

Bản án số: 108/2022/DS-PT

Ngày: 26/5/2022

V/v “tranh chấp quyền sử
dụng đất”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan

Các Thẩm phán: Bà Bùi Thị Cẩm Thúy

Bà Trần Thị Thanh Giang

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Trang – Thư ký Tòa án nhân dân
thành phố Cần Thơ

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên
tòa:** Ông Nguyễn Văn Phi - Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 5 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố
Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 127/2021/TLPT- DS
ngày 03 tháng 6 năm 2021 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 10/2021/DS-ST ngày 16 tháng 3 năm 2021
của Tòa án nhân dân quận T bị những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng
của nguyên đơn bao gồm Lê Hữu H2, Lê Thị Diệu H1, Lê Thị Thúy H2, Lê Thị
Thúy K, Lê Thị Thúy H3, Võ Thị Đ và bà Phạm Thị L1 kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 207/2021/QĐ-PT
ngày 14 tháng 6 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Hữu H1, sinh năm 1964 (chết ngày 17/6/2017)

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:

1.1 Ông Lê Hữu H2, sinh năm 1992

1.2 Bà Lê Thị Diệu H1, sinh năm 1985

1.3 Bà Lê Thị Thúy H2, sinh năm 1987

1.4 Bà Lê Thị Thúy K, sinh năm 1989

1.5 Bà Lê Thị Thúy H3, sinh năm 1996

1.6 Bà Võ Thị Đ, sinh năm 1966

1.7 Bà Phạm Thị N, sinh năm 1936 (chết ngày 15/4/2019)

Cùng địa chỉ: 79/1 ấp T, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền của ông H2, bà H1, bà H2, bà K, bà H3, bà Đ: Bà Nguyễn Sỹ K, sinh năm 1952; Địa chỉ: phường An K, quận N, thành phố Cần Thơ. Văn bản ủy quyền ngày 29/03/2019 và ngày 04/03/2019. Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lê Hữu H2: Luật sư Phạm Văn L – Văn phòng Luật sư Phạm Văn L, thuộc Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ. Có yêu cầu xét xử vắng mặt.

2. Bị đơn: Bà Phạm Thị L1, sinh năm 1959 (Có mặt)

Địa chỉ: Khu vực P, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Lưu Ngọc T1, sinh năm 1966; địa chỉ: khu vực L, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ (Có mặt).

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

3.1 Bà Nguyễn Thị L2, sinh năm 1968 (Vắng mặt)

3.2 Ông Nguyễn Văn H3, sinh năm 1950 (Vắng mặt)

3.3 Ông Phạm Quốc T2, sinh năm 1981 (Có mặt)

3.4 Bà Nguyễn Thị Ngọc H4, sinh năm 1985 (Vắng mặt)

3.5 Bà Nguyễn Thị Ngọc L3, sinh năm 1990 (Có mặt)

3.6 Bà Phạm Hà P, sinh năm 1994 (Vắng mặt)

3.7 Bà Trần Thị Kim T, sinh năm 1979 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khu vực P, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

4. Người làm chứng:

4.1 Ông Cao Văn Th, sinh năm 1960 (Vắng mặt)

4.2 Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1945 (Vắng mặt)

4.3 Ông Trần Văn N, sinh năm 1964 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khu vực P, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện ngày 07/3/2017 của nguyên đơn ông Lê Hữu H1, đơn khởi kiện bổ sung ngày 09/3/2019 của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn có các ông bà Phạm Thị N, Võ Thị Đ, Lê Thị Diệu H1, Lê Thị Thúy H2, Lê Thị Thúy K, Lê Thị Thúy H3, Lê Hữu H2 và quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Sỹ K đại diện theo ủy quyền của ông H2, bà H1, bà H2, bà K, bà H3, bà Đ trình bày:*

Ông Lê Văn H (cha ruột ông Lê Hữu H1) được cấp quyền sử dụng đất diện tích 2.124m² (loại đất T: 300m², đất LNK: 1.824m²), thửa đất 1135, tờ bản đồ số 08, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 000083 do Ủy ban nhân dân huyện T (cũ) cấp ngày 06/6/1996, đất tọa lạc ấp P, xã T, huyện T, tỉnh Cần Thơ (Nay là Khu vực P, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ).

Đến năm 2002, ông Lê Văn H chết. Năm 2016, gia đình ông H lập văn bản phân chia tài sản thừa kế và thống nhất giao toàn bộ thửa đất nêu trên cho ông Lê Hữu H1 nên tại trang những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi nhận để thừa kế cho ông Lê Hữu H1, sinh năm 1964.

Về nguồn gốc đất tranh chấp của ông bà để lại cho ông Lê Văn H nhưng bà Trần Thị Ch (cháu ông H, gọi ông H bằng cậu) có sử dụng một phần đất nên kê khai phần đất của ông H được cho (phần tranh chấp) nên anh ruột bà Phạm Thị L1 (cháu ông H, gọi ông H bằng cậu) yêu cầu bà Ch làm thủ tục sang tên phần đất mà ông H được hưởng để ông H đứng tên giấy đất. Vì thế, ông H được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Vào năm 2000, bà Phạm Thị L1 ngang nhiên chiếm một phần diện tích đất khoảng 100m² để xây nhà dù ông H nhiều lần ngăn cản nhưng bà L1 vẫn bắt chấp xây nhà đến hoàn thành. Trong năm 2000, ông H có nộp đơn đến Ủy ban nhân dân xã T (cũ) yêu cầu giải quyết nhưng không thành. Đến năm 2002, ông H chết, bà Phạm Thị N (vợ ông H) tiếp tục nộp đơn đến Ủy ban nhân dân xã T yêu cầu giải quyết nhưng cũng không thành, do thời điểm đó gia đình nghèo nên không tiếp tục khởi kiện đến Tòa án.

Đến khi ông H1 yêu cầu cơ quan có thẩm quyền đo đạc lại toàn bộ thửa đất 1135 để tách thửa cho con thì bà L1 ngăn cản đối với phần diện tích đất bà L1 đã cất nhà, còn phần diện tích đất còn lại thì ông H1 vẫn quản lý sử dụng. Do vậy, ông H1 nộp đơn đến Ủy ban nhân dân phường T yêu cầu giải quyết tranh chấp nhưng không thành. Ngoài ra, tại biên bản hòa giải ở địa phương ngày 16/12/2016 thì bà L1 có ý kiến: Đồng ý cho đo đất nhưng phải tách ra nền nhà bà L1 đã cất, vì hiện tại không có tiền đưa cho ông H1. Vì thế tại đơn khởi kiện ngày 07/3/2017, nguyên đơn ông H1 chỉ yêu cầu bị đơn bà L1 bồi hoàn cho ông phần giá trị đất thổ cư khoảng 100m² (phần đất mà bà L1 xây nhà) theo giá Nhà nước, trường hợp bà L1 không đồng ý thì buộc bà L1 đập dỡ nhà, giao trả đất cho nguyên đơn.

Nhưng sau đó, bà L1 lại có đơn phản tố là yêu cầu công nhận toàn bộ diện tích đất tại thửa đất 1135. Do vậy, những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn có đơn khởi kiện bổ sung là buộc gia đình bị đơn bà L1 có trách nhiệm tháo dỡ nhà, vật kiến trúc và hoa màu trên đất để giao trả lại toàn bộ diện

tích đất của thửa 1135 qua đo đạc thực tế là 2.082,5m² cho những người thừa kế của nguyên đơn. Phía nguyên đơn đồng ý hỗ trợ di dời cho bị đơn số tiền 10.000.000 đồng.

Đối với phần diện tích đất của bà L2 thì phía nguyên đơn đồng ý để bà L2 tiếp tục ở ổn định, không tranh chấp.

** Bị đơn bà Phạm Thị L1 và trong quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Như Hùng đại diện theo ủy quyền cho bà L1 trình bày:*

Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Lê Văn Nguru (chết năm 1944) và bà Nguyễn Thị Chính (chết năm 1947) để lại, ông bà có bốn người con tên Lê Thị N (mẹ bà Ch), Lê Thị N (mẹ bà L1), Lê Văn M và Lê Văn H, hiện nay những người này đều đã chết. Bà N (chết năm 2011) từ nhỏ sống chung với ông Ng, bà C; còn bà L1 là con của bà N, ở với bà N trên phần đất tranh chấp từ trước năm 1975 cho đến nay. Riêng ông H năm 1980 lấy vợ về T, huyện V sống, đến khi Nhà nước thông báo khai báo đất thì bà N có kêu ông H về khai đất. Sau khi ông H đứng được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông H có ở trên đất một năm rồi về V sinh sống cho đến nay. Nay bà căn cứ vào việc đất của ông bà để lại cho con cháu ở và bà đã sinh sống trên phần đất tranh chấp từ trước năm 1975 nên bà không đồng ý đối với yêu cầu của nguyên đơn. Tại đơn phản tố bà yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông H đứng tên để công nhận cho bà phần diện tích đất qua đo đạc thực tế là 2.082,5m² (trừ phần diện tích đất bà L2 đang ở). Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn thống nhất việc ông Lê Văn H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng sau đó chuyển nhượng cho ông Lê Hữu H1, không có ý kiến về việc nhà nước cấp giấy cho nguyên đơn, chỉ yêu cầu công nhận cho bị đơn phần diện tích đất đã xây dựng trên 30 năm với diện tích đất 448,9m² mà không bồi hoàn giá trị đất cho nguyên đơn, đối với diện tích đất còn lại thì trả cho nguyên đơn. Đối với cây trồng trên đất thì phải bồi hoàn cho bị đơn số tiền 13.459.000 đồng và tiền chi phí gìn giữ cải tạo đất là 30.000.000 đồng.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc L3, ông Phạm Quốc T2 trình bày:* Ông, bà là con ruột bà L1 và thống nhất với lời trình bày của bà L1.

Đối với bà Nguyễn Thị L2, ông Nguyễn Văn H3, bà Nguyễn Thị Ngọc H4, bà Phạm Hà P, bà Trần Thị Kim T trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án triệu tập những người này tham gia tố tụng theo quy định pháp luật nhưng đều vắng mặt và cũng không nộp cho Tòa án văn bản ý kiến của mình nên Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ để giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Quá trình thụ lý giải quyết vụ án, theo yêu cầu của đương sự Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp theo quy định. Hội đồng thẩm định xác định phần đất tại thửa 1135 có diện tích 2.082,5m² và trên đất có các tài sản của bị đơn sau:

- Nhà của bà Phạm Thị L1:

+ Mái che trước nhà chính có kết cấu: Khung cột gỗ tạp, mái tole, không vách, nền xi măng + gạch tàu; Diện tích $8,15 \times 10,3 = 83,945\text{m}^2$. Cát thêm nhà tạm, kết cấu: Khung sắt, vách tole, mái tole, có trần, diện tích $4,5 \times 5,56 = 25,02\text{m}^2$.

+ Nhà chính có kết cấu: Khung cột bê tông cốt thép, vách gạch xây, mái tole, nền gạch men, có trần; Diện tích $(5,05 \times 13,25) + (4,95 \times 8,2) = 107,5\text{m}^2$

+ Nhà phụ có kết cấu: Khung cột gỗ tạp, mái tole, không vách, nền xi măng; Diện tích $4,9 \times 8,2 = 40,18\text{m}^2$

- Nhà vệ sinh độc lập có hầm tự hoại;

- Hàng rào của bà L1: cột bê tông cốt thép, song sắt: $24 \times 1,6 = 38,4\text{m}^2$

- Cây trồng của bà L1: Dừa loại B 33 cây; Dừa loại C 07 cây; Xoài loại B 06 cây; Xoài loại C 04 cây; Mận loại A 03 cây; Mít loại A 03 cây; Mít loại B 02 cây; Ổi loại B 03 cây; Tre Mạnh Tông loại A 18 cây.

- Nhà của bà L2 có kết cấu: Khung cột gỗ tạp, mái tole, vách tole, nền đất; Diện tích $4,2 \times 8 = 33,6\text{m}^2$

Ngoài ra, trên đất có 05 ngôi mộ và 06 tháp hài cốt gạch xây của ông bà nguyên, bị đơn.

Tại bản án số 10/2021/DS - ST ngày 16/03/2021 Tòa án nhân dân huyện T đã quyết định:

Căn cứ vào: Các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 266, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;- Các Điều 166, 167, 179, 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

*** Tuyên án:**

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Buộc bà Phạm Thị L1, ông Nguyễn Văn H3, ông Phạm Quốc T2, bà Phạm Hà P, bà Trần Thị Kim T có trách nhiệm liên đới bồi hoàn cho vợ con ông Lê Hữu H1 là bà Võ Thị Đ, ông Lê Hữu H2, bà Lê Thị Diệu H1, bà Lê Thị Thúy K, bà Lê Thị Thúy H3 giá trị quyền sử dụng đất có diện tích 336,8m² (ký hiệu A), thuộc một phần thửa 1135, loại đất ODT + CLN (trong đó đất ODT có

100m²) với số tiền 611.520.000 đồng (Sáu trăm mười một triệu năm trăm hai mươi nghìn đồng).

Bà Phạm Thị L1, ông Nguyễn Văn H3, ông Phạm Quốc T2, bà Phạm Hà P, bà Trần Thị Kim T được quyền sử dụng phần đất có diện tích 336,8m², loại đất ODT+CLN (có 100m² đất ODT), thuộc một phần thửa đất số 1135, tờ bản đồ số 08 do ông Lê Hữu H1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (trang những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận) số vào sổ 000083 do Ủy ban nhân dân huyện T (cũ) cấp ngày 06/6/1996, đất tọa lạc ấp P, xã T, huyện T, tỉnh Cần Thơ (Nay là Khu vực P, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ) khi thanh toán xong số tiền nêu trên cho bà Võ Thị Đ, ông Lê Hữu H2, bà Lê Thị Diệu H1, bà Lê Thị Thúy K, bà Lê Thị Thúy H3.

Vị trí, kích thước các cạnh của phần đất mà bà Phạm Thị L1, ông Nguyễn Văn H3, ông Phạm Quốc T2, bà Phạm Hà P, bà Trần Thị Kim T được quyền sử dụng được xác định theo Mảnh trích đo địa chính số 10/TTKTTNMT ngày 04/02/2021 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ (Đính kèm).

Buộc bà Phạm Thị L1, ông Nguyễn Văn H3, ông Phạm Quốc T2, bà Phạm Hà P, bà Trần Thị Kim T phải tháo dỡ vật kiến trúc, đốn bỏ cây trồng trên phần diện tích đất còn lại của thửa 1135 nêu trên để giao trả phần đất có diện tích là 1.745,7m², loại đất ODT+CLN cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của ông Lê Hữu H1. Vị trí, kích thước các cạnh của phần đất được thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 81/TTKTTNMT ngày 08/12/2017 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ (Đính kèm) sau khi trừ phần diện tích đất ổn định cho gia đình bị đơn sử dụng theo Mảnh trích đo địa chính số 10/TTKTTNMT ngày 04/02/2021 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ.

Buộc bà Võ Thị Đ, ông Lê Hữu H2, bà Lê Thị Diệu H1, bà Lê Thị Thúy K, bà Lê Thị Thúy H3 có trách nhiệm thanh toán cho bà Phạm Thị L1 công sức duy trì, tôn tạo bảo vệ đất với số tiền 30.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí thẩm định, định giá tài sản; về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự

Tại phiên tòa hôm nay:

Đại diện ủy quyền những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của nguyên đơn xác định: Phía nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn cụ thể như sau: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn yêu cầu định giá giá thị trường của

nguyên đơn đối với quyền sử dụng đất tranh chấp diện tích 336,8m²; Nếu không thì buộc bị đơn giao trả toàn bộ diện tích đất chiếm dụng 336,8m² nguyên đơn đồng ý hỗ trợ 10.000.000đồng cho bị đơn tiền di dời; Bác yêu cầu bị đơn đòi tiền bảo quản đất 30.000.000đồng.

Đại diện ủy quyền của bị đơn xác định bà L1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo yêu cầu được sử dụng ổn định phần đất có diện tích 448,9m² loại ODT + CLN, tại thửa 1135, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại Khu vực P, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Trong giai đoạn phúc thẩm Chủ tọa, thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015

Về nội dung:

Về nguồn gốc: phần đất tranh chấp do bà Trần Thị Ch được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất ngày 15/9/1990, thửa 1135, diện tích 2.297m² (loại đất T). Đến ngày 10/6/1995, bà Ch chuyển nhượng phần đất này cho ông Lê Văn H (cha ông Lê Hữu Hạnh); ngày 06/6/1996 ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000083 thửa 1135, diện tích 2.124m² (loại đất T: 300m², đất LNK: 1.824m²). Ngày 23/9/2002, ông H chết, các đồng thừa kế của ông H đã lập văn bản phân chia tài sản thừa kế và thống nhất giao toàn bộ thửa đất nêu trên cho ông Lê Hữu H1, ông H1 đã được chỉnh lý sang tên ngày 05/12/2016 tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nguyên đơn cho rằng phần đất tranh chấp thửa 1135 do ông bà để lại, bị đơn bà L1 cho rằng đất này là của ông Lê Văn Nguru và bà Nguyễn Thị Chính để lại, bà Lê Thị N (mẹ bà L1) đã sử dụng từ trước năm 1975 và đến bà đã sử dụng liên tục cùng với bà N, sau khi bà N chết, bà tiếp tục sử dụng cho đến nay, nên yêu cầu được công nhận phần đất này. Tuy nhiên, bà L1 không có chứng cứ gì chứng minh rằng phần đất tranh chấp là di sản của ông Ng và bà C.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bà L1 yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H1 như sau đó rút lại yêu cầu này và thừa nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là của nguyên đơn.

Tại bản tự khai ngày 10/4/2017 của bà L1 có trình bày: “Sau năm 1975 Nhà nước thông báo khai báo đất. Nên mẹ tôi là Lê Thị N có đi tìm ông Lê Văn H - là em ruột của bà Lê Thị N, về khai đất, thực tế là ông H có về ở một năm rồi đi về T ở”. Như vậy, bà L1 đã thừa nhận ngay từ khi đất chưa được kê khai

thì mẹ của bà đã không kê khai mà kê ông H về kê khai, chứng tỏ bà N lúc đó cũng thừa nhận đất đó không phải của bà.

Tại Đơn phản tố ngày 14/6/2017 bà L1 nêu: Sau khi ông H đứng được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông H và con là Lê Hữu H1 cũng trở về ấp T, xã Thanh Lộc, huyện V. Như vậy, sau khi ông H được cấp giấy phía bà L1 biết nhưng cũng không thiếu nại.

Ngoài ra, những người làm chứng như ông Trần Văn N (trưởng ấp Phú Lộc 2 từ năm 2002 đến năm 2009), ông Nguyễn Văn B, ông Cao Văn Th là những người sống lân cận cho rằng sau khi bà Lê Thị N (mẹ bà L1) bán phần đất mà bà ở trước đó thì bà lên phần đất tranh chấp cất nhà vào năm 2008. Lúc này, ông H và bà Nhỏ đã xảy ra tranh chấp.

Từ những chứng cứ trên có cơ sở xác định: mặc dù phần đất này có nguồn gốc là của ông bà các đương sự, nhưng để lại cho ông H và ông H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi ông H chết thì ông H1 được thừa kế. Bị đơn thừa nhận chính mẹ bị đơn là người kê ông H kê khai đất, bị đơn biết việc ông H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không phản đối hay khiếu nại, nên đất này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của phía nguyên đơn, vì vậy nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại phần đất này là có cơ sở xem xét.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 25/8/2020, đại diện ủy quyền của bị đơn xin rút lại yêu cầu phản tố, chỉ yêu cầu phía nguyên đơn ổn định cho bị đơn phần diện tích đã xây dựng và bị đơn sẽ hoàn giá trị theo giá nhà nước cho nguyên đơn. Nay bị đơn kháng cáo cho rằng phần đất trên là của ông bà để lại và yêu cầu được ổn định diện tích 448,9m² theo trích đo địa chính ngày 04/02/2021, sau đó bị đơn yêu cầu được ổn định toàn bộ thửa đất thửa 1135 là không phù hợp với ý chí, nguyện vọng ban đầu của bị đơn.

Do bị đơn không còn chỗ ở khác, nên Tòa án cấp sơ thẩm ổn định phần diện tích đất 336,8m², loại đất ODT + CLN (có 100m² đất ODT) tại vị trí A theo bản trích đo địa chính số 10 ngày 04/02/2021 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ cho gia đình bị đơn và buộc bị đơn cùng những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đang trực tiếp sử dụng đất hoàn trả giá trị đất theo giá thị trường cho những người kế thừa của nguyên đơn là phù hợp.

Trong quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn yêu cầu Công ty TNHH Đầu tư dịch vụ Thẩm định giá Đ (Công ty Thẩm định giá Đ) định giá tài sản tranh chấp; bị đơn không đồng ý với mức giá Công ty Thẩm định giá Đ đã

định và có yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm thành lập hội đồng định giá tài sản. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, nguyên đơn yêu cầu căn cứ kết quả định giá của Công ty Thẩm định giá Đ để giải quyết vụ án, bị đơn thì yêu cầu căn cứ mức giá Tòa án cấp phúc thẩm đã định để làm căn cứ giải quyết. Đây là trường hợp “*Các đương sự không thỏa thuận lựa chọn tổ chức thẩm định giá tài sản hoặc đưa ra giá tài sản khác nhau hoặc không thỏa thuận được giá tài sản*” nên Tòa án cấp phúc thẩm ra quyết định định giá tài sản và thành lập Hội đồng định giá là đúng theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 104 BLTTDS; vì vậy, cần lấy mức giá mà Tòa án cấp phúc thẩm định giá ngày 16/5/2022 làm căn cứ giải quyết là đúng quy định; theo đó, phần đất ổn định cho bị đơn có diện tích 336,8m², tương đương giá trị 1.110.400.000 đồng. Bị đơn và những người ở trên đất phải có trách nhiệm trả giá đất nêu trên cho các đồng thừa kế của ông H1.

Mặc dù phía nguyên đơn được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất nhưng không trực tiếp sử dụng, khi phát hiện bị đơn xây dựng nhà và trồng cây phía nguyên đơn cũng không yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết dứt điểm. Bị đơn đã trồng nhiều cây trên đất, nếu buộc bị đơn đốn bỏ thì mất giá trị sử dụng và gây lãng phí, nên cần thiết buộc nguyên đơn trả giá trị cây trồng cho bị đơn đối với phần đất phải trả cho nguyên đơn, nguyên đơn được sở hữu cây trồng này mới hợp lý.

Nguyên đơn không trực tiếp sử dụng đất, phía bị đơn có thời gian sử dụng lâu dài, có công gìn giữ, tôn tạo, bảo vệ đất nên cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn phải bồi hoàn công sức này cho bị đơn là phù hợp.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 BLTTDS năm 2015:

- Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn; bác kháng cáo của bị đơn;
- Sửa bản án sơ thẩm về nội dung: buộc bị đơn và những người ở trên đất tranh chấp trả giá trị đất cho các đồng thừa kế của ông H1 theo giá thị trường, tương đương số tiền 1.110.400.000 đồng; nguyên đơn trả giá trị cây trồng trên đất và được quyền sở hữu các loại cây trồng này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về việc chấp nhận đơn yêu cầu định giá thị trường của nguyên đơn đối với quyền sử dụng đất tranh chấp diện tích 336,8m²; Nếu không thì buộc bị đơn giao trả toàn bộ diện tích đất chiếm

dụng 336,8m² nguyên đơn đồng ý hỗ trợ 10.000.000đồng cho bị đơn tiền di dời; Bác yêu cầu bị đơn đòi tiền bảo quản đất 30.000.000đồng.

[1.1] Xét yêu cầu về việc chấp nhận đơn yêu cầu định giá thị trường của nguyên đơn, theo đơn kháng cáo và đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày, cấp sơ thẩm không chấp nhận đơn yêu cầu định giá thị trường tài sản quyền sử dụng đất đang tranh chấp đề ngày 10/9/2020 của phía nguyên đơn là không phù hợp với quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử xét thấy, căn cứ theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 104 BLTTDS thì “Tòa án ra quyết định định giá tài sản và thành lập Hội đồng định giá khi các đương sự không thỏa thuận lựa chọn tổ chức thẩm định giá tài sản hoặc đưa ra giá tài sản khác nhau hoặc không thỏa thuận được giá tài sản”. Theo hồ sơ thể hiện phía nguyên đơn có “đơn yêu cầu định giá thị trường tài sản quyền sử dụng đất” và đề nghị trung cầu Công ty cổ phần tư vấn định giá Đông Nam để tiến hành định giá tài sản. Cấp sơ thẩm chưa làm rõ các đương sự có đồng ý lựa chọn Đơn vị này định giá hay không hoặc có sự thỏa thuận nào khác không mà đã ra Quyết định số 663A ngày 24/9/2020 về việc Định giá tài sản và thành lập Hội đồng định giá là chưa đúng trình tự thủ tục về việc ra quyết định thành lập Hội đồng định giá. Do đó, nguyên đơn kháng cáo yêu cầu định giá lại quyền sử dụng đất tranh chấp là có cơ sở.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn tiếp tục yêu cầu Công ty cổ phần tư vấn định giá Đông Nam để tiến hành định giá tài sản. Bị đơn yêu cầu cấp phúc thẩm thành lập Hội đồng định giá. Để có mức giá tham khảo, khách quan và làm cơ sở giải quyết vụ kiện do đó HĐXX phúc thẩm đã ra quyết định trung cầu Công ty Thẩm định giá Đ đồng thời thành lập Hội đồng định giá để tiến hành định giá quyền sử dụng đất tranh chấp.

Sau khi có kết quả định giá, phía nguyên đơn thống nhất với kết quả do Công ty Thẩm định giá Đ định giá và không thống nhất với kết quả của Hội đồng định giá do Tòa án thành lập. Ngược lại, phía bị đơn thống nhất giá do HĐĐG do Tòa án thành lập đồng thời không thống nhất với giá do Công ty Thẩm định giá Đ đưa ra. HĐXX xét thấy, mức giá do 02 đơn vị, tổ chức đưa ra có sự chênh lệch nhưng đều dựa trên cơ sở ước tính để cho ra kết quả này, chưa căn cứ vào mức giá của một giao dịch chuyển nhượng thành công tại thời điểm định giá nên đều có giá trị tham khảo như nhau. Do đó, HĐXX quyết định áp dụng mức giá trung bình của 02 kết quả này để làm cơ sở giải quyết vụ án. Cụ thể :

Theo chứng thư thẩm định giá của Công ty Thẩm định giá Đ: giá thị trường của đất ODT là 5.830.000đồng/m², đất trồng cây lâu năm 4.861.000đồng/m²

Theo kết quả của Hội đồng định giá ngày 16/5/2022 giá thị trường đất ODT là 4.000.000đồng/m², CLN là 3.000.000đồng/m².

Như vậy, giá trung bình của 02 loại đất này là ODT (5.830.000đồng + 4.000.000đồng) : 2 = 4.915.000đồng; CLN (4.861.000đồng + 3.000.000đồng) : 2 = 3.930.500đồng.

Từ những phân tích trên cho thấy yêu cầu kháng cáo về việc “Chấp nhận đơn yêu cầu định giá giá thị trường của nguyên đơn đối với quyền sử dụng đất tranh chấp diện tích 336,8m²” của phía nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

[1.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn giao trả lại toàn bộ diện tích đất chiếm dụng 336,8m² nguyên đơn đồng ý hỗ trợ 10.000.000 đồng cho bị đơn tiền di dời. Căn cứ vào lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa và xác minh của chính quyền địa phương thì ngoài phần đất đang tranh chấp bà L1 và gia đình đang ở thì bà không còn có phần đất nào khác, bị đơn và gia đình cũng mong muốn ổn định nơi ở và chấp nhận trả giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường cho nguyên đơn. Do đó, việc ổn định chỗ ở cho bà L1 và gia đình đồng thời buộc bà L1 cùng gia đình hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường là cần thiết. Vì vậy, yêu cầu kháng cáo này của nguyên đơn không được chấp nhận.

[1.3] Đối với yêu cầu về việc không đồng ý trả tiền bảo quản đất 30.000.000đồng của phía nguyên. Qua xem xét những chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa hôm nay cho thấy, thực tế giữa nguyên đơn và bị đơn đã phát sinh tranh chấp quyền sử dụng đất từ năm 2008. Thời điểm đó, nguyên đơn đã xác lập quyền sử dụng đất, việc bà L1 quản lý, sử dụng không được sự đồng ý của nguyên đơn và trong quá trình sử dụng đất bị đơn không có chứng cứ gì chứng minh có tôn tạo lớn đối với phần đất đang sử dụng. Mặt khác, từ khi xảy ra tranh chấp đến nay phía bị đơn là người trực tiếp quản lý, sử dụng toàn bộ phần đất của nguyên đơn nên bị đơn cũng đã được hưởng lợi từ việc sử dụng phần đất này. Do đó, buộc nguyên đơn trả cho bị đơn số tiền 30.000.000đồng bảo quản đất là chưa phù hợp. Vì vậy, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về việc bác yêu cầu bị đơn đòi tiền bảo quản đất 30.000.000đồng là có cơ sở chấp nhận.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn: Bị đơn yêu cầu được công nhận sử dụng ổn định phần đất có diện tích 448,9m², loại ODT + CLN, tại thửa 1135, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại Khu vực P, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Hội đồng xét xử xét thấy, bị đơn cho rằng nguồn gốc đất tranh chấp của ông Lê Văn Nguru và bà Nguyễn Thị Chính để lại. Tuy nhiên, bị đơn không có

chứng cứ gì chứng minh rằng phần đất tranh chấp là di sản theo khoản 1 Mục II Nghị quyết của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004. Trong khi đó, phần đất tranh chấp này nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2002, bị đơn thừa nhận, thống nhất, không có ý kiến đối với việc nguyên đơn được cấp quyền sử dụng đất.

Về phía bị đơn bà L1 cho rằng bà đã sử dụng ngay tình liên tục trên 30 năm (từ năm 1977 đến nay) để yêu cầu công nhận cho bà phần diện tích đất 448,9m². Xét thấy, tại Đơn phản tố (bút lục 135) bà L1 nêu: Sau khi ông H đứng được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông H, ông H1 về V sống không chăm sóc, nuôi dưỡng ông Ng, bà C và Bản tự khai (bút lục 109) bà L1 trình bày: Sau năm 1975 Nhà nước thông báo khai báo đất nên mẹ bà có đi tìm ông H về khai đất và thực tế ông H có về ở 01 năm rồi về T ở. Về người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn trình bày tại phiên tòa việc ông H, ông H1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bị đơn không biết đến khi tranh chấp tại phường năm 2016 mới biết là mâu thuẫn với lời trình bày của người ủy quyền. Như vậy có cơ sở xác định việc bị đơn biết việc ông H đứng giấy đất từ khi ông H được cấp giấy và bị đơn không có quyền đối với tài sản đang chiếm hữu. Đối với việc bị đơn căn cứ vào tờ xác nhận của Công an quận T để chứng minh việc bị đơn ở trên đất tranh chấp từ năm 1977 là chưa cụ thể, rõ ràng vì tại tờ xác nhận này thì chỉ xác nhận hộ ông Phạm Văn Khê (cha bà L1) đăng ký thường trú tại Khu vực P, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ, trong khi đó bị đơn trình bày thì gia đình bà có phần đất gần với phần đất tranh chấp. Ngoài ra, những người làm chứng cho rằng sau khi bà Lê Thị N (mẹ bà L1) bán phần đất mà bà ở trước đó thì bà lên phần đất tranh chấp cất nhà vào năm 2008.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện bị đơn còn có yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét buộc bị đơn hoàn trả lại giá trị cây trồng trên phần đất trả lại cho nguyên đơn. Hội đồng xét xử xét thấy, tại cấp sơ thẩm nguyên đơn không có yêu cầu này đồng thời cũng không có kháng cáo nên không thuộc phạm vi xét xử phúc thẩm do đó Hội đồng xét xử không xem xét.

Từ những cơ sở trên cho thấy yêu cầu kháng cáo của phía bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở chấp nhận 1 phần.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên phía nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Phía nguyên đơn được nhận lại tạm ứng án phí đã nộp. Bị đơn

kháng cáo nhưng không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm tuy nhiên, bà L1 là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn nộp án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 288, Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận 1 phần kháng cáo của nguyên đơn.
2. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn
3. Sửa bản án sơ thẩm số 10/2021/DS-ST ngày 16/3/2021 của Tòa án nhân dân quận T, thành phố Cần Thơ.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Buộc bà Phạm Thị L1, ông Nguyễn Văn H3, ông Phạm Quốc T2, bà Phạm Hà P, bà Trần Thị Kim T có trách nhiệm liên đới bồi hoàn cho vợ con ông Lê Hữu H1 là bà Võ Thị Đ, ông Lê Hữu H2, bà Lê Thị Diệu H1, bà Lê Thị Thúy H2, bà Lê Thị Thúy K, bà Lê Thị Thúy H3 giá trị quyền sử dụng đất có diện tích 336,8m² (ký hiệu A), thuộc một phần thửa 1135, loại đất ODT + CLN (trong đó đất ODT có 100m²) với số tiền 1.422.224.400 đồng.

Bà Phạm Thị L1, ông Nguyễn Văn H3, ông Phạm Quốc T2, bà Phạm Hà P, bà Trần Thị Kim T được quyền sử dụng phần đất có diện tích 336,8m², loại đất ODT+CLN (có 100m² đất ODT), thuộc một phần thửa đất số 1135, tờ bản đồ số 08 do ông Lê Hữu H1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (trang những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận) số vào sổ 000083 do Ủy ban nhân dân huyện T (cũ) cấp ngày 06/6/1996, đất tọa lạc ấp P, xã T, huyện T, tỉnh Cần Thơ (nay là Khu vực P, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ) khi thanh toán xong số tiền nêu trên cho bà Võ Thị Đ, ông Lê Hữu H2, bà Lê Thị Diệu H1, bà Lê Thị Thúy H2, bà Lê Thị Thúy K, bà Lê Thị Thúy H3.

Vị trí, kích thước các cạnh của phần đất mà bà Phạm Thị L1, ông Nguyễn Văn H3, ông Phạm Quốc T2, bà Phạm Hà P, bà Trần Thị Kim T được quyền sử dụng được xác định theo Mảnh trích đo địa chính số 10/TTKTTNMT ngày 04/02/2021 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ (Đính kèm).

Buộc bà Phạm Thị L1, ông Nguyễn Văn H3, ông Phạm Quốc T2, bà Phạm Hà P, bà Trần Thị Kim T phải tháo dỡ vật kiến trúc, đốn bỏ cây trồng trên phần diện tích đất còn lại của thửa 1135 nêu trên để giao trả phần đất có diện tích là 1.745,7m², loại đất ODT+CLN cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của ông Lê Hữu H1. Vị trí, kích thước các cạnh của phần đất được thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 81/TTKTTNMT ngày 08/12/2017 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ (Đính kèm) sau khi trừ phần diện tích đất ổn định cho gia đình bị đơn sử dụng theo Mảnh trích đo địa chính số 10/TTKTTNMT ngày 04/02/2021 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ.

- Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Bà Phạm Thị L1 phải chịu số tiền là 9.800.000đ (Chín triệu tám trăm nghìn đồng) chi phí. Công nhận ông Lê Hữu H1 đã tạm ứng số tiền 4.500.000 đồng, bà Phạm Thị L1 đã tạm ứng số tiền 5.300.000 đồng nên bị đơn bà L1 phải có trách nhiệm hoàn lại cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của nguyên đơn số tiền 4.500.000đ (Bốn triệu năm trăm nghìn đồng).

- Về chi phí tố tụng phúc thẩm:

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của nguyên đơn chịu chi phí định giá tài sản 15.000.000 đồng, đã nộp và chi xong.

Bà Phạm Thị L1 chịu chi phí định giá tài sản 3.800.000 đồng, đã nộp và chi xong.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phạm Thị L1, ông Nguyễn Văn H3 được miễn án phí do thuộc diện người cao tuổi. Ông Phạm Quốc T2, bà Phạm Hà P, bà Trần Thị Kim T phải chịu án phí là 18.345.600đ (Mười tám triệu ba trăm bốn mươi lăm nghìn sáu trăm đồng).

Bà Phạm Thị L1 được nhận lại số tiền tạm ứng án phí là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự quận T, thành phố Cần Thơ theo biên lai thu tiền số 002252 ngày 15/6/2017.

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của nguyên đơn bà Võ Thị Đ, ông Lê Hữu H2, bà Lê Thị Diệu H1, bà Lê Thị Thúy H2, bà Lê Thị Thúy K, bà Lê Thị Thúy H3 được nhận lại số tiền tạm ứng án phí là 2.050.000đ (Hai triệu không trăm năm mươi ngàn đồng) đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự quận T, thành phố Cần Thơ theo các biên lai thu tiền số 002003 ngày 23/3/2017 và 011836 ngày 19/11/2019.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của nguyên đơn bà Võ Thị Đ, ông Lê Hữu H2, bà Lê Thị Diệu H1, bà Lê

Thị Thúy H2, bà Lê Thị Thúy K, bà Lê Thị Thúy H3 được nhận lại 300.000 đồng theo biên lai thu số 002739 ngày 26/3/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận T, thành phố Cần Thơ. Bà Phạm Thị L1 được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Trong 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 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, 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 phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND quận T;
- Chi cục THADS quận T;
- Lưu.

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

Nguyễn Thị Tuyết Loan

