

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 255/2021/DS-PT

Ngày: 07-12-2021

"V/v tranh chấp dân sự về 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 Phạm Ngọc Giao.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tấn Tạng.

Ông Sỹ Danh Đạt.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Ngọc Hà – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp:** Bà Nguyễn Ngọc Trang – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 07/12/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 247/2020/TLPT-DS ngày 17 tháng 4 năm 2020, về việc “Tranh chấp dân sự về quyền sử dụng đất”;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2020/DS-ST ngày 02 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 67/2021/QĐ-PT ngày 24 tháng 02 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 125/2021/QĐ-PT ngày 23/3/2021, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 86/2021/QĐ-PT ngày 20/4/2021, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 107/2021/QĐ-PT ngày 18/5/2021, Thông báo về thời gian mở lại phiên tòa số: 389/TB-TA ngày 21/10/2021, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 287/2021/QĐ-PT ngày 09/11/2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Đặng Văn B1, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Tổ A, khóm B, Phường D, thành phố C, Đồng Tháp;

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đặng Văn B1 là ông Nguyễn Văn H1, sinh năm: 1965;

Địa chỉ: Tổ E, khóm G, Phường H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn:

2.1. Lê Văn S1, sinh năm 1951;

2.2. Nguyễn Thị X1, sinh năm 1956;

2.3. Lê Thị Hữu Đ1, sinh năm 1987;

2.4. Lê Quốc H1, sinh năm 1982;

Cùng địa chỉ: Tổ M, khóm N, Phường D, thành phố C, Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị X1, chị Lê Thị Hữu Đ1 là chị Lê Thị Kim C1, sinh năm 1984;

Địa chỉ: Ấp B.L, xã B.T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (Theo văn bản ủy quyền ngày 13/7/2020).

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

3.1. Đặng Văn S1, sinh năm 1970;

Địa chỉ: Tổ M, khóm N, phường D, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp;

3.2. Đặng Thị D1;

Địa chỉ: Hẻm K, N.T.T, khu phố L, phường X, thành phố M, tỉnh T;

3.3. Đặng Thị M1;

Địa chỉ: Số S, tổ T, khóm I, phường D, thành phố C, Đồng Tháp;

3.4. Đặng Thị C3;

Địa chỉ: Tổ P, khóm O, phường D, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp;

3.5. Đặng Thị M2;

Địa chỉ: Tổ L, khóm R, phường D, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

3.6. Đặng Thị N1;

Địa chỉ: Ấp U, xã B.S, huyện C, tỉnh Đồng Tháp;

3.7. Lê Thị L1, sinh năm 1957,

Địa chỉ: Tổ E, khóm I, phường D, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp;

3.8. Lê Thị T2, sinh năm 1960;

Địa chỉ: Tổ Y, khóm T, phường D, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp;

3.9. Nguyễn Thị M3;

Địa chỉ: Tổ 10, ấp L.T, xã P.T.A, huyện T, Đồng Tháp;

4. Người kháng cáo: Ông Đặng Văn B1 (Là nguyên đơn trong vụ án).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- **Nguyên đơn Đặng Văn B1 ủy quyền cho ông Nguyễn Văn H1 trình bày:**

Nguồn gốc đất tranh chấp của bà nội ông B1 là bà Nguyễn Thị N3 (chết năm 1989). Cha của ông B1 là ông Đặng Văn P chết năm 1966 nên ông B1 sống chung với bà N3 cùng sử dụng đất này, sau khi bà N3 chết ông B1 tiếp tục sử dụng đất tổng diện tích 3337,2 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại phường D, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp, gồm 03 thửa:

Thửa đất số 1770, tờ bản đồ số 8, diện tích 2.760,4 m<sup>2</sup>

Thửa đất số 1771, tờ bản đồ số 8, diện tích 481 m<sup>2</sup>

Thửa đất số 3267, tờ bản đồ số 8, diện tích 95,8 m<sup>2</sup>.

Năm 1991, ông B1 đi làm xa không có ở nhà, ông Đặng Văn S1 đã cho ông Lê Văn S1 cất nhà ở đậu trên đất của ông B1, diện tích khoảng 74 m<sup>2</sup> (ngang sau

4,4m, ngang trước 7,2m, dài 13m), đất thuộc một phần thửa 1771 nêu trên. Khi biết tin, ông B1 hỏi ông Đặng Văn S1 tại sao cho ông Lê Văn S1 ở trên đất ông B1, ông Đặng Văn S1 nói khi nào ông B1 cần thì ông Lê Văn S1 trả lại. Khi đó, thấy hoàn cảnh ông Lê Văn S1 nghèo khó nên ông B1 tiếp tục cho ông Lê Văn S1 ở đậu, không có làm giấy tờ.

Ngày 19/9/1996, ông B1 được Ủy ban nhân dân thành phố C (gọi tắt là UBND thành phố C) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu, đến năm 2004 đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo toạ độ lưới mới, trong đó có diện tích đất cho ông Lê Văn S1 ở đậu, ông Lê Văn S1 biết việc này, nhưng vì là ở đậu nên ông Lê Văn S1 không tranh chấp. Năm 2009, ông Lê Văn S1 khiếu nại việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B1, diện tích ngang trước 14,4m, ngang sau 9m, dài 30m do cấp không đúng chủ sử dụng đất. Ngày 07/9/2010, UBND thành phố C ra quyết định số 600/QĐ-UBND, thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 1771, tờ bản đồ số 8, diện tích 481m<sup>2</sup> đã cấp cho ông B1, với lý do: Để giải quyết tranh chấp theo trình tự pháp luật. Trong quá trình sử dụng đất, ông Lê Văn S1 đã lấn chiếm thêm, nhà C3h (ngang 5,7m, dài 17,34m), trồng 02 cây mít và 01 cây gạo tự mọc. Sau đó ông B1 tranh chấp tiếp, ngày 09/3/2012 UBND Phường D hòa giải không thành và được UBND thành phố C giải quyết bằng quyết định số 04/QĐ-UBND ngày 18/02/2013. Ngày 08/7/2016, UBND thành phố C ra quyết định số 35/QĐ-UBND.HC về việc hủy quyết định số 04/QĐ-UBND, lý do: vụ việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Hiện nay ông B1 đang tiếp tục sử dụng diện tích theo thực tế đo đạc là 192,1m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 1771, trên đất có một số cây lâu năm như: tre, xoài, vú sữa, năm 2009 ông B1 có bơm cát lấp hầm và sử dụng đến nay. Ông Lê Văn S1 đang sử dụng xây nhà nền gạch tàu, khung gỗ tạp, vách tole trên diện tích đất theo thực tế đo đạc là 88,5m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 1771.

Theo đơn khởi kiện ông B1 yêu cầu ông Lê Văn S1, bà Nguyễn Thị X1, anh Lê Quốc H1, chị Lê Thị Hữu Đ1 trả lại phần đất lấn chiếm 24,8m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 1771, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại phường D, thành phố C. Ông B1 đồng ý cho ông Lê Văn S1, bà Nguyễn Thị X1, anh Lê Quốc H1, chị Lê Thị Hữu Đ1 được tiếp tục sử dụng diện tích đất ngay tại vị trí căn nhà cũ, diện tích 74m<sup>2</sup> (ngang sau 4,4m, ngang trước 7,2m, dài 13m), thuộc một phần thửa 1771 nêu trên, đồng thời yêu cầu hộ ông Lê Văn S1 trả giá trị đất cho ông B1 là 60.000.000 đồng.

Tại phiên hòa giải ngày 06/6/2018, ông H1 đại diện cho ông B1 xác định yêu cầu hộ ông Lê Văn S1, bà Nguyễn Thị X1, anh Lê Quốc H1, chị Lê Thị Hữu Đ1 di dời tài sản trả lại diện tích đất theo đo đạc thực tế là 88,5m<sup>2</sup> được thể

hiện theo sơ đồ xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/3/2017, ngoài ra không còn yêu cầu nào khác.

Diện tích đất nêu trên là của bà N3 để lại cho ông B1 sử dụng và đăng ký cá nhân là tài sản cá nhân của ông B1.

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông Lê Văn S1, thì ông B1 cũng không có yêu cầu trả tiền cát sang lấp.

**- Bị đơn Lê Văn S1 trình bày:**

Năm 1991, ông Lê Văn S1 nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị H2, có ông Đặng Văn S1 là con bà H2 chứng kiến và đồng ý, diện tích đất 351 m<sup>2</sup> (ngang trước 14,4m, ngang sau 09m, dài 30m), giá 02 chỉ vàng 24k, ông Lê Văn S1 đã giao vàng cho bà H2 xong và nhận đất, từ đó ông Lê Văn S1 sử dụng xây nhà ở và trồng cây ăn trái, không ai tranh chấp. Tháng 6 năm 2009, ông B1 tự ý bơm cát lấp mương nước trên phần đất tranh chấp (mương nước bên cạnh nhà ông S1 giáp với đất ông Nam) nên ông Lê Văn S1 tranh chấp và được UBND thành phố C ra Quyết định thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B1. Thực tế gia đình ông Lê Văn S1 đã có nhà ở và trồng cây ăn trái trên diện tích đất theo thực tế đo đạc là 280,6 m<sup>2</sup> thuộc thửa 1771 (Trong đó có 88,5m<sup>2</sup> gắn liền với nhà ông Lê Văn S1 và diện tích đất 192,1m<sup>2</sup> bên hong và sau hậu nhà, ông Lê Văn S1 yêu cầu phản tố).

Khi ông Lê Văn S1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà H2 vào năm 1991, bên hong nhà ông là con mương nước và phía sau nhà có một số cây trồng gồm: Một bụi tre và 01 cây xoài do ông Đặng Văn T5 (con bà H2) trồng, đến nay cây xoài đã chết bị ông B1 đốn, 01 cây vú sữa và cây mít tự mọc, cây me tây và 01 cây gáo sát mí nhà ông Lê Văn S1 do ông Lê Văn S1 trồng (Trong diện tích 192,1m<sup>2</sup> ông Lê Văn S1 yêu cầu phản tố), từ năm 1991 ông Lê Văn S1 sử dụng mương nước làm nguồn nước sinh hoạt và sử dụng thu hoạch những cây trồng có sẵn. Năm 2009, ông B1 bơm cát lấp mương nước nên ông S1 làm đơn tranh chấp với ông B1 và từ đó đến nay ông S1 không sử dụng phần đất này do đất đang tranh chấp.

Theo đơn yêu cầu phản tố ông Lê Văn S1 yêu cầu ông B1 di dời cát sang lấp (do ông B1 tự ý bơm cát 67,5 m<sup>3</sup> vào năm 2009) để trả lại cho ông Lê Văn S1 diện tích đất 280,6 m<sup>2</sup> (theo sơ đồ xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/3/2017), thuộc thửa 1771, tờ bản đồ số 8, tọa lạc phường D, thành phố C, Đồng Tháp. Trường hợp ông B1 không di dời cát, ông Lê Văn S1 sẽ trả lại tiền cát sang lấp cho ông B1, với số tiền 80.000.000 đồng (67,5 m<sup>3</sup> x 100.000 đồng).

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Lê Văn S1 xác định yêu cầu ông B1 di dời cát sang lấp để trả lại cho ông Lê Văn S1 diện tích đất 192,1 m<sup>2</sup> (Diện tích 280,6m<sup>2</sup> trừ phần diện tích nhà ông Lê Văn S1 đang ở 88,5 m<sup>2</sup>), thuộc thửa 1771, tờ bản đồ

số 8, tọa lạc phường D, thành phố C, Đồng Tháp, để ông Lê Văn S1 được đăng ký quyền sử dụng. Trong trường hợp ông B1 không di dời cát thì ông Lê Văn S1 sẽ trả lại tiền cát sang lấp, với số tiền 67.500.000 đồng ( $67,5 \text{ m}^3 \times 100.000 \text{ đồng}$ ), ngoài ra không có yêu cầu nào khác.

Ông Lê Văn S1 không đồng ý trả diện tích đất  $88,5\text{m}^2$  theo yêu cầu của ông Đặng Văn B1. Trên diện tích đất  $88,5\text{m}^2$ , ông Lê Văn S1 sử dụng từ năm 1991 đến nay có căn nhà gắn liền và cây trồng do ông Lê Văn S1 trồng gồm: 01 cây vú sữa chưa cho trái, 01 cây xoài chưa cho trái, 01 cây măng cầu xiêm, 01 cây mận chưa cho trái, 04 cây mai, 01 cây nguyệt quế.

Diện tích đất nêu trên là tài sản của hộ ông Lê Văn S1 gồm: Ông Lê Văn S1, bà Nguyễn Thị X1 là vợ ông Lê Văn S1 cùng con ông là anh Lê Quốc H1, chị Lê Thị Hữu D1.

Ông Lê Văn S1 không yêu cầu giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S1 với bà Nguyễn Thị H2 trong vụ án này.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị X1, Lê Thị Hữu D1 có chị C1 đại diện theo ủy quyền trình bày:**

Thông nhất lời trình của ông Lê Văn S1 và không đồng ý trả đất theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Quốc H1 trình bày:** Thông nhất lời trình của ông Lê Văn S1 và không đồng ý trả đất theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đặng Thị D1 trình bày:** Nguồn gốc đất tranh chấp là của bà Nguyễn Thị N3 (bà nội của bà D1) đã cho cha và mẹ của bà D1 là ông Đặng Văn H1 và bà Nguyễn Thị H2, sau khi ông H1 đã chết thì bà H2 có chuyển nhượng cho ông Lê Văn S1 một diện tích đất để ông S1 cất nhà ở, giá 02 chỉ vàng, bà Dung không xác định được diện tích bao nhiêu. Nay ông H1 và bà H2 đều đã chết, những người con ông H1, bà H2 gồm: Đặng Văn S1, Đặng Thị M1, Đặng Thị C3, Đặng Thị M2, Đặng Thị N1, Đặng Thị D1. Nay bà D1 không có yêu cầu gì đối với diện tích đất tranh chấp nêu trên.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đặng Thị M2 trình bày:**

Nguồn gốc đất tranh chấp là của bà Nguyễn Thị N3 (bà nội của bà M2) đã cho cha và mẹ của bà M2 là ông Đặng Văn H1 và bà Nguyễn Thị H2, sau khi ông H1 đã chết thì bà H2 có chuyển nhượng cho ông Lê Văn S1 một diện tích đất để ông Lê Văn S1 cất nhà ở, giá 02 chỉ vàng, bà M2 không xác định được diện tích bao nhiêu. Nay ông H1 và bà H2 đều đã chết, những người con ông H1, bà H2 gồm: Đặng Văn S1, Đặng Thị M1, Đặng Thị C3, Đặng Thị M2, Đặng Thị N1, Đặng Thị D1. Nay bà M2 không có yêu cầu gì đối với diện tích đất tranh chấp nêu trên.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2020/DS-ST ngày 02 tháng 3 năm 2020 và tại Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số: 13/2020/QĐ-SCBSBA ngày 07/4/2020 của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Đồng Tháp đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 100, 101, 202, 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

**Tuyên xử:**

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Đặng Văn B1, yêu cầu ông Lê Văn S1, bà Nguyễn Thị X1, anh Lê Quốc H1, chị Lê Thị Hữu Đ1 di dời tài sản trả diện tích đất 88,5m<sup>2</sup>, trong phạm vi các mốc B, 8, 9, 10, 11, C về mốc B theo sơ đồ xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/3/2017, thẩm định bổ sung ngày 22/11/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, đất thuộc thửa 1771, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại phường D, thành phố C, Đồng Tháp.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Văn S1, yêu cầu ông Đặng Văn B1 trả diện tích đất 192,1m<sup>2</sup> trong phạm vi các mốc 1, 2, A, 3, 6, 7, 8, B, C về mốc 1 theo sơ đồ xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/3/2017, thẩm định bổ sung ngày 22/11/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, đất thuộc thửa 1771, tờ bản đồ số 8, tọa lạc phường D, thành phố C, Đồng Tháp.

- Ông Lê Văn S1, bà Nguyễn Thị X1, anh Lê Quốc H1, chị Lê Thị Hữu Đ1 Định được quyền sử dụng và có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất và phải chịu nghĩa vụ tài chính (nếu có), đối với diện tích đất 88,5m<sup>2</sup> trong phạm vi các mốc B, 8, 9, 10, 11, C về mốc B theo sơ đồ xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/3/2017, thẩm định bổ sung ngày 22/11/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, thuộc thửa 1771, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại phường D, thành phố C, Đồng Tháp. Ông Lê Văn S1, bà Nguyễn Thị X1, anh Lê Quốc H1, chị Lê Thị Hữu Đ1 được sử dụng cây trồng trên đất gồm: 01 cây vú sữa chưa cho trái, 01 cây xoài chưa cho trái, 01 cây mận cầu xiêm, 01 cây mận chưa cho trái, 04 cây mai, 01 cây nguyệt quế.

- Ông Đặng Văn B1 được quyền sử dụng và có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất và phải chịu nghĩa vụ tài chính (nếu có) đối với diện tích đất diện tích đất 192,1 m<sup>2</sup> trong phạm vi các mốc 1, 2, A, 3, 6, 7, 8, B, C về mốc 1 theo sơ đồ xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/3/2017, thẩm định bổ sung ngày 22/11/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, đất thuộc thửa 1771, tờ bản đồ số 8, tọa lạc phường D, thành phố C, Đồng Tháp. Ông B1 được quyền sử dụng cây trên đất gồm: 01 cây vú sữa, một bụi tre, 01 cây mít, 01 cây me tây và 01 cây gáo.

Ông Đặng Văn B1 trả cho ông Lê Văn S1 số tiền giá trị cây me tây và 01 cây gáo, tổng cộng là 80.000 đồng.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: Buộc ông Lê Văn S1 trả

cho ông Đặng Văn B1 số tiền 2.296.000 đồng

- Về án phí: ông Đặng Văn B1 và ông Lê Văn S1 là người cao tuổi, nên được miễn nộp. Ông Đặng Văn B1 được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.600.000 đồng theo biên lai số 08122 và 08123, cùng ngày 16/11/2016 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố C, Đồng Tháp. Ông Lê Văn S1 được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.000.000 đồng theo biên lai số 0000100, ngày 05/12/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố C, Đồng Tháp.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo, thời hạn kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 16 tháng 3 năm 2020, nguyên đơn ông Đặng Văn B1 kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm đã xét xử.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Đặng Văn B1 vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn Lê Văn S1, bà Nguyễn Thị X1, chị Lê Thị Hữu Đ1, anh Lê Quốc H1 thống nhất theo bản án sơ thẩm đã xét xử.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến về vụ án như sau:

- Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa cũng như các đương sự đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Nguyên đơn kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông Đặng Văn B1; Sửa một phần bản án sơ thẩm số: 13/2020/DS-ST ngày 02 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Đồng Tháp, cụ thể là buộc hộ ông Lê Văn S1 có nghĩa vụ trả giá trị đối với diện tích 88,5m<sup>2</sup> trên cho ông B1 là có căn cứ. Ông H1 đưa mức giá 6.970.000 đồng/m<sup>2</sup> theo Chứng thư thẩm định giá của Công ty thẩm định giá T ngày 30/3/2021. Ông S1 thống nhất theo giá đất của Hội đồng định giá ngày 18/6/2021 là 1.085.000 đồng/m<sup>2</sup>. Do các bên không thỏa thuận được về giá đất nên cần xem xét lấy mức giá trung bình cộng của các mức giá do các bên đương sự đưa ra trên theo quy định của pháp luật. Về án phí và chi phí tố tụng đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giải quyết theo quy định của pháp luật.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa của các đương sự, ý kiến phát biểu của vị Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng:

- Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý giải quyết và xét xử vụ án đúng thẩm quyền và thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Nguyên đơn kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định.

- Về sự có mặt, vắng mặt của các đương sự: Tại phiên tòa ngày 07/12/2021 có mặt ông Nguyễn Văn H1, ông Lê Văn S1, chị Lê Thị Kim Chi. Riêng anh Lê Quốc H1, ông Đặng Văn S1, bà Đặng Thị Dung, bà Đặng Thị M1, bà Đặng Thị C3, bà Đặng Thị M2, bà Đặng Thị N1, bà Lê Thị L1, bà Lê Thị T1, bà Nguyễn Thị M3 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để xét xử nhưng vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Theo nội dung kháng cáo thì ông Đặng Văn B1 kháng cáo yêu cầu hộ ông Lê Văn S1 trả cho ông B1 diện tích 88,5m<sup>2</sup> đang tranh chấp. Tại phiên tòa phúc thẩm thì ông Nguyễn Văn H1 đại diện theo ủy quyền của ông B1 thay đổi kháng cáo là ông B1 đồng ý cho hộ ông S1 tiếp tục sử dụng diện tích 88,5m<sup>2</sup> đang tranh chấp trên và ông H1 yêu cầu hộ ông S1 phải trả giá trị cho ông B1 đối với diện tích 88,5m<sup>2</sup> trên theo giá lấy giá của Công ty TNHH thẩm định giá T đã định vào ngày 30/3/2021 với giá là 6.970.000 đồng/m<sup>2</sup> + với giá đất do Hội đồng định giá tỉnh Đồng Tháp đã định vào ngày 18/6/2021 với giá là 1.085.000 đồng/m<sup>2</sup> chia hai = 4.027.500 đồng/m<sup>2</sup>.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, phía hộ ông S1 không đồng ý theo yêu cầu của ông B1 và ông B1 đồng ý theo bản án sơ thẩm đã xét xử.

[4] Xét qua nội dung kháng cáo cũng như lời trình bày yêu cầu của phía ông B1 là có căn cứ nên được chấp nhận kháng cáo, bởi lẽ: Trong quá trình thu thập chứng cứ của Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm thì phía hộ ông S1 không có chứng cứ pháp lý gì để chứng minh diện tích 88,5m<sup>2</sup> đang tranh chấp trên là của hộ ông S1 và hộ ông S1 cũng không chứng cứ pháp lý gì để chứng minh diện tích 88,5m<sup>2</sup> đang tranh chấp trên là của bà H2 chuyển nhượng cho ông S1, mà diện tích 88,5m<sup>2</sup> đang tranh chấp trên có nguồn gốc là của bà Nguyễn Thị N3 (bà nội ông B1) để lại cho ông B1 sử dụng và ông B1 được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1996 thuộc một phần của thửa đất số 1771, tờ bản đồ số 8. Do đó, buộc hộ ông S1 phải có nghĩa vụ trả giá trị cho ông B1 đối với diện tích 88,5m<sup>2</sup> trên theo lấy giá của Công ty TNHH thẩm định giá T đã định vào ngày 30/3/2021 với giá là 6.970.000 đồng + với giá do Hội đồng định giá tỉnh Đồng Tháp đã định vào ngày 18/6/2021 với giá là 1.085.000 đồng chia hai = 4.027.500 đồng/m<sup>2</sup>. Như vậy buộc hộ ông S1 phải có nghĩa vụ trả giá trị cho ông B1 đối với



diện tích 88,5m<sup>2</sup> trên với số tiền 356.433.750 đồng (4.027.500 đồng x 88,5m<sup>2</sup> = 356.433.750 đồng) là hoàn toàn có căn cứ và phù hợp, đúng pháp luật.

[5] Từ những nhận định và phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Đặng Văn B1 và sửa một phần bản án sơ thẩm số: 13/2020/DS-ST ngày 02 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố C là hoàn toàn có căn cứ và phù hợp, đúng pháp luật.

[6] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tại phiên tòa phúc thẩm là hoàn toàn có cơ sở và phù hợp pháp luật nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[7] Về án phí:

- Ông Đặng Văn B1 là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

- Ông Lê Văn S1, bà Nguyễn Thị X1 là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Anh Lê Quốc H1, chị Lê Thị Hữu Đ1 bị buộc thực hiện nghĩa vụ dân sự nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

[8] Về chi phí tố tụng:

Ông Đặng Văn B1 tự nguyện chịu 1.200.000 đồng tiền chi phí định giá tại cấp phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 147, Điều 148, khoản 3 Điều 296 và khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 166 luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ 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. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Đặng Văn B1.
2. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2020/DS-ST ngày 02 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.
3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn B1 về việc tranh chấp

quyền sử dụng đất đối với hộ ông Lê Văn S1.

4. Buộc hộ ông Lê Văn S1, bà Nguyễn Thị X1, anh Lê Quốc H1, chị Lê Thị Hữu Định cùng có nghĩa vụ liên đới trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông Đặng Văn B1 với số tiền là 356.433.750 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bên được thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi cho bên được thi hành án 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.

5. Ông Lê Văn S1, bà Nguyễn Thị X1, anh Lê Quốc H1, chị Lê Thị Hữu Định được quyền sử dụng và có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất đối với diện tích 88,5m<sup>2</sup> trong phạm vi các mốc B, 8, 9, 10, 11, C về mốc B, đất thuộc một phần của thửa số 1771, tờ bản đồ số 8, theo Bản đồ đo đạc ngày 22/11/2019 và Sơ đồ mốc ngày 24/3/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, đất tọa lạc tại phường D, thành phố C, Đồng Tháp. Ông Lê Văn S1, bà Nguyễn Thị X1, anh Lê Quốc H1, chị Lê Thị Hữu Định được quyền sở hữu, sử dụng cây trồng trên diện tích 88,5m<sup>2</sup> đất tranh chấp gồm: 01 cây vú sữa chưa cho trái, 01 cây xoài chưa cho trái, 01 cây mận cầu xiêm, 01 cây mận chưa cho trái, 04 cây mai, 01 cây nguyệt quế.

6. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Văn S1 về việc yêu cầu ông Đặng Văn B1 trả diện tích đất 192,1m<sup>2</sup> trong phạm vi các mốc 1, 2, A, 3, 6, 7, 8, B, C về mốc 1 theo Bản đồ đo đạc ngày 22/11/2019 và Sơ đồ mốc ngày 24/3/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, tỉnh Đồng Tháp, đất thuộc một phần của thửa 1771, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại phường D, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

7. Ông Đặng Văn B1 được quyền sử dụng và có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất đối với diện tích 192,1m<sup>2</sup> trong phạm vi các mốc 1, 2, A, 3, 6, 7, 8, B, C về mốc 1, đất thuộc một phần của thửa số 1771, tờ bản đồ số 8, theo Bản đồ đo đạc ngày 22/11/2019 và Sơ đồ mốc ngày 24/3/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, đất tọa lạc tại phường D, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Ông B1 được quyền sở hữu, sử dụng cây trên diện tích 192,1m<sup>2</sup> đất tranh chấp gồm: 01 cây vú sữa, một bụi tre, 01 cây mít, 01 cây me tây và 01 cây gáo.

8. Ông Đặng Văn B1 có nghĩa vụ trả cho ông Lê Văn S1 số tiền giá trị 01 cây me tây và 01 cây gáo tổng cộng với số tiền là 80.000 đồng.

9. Về án phí:

9.1. Ông Đặng Văn B1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông Đặng Văn B1 1.600.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 08122 và 08123 cùng ngày 16/11/2016 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

9.2. Ông Lê Văn S1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Lê Văn S1 2.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0000100 ngày 05/12/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

9.3. Anh Lê Quốc H1 và chị Lê Thị Hữu Đ1 có nghĩa vụ liên đới nộp 17.822.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

10. Về chi phí tố tụng:

10.1. Buộc ông Lê Văn S1 có nghĩa vụ trả lại cho ông Đặng Văn B1 số tiền 2.296.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

10.2. Ông Đặng Văn B1 tự nguyện chịu 1.200.000 đồng tiền chi phí định giá tài sản tại cấp phúc thẩm (Ông B1 đã nộp và chi xong).

11. Các phần khác tại phần quyết định của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

12. 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, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan 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, 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.

13. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND thành phố C;
- CCTHADS thành phố C;
- Phòng KTNV-THA TAND Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**(Đã ký)**

**Phạm Ngọc Giao**