

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO  
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 397/2021/DS-PT

Ngày: 08/12/2021

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy  
giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bồi  
thường thiệt hại về tài sản, hủy  
HĐCNQSDĐ*”.

**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 Đặng Văn Ý

*Các Thẩm phán:* Ông Đỗ Đình Thanh

Ông Phạm Văn Công

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Phạm Thị Hồng Hạnh – 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 Nguyễn Gia Viễn - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 574/2020/DS-PT ngày 25 tháng 11 năm 2020, về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy giấy CNQSDĐ, bồi thường thiệt hại về tài sản, hủy hợp đồng CNQSDĐ*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 41/2020/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2545/2021/QĐ-PT ngày 08 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn:*** Ban Hội Hương Đình T (Đình T).

Địa chỉ: khu phố 02, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

Ban Hội Hương Đình T thị trấn C gồm:

1.1. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm: 1944 - Chức vụ: Hương cả (có mặt).

1.2. Ông Lê Văn N, sinh năm: 1954 - chức vụ: Ủy viên thường trực.

1.3. Bà Huỳnh Thị Tuyết L, sinh năm: 1949 - chức vụ: Ủy viên thư ký.

1.4. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm: 1960 - chức vụ: Ủy viên thủ quỹ.

1.5. Bà Nguyễn Thị Tuyết M, sinh năm: 1959 - chức vụ: Ủy viên thủ quỹ hội Tương Tế.

- 1.6. Ông Đào Lý H, sinh năm: 1946 - chức vụ Ủy viên.
  - 1.7. Ông Nguyễn Phước T, sinh năm: 1964 - chức vụ Ủy viên.
  - 1.8. Ông Võ Ngọc T, sinh năm: 1956 - chức vụ Ủy viên.
  - 1.9. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm: 1951 - chức vụ Ủy viên.
  - 1.10. Ông Châu Khắc Trường Kỳ T, sinh năm: 1975 - chức vụ Ủy viên.
  - 1.11. Ông Trần Văn L, sinh năm: 1940 - Chức vụ: Cố vấn, hội viên.
- Cùng địa chỉ: Khu phố 02, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Hồ Thị Thanh T, sinh năm 1997. Địa chỉ: 781/A24 đường L, Phường 24, Quận 10, Thành Phố Hồ Chí Minh - Văn bản ủy quyền số 2832 ngày 28/9/2021 (có mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trương Thị Minh Thơ, Luật sư Công ty Luật TNHH Một thành viên TMT, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Lê Văn A, sinh năm 1955; bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1956 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ 17, khu phố 02, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Lê Công N, sinh năm 1982. Địa chỉ: Tổ 17, khu phố 02, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An - Văn bản ủy quyền ngày 07/11/2019 (có mặt);

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân huyện C. Địa chỉ: Khu phố 04, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hoài Thanh – Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C (có đơn xin vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 22/6/2017, 19/8/2019, 19/9/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Thanh Bình trình bày:*

Nguồn gốc của một phần thửa đất số 17, diện tích 37m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 15, loại đất ODT, tại thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/11/2002 cho ông Lê Văn A là của Đình T, thị trấn C.

Sau năm 1975, Đình T có cho ông Lê Văn A và bà Nguyễn Thị S thuê đất để nấu rượu và nuôi heo, trên đất có một căn nhà ngói. Năm 2002, Đình T cho dỡ nhà cũ để xây dựng lại thì ông A và bà S ngăn cản, cho rằng ông Lê Văn Hoài (6 Hoài, tức Hương cả cũ đã qua đời) đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho gia đình ông A với giá 04 chỉ vàng 24K. Cùng năm 2002, Đình T đã chuộc lại phần đất trên với giá 04 chỉ vàng 24K. Sau đó, Đình T tiến hành làm 02 căn nhà trên

diện tích khoảng 30m<sup>2</sup> và tiếp tục cho bà S và ông A thuê 01 căn, ông Trần Công Tâm thuê 01 căn, với giá cho thuê một căn mỗi tháng là 200.000 đồng/tháng.

Năm 2010, Đình T có yêu cầu ông A, bà S và ông Tâm thu dọn đồ đạc để giao lại nhà cho Đình T, ông Tâm đồng ý trả, phía gia đình ông A, bà S không đồng ý. Năm 2016, Đình T phát hiện phần đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn A. Khi phát hiện phần đất này đã được cấp giấy tờ đất cho ông A thì Đình T đã khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án nhân dân huyện C thì ông A, bà S đã tự ý tháo dỡ hai căn nhà trên phần đất này và xây dựng nhà mới.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu: Bị đơn ông Lê Văn A và bà Nguyễn Thị S phải tháo dỡ toàn bộ công trình kiến trúc trên đất và trả lại đất có diện tích 71m<sup>2</sup> gồm 37m<sup>2</sup> đất tại khu C và 34m<sup>2</sup> đất tại khu B theo Mảnh trích đo địa chính số 76 của Công ty đo đạc nhà đất Hưng Phú đo, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C ký ngày 18 tháng 7 năm 2018.

Yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện C cấp cho ông Lê Văn A ngày 20 tháng 11 năm 2002 đối với phần diện tích đất 37m<sup>2</sup>, thuộc thửa 17, tờ bản đồ số 15 tại thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

Buộc ông Lê Văn A và bà Nguyễn Thị S phải bồi thường thiệt hại giá trị 02 căn nhà trên đất cho Đình T là 66.000.000 đồng.

Tuy nhiên tại Biên bản hòa giải ngày 03/9/2020 ông Bình đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện diện tích đất 34m<sup>2</sup> tại khu B theo Mảnh trích đo.

Đối với phần đất tại khu A và khu D thì Đình T xác định không yêu cầu, không có tranh chấp.

*Bị đơn ông Lê Văn A và bà Nguyễn Thị S do ông Lê Công N trình bày:* Ông cho rằng phần đất này đã được ông A và bà S thuê của Đình và mua lại của ông Sáu Hoài (Hương cả cũ của Đình T) vào khoảng năm 1999. Khi mua không có làm giấy tờ, mua với giá trị bao nhiêu thì ông không nhớ rõ. Sau đó đến năm 2002 thì ông A được Ủy ban huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có đo đạc, không xác minh. Do đó, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 18/11/2019, bị đơn ông A và bà S có đơn yêu cầu phản tố đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A, bà S với Đình T đối với phần diện tích đất 37m<sup>2</sup>, thuộc thửa 17, tờ bản đồ số 15 tại thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

Tuy nhiên, trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án ông N đại diện cho bị đơn thừa nhận quyền sử dụng đất đang tranh chấp có diện tích đo thực tế 37m<sup>2</sup> tại khu C là của Đình T, ông N xin được tiếp tục sử dụng đất và đồng ý thoái hoàn

giá trị đất cho phía Đình T 10.000.000đồng/1m<sup>2</sup> tính trên diện tích đất tranh chấp và đồng ý bồi thường thiệt hại giá trị tài sản trên đất là 15.000.000 đồng. Bị đơn rút yêu cầu phản tố về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A, bà S với Đình T đối với phần diện tích đất 37m<sup>2</sup>, thuộc thửa 17, tờ bản đồ số 15, tại thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An. Đối với phần đất tại khu A và khu D ông A, bà S xác định không yêu cầu, không có tranh chấp.

*Ủy ban nhân dân huyện C có văn bản trình bày ý kiến:* Theo Văn bản số 4476/UBND-NC ngày 01/9/2020 của UBND huyện C thì phần đất có diện tích 6m<sup>2</sup> thuộc khu A và 34m<sup>2</sup> tại khu B theo Mảnh trích đo do Ủy ban nhân dân thị trấn C quản lý nhưng ông Lê Văn A đã lấn, chiếm sử dụng từ năm 1990 cho đến nay, hiện trạng là nhà tạm để sản xuất đồ gỗ, theo hồ sơ địa chính là đất công (không có số thửa) do Nhà nước quản lý. Sau khi có quyết định của Tòa án thì Ủy ban nhân dân huyện sẽ giao Ủy ban nhân dân thị trấn C thu hồi phần đất tại khu A và khu B đồng thời đề xuất phương án sử dụng thu hồi hoặc thanh lý theo quy định. Do đó Ủy ban nhân dân huyện C không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn ông A và bà S phải trả lại phần đất có diện tích 34m<sup>2</sup> tại khu B. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông A, bà S trả lại phần đất có diện tích 37m<sup>2</sup> và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông A đối với phần diện tích tại khu C theo Mảnh trích đo thì Ủy ban nhân dân huyện đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Ủy ban nhân dân huyện C xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án tại Tòa án nhân dân các cấp.

Bản án dân sự số 41/2020/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An quyết định:

Căn cứ Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 39, Điều 147, Điều 217, Điều 227, Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 584, Điều 500 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 100 Luật đất đai năm 2013; Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

**1.** Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của Ban Hội Hương Đình T về việc buộc ông Lê Văn A và bà Nguyễn Thị S trả lại diện tích đất 34m<sup>2</sup> tại khu B theo Mảnh trích đo địa chính số 76 của Công ty đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ ngày 17/07/2018, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 18 tháng 7 năm 2018.

**2.** Đình chỉ đối với yêu cầu phản tố của ông Lê Văn A và bà Nguyễn Thị S về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn A, bà Nguyễn Thị S với Ban Hội Hương Đình T.

**3.** Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ban Hội Hương Đình T về

việc yêu cầu trả lại diện tích đất 37m<sup>2</sup>, loại đất ODT, thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

3.1. Buộc ông Lê Văn A và bà Nguyễn Thị S có nghĩa vụ liên đới trả cho Ban Hội Hương Đình T giá trị của phần đất tranh chấp 37m<sup>2</sup> là 370.000.000 đồng.

3.2. Ông Lê Văn A và bà Nguyễn Thị S được tiếp tục sử dụng một phần đất thuộc thửa đất số 17, diện tích 37m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 15, loại đất ODT, đất tọa lạc tại thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

Vị trí, tứ cận đất theo Mảnh trích đo địa chính số 76 của Công ty đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ ngày 17/07/2018, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 18 tháng 7 năm 2018.

**4.** Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ban Hội Hương Đình T về việc buộc ông Lê Văn A và bà Nguyễn Thị S phải liên đới bồi thường thiệt hại giá trị hai căn nhà trên đất.

Buộc ông Lê Văn A và bà Nguyễn Thị S có nghĩa vụ liên đới bồi thường 15.000.000 đồng tiền giá trị hai căn nhà trên đất cho Ban Hội Hương Đình T.

**5.** Không chấp nhận yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện C cấp cho ông Lê Văn A ngày 20 tháng 11 năm 2002 đối với diện tích đất 37m<sup>2</sup>, thuộc thửa 17, tờ bản đồ số 15 tại thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí thẩm định, đo vẽ, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12/10/2020 ông Nguyễn Văn L đại diện cho Đình T kháng cáo yêu cầu ông Lê Văn A và bà Nguyễn Thị S trả lại diện tích 37m<sup>2</sup> đất và bồi thường số tiền 66.000.000 đồng do tháo dỡ 2 căn nhà trên đất. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của Đình T giữ nguyên kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án.

Trong phần tranh tụng, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Đình T trình bày như sau: Về tố tụng, cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng tố tụng, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử Hội thẩm nhân dân tham gia Hội đồng xét xử là ông Tôn Thọ Nuôi, bà Phạm Thị Lập nhưng khi xét xử thì ông Võ Văn Thới, bà Kiều Thị Kim Dung tham gia nhưng không có quyết định thay đổi Hội thẩm là vi phạm khoản 1 Điều 220, Điều 226 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Về nội dung, Tòa án cấp sơ thẩm giao đất cho ông A, bà S sử dụng là không đúng pháp luật; vì (1) Ông A bà S là người thuê diện tích 37m<sup>2</sup> của Đình T nhưng lại lén kê khai làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Quyết định 75/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh Long An chỉ điều chỉnh đối với đất ở và đất nông nghiệp tại địa phương còn diện tích đất tranh chấp là đất tín ngưỡng không thuộc đối tượng điều chỉnh. (2) Ngày 10/5/2019, UBND huyện C có quyết định xử phạt hành chính đối với ông Lê Công N, con ông A, bà S do xây dựng trái phép, nay

vẫn còn hiệu lực nhưng bản án sơ thẩm giữ nguyên hiện trạng nhà của ông A, bà S là mâu thuẫn. (3) Về định giá tài sản, tài sản không còn nhưng Hội đồng vẫn định giá, thời gian định giá 2 năm là đã lâu, gây thiệt hại cho Đình T. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; nếu căn cứ về nội dung như luật sư trình bày được chấp nhận thì đề nghị sửa một phần bản án như đơn kháng cáo.

Người đại diện hợp pháp của ông A, bà S trình bày: Bị đơn xác định nguồn gốc đất tranh chấp là của Đình T, gia đình bị đơn đã sử dụng từ lâu, nay gia đình rất có nhu cầu về nhà ở; trong khi trên đất tranh chấp không có cơ sở thờ tự, cho thuê và tách riêng với khu đất của Đình T. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông N đại diện cho ông A, bà S đề nghị được nhận đất sử dụng và đồng ý trả thêm cho Đình T giá trị quyền sử dụng đất mỗi m<sup>2</sup> là 2.000.000 đồng và bồi thường tổng cộng giá trị 2 căn nhà bị tháo dỡ là 30.000.000 đồng vì nhà do Đình T xây dựng hiện nay không còn.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh: Về thủ tục tố tụng, những người tiến hành tố tụng, các đương sự tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung kháng cáo của Đình T, trước năm 1992, diện tích đất tranh chấp chưa xác định đất của ai, sau này xác định là đất của Đình T. Theo Quyết định số 75/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh Long An, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần đơn khởi kiện của Đình T, giao đất tranh chấp cho ông A, bà S sử dụng và thanh toán lại giá trị sử dụng đất, bồi thường giá trị 2 căn nhà bị tháo dỡ cho Đình T là đúng pháp luật. Nay ông A, bà S tự nguyện trả thêm tiền đất và bồi thường tài sản, đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của đương sự, sửa bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

- Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn L đại diện của Đình T đúng theo quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1]. Căn cứ đơn khởi kiện của Đình T, Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là quan hệ dân sự về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bồi thường thiệt hại về tài sản, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là đúng quan hệ tranh chấp; vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Long An, được quy định khoản 6 và khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Theo trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Đình T, tại Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 45/2020/QĐ-XX ngày 04/9/2020 Hội thẩm nhân dân là ông Tôn Thọ Nuôi, bà Phạm Thị Lập, không ghi Hội thẩm dự khuyết,

khi xét xử Hội thẩm nhân dân ông Võ Văn Thới, bà Kiều Thị Kim Dung tham gia nhưng không có quyết định thay đổi Hội thẩm nhân dân là có thiếu sót, vi phạm về thủ tục tố tụng nhưng chưa đến mức vi phạm nghiêm trọng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, theo quy định tại khoản 2 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm cũng cần phải rút kinh nghiệm, để các thủ tục về hình thức được chặt chẽ, đúng quy định pháp luật.

[3]. Xét kháng cáo của Đình T yêu cầu bị đơn phải trả lại quyền sử dụng 37m<sup>2</sup> đất thì thấy: Diện tích đất đo đạc thực tế là 37m<sup>2</sup> (*cụ thể chiều ngang 5,4m, cạnh còn lại 6,1m, chiều dài: 6,8m, cạnh còn lại dài 6,1m*) loại đất ODT, một phần của thửa 17, tờ bản đồ số 15. Như vậy, diện tích đất Đình T yêu cầu ông A, bà S trả là 37m<sup>2</sup>; tại khoản 3 Điều 4 của Quyết định số 75/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh Long An quy định: “... *Diện tích của lô đất xây dựng nhà ở tối thiểu là 80 m<sup>2</sup>, trong đó: Bề rộng của lô đất xây dựng nhà ở tối thiểu là 4 m; Chiều sâu của lô đất xây dựng nhà ở tối thiểu là 15 m*”. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của Đình T cũng thừa nhận phần diện tích 37m<sup>2</sup> này không tiếp giáp với các thửa đất khác của Đình T đang sử dụng. Đối chiếu với quy định trên của UBND tỉnh Long An thì diện tích đất tranh chấp, mặc dù là đất của Tổ chức tín ngưỡng, cũng không thể tách thửa cho Đình T; vì không phù hợp với quy định quản lý đất đai tại địa phương. Theo Mảnh trích đo địa chính số 76 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C duyệt ngày 18/7/2018 thì 37m<sup>2</sup> đất tranh chấp, thuộc một phần của thửa 17 (BL: 125), hiện nay thửa 17 là 106,4m<sup>2</sup> (gồm 69,4m<sup>2</sup> của ông A, bà S sử dụng và 37m<sup>2</sup> đất đang tranh chấp). Mặc dù, UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất tranh chấp cho ông A, bà S là không đúng; tuy nhiên, căn cứ quy định quản lý đất đai tại địa phương cũng không thể thực hiện được việc tách giao mỗi bên một phần đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm giao diện tích 37m<sup>2</sup> đất tranh chấp cho ông A, bà S tiếp tục sử dụng và ông A, bà S phải hoàn trả giá trị đất cho Đình T là phù hợp; không mâu thuẫn với Quyết định số 2702/QĐ-XPVPHC ngày 10/5/2019 của UBND huyện C về việc xử phạt vi phạm hành chính đối với ông Lê Công N (con của ông A, bà S), về hành vi khi xây dựng không có giấy phép. Mặc dù người kháng cáo không yêu cầu xem xét giá trị đất, nhưng đại diện cho ông A, bà S tự nguyện trả thêm giá trị quyền sử dụng mỗi 1m<sup>2</sup> đất là 2.000.000 đồng nên cần ghi nhận.

[4]. Xét kháng cáo của Đình T yêu cầu ông A, bà S bồi thường 2 căn nhà trên phần đất 37m<sup>2</sup>, do ông A, bà S tháo dỡ là 66.000.000 đồng thì thấy: Đình T yêu cầu ông A, bà S phải bồi thường tài sản bị xâm phạm, thiệt hại là đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 584 Bộ luật dân sự: “*Người nào có hành vi xâm phạm ... tài sản, quyền lợi ích hợp pháp khác của người khác mà gây thiệt hại thì phải bồi thường...*”. Tuy nhiên, căn cứ để bồi thường phải phù hợp với giá trị tài sản. Theo Biên bản thẩm định và kết quả định giá tài sản ngày 13/3/2018 thì tài sản trên đất còn lại của 01 căn gồm: Cửa gỗ, tường gạch, nền lót gạch và tráng xi

mãng, có giá trị là 4.616.000 đồng; khi định giá thì căn nhà này không còn như cũ, trần và mái nhà cùng một số vật dụng khác bị tháo bỏ, nên không phù hợp với giá trị căn nhà do Đình T xây dựng, cho thuê. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã ghi nhận ông A, bà S bồi thường trị giá 2 căn 15.000.000 đồng (cao hơn giá của Hội đồng định giá 2 căn là 4.616.000 đồng x 2 căn = 9.232.000 đồng). Nay 2 căn nhà của Đình T đã bị tháo dỡ toàn bộ nên việc định giá lại tài sản cũng không thực hiện được. Song, tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện của ông A, bà S tự nguyện bồi thường giá trị 2 căn nhà của Đình T bị tháo dỡ là 30.000.000 đồng là phù hợp nên cần ghi nhận. Đình T yêu cầu bồi thường mức 66.000.000 đồng chưa phù hợp nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận là có căn cứ.

[5]. Đình T kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu của mình; Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận; không chấp nhận lời trình bày của người bảo vệ quyền lợi cho người kháng cáo, bác đơn kháng cáo của Đình T; ghi nhận tự nguyện của người đại diện cho ông A, bà S sửa một phần bản án sơ thẩm về số tiền phải hoàn trả và án phí dân sự sơ thẩm. Đình T không phải chịu án phí phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

I. Không chấp nhận đơn kháng cáo của Ban Hội Hương Đình T, ghi nhận sự tự nguyện của người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn A, bà Nguyễn Thị S; Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 41/2020/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An như sau:

Căn cứ khoản 6 và khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 166 Luật đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 584, Điều 585 Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của Ban Hội Hương Đình T về việc buộc ông Lê Văn A, bà Nguyễn Thị S trả lại diện tích đất 34m<sup>2</sup> tại khu B theo Mảnh trích đo địa chính số 76 của Công ty đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ ngày 17/07/2018, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 18 tháng 7 năm 2018.



2. Đình chỉ đối với yêu cầu phản tố của ông Lê Văn A, bà Nguyễn Thị S về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn A, bà Nguyễn Thị S với Ban Hội Hương Đình T.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ban Hội Hương Đình T về việc yêu cầu trả lại diện tích đất 37m<sup>2</sup>, loại đất ODT, thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ số 15, tại thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

3.1. Buộc ông Lê Văn A, bà Nguyễn Thị S có nghĩa vụ liên đới trả cho Ban Hội Hương Đình T giá trị của phần đất tranh chấp 37m<sup>2</sup> là 444.000.000 đồng.

3.2. Ông Lê Văn A, bà Nguyễn Thị S được tiếp tục sử dụng diện tích 37m<sup>2</sup> đất, thuộc một phần thửa đất số 17, tờ bản đồ số 15, loại đất ODT, tọa lạc tại thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

Vị trí, tứ cận đất theo Mảnh trích đo địa chính số 76 của Công ty đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ ngày 17/07/2018, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 18 tháng 7 năm 2018.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ban Hội Hương Đình T về việc buộc ông Lê Văn A, bà Nguyễn Thị S phải liên đới bồi thường thiệt hại giá trị hai căn nhà trên đất.

Buộc ông Lê Văn A, bà Nguyễn Thị S có nghĩa vụ liên đới bồi thường 30.000.000 đồng tiền giá trị hai căn nhà trên đất cho Ban Hội Hương Đình T.

5. Không chấp nhận yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện C cấp cho ông Lê Văn A ngày 20 tháng 11 năm 2002 đối với diện tích đất 37m<sup>2</sup>, thuộc thửa 17, tờ bản đồ số 15, tại thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

6. Về chi phí xem xét thẩm định, định giá, đo đạc: Tổng cộng là 7.500.000 đồng bị đơn phải chịu toàn bộ, số tiền này đại diện nguyên đơn ông Trần Thanh Bình đã nộp xong. Do đó ông Lê Văn A, bà Nguyễn Thị S phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại cho Ban Hội Hương Đình T 7.500.000 đồng.

7. 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 án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm:

8.1. Đình T phải chịu án phí 1.800.000 đồng, khấu trừ số tiền tạm ứng đã nộp là 4.050.000 đồng, theo Biên lai thu số 0005812 ngày 01 tháng 12 năm 2017 và Biên lai số 0001518 ngày 10 tháng 9 năm 2019, Biên lai thu số 0001519 ngày 10 tháng 9 năm 2019 do Đình T nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Long An. Hoàn trả cho Đình T số tiền tạm ứng án phí đã nộp còn thừa là 2.250.000 đồng.

8.2. Ông Lê Văn A, bà Nguyễn Thị S phải liên đới chịu 23.700.000 đồng nhưng được khấu trừ số tiền 300.000 đồng, theo Biên lai thu số 0001666 ngày 18 tháng 11 năm 2019 do ông Lê Văn A đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Long An. Ông Lê Văn A, bà Nguyễn Thị S phải tiếp tục nộp số tiền 23.400.000 đồng.

II. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ban Hội Hương Đình T không phải chịu; hoàn trả cho Ban Hội Hương Đình T số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0008652 ngày 12/10/2020 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Long An.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

**Nơi nhận:**

- TANDTC (1)
- VKSND cấp cao tại TP.HCM (1);
- TAND tỉnh Long An (1);
- VKSND tỉnh Long An (1);
- Cục THADS tỉnh Long An (1);
- Đường sự (4)
- Lưu VP (6), HS (1), (16b)

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

**Đặng Văn Ý**