

Bản án số 693/2020/DS-PT

Ngày 22-12-2020

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu
cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng
đất.

**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: Bà Đinh Ngọc Thu Hương

Các Thẩm phán:

Ông Võ Văn Khoa

Ông Phạm Văn Công

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thanh Trúc - 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
Ông Nguyễn Gia Viễn - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22 tháng 12 năm 2020 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: 337/2020/TLPT-DS ngày 10 tháng 6 năm 2020 về "*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2018/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1992/2020/QĐ-PT ngày 29 tháng 7 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số: 310/2020/QĐ-PT ngày 20 tháng 8 năm 2020; Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3625/2020/QĐ-PT ngày 15 tháng 9 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số: 320/2020/QĐ-PT ngày 19 tháng 10 năm 2020 và Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 4004/2020/QĐ-PT ngày 19 tháng 10 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số: 345/2020/QĐ-PT ngày 17 tháng 11 năm 2020 và Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 4279/2020/QĐ-PT ngày 17 tháng 11 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đặng Thị H, sinh năm 1938; (Chết năm 2008)

Địa chỉ: Ấp T, xã T1, huyện B, tỉnh Long An.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H:

1.1 Bà Nguyễn Thị Kim N, sinh năm 1967 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 343 B1 ST B2 MS 395646, USD (Hoa Kỳ)

1.2 Bà Nguyễn Thị Hồng T2, sinh năm 1970 (có mặt);

1.3 Bà Nguyễn Thị Hồng Y, sinh năm 1974 (có mặt);

1.4 Ông Nguyễn Hữu P, sinh năm 1988 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Số 205, đường B3, Phường 4, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T2, ông P: Bà Nguyễn Thị Hồng Y, sinh năm 1974;

2. Bị đơn:

2.1. Ông Trần Thanh N1, sinh năm 1952 (có mặt);

2.2. Bà Trầm Thị Ngọc X, sinh năm 1955 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp 4, xã T3, huyện B, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông N1: Luật sư Ngô Tấn T4 – Văn phòng luật sư M– Đoàn luật sư tỉnh Long An.

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

3.1. Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1950 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp 1B, xã T1, huyện B, tỉnh Long An.

3.2. Bà Trần Thị Cẩm H1, sinh năm 1980 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp 7B, xã M1, huyện B, tỉnh Long An.

3.3. Bà Trần Thị Hồng G, sinh năm 1987 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp 4, xã T3, huyện B, tỉnh Long An.

3.4. Ông Trần Khánh G1, sinh năm 1982 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp 4, xã T3, huyện B, tỉnh Long An.

3.5. Bà Trần Thị Cẩm N2, sinh năm 1984 (có mặt);

Địa chỉ: Lô 19/17 – Lô N3, Phường 10, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6. Bà Văn Thị C, sinh năm 1942 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 212, đường B3, Phường 4, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.7. Ông Trầm Văn H2, sinh năm 1941 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 112/10 đường T5, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.8. Bà Nhan Thị Q(Đã chết);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Q:

3.8.1 Ông Trầm Văn H2, sinh năm 1941 (vắng mặt);

3.8.2 Ông Trần Văn H3, sinh năm 1967 (vắng mặt);

3.8.3 Bà Trần Ngọc H4, sinh năm 1972 (vắng mặt);

3.8.4 Ông Trần Ngọc H5, sinh năm 1978 (vắng mặt);

3.8.5 Bà Trần Thị Ngọc H6, sinh năm 1980 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số 205/1 đường B3, Phường 4, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà C, ông H2, ông H3, ông H4, bà H5, bà H6: Bà Nguyễn Thị Hồng Y, sinh năm 1974 (có mặt);

3.9. Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Long An. (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số 213 Quốc lộ 1A, Khu phố 3, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An.

4. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Hồng Y là người kế thừa và nghĩa vụ của nguyên đơn; ông Trần Thanh N1 và bà Trần Thị Ngọc X là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 13/6/2005 của bà Đặng Thị H và trong quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị Hồng Y là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H trình bày:

Vào năm 1975, bà H cùng với bà Nhan Thị Q- là em dâu và bà Văn Thị C - là em cô cậu hùn nhau mua 02 ha đất của ông Nguyễn Văn Z, phần đất tọa lạc tại ấp B, xã T6, huyện B cũ. Hiện nay phần đất này có 8.000m² tọa lạc tại xã T3 và 12.000m² tọa lạc tại xã T1. Ngày 16/10/1975, ông Z có lập cho bà H, bà Q, bà C “Tờ ủy quyền” được trọn quyền canh tác 02 ha đất trên có xác nhận của UBND phường N4 nơi ông Z cư trú và của UBND xã T6. Phần đất trên được chia làm 03 phần, bà Q 7.000m², bà C 3.500m², phần còn lại của bà H. Bà Q sau đó đã ủy quyền lại cho bà H toàn bộ phần đất của bà Q. Năm 1989, bà C cho ông Đ- em trai bà C 1.500m², phần còn lại 2.000m² bà C bán cho ông Đ1 ở xã T1. Vì hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên ông Đ đổi cho ông N1 1.500m². Năm 1991, ông N1 kê khai phần đất đã mua của ông Đ đồng thời kê khai luôn 8.000m² đất của bà H gồm 2.000m² tại xã T1 và 6.000m² tại xã T3. Vào thời gian này bà H cũng nộp đơn kê khai đăng ký nhưng UBND xã T3 cho rằng đã có người kê khai đăng ký nên không chấp nhận đơn của bà H, bà H có khiếu nại nhưng không được giải quyết.

Nay bà Y là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn đồng thời đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền nghĩa vụ của nguyên đơn khác yêu cầu ông N1 và bà X trả lại phần đất đo đạc thực tế 6.113,5m² thuộc thửa đất 1594 và 2288, cùng tờ bản đồ số 4, hiện thửa 1594 do ông N1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thửa 2288 do bà X đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đề nghị Tòa án hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Trần Thanh N1 và bà Trần Thị Ngọc X đối với hai thửa đất nói trên.

Bị đơn ông Trần Thanh N1 trình bày: Năm 1975, bà Nhan Thị Q có sử dụng phần đất diện tích khoảng 5.000m² để trồng lúa nhưng không canh tác được nên đến năm 1978 bà Q bỏ đất về Thành phố Hồ Chí Minh sinh sống và giao phần đất này cho vợ chồng ông N1 sử dụng. Năm 1978, vợ chồng ông có mua của ông Trần Văn Đ là chú vợ khoảng 3.000m² đất hoang với giá 04 gia lúa. Nguồn gốc đất của ông Đ là của bà Văn Thị C chị ông Đ cho ông Đ. Năm 1982, vợ chồng ông ra riêng và cất nhà trên phần đất này, ông có đăng ký kê khai và sau đó được Nhà nước cấp giấy trắng theo mẫu tỉnh với diện tích 8.200m² tại thửa đất 161, tờ bản đồ số 02. Năm 1993, ông Trần Văn H2 có đến xin vợ chồng ông nhường lại cho bà H 2.000m² để bà H từ thành phố Hồ Chí Minh về sử dụng. Vì tình cảm, vợ chồng ông có nhường lại cho bà H 2.203m² có sự chứng kiến của cán bộ địa chính xã T1. Khi Nhà nước có chủ trương cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo mẫu trung ương ông có kê khai lại và được Nhà nước cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đo đạc thực tế 6.113,5m² thuộc thửa đất 1594, tờ bản đồ số 4. Năm 2010, ông chuyển nhượng lại cho bà X một phần thửa 1594 được tách thành thửa 2288. Hiện thửa 1594 do ông N1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thửa 2288 do bà X đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trước yêu cầu khởi kiện của bà H ông không đồng ý.

Bị đơn bà Trần Thị Ngọc X trình bày: Bà là vợ của ông Trần Thanh N1, bà thống nhất với lời trình bày của ông N1, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Đ có lời khai: Năm 1991, do gia đình ông túng thiếu nên ông có đổi cho ông N1 1.500m² đất lấy một gia ruồi gạo. Ngoài ra, ông không có chuyển nhượng cho ông N1 thửa đất nào khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện B do ông Trần Văn T7 đại diện có ý kiến: Ủy ban nhân dân huyện B đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Long An căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết yêu cầu khởi kiện của các đương sự. Ủy ban nhân dân huyện B thực hiện theo bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án. Ủy ban nhân dân huyện B yêu cầu được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2006/DSST ngày 15/9/2006 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức đã tuyên xử:

Bác yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị H tranh chấp 6.097m² đất thuộc thửa 1594 tờ bản đồ số 4 với ông Trần Thanh N1 (đo đạc thực tế 5.560m²).

Ngoài ra, Tòa án nhân dân huyện Bến Lức còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bà H kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 30/2007/DSPT ngày 22/01/2007 Tòa án nhân dân tỉnh Long An tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị H đối với ông Trần Thanh N1 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Bác yêu cầu của bà Đặng Thị H yêu cầu xác định diện tích đất 5.560m² ông Trần Thanh N1 đang sử dụng thuộc quyền sử dụng của bà H.

Ông Trần Thanh N1 được quyền sử dụng diện tích đất 5.560m² thuộc thửa 1594, tờ bản đồ số 4, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B194430 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 15/01/1996 cho ông Trần Thanh N1.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn tuyên về án phí.

Sau khi xét xử phúc thẩm bà H có nhiều đơn khiếu nại.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 204/2010/DS-GĐT ngày 18/5/2010 của Tòa án nhân dân tối cao đã quyết định:

Hủy bản án dân sự phúc thẩm số 30/2007/DSPT ngày 22/01/2007 Tòa án nhân dân tỉnh Long An và bản án dân sự sơ thẩm số 88/2006/DSST ngày 15/9/2006 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Ngày 13/7/2010, Tòa án nhân dân huyện Bến Lức thụ lý lại vụ án.

Ngày 28/10/2013, Tòa án nhân dân huyện Bến Lức chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Long An giải quyết theo thẩm quyền.

Ngày 18/11/2013 Tòa án nhân dân tỉnh Long An thụ lý lại vụ án.

Tại phiên tòa sơ thẩm, các nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Ông Trần Trung T8 đại diện cho bà Nguyễn Thị Hồng Y trình bày cho rằng:

Nguồn gốc phần đất đo đạc thực tế 6.113,5m² thuộc thửa đất 1594 và 2288 nằm trong phần đất 02ha bà H, bà C, bà Q mua của ông Nguyễn Văn Z năm 1975. Năm 1989, do bà Q không có điều kiện sử dụng đã ủy quyền giao lại toàn bộ diện tích đất cho bà H, bà H có trả cho bà Q 05 chỉ vàng 24kr. Năm 1991, bà H đi kê khai thì được biết khi ông N1 đi kê khai đăng ký phần đất đổi lúa hoán đổi với ông Đ đã kê khai luôn phần đất 7.000m² của bà Q là thửa 161 diện tích 8.200m². Sau nhiều lần bà H khiếu nại, đến năm 1993, ông N1 có trả

lại cho bà H phần diện tích 2.203m^2 . Khi Nhà nước mở kênh nội đồng đã lấy đi một phần diện tích đất, phần còn lại thuộc hành lang bảo vệ kênh nên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 1996, thửa 161 được cấp lại thành thửa 1594. Năm 2010, ông N1 tặng cho một phần thửa 1594 cho bà Trầm Thị Ngọc X diện tích 740m^2 . Nay là thửa 1594 và thửa 2288 diện tích đo đạc thực tế là $6.113,5\text{m}^2$.

Ông Trần Thanh N1 và bà Trầm Thị Ngọc X không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H. Ông bà thống nhất trình bày cho rằng:

Năm 1975, bà Nhan Thị Q có sử dụng phần đất diện tích khoảng 5.000m^2 để trồng lúa nhưng không canh tác được nên đến năm 1978 bà Q bỏ đất về Thành phố Hồ Chí Minh sinh sống và giao phần đất này cho vợ chồng ông sử dụng. Đồng thời, năm 1978, vợ chồng ông có mua của ông Trần Văn Đ là chú vợ khoảng 3.000m^2 đất hoang với giá 04 gia lúa. Nguồn gốc đất của ông Đ là của bà Văn Thị C chị ông Đ cho ông Đ. Năm 1991, ông được Nhà nước cấp giấy trắng theo mẫu tỉnh với diện tích 8.200m^2 tại thửa đất 161, tờ bản đồ số 02. Năm 1993, ông Trầm Văn H2 có đến xin vợ chồng ông nhường lại cho bà H 2.000m^2 để bà H từ thành phố Hồ Chí Minh về sử dụng. Vì tình cảm, vợ chồng ông có nhường lại cho bà H 2.203m^2 có sự chứng kiến của cán bộ địa chính xã T1. Khi Nhà nước có chủ trương cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo mẫu trung ương, ông có kê khai lại và được Nhà nước cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đo đạc thực tế $6.113,5\text{m}^2$ thuộc thửa đất 1594, tờ bản đồ số 4. Năm 2010, ông chuyển nhượng lại cho bà X một phần thửa 1594 được tách thành thửa 2288, diện tích 740m^2 . Trước yêu cầu khởi kiện của bà H ông bà không đồng ý.

Ông Trầm Văn H2 trình bày: Ông là chồng bà Nhan Thị Q. Năm 1975, bà Q có hôn với bà H, bà C mua phần đất diện tích 02ha của ông Nguyễn Văn Z và được chia 7.000m^2 , vợ ông trực tiếp sử dụng phần đất này, về số tiền hôn mua đất ông không nhớ. Năm 1989, do con ông té ao chết nên vợ ông chuyển về Thành phố Hồ Chí Minh sống với ông và có giao phần đất này lại cho bà H sử dụng. Bà H trả cho vợ chồng ông 05 chỉ vàng 24kr. Việc ông N1 nói năm 1978 con ông té ao chết, vợ chồng ông giao phần đất này cho ông N1 sử dụng là không đúng. Thực tế, con ông chết năm 1989 và không có việc vợ chồng ông giao phần đất này cho ông N1 sử dụng. Đơn xin ủy quyền đất lập ngày 12/12/2001 giữa bà H và bà Q là để hợp thức việc giao đất năm 1989. Năm 1993, ông không có đến xin vợ chồng ông N1 nhường lại cho bà H 2.000m^2 để bà H từ thành phố Hồ Chí Minh về sử dụng như lời ông N1 trình bày.

Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2018/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2018 và Thông báo sửa chữa, bổ sung Bản án số 70/2018/QĐ-SCBSBA ngày 16 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị H đối với ông Trần Thanh N1 và bà Trầm Thị Ngọc X về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Buộc ông Trần Thanh N1 và bà Trầm Thị Ngọc X có nghĩa vụ liên đới trả cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H 1.687.805.173 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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 theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Trần Thanh N1 và bà Trầm Thị Ngọc X.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản, ủy thác tư pháp, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 09/10/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Long An nhận đơn của ông Trần Thanh N1 và bà Trầm Thị Ngọc X là bị đơn; bà Nguyễn Thị Hồng Y là người kế thừa và nghĩa vụ của nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Trần Thanh N1 và bà Trầm Thị Ngọc X, bà Nguyễn Thị Hồng Y vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bà Y trình bày: Ông N1 nói đất hoang là không đúng, ông Đ mua 3,5 công đất cũng không đúng, ông H2, ông Đ đã được đối chất với nhau. Ông Đ chỉ chứng minh là có mua 1500m² đất của bà H trong tổng số diện tích là 8200m². Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hủy án sơ thẩm, giao trả đất lại cho gia đình.

Bà Hồng T2 trình bày: Ông N1 nói đất hoang là không đúng, đất của gia đình mẹ bà.

Ông N1 trình bày: Tranh chấp đất giữa bà H với ông từ năm 2006 đến nay. Ông tuổi đã cao, bà H tranh chấp đất với ông, ông đã trình bày tại TAND huyện Bến Lức và TAND tỉnh Long An. Phần đất ông đang quản lý, sử dụng đã được Nhà nước công nhận và cấp giấy trắng chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1991, sau đó cấp giấy đỏ chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1996. Cả hai cấp đã bác yêu cầu của bà H, đến năm 2018, TAND tỉnh Long An xét xử,

buộc ông phải trả số tiền cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà H quá lớn. Ông không đồng ý và đề nghị Tòa án xem xét.

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn trình bày:

Tòa án cấp sơ thẩm xem xét đánh giá chứng cứ không rõ ràng. Ông N1, bà X khai thác đất từ năm 1977, xây dựng nhà năm 1992, năm 1991 được cấp giấy trắng và năm 1996 được cấp giấy đỏ. Ông N1, bà X sử dụng đất ổn định trên 15 năm. Bà H nhờ tác động nên ông N1 cho lại 2000m² đất. Bà H là cô ruột của vợ ông N1. Phần đất ông N1, bà X sử dụng ổn định, việc cấp giấy trắng thửa số 161 là đúng quy định pháp luật. Giấy trắng cấp thửa số 161 được ông N1 đứng tên. Thửa đất này là đất hoang. Văn phòng Đất đai cũng xác định là cấp đất đúng quy định. Từ năm 1975 đến năm 1991, pháp luật không cho phép giao dịch đất đai, Tòa án cấp sơ thẩm buộc trả lại giá trị đất là không có căn cứ. Bà Q nhận vàng của bà H, ông N1 thừa nhận là không đúng. Án sơ thẩm cho rằng ông N1 sử dụng đất của bà Q là không đúng. Đất này của Nhà nước. Luật sư không đồng ý với quan điểm của Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm, các chứng cứ trong hồ sơ thể hiện từ năm 1975 đến nay, bà H không có sử dụng đất. Do đó, bà H đòi ông N1 trả tiền là không có căn cứ. Do đất hoang nên nếu ông N1 không sử dụng thì Nhà nước cũng cấp cho Nhà nước.

Bà Y trình bày: Năm 1991, bà H đã có đơn tranh chấp và thừa kiện.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Năm 1974 ông Nguyễn Văn Z được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Năm 1975 ông Z không có điều kiện sử dụng nên đã chuyển nhượng lại cho bà H, bà Q, bà C 20.000m² đất là có thật.

Trong quá trình sử dụng, bà C đã chuyển nhượng 2.000m² đất cho ông Đ1 và cho ông Đ 1.500m² đất, sau đó năm 1978 ông Đ đổi cho ông N1 để lấy gạo.

Đối với phần đất của bà Q 7.000m² thì ông Trầm Văn H2 (chồng bà Q) trình bày bà Q sử dụng đến năm 1989 thì nhượng lại cho bà H với giá 05 chỉ vàng 24kr.

Đối với ông N1, sau khi đổi đất với ông Đ thì ông N1 sử dụng phần đất 1.500m² của bà C và ông N1 sử dụng cả phần 7.000m² của bà Q. Năm 1991 ông N1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 8.200m². Ông N1, bà X cho

rằng phần đất của bà Q trước đây là phần đất xấu khó canh tác nên bà Q bỏ không sử dụng và vợ chồng ông đã bỏ công ra cải tạo đất nên được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi ông N1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà H đã có đơn khiếu nại về việc tranh quyền sử dụng đất với ông N1, cán bộ Ủy ban nhân dân xã trước đây xác nhận là năm 1991 bà H có gửi đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã để được xem xét giải quyết. Năm 1993, ông N1 có đồng ý trả lại cho bà H 2.000m². Diện tích đất ông N1 còn lại là hơn 6.000m² (hiện nay là thửa 1594 diện tích 5.391m² và thửa 2288 diện tích 722,5m²). Bà H khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông N1 trả lại đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ.

Diện tích tranh chấp hiện nay 6.113,5m² có phần diện tích đất ông N1 đối của ông Đ và xem xét đến công sức cải tạo đất của vợ chồng ông N1 đối với phần đất tranh chấp.

Tòa án cấp sơ thẩm xét quá trình sử dụng đất, người sử dụng đất, nhu cầu của các bên, hiện trạng sử dụng đất đã buộc bị đơn trả bà H một nửa giá trị quyền sử dụng đất là có căn cứ, phù hợp thực tế, đúng quy định pháp luật. Đến thời điểm xét xử phúc thẩm, các đương sự thống nhất giá trị định giá mới. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo, sửa một phần án sơ thẩm về giá. Buộc bị đơn trả một nửa giá trị cho các người thừa kế của nguyên đơn theo kết quả định giá mới.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của ông Trần Thanh N1 và bà Trầm Thị Ngọc X là bị đơn; bà Nguyễn Thị Hồng Y là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] *Về nguồn gốc đất:*

Ông Nguyễn Văn Z đã được chính quyền Việt Nam Cộng Hòa cấp giấy nhận quyền sử dụng đất. Các đương sự thống nhất nguồn gốc phần đất tranh chấp đo đạc thực tế 6.113,5m² thuộc thửa đất 1594 và 2288 nằm trong phần đất 02ha bà H, bà C, bà Q nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Z theo “Tờ ủy quyền” do các bên thiết lập ngày 16/10/1975. Theo thỏa thuận của bà Q, bà C, bà H thì phần bà Q 7.000m², bà C 3.500m², phần còn lại của bà H 9.500m².

[2.2] Về quá trình sử dụng đất:

Phần đất 7.000m² bà Q sử dụng từ năm 1975 đến năm 1989. Năm 1989, con bà Q té ao chết nên bà Q bán lại cho bà H phần đất này giá 05 chỉ vàng 24kr. Việc lập giấy ủy quyền giữa bà Q và bà H năm 2001 để hợp thức việc mua bán năm 1989, được bà Q thừa nhận. Còn bị đơn ông N1 cho rằng năm 1978 con bà Q chết, bà Q giao phần đất khoảng 5.000m² cho ông sử dụng (khi giao không có đo đạc thực tế) nhưng ông N1 lại không đưa ra được chứng cứ chứng minh có việc cho đất và không được bà Q thừa nhận. Theo nội dung biên bản xác minh của UBND xã T1: ông N1 sử dụng phần đất 8.200m² từ năm 1990, trước đó bà Đặng Thị H sử dụng. Đồng thời, tại biên bản hòa giải ngày 29/3/2005 của UBND xã T1 ông N1 đồng ý trả lại cho bà H 2.000m² đất (diện tích đo đạc thực tế 2.203m²). Thực tế việc trả lại đất diễn ra từ năm 1993. Ông N1 cho rằng việc cho lại đất là vì tình cảm bên vợ nhưng nội dung trong biên bản hòa giải lại thể hiện trả lại đất. Việc này thể hiện ông N1 trả lại đất cho bà H.

[2.3] Về vị trí, diện tích đất tranh chấp:

Bà H khởi kiện ông N1 trả lại phần diện tích đất 6.113,5m² thuộc thửa đất 1594 và 2288. Bà H cho rằng phần diện tích đất này nằm trong phần diện tích đất 7.000m² ông N1 đã chiếm dụng của bà Q. Ông N1 cho rằng ông chỉ sử dụng khoảng 5.000m². Năm 1991, ông kê khai đăng ký được cấp thửa 161 diện tích 8.200m² bao gồm 5.000m² của bà Q và 3.000m² đôi gao của ông Đ. Ông Đ chỉ thừa nhận có đôi cho ông N1 1.500m² đất lấy một gia rưởi gao. So sánh với diện tích 8.200m² ông N1 được cấp với 7.000m² của bà Q và 1.500m² của ông Đ thì lời của ông Đ là phù hợp. Có cơ sở cho rằng 8.200m² ông N1 được cấp bao gồm 7.000m² của bà Q và 1.500m² của ông Đ (do diện tích các đương sự không đo đạc thực tế nên có sự chênh lệch).

Năm 1993, ông N1 đã trả lại cho bà H 2.203m² nên cần khấu trừ diện tích đất này vào diện tích đất bà H yêu cầu ông Đ trả lại. Ta có $8.200\text{m}^2 - 2.203\text{m}^2 - 1.500\text{m}^2 = 4.497\text{m}^2$.

Theo Công văn số 76 ngày 11/8/2005 xác nhận phần đất ông N1 sử dụng là đất hoang hóa, ông N1 đã có công sức cải tạo, nâng cao giá trị đất là có thật. Tuy phía ông N1 không yêu cầu tính công sức đóng góp, giữ gìn tôn tạo đất, nhưng do yêu cầu khởi kiện của bà H là yêu cầu trả đất, phía ông N1 không đồng ý cho rằng quyền sử dụng đất là của ông N1 nên nội dung khởi kiện của phía nguyên đơn đã bao hàm yêu cầu tính công sức của bị đơn. Do đó, để đảm bảo quyền lợi của đương sự, giải quyết triệt để vụ án Tòa án cấp sơ thẩm tính công sức cải tạo, gìn giữ đất cho phía bị đơn. Bà H có quyền sử dụng đất, ông N1 có công gìn giữ, tôn tạo đất nên chia đôi giá trị quyền sử dụng đất diện tích

4.497m² cho nguyên đơn, bị đơn là phù hợp, đảm bảo cân bằng lợi ích giữa các bên. Hiện tại, ông N1, bà X đã sử dụng đất ổn định, việc tách thửa không đảm bảo cho sản xuất đất nông nghiệp. Các con bà H có chỗ ở ổn định, không có nhu cầu sản xuất nông nghiệp, không phải là dân địa phương và đang sinh sống ở Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ vào nhu cầu sử dụng đất của các bên đương sự, hiện trạng sử dụng đất, loại đất, Tòa án cấp sơ thẩm giữ nguyên hiện trạng đất, buộc ông N1, bà X trả lại ½ giá trị quyền sử dụng đất cho phía nguyên đơn là có căn cứ.

[2.4] Sau khi xét xử sơ thẩm, các đương sự có yêu cầu định giá lại và tại biên bản làm việc ngày 10/11/2020, các đương sự thống nhất lấy kết quả thẩm định giá ngày 06/11/2020 của Công ty TNHH Thẩm định giá N5 với tổng giá trị là 10.418.866.000 đồng (quyền sử dụng đất tại thửa 2288 diện tích 722,5 m² trị giá 1.264.338.875 đồng và quyền sử dụng đất tại thửa 1594 diện tích 5.391 m² trị giá 9.154.527.183 đồng) để phục vụ công tác xét xử, tự chịu chi phí thẩm định, không yêu cầu Tòa giải quyết.

Như vậy diện tích 4.497m² có trị giá 7.663.963.425 đồng.

Ông N1, bà X trả lại ½ giá trị quyền sử dụng đất cho phía nguyên đơn theo kết quả định giá là 3.831.981.713 đồng làm tròn số là 3.831.981.700 đồng.

[2.5] Các nội dung khác của án sơ thẩm như chi phí thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản, ủy thác tư pháp: giữ nguyên. Chi phí thẩm định sau khi xét xử sơ thẩm, các đương sự tự chịu, không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử đúng pháp luật. Do có kết quả định giá mới nên Hội đồng xét xử sửa một phần án sơ thẩm theo kết quả định giá mới.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án nên các đương sự không chịu án phí

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ vào các Điều 26, Điều 34, Điều 35, Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 214, Điều 215, Điều 216, Điều 645, Điều 676; 467, 697; 733, khoản 2 Điều 305, Điều 688 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 50, Điều 105 Luật Đất đai năm 2003; Điều 166, Điều 203, khoản 2 Điều 170 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về việc quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trần Thanh N1, bà Trầm Thị Ngọc X và bà Nguyễn Thị Hồng Y; Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2018/DS-ST ngày 28/9/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An cụ thể như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị H đối với ông Trần Thanh N1 và bà Trầm Thị Ngọc X về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

1.1. Buộc ông Trần Thanh N1 và bà Trầm Thị Ngọc X có nghĩa vụ liên đới trả cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H 3.831.981.700 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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 theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

1.2 Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Trần Thanh N1 và bà Trầm Thị Ngọc X.

2. Chi phí thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản, ủy thác tư pháp: Tổng cộng (19.000.000đ + 633.000đ + 2.600.000 đ) = 22.233.000 đồng. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H và bị đơn mỗi bên phải chịu ½ tính tròn là 11.116.000 đồng. Phía bà H đã nộp tạm ứng. Buộc ông N1, bà X nộp 11.116.000 đồng để hoàn trả cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Ông Trần Thanh N1 và bà Trầm Thị Ngọc X được miễn toàn bộ án phí sơ thẩm.

3.2. Bà Đặng Thị H không phải chịu án phí. Hoàn trả lại cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.500.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 001312 ngày 29/3/2005 và 50.000 đồng theo biên lai thu số 001788 ngày 20/9/2006 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bến Lức.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn tạm nộp án phí cho ông Trần Thanh N1 (do bà Trần Thị Ngọc X nộp) số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000135 ngày 09/10/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An.

Hoàn tạm nộp án phí cho bà Trần Thị Ngọc X số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000134 ngày 09/10/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An.

Hoàn tạm nộp án phí cho bà Nguyễn Thị Hồng Y số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000137 ngày 09/10/2018 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 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, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Long An;
- VKSND tỉnh Long An;
- Cục THADS tỉnh Long An ;
- Đương sự;
- Lưu – (Ấn - Trú).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký tên và đóng dấu)**

Đinh Ngọc Thu Hương

