

Bản án số: 714/2022/DS-PT

Ngày 30 – 9 – 2022

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng
đất và yêu cầu 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: Ông Lê Thành Long

Các Thẩm phán:

Bà Huỳnh Thanh Duyên

Ông Vũ Ngọc Huỳnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Duy Minh - Thư ký Tòa 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 tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Thành Đạt - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 51/2021/TLPT-DS ngày 11 tháng 01 năm 2021 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2020/DS-ST ngày 31/7/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1761/2022/QĐPT-DS ngày 07 tháng 9 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Ngô Thị K, sinh năm 1927. Địa chỉ: số H, đường Đ, phường H, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Ngô Thị K: Ông Phạm Trung Đ, sinh năm 1957. Địa chỉ: số A, đường N, phường B, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (Có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1951 (Chết);

2. Bà Bùi Thị Út H1, sinh năm 1953 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ: ấp V, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1973 (Vắng mặt);

2. Ông Nguyễn Tất T1, sinh năm 1976 (Vắng mặt);

3. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1981 (Vắng mặt);
4. Ông Nguyễn Anh C, sinh năm 1984 (Vắng mặt);
5. Ông Nguyễn Anh H2, sinh năm 1986 (Vắng mặt);
6. Ông Nguyễn Anh V, sinh năm 1999 (Vắng mặt);
Cùng địa chỉ: ấp V, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.
7. Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1976 (Vắng mặt);
Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

(Bà Bùi Thị Út H1, ông Nguyễn Văn C1, ông Nguyễn Anh C, ông Nguyễn Văn H3 và ông Nguyễn Anh V ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Tất T1 và bà Nguyễn Thị T3 đồng thời là thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn H).

8. Ông Phan Văn C2, sinh năm 1951. Địa chỉ: số B A, đường 3 tháng 2, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ (Vắng mặt).

9. Bà Phan Thị A, sinh năm 1950. Địa chỉ: số D, đường T, phường D, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (Vắng mặt).

10. Ông Phan Đức H4, sinh năm 1951. Địa chỉ: số H, đường Đ, phường H, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (Vắng mặt).

11. Ông Phan Anh V1, sinh năm 1957. Địa chỉ: số E, đường N, phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phan Văn C2, bà Phan Thị A, ông Phan Đức H4 và ông Phan Anh V1 là ông Phạm Trung Đ, sinh năm 1957. Địa chỉ: số A, đường N, phường B, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (Có mặt).

12. Ủy ban nhân dân huyện T. Địa chỉ: khu D, thị trấn T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo pháp luật: ông Trương Kế T4 - Chức vụ: Chủ tịch (Có mặt);

13. Sở T6, tỉnh Vĩnh Long. Địa chỉ: số D, P, phường D, thành phố vĩnh L, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Roãn Ngọc C3 - Chức vụ: Giám Đốc (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

- **Người kháng cáo:** Ngô Thị K (nguyên đơn).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- **Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà K và người đại diện hợp pháp của bà K là ông Đ trình bày :**

Phần đất tranh chấp thửa số 36, diện tích 1.160 m² loại đất quả và thửa 37 có diện tích 2.200 m² loại đất lúa, tọa lạc tại ấp V, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long do vợ chồng ông H và bà Út H1 đang quản lý sử dụng có nguồn gốc là đất của cha mẹ ông Phan Văn Đ1 là của cụ Phan Văn T5 (chết năm 1974) và cụ Nguyễn Thị L (chết năm 1989) tạo lập nằm trong diện tích 30.000m² đã chia cho 02 người con là ông Phan Văn Đ1 (chồng bà K chết năm 2001) 15 công đất và ông Phan Văn C4 (chết năm 1945, có con ông Phan Văn C2) 15 công đất.

Ông Đ1 và bà K quản lý đất tranh chấp một thời gian đến khoảng năm 1975 cho ông H1 thuê đất ruộng 11 công, trong 11 công đất thì bà K đã đăng ký kê khai cấp quyền sử dụng đất 8 công. Còn lại 03 công đất ông H1 đăng ký kê khai và được cấp quyền sử dụng đất thửa số 36, diện tích 1.160 m² và thửa 37 diện tích 2.200 m². Khi bà K giao đất cho ông H1 và bà Út H1 thuê là đất ruộng, quá trình quản lý sử dụng ông H1 và bà Út H1 có cải tạo thành đất vườn, xây dựng một căn nhà khung cột bê tông cốt thép, vách lá, mái tol nền đất; một nhà tắm, vách xây tường nền gạch men, mái tol; một chuồng heo xây gạch, một chuồng bò đal bê tông, một đường đal xi măng và trồng cây trên đất bao gồm: chuối, măng cầu, xoài, dừa, đu đủ, mít, măng cụt, nhãn, mận, trà, gòn, so đũa, tứ quý, ổi, mai vàng. Bà K xây dựng một đường đất xi măng chiều ngang khoảng 3m, chiều dài hết đất đi vào khu mộ của gia đình bà K nằm trên thửa đất số 36, diện tích 1.160 m² và thửa 37 diện tích 2.200 m².

Năm 2014 bà K chia đất cho các con thì phát hiện ông H1 và bà Út H1 đứng tên quyền sử dụng đất thửa số 36, diện tích 1.160 m² và thửa số 37, diện tích 2.200 m² nên khởi kiện yêu cầu ông H1 và bà Út H1 di dời nhà và cây trồng trả lại cho bà K phần đất 1.049,5 m² thuộc thửa số 36 và phần đất 1.622,9 m² thuộc thửa số 37. Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 36, diện tích 1.160 m², loại đất quả và thửa số 37, diện tích 2.200 m², loại đất trồng lúa hiện nay là thửa đất mới số 63, diện tích 2.894,4 m² do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T6 cấp cho ông Nguyễn Văn H và bà Bùi Thị Út H1 ngày 05/10/2017.

Đối với công sức cải tạo đất của ông H1 và bà Út H1 thì bà K không bồi hoàn, đối với chi phí di dời nhà và tài sản trên đất thì bà K không hỗ trợ chi phí di dời, đối với cây trồng trên đất thì ông H1 và bà Út H1 tự di dời bà K không trả giá trị cây trồng.

- Tại bản tự khai ngày 26/4/2017 và biên bản ghi lời khai ngày 20/02/2019 bị đơn Nguyễn Văn H và bà Bùi Thị Út H1 trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp theo đo đạc thực tế có diện tích 2.672,4 m² thuộc thửa 63 có phân nửa là của ông C2, phân nửa là của bà K, do bà K và ông C2 đôi đất nên ông C2 bán đất cho ông H1 và bà Út H1 vào năm 1978 với giá 500.000đ /công, ông bà đã trả đủ tiền cho ông C2 và nhận đất sử dụng cho đến nay, khi mua đất không ai chứng kiến và không làm giấy tờ. Quá trình sử dụng đất ông H1 có cất một căn nhà sinh sống, có xây dựng chuồng heo và trồng cây trên đất, ông H1 đã kê khai đăng ký được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/10/1990. Trên phần đất tranh chấp có lối đi chiều ngang khoảng 3m, chiều dài hết đất thì ông H1, bà Út H1 thống nhất làm lối đi chung cho gia đình ông H1 và bà K, phần còn lại thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông H1. Tại biên bản hòa giải ngày 30/5/2014 có nội dung ông H1 tự nguyện di dời nhà trả đất cho bà K là không đúng. Nay ông H1, bà Út H1 không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà K về việc đòi ông H1 di dời tài sản trả lại phần đất có diện tích 2.672,4 m² thuộc thửa 63.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn C1, ông Nguyễn Anh C, ông Nguyễn Văn H3 và ông Nguyễn Anh V có ý kiến tại bản tự khai ngày 26/4/2017 cùng trình bày:

Ông Nguyễn Văn C1, ông Nguyễn Anh C, ông Nguyễn Văn H3 và ông Nguyễn Anh V biết là bà K đòi lại quyền sử dụng đất của ông H1 và bà Út H1 là không đúng pháp luật, ông H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nay các anh không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà K.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Tất T1 và bà Nguyễn Thị T3 đã được tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng như thông báo thụ lý vụ án, thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng vắng mặt không lý do.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn C2, bà Phan Thị Á, ông Phan Đức H4 và ông Phan Anh V1 do ông Phạm Trung Đ đại diện trình bày:

Ông C2 không thừa nhận bán đất cho ông H1. Ông C2, bà Á, ông H4 và ông V1 do ông Phạm Trung Đ đại diện thống nhất ý kiến bà K, không có yêu cầu gì trong vụ án này.

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T6 có ý kiến như sau:

Theo tư liệu chỉ thị 299/TTg thì thửa 15 diện tích 1.910m² đất lúa do ông Phan Văn Đ1 (chồng bà K) đứng tên trong sổ mục kê ruộng đất và thửa 34 diện tích 1.700m² đất lúa do ông Phan Văn T5 (cha chồng bà K) đứng tên trong sổ mục kê ruộng đất. Đo đạc theo chỉ thị 03/CT.UBT ngày 13/02/1990 thửa 36 diện tích 1.160m² đất quả và thửa 37 diện tích 2.200m² đất lúa do ông Nguyễn Văn H kê khai đăng ký và được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/10/1990. Đo đạc theo thửa 36 diện tích 2.894,4m² đất trồng cây lâu năm do ông Nguyễn Văn H và bà Bùi Thị Út H1 kê khai đăng ký và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T6 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 05/10/2017. Trong thời gian hoàn thành thủ tục cấp giấy chứng nhận cho ông H1 thì phát sinh tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Ngô Thị K. Ngày 13/02/2018 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T6 ban hành Quyết định số 564/QĐ-STNMT về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 36 diện tích 2.894,4m² đất trồng cây lâu năm cho ông Nguyễn Văn H và bà Bùi Thị Út H1. Theo sổ bộ địa chính thửa số 63 vẫn do ông Nguyễn Văn H là chủ sử dụng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 15/10/1990.

- Ủy ban nhân dân huyện T có ý kiến tại công văn số 2159/ UBND-NC ngày 13/12/2017 xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn H ngày 15/10/1990 thửa số 36, diện tích 1.160 m², loại đất quả và thửa số 37, diện tích 2.200 m², loại đất 02 lúa là cấp theo QĐ 201-CP ngày 07/01/1980 của Hội đồng Chính phủ về thống nhất quản lý ruộng đất và tăng cường công tác quản lý ruộng đất trong cả nước. Tuy nhiên, trong đơn đăng ký quyền sử dụng đất ngày 02/7/1990 tại hai thửa đất trên ông H ghi nguồn gốc đất ông bà là không chính xác vì giữa ông H và cụ T5 không có quan hệ thân tộc. UBND huyện T vẫn xác định ông Nguyễn Văn H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng đối tượng, hiện nay vẫn còn giá trị pháp lý theo qui định của pháp luật và không nằm trong diện quy hoạch thu hồi của Nhà N.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2020/DS-ST ngày 31/7/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long, đã quyết định:

Áp dụng Điều 166; 254 Bộ luật dân sự 2015; Điều 95; 100; 171; 203 Luật đất đai 2013; Điều 147; 157; 165; điểm c khoản 1 Điều 217; 227; 228 khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị K về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 63, diện tích 2.894,4 m² do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T6 cấp cho ông Nguyễn Văn H và bà Bùi Thị Út H1.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị K.

2.1 Bà Ngô Thị K, ông Nguyễn Văn H và bà Bùi Thị Út H1 được quyền sử dụng chung phần đất lối đi có diện tích 128,4 m² thuộc tách thửa 63-4 (tách thửa củ 36) loại đất vườn và phần đất lối đi có diện tích 152,6 m² thuộc tách thửa 63-3 (tách thửa củ 37) loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp V, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

- *Phần đất lối đi có diện tích 128,4 m² và phần đất lối đi có diện tích 152,6 m² có vị trí gồm các mốc 2; 3; 11; 7; 8; 9; 10; 1; 2 theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 20/02/2019 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T, tỉnh Vĩnh Long (kèm theo bản án).*

- *Bà Ngô Thị K, ông Nguyễn Văn H và bà Bùi Thị Út H1 có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề theo qui định của pháp luật.*

2.2. Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Bùi Thị Út H1 có nghĩa vụ trả cho bà Ngô Thị K giá trị phần đất có diện tích 2.391,4 m² trong đó có 921,1 m² đất vườn thuộc tách thửa 63-1 (thửa củ 36) và 1.470,3 m² đất trồng lúa thuộc tách thửa 63-2 (tách thửa củ 37), tọa lạc tại ấp V, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long bằng số tiền là 107.613.000đ (một trăm lẻ bảy triệu sáu trăm mười ba ngàn đồng).

2.3. Ông Nguyễn Văn H, bà Bùi Thị Út H1 được quyền quản lý, sử dụng hợp pháp phần đất diện tích 2.391,4 m² trong đó có 921,1 m² đất vườn thuộc tách thửa 63-1 (thửa củ 36) và 1.470,3 m² đất trồng lúa thuộc tách thửa 63-2 (tách thửa củ 37) và toàn bộ tài sản bao gồm nhà, vật kiến trúc và cây trồng trên phần đất diện tích 2.391,4 m² tọa lạc tại ấp V, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Phần đất 2.391,4 m² có vị trí gồm các mốc 3, 4, 5, 6, 7, 11, 3 theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 20/02/2019 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T, tỉnh Vĩnh Long (kèm theo bản án).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét thẩm định, khảo sát đo đạc và định giá tài sản; án phí và quyền kháng cáo vụ án theo luật định.

Ngày 12/8/2020, nguyên đơn bà Ngô Thị K kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm xem xét thẩm định lại giá đất, đồng thời buộc bị đơn trả lại và công nhận cho nguyên đơn là chủ sở hữu hai thửa đất số 36 tờ bản đồ số 2 diện tích 921,1m² loại đất quả và thửa số 37, tờ bản đồ số 02 diện tích 1.470,3m² loại đất cây lâu năm tọa lạc tại ấp V, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của bà Ngô Thị K là ông Phạm Trung Đ vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo như nêu trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh luận tại phiên tòa, xét thấy cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ và đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn bà Ngô Thị K kháng cáo nhưng không cung cấp được tình tiết nào mới để chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ và có cơ sở. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Ngô Thị K. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

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 phúc thẩm nhận định:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn Ngô Thị K đúng về hình thức, nội dung và được nộp trong hạn luật định, nên là kháng cáo hợp lệ.

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về việc xét xử vắng mặt đương sự:

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T6; Ủy ban nhân dân huyện T có đơn xin xét xử vắng mặt; Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn C1, ông Nguyễn Anh C, ông Nguyễn Văn H3 và ông Nguyễn Anh V ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Tất T1 và bà Nguyễn Thị T3 được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng không có mặt. Do đó căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người nêu trên.

Ngày 06/12/2021 ông Nguyễn Văn H chết (Giấy khai tử số 339/TLKT-BS ngày 14/9/2022 của UBND xã T). Căn cứ Điều 174 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xác định người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn H, tuy nhiên không nhận được hợp tác từ bị đơn bà Bùi Thị Út H1 và những người con. Do đó căn cứ vào Giấy xác nhận ngày 05/9/2019 của Công an xã T, Hội đồng xét xử xác định bà Bùi Thị Út H1 và các con của ông Nguyễn Văn H là ông Nguyễn Văn C1, ông Nguyễn Anh C, ông Nguyễn Văn H3 và ông Nguyễn Anh V, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Tất T1 và bà Nguyễn Thị T3 là người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn H. Bà Bùi Thị Út H1 tham gia tố tụng với hai tư cách là bị đơn và là người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn H. Ông Nguyễn Văn C1, ông Nguyễn Anh C, ông Nguyễn Văn H3 và ông Nguyễn Anh V ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Tất T1 và bà Nguyễn Thị T3 vừa là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, vừa là người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn H.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án:

Đây là vụ án dân sự tranh chấp quyền sử dụng đất, nguyên đơn yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện T và Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh T6 cấp cho bị đơn. Do đó Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 4 Điều 34, Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung:

Phần diện tích đất tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế là 2.672,4m². Nguyên đơn cho rằng có nguồn gốc đất là của cha mẹ ông Phan Văn Đ1 là của cụ Phan Văn T5 (chết năm 1974) và cụ Nguyễn Thị L (chết năm 1989) tạo lập lúc sinh thời nằm trong diện tích 30.000m² đã chia cho 02 người con là ông Phan Văn Đ1 (chồng bà K chết năm 2001) 15 công đất và ông Phan Văn C4 (chết năm 1945, có con

ông Phan Văn C2) 15 công đất. Ông Đ1 và bà K quản lý một thời gian đến khoảng năm 1975 cho ông H thuê đất ruộng 11 công, trong 11 công đất thì bà K đã đăng ký kê khai cấp quyền sử dụng đất 8 công. Còn lại 03 công đất ông H đăng ký kê khai và được cấp quyền sử dụng đất thửa số 36, diện tích 1.160 m² và thửa 37 diện tích 2.200 m².

Bị đơn Nguyễn Văn H và Bùi Thị Út H1 thừa nhận nguồn gốc đất là của cụ Phan Văn T5 và Nguyễn Thị L, nhưng cho rằng bà K và ông C2 đã đổi đất cho nhau nên ông C2 bán đất cho ông H1 và bà Út H1 vào năm 1978 với giá 500.000đ /công, ông bà đã trả đủ tiền cho ông C2 và nhận đất sử dụng cho đến nay, khi mua đất không ai chứng kiến và không làm giấy tờ.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Ngô Thị K, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ vào lời khai của ông Nguyễn Văn H và bà Bùi Thị Út H1 tại các bản khai có trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào biên bản hòa giải ngày 30/5/2014, cơ sở xác định:

Diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc là của cụ Phan Văn T5 và cụ Nguyễn Thị L là cha mẹ chồng bà K tạo lập lúc sinh thời đã chia cho 02 người con là ông Phan Văn Đ1 (chồng bà K, chết năm 2001) 15 công đất và ông Phan Văn C4 (chết năm 1945, có con ông Phan Văn C2) 15 công đất. Ông Nguyễn Văn H và bà Bùi Thị Út H1 cho rằng diện tích đất tranh chấp ông bà mua lại của ông Phan Văn C2, nhưng không có giấy tờ chứng minh cũng như không được ông Phan Văn C2 thừa nhận. Đồng thời theo tư liệu đo đạc theo Chỉ thị 299/TTg ngày 10/11/1980 của Thủ tướng Chính phủ thì gia đình bà K đã đứng tên trong sổ mục kê ruộng đất. Do đó Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xác định bị đơn Nguyễn Văn H và bà Bùi Thị Út H1 chiếm dụng diện tích đất nêu trên là có căn cứ. Tuy nhiên do gia đình ông Nguyễn Văn H quản lý và sử dụng từ năm 1975 và đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 15/10/1990. Quá trình sử dụng đất, gia đình bị đơn cải tạo thành đất vườn, cất nhà và trồng cây lâu năm trên đất nhưng gia đình bà K cũng không ngăn cản. Đồng thời gia đình bà K cũng không có nhu cầu cấp thiết về đất ở cũng như sản xuất. Do vậy, để ổn định trong việc sử dụng đất nên Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long chỉ buộc bị đơn phải hoàn trả giá trị đất tranh chấp là có cơ sở và phù hợp với quy định của pháp luật. Tuy nhiên do thời điểm định giá tài sản (ngày 25/8/2017) đến thời điểm xét xử phúc thẩm đã lâu, giá đất có sự biến động, nguyên đơn có yêu cầu định giá lại là có cơ sở.

Căn cứ Quyết định số 37/2019/QĐ-UBND ngày 10/12/2019 của UBND tỉnh V về bảng giá đất thì:

- + Giá đất trồng cây hàng năm vị trí 4 xã T là 118.000 đồng/m².
- + Giá đất trồng cây lâu năm vị trí 4 xã T là 350.000 đồng/m².

Căn cứ vào Biên bản định giá ngày 27/7/2022 của Hội đồng định giá theo phương pháp khảo sát thực tế và có tham khảo giá bồi hoàn của các khu vực lân cận cùng vị trí, giá được Hội đồng định giá thống nhất là:

- + Giá đất trồng cây hàng năm vị trí 4 xã T là 350.000 đồng/m².
- + Giá đất trồng cây lâu năm vị trí 4 xã T là 400.000 đồng/m².

Như vậy giá đất là:

$$+ 1.470,3 \text{ m}^2 \times 350.000 \text{ đồng/m}^2 = 514.605.000 \text{ đồng.}$$

+ 921,2 m² x 400.000 đồng/m² = 368.440.000 đồng.

Tổng cộng là 883.045.000 đồng.

Do đó cần buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn giá trị quyền sử dụng đất. Tuy nhiên xét thấy, quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm nguyên đơn có ý kiến đối với công sức cải tạo đất của ông H và bà Út H1 thì bà K không bồi hoàn. Đối với chi phí di dời nhà và tài sản trên đất thì bà K không hỗ trợ chi phí di dời và đối với cây trồng trên đất thì ông H1 và bà Út H1 tự di dời bà K1 không trả giá trị cây trồng. Như vậy nguyên đơn cũng đã thừa nhận công sức của bị đơn trong việc bảo quản, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị đất, nhưng cấp sơ thẩm không xem xét là có thiếu sót cần rút kinh nghiệm.

Mặc dù bị đơn không kháng cáo, tuy nhiên Hội đồng xét xử phúc thẩm vẫn xem xét luôn trong vụ án nhằm giải quyết triệt để, tránh kéo dài và vẫn phù hợp theo quy định của pháp luật, vì ý kiến của bị đơn cho rằng diện tích đất có tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình là bao trùm, lớn hơn yêu cầu về công sức.

Công sức trong việc bảo quản, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị đất được Hội đồng xét xử xác định cho bị đơn là 30% giá trị đất.

Tổng giá trị đất là 883.045.000 đồng. Bị đơn được hưởng 30% tương đương 264.913.500 đồng.

Như vậy, bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền là 883.045.000 đồng – 264.913.500 đồng = 618.131.500 đồng (Làm tròn là 618.132.000 đồng).

[4] Từ những căn cứ trên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn về tính lại giá trị diện tích đất có tranh chấp.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát xét xử phúc thẩm đề nghị không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Ngô Thị K là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[6] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[7] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên bà K không phải chịu.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

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

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Ngô Thị K. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2020/DS-ST ngày 31/7/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

Áp dụng Điều 166; 254 Bộ luật dân sự 2015; Điều 95; 100; 171; 203 Luật đất đai 2013; Điều 147; 157; 165; điểm c khoản 1 Điều 217; 227; 228 khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị K về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 63, diện tích 2.894,4 m² do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T6 cấp cho ông Nguyễn Văn H và bà Bùi Thị Út H1.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị K.

2.1 Bà Ngô Thị K, ông Nguyễn Văn H và bà Bùi Thị Út H1 được quyền sử dụng chung phần đất lối đi có diện tích 128,4 m² thuộc tách thửa 63-4 (tách thửa củ 36) loại đất vườn và phần đất lối đi có diện tích 152,6 m² thuộc tách thửa 63-3 (tách thửa củ 37) loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp V, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

- Phần đất lối đi có diện tích 128,4 m² và phần đất lối đi có diện tích 152,6 m² có vị trí gồm các mốc 2; 3; 11; 7; 8; 9; 10; 1; 2 theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 20/02/2019 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T, tỉnh Vĩnh Long (kèm theo bản án).

- Bà Ngô Thị K, bà Bùi Thị Út H1 và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tài sản của ông Nguyễn Văn H có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng hạn chế bất động sản liền kề theo qui định của pháp luật.

2.2. Buộc bà Bùi Thị Út H1 và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tài sản của ông Nguyễn Văn H có nghĩa vụ trả cho bà Ngô Thị K giá trị phần đất có diện tích 2.391,4 m² trong đó có 921,1 m² đất vườn thuộc tách thửa 63-1 (thửa củ 36) và 1.470,3 m² đất trồng lúa thuộc tách thửa 63-2 (tách thửa củ 37), tọa lạc tại ấp V, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long bằng số tiền là 618.132.000 đồng.

2.3. Bà Bùi Thị Út H1 và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tài sản của ông Nguyễn Văn H được quyền quản lý, sử dụng hợp pháp phần đất diện tích 2.391,4 m² trong đó có 921,1 m² đất vườn thuộc tách thửa 63-1 (thửa củ 36) và 1.470,3 m² đất trồng lúa thuộc tách thửa 63-2 (tách thửa củ 37) và toàn bộ tài sản bao gồm nhà, vật kiến trúc và cây trồng trên phần đất diện tích 2.391,4 m² tọa lạc tại ấp V, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Phần đất 2.391,4 m² có vị trí gồm các mốc 3, 4, 5, 6, 7, 11, 3 theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 20/02/2019 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T, tỉnh Vĩnh Long (kèm theo bản án)

[2] Các phần khác khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Ngô Thị K không phải chịu.

[4] Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- Cục THADS tỉnh Vĩnh Long;
- Nguyên đơn (1);
- Bị đơn (2);
- NLQ (13);
- Lưu VT (6), HS (2) T.30 (BA 36).

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

Lê Thành Long