việc xác định diện tích đất của bà Đ, còn thể hiện rõ “...Đối với thửa đất của ông Phạm Quốc K sát ranh bà Đ, qua kiểm tra sổ mục kê 1992 ông K đã đăng ký tại thửa 653, tờ 11 diện tích 16.720m² đất điều và tại thửa 643, tờ 10 diện tích 5.372m². Đối với ông Huỳnh Văn H2 và ông Lê Văn T3 theo Sổ mục kê và bản đồ địa chính 1992 không có kê khai đăng ký đất tại địa phương, không có trong sổ mục kê. Ông H2, ông T3 không có đất sát ranh với bà Đ, ông K”.

Tại Công văn số 3759/UBND-NC ngày 03/12/2018 của Ủy ban nhân dân thị xã L (nay là thành phố L) cũng đã xác định: “Theo sổ mục kê và bản đồ địa chính năm 1992 tại xã B, năm 2003 xã B được đo đạc thành lập lại bản đồ địa chính trong đó diện tích 17.304m² tại thửa 1076, tờ bản đồ số 10, bản đồ địa chính xã X

(cũ) tách thành 3 thửa đất: Thửa 16 tờ bản đồ số 48 bản đồ địa chính xã B với diện tích 12.502m² do hộ bà Nguyễn Thị Đ kê khai đăng ký đã được Ủy ban nhân dân thị xã L cấp Giấy chứng nhận số BT 289445 ngày 15/5/2014; Thửa số 37, tờ bản đồ số 48, bản đồ địa chính xã B với diện tích 1.946m² do ông Phạm Quốc K đăng ký kê khai; Phần diện tích còn lại là 2.856m² thuộc một phần thửa đất số 3, tờ bản đồ số 48, bản đồ địa chính xã B chưa ai kê khai đăng ký.

Từ những căn cứ trên cho thấy, thửa đất số 1076, tờ bản đồ số 10 xã X (cũ) diện tích 17.304m² được cấp Giấy chứng nhận cho bà Đ, quá trình cấp đổi đã cấp thiếu diện tích đất của bà và được ghi nhận chỉnh lý trang 4 Giấy chứng nhận đất cũ của bà, phần diện tích này hiện do ông K đang quản lý, kê khai có diện tích 3.557,5m² hiện nay thuộc một phần thửa số 3 và thửa số 37, tờ bản đồ số 48 phường B là thuộc một phần thửa 1076 tờ bản đồ số 10 xã X (cũ) mà bà Nguyễn Thị Đ đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 02/11/1992.

2.2. Đối với việc ông K cho rằng diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc do ông mua lại từ ông T3, ông H2, ông T3 mua lại từ ông Phạm T6, ông H2 mua lại từ ông Đ1, việc mua bán đều bằng giấy tay. Tuy nhiên, ngoài lời trình bày của ông và của ông T3, ông H2, ông T6 thì ông không có bất cứ chứng cứ gì để chứng minh nguồn gốc quyền sử dụng đất là của những người này. Vì vậy lời trình bày trên của ông K, ông H2, ông T3, ông T6 không có căn cứ pháp luật. Do đó, yêu cầu khởi kiện của bà Đ là có cơ sở chấp nhận. Cấp sơ thẩm giải quyết bác yêu cầu khởi kiện của bà Đ là không phù hợp với chứng cứ có tại hồ sơ. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đ và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Long Khánh. Sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm số 09/2023/DS-ST ngày 25/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh. Buộc ông K, bà H, ông T4 và bà T5 phải trả lại diện tích 3.557,5m² cho bà Đ.

2.3. Đối với tài sản trên đất: Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và biên bản định giá tài sản ngày 21/12/2022 thể hiện trên phần đất ông K đang quản lý sử dụng gồm những tài sản sầu riêng, chuối, xoài, dừa, măng cầu na, quýt, trụ bê tông, hệ thống tưới nước tự động, tổng trị giá 18.543.562 đồng (mười tám triệu, năm trăm bốn ba nghìn năm trăm sáu mươi hai đồng); Phần đất mà ông T4 quản lý sử dụng gồm mít, giá tỵ và cây sưa, tổng trị giá 171.332.000đ (một trăm bảy mươi một triệu, ba trăm ba mươi hai nghìn đồng).

Do yêu cầu khởi kiện của bà Đ được chấp nhận nên buộc ông K phải trả lại diện tích 3.557,5m² cho bà Đ, bà Đ được quyền quản lý sử dụng đối với toàn bộ công trình trên đất gồm cây trồng, trụ bê tông và hệ thống tưới nước tự động và các cây trồng trên đất do ông K và ông T4 đầu tư, đồng thời bà Đ phải có trách

nhệm thanh toán lại giá trị tài sản trên đất cho vợ chồng ông **K** với số tiền 18.543.562đ (*Mười tám triệu năm trăm bốn mươi ba ngàn năm trăm sáu mươi hai đồng*), thanh toán cho vợ chồng ông **T4** số tiền 171.332.000đ (*Một trăm bảy mươi một triệu ba trăm ba mươi hai nghìn đồng*).

2.4. Đối với việc ông **K** cho rằng ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông **Huỳnh Văn H2** và của ông **Lê Văn T3**, cũng như vợ chồng ông **T4** nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông **K**. Xét việc chuyển nhượng nói trên không đúng quy định của pháp luật. Do vậy, ông **K** có quyền khởi kiện ông **H2** và ông **T3** bằng một vụ kiện dân sự khác khi có yêu cầu, ông **T4** và bà **T5** có quyền khởi kiện ông **K** bằng một vụ kiện khác khi có yêu cầu.

[3] Về chi phí tố tụng: Bà **Nguyễn Thị Đ** đã nộp chi phí tố tụng là 27.110.000 đồng (*hai mươi bảy triệu một trăm mười nghìn đồng*). Do yêu cầu khởi kiện của bà **Nguyễn Thị Đ** được chấp nhận. Vì vậy, ông **Phạm Quốc K** phải thanh toán lại cho bà **Đ** số tiền 27.110.000 đồng (*hai mươi bảy triệu một trăm mười nghìn đồng*).

[4] Về án phí dân sự:

4.1. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông **Phạm Quốc K** phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn bà **Nguyễn Thị Đ**, hoàn trả cho bà **Đ** 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí do bà **Đ** nộp tại Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Long Khánh (nay là **thành phố L**) theo biên lai thu tiền số 007496 ngày 21/5/2015.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho người liên quan có yêu cầu độc lập ông **Lê T4**, bà **Lê Thị T5**.

4.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà **Nguyễn Thị Đ** không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà **Đ** 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp tại Biên lai số 0006900 ngày 07/6/2023 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Long Khánh.

Ông **Phạm Quốc K** phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm.

Ông **Lê T4** và bà **Lê Thị T5** không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên nghị nhận.

[5] Quan điểm của các luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà **Nguyễn Thị Đ** tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được ghi nhận. Quan điểm của Trợ giúp viên pháp lý bảo vệ cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tại phiên tòa không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được ghi nhận.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà **Nguyễn Thị Đ**; Chấp nhận quyết định kháng nghị số 01/QĐKNPT –VKS-DS ngày 08/6/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

Sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2023/DS-ST ngày 25/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh.

Căn cứ vào các Điều 26, 39, 87, 147, 228, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 46, 48 Luật Đất đai năm 2003; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Nguyễn Thị Đ** về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” có diện tích 778,7m² thuộc thửa 653 tờ 11 **xã X** cũ, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 02/11/1992 cho ông **Phạm Quốc K**, hiện là thửa 03 tờ 48 **xã B**, thể hiện tại Bản vẽ số 3331/2001 ngày 13/11/2021 của **Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ chi nhánh L4** là phần đất được giới hạn bởi các điểm 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 128, 120, 119, 130, 38.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Nguyễn Thị Đ** về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và bồi thường tài sản trên đất*” đối với bị đơn ông **Phạm Quốc K**.

2.1. Buộc ông **Phạm Quốc K** và bà **Tô Thị H**; ông **Lê T4** và bà **Lê Thị T5** trả lại cho bà **Nguyễn Thị Đ** 3.557,5m² diện tích đất thuộc thửa số 37 và một phần thửa số 3 tờ bản đồ số 48 **phường B, thành phố L, tỉnh Đồng Nai** được giới hạn bởi các mốc 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 128, 81, 48, 49, 50, 82, 84, 85, 86, 87, 101, 102, 90, 91, 127, 37. Theo Trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 3331/2021 do **Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ, Chi nhánh thành phố L4** thực hiện ngày 13/11/2021.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông **Lê T4** và bà **Lê Thị T5** về việc yêu cầu bà **Nguyễn Thị Đ** thanh toán giá trị tài sản trên đất.

3.1. Bà **Nguyễn Thị Đ** có trách nhiệm thanh toán cho ông **Lê T4** và bà **Lê Thị T5** số tiền 171.332.000đ (*Một trăm bảy mươi một triệu ba trăm ba mươi hai ngàn đồng*).

- Bà **Đ** được quyền quản lý, sử dụng 88 cây mít, 129 cây giá tỵ và 100 cây sưa, (theo biên bản định giá tài sản ngày 21/12/2022 của Hội đồng định giá tài sản).

4. Bà **Nguyễn Thị Đ** có trách nhiệm thanh toán lại cho ông **Phạm Quốc K** và bà **Tô Thị H** tiền 18.543.562đ (*Mười tám triệu năm trăm bốn mươi ba ngàn năm trăm sáu mươi hai đồng*).

- Bà **Nguyễn Thị Đ** được quyền quyền quản lý, sử dụng 01 hệ thống tưới nước tự động, 02 cây Dừa xiêm thái; 01 cây xoài; 32 cây sầu riêng Ri6; 30 cây măng cầu; 30 cây chuối cau và 07 cây quýt, (theo biên bản định giá tài sản ngày 21/12/2022 của Hội đồng định giá tài sản).

- Bà **Nguyễn Thị Đ** và ông **Phạm Quốc K** có nghĩa vụ liên hệ đến cơ quan chức năng có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án của Tòa án.

5. Về chi phí tố tụng: Ông **Phạm Quốc K** phải thanh toán lại cho bà **Nguyễn Thị Đ** số tiền 27.110.000 đồng (*hai mươi bảy triệu một trăm mười nghìn đồng*).

6. Về án phí dân sự:

6.1. Về án phí dân sự sơ thẩm: ông **Phạm Quốc K** phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Nguyên đơn bà **Nguyễn Thị Đ** không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do là người cao tuổi đã có đơn xin miễn. Hoàn trả cho bà **Đ** 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí do bà **Đ** nộp tại **C** Thi hành án dân sự theo Biên lai thu tiền số 007496 ngày 21/5/2015.

Ông **Lê T4** và bà **Lê Thị T5** không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, án phí do là người cao tuổi và đã có đơn xin miễn.

6.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông **Phạm Quốc K** phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm.

Bà **Nguyễn Thị Đ** không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà **Đ** 300.000đ tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm kháng cáo đã nộp tại Biên lai số 0006900 ngày 07/6/2023 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Long Khánh.

Ông **Lê T4** và bà **Lê Thị T5** không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

7. Thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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.

8. Hiệu lực của Bản án: Bản án Dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND thành phố Long Khánh;
- Chi cục THADS thành phố Long Khánh;
- Cục thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai
- Các đương sự; Luật sư.
- Lưu (HS, TP, VP).

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

Đinh Thị Kiều Lương

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN

**THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Hoàng Thị Thu Minh

Lê Thị Ký

Đinh Thị Kiều Lương

