

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 298/2019/DS-PT

Ngày: 13-9-2019

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Ngọc Vượng.

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Tấn Tạng

Ông Sỹ Danh Đạt.

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Bảo Quốc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp:*** Ông Nguyễn Bình Thành - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 13/9/2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 326/2019/TLPT-DS ngày 16 tháng 7 năm 2019 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 26/2019/DS-ST ngày 25/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 304/2019/QĐ-PT ngày 05 tháng 8 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Thiện K, sinh năm 1972; địa chỉ: Ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:*

Bà Đoàn Thị Ngọc D, sinh năm 1974; địa chỉ: Ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. (có mặt).

Bà Võ Thị Băng G, sinh năm 1957, địa chỉ: Khóm T, thị trấn M, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Bà Lê Thị G, sinh năm 1958;

2.2. Ông Lê Văn V, sinh năm 1960;

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà G, ông V:* Ông Hứa Văn Đ, sinh năm 1967; địa chỉ: Ấp K, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp. (có mặt)

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà G:* Luật sư Hồ Thị Xuân H – Văn phòng Luật sư H - thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Tháp (Có mặt).

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

3.1. Ông Trần Văn C, sinh năm 1957;

3.2. Bà Nguyễn Thị Ngọc T, sinh năm 1963;

3.3. Anh Trần Văn T, sinh năm 1984;

3.4. Chị Trần Thị D, sinh năm 1981;

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3.5. Chị Trần Thị H, sinh năm 1987; địa chỉ: Khu phố M, thị trấn H, huyện M, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6. Bà Lê Thị Lệ H, sinh năm 1965; địa chỉ: Ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3.7. Bà Lê Minh N, sinh năm 1956; địa chỉ: Ấp H, xã V, huyện C, tỉnh An Giang.

3.8. Chị Nguyễn Thanh T, sinh năm 1980; địa chỉ: Ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3.9. Chị Lê Nguyễn Huyền T, sinh năm 1998; địa chỉ: Ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông C, bà T, anh T, chị D, chị H, bà H, bà N, chị T, chị Huyền T:* Ông Hứa Văn Đ, sinh năm 1967; địa chỉ: Ấp K, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

3.10. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Tấn X – Chức vụ: Chủ tịch (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

4. Người kháng cáo: Bà Lê Thị G, ông Lê Văn V - Là bị đơn trong vụ án.

5. Kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Chị Đoàn Thị Ngọc D đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông nội của anh K (cụ Trần Văn Q) để lại. Năm 1994, cha anh K là ông Trần Văn T kê khai, đăng ký và được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ), số vào sổ 02857/QSDĐ/B3 ngày 14-9-1994, tổng diện tích 46.807m<sup>2</sup>, gồm nhiều thửa, trong đó có thửa 595, tờ bản đồ số 1, diện tích 1.500m<sup>2</sup>.

Ngày 28-01-2005, ông T chết. Ngày 16-5-2005 anh K nhận thừa kế quyền sử dụng đất của ông T. Trong năm 2005, gia đình anh K có thỏa thuận đổi 1.000m<sup>2</sup> đất với Trạm Thủy sản huyện C, nên thửa số 595, tờ bản đồ 1, diện tích còn lại là 531m<sup>2</sup>, giấy chứng nhận QSDĐ do anh K đứng tên, số vào sổ H00248 cấp ngày 15-6-2005.

Trên diện tích đất này, trước đây cụ Q có cho cụ L cất nhà ở, do cụ L làm công nhân cho lò gạch P của gia đình anh K, diện tích ở nhờ là khoảng 50m<sup>2</sup>, giao kết khi không còn làm công nhân nữa thì phải trả lại đất (cho ở nhờ có điều kiện). Thời gian sử dụng đất, cụ L có lấn chiếm thêm và xây thêm một căn nhà cho con là Lê Thị G (gọi là bà G để phân biệt với bà Võ Thị Băng G) ra ở riêng (trên diện tích đất khoảng 100m<sup>2</sup>). Đến năm 2009, cụ L chết thì căn nhà và đất của cụ L do ông V quản lý, sử dụng cho đến nay.

Năm 2008, bà G, cụ L sửa chữa, xây dựng lại nhà, anh K tranh chấp và có báo chính quyền địa phương lập biên bản, đình chỉ việc xây dựng. Cụ L, bà G xin tiếp tục xây dựng và cam kết: Nếu Tòa án buộc di dời, thì gia đình sẽ tự tháo dỡ, không yêu cầu bồi thường.

Qua đo đạc thực tế, phần đất hiện bà G đang sử dụng diện tích 172,3m<sup>2</sup>; ông V đang sử dụng diện tích 295,4m<sup>2</sup>.

Do đó, anh K yêu cầu:

- Bà G và những người trong hộ phải tháo dỡ, di dời tài sản trên đất trả lại diện tích 172,3m<sup>2</sup> thể hiện tại các mốc 1, 2, B, C, M, 6, 7, 8, 9, A, 12, 1 theo Trích đo hiện trạng đất tranh chấp ngày 12-4-2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, thuộc một phần thửa 595, tờ bản đồ 01 cho anh K được quyền quản lý, sử dụng.

- Ông V và những người trong hộ, phải tháo dỡ, di dời tài sản trả lại diện tích đất 295,4m<sup>2</sup> thể hiện tại các mốc 2, 3, 4, 5, N, 6, M, C, B, 2 theo Trích đo hiện trạng đất tranh chấp ngày 12-4-2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, thuộc một phần thửa 595, tờ bản đồ 01 cho anh K được quyền quản lý, sử dụng.

Anh K tự nguyện hỗ trợ cho các hộ như sau:

- Hộ bà G:

01 nền nhà diện tích 63m<sup>2</sup> thể hiện tại các mốc 1-2-3-4-1 tại thửa 48, tờ bản đồ 23, tại ấp T, xã N, huyện C, theo Trích đo hiện trạng đất ngày 23-8-2018 (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do anh K đứng tên);

Chi phí di dời 30.000.000 đồng;

Chi phí san lấp 9.000.000 đồng;

Chi phí sử dụng đất nền nhà tại thửa 48 (nếu di dời) là 15.000.000 đồng;

Bồi thường toàn bộ giá trị tài sản trên đất theo Biên bản định giá tài sản ngày 20-7-2017 của Hội đồng định giá là 70.000.000 đồng (tính số tròn).

Tổng cộng: 124.000.000 đồng.

- Hộ ông V:

01 nền nhà diện tích 62m<sup>2</sup> thể hiện tại các mốc 4-3-7-6-5-4 tại thửa 48, tờ bản đồ 23, tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện C, theo Trích đo hiện trạng đất ngày 23-8-2018 (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do anh K đứng tên);

Chi phí di dời 30.000.000 đồng;

Chi phí san lấp 6.000.000 đồng;

Chi phí sử dụng đất nền nhà tại thửa 48 (nếu di dời) là 15.000.000 đồng;

Bồi thường toàn bộ giá trị tài sản trên đất theo Biên bản định giá tài sản ngày 20-7-2017 của Hội đồng định giá là 25.000.000 đồng (tính số tròn).

Tổng cộng: 76.000.000 đồng.

Trường hợp bà G, ông V không đồng ý nhận nền nhà thì anh K đồng ý hỗ trợ cho bà G, ông V mỗi hộ số tiền 50.000.000 đồng (giá trị nền nhà.)

- Ông Hứa Văn Đ, đại diện theo ủy quyền của các bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía bị đơn trình bày:

Bà G, ông V thừa nhận nguồn gốc đất tranh chấp thửa 595 là của cụ Q. Từ trước 1955, cụ Q có cho bà Ngoại của bà G, ông V là cụ Nguyễn Thị N ở nhờ do cụ N có làm công nhân tại lò gạch của cụ Q. Thời điểm đó, chỉ là đất là ao, hàm diện tích khoảng 400m<sup>2</sup>. Sau khi cụ N mất, cụ L (mẹ bà G, ông V) tiếp tục sử dụng. Năm 1975, bà G kết hôn nên cụ L có cho bà G phần đất liền kề để cất nhà ở riêng diện tích khoảng 136m<sup>2</sup>, phần cụ L sử dụng diện tích khoảng 187m<sup>2</sup>. Tháng 02/2013, cụ L chết, nhà đất để lại cho ông V quản lý, sử dụng. Gia đình bà G, ông V đã sử dụng phần đất này trên 50 năm.

Khi cụ Q còn sống, không có tranh chấp với cụ N, cụ L. Đến khi cụ Q chết thì ông T tranh chấp. Năm 2005 ông T chết thì vợ ông T là Cao Hữu H và con là Trần Thiện K tranh chấp đòi lại phần đất mà gia đình cụ L sử dụng.

Nay bà G, ông V và những người trong hộ phía bị đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu:

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 595, tờ bản đồ số 01 đã cấp cho anh K ngày 15-6-2005.

Công nhận cho bà G được tiếp tục quản lý, sử dụng phần diện tích đất 172,3m<sup>2</sup> thể hiện tại các mốc 1, 2, B, C, M, 6, 7, 8, 9, A, 12, 1 theo Trích đo hiện trạng đất tranh chấp ngày 12-4-2017.

Công nhận cho ông V được tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất 295,4m<sup>2</sup> trong phạm vi các mốc 2, 3, 4, 5, N, 6, M, C, B, 2 theo Trích đo hiện trạng đất tranh chấp ngày 12-4-2017.

Trường hợp yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, bị đơn yêu cầu trả giá trị đất (giá đất ao).

Bị đơn rút lại yêu cầu phản tố về việc yêu cầu nguyên đơn bồi thường tiền san lấp nền nhà cho bà G 50.000.000 đồng, ông V 20.000.000 đồng (trong trường hợp yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận như trình bày trước đây).

Tại phiên tòa, ông Đ còn yêu cầu Tòa án tiến hành định giá lại phần đất tranh chấp theo giá đất ao, làm cơ sở để bị đơn trả giá trị đất cho nguyên đơn.

*- Đại diện Ủy ban nhân dân Huyện, có văn bản ý kiến:*

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh K được Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 15-6-2005, số bìa AC675341, số đăng ký H00248, thửa số

595, tờ bản đồ số 1, diện tích 531m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm là do nhận thừa kế của cha là ông T.

Khi còn sống, ông T kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất lần đầu được Ủy ban nhân dân Huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14-9-1994 với tổng diện tích 46.807m<sup>2</sup> (trong đó thửa đất số 595, tờ bản đồ số 1 có diện tích 1500 m<sup>2</sup> mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm; trên cơ sở đo đạc lại của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Tỉnh vào ngày 11-5-2005, ông T được Phòng Tài nguyên và Môi trường đính chính diện tích 1500m<sup>2</sup> còn lại 531m<sup>2</sup>).

Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh K đối với thửa đất 595 là đúng theo quy định của pháp luật; thống nhất giữ nguyên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh K. Nếu căn cứ vào hồ sơ thẩm tra, xác minh về thời gian ở của các hộ có đủ điều kiện công nhận, thì Ủy ban nhân dân thực hiện theo bản án.

Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C đã quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh K.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà G và ông V.

Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà G, ông V về yêu cầu anh K trả tiền san lấp (cho bà G 50.000.000 đồng, cho ông V 20.000.000 đồng).

Buộc bà G cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Văn C, anh Trần Văn T, chị Trần Thị D, chị Trần Thị H, chị Nguyễn Thanh T phải di dời tài sản vật dụng trong nhà ra khỏi diện tích đất, giao lại căn nhà, công trình, vật kiến trúc, cây trồng,... trên đất, trả lại phần diện tích đất 172,3m<sup>2</sup> nằm trong phạm vi các mốc 1, 2, B, C, M, 6, 7, 8, 9, A, 12, 1 theo Trích đo hiện trạng đất tranh chấp ngày 12-4-2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, thuộc một phần thửa 595, tờ bản đồ số 1 do anh K đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ, cho anh K quản lý, sử dụng.

Buộc ông V cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Ngọc T, bà Lê Thị Lệ H, bà Lê Minh N, chị Lê Nguyễn Huyền T phải di dời tài sản vật dụng trong nhà ra khỏi diện tích đất giao lại căn nhà, công trình, vật kiến trúc, cây trồng,... trên đất trả lại diện tích đất 295,4m<sup>2</sup> nằm trong phạm vi các mốc 2, 3, 4, 5, N, 6, M, C, B, 2 theo Trích đo hiện trạng đất tranh chấp ngày 12-4-2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C,

thuộc một phần thửa 595, tờ bản đồ số 1 do anh K đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ, cho anh K quản lý, sử dụng.

(kèm Trích đo hiện trạng đất tranh chấp ngày 12-4-2017).

Chấp nhận sự tự nguyện của anh K hỗ trợ cho: Bà G và ông C, anh T, chị D, chị H, chị T tổng số tiền 54.000.000 đồng (*Năm mươi bốn triệu đồng*).

Anh K bồi thường toàn bộ giá trị tài sản trên đất (nhà, công trình, vật kiến trúc, cây trồng,... trên đất) cho: Bà G, ông C, anh T, chị D, chị H, chị T, số tiền 70.000.000 đồng (*Bảy mươi triệu đồng*).

Anh K đồng ý giao cho bà G và ông C, anh T, chị D, chị H, chị T được quyền quản lý, sử dụng 01 (một) nền nhà diện tích 63m<sup>2</sup> thể hiện tại các mốc 1-2-3-4-1 thuộc một phần thửa 48, tờ bản đồ 23, tại ấp T, xã N, huyện C, theo Trích đo hiện trạng đất ngày 23-8-2018 (giấy chứng nhận QSDĐ số CS06766 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho anh K ngày 20-9-2017).

Chấp nhận sự tự nguyện của anh K hỗ trợ cho: Ông V và bà T, bà H, bà N, chị T tổng số tiền 51.000.000 đồng (*Năm mươi một triệu đồng*).

Anh K bồi thường toàn bộ giá trị tài sản trên đất (nhà, công trình, vật kiến trúc, cây trồng,... trên đất) cho: Ông V và bà T, bà H, bà N, chị T, số tiền 25.000.000 đồng (*Hai mươi lăm triệu đồng*).

Anh K đồng ý giao cho ông V và bà T, bà H, bà N, chị T được quyền quản lý, sử dụng 01 (một) nền nhà diện tích 62m<sup>2</sup> thể hiện tại các mốc 4-3-7-6-5-4 thuộc một phần thửa 48, tờ bản đồ 23, tại ấp T, xã N, huyện C, theo Trích đo hiện trạng đất ngày 23-8-2018 (giấy chứng nhận QSDĐ số CS06766 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho anh K ngày 20-9-2017).

(kèm Trích đo hiện trạng đất hiện trạng 02 nền nhà anh K tự nguyện cho Hộ bà G và Hộ ông V, xác nhận ngày 23-8-2018).

Các đương sự có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh K phải chịu 10.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà G phải chịu 8.615.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông V phải chịu 14.770.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Số tiền tạm ứng án phí anh K đã nộp theo các biên lai: Số 003147 ngày 23-4-2008 số tiền 50.000 đồng; Số 10972 ngày 10-7-2013 số tiền 1.000.000 đồng; Số 0002042 ngày 12-6-2019 số tiền 12.081.000 đồng, tổng cộng 13.131.000 đồng, sau khi trừ án phí anh K được nhận lại 3.131.000 đồng.

Số tiền tạm ứng án phí bà G đã nộp theo các biên lai: Số 10858 ngày 24-6-2013, số tiền 200.000 đồng; Số 03091 ngày 22-5-2018, số tiền 4.307.500 đồng; Số 0005842 ngày 05-3-2019, số tiền 300.000 đồng, tổng cộng 4.807.500 đồng, sau khi trừ án phí phải nộp, bà G còn nộp tiếp 3.807.500 đồng.

Số tiền tạm ứng án phí ông V đã nộp theo các biên lai: Số 10859 ngày 24-6-2013, số tiền 200.000 đồng; Số 03092 ngày 22-5-2018, số tiền 7.385.000 đồng; Số 0005843 ngày 05-3-2019, số tiền 300.000 đồng, tổng cộng 7.885.000 đồng, sau khi trừ án phí phải nộp, ông V còn nộp tiếp 6.885.000 đồng.

- Về chi phí tố tụng khác: Chi phí xem xét, thẩm định, định giá tài sản, đo đạc:

Đối với thửa đất 48, tờ bản đồ 23: Anh K tự nguyện chịu 2.247.000 đồng (đã nộp xong).

Đối với thửa 595, tờ bản đồ 1: Tổng chi phí là 3.033.000 đồng. Anh K đã nộp xong. Buộc bà G, ông V phải liên đới trả lại cho anh K 3.033.000 đồng.

Đối với chi phí định giá phân san lấp: Bà G, ông V phải chịu 400.000 đồng (đã nộp xong.)

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả của người được thi hành án) cho đến khi thi hành án 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 với lãi suất bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và thời hạn kháng cáo của các đương sự, quyền và nghĩa vụ của người được thi hành án, người phải thi hành án, thời hiệu thi hành án theo quy định của pháp luật.

- Ngày 09/7/2019, bà Lê Thị G, ông Lê Văn V kháng cáo, yêu cầu sửa án sơ thẩm. Công nhận cho bà G được tiếp tục quản lý, sử dụng phần diện tích đất 172,3m<sup>2</sup> nằm trong phạm vi các mốc 1, 2, B, C, M, 6, 7, 8, 9, A, 12, 1. Công nhận cho ông V được tiếp tục quản lý, sử dụng phần diện tích đất 295,4m<sup>2</sup> nằm trong phạm vi các mốc 2, 3, 4, 5, N, 6, M, C, B, 2.



- Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Bà Võ Thị Băng G và chị D xác định anh K vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không có thỏa thuận được với bà G, ông V về giải quyết vụ án và không có cung cấp bổ sung chứng cứ mới.

+ Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bà G: Nguồn gốc đất là đất nương lộ, gia đình của cụ L và bà G đã sử dụng ổn định lâu dài. Việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông T trong trường hợp này là không đúng đối tượng, không bảo đảm quyền lợi của bà G, nên yêu cầu xem xét lại việc cấp giấy chứng nhận. Theo quy định của pháp luật, Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất đã giao cho người khác sử dụng ổn định. Trước năm 1975, phần đất tranh chấp không phải là đất cây lâu năm, mà là đất trũng phải san lấp nên định giá đất theo loại đất cây lâu năm là không phù hợp, vì vậy yêu cầu định giá lại phần đất tranh chấp. Đối với thửa đất số 48, anh K giao cho bà G để cất nhà ở là loại đất lúa, diện tích nhỏ không thể cấp QSDĐ, không thuận tiện trong sinh hoạt và mua bán. Do đó, đề nghị xem xét chấp nhận kháng cáo của bị đơn, kháng nghị của Viện kiểm sát và công nhận cho bà G được QSDĐ.

+ Ông Đ xác định bà G và ông V tiếp tục yêu cầu xét xử phúc thẩm theo yêu cầu kháng cáo của các đương sự. Phần đất của cụ Q trước đây là đất ao, gia đình các bị đơn phải san lấp để sử dụng, nên nhân chứng như bà Y, bà X, bà L, bà B, bà O trình bày là không phù hợp với thực tế, vì các nhân chứng ở trên đất là do nhà được cất cho công nhân ở để làm thuê, nên không giống như trường hợp sử dụng đất của bị đơn. Đồng thời yêu cầu định giá lại phần đất tranh chấp (không đồng ý xác định giá đất cây lâu năm).

+ Đại diện Viện kiểm sát Tỉnh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, Hội đồng xét xử, Thư ký, các đương sự trong thời gian chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa đều thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Quá trình sử dụng đất thì hộ cụ L và hộ bà G đã sử dụng ổn định từ năm 1955, đến ngày 14/9/1994 ông Trần Văn T (con cụ Q) được cấp giấy chứng nhận QSDĐ và phía anh K (con ông T) được đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ ngày 16/5/2005 thửa 595 đang tranh chấp (thừa kế của ông T). Tuy nhiên, ông T, anh K đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ, nhưng không có trực tiếp sử dụng phần đất này. Như vậy, việc Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho phía nguyên đơn là chưa phù hợp với quy định

của Luật đất đai năm 1993. Tại khoản 1, Điều 2 của Luật đất đai năm 1993 quy định: “Người sử dụng đất ổn định, được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận thì được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Về nhu cầu sử dụng đất: Qua xem xét thực tế phần đất này vị trí cặp quốc lộ 80, trên phần đất này ngoài hộ ông V, bà G (vị trí ở sát ranh đất tiếp giáp công ty K) còn có 04 hộ khác đang sinh sống nằm cùng dãy với hộ ông V, bà G. Theo lời khai của các hộ lân cận thì đất mà các hộ này đang sử dụng là do mua lại của những người trước đây cũng được cụ Q cho đất cất nhà (anh K và các hộ này không có tranh chấp). Do vậy, nếu cho rằng do nhu cầu cần mở rộng sản xuất nên nguyên đơn yêu cầu 2 hộ này di dời là không đúng.

Đối với nơi ở mà anh K cho hộ của bà G và hộ của ông V di dời thì thấy không thuận tiện cho việc sinh hoạt (hộ ông V, bà G nghề nghiệp là mua bán). Hiện 02 hộ này đang khó khăn về kinh tế, nếu di dời đến nơi ở mới sẽ ảnh hưởng đến đời sống của các hộ này. Trong trường hợp này cần công nhận cho các hộ được tiếp tục sử dụng phần đất đang ở và trả giá trị quyền sử dụng đất theo quy định là có căn cứ phù hợp pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà G, ông V yêu cầu được sử dụng đất tranh chấp và đồng ý trả giá trị đất cho nguyên đơn, đồng thời yêu cầu Hội đồng xét xử cho định giá đất tranh chấp lại theo giá đất trước đây sử dụng là đất ao (do việc định giá đất theo biên bản định giá ngày 20/7/2017 và biên bản định giá ngày 10/7/2018 có sự chênh lệch giữa giá quy định của nhà nước và giá thị trường).

Xét thấy, việc yêu cầu định giá lại để xác định giá đất để bà G, ông V trả giá trị đất cho nguyên đơn là cần thiết và có căn cứ để Viện kiểm sát phát biểu về quan điểm giải quyết vụ án đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự và phù với quy định của pháp luật.

Vì vậy, đề nghị ngừng phiên tòa để định giá lại nhằm có căn cứ buộc bà G, ông V trả giá trị đất, khi có kết quả mở lại phiên tòa Viện kiểm sát sẽ phát biểu quan điểm giải quyết vụ án.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, anh K ủy quyền cho bà Võ Thị Băng G và vẫn còn tiếp tục ủy quyền cho chị D; bà G, ông Trần Văn C, anh Trần Văn T, chị Trần Thị D, chị Trần Thị H, chị Nguyễn Thanh T, ông Lê Văn V, bà Nguyễn Thị Ngọc T, chị Lê Thị Lệ H, chị Lê Minh N, chị Lê Nguyễn Huyền T ủy quyền cho ông Hứa Văn Đ, thủ tục ủy quyền thực hiện đúng quy định và đại diện UBND huyện C có đơn đề nghị xét xử vắng mặt đúng quy định của pháp luật nên chấp nhận.

[2] Xét thấy, nguồn gốc đất là của cụ Q (ông nội của anh K), diện tích tranh chấp do bà G sử dụng là 172,3m<sup>2</sup>, ông V sử dụng là 295,4m<sup>2</sup>, đất thuộc một phần thửa số 595, tờ bản đồ số 01, giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho anh K vào ngày 15/6/2015, đất tại ấp T, xã N Đ, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Ông Đ trình bày, cụ Q đã cho cụ N là công nhân của lò gạch P phần đất tranh chấp để cất nhà ở và cụ N, cụ L và hộ của bà G (các thành viên gồm: Bà G, ông C, anh T, chị D, chị H, chị T), hộ của ông V (các thành viên gồm: Ông V, bà Tường, chị Hoa, chị Nguyệt, chị Trâm) đã san lấp dần như hiện trạng đang sử dụng. Tuy nhiên, ông Đ khai tại phiên tòa sơ thẩm đất tranh chấp là đất nương lộ do bị đơn Giang và ông V sử dụng ổn định lâu dài; tại phiên tòa phúc thẩm thì ông lại cho rằng đất tranh chấp có một phần là đất nương lộ và một phần là đất của cụ Q, nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cụ N được cụ Q cho đất. Tại phiên tòa hôm nay, ông Đ xác định rõ yêu cầu kháng cáo là đề nghị xem xét lại việc sử dụng đất của bị đơn ổn định lâu dài để công nhận cho họ được QSDĐ (không phải cụ Q cho đất).

Bà Võ Thị Băng G xác định việc sử dụng đất của cụ N cũng như các hộ khác trước đây cất nhà ở cùng khu vực đất tranh chấp, là do cụ Q tạo điều kiện cho công nhân của lò gạch cất nhà ở tạm để thuận tiện trong việc làm thuê, nên yêu cầu trả đất cho anh K.

Theo trình bày của nhân chứng như bà Đỗ Thị Y, Lê Thị B, Huỳnh Thị L, Nguyễn Thị X và Lê Thị O, đều xác nhận trước đây các nhân chứng là công nhân làm gạch như cụ N, cụ L và cũng được xem xét cho cất nhà ở trên đất của cụ Q, việc cho ở nhờ trên đất là nhằm tạo điều kiện để làm thuê tại lò gạch. Hiện nay, các hộ này đã trả đất lại cho anh K và được anh K cho đất khác, hỗ trợ tiền nên đã di dời nhà đến phần đất của anh K cho và đã cất nhà ở đến nay. Bà G, ông V cho rằng, anh K không có nhu cầu mở rộng sản xuất kinh doanh, vì vẫn có một vài hộ đang ở trên đất tại đây. Trình bày của bà G, ông V là không phù

hợp, vì việc anh K yêu cầu trả đất là do có nhu cầu lấy lại đất tranh chấp để sử dụng, không liên quan đến các hộ khác.

Ông Đ trình bày, cụ N và cụ L nghĩ rằng nhà cất trên đất nương lộ, đồng thời gia đình cụ N, cụ L không hiểu quy định của pháp luật nên không có đăng ký cấp QSDĐ là không phù hợp, vì tại biên bản hòa giải ngày 12/9/2007 của UBND xã N, lời khai của cụ L đã thể hiện là biết rõ về nguồn gốc đất. Như vậy, có đủ cơ sở xác định gia đình của bà G và ông V là công nhân của lò gạch mới được cụ Q tạo điều kiện cho cất nhà ở nhờ; ông T đăng ký QSDĐ là trên cơ sở đất có nguồn gốc của cha mẹ và đã thực hiện quyền, nghĩa vụ của người có QSDĐ đúng theo quy định của Luật đất đai năm 1993 và ông T được cấp giấy chứng nhận QSDĐ vào ngày 14/9/1994. Anh K được hưởng thừa kế đất của ông T để lại. Ủy ban nhân dân huyện C có văn bản ý kiến (Công văn số 2539/UBND-NC ngày 17/7/2018) xác định việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông T, anh K là đúng trình tự thủ tục theo quy định. Do đó, bà G và ông V kháng cáo yêu cầu được công nhận QSDĐ (lý do sử dụng đất ổn định lâu dài) là không có cơ sở để chấp nhận.

[3] Xét yêu cầu xin được trả giá trị đất: Nhận thấy, khi cụ L và bà G cất nhà lại có cam kết nếu xác định đất thuộc quyền sử dụng của anh K thì sẽ di dời nhà đi nơi khác, không yêu cầu bồi thường (biên bản ngày 12/9/2007 và ngày 10/4/2008). Đồng thời, anh K đã xem xét đến điều kiện hoàn cảnh gia đình của 02 hộ bị đơn, đồng ý bồi thường toàn bộ tài sản, tiền san lấp, hỗ trợ chi phí di dời và cho mỗi hộ một nền nhà ở tại thửa đất số 48 (hiện tại đã san lấp xong, có lối đi thuận tiện và một số hộ dân cũng đã cất nhà ở ổn định) là đã tạo điều kiện để ổn định cuộc sống cho bị đơn. Hơn nữa, nhu cầu của anh K là phải có đất liền kề với cơ sở sản xuất hiện có, để thuận tiện cho việc xây dựng mở rộng kinh doanh là phù hợp. Việc yêu cầu định giá lại phần đất tranh chấp với lý do trước đây phần đất tranh chấp là ao trũng là không có cơ sở, vì tại phiên tòa sơ thẩm đại diện của bị đơn rút lại yêu cầu phản tố, không yêu cầu anh K bồi thường tiền san lấp đất (trong trường hợp yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận) và đã đình chỉ giải quyết yêu cầu này. Hội đồng định giá tài sản xác định loại đất cây lâu năm đúng với mục đích sử dụng, kết quả định giá theo giá thực tế (ông Đ không chứng minh được Hội đồng định giá không vô tư khách quan khi làm nhiệm vụ hoặc giá đất không đúng với giá thực tế tại thời điểm xét xử sơ thẩm, phúc thẩm). Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu định giá lại, vì đất phải trả lại cho anh K là có căn

cứ. Do đó, không chấp nhận yêu cầu của ông Đ về việc định giá đất lại và cũng không chấp nhận yêu cầu xin trả giá trị đất của bị đơn.

[6] Xét trình bày của Luật sư về việc đề nghị công nhận QSDĐ cho bà G và ông V hoặc 02 bị đơn sẽ trả giá trị đất cho anh K để được tiếp tục sử dụng đất là không có cơ sở như đã phân tích trên, nên không chấp nhận.

[7] Đại diện Viện kiểm sát Tỉnh đề nghị ngừng phiên tòa để định giá đất lại để có căn cứ buộc bà G, ông V trả giá trị đất là không có cơ sở để chấp nhận.

Án sơ thẩm xử đã có căn cứ pháp luật, vì vậy không chấp nhận quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị G và ông Lê Văn V. Tuy nhiên, bà Lê Thị G có cất thêm mái che sau khi xét xử sơ thẩm, bà G cam kết sẽ di dời nếu phải trả đất cho anh K (biên bản ngày 17/7/2019; nay bà Võ Thị Băng G, chị D yêu cầu di dời tài sản này và cá trong ao (nếu có) là có cơ sở nên chấp nhận. Do đó, sửa một phần quyết định của án sơ thẩm. Các phần khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

[8] Bà Lê Thị G và ông Lê Văn V kháng cáo không được chấp nhận nên mỗi người phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Không chấp nhận Quyết định kháng nghị số 02/QĐKNPT-VKS-DS ngày 09/7/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị G và ông Lê Văn V.

Sửa một phần bản án sơ thẩm.

2. Chấp nhận yêu cầu của anh Trần Thiện K

Buộc hộ của bà Lê Thị G (các thành viên gồm: Bà G, ông C, anh T, chị D, chị H, chị T), phải di dời tài sản, vật dụng sinh hoạt trong nhà, cá trong

ao (nếu có) ra khỏi diện tích đất tranh chấp, để giao căn nhà, công trình, tài sản khác, cây trồng trên đất cho anh K được quyền sở hữu và trả diện tích đất 172,3m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa số 595, tờ bản đồ số 01, trong phạm vi các mốc 1, 2, B, C, M, 6, 7, 8, 9, A, 12, 1, giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho anh K ngày 15/6/2015, để anh K được quyền sử dụng đất. Đồng thời phải di dời phần mái che ra khỏi đất tranh chấp (phần công trình này thể hiện tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/8/2019 của Tòa án Tỉnh).

Buộc hộ của ông Lê Văn V (các thành viên gồm: Ông V, bà T, chị H, chị N, chị T), phải di dời tài sản, vật dụng sinh hoạt trong nhà, cá trong ao (nếu có) ra khỏi diện tích đất tranh chấp, để giao căn nhà, công trình, tài sản khác, cây trồng trên đất cho anh K được quyền sở hữu và trả diện tích đất 295,4m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 595, tờ bản đồ số 01, trong phạm vi các mốc 2, 3, 4, 5 N, 6, M, C, B, 2, giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho anh K ngày 15/6/2015, để anh K được quyền sử dụng đất.

Anh K được quyền sở hữu các căn nhà, công trình, tài sản khác, cây trồng do hộ của bà G, hộ ông V giao nói trên và được quyền sử dụng diện tích đất do hộ bà G, hộ ông V giao lại theo quy định của pháp luật (anh K đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ ngày 15/6/2015).

(kèm Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/4/2017 và Trích đo hiện trạng đất tranh chấp ngày 12/4/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C).

Chấp nhận sự tự nguyện của anh K chi trả (hỗ trợ), bồi thường cho hộ của bà G (các thành viên nói trên) số tiền 124.000.000đ và giao cho hộ của bà G diện tích đất 63m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 48, tờ bản đồ số 23, trong phạm vi các mốc 1, 2, 3, 4, 1, giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho anh K ngày 20/9/2017; đất tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Hộ bà G (các thành viên nói trên) được quyền sở hữu số tiền, được QSDĐ do anh K giao.

Chấp nhận sự tự nguyện của anh K chi trả (hỗ trợ), bồi thường cho hộ của ông V (các thành viên nói trên) số tiền 76.000.000đ và giao cho hộ của ông V diện tích đất 62m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 48, tờ bản đồ số 23, trong phạm vi các mốc 4, 3, 7, 6, 5, 4, giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho anh K ngày 20/9/2017; đất tại ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Hộ ông V (các thành viên nói trên) được quyền sở hữu số tiền, được QSDĐ do anh K giao.

Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện C thu hồi QSDĐ của anh K đối với 02 diện tích đất của anh K giao, để cấp lại cho hộ của bà G và hộ của ông V được QSDĐ.

(kèm Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/7/2018 và Trích đo hiện trạng đất ngày 23/8/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, Đồng Tháp).

Các đương sự được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cấp QSDĐ, điều chỉnh giấy chứng nhận QSDĐ theo quy định của pháp luật.

3. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của bà G, ông V về việc yêu cầu anh K trả tiền san lấp cho bà G 50.000.000đ, trả cho ông V 20.000.000đ.

#### 4. Về án phí:

Anh K phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 10.000.000đ, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 50.000đ, 1.000.000đ, 12.081.000đ, theo các biên lai số 003147 ngày 23/4/2008, 10972 ngày 10/7/2013, 0002042 ngày 12/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Anh K được nhận lại số tiền thừa là 3.131.000đ.

Bà G phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 8.615.000đ, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí: 200.000đ, 4.307.500đ, 300.000đ, theo các biên lai số 10858 ngày 24/6/2013, 03091 ngày 22/5/2018, 0005842 ngày 05/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Bà G phải nộp tiếp số tiền là 3.807.500đ.

Bà G phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đ theo biên lai số 0002129 ngày 09/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Ông V phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 14.770.000đ, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 200.000đ, 7.385.000đ, 300.000đ, theo các biên lai số 10859 ngày 24/6/2013, 03092 ngày 22/5/2018, 0005843 ngày 05/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Ông V phải nộp tiếp số tiền là 6.885.000đ.

Ông V phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đ theo biên lai số 0002130 ngày 09/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

5. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Anh K chịu chi phí đo đạc đối với thửa đất số 48 là 2.247.000đ (đã nộp xong).

Buộc bà Lê Thị G và ông Lê Văn V liên đới nộp chi phí đo đạc, định giá tài sản đối với thửa đất số 595 số tiền là 3.033.000đ để trả cho anh K. Anh K được nhận lại số tiền này.

Bà Lê Thị G và ông Lê Văn V liên đới chịu chi phí định giá phần đất san lấp 400.000đ (đã nộp xong).

Anh K chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ ở giai đoạn phúc thẩm là 100.000đ (anh K tự nguyện nộp và chi xong).

6. Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu lãi của số tiền chưa thi hành theo lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

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

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

**Nơi nhận:**

- Đương sự;
- Phòng KTNV &THA- TAND Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- VKSND huyện C;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Lưu: VT, HSYA, TDS.

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

**Nguyễn Ngọc Vượng**