

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số 392/2023/DS-PT

Ngày 06-9-2023

“V/v tranh chấp quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Bảo Anh

Các Thẩm phán:

Bà Phan Thị Hồng Dung

Bà Hà Thị Phương Thanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Phong Lan – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà Đỗ Thị Hồng Nhi - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 30/8, 05 và 06 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 127/2023/TLPT-DS ngày 24 tháng 4 năm 2023 về tranh chấp “quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 10 tháng 02 năm 2023 và Quyết định đình chính, sửa chữa bản án số 138/2023/QĐ-TA ngày 10/02/2023 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 406/2023/QĐ - PT ngày 11 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Đặng Văn Đ1**, sinh năm 1965; nơi cư trú: khu vực P, phường T, quận T, TP. Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn: anh Nguyễn Văn C, sinh năm 1989; địa chỉ: KV, phường H, thành phố 7, tỉnh Hậu Giang và Đặng Hồng T2, sinh năm 1995; địa chỉ: khu vực P, phường T, quận T, TP. Cần Thơ (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Hồ Triệu – Thành viên Công ty Luật TNHH MTV Hồ Triệu, Đoàn Luật sư TP. Cần Thơ (có mặt)

2. *Bị đơn:*

2.1. Bà **Đặng Thị Đ2**, sinh năm 1947; nơi cư trú: khu vực P, phường T, quận T, TP. Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp cho bà Đ2: chị Lê Thị T, sinh năm 1979; địa chỉ: khu vực P, phường T, quận T, TP. Cần Thơ (theo văn bản ủy quyền ngày 24.5.2022) (có mặt)

2.2. Chị **Lê Thị Cẩm N**, sinh năm 1970; nơi cư trú: khu vực P, phường T, quận T, TP. Cần Thơ (có mặt).

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

3.1. Ông **Lê Hồng L**, sinh năm 1946; nơi cư trú: khu vực P, phường T, quận T, TP. Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp cho ông Lý: chị Lê Thị T, sinh năm 1979; địa chỉ: khu vực P, phường T, quận T, TP. Cần Thơ (theo văn bản ủy quyền ngày 16.12.2022) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lý: bà Mai Trúc P - Trợ giúp viên pháp lý, thuộc Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước Tp. Cần Thơ (có mặt)

3.2. Anh **Mai Văn H**, sinh năm 1971; nơi cư trú: khu vực P, phường T, quận T, TP. Cần Thơ (có mặt)

4. *Người làm chứng:*

Bà **Đặng Thị K**, sinh năm 1955, nơi cư trú: khu vực L, phường T, quận T, TP. Cần Thơ (vắng mặt)

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Đặng Văn Đ1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện đề ngày 28.02.2022 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Đặng Văn Đ1 có người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất số 910 do nguyên đơn mua từ năm 1984 mà có. Năm 1990, nguyên đơn kê khai, đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất. Đến năm 1996, nguyên đơn có đơn xin cấp đổi và được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000248, diện tích 413m², thửa đất số 910, tờ bản đồ số 06, loại đất T và LNK do UBND huyện Thốt Nốt cũ cấp ngày 29.10.1996, đất tọa lạc tại ấp Phúc Lộc 1, xã Trung Nhứt, huyện Thốt Nốt, tỉnh Cần Thơ (cũ) nay là khu vực P, phường T, quận T, TP. Cần Thơ.

Sau khi mua đất đến năm 1991, gia đình nguyên đơn về ở trên đất, năm 1992 bà Đ2 về cất nhà ở phía sau, năm 2015 chị N cất nhà liền kề nhà bà Đ2. Nay do nhu cầu sử dụng nên nguyên đơn yêu cầu bà Đ2 và người liên quan trả 85,3m², có hỗ trợ chi phí di dời 150.000 đồng; Yêu cầu chị N và người liên quan trả 60,5m², có hỗ trợ chi phí di dời 50.000 đồng.

** Tại Đơn yêu cầu phản tố ngày 07.9.2022 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Đặng Thị Đ2 có người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Bà Đ2 cùng gia đình sử dụng 01 phần thửa 910, đất do mẹ bà Đ2 là cụ Nguyễn Thị S (X) mua mà có từ năm 1984. Vào khoảng năm 1990 – 1991, cụ X cho bà Đ2 nền đất phía sau, năm 1992 bà Đ2 cất nhà ở có sự chứng kiến của cha mẹ và ông Đ1. Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà Đ2 không đồng ý và

có yêu cầu phản tố, đề nghị được ổn định sử dụng phần đất diện tích tranh chấp 85,3m².

** Tại Đơn yêu cầu phản tố ngày 07.9.2022 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn chị Lê Thị Cẩm N trình bày:*

Trước năm 2000, chị sống trên phần đất này, từ năm 2000 được ông bà ngoại cho đất nên chị cất nhà kiên cố có sự chứng kiến của ông bà ngoại (cụ T3/cụ S) và ông Đ1. Nay nguyên đơn yêu cầu di dời nhà trả lại phần đất đang ở thì chị không đồng ý và có yêu cầu phản tố, đề nghị được ổn định sử dụng diện tích đất tranh chấp 60,5m².

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

- Ông Lê Hồng L, có người đại diện theo ủy quyền là chị Lê Thị T trình bày:

Thông nhất theo ý kiến của bà Đ2, yêu cầu được ổn định sử dụng đất tranh chấp, diện tích 85,3m².

- Anh Mai Văn H trình bày:

Thông nhất theo ý kiến của chị N, yêu cầu được ổn định sử dụng đất tranh chấp, diện tích 60,5m².

** Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt có văn bản số 1930/UBND-NC ngày 30/6/2023, phúc đáp ý kiến cho Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt, nội dung như sau:*

Năm 1990, ông Đặng Văn Đ1 kê khai đăng ký thửa đất 910, diện tích 488m², đất T, thuộc tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp Phúc Lộc 1, xã Trung Nhứt, huyện Thốt Nốt (cũ), nay là khu vực Phúc Lộc 1, phường Trung Nhứt, quận Thốt Nốt và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất số 1548GCN/RĐ ngày 13 tháng 10 năm 1990.

Năm 1996, ông Đ1 có Đơn xin cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (từ mẫu giấy trắng sang giấy đỏ) và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000248 ngày 29 tháng 10 năm 1996, diện tích 413m² (trong đó: 300m² T và 113m² đất LNK), diện tích đất giảm do trừ lề lộ vào 05m.

Quá trình ông Đ1 xin cấp và đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng tại thửa đất 910 thì không có ai khiếu nại, tranh chấp gì. Do vậy, Việc Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt trước đây cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như nêu trên là đúng trình tự, thủ tục theo quy định và đúng theo mẫu Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện hành được quy định tại khoản 2, Mục II, Mục III Quyết định số 201/QĐ/ĐKTK ngày 14 tháng 7 năm 1989 của Tổng Cục trưởng Tổng Cục quản lý ruộng đất về việc ban hành quy định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do các đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án nên Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ đưa ra xét xử tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 10 tháng 02 năm 2023, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Văn Đ1 (có anh Nguyễn Đăng T4 đại diện) về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bị đơn bà

Đặng Thị Đ2 và chị Lê Thị Cẩm N - đất tại khu vực P, phường T, quận T, TP. Cần Thơ.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Đặng Thị Đ2 (có chị Lê Thị T đại diện) về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với nguyên đơn ông Đặng Văn Đ1 - đất tại khu vực P, phường T, quận T, TP. Cần Thơ.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn chị Lê Thị Cẩm N về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với nguyên đơn ông Đặng Văn Đ1.

- Ổn định phân đất diện tích 85,3m² (mục đích sử dụng: CLN) tại vị trí (A) theo Trích đo địa chính cho bà Đặng Thị Đ2 được toàn quyền sử dụng.

Bà Đặng Thị Đ2 có nghĩa vụ thôi hoàn giá trị đất cho ông Đặng Văn Đ1 số tiền 34.120.000 đồng.

- Ổn định phân đất diện tích 60,5m² (mục đích sử dụng: CLN) tại vị trí (B) theo Trích đo địa chính cho chị Lê Thị Cẩm N được toàn quyền sử dụng.

Chị Lê Thị Cẩm N có nghĩa vụ thôi hoàn giá trị đất cho ông Đặng Văn Đ1 số tiền 24.200.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký và điều chỉnh diện tích sử dụng.

Trường hợp ông Đ1 không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (thửa 910) để cấp mới Giấy đất cho bà Đ2, chị N thì cơ quan cấp Giấy đất có quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ1 để cấp mới cho bà Đ2, chị N theo quy định pháp luật.

(Gửi kèm Trích đo địa chính số: 141/TTKTTNMT ngày 26.8.2022 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tp. Cần Thơ và Biên bản thẩm định).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định, định giá tài sản và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định.

Sau khi tuyên án sơ thẩm, ngày 22/02/2023, nguyên đơn ông Đặng Văn Đ1 có đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc các bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan di dời nhà và vật kiến trúc trả lại quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, buộc các bị đơn phải di dời tài sản trả lại đất và tự nguyện hỗ trợ chi phí di dời số tiền 200 triệu đồng, còn các bị đơn không đồng ý.

** Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn phát biểu tranh luận:*

Đất tranh chấp do ông Đ1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt cũng có văn bản xác định việc cấp giấy đất cho ông Đ1 là đúng pháp luật. Bị đơn đề nghị được sử dụng đất ổn định là không có căn cứ nên nguyên đơn yêu cầu Tòa án quyết định buộc bị đơn phải trả lại đất là phù hợp. Số tiền mà nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ cho phía bị đơn di dời là cao hơn giá trị tài sản trên đất theo kết quả thẩm định giá là có lợi cho bị đơn. Mặt khác, con của bị đơn có hành vi gây gỗ, chửi bới, xúc phạm gia đình nguyên đơn gây mất an ninh trật tự địa phương. Nếu tiếp tục cho bị đơn ở trên đất tranh chấp sẽ ảnh hưởng sinh hoạt của gia đình nguyên đơn. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

** Trợ giúp viên pháp lý bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Hồng L phát biểu tranh luận:*

Đất tranh chấp do nguyên đơn đứng tên quyền sử dụng, nhưng xét về mặt thực tế nhu cầu sử dụng đất thì ông Đ1 có 02 người con gái, trong đó có một người hiện lấy chồng ở nước ngoài. Trừ phần đất các bị đơn đang sử dụng, phần diện tích còn lại của ông Đ1 đứng tên cũng đủ để con ông Đ1 ở. Gia đình bị đơn có đông nhân khẩu, trong đó có nhiều trẻ em, hoàn cảnh khó khăn, mua bán bánh để mưu sinh, nếu buộc phải di dời đi nơi khác sẽ ảnh hưởng cuộc sống của họ và cũng không có điều kiện di dời. Giá trị đất theo thị trường như cấp sơ thẩm định giá là chưa phù hợp nên cấp phúc thẩm trưng cầu thẩm định giá. Tuy nhiên, cần xem xét lại giá đất khi buộc bị đơn phải bồi hoàn theo Chứng thư thẩm định giá.

** Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:*

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán, Thư ký Tòa án và các đương sự tham gia phiên tòa chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo:

Theo Bản trích đo địa chính ngày 02/8/2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ thì phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 910, tờ bản đồ số 06, diện tích 413m², tọa lạc tại khu vực Phú Lộc 1, phường Trung Nhứt, quận Thốt Nốt, Tp. Cần Thơ. Theo hồ sơ địa chính do Văn phòng ĐKQSDĐ quận Thốt Nốt cung cấp thì thửa đất số 910 được UBND huyện Thốt Nốt (cũ) cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất số 1548/GCNRĐ/TN ngày 13/10/1990 cho nguyên đơn ông Đặng Văn Đ1. Đến năm 1996, ông Đ1 được UBND huyện Thốt Nốt cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000248 ngày 29/10/1996.

Nguyên đơn ông Đ1 cho rằng, nguồn gốc tài sản này là do nguyên đơn mua lại của ông Đặng Văn K2 vào năm 1984 theo “Tờ nhượng đất” lập ngày 22/8/1984, có xác nhận của ông Tổ trưởng Tổ 1 là ông Tô Anh V, thể hiện nội dung: ông Nguyễn Văn Q, Nguyễn Thế P nhượng đất cho ông Đặng Văn K2, sau đó ông K2 nhượng lại cho cháu ruột là Đ1.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn Đặng Thị Đ2 cho rằng, phần đất nêu trên có nguồn gốc từ cụ S nhận chuyển nhượng của cụ K2 và cụ K, bà Đ2 được cụ S và cụ T3 (cha, mẹ) tặng cho đất nhưng không làm văn bản vào năm 1991, sau đó cất nhà ở từ năm 1992 đến nay, nhưng không cung cấp được

chứng cứ chứng minh về nguồn gốc đất của cụ S, cũng như việc được cha mẹ tặng cho đất. Đối với việc ông Đ1 được cấp giấy chứng nhận QSDĐ thì bà Đ2 và bà N không có ý kiến, khiếu nại, cũng không yêu cầu chia thừa kế đối với phần đất này. Như vậy, ông Đ1 là người sử dụng đất được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật nên được pháp luật bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp đối với chủ tài sản.

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn bà Đ2 trả 85,3m² tại vị trí A; yêu cầu chị Lê Thị Cẩm N trả 60,5m² tại vị trí B, nguyên đơn đồng ý hỗ trợ chi phí di dời tổng cộng 200.000.000 đồng, vì cho rằng đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn đã được Nhà nước công nhận.

Nhận thấy, các bên đều không cung cấp bất kỳ văn bản hoặc chứng cứ nào thể hiện có thỏa thuận về việc ông Đ1 có cho bà Đ2 mượn đất ở nhờ và đến khi nào bà Đ2 phải trả lại đất cho ông Đ1. Thời điểm bà Đ2 cất nhà vào năm 1992, khi đó cụ T3 và cụ S còn sống và đồng ý cho bà Đ2 cất nhà để ở, lúc này ông Đ1 cũng biết rõ và không phản đối việc bà Đ2 cất nhà để ở trên phần đất của mình. Mặc dù phần đất tranh chấp nguyên đơn đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng nguyên đơn đã đồng ý cho bị đơn xây cất nhà, các công trình gắn liền với nhà ở trên đất và trực tiếp quản lý sử dụng công khai, liên tục, ngay tình trong khoảng thời gian dài, hiện gia đình bà Đ2 cũng đã sinh sống ổn định tại căn nhà trên phần đất tranh chấp và không có nơi ở nào khác, cũng như nguyên đơn không gặp khó khăn về chỗ ở. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết công nhận quyền sử dụng đất tại vị trí (A) theo Bản trích đo địa chính cho bị đơn Đ2, đồng thời buộc bà Đ2 bồi hoàn giá trị đất cho nguyên đơn là phù hợp.

Đối với bị đơn chị N: ban đầu cất nhà tạm, sau đó đã sửa chữa xây dựng nhà cấp 4 trên đất nguyên đơn từ năm 2000, nguyên đơn biết rõ và không phản đối. Hiện nay hộ gia đình chị N có 06 nhân khẩu (gồm chị Lê Thị Cẩm N, anh Mai Văn H (chồng), Mai Thanh H1 (con), Nguyễn Thị Ái T5 (dâu), Mai Thị Như H2, Mai Đăng K3 (cháu) đã sinh sống ổn định trên phần đất tranh chấp, gia đình chị N không có nơi ở nào khác và nguyên đơn không gặp khó khăn về chỗ ở. Vì vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm quyết định ổn định cho bị đơn chị N được tiếp tục sử dụng phần đất tại vị trí (B) theo Bản trích đo địa chính để đảm bảo chỗ ở và sinh hoạt, đồng thời buộc chị N phải trả giá trị quyền sử dụng đất tương ứng cho nguyên đơn là phù hợp quy định pháp luật.

Quá trình Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý giải quyết, nguyên đơn có yêu cầu định giá lại phần đất tranh chấp. Theo Chứng thư thẩm định số 300823 ngày 21/8/2023 của Công ty Thẩm định giá và Đào tạo Song Pha, thể hiện: phần đất bà Đặng Thị Đ2 đang sử dụng giá trị 240.887.200 đồng; phần đất bà Lê Thị Cẩm N sử dụng giá trị 170.852.000 đồng. Như vậy, có cơ sở buộc bị đơn bà Đ2 và chị N phải bồi hoàn giá trị cho nguyên đơn theo Chứng thư Thẩm định là phù hợp.

Từ các phân tích trên, có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn (áp dụng bồi hoàn giá trị đất theo kết quả định giá mới).

Đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm số 08/2023/DS-ST của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn thì đây là vụ án dân sự về “*tranh quyền sử dụng đất*”, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết là có căn cứ, đúng thẩm quyền.

[2] Về nội dung giải quyết:

Theo hồ sơ địa chính thể hiện: năm 1990, ông Đặng Văn Đ1 kê khai đăng ký thửa đất 910, diện tích 488m², loại T, tờ bản đồ số 6, thuộc ấp Phúc Lộc 1, xã Trung Nhứt, huyện Thốt Nốt (cũ), nay là khu vực Phúc Lộc 1, phường Trung Nhứt, quận Thốt Nốt và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất số 1548GCN/RĐ ngày 13 tháng 10 năm 1990. Năm 1996, ông Đ1 có Đơn xin cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (từ mẫu giấy trắng sang giấy đỏ) và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000248 ngày 29 tháng 10 năm 1996, diện tích 413m² (trong đó: 300m² T và 113m² đất LNK), diện tích đất bị giảm do trừ lề lộ vào 05m.

Theo kết quả xem xét thẩm định thể hiện tại Bản trích đo địa chính số 141/TTKTTNMT ngày 26/8/2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ, trên thửa đất 910 của ông Đ1 đứng tên, các bị đơn đang sử dụng, phần bà Đ2 diện tích 85,3m² và chị N (con bà Đ2) diện tích 60,5m².

Nguyên đơn cho rằng, thửa đất 910 có nguồn gốc do ông mua lại của người bác ruột là ông Đặng Văn K2 (đã chết) vào năm 1984, còn ông K2 mua đất này từ ông Nguyễn Văn Q, ông Nguyễn Thê P (ông P và ông Q cũng đều đã chết). Tại “Tờ Nhượng đất” viết tay do nguyên đơn cung cấp bản photo ở cấp sơ thẩm và cung cấp bản gốc tại phiên tòa phúc thẩm (nhưng cấp sơ thẩm nhầm lẫn, nhận định do bà Đ2 cung cấp) lập ngày 22/8/1984, có nội dung chính thể hiện:

“ Ông Nguyễn Thê P và ông Nguyễn Văn Q đồng ý nhượng phần đất hương quả cho ông Đặng Văn K2 là người anh em cô cậu ruột làm chủ phần đất này, coi sóc nhà cửa, trông trọt để cúng kiến ông bà ..., có xác nhận của ông Tô Anh V là Tổ trưởng Tổ 1, ấp Phúc Lộc 1. Phía cuối của Tờ nhượng đất này còn có lời xác nhận của ông Tô Anh V với nội dung: ông K2 nhượng đất lại cho cháu ruột là ông Đ1 ở để cúng ông bà”.

Như vậy, việc bị đơn cho rằng, ông K2 sang bán đất cho bà S (là mẹ của nguyên đơn, bị đơn) giá 1,5 chỉ vàng 24K, trong đó có diện tích đất mà bà Đ2 và chị N đang ở thì không có giấy tờ, tài liệu nào để chứng minh ngoài lời khai của người làm chứng do bị đơn cung cấp là bà Đặng Thị K thể hiện trong hồ sơ vụ án. Theo “Tờ nhượng đất” nêu trên thì không có nội dung nào thể hiện việc bà S là người mua đất rồi cho bị đơn bà Đ2 sử dụng cất nhà ở như bị đơn trình bày.

Trong khi đó, trải qua quá trình ông Đ1 kê khai, đăng ký và được cấp giấy tờ đất từ năm 1990 và cấp đổi vào năm 1996 thì không có ai tranh chấp, khiếu nại. Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt cũng có văn bản xác định, việc cấp giấy đất cho ông Đ1 là đúng trình tự, thủ tục theo quy định. Bà Đ2 cất nhà ở vào năm 1992, bà N năm 2000 là sau thời điểm ông Đ1 kê khai, đăng ký và được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Nguyên đơn cũng cung cấp được giấy tờ chứng minh về nguồn gốc đất tranh chấp là do nguyên đơn tạo lập (mua của ông K2) như nêu trên.

Và do đó, có căn cứ xác định: mặc dù các bị đơn là những người đang sử dụng đất tranh chấp nhưng lại không có quyền sử dụng hợp pháp mà đất này là của ông Đ1. Án sơ thẩm nhận định: “...Mặc dù nguyên đơn đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đất bà Đ2 được cha mẹ tặng cho, cất nhà ở từ năm 1992 trực tiếp quản lý sử dụng công khai, liên tục, ngay tình trong thời gian dài nên bị đơn yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ...” là đánh giá chứng cứ chưa đúng, không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ đã được thu thập. Đồng thời tuyên xử:

“...Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Văn Đ1 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bị đơn bà Đặng Thị Đ2 và chị Lê Thị Cẩm N...; Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Đ2 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với nguyên đơn ông Đặng Văn Đ1...” nhưng lại: “Ổn định phần đất diện tích 85,3m² cho bà Đ2 được toàn quyền sử dụng” cũng là mâu thuẫn nên cần phải rút kinh nghiệm.

[3] Đối với bị đơn chị Lê Thị Cẩm N:

Theo chị trình bày, chị được ông bà ngoại của chị (ông T3, bà S) cho đất cất nhà ở, liền kề căn nhà của bà Đ2 mà hiện nguyên đơn đang tranh chấp. Còn nguyên đơn thì không đồng ý mà cho rằng, vì chị N là con ruột của bà Đ2, việc chị N cất nhà ở là do bà Đ2 cho ở nhưng không phải đất của bà Đ2 nên yêu cầu giao trả lại.

Xét thấy, phần đất chị N đang sử dụng, đo đạc thực tế có diện tích 60,5m² (tại vị trí B) thuộc một phần thửa 910 do nguyên đơn được Nhà nước công nhận quyền sử dụng, nguồn gốc là do nguyên đơn tạo lập (như được nhận định ở phần trên). Ông T3, bà S không có giấy tờ gì về đất đai, không phải là chủ sử dụng đất hợp pháp. Vì vậy, trường hợp ông T3, bà S có cho đất chị N ở như chị trình bày nhưng không được chủ sử dụng đất hợp pháp là ông Đ1 đồng ý thì chị N cũng phải có trách nhiệm trả lại đất hoặc giá trị cho ông Đ1. Án sơ thẩm nhận định, phần đất chị N đang ở thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn là phù hợp.

[4] Ở giai đoạn xét xử phúc thẩm, nguyên đơn có yêu cầu trưng cầu Công ty TNHH Thẩm định giá và Đào tạo Song Pha thẩm định giá tài sản tranh chấp và phía bị đơn cũng thống nhất nên kết quả thẩm định giá này được làm căn cứ giải quyết vụ án.

Theo kết quả tại Chứng thư Thẩm định giá số 300823/CT-SP ngày 21/8/2023 của Công ty Thẩm định giá xác định: Tài sản do các bị đơn tạo lập trên đất tranh chấp của bà Đ2 có giá trị sử dụng còn lại 91.635.510 đồng và chị N 69.551.560 đồng. Còn đối với đất do bà Đ2 quản lý sử dụng, diện tích 85,3m², có giá trị 240.887.200 đồng, còn chị N diện tích 60,5m² là 170.852.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn đồng ý hỗ trợ cho các bị đơn chi phí di dời nhà để giao trả lại đất số tiền 200 triệu đồng nhưng các bị đơn không đồng ý, vì cho rằng không thể tạo lập chỗ ở mới với số tiền mà nguyên đơn hỗ trợ.

Xét thấy, mặt dù đất tranh chấp là của nguyên đơn nhưng các bị đơn đã cất nhà ở trong thời gian dài, hiện tại hoàn cảnh khó khăn, không có khác để di dời nên cần ổn định cho bà Đ2, chị N tiếp tục sử dụng nhưng phải có trách nhiệm trả giá trị đất cho nguyên đơn theo giá thị trường thể hiện tại Chứng thẩm định giá nêu trên là phù hợp như quan điểm đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát phúc thẩm tại

phiên tòa. Vì vậy, kháng cáo của nguyên đơn có căn cứ chấp nhận một phần nên cần phải sửa bản án sơ thẩm.

[5] Về chi phí thẩm định, định giá tài sản:

Ở giai đoạn phúc thẩm số tiền 4.000.000 đồng và sơ thẩm 8.000.000 đồng, tổng cộng là 12.000.000 đồng và nguyên đơn đã tạm ứng chi phí để thực hiện. Bà Đ2 và chị N mỗi người phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí số tiền là 6.000.000 đồng để giao trả lại cho nguyên đơn.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Tính chất của vụ án là tranh chấp quyền sử dụng đất nhưng Tòa án có xem xét đến giá trị tài sản và buộc bị đơn chị Lê Thị Cẩm N phải trả giá trị đất tranh chấp cho nguyên đơn số tiền 170.852.000 đồng nên phải chịu án phí có giá ngạch theo quy định, cụ thể: 170.852.000 đồng x 5% = 8.529.000 đồng.

Riêng bà Đặng Thị Đ2 là người cao tuổi, thuộc đối tượng được miễn án phí nên không phải nộp.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn kháng cáo và có cơ sở chấp nhận một phần nên không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định “về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án”.

- Điều 164, 165, 166 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 10 tháng 02 năm 2023 và Quyết định đính chính, sửa chữa bản án số 138/2023/QĐ-TA ngày 10 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Buộc các bị đơn có trách nhiệm trả giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp cho ông Đặng Văn Đ1, cụ thể như sau:

Bà Đặng Thị Đ2 số tiền 240.887.200đ (*hai trăm bốn mươi triệu tám trăm tám mươi bảy ngàn hai trăm đồng*).

Chị Lê Thị Cẩm N số tiền 170.852.000đ (*một trăm bảy mươi triệu tám trăm năm mươi hai ngàn đồng*).

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Đ2 và chị N chậm trả số tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án.

Các bị đơn được quyền sử dụng một phần thửa đất số 910 (do thực tế diện tích 464,9m², loại T và CLN), tờ bản đồ số 06, do UBND huyện Thốt Nốt cũ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000248, ngày 29/10/1996, đất tọa lạc ấp

Phúc Lộc 1, xã Trung Nhứt, huyện Thốt Nốt, Cần Thơ cũ, nay là khu vực P, phường T, quận T, TP. Cần Thơ, cụ thể như sau:

- + Bà Đặng Thị Đ2 diện tích 85,3m² (mục đích sử dụng: CLN) tại vị trí (A)
- + Chị Lê Thị Cẩm Nhung diện tích 60,5m² (mục đích sử dụng: CLN) tại vị trí (B)

Kèm Bản trích đo địa chính số: 141/TTKTTNMT ngày 26.8.2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường TP. Cần Thơ để xác định vị trí, kích thước các phần đất nêu trên.

Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký cấp giấy đất và điều chỉnh lại diện tích đất (phần còn lại thừa 910 của ông Đ1) theo quy định pháp luật.

Trường hợp ông Đ1 không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông đứng tên như nêu trên để làm thủ tục cấp giấy đất cho bà Đ2 và chị N thì cơ quan Nhà nước có thẩm quyền được quyền thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ1 theo quy định pháp luật về đất đai.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc chị Lê Thị Cẩm N phải chịu số tiền 8.529.000 đồng. Cán trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004598 ngày 12.9.2022 do chị N đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt vào án phí nên chị N còn phải nộp phần chênh lệch là 8.329.000 đồng (*tám triệu ba trăm hai mươi chín ngàn đồng*).

Miễn án phí cho bà Đặng Thị Đ2.

Ông Đặng Văn Đ1 được nhận lại tiền tạm ứng án phí tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt, cụ thể:

+ 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004391 ngày 13.4.2022;

+ 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004818 ngày 14.12.2022.

3. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản:

Buộc bà Đặng Thị Đ2 và chị Lê Thị Cẩm N mỗi người phải chịu 6.000.000 đồng, tổng cộng 12.000.000 đồng để giao trả lại cho ông Đ1.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu.

Ông Đặng Văn Đ1 được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004979 ngày 22/02/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

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 được 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 điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; Điều 7a, 7b Luật sửa đổi bổ sung một số điều Luật thi hành án

dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày được tuyên án.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP. Cần Thơ;
- Chi Cục THADS Q. Thốt Nốt;
- TAND Q. Thốt Nốt;
- Lưu hồ sơ vụ án.

(Đã ký)

Võ Bảo Anh