

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 169/2023/DS-PT
Ngày 12-5-2023
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Trịnh Thị Phúc

Các Thẩm phán

Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

Ông Nguyễn Văn Cảnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Nam - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Lê Ngọc Hiền - Kiểm sát viên.

Trong ngày 12 tháng 5 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 77/2023/TLPT-DS ngày 20 tháng 3 năm 2023 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 05 tháng 01 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Cần G, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 108/2023/QĐ-PT ngày 11 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1955;

Địa chỉ: Ấp X, xã Phước Vĩnh T, huyện Cần G, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Ông Phan Hoàng Mẫn, sinh năm 1984; Địa chỉ: Số 342, Ấp X, xã Phước Vĩnh T, huyện Cần G, Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Minh C - Văn phòng Luật sư An C - Đoàn luật sư tỉnh Long An.

- Bị đơn: Ông Đỗ Thành T, sinh năm 1979;

Địa chỉ: Số 1795/2 Phạm Thế H, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đỗ Văn T, sinh năm 1948; Địa chỉ: Ấp X, xã Phước Vĩnh T, huyện Cần G, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Ông Đỗ Thành T.

2. Bà Đỗ Thị Thu N, sinh năm 1976; Địa chỉ: 350/29 đường Tùng Thiện V, Phường R, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Phạm Thị B, sinh năm 1950; Địa chỉ: Ấp X, xã Phước Vĩnh T, huyện Cần G, tỉnh Long An. (vợ ông T).

- *Người làm chứng:*

1. Ông Lê Văn K, sinh năm 1965

Địa chỉ: ấp 3, xã Phước Vĩnh T, huyện Cần G, tỉnh Long An.

2. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1961 và bà Phan Thị N, sinh năm 1963

Cùng địa chỉ: ấp An L, xã Tam Thôn H, huyện Cần G, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Bà Nguyễn Thị N, bị đơn Ông Đỗ Thành T (Ông M, luật sư C, ông T có mặt, các đương sự còn lại xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Bà Nguyễn Thị N cùng người đại diện theo ủy quyền của bà N trình bày: bà N khởi kiện yêu cầu Ông Đỗ Thành T di dời, tháo dỡ các tấm tole thiếc, trụ bê-tông và trả lại cho bà N phần đất có diện tích 90m² thuộc một phần thửa số 1064, Tờ bản đồ số 4, đất tại xã Phước Vĩnh T, huyện Cần G, tỉnh Long An. Căn cứ Mạnh trích đo địa chính số 126-2022 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Cần G duyệt ngày 07-7-2022, nguyên đơn xác định diện tích tranh chấp là 73m² tương ứng với Khu A1 trong Mạnh trích đo.

Căn nhà trên thửa 1064 của bà N hiện giờ được xây dựng từ năm 1992, sau đó có sửa chữa, nâng nền nhưng không thay đổi vị trí. Phía sau căn nhà là phần đất tranh chấp. Phần đất tranh chấp do gia đình bà N sử dụng từ trước đến nay vào mục đích chăn nuôi, sau đó gia đình bà N để trống thì ông T sang cắm cọc, lầy các tấm tole thiếc rào lại. Trước giờ ông T và ông T không sử dụng phần đất tranh chấp, chỉ có gia đình bà N sử dụng. Trên phần đất tranh chấp có 06 trụ bê-tông do ông T tự ý sang cắm từ khi nào bà không biết. Đến năm 2019 ông T sang lầy các tấm tole thiếc rào lại thì bà mới phát hiện và ngăn cản.

Đối với Giấy xác nhận của ông L mà ông T cung cấp, bà N không đồng ý vì không đúng sự thật. Nguồn gốc toàn bộ thửa đất của bà N mua của Ông Nguyễn Văn L, hiện trạng là đất gò toàn bộ luôn cả phần đất tranh chấp. Thời điểm bà N mua đất của ông L, ông L chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai bên chỉ làm giấy tay là Giấy sang gò mà bà N đã cung cấp cho Tòa án. Sau đó bà N đi kê khai đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất toàn bộ thửa số 1064. Thời điểm mua đất, ông L bán toàn bộ phần gò, ngang 18m và dài hết đất.

Đối với phần tin nhắn mà ông T cung cấp cho Tòa án, Ông M xác định là tin nhắn zalo Ông M nhắn với chị của ông T, Ông M xác định phần tin nhắn này không có liên quan gì đến phần đất tranh chấp.

Đối với nhân chứng là bà B thì hiện giờ bà B đã không còn minh mẫn. bà B là người sử dụng đất trước khi bán lại cho ông L.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, bà N không đồng ý. Phần đất tranh chấp trước đây là ụ ghe, nhiều người cùng sử dụng. Phần đất này là của bà N, trước đây ông T có nói để ông T đào cho rộng rãi để đậu ghe, chừng nào ông T không sử dụng nữa thì ông T sẽ trả lại cho bà. Sau đó một thời gian, ông T mới đổ đất lấp ụ ghe. Thời gian lâu sau đó thì ông T cho cắm cọc với mục đích gì thì bà không biết, thời điểm đó bà biết nhưng không có ý kiến vì bà nghĩ nếu cắm ranh thì phải có địa chính chứng kiến, trong khi đó bà được cấp **Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất** đối với toàn bộ phần đất này. Sau đó một thời gian thì ông T về dọn dẹp, bà hỏi thì ông T nói là cha cho phần đất này để cất nhà ở, bà không đồng ý thì hai bên xảy ra tranh chấp cho đến nay.

Bị đơn Ông Đỗ Thành T trình bày: Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông xác định phần đất tranh chấp 73m² có vị trí tương ứng Khu A1 trong Mảnh trích đo địa chính số 126-2022 thuộc quyền sử dụng của ông. Ông có đơn yêu cầu phản tố, yêu cầu Bà Nguyễn Thị N trả lại cho ông giá trị quyền sử dụng phần đất tranh chấp cùng công trình xây dựng và cây trồng trên đất với số tiền là 1.139.024.000 đồng theo Chứng thư thẩm định giá ngày 16-8-2022 của Công ty Cổ phần TMDV và Tư vấn Hồng Đức.

Về nguồn gốc phần đất tranh chấp: Ông Đỗ Văn T là cha ruột của ông. Sau năm 1975, ông T về sử dụng phần đất hiện đang tranh chấp, thời điểm đó hiện trạng là một khe nước. Sau đó, ông T đào thêm cho rộng để làm ụ ghe, có trồng một dãy 05 cây mắm để làm ranh với đất của bà N hiện nay, sau này các cây này đã chết, chỉ còn 01 gốc cây khô. Từ đó ông T sử dụng phần đất này để đậu ghe. Đến khoảng năm 2000, ông T không đi ghe nữa nên đổ đất san lấp ụ ghe thành nền gò như hiện nay. Sau khi lấp xong ụ ghe, ông T có cắm khoảng 06 trụ xi măng ở bốn góc của phần đất, có trồng một hàng tràm để làm ranh. Trong quá trình sử dụng đất, ông T chưa đi đăng ký cấp giấy đối với phần đất này, ông T cũng không biết là phía bà N đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi cắm trụ xi măng, ông T có bán lại cho con ruột là Bà Đỗ Thị Thu N. Đến năm 2019, bà N bán lại phần đất này cho ông. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông có lấy vài tấm tol thiếc cũ để đóng làm ranh giới, thì xảy ra tranh chấp với bà N.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T ông T trình bày: Phần đất tranh chấp là của ông T, đến năm 2019 thì ông T là người trực tiếp quản lý, sử dụng. ông T giao cho ông T toàn quyền quản lý, sử dụng và quyết định đối với phần đất này. ông T sử dụng ụ ghe này để đậu ghe đến khoảng năm 2000, do lớn tuổi mới lấp ụ ghe, quá trình lấp ụ ghe cũng như cắm các cột xi – măng ở bốn góc của phần đất tranh chấp, bà N có biết nhưng không có ý kiến hay tranh chấp gì. Từ sau năm 1975 đến năm 2001, chỉ có ông T sử dụng phần đất này để đậu ghe.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Đỗ Thị Thu N trình bày: Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của Ông Đỗ Văn T bán lại cho bà vào khoảng năm 2008. Sau đó, bà chuyển lại cho Ông Đỗ Thành T. Do là người thân trong gia đình nên việc chuyển nhượng không có làm giấy tờ. Phần đất này trước đây là ụ ghe và do ông T sử dụng từ 1975. Đến năm 2001, do lớn tuổi, ông T không đi ghe nữa nên cho san lấp và cắm trụ bê-tông xung quanh phần đất và chuyển nhượng lại cho bà. Từ trước đến nay, phần đất tranh chấp do gia đình bà sử dụng, bà N không sử dụng. bà N xây nhà sát cạnh phần đất tranh chấp, bà N không sử dụng và cũng không

ngăn cản gia đình ông T sử dụng. Khi hai bên xảy ra tranh chấp phía Ông M là con bà N có nhắn tin zalo cho bà để mua lại phần đất này vào ngày 31-01-2019 và ngày 20-12-2019. Bà xác định không có nhà đất ở Phước Vĩnh T cần bán, nên lời Ông M trình bày là không có cơ sở.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 08-11-2022 người làm chứng Ông Lê Văn K trình bày: Ông và Ông Đỗ Thành T, Ông Đỗ Văn T, Bà Nguyễn Thị N không có quan hệ họ hàng, ở cùng xã và quen biết nhau. Trước đây, ông đi ghe, sau này đi sà lan. Khoảng năm 2001, ông có đồ đất lấp ụ ghe cho Ông Đỗ Văn T, tổng số là 26 ghe, một ghe khoảng 9 khối đất với giá là 350.000 đồng/ ghe. Vị trí ụ ghe phía sau nhà bà N, giáp với rạch. Tổng thời gian đồ đất lấp ụ ghe cho ông T khoảng hơn 1 tháng, vì mỗi ngày chỉ đi lấy và chở được 01 ghe đất. Phía sau nhà bà N có một cây mắm rất lớn, từ cây mắm đó ra khoảng 1,5m thì ông bắt đầu đồ đất lấp. Lúc đồ đất, bà N có ở nhà và thường xuyên ra vào, có biết nhưng không có ý kiến gì, cũng không có tranh chấp gì với Ông Đỗ Văn T, vì nếu có tranh chấp thì ông đã không thể đồ đất được.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 26-10-2022 người làm chứng Ông Nguyễn Văn L trình bày: Ông và Ông Đỗ Thành T, Ông Đỗ Văn T, Bà Nguyễn Thị N không có quan hệ họ hàng, chỉ là hàng xóm trước đây. Năm 1988, ông có bán cho Bà Nguyễn Thị N một phần đất, có làm giấy tay là Giấy sang gò mà bà N cung cấp cho Tòa án. Phần đất này ông mua của bà B từ khoảng năm 1976, không lập giấy tờ, bà B cũng không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời điểm mua phần đất này có sẵn một cái gò và một căn nhà lá nhỏ, xung quanh là đất trũng, phía sau giáp với rạch. Sau đó, ông có bồi đắp thêm nền gò. Phần nền gò ông sử dụng từ mặt lộ kéo dài xuống phía sau cộng thêm khoảng 1m nữa là tới một hàng khoảng 05 cây mắm (có trước khi ông mua phần đất, hiện không còn thấy). Từ mí gò kéo dài xuống khoảng thêm 5m nữa thì mới hết phần đất. Quá trình sử dụng, phần đất trũng từ phía hàng mắm trở về sau, ông có trồng lá để giữ đất. Khi ông mua đất thì đã thấy ông T đậu ghe ở vị trí này. Nhưng do ghe không vào được, nên ông đã nhô lá lên và ông T tiếp tục đậu ghe. Đến khoảng năm 1988, ông bán phần đất của ông cho bà N, không có tiến hành đo đạc cụ thể, chỉ nói bán nhà và phần gò cho bà N, không có nói gì khác. Khi ông dọn đi, ông có nói với ông T là cho ông T sử dụng phần đất trũng này để đậu ghe, ông không có nói với bà N vì hiện trạng lúc bán là ụ ghe và bà N biết ông T đang sử dụng. Khi ông chuyển nhượng đất cho bà N thì ông chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 05 tháng 01 năm 2023, Tòa án nhân dân huyện Cần G đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Thị N về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” với Ông Đỗ Thành T.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ông Đỗ Thành T.

- Buộc Bà Nguyễn Thị N bồi thường giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên phần đất tranh chấp cho Ông Đỗ Thành T với số tiền là 569.733.500 đồng.

- Ông Đỗ Thành T có trách nhiệm giao phần đất có diện tích 73m² thuộc một phần thửa 1064, Tờ bản đồ số 4, đất tại xã Phước Vĩnh T, huyện Cần G, tỉnh Long An có vị trí tương ứng với Khu A1 trong Mảnh trích đo địa chính số 126-2022 do

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Cần G duyệt ngày 07-7-2022 cùng tài sản trên đất (cột bê-tông đúc sẵn, cây cối trên đất và các tấm tole thiếc trên đất) cho Bà Nguyễn Thị N quản lý, sử dụng.

3. Về án phí: Bà Nguyễn Thị N thuộc trường hợp được miễn nộp án phí. Ông Đỗ Thành T phải chịu 26.771.620 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ 23.085.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0011355 ngày 17-11-2022, ông T còn phải nộp tiếp 3.686.620 đồng.

4. Về chi phí tố tụng khác là 15.000.000 đồng: Bà Nguyễn Thị N phải chịu 7.500.000 đồng. Ông Đỗ Thành T phải chịu 7.500.000 đồng. Bà Nguyễn Thị N đã nộp đủ 15.000.000 đồng, Ông Đỗ Thành T phải trả lại cho Bà Nguyễn Thị N 7.500.000 đồng.

5. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và hướng dẫn thi hành án.

Bản án sơ thẩm chưa có hiệu lực.

Ngày 10/01/2023 nguyên đơn Bà Nguyễn Thị N kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà N.

Ngày 09/01/2023 bị đơn Ông Đỗ Thành T kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bà N phải trả cho ông T toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất với số tiền là 1.139.024.000 đồng tương ứng với 73m² đất mà ông có trách nhiệm giao cho bà N.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Phản tranh luận:

Luật sư C bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà N trình bày: Nguồn gốc đất do bà N mua của ông L vào năm 1988 bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2002 hợp pháp, khi bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có đo đạc thực thực tế, có biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất, ký giáp ranh ngày 15/12/2003, Do đó, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N với diện tích trong giấy là đúng pháp luật. Vì vậy, đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà N, bác yêu cầu kháng cáo của ông T.

ông T trình bày: bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/5/2002, hồ sơ cấp giấy không có đo đạc thực tế, không biên bản ký giáp ranh. Biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất được ký ngày 15/12/2003 là sau khi bà N được cấp giấy và mục đích ký biên bản này là để bà N tách một phần thửa 1064m chứ không phải biên bản xác nhận ranh giới mốc giới thửa 1064. Quá trình sử dụng đất bà N đã 2 lần chuyển nhượng đất cho bà Diễm và ông Chính, nhưng bà

N chỉ chuyển nhượng chiều dài phần đất đến vị trí đất của ông T sử dụng mà không chuyển nhượng hết chiều dài thửa đất. Phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa 1064 do ông T và con là ông T đã sử dụng từ năm 1975 đến nay. Bà N cho rằng ông T tự ý cắm cọc năm 2019 là không đúng. Phần đất tranh chấp từ năm 1975 đến năm 2001 ông T sử dụng để đậu ghe nên gọi là Ụ Ghe. Năm 2001 ông T đã san lấp phần đất này và cắm cọc phân ranh từ năm 2001 trước khi bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mẫu bìa đỏ. Do đó, việc UBND huyện Cần Giuộc cấp “giấy đỏ” cho bà N năm 2002 trong đó có phần diện tích đất ông T và ông T đang sử dụng là đúng pháp luật. Bên bà N nói không biết phần đất tranh chấp là của ông T là không đúng, quá trình sử dụng đất ông T và ông T nhiều lần chặt cây, tía nhánh trên đất tranh chấp để không ảnh hưởng đến nhà bà N và bà cũng không có ý kiến gì. Phần đất tranh chấp con bà N là Ông M cũng là người đại diện theo ủy quyền của bà N biết rõ phần đất này là của ông T cho bà N (bà N được ông T cho phần đất này, sau đó bà N cho lại ông T) nên Ông M đã nhắn tin cho bà N đề nghị được mua lại phần đất này. Từ những lý lẽ trên án sơ thẩm bác yêu cầu của bà N là có căn cứ. Tuy nhiên, án sơ thẩm chỉ buộc bà N trả cho ông T $\frac{1}{2}$ giá trị quyền sử dụng đất là không phù hợp. Do đó, đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông buộc bà N hoàn trả đủ giá trị quyền sử dụng đất cho ông (do đất không đủ điều kiện tách thửa theo quyết định số 42 ngày 18/10/2021 của UBND tỉnh Long An) và bác kháng cáo của bà N.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về chấp hành pháp luật: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà N và bị đơn ông T đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án:

Xét thấy, tại biên bản lấy lời khai ngày 26/10/2022 Ông Nguyễn Văn L xác nhận có chuyển nhượng thửa 1064 cho Bà Nguyễn Thị N vào năm 1988, khi chuyển nhượng có lập giấy tay, không có tiến hành đo đạc mà chỉ nói bán nhà và phần gò, không nói gì khác. Ngoài ra khi ông L mua đất từ bà Lê Thị B vào năm 1976 thì đã thấy Ông Đỗ Văn T đậu ghe ở phần đất trũng từ phía hàng cây mắm trở về sau và khi ông bán gò cho bà N để dọn đi thì có nói với ông T là cho ông T phần đất trũng phía sau để làm chỗ đậu ghe.

Bà Nguyễn Thị N cũng thừa nhận ông T sử dụng phần đất tranh chấp để đậu ghe từ năm 1975 đến năm 2001 thì khi ông T không đi ghe nữa, ông T tiến hành san lấp ụ ghe thành gò và ông T tiến hành cắm 6 trụ bê tông làm ranh đất thì bà N cũng biết nhưng không có ý kiến, đến năm 2019 Ông Đỗ Thành T lấy các tấm tol thiếc rào lại mới xảy ra tranh chấp.

Như vậy có thể xác định ông T đã sử dụng phần đất tranh chấp xuyên suốt từ năm 1975 đến năm 2008 thì chuyển lại cho Bà Đỗ Thị Thu N quản lý, sử dụng sau đó bà N chuyển cho ông T quản lý, sử dụng đến năm 2019 mới xảy ra tranh chấp nên có cơ sở xác định phần đất tranh chấp tại khu A1 có diện tích 73m² thuộc thửa 1064 là của ông T.

Theo Chứng thư thẩm định giá số 232 ngày 16/8/2022 của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Tư vấn Hồng Đức giá trị quyền sử dụng phần đất tranh chấp 73m² là 1.138.581.000 đồng và tài sản trên đất số tiền 443.000đồng, tổng số tiền là 1.139.024.000đồng. Bản án sơ thẩm cho rằng giá trị quyền sử dụng đất trên gắn liền với các điều kiện pháp lý của thửa đất như đất thổ, đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng chủ sử dụng với thửa đất tiếp giáp mặt tiền đường, nếu tách riêng ra thì phần đất tranh chấp này nằm phía trong không tiếp giáp với mặt đường nên bà N đứng tên toàn bộ thửa 1064 góp phần tạo nên giá trị đất nên mỗi người được hưởng ½ là không phù hợp. Bởi, phần diện tích đất tranh chấp vẫn nằm trong 50m đầu tiếp giáp tỉnh lộ 826C nếu tách riêng ra thì giá trị vẫn như nhau. Hơn nữa, phần đất tranh chấp do gia đình ông T quản lý, sử dụng từ trước đến nay, bà N không có đóng góp công sức gì đối với phần đất tranh chấp trên nên cần buộc bà N hoàn trả giá trị phần đất tranh chấp theo chứng thư thẩm định giá là 1.138.581.000đồng và tài sản trên đất số tiền 443.000đồng cho ông T thì mới đảm bảo quyền lợi của ông T.

Tuy nhiên, đề nghị HĐXX cần làm rõ ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện Cần về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bà Nguyễn Thị N đối với thửa đất số 1064 tại xã Phước Vĩnh T, huyện Cần G về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có đo thực tế không và cấp giấy có đúng đối tượng không. Cần thu thập ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An trong trường hợp Ủy ban nhân dân huyện Cần G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bà Nguyễn Thị N là không đúng đối tượng, công nhận cho phần đất tranh chấp diện tích 73m² cho Ông Đỗ Thành T thì có thể chỉnh lý biến động tách cho ông T được đứng tên quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp được không? Từ đó, mới có căn cứ vững chắc để giải quyết toàn diện vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà N và bị đơn ông T đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người làm chứng ông K có yêu cầu giải quyết vắng mặt, căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bà N yêu cầu ông T phải lại cho bà N 73m² đất thuộc một phần thửa 1064, tờ bản đồ số 04, loại đất ONT, tại xã Phước Vĩnh T, huyện Cần G, tỉnh Long An, không đồng ý hoàn trả cho ông T ½ giá trị quyền sử dụng đất của phần đất trên. Xét yêu cầu kháng cáo của ông T yêu cầu bà N phải trả cho ông T toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất, công trình và cây trồng trên phần đất tranh chấp nêu trên với số tiền là 1.139.024.000đồng. Xét thấy:

[3.1] Về nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất:

[3.1.1] bà N trình bày thửa đất 1064 bà nhận chuyển nhượng từ Ông Nguyễn Văn L vào năm 1988. Khi nhận chuyển nhượng giữa bà và ông L có lập một giấy viết tay với tiêu đề Giấy sang gò (bút lục 50). Trong Giấy sang gò này thể hiện Ông Nguyễn Văn L sang cho Bà Nguyễn Thị N một cái gò, nhưng không nêu rõ kích thước cụ thể. Tại biên bản lấy khai của ông L ngày 26/10/2022 (bút lục 67) và đơn

xin xác nhận ngày 27/11/2020 (bút lục 49). Tại biên bản lấy lời khai và đơn xin xác nhận nêu trên ông L trình bày chỉ bán cho bà N phần đất gò không nói gì khác, khi ông L dọn đi có nói cho ông T phần đất trũng phía sau để làm chỗ đậu ghe. Như vậy, bà N, ông L, bà Nhỏ tại phiên tòa phúc thẩm trình bày khi chuyển nhượng có chuyển nhượng luôn “Ụ Ghe” là không phù hợp với các chứng cứ nêu trên nên không có cơ sở chấp nhận bà N nhận chuyển nhượng luôn phần đất tranh chấp.

[3.1.2] ông T trình bày phần đất tranh chấp từ năm 1975 đến năm 2001 ông T (ông T là cha ruột ông T) sử dụng làm ụ ghe, năm 2001 ông T đã san lấp ụ ghe thành đất nền như hiện tại, sau khi san lấp xong ông T cắm các trụ bê-tông làm ranh, hiện trên đất còn 06 trụ bê tông. Lời trình bày này của ông T phù hợp với lời trình bày của Ông Nguyễn Văn L là người chuyển nhượng phần đất gò cho bà N. Theo đó, ông L xác định khi ông L chuyển nhượng phần đất gò cho bà N thì đã có ụ ghe và ông T đã sử dụng để đậu ghe, giữa phần ụ ghe và phần gò có một hàng cây mắm. Ngoài ra, trong quá trình hòa giải tại Tòa án, bà N cũng xác định là khi bà N nhận chuyển nhượng thửa 1064 từ ông L thì phần đất tranh chấp đã là ụ ghe và ông T có sử dụng để đậu ghe (bút lục 74 -81, 67).

[3.1.3] Năm 2001 khi ông T đổ đất lấp ụ ghe bà N có biết (nhà bà N ở thửa đất 1064 phía trước phần đất tranh chấp) nhưng không có ý kiến tranh chấp hay ngăn cản gì. Sau đó ông T cắm các trụ bê-tông quanh phần đất tranh chấp, bà N có biết nhưng cũng không có ý kiến tranh chấp hay ngăn cản. bà N trình bày việc ông T đổ đất lấp ụ ghe bà không tranh chấp hay ngăn cản là vì ông T hứa lấp ụ ghe trả đất cho bà, tuy nhiên lời trình bày của bà N không được bên ông T thừa nhận bà N cũng không cung cấp được chứng nào chứng minh nên không có cơ sở xác định ông T hứa trả ụ ghe cho bà N. bà N cũng trình bày phần đất tranh chấp bà N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc ông T đổ đất lấp ụ ghe bà không ngăn cản gì vì đất này là của bà, lời trình bày của bà N là không có căn cứ và không đúng thực tế, vì ông T đổ đất lấp ụ ghe vào năm 2001, đến ngày 17/5/2002 bà N mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ những căn cứ trên xác định phần đất tranh chấp do bên ông T sử dụng từ năm 1975 đến năm 2008 thì chuyển lại cho Bà Đỗ Thị Thu N quản lý, sử dụng sau đó bà N chuyển cho ông T quản lý, sử dụng đến năm 2019 mới xảy ra tranh chấp. bà N không sử dụng phần đất này.

[3.2] Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Nở (bút lục 50 đến 56) thể hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N không có đo đạc thực tế, không biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất, không có biên bản ký giáp ranh với các chủ sử dụng đất liền kề. Tại phiên tòa phúc thẩm bà N cung cấp biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất lập ngày 15/12/2003 và trình bày rằng khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Nở thửa đất 1064 có đo đạc thực tế. Xét thấy, ngày 17/5/2002 bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 1064, hồ sơ cấp giấy không có đo đạc thực tế, không biên bản ký giáp ranh. Tại phiên tòa phúc thẩm bà N cung cấp Biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa ký ngày 15/12/2003 là sau khi bà N được cấp giấy và nhằm mục đích tách một phần thửa 1064 chứ không phải biên bản xác nhận ranh giới mốc giới thửa 1064. Do đó, có cơ sở xác định UBND huyện Cần G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N

thửa 1064, tờ bản đồ số 04, diện tích 764m² trong đó bao gồm luôn phần diện tích 73m² gia đình ông T sử dụng là không đúng với thực tế sử dụng đất và không đúng đối tượng sử dụng đất.

[3.3] Từ những phân tích nêu trên, có đủ cơ sở xác định phần đất tranh chấp có diện tích 73m² nêu trên thuộc quyền sử dụng của ông T. bà N căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp để yêu cầu ông T trả lại 73m² đất là không có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên, phần đất trên chỉ có 73m², loại đất ONT nên không đủ điều kiện tách thửa theo Quyết định số 42/2021/QĐ-UBND ngày 18-10-2021 (gọi tắt quyết định số 42) của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An. Tại Điều 10 của Quyết định số 42 kg giao Ủy ban nhân dân huyện xem xét có ý kiến việc tách thửa đất trong trường hợp có ý kiến trưng cầu của cơ quan Tòa án trong quá trình xử xét xử vụ án. Do đó, án sơ thẩm giao quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tranh chấp cho bà N sử dụng và bà N có nghĩa vụ bồi hoàn giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho ông T là có căn cứ.

[3.4] Căn cứ vào chứng thư thẩm định giá số 232 ngày 16-8-2022 của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Tư vấn Hồng Đức thì giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tranh chấp là 1.139.024.000đồng (trong đó giá trị quyền sử dụng đất là 1.138.581.000đồng, giá trị tài sản trên đất là 443.000đồng). Án sơ thẩm nhận định rằng *“giá trị quyền sử dụng đất trên gắn liền với các điều kiện pháp lý của thửa đất như đất thổ, đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất cùng chủ sử dụng với thửa đất tiếp giáp mặt đường...Nếu tách riêng ra thì phần đất này nằm phía trong, không tiếp giáp với đường 826C. Cho nên, việc bà N đứng tên toàn bộ thửa 1064 góp phần tạo nên giá trị đất như chứng thư thẩm định giá xác định. Cho nên, đối với giá trị quyền sử dụng phần đất này, mỗi bên được hưởng ½ là phù hợp với công sức đóng góp của phía ông T và bà N”*. Xét thấy, nhận định trên của bản án sơ thẩm là không phù hợp và không có căn cứ vì toàn bộ phần đất này là do bên gia đình ông T sử dụng từ năm 1975 đến nay đã tôn tạo san lấp mặt bằng mới có được như hiện trạng như ngày nay, bà N hoàn toàn không san lấp hay tôn tạo gì phần đất này, phần đất này cũng nằm trong đoạn từ 0-50m đầu tiếp giáp với đường tỉnh 826C. Do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T buộc bà N phải hoàn trả toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất, công trình xây dựng trên đất và giá trị cây trồng trên đất với tiền là 1.139.024.000đồng.

[3.5] Từ những nhận định trên, chấp nhận kháng cáo của ông T, không chấp nhận kháng cáo của bà N, sửa một phần bản án sơ thẩm.

[4] Về chí phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ tổng cộng là 15.000.000đồng, do yêu cầu khởi kiện của bà N không được chấp nhận nên bà N phải chịu toàn bộ theo Điều 157 và Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Số tiền này bà N đã nộp đủ và chi xong.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của bà N không được chấp nhận, nên bà N phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm theo Điều 147, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 26, Điều 29 Nghị quyết 326. Tuy nhiên, bà N là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn án phí theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326.

ông T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả tạm ứng án phí sơ thẩm cho ông T.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: ông T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 29 Nghị quyết 326, hoàn trả tạm ứng án phí phúc thẩm cho ông T.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của Bà Nguyễn Thị N;

Chấp nhận kháng cáo của Ông Đỗ Thành T;

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 05 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cần G, tỉnh Long An.

Căn cứ các điều 26, 37, 39, 147, 148, 157, 165, 228, 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các điều 166, 170, 203 Luật Đất đai 2013; các điều 12, 26, 29, 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Thị N về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” với Ông Đỗ Thành T.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện (phản tố) của Ông Đỗ Thành T về việc yêu cầu Bà Nguyễn Thị N hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất, công trình xây dựng và cây trồng trên đất.

3. Buộc Bà Nguyễn Thị N phải hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên phần đất tranh chấp cho Ông Đỗ Thành T với số tiền là 1.139.024.000 đồng.

4. Buộc Ông Đỗ Thành T có nghĩa vụ giao phần đất có diện tích 73m² thuộc một phần thửa 1064, tờ bản đồ số 4, đất tại xã Phước Vĩnh T, huyện Cần G, tỉnh Long An có vị trí tương ứng với Khu A1 trong Mảnh trích đo địa chính số 126-2022 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Cần G duyệt ngày 07-7-2022 cùng tài sản trên đất (cột bê-tông đúc sẵn, cây cối trên đất và các tấm tole thiếc trên đất) cho Bà Nguyễn Thị N quản lý, sử dụng.

5. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

6. Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ tổng cộng là 15.000.000 đồng, bà N phải chịu toàn bộ, số tiền này bà N đã nộp đủ và chi xong.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị N được miễn án phí án phí dân sự sơ thẩm;

Ông Đỗ Thành T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho ông T 23.085.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0011355 ngày 17/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cần Gi, tỉnh Long An.

8. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị N được miễn án phí dân sự phúc thẩm;

Ông Đỗ Thành T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả cho ông T 300.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0011563 ngày 10/01/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cần Gi, tỉnh Long An.

9. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

10. Về quyền và nghĩa vụ thi hành án: Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 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.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Cần Gi;
- Chi cục THADS huyện Cần Gi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Trịnh Thị Phúc