

Bản án số: 126/2018/DSPT
Ngày: 27-08-2018
Về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và
hợp đồng chuyển đổi 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 Trần Thị Thúy Hồng

Các Thẩm phán:

Ông Đặng Văn Lộc

Bà Nguyễn Thị Tư

- Thư ký phiên tòa: Bà Lý Thị Thúy Quỳnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Ngọc Bích - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 8 năm 2018 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét
xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 184/2017/TLPT-DS, ngày 30 tháng 11
năm 2017 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển đổi quyền sử
dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2017/DSST ngày 20 tháng 10 năm 2017
của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 194/2018/QĐ-PT,
ngày 20 tháng 7 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Nguyễn Văn Y, sinh năm 1955; Nơi cư trú: Ấp X, xã Y,
huyện Z, tỉnh Vĩnh Long, có mặt.

Nguyễn Thị H, sinh năm 1958; Nơi cư trú: Ấp X, xã Y,
huyện Z, tỉnh Vĩnh Long, có mặt.

2. Bị đơn: Đồng Thị C, sinh năm 1945; Nơi cư trú: Ấp X, xã Y, huyện Z,
tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn Đồng Thị C có ông Nguyễn Văn N,
sinh năm 1970. Nơi cư trú: Ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Vĩnh Long, có mặt.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 24/8/2018)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn có Luật sư Phạm Anh
T – Trưởng văn phòng Luật sư Anh T – Thuộc đoàn Luật sư tỉnh Vĩnh Long, có
mặt.

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

3.1. Nguyễn Văn N, sinh năm 1970, có mặt.

3.2. Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1982, vắng mặt.

Cùng nơi cư trú: Ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Vĩnh Long.

3.3. Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1969.

Người đại diện hợp pháp của Đ có Nguyễn Văn N, sinh năm 1958, có mặt.

Cùng nơi cư trú: Ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Vĩnh Long. (Theo văn bản ủy quyền ngày 02/12/2016)

3.4. Nguyễn Thúy H1, sinh năm 1972; Nơi cư trú: Ấp O, xã Y, huyện Z, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của H1 có Nguyễn Văn N, sinh năm 1958; Nơi cư trú: Ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Vĩnh Long, có mặt. (Theo văn bản ủy quyền ngày 02/12/2016)

3.5. Nguyễn Kim T2, sinh năm 1969; Nơi cư trú: Ấp L, xã K, huyện M, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của T2 có Nguyễn Văn N, sinh năm 1958; Nơi cư trú: Ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Vĩnh Long, có mặt. (Theo văn bản ủy quyền ngày 06/12/2016)

3.6. Ủy ban nhân dân huyện Z, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện, bản tự khai cùng ngày 16/5/2011 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Văn Y và bà Nguyễn Thị H trình bày:* Vào năm 1992 vợ chồng ông bà có mua của ông Nguyễn Ngọc C1 phần đất thổ vườn, diện tích 1.420m² tọa lạc ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Vĩnh Long; khi chuyển nhượng ông bà không đo đạc lại, ông C1 có chỉ ranh cho vợ chồng ông bà và có mặt cả ông C2 và bà C; sau đó ông Y làm thủ tục chuyển nhượng và ngày 01/6/2001 Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 319, diện tích 1.420m², loại đất thổ vườn cho ông Nguyễn Văn Y. Giáp ranh với thửa đất 319 là thửa 317 và thửa 320 của hộ ông Nguyễn Văn C2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2005 ông C2 chết, vợ ông C2 là bà Đồng Thị C và 05 người con gồm Nguyễn Văn Đ, Nguyễn Văn N, Nguyễn Thanh T1, Nguyễn Thúy H1 và Nguyễn Kim T2 quản lý sử dụng đất đã lấn sang đất của gia đình ông Y.

Ông Y, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Đồng Thị C và các con bà C gồm: Nguyễn Văn Đ, Nguyễn Văn N, Nguyễn Thanh T1, Nguyễn Thúy H1 và Nguyễn Kim T2 trả lại cho vợ chồng ông bà phần đất đã lấn chiếm là 15,4m² thuộc thửa 319 do ông Nguyễn Văn Y đứng tên quyền sử dụng đất.

- *Tại đơn phản tố ngày 07/5/2014 và đơn sửa đổi bổ sung ngày 06/6/2016 bị đơn bà Đồng Thị C trình bày:* Gia đình bà không có lấn chiếm đất của gia đình ông Y nên không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Y, bà H. Bà C yêu cầu Tòa án giải quyết hủy quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

thửa số 319, diện tích 1.420m², loại đất thổ vườn do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Nguyễn Văn Y vào ngày 01/6/2001. Công nhận cho gia đình bà C được sử dụng diện tích 15,4m² thuộc chiết thửa 320-2 + chiết thửa 319-3 loại đất ONT-LNQ và diện tích 109,77m² thuộc chiết thửa 319, loại đất ONT-LNQ tọa lạc ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Vĩnh Long thuộc quyền sử dụng đất của bà. Buộc vợ chồng ông Y và bà H trả cho bà diện tích 129,5m², thuộc chiết thửa 317-2, loại đất LNQ và trả diện tích 15,4m² thuộc chiết thửa 320-2 + chiết thửa 319-3 loại đất ONT-LNQ và trả diện tích 109,77m² thuộc chiết thửa 319, loại đất ONT-LNQ tọa lạc ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Vĩnh Long.

- *Tại các bản khai cùng ngày 16/6/2014 những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn N, chị Nguyễn Kim T2, anh Nguyễn Thanh T1, chị Nguyễn Thúy H1 và anh Nguyễn Văn Đ cùng trình bày: Các anh chị là con của ông Nguyễn Văn C2 và bà Đồng Thị C. Các anh chị thống nhất yêu cầu phân tố của bà Đồng Thị C.*

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2017/DSST ngày 20/10/2017 của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:

Áp dụng các Điều 166, 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 147, 157, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Y và bà Nguyễn Thị H. Công nhận phần đất có diện tích 15,4m² thuộc thửa 320-2 + 319-3 thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn Y và bà Nguyễn Thị H.

2. Không chấp nhận yêu cầu phân tố của bà Đồng Thị C yêu cầu hủy quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 319 diện tích 1.420m² loại đất thổ vườn do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Nguyễn Văn Y ngày 01/6/2001.

3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Đồng Thị C yêu cầu công nhận diện tích 15,4m² thuộc chiết thửa 320-2 + chiết thửa 319-3 đất ONT-LNQ và yêu cầu công nhận diện tích 109,77m² thuộc chiết thửa 319 đất ONT-LNQ có kích thước ngang 3,07m và 3,5m dài 32,83m và 34m (phần đất này giáp với diện tích 15,4m² và giáp với diện tích 127,6m² (319-2) nhưng theo sự xác định của bà Đồng Thị C tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/12/2016 thì diện tích được xác định là 46,1m² (319-4) thuộc quyền sử dụng đất của bà C.

4. Không chấp nhận yêu cầu của bà Đồng Thị C yêu cầu ông Nguyễn Văn Y và bà Nguyễn Thị H trả cho bà diện tích 15,4m², thuộc chiết thửa 320-2 + chiết thửa 319-3 đất ONT-LNQ và diện tích 109,77m² thuộc chiết thửa 319, đất ONT-LNQ có kích thước ngang 3,07m và 3,5m dài 32,83m và 34m (theo sự xác định của bà Đồng Thị C tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/12/2016 thì diện tích được xác định là 46,1m² (319-4)).

5. Không chấp nhận yêu cầu của bà Đồng Thị C yêu cầu ông Nguyễn Văn Y và bà Nguyễn Thị H trả diện tích 129,5 m² thuộc chiết thửa 317-2, đất LNQ.

6. Công nhận cho ông Nguyễn Văn Y được quyền sử dụng đất diện tích 129,5 m² thuộc chiết thửa 317-2 loại đất LNQ. Công nhận cho hộ ông Nguyễn Văn C2 (ông C2 chết có vợ là bà Đồng Thị C và các con là Nguyễn Văn Đ, Nguyễn Văn N, Nguyễn Thanh T1, Nguyễn Thúy H1 và Nguyễn Kim T2) được quyền sử dụng đất diện tích 127,6m² thuộc chiết thửa 319-2 loại đất ONT+LNQ.

Các phần đất trên tọa lạc ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Vĩnh Long (Kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 16/3/2012 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên môi trường tỉnh Vĩnh Long).

Các đương sự có nghĩa vụ kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm thi hành án, về án phí dân sự sơ thẩm các đương sự phải chịu, về chi phí khảo sát đo đạc và định giá và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

- Ngày 01/11/2017, bị đơn bà Đồng Thị C kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố bà, công nhận cho gia đình bà C được sử dụng phần đất diện tích 15,4m² + 109,77m² + 127,6m² (319-2). Yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Y và bà H trả diện tích 129,5 m² thuộc chiết thửa 317-2, loại đất LNQ và hủy quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 319 diện tích 1.420m² loại đất thổ vườn do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Nguyễn Văn Y ngày 01/6/2001.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Đồng Thị C có anh Nguyễn Văn N trình bày: Bà C rút kháng cáo về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Y tại thửa 319 diện tích 1.420m² loại đất thổ vườn do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Nguyễn Văn Y ngày 01/6/2001; Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo về việc yêu cầu công nhận cho gia đình bà C được sử dụng 23,9m² gồm các mốc 21, 27, 26, 25, 21 thuộc thửa 319 do ông Y đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên đó có mái tole, ô văng, sân gạch do gia đình bà C xây dựng. Bà C đồng ý trả giá trị đất lại cho ông Y, bà H với giá đất là 170.000đồng/m². Yêu cầu Tòa án công nhận cho gia đình bà C được tiếp tục sử dụng 127,1m² và 33,4m² thuộc thửa 320 được Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho hộ ông Nguyễn Văn C2 vào ngày 01/10/1999; Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết buộc vợ chồng ông Y bà H trả lại phần đất diện tích 93,6m² thuộc thửa 317 gồm các mốc 2, 3, A, 19, 2. Đối với diện tích 23,9m² gồm các mốc 3, 20, A, 3 thuộc thửa 319 do ông Y đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện trạng do ông Y và bà H đang quản lý sử dụng. Bà C không yêu cầu giải quyết.

Nguyên đơn Nguyễn Văn Y, Nguyễn Thị H không đồng ý theo yêu cầu kháng cáo của bị đơn và yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Đồng Thị C đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa án sơ thẩm.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của đại diện Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng;

Ý kiến của Kiểm sát viên về kháng cáo của bị đơn bà Đồng Thị C và đề nghị: Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với việc rút một phần kháng cáo của bị đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Văn Y tại thửa 319. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Đồng Thị C, sửa bản án sơ thẩm, buộc ông Y và bà H trả lại cho gia đình bà C 93,6m² đất tại chiết thửa 317. Bà C có trách nhiệm trả lại cho ông Y và bà H giá trị cây trồng trên đất là 1.145.000 đồng. Công nhận cho bà C và các con của bà được tiếp tục sử dụng diện tích 23,9m² đất thuộc chiết thửa 319 có gắn tài sản nhà của bà C gồm 0,6m² ô văn nhà, 0,4m² mái tole, 0,6m² sân gạch. Buộc bà C và các con của bà có trách nhiệm trả giá trị diện tích 23,9m² đất thuộc chiết thửa 319 cho ông Y và bà H bằng số tiền là 4.063.000 đồng. Công nhận cho ông Y và bà H được quyền sử dụng diện tích 23,9m² đất thuộc chiết thửa 319 loại đất thổ vườn do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Nguyễn Văn Y ngày 01/6/2001 theo trích đo bản đồ địa chính khu đất do Sở Tài Nguyên và Môi trường lập ngày 17/7/2018. Công nhận sự tự nguyện thỏa thuận chịu tiền chi phí đo đạc của nguyên đơn và đại diện hợp pháp của bị đơn. Nguyên đơn và bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận. Nhưng xét ông Y và bà H là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 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.

Về án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 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.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn Đồng Thị C kháng cáo trong hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm theo quy định tại Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Z, tỉnh Vĩnh Long có văn bản yêu cầu xét xử vắng mặt nên xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Z, tỉnh Vĩnh Long theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Người kháng cáo bị đơn Đồng Thị C rút một phần kháng cáo về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Nguyễn Văn Y vào ngày 01/6/2001 tại thửa đất số 319 diện tích 1.420m^2 loại đất ONT+CLN tọa lạc tại ấp X, xã Y, huyện B nay là huyện Z, tỉnh Vĩnh Long. Nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm theo điểm c khoản 1 Điều 289 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Bị đơn Đồng Thị C kháng cáo yêu cầu công nhận cho gia đình bà C được sử dụng diện tích $160,5\text{m}^2$ ($127,1\text{m}^2 + 33,4\text{m}^2$) thuộc thửa 320 hiện do gia đình bà C đang quản lý sử dụng và yêu cầu giải quyết buộc ông Y và bà H trả lại cho gia đình bà C diện tích $93,6\text{m}^2$ đất thuộc thửa 317. Các thửa đất 317, 320 đều do hộ Nguyễn Văn C2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 01/10/1999. Xét thấy:

Thửa đất 317 diện tích 3.820m^2 loại đất vườn và thửa 320 diện tích 4.120m^2 loại đất T + vườn do hộ Nguyễn Văn C2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2005 ông C2 chết, vợ ông C2 là bà Đồng Thị C và 05 người con gồm: Nguyễn Văn Đ, Nguyễn Văn N, Nguyễn Thanh T1, Nguyễn Thúy H1 và Nguyễn Kim T2 chưa lập hồ sơ kê khai thừa kế quyền sử dụng đất, do đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn còn do hộ ông Nguyễn Văn C2 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 01/10/1999.

Đối với thửa đất 319 có nguồn gốc là do ông Y nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Ngọc C1 vào năm 1992, khi chuyển nhượng không có đo đạc xác định mốc giới phần đất chuyển nhượng. Sau đó ông Y kê khai đăng ký và được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 01/6/2001 tại thửa 319 diện tích 1.420m^2 loại đất T + vườn. Tại Văn bản số 95/UBND-NC ngày 18/02/2016 của Ủy ban nhân dân huyện Z xác định thửa 319 theo tư liệu đo đạc thực hiện Chỉ thị 299/TTg ngày 10/11/1980 là thửa đất số 1036 diện tích 1150m^2 loại đất thổ vườn do ông Nguyễn Ngọc C1 kê khai trong sổ mục kê ruộng đất. Theo tư liệu đo đạc bản đồ giải thửa năm 1991 (chương trình đất) ghi nhận thửa 319 diện tích 1.420m^2 do ông Nguyễn Văn Y đăng ký trong sổ bộ địa chính. Theo 02 tư liệu đo đạc diện tích tăng từ 1.150m^2 lên thành 1.420m^2 là do hai phương pháp đo vẽ và tính diện tích khác nhau.

Ông Y cho rằng trong quá trình sử dụng đất do thừa đất số 319 của ông Y giáp với thửa đất 317 và 320 của vợ chồng ông C2 nên ông Y và bà H có thỏa thuận miệng đổi đất với vợ chồng ông C2 để ông Y được sử dụng phần đất diện tích $93,6\text{m}^2 + 23,9\text{m}^2$ do ông C2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông Y, bà H giao lại cho ông C2 bà C sử dụng phần đất diện tích $127,1\text{m}^2 + 33,4\text{m}^2$ do ông Y đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Người đại diện hợp pháp của bà C cho rằng do trước đây giữa gia đình bà C với gia đình ông Y có tranh chấp ranh đất cấp sát nhà của bà C nên bà C mới cho ông Y bà H sử dụng một liếp vườn thuộc thửa 317 diện tích $93,6\text{m}^2$ đất để hai bên thống nhất cắm trụ ranh đất. Nhưng sau đó ông Y và bà H tiếp tục tranh chấp ranh đất với gia đình bà C nên bà C yêu cầu ông Y và bà H giao trả lại diện tích $93,6\text{m}^2$ đất cho gia đình bà C sử dụng.

Xét lời trình bày của nguyên đơn ông Y yêu cầu được tiếp tục sử dụng diện tích $93,6\text{m}^2$ thuộc thửa 317 tờ bản đồ số 6 là chưa đủ căn cứ để chấp nhận bởi vì trong thực tế ông Y và bà H không kê khai đăng ký quyền sử dụng đất diện tích $93,6\text{m}^2$ tại thửa 317 và diện tích $127,1\text{m}^2 + 33,4\text{m}^2$ đất tại thửa 320 theo quy định của pháp luật về đất đai. Theo trích đo bản đồ địa chính do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long lập ngày 17/7/2018 thì: Diện tích $93,6\text{m}^2$ thuộc thửa 317 tờ bản đồ số 6 theo các mốc 2, 3, A, 19, 2 và diện tích $160,5\text{m}^2$ ($127,1\text{m}^2 + 33,4\text{m}^2$) thuộc thửa 320, tờ bản đồ số 6 theo các mốc 21, 25, 24, 21 và 21, 24, 23, 22, 21 cùng tọa lạc tại ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Vĩnh Long do hộ Nguyễn Văn C2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/5/2018 đã xác định diện tích $93,6\text{m}^2$ đất thuộc thửa 317 hiện trạng ông Y và bà H có trồng cây trên đất. Diện tích $160,5\text{m}^2$ đất ($127,1\text{m}^2 + 33,4\text{m}^2$) thuộc thửa 320 hiện trạng do gia đình bà C đang quản lý sử dụng và có trồng cây trên đất như: Dừa, Vú Sữa, Nhãn, Sao.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn ông Nguyễn Văn Y và bà Nguyễn Thị H cũng không xuất trình được chứng cứ nào khác để chứng minh việc đổi đất giữa gia đình ông Y, bà H với gia đình bà C. Do đó, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà C. Công nhận cho bà Đồng Thị C và 05 người con của bà C gồm: Nguyễn Văn Đ, Nguyễn Văn N, Nguyễn Thanh T1, Nguyễn Thúy H1 và Nguyễn Kim T2 được quyền sử dụng diện tích $160,5\text{m}^2$ ($127,1\text{m}^2 + 33,4\text{m}^2$) thuộc thửa 320, theo các mốc 21, 25, 24, 21 và 21, 24, 23, 22, 21 và diện tích $93,6\text{m}^2$ thuộc thửa 317 theo các mốc 2, 3, A, 19, 2 tọa lạc tại ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Vĩnh Long. Buộc ông Y và bà H giao trả cho bà C và các con của bà C là: Nguyễn Văn Đ, Nguyễn Văn N, Nguyễn Thanh T1, Nguyễn Thúy H1 và Nguyễn Kim T2 diện tích $93,6\text{m}^2$ thuộc thửa 317 tờ bản đồ số 6 theo các mốc 2, 3, A, 19, 2 là có căn cứ phù hợp theo quy định tại Điều 166 Luật Đất đai.

Xét trên diện tích $93,6\text{m}^2$ thuộc thửa 317 có các cây trồng do ông Y trồng như: Chuối, dừa, cam bưởi, xoài, cây ổi. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ

định giá tài sản ngày 15/5/2018 đã định giá các cây trồng gồm 02 cây chuối, 02 cây dừa, 05 cây cam, 04 cây bưởi, 01 cây xoài, 01 cây ổi nhỏ tổng cộng thành tiền là 1.145.000đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bà C tự nguyện bồi hoàn giá trị cây trồng cho ông Y, bà H. Nên buộc bà C và các con của bà C bồi thường cho ông Y bà H giá trị cây trồng trên đất tổng cộng thành tiền là 1.145.000đồng. Giao cho bà C và các con của bà được sở hữu 02 cây chuối, 02 cây dừa, 05 cây cam, 04 cây bưởi, 01 cây xoài, 01 cây ổi nhỏ gắn trên diện tích 93.6m² tại chiết thửa 317 là phù hợp theo quy định của pháp luật.

[4] Xét kháng cáo của bị đơn Đồng Thị C yêu cầu được sử dụng diện tích 23,9m² đất có gắn một phần nhà của bà C gồm mái tole, ô văng nhà, sân gạch của gia đình bị đơn bà C xây dựng.

Theo Trích đo bản đồ địa chính do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long lập ngày 17/7/2018 xác định: Diện tích 23,9m² theo các mốc 21, 27, 26, 25, 21 thuộc thửa 319 do ông Y đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 01/6/2001.

Nguyên đơn ông Y và bà H yêu cầu bà C trả lại diện tích 23,9m² đất thuộc thửa 319 của ông Y. Người đại diện hợp pháp của bà C cho rằng khi gia đình bà C cất nhà đã xây dựng cấp theo ranh đất giáp với đất ông Y. Ông Y cũng không có tranh chấp ngăn cản. Sau đó do hai bên phát sinh mâu thuẫn nên ông Y và bà H mới khởi kiện tranh chấp ranh đất với gia đình bà C.

Xét gia đình bà C có thửa đất 320 giáp với thửa đất 319 của ông Y. Theo kết quả đo đạc do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long xác định diện tích 23,9m² đất theo các mốc 21, 27, 26, 25, 21 thuộc thửa 319 của ông Y. Do đó nguyên đơn ông Y, bà H khởi kiện đòi gia đình bà C trả lại đất là có căn cứ, đúng theo quy định tại Điều 170 Luật Đất đai.

Tuy nhiên, xét diện tích đất tranh chấp 23,9m² là phần đất giáp ranh giữa thửa 319 của ông Y và thửa 320 của bà C, hai bên không có dựng cột mốc để làm mốc giới ngăn cách giữa các bất động sản. Trên diện tích đất có 04m² là mái tole, có 0,6m² là ô văng, có 0,6m² là sân gạch của gia đình bị đơn bà C xây dựng. Khi gia đình bà C xây cất nhà và làm sân ông Y không có tranh chấp ngăn cản. Xét thấy mái tole, ô văng, sân gạch là tài sản không thể di dời nên buộc bà C và các con bà C có trách nhiệm trả giá trị 23,9m² đất cho ông Y, bà H theo giá đất thị trường tại địa phương có cùng với vị trí đất tranh chấp, giao cho bà C và các con bà C được quyền sử dụng 23,9m² thuộc tách thửa 319 có gắn 04m² mái tole, 0,6m² ô văng và 0,6m² sân gạch của gia đình bà C xây dựng là phù hợp theo quy định của pháp luật.

Tại biên bản định giá tài sản ngày 15/5/2018, Hội đồng định giá xác định giá thị trường bình quân của loại đất ở nông thôn là 170.000đồng/m², loại đất trồng cây lâu năm là 50.000đồng/m². Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện

theo ủy quyền của bà C đồng ý trả giá trị 23,9m² đất cho nguyên đơn là 170.000đồng/m². Do đó buộc hộ bà C gồm bà C, ông N, ông T1, ông Đ, bà H1, bà T2 có trách nhiệm trả cho ông Y, bà H giá trị bằng tiền của 23,9m² x 170.000đồng/m² = 4.063.000đồng. Giao cho bà C và các con của bà C gồm: Nguyễn Văn Đ, Nguyễn Văn N, Nguyễn Thanh T1, Nguyễn Thúy H1 và Nguyễn Kim T2 diện tích 23,9m² loại đất CLN trên đất có gần 04m² mái tôn, 0,6m² ô văng và 0,6m² sân gạch của gia đình bà C theo các mốc 21, 27, 26, 25, 21 theo Trích đo bản đồ địa chính do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long lập ngày 17/7/2018.

[5] Đối với diện tích 23,9m² theo các mốc 3, 20, A, 3 thuộc thửa 319 do ông Y đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Trích đo bản đồ địa chính khu đất do sở Tài Nguyên và Môi trường lập ngày 17/7/2018. Hiện trạng do ông Y và bà H đang quản lý sử dụng. Các bên không có tranh chấp nên Hội đồng xét xử không đặt ra để giải quyết.

[6] Về chi phí đo đạc định giá:

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn ông Y và bà H tự nguyện nộp chi phí đo đạc, định giá tại cấp sơ thẩm là 4.220.000 đồng. Bị đơn Đồng Thị C có anh Nguyễn Văn N làm đại diện tự nguyện chịu toàn bộ chi phí đo đạc, định giá tại cấp phúc thẩm là 11.959.000đồng. Xét sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện và phù hợp theo quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc phân chia chi phí đo đạc, định giá.

[7] Về án phí:

Do sửa bản án sơ thẩm nên án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại:

- Bị đơn bà C phải nộp án phí sơ thẩm đối với yêu cầu nguyên đơn được chấp nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 2, 3 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 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.

- Nguyên đơn ông Y, bà H phải nộp án phí sơ thẩm đối với yêu cầu của bị đơn được chấp nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, nhưng xét ông Y và bà H là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 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.

- Về án phí phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên bà C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 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.

Xét đề nghị của kiểm sát viên và đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là có căn cứ phù hợp theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 289, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với việc rút kháng cáo của bị đơn Đồng Thị C về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Văn Y thửa đất số 319 diện tích 1.420m² loại đất thổ vườn do Ủy ban nhân dân huyện B vào ngày 01/6/2001.

- Chấp nhận kháng cáo của bị đơn Đồng Thị C. Sửa một phần bản án sơ thẩm số: 31/2017/DSST ngày 20 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long.

Áp dụng khoản 1 Điều 203, Điều 100, Điều 166 và Điều 170 Luật đất đai; Điều 175, 176 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 293, khoản 2 Điều 296, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2, 3 Điều 26, khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Y và bà Nguyễn Thị H về việc đòi bà C và các con bà C gồm: Nguyễn Văn Đ, Nguyễn Văn N, Nguyễn Thanh T1, Nguyễn Thúy H1 và Nguyễn Kim T2 trả lại diện tích 23,9m² thuộc chiết thửa 319 loại đất CLN tọa lạc tại ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Vĩnh Long.

- Buộc bà Đồng Thị C và các con bà C gồm: Nguyễn Văn Đ, Nguyễn Văn N, Nguyễn Thanh T1, Nguyễn Thúy H1 và Nguyễn Kim T2 có trách nhiệm trả cho ông Y, bà H giá trị bằng tiền của 23,9m² đất bằng tổng số tiền là 4.063.000đồng (Bốn triệu không trăm sáu mươi ba ngàn đồng chẵn).

- Công nhận cho bà Đồng Thị C và các con bà C gồm: Nguyễn Văn Đ, Nguyễn Văn N, Nguyễn Thanh T1, Nguyễn Thúy H1 và Nguyễn Kim T2 được quyền sử dụng diện tích 23,9m² thuộc chiết thửa 319 loại đất CLN gồm các mốc 21, 27, 26, 25, 21 có gắn 04m² mái tole, 0,6m² ô văng và 0,6m² sân gạch của gia đình bà C xây dựng tọa lạc tại ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Vĩnh Long.

- Bà Đồng Thị C và các con bà C gồm: Nguyễn Văn Đ, Nguyễn Văn N, Nguyễn Thanh T1, Nguyễn Thúy H1 và Nguyễn Kim T2 có nghĩa vụ kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Đồng Thị C.

Công nhận cho bà Đồng Thị C và các con bà C gồm: Nguyễn Văn Đ, Nguyễn Văn N, Nguyễn Thanh T1, Nguyễn Thúy H1 và Nguyễn Kim T2 được quyền sử dụng diện tích 160,5m² đất (127,1m² + 33,4m²) thuộc thửa 320, tờ bản đồ số 6 theo các mốc 21, 25, 24, 21 và 21, 24, 23, 22, 21 tọa lạc tại ấp X xã Y, huyện Z, tỉnh Vĩnh Long.

Buộc ông Nguyễn Văn Y và bà Nguyễn Thị H giao trả cho bà C và các con của bà C gồm: Nguyễn Văn Đ, Nguyễn Văn N, Nguyễn Thanh T1, Nguyễn Thúy H1 và Nguyễn Kim T2 diện tích 93,6m² thuộc thửa 317 tờ bản đồ số 6 theo các mốc 2, 3, A, 19, 2 tọa lạc tại ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Vĩnh Long. Hiện do hộ ông Nguyễn Văn C2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 01/10/1999.

- Buộc bà Đồng Thị C và các con bà C gồm: Nguyễn Văn Đ, Nguyễn Văn N, Nguyễn Thanh T1, Nguyễn Thúy H1 và Nguyễn Kim T2 có trách nhiệm bồi thường cho ông Y và bà H giá trị cây trồng trên đất bằng số tiền là 1.145.000đồng (Một triệu một trăm bốn mươi lăm ngàn đồng).

Giao cho bà Đồng Thị C và các con bà C gồm: Nguyễn Văn Đ, Nguyễn Văn N, Nguyễn Thanh T1, Nguyễn Thúy H1 và Nguyễn Kim T2 được quyền sở hữu 02 cây chuối, 02 cây dừa, 05 cây cam, 04 cây bưởi, 01 cây xoài, 01 cây ổi nhỏ gắn trên diện tích 93.6m² tại chiết thửa 317 gồm các mốc 2, 3, A, 19, 2 tọa lạc tại ấp X, xã Y, huyện Z, tỉnh Vĩnh Long.

(Đính kèm theo Trích đo bản đồ địa chính khu đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long lập ngày 17/7/2018).

3. Về án phí và chi phí khảo sát, đo đạc định giá:

3.1. Về án phí:

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Y, bà H. Hoàn trả cho ông Y, bà H số tiền 435.000đồng (Bốn trăm ba mươi lăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 000236 ngày 08/6/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long.

- Buộc bà Đồng Thị C và các con bà C gồm: Nguyễn Văn Đ, Nguyễn Văn N, Nguyễn Thanh T1, Nguyễn Thúy H1 và Nguyễn Kim T2 phải chịu 203.000đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ vào số tiền nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm theo biên lai thu số 005276 ngày 05/02/2013, 010530 ngày 12/5/2014, 024285 ngày 16/3/2015, 0011973 ngày 06/11/2017 của

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long. Hoàn trả cho bà C số tiền 697.000đồng (Sáu trăm chín mươi bảy ngàn đồng).

- Bà Đồng Thị C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

3.2. Về chi phí khảo sát, đo đạc định giá:

Bà C tự nguyện chịu chi phí đo đạc, khảo sát và định giá là 11.959.000đồng. Được khấu trừ vào số tiền đã tạm nộp. Bà C và các con bà C gồm: ông Đ, ông N, ông T1, bà H1, bà T2 đã nộp xong.

Ông Y, bà H tự nguyện chịu chi phí đo đạc, khảo sát và định giá là 4.220.000đồng. Được khấu trừ vào số tiền đã tạm nộp. Ông Y, bà H đã nộp xong.

4. Kể từ ngày ông Y, bà H có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà C và các con bà C gồm: ông Đ, ông N, ông T1, bà H1, bà T2 chưa tự nguyện thi hành án thì hàng tháng bà C và các con bà C gồm: ông Đ, ông N, ông T1, bà H1, bà T2 còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

5 Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 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, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại TP.HCM: 01;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long: 01;
- Tổ Nghiệp vụ TAND tỉnh VL: 01;
- TAND h. Bình Tân: 01;
- Chi cục THADS h. Bình Tân: 01;
- Đường sự: 09;
- Lưu hồ sơ vụ án: 04.

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

(Đã ký)

Trần Thị Thúy Hồng