

Bản án số **14/2021/DS-PT**

Ngày 09/6/2021

V/v: *Tranh chấp quyền sử dụng đất  
và tiền đền bù quyền sử dụng đất*

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH TUYÊN QUANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Tuấn Tú

*Các Thẩm phán:*

Ông Hà Văn Chương

Ông Nguyễn Đức Nam.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Hồng Phong - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Tuyên Quang.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang tham gia phiên tòa:**  
Ông Nguyễn Văn Tính - Kiểm sát viên trung cấp.

Ngày 09 tháng 6 năm 2021, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Tuyên Quang mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 04/2021/TLPT-DS ngày 25 tháng 01 năm 2021 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tiền đền bù quyền sử dụng đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 109/2020/DS-ST, ngày 30 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố T.Q bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 09/2021/QĐ-PT, ngày 25 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Ngọc T**, sinh năm 1942.

Địa chỉ: Số nhà 208, tổ 15 (tổ 24 cũ), phường T.H, thành phố T.Q, tỉnh Tuyên Quang. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn Đ**, sinh năm 1964 và bà **Bùi Thị Q**, sinh năm 1974.

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Tổ 17 (tổ 27 cũ), phường T.H, thành phố T.Q, tỉnh Tuyên Quang. Có mặt.

Chỗ ở hiện nay: Tổ 4 (tổ 7 cũ), phường Y, thành phố T.Q, tỉnh Tuyên Quang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Nguyễn Văn Đ và bà Bùi Thị Q: Ông **Đàm Quốc C**, Luật sư Công ty TNHH MTV Quốc C. Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà **Nguyễn Thị Xuân Nh**, sinh năm 1946. Có mặt.

Địa chỉ: Số nhà 208, tổ 15 (tổ 24 cũ), phường T.H, thành phố T.Q, tỉnh Tuyên Quang.

Người kháng cáo bị đơn ông Nguyễn Văn Đ và bà Bùi Thị Q.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Xuân Nh trình bày: Ông và vợ Nguyễn Thị Xuân Nh là chủ sở hữu của 02 thửa đất lô 486 diện tích  $1.235\text{m}^2$  và thửa 487 diện tích  $655\text{m}^2$  tờ bản đồ giải thửa 299, địa chỉ thửa đất: Tổ 15 (tổ 24 cũ), phường T.H, thành phố T.Q, tỉnh Tuyên Quang. Nguồn gốc đất là do bố mẹ ông là ông Nguyễn Đình Th và bà Nguyễn Thị H (hiện đã chết) để lại theo diện tích trên bản đồ. Đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cụ thể: Phía đông giáp đường đi Tân Hà (nay là đường Minh Thanh); phía Nam giáp QL2; phía tây giáp đường tiểu mẫu của xã; phía bắc giáp liền đất nhà ông Nguyễn Văn B.

Quá trình sử dụng: Năm 1990, ông bán cho ông Đỗ Đắc K 01 lô đất quay mặt ra đường Minh Thanh, bao nhiêu mét chiều rộng ông không nhớ, chiều dài hết đất. Sau đó ông K lại bán bớt đất cho ông Trần Quang A, ông A bán lại cho anh Ch làm nghề nhôm sắt. Hiện mảnh đất này anh K và anh Ch vẫn đang quản lý, sử dụng. Năm 2004, ông bán tiếp cho anh Thiệu Tiến D (vợ là V) 01 lô đất quay mặt ra đường Minh Thanh, chiều ngang 4,1m; chiều dài hết đất. Anh D đã xây nhà ở, sau đó đã bán lại nhà và đất cho chị Lê Thị N. Hiện chị N đang sở hữu nhưng đi làm xa và cho người khác thuê nhà.

Vào năm 1992, ông bán cho ông Nguyễn Văn Đ 01 lô đất, chiều rộng quay ra giáp mặt đường Quốc lộ 2 là 07m, 01 cạnh chiều dài giáp đường tiểu mẫu là 20m, 01 cạnh chiều dài giáp phần đất còn lại của ông, chiều rộng phía sau của mảnh đất giáp đất còn lại của ông. Việc mua bán có lập đơn xin chuyển nhượng giữa hai vợ chồng ông và ông Đ, sau đó có đưa ra Ủy ban nhân dân xã Y để xác nhận nhưng UBND xã không xác nhận việc mua bán mà chuyển cho Ủy ban nhân dân thị xã T.Q giải quyết. Giá chuyển nhượng đất lúc đó hai bên thỏa thuận là 6.700.000đ (Sáu triệu bảy trăm nghìn đồng) nhưng ông Đ chưa trả tiền cho vợ chồng ông. Quá trình chờ UBND giải quyết việc mua bán, ông Đ đã đến mảnh đất đó đổ đất, san nền và làm 02 gian nhà gỗ để ở và trong lúc làm nhà ông Đ đã lấy vợ là bà Bùi Thị Q. Ông Đ, bà Q ở được gần 01 năm, đến tháng 3 năm 1993 thì bị UBND thị xã T.Q cưỡng chế tháo dỡ, lý do là UBND cho rằng vợ chồng ông đã lấn chiếm đất đó để bán cho ông Đ. Vì sự việc đó, vợ chồng ông nhất trí cho vợ chồng ông Đ chuyển nhà gỗ vào trên đất phía bên trong vườn na nhà ông, diện tích đất này chiều rộng khoảng 5m, chiều dài khoảng 10m, quay mặt ra đường Minh Thanh hiện nay. Vợ chồng ông bà Đ, Q chuyển nhà gỗ bị cưỡng chế phía mặt ngoài đường Q L2 vào dựng lại trên đất này. Sau đó, khoảng vài ba năm thì ông bà Đ, Q xây thêm nhà tạm và chuồng lợn phía sau nhà gỗ. Đến năm 2002 thì ông bà Đ, Q chuyển đi chỗ khác ở. Trên đất mượn của vợ chồng ông khi ông bà Đ, Q chuyển đi vẫn còn lại nhà xây cấp 4, nhà gỗ và nền chuồng lợn. Năm 2009, Nhà nước thu hồi đất mở rộng đường đi Tân Hà (nay là đường Minh Thanh), gia đình ông và gia đình ông Đ tự kê khai để nhận bồi thường đất và tài sản trên đất. Lúc này xảy ra tranh chấp quyền sử dụng diện tích đất vợ chồng ông cho ông bà Đ, Q mượn ở như đã nêu trên. Vì vậy lúc đó ông bà Đ, Q chỉ được nhận bồi thường về tài sản trên đất còn tiền bồi thường về  $22,6\text{m}^2$  đất không được nhận vì đó là đất của vợ chồng ông cho mượn, ông đã có đơn gửi ban đền bù giải phóng mặt bằng.

Hiện tại theo ông được biết thì khoản tiền để bù quyền sử dụng đất này do chưa giải quyết rõ ràng là của ai nên chưa chi trả mà được gửi vào Kho bạc, gia đình ông và gia đình ông Đ chưa ai được nhận.

Hiện tại ông đang quản lý sử dụng tổng bao nhiêu m<sup>2</sup> đất ông không nhớ chính xác vì chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhưng không có tranh chấp gì với các hộ đang sử dụng đất giáp ranh liền kề gồm ông K, anh Ch và chị N mà chỉ tranh chấp quyền sử dụng 105m<sup>2</sup> đất với ông bà Đ, Q. Việc tranh chấp của hai gia đình đã được hòa giải tại tổ nhân dân và UBND phường T.H nhưng không thành. Vì vậy ông khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân thành phố T.Q giải quyết buộc ông Nguyễn Văn Đ và bà Bùi Thị Q trả lại cho vợ chồng ông Đ bộ diện tích đất vườn vợ chồng ông bà cho ông bà Đ, Q mượn như đã nêu trên, diện tích đất tính theo kết quả đo vẽ, thẩm định do Tòa án tiến hành là 105m<sup>2</sup>, có chiều rộng tám mét đường Minh Thanh là 5,01m, chiều rộng phía sau là 5,92m, chiều dài hai cạnh là 19,78m; trị giá đất tính theo kết luận của Hội đồng định giá là 3.780.000đ. Trên đất còn lại nhà cấp 4 cũ và chuồng lợn cũ của ông bà Đ, Q đề nghị ông bà tháo dỡ, trả lại mặt bằng đất cho vợ chồng ông. Đồng thời đề nghị Tòa án tuyên cho vợ chồng ông được quyền nhận tiền bồi thường quyền sử dụng diện tích 22,6m<sup>2</sup> Nhà nước đã thu hồi liền kề phía trước diện tích 105m<sup>2</sup> đang có tranh chấp nêu trên.

*Bị đơn ông Nguyễn Văn Đ và bà Bùi Thị Q trình bày:* Năm 1992 ông Đ có mua đất của ông Nguyễn Văn T, vị trí thửa đất nằm ở góc ao, phía trước tám mét đường Quốc lộ 2 có chiều ngang là 7m, chiều sâu là 20m với giá là 6.700.000đ (*Sáu triệu bảy trăm nghìn đồng*). Khi mua hai bên thống nhất ông T là người đứng ra làm thủ tục sang tên cho ông còn ông là người chịu thuế. Khi nào hoàn thiện thủ tục thì ông trả tiền. Ông T là người trực tiếp đi mua mẫu đơn xin chuyển dịch thổ cư và nhượng đổi nhà của UBND xã Y, thị xã T.Q. Ngày 4/3/1992, ông và vợ chồng ông Nguyễn Ngọc T, bà Nguyễn Thị Xuân Nh đã nhất trí ký tên trong đơn chuyển dịch thổ cư (có xác nhận của trưởng xóm ngày 7/3/1992 và ký tên, đóng dấu của chủ tịch UBND xã Y ngày 1/6/1992). Hai ngày sau ông đã trả toàn bộ số tiền mua bán đất cho ông T (khi anh đưa tiền có ông Nguyễn Văn M, địa chỉ: Xóm 4, xã K.P, huyện Y.S, tỉnh Tuyên Quang chứng kiến), việc đưa nhận tiền diễn ra tại căn nhà gỗ của vợ chồng ông bà T, Nh. Khoảng gần một tháng sau đó ông và ông T đi làm thủ tục sang tên đất cho ông, ông đã đưa tiếp cho ông T 900.000đ để đóng thuế chuyển nhượng. Việc trả tiền đưa tiền không có biên nhận mặc dù ông có nhắc ông T viết giấy nhưng ông T bảo chỗ tin tưởng nên không cần thiết. Sau khi giao tiền, làm xong thủ tục nêu trên vợ chồng ông T đã bàn giao đất cho ông, ông chặt tre nhà ông T để đóng cọc, đổ đất và xác định ranh giới giữa 2 bên. Sau đó ông đã tiến hành làm nhà gỗ trên đất nhưng nhà bị cháy vào tháng 6/1992 nên đến tháng 9/1992, ông dựng tiếp một nhà gỗ 2 gian. Tháng 10/1993, ông bị UBND cưỡng chế tháo dỡ nhà vì lý do đất ông T bán cho ông là đất lấn chiếm nên bị nhà nước thu hồi lại. Khi sự việc xảy ra ông T bảo ông chuyển nhà vào trong phần đất bên trong vườn na nhà ông là đất không có lấn chiếm. Khi đó ông đã cùng các cơ quan ban ngành đang thực hiện việc cưỡng chế khiêng nhà gỗ của ông từ phía ngoài vào ở trên đất trong vườn na nhà ông bà T, Nh, cũng chính là diện tích hiện nay ông bà T, Nh đang tranh chấp với vợ chồng ông đề nghị Tòa án giải quyết.

Năm 1995, vì nhà gỗ chật hẹp nên ông làm đơn gửi UBND xã Y, thị xã T.Q xin được xây nhà cấp 4 với diện tích là  $40m^2$  có sự đồng ý của ông T, vì ông T đã nhất trí chuyển đổi đất trong vườn cho vợ chồng ông để bù vào đất phía ngoài mặt đường Quốc lộ. Năm 1997, nhà nước đo phần diện tích đất vợ chồng anh đang sử dụng là  $262,7m^2$ , thửa đất số 435 thuộc tờ bản đồ số 44. Sau khi đo đạc hiện trạng sử dụng đất, vợ chồng ông đã nhiều lần yêu cầu ông bà T, Nh hoàn thiện lại thủ tục chuyển nhượng đất vị trí trong vườn cho vợ chồng ông nhưng ông T cứ khất lần, không chịu tiến hành.

Năm 2000, ông T có chuyển nhượng cho ông Thiệu Tiến D  $120m^2$  đất nằm trong phần diện tích  $262,7m^2$  đất vợ chồng ông đang sử dụng, ông đồng ý vì tính theo diện tích trước đây ông đã mua của ông T thì là bị thừa nên ông để cho ông T bán cho ông D  $120m^2$ , không ý kiến gì.

Đến năm 2009, nhà nước mở rộng đường Minh Thanh hiện nay, gia đình anh bị thu hồi một phần diện tích đất phía ngoài mặt đường là  $22,6m^2$ , trên đất có nhà gỗ lợp ngói. Khi đó ông T làm đơn gửi UBND phường cho rằng phần đất ông bị thu hồi là thuộc quyền sử dụng của ông T nên việc bồi thường tạm dừng. Đến năm 2015, ông mới được nhận hơn 10 triệu đồng tiền bồi thường nhà gỗ trên đất, còn hơn 77 triệu đồng tiền bồi thường  $22,6m^2$  đất ông chưa được nhận vì có sự tranh chấp của ông T.

Về yêu cầu khởi kiện của ông T anh không nhất trí, anh yêu cầu làm rõ việc mua bán, chuyển đổi đất giữa anh và ông T. Đồng thời đề nghị Tòa án xác định rõ ranh giới và quyền sử dụng đất giữa 2 bên tranh chấp để anh và vợ anh là Bùi Thị Q làm thủ tục cấp Giấy CNQSD đất theo quy định của pháp luật và làm căn cứ để vợ chồng anh nhận tiền bồi thường diện tích  $22,6m^2$  đất nhà nước đã thu hồi. Về diện tích đất, anh đề nghị Tòa án xác định cho vợ chồng anh quyền sử dụng  $105m^2$  theo đúng như biên bản đo vẽ, thẩm định Tòa án đã tiến hành.

Vụ án trên đã được Tòa án nhân dân thành phố T.Q thụ lý, xác minh, thu thập chứng cứ, hòa giải nhưng không thành và đã đưa vụ án ra xét xử. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 109/2020/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố T.Q đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 35, 147, 227, 228, 271 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 100, 106, 166, 170, 202, 203 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều 50, 105, 107, 135, 136 của Luật Đất đai năm 2003; các Điều 164, 165, 167 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khoá 14 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 yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc T.

Buộc ông Nguyễn Văn Đ và bà Bùi Thị Q trả lại quyền sử dụng  $105m^2$  đất vườn, trị giá 3.780.000đ, thuộc thửa số 479 tờ bản đồ số 44 phường T.H, địa chỉ thửa đất tại tổ 24 cũ (nay là tổ 15), phường T.H, thành phố T.Q, tỉnh Tuyên Quang cho ông Nguyễn Ngọc T và bà Nguyễn Thị Xuân Nh. Đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng.

**2.** Ông Nguyễn Ngọc T và bà Nguyễn Thị Xuân Nh phải trả cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Bùi Thị Q số tiền giá trị tài sản trên đất là 13.419.000đ.

3. Ông Nguyễn Văn Đ và bà Bùi Thị Q phải hoàn trả cho ông Nguyễn Ngọc T số tiền chi phí tố tụng dân sự (đo vẽ thẩm định và định giá tài sản) là 6.683.000đ (*Sáu triệu sáu trăm tám mươi ba nghìn đồng*). Chia ra: Ông Đ và bà Q mỗi người phải trả cho ông T là 3.341.500đ (*Ba triệu ba trăm bốn mươi một nghìn năm trăm đồng*).

*Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành khoản tiền trên thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.*

4. Ông Nguyễn Ngọc T và bà Nguyễn Thị Xuân Nh được quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền chi trả tiền đền bù đối với 22,6m<sup>2</sup> Nhà nước đã thu hồi theo Quyết định số 1278/QĐ-UBND ngày 03/11/2009, số tiền là 77.941.750đ theo Quyết định số 2660/QĐ-UBND ngày 20/11/2012 của UBND thị xã T.Q (nay là UBND thành phố T.Q), tỉnh Tuyên Quang.

Ngày 14/12/2020, Tòa án nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn Đ và bà Bùi Thị Q, đơn kháng cáo có nội dung: Các bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 109/2020/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố T.Q. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang xét xử lại vụ án theo hướng tuyên quyền sử dụng 105m<sup>2</sup> đất vườn thuộc quyền quản lý, sử dụng của vợ chồng bị đơn và tuyên cho vợ chồng bị đơn được quyền nhận 77.941.750đ tiền đền bù quyền sử dụng 22,6m<sup>2</sup> đất mà nhà nước đã thu hồi.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên dung bản án sơ thẩm, bác toàn bộ kháng cáo của các bị đơn.

Bị đơn ông Nguyễn Văn Đ và bà Bùi Thị Q giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và cho rằng bản án sơ thẩm giải quyết không đúng quy định của pháp luật, không bảo đảm được quyền lợi chính đáng của ông, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại vì mảnh đất ông đã mua của ông T là thực tế, ông T đã nhận đủ tiền và giao đất cho ông sử dụng làm nhà từ năm 1993 và ông là người thực hiện các nghĩa vụ đối với mảnh đất đó từ năm 1993 đến nay.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày luận cứ bào chữa cho rằng:

Năm 1992 ông T bà Nh đã bán đất cho ông Đ, hai bên có làm giấy tờ chuyển nhượng và có xác nhận của trưởng xóm cũng như Ủy ban nhân dân xã Y, thị xã T.Q, sau khi làm giấy tờ chuyển nhượng ông Đ đã trả đủ tiền cho ông T (nội dung này có ông M là người làm chứng), ông T đã bàn giao đất cho ông Đ. Tuy nhiên, vị trí đất ông T chuyển nhượng cho ông Đ là đất lấn chiếm của Nhà nước, chính vì vậy năm 1993 Nhà nước đã cưỡng chế buộc ông Đ phải di chuyển nhà ở. Lúc này ông T đã đồng ý cho ông Đ chuyển lên ở tại mảnh đất vườn nhà ông T, việc chuyển nhà đã được rất nhiều người làm chứng trong đó có đoàn cưỡng chế của UBND thị xã T.Q (nay là thành phố T.Q). Việc chuyển nhà tới vị trí mới do tin tưởng nhau nên ông Đ đã không làm giấy tờ gì. Ở đây có thể thấy rằng việc ông T đồng ý cho ông Đ sử dụng mảnh đất trong một thời gian dài mà không có ý kiến gì ngay cả khi vợ chồng ông Đ xây nhà, điều đó đã thể hiện đầy đủ ý chí của ông T về việc đồng ý chuyển nhượng đất cho ông Đ. Trong suốt quá trình sử dụng đất ông T không hề đòi tiền hay

có hành vi ngăn cản nào đối với ông Đ điều đó cho thấy ông Đ đã trả đủ tiền đất cho ông T. Việc ông T, bà Nh đồng ý cho ông Đ sử dụng mảnh đất này chính là việc ông T đã thực hiện nghĩa vụ thay thế, khi mảnh đất chuyển nhượng ban đầu đã bị thu hồi (việc thực hiện nghĩa vụ thay thế được quy định tại các Điều 286, 377 Bộ luật dân sự năm 2015). Luật sư cho rằng chính ông T là người đã tự nguyện thực hiện nghĩa vụ thay thế cho ông Đ do đó cơ quan quản lý đất đai đã tách thửa và hàng năm ông Đ là người nộp thuế sử dụng đất.

Ông Đ và ông T không có tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bên nguyên đơn lại cho rằng ông Đ chưa trả tiền đất 6.700.000đ và khởi kiện đòi lại đất cho mượn, Bản án sơ thẩm đã tập trung vào việc đòi đất và xem xét đã trả tiền hay chưa nên đã áp dụng pháp luật không đúng, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ, bà Q. Nguyên đơn ông T cho rằng vì tình người nên đã cho ông Đ mượn đất để ở nhờ, nhưng không có bất cứ tài liệu chứng minh nào chứng minh về việc ông T cho ông Đ mượn đất. Ông T cho rằng đất của mình nhưng khi kê khai đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và kê khai để nhận tiền đền bù giải phóng mặt bằng khi mở rộng đường Minh Thanh ông T chỉ kê khai thửa 479, không kê khai thửa 435. Như vậy, trong ý chí của ông T mảnh đất này đã thuộc quyền sử dụng của ông Đ bà Q.

Ngoài ra theo quy định tại tiểu mục 2.2, mục 2, chương II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP-TANDTC quy định: *“Về nguyên tắc Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập trong thời điểm từ 01/7/1980 đến trước ngày 15/10/1993 là hợp đồng trái pháp luật, do đó nếu có tranh chấp thì Tòa án công nhận trong các trường hợp sau đây:*

*Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã làm nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất kinh doanh và không vi phạm quy hoạch và bên chuyển nhượng cũng không phản đối, khi bên nhận chuyển nhượng xây dựng nhà ở, công trình vật kiến trúc trồng cây lâu năm trên đất đó”.* Ở đây, ông Đ đã xây nhà, trồng cây lâu năm và kinh doanh trên đất nhưng ông T không có bất cứ phản đối gì nên đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng này.

Luật sư cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và ông T đã được thực hiện, các bên đã thực hiện nghĩa vụ thay thế khi mảnh đất ban đầu không thể thực hiện được, ông T, bà Nh đã phải thực hiện nghĩa vụ thay thế, cho ông Đ, ông Đ đã nhận đất, xây nhà và công trình vật kiến trúc trên đất, trồng cây lâu năm và kinh doanh trên đất trong một thời gian dài nhưng ông T không phản đối, không tranh chấp. Do đó, có đủ căn cứ để Tòa án chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và giao diện tích đất tranh chấp theo hiện trạng đo đạc thẩm định cho ông Đ bà Q sử dụng. Ông Đ bà Q được nhận toàn bộ số tiền đền bù, bồi thường đối với 22,6m<sup>2</sup> đất do Nhà nước thu hồi.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của các bị đơn là hợp lệ, trong hạn luật định, nội dung kháng cáo nằm trong nội dung bản án sơ thẩm.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308, các Điều 309, 147, 148, 157, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 286 và 377 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 100, các Điều 166, 170, 203 của Luật Đất đai năm 2013, chấp nhận kháng cáo của các bị đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà Bùi Thị Q, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 109/2020/DS-ST, ngày 30/11/2020 của Tòa án nhân dân thành phố T.Q theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc T. Giao cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Bùi Thị Q được quyền quản lý, sử dụng 105m<sup>2</sup> đất vườn thuộc thửa số 435 tờ bản đồ số 44 phường T.H, địa chỉ thửa đất tại tổ 24 cũ (nay là tổ 15), phường T.H, thành phố T.Q, tỉnh Tuyên Quang. Vị trí mảnh đất được nối bởi các điểm 4,5,11,12,4 tại mảnh trích đo hiện trạng thửa đất số 479 tờ bản đồ số 44 theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18/10/2018 của Tòa án nhân dân thành phố T.Q.

Ông Nguyễn Văn Đ, bà Bùi Thị Q được quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền chi trả số tiền 77.941.750đ là tiền đền bù đối với 22,6m<sup>2</sup> đất Nhà nước đã thu hồi.

Về án phí: Các đương sự phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

### **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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn Đ và bà Bùi Thị Q trong hạn luật định, các bị đơn đã thực hiện việc nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm do đó đơn kháng cáo là hợp lệ nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn Đ và bà Bùi Thị Q: Các bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 109/2020/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố T.Q. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang xét xử lại vụ án theo hướng tuyên quyền sử dụng 105m<sup>2</sup> đất vườn thuộc quyền quản lý, sử dụng của vợ chồng bị đơn và tuyên cho vợ chồng bị đơn được quyền nhận 77.941.750đ tiền đền bù quyền sử dụng 22,6m<sup>2</sup> đất mà nhà nước đã thu hồi.

Hội đồng xét xử thấy rằng:

\* Về quan hệ pháp luật: Ông Nguyễn Ngọc T khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn Đ và bà Bùi Thị Q trả lại quyền sử dụng 105m<sup>2</sup> đất vườn thuộc thửa số 479 tờ bản đồ số 44 phường T.H, địa chỉ thửa đất tại tổ 24 cũ (nay là tổ 15), phường T.H, thành phố T.Q, tỉnh Tuyên Quang và yêu cầu được hưởng số tiền đền bù 22,6m<sup>2</sup> đất do Nhà nước thu hồi theo Quyết định số 1278/QĐ-UBND ngày 03/11/2009 và Quyết định số 2660/QĐ-UBND ngày 20/11/2012 của UBND thị xã T.Q (nay là UBND thành phố T.Q). Do đó việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật trong vụ án này là "*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tiền đền bù quyền sử dụng đất*" là có căn cứ.

\* Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự thể hiện diện tích đất tranh chấp thuộc thửa số 486 tờ bản đồ dải thửa 299 và khi lập bản đồ địa chính năm 1997 thì mảnh đất có tranh chấp thuộc thửa số 435 tờ bản đồ số 44 phường T.H, địa chỉ thửa đất tại tổ 24 cũ (nay là tổ 15), phường T.H, thành phố T.Q, tỉnh Tuyên Quang. Nguồn gốc diện tích đất trên là do vợ chồng ông T, bà Nh thừa kế của bố mẹ đẻ là cụ Nguyễn Đình Th và cụ .

\* Về yêu cầu khởi kiện của ông T:

Trong toàn bộ quá trình khởi kiện và giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm ông T đã khởi kiện yêu cầu ông Đ trả lại 105m<sup>2</sup> đất thuộc thửa số 479 tờ bản đồ số 44, tại phiên tòa phúc thẩm ông T cho rằng ông không biết việc bản đồ địa chính tách đất của ông thành nhiều thửa trong đó có thửa 435 ông cũng không biết mảnh đất ông và ông Đ có tranh chấp nằm trên thửa đất số 435 chỉ tới phiên tòa phúc thẩm ông mới biết việc này, ông T cho rằng ông chỉ biết tại bản đồ dải thửa 299 thì đất của gia đình ông thuộc thửa 486, 487. Nội dung này Hội đồng xét xử thấy rằng ông T trình bày như trên là không đúng, bởi vì tại đơn khởi kiện ngày 08/11/2017 ông T đã nêu trong đơn khởi kiện rằng ông là chủ “sở hữu” các thửa đất 435, 455 và 479 ông T đã yêu cầu ông Đ trả lại 105m<sup>2</sup> đất tại thửa 479. Điều này cho thấy bản thân ông T đi khởi kiện cũng không biết mảnh đất mình khởi kiện nằm ở thửa nào, chính vì vậy trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án ông T vẫn đề nghị được trả lại 105m<sup>2</sup> tại thửa số 479. Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện việc xem xét tại chỗ và tiến hành lồng ghép giữa bản đồ giải thửa 299, bản đồ địa chính năm 1997 và hiện trạng thực tế các gia đình đang sử dụng đất hiện nay. Trong mảnh trích đo đã thể hiện mảnh đất đang có tranh chấp ký hiệu “thửa số 2”, qua đối chiếu với bản đồ địa chính thì mảnh đất này thuộc thửa số 435 tờ bản đồ số 44 (bản đồ địa chính năm 1997). Như vậy, cấp sơ thẩm xác định đúng vị trí, diện tích đất có tranh chấp nhưng lại xác định sai về số thửa, Bản án sơ thẩm chỉ dựa vào lời trình bày của đương sự và tiêu đề trên mảnh trích đo khi xem xét thẩm định tại chỗ để quyết định trong Bản án là thửa 479 là không đúng số thửa của mảnh đất có tranh chấp giữa ông Đ và ông T.

\* Về diễn biến của quá trình mua bán, chuyển nhượng và xảy ra tranh chấp:

Năm 1992 vợ chồng ông T, bà Nh thỏa thuận bán cho ông Nguyễn Văn Đ 01 lô đất, chiều rộng quay ra mặt đường Quốc lộ 2 là 07m, chiều sâu 20m. Khi mua bán hai bên có lập giấy tờ với tên gọi “*Đơn xin chuyển dịch thổ cư và nhượng đổi nhà cửa*” và thỏa thuận giá mua, bán là 6.700.000đ. Sau đó hai bên có gửi “*Đơn xin chuyển dịch thổ cư và nhượng đổi nhà cửa*” đất đến UBND xã Y (nay là phường Y) xin xác nhận. UBND xã Y đã ký, đóng dấu và chuyển cho Ủy ban nhân dân thị xã T.Q giải quyết (Giấy chuyển nhượng đất lưu trong hồ sơ là bản phô tô, ông T trình bày bản gốc đã bị mất, nhưng toàn bộ nội dung trong giấy chuyển nhượng đã được các bên đương sự thừa nhận, do đó đây là chứng cứ không phải chứng minh).

Ông Đ, sau khi mua đất đã kết hôn với bà Qnên đã đến đồ đất san nền và làm 02 gian nhà gỗ trên phần diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông T, bà Nh để ở. Đến tháng 3/1993 thì vợ chồng ông Đ, bà Q bị UBND thị xã T.Q (nay là thành phố T.Q) cưỡng chế tháo dỡ nhà vì cho rằng diện tích đất ông Đ nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông T là đất do ông T lấn chiếm nên bị thu hồi lại.



Do bị cưỡng chế nên vợ chồng ông T đồng ý cho vợ chồng ông Đ chuyển nhà gỗ vào phần đất vườn na bên trong nhà ông T để ở (ông T đã cho ông Đ chặt na rồi nhờ đoàn cưỡng chế chuyển nhà gỗ vào vị trí mới). Việc chuyển vị trí đất được thỏa thuận bằng miệng, hai bên không làm giấy tờ gì. Đến năm 1995 vợ chồng ông Đ xây dựng nhà xây cấp IV và chuồng lợn phía sau nhà gỗ, ông T không có ý kiến phản đối gì, giữa hai bên cũng không xảy ra tranh chấp. Năm 2002 gia đình ông Đ chuyển đi nơi khác sinh sống thì trên đất vẫn còn nhà xây cấp IV, nhà gỗ và chuồng lợn. Đến năm 2009 khi nhà nước làm đường Minh Thanh nên gia đình ông T và gia đình ông Đ tự kê khai để nhận đền bù thì hai bên bắt đầu phát sinh tranh chấp. Ông T cho rằng mình chỉ cho ông Đ mượn đất để làm nhà ở chứ không phải là chuyển nhượng diện tích đất trên cho gia đình ông Đ.

Qua lời trình bày của các đương sự và các tài liệu thu thập được Hội đồng xét xử thấy rằng trước khi thực hiện thỏa thuận mua bán đất vào năm 1992 giữa vợ chồng ông T, bà Nh và vợ chồng ông Đ, bà Q không có quan hệ họ hàng, không hề quen biết gì với nhau, hai bên gặp nhau với mục đích duy nhất là mua, bán đất. Do có nhu cầu về đất ở nên ông Đ đã thỏa thuận và nhận chuyển nhượng một phần diện tích đất của ông T, bà Nh theo “*Đơn xin chuyển dịch thổ cư và nhượng đổi nhà cửa*” giấy do ông Nguyễn Ngọc T viết ngày 04/3/1992 có chữ ký của người mua đất là ông Đ và chữ ký của bên bán đất là vợ chồng ông T, bà Nh. Ông T cho rằng mặc dù hai bên có lập văn bản thỏa thuận mua bán đất nhưng văn bản trên không có giá trị do ông Đ chưa trả tiền theo thỏa thuận, còn ông Đ trình bày đã trả đủ số tiền 6.700.000đ cho vợ chồng ông T, việc trả tiền có ông Nguyễn Văn M chứng kiến. Sau khi các bên lập “*Đơn xin chuyển dịch thổ cư và nhượng đổi nhà cửa*” và đang trong thời gian đề nghị chính quyền xác nhận vợ chồng ông T đã bàn giao đất trên thực địa để cho ông Đ thực hiện việc đổ đất san nền làm nhà ở. Do đó, có thể thấy rằng giao dịch chuyển nhượng đất giữa hai bên đã diễn ra trên thực tế, mặc dù việc giao nhận tiền mua bán đất giữa ông T và ông Đ không lập thành giấy tờ riêng nhưng căn cứ vào nội dung trong giấy chuyển nhượng đất và lời khai của người làm chứng ông Nguyễn Văn M, cũng như trong quá trình sử dụng đất của ông Đ ông T không hề có động thái đòi tiền. Giữa ông T và ông Đ không hề có quan hệ họ hàng, trước khi chuyển nhượng đất không hề quen biết nhau thì không thể có việc ông T đồng ý giao đất cho ông Đ làm nhà. Tại phiên tòa phúc thẩm ông T cho rằng “vì tình người” nên ông T đồng ý cho ông Đ sử dụng đất là không có căn cứ. Với những phân tích trên đã đủ cơ sở để chứng minh việc ông Đ đã thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho ông T là đúng.

Khi ông Đ làm nhà gỗ trên phần diện tích nhận chuyển nhượng của ông T bị chính quyền cưỡng chế tháo dỡ vì cho rằng ông T lấn chiếm đất của nhà nước để bán lại cho ông Đ thì ông T đã tự nguyện cho ông Đ chuyển nhà gỗ vào phần đất phía trong vườn nhà mình để ở, điều này cho thấy ông T đã nhất trí thực hiện ***nghĩa vụ thay thế*** vì mảnh đất lúc đầu ông T bán cho ông Đ không phải đất của ông T mà là đất ông T lấn chiếm của Nhà nước, nội dung này Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đã nêu là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Trong quá trình sử dụng đất gia đình ông Đ tiếp tục xây nhà cấp IV, chuồng lợn và hình thành khuôn viên riêng mà không gặp phải bất kỳ sự phản đối nào từ phía gia đình ông T. Ông Đ đã thực hiện nghĩa vụ đóng thuế sử dụng đất với nhà

nước và sau khi chuyển đi nơi khác sinh sống vẫn tiếp tục thực hiện nghĩa vụ nộp thuế cho đến năm 2009. Điều đó thể hiện mặc dù hai bên không có văn bản thỏa thuận về việc thay đổi vị trí, diện tích đất chuyển nhượng, nhưng việc thay đổi vị trí đất đã diễn ra trên thực tế và gia đình ông Đ đã sử dụng ổn định, không có tranh chấp từ tháng 3 năm 1993, đây chính là việc ông T, bà Nh đã thực hiện nghĩa vụ thay thế theo quy định tại Điều 296 Bộ luật dân sự năm 1995 và các Điều 286, 377 Bộ luật dân sự năm 2015. Ông T cho rằng mình chỉ cho vợ chồng ông Đ mượn đất để ở trong thời gian chờ chính quyền giải quyết việc cưỡng chế thu hồi phần đất mà ông T đã chuyển nhượng cho ông Đ, nhưng ông T không có giấy tờ gì để chứng minh việc cho mượn đất. Tại điểm b, khoản 1, Điều 113 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ quy định việc cho mượn đất giữa các hộ gia đình và cá nhân chỉ được giải quyết khi có văn bản thỏa thuận về việc mượn đất. Ngoài ra nếu chỉ cho ở nhờ thì không thể có việc ông T đồng ý cho ông Đ xây nhà trên đất, để ông Đ thực hiện nghĩa vụ đóng thuế sử dụng đất cả sau khi gia đình ông Đ đã chuyển đi nơi khác sinh sống.

Về hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông T, bà Nh và ông Đ được thực hiện vào tháng 3 năm 1992 (thời điểm này luật đất đai năm 1987 đang có hiệu lực pháp luật) trong đó Luật đất đai năm 1987 quy định không cho phép mua bán, chuyển nhượng đất vì đất đai thuộc sở hữu toàn dân. Tuy nhiên, do sự thay đổi của chính sách đất đai với sự ra đời của Luật đất đai năm 1993 và Luật đất đai 2003 thì tại Nghị Quyết số 02/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao đã quy định: *Về nguyên tắc Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập trong thời điểm từ 01/7/1980 đến trước ngày 15/10/1993 là hợp đồng trái pháp luật, do đó nếu có tranh chấp thì Tòa án công nhận trong các trường hợp bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã làm nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất kinh doanh và không vi phạm quy hoạch và bên chuyển nhượng cũng không phản đối, khi bên nhận chuyển nhượng xây dựng nhà ở, công trình vật kiến trúc trồng cây lâu năm trên đất đó.* Trong vụ án này ông Đ bà Q đã làm nhà gỗ rồi nhà xây và trồng cây lâu năm, kinh doanh nghề mổ lợn trên đất nhưng trong quá trình làm nhà, trồng cây và thực hiện việc sản xuất, kinh doanh không gặp phải bất kỳ sự phản đối nào từ phía ông T, bà Nh. Nội dung này Luật sư đưa ra để bảo vệ quyền lợi cho bà Q là có căn cứ, cần chấp nhận.

Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử thấy rằng giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và việc thực hiện **thay thế nghĩa vụ** giao đất giữa ông Nguyễn Ngọc T, bà Nguyễn Thị Xuân Nh và ông Nguyễn Văn Đ, là thực tế. Sau khi bị Nhà nước phát hiện và thu hồi đất lấn chiếm ông T đã đồng ý thực hiện thay thế nghĩa vụ giao đất cho ông Đ đối với mảnh đất đang có tranh chấp hiện nay và ông Đ đã sử dụng liên tục và thực hiện các nghĩa vụ đối với người sử dụng đất từ năm 1993 đến nay nên ông Đ, bà Q có quyền quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất trên và được nhận đền bù khi nhà nước thu hồi đất theo quy định của luật Đất đai là đúng. Việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc T là không có căn cứ. Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo của phía bị đơn, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng: Không

chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giao cho ông Nguyễn Văn Đ, bà Bùi Thị Q được quyền quản lý, sử dụng 105m<sup>2</sup> đất (diện tích, hình thể thửa đất được thể hiện tại “thửa số 2” trong mảnh trích đo kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18/10/2018); ông Nguyễn Văn Đ, bà Bùi Thị Q được nhận 77.941.750đ tiền đền bù khi nhà nước thu hồi 22,6m<sup>2</sup> đất theo Quyết định số 1278/QĐ-UBND ngày 03/11/2009 và Quyết định số 2660/QĐ-UBND ngày 20/11/2012 của UBND thị xã T.Q (nay là UBND thành phố T.Q).

Do cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên cần buộc ông Nguyễn Ngọc T phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm, tuy nhiên do ông T là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm. Ông T phải chịu toàn bộ khoản tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tại cấp sơ thẩm là 6.683.000đ (*Sáu triệu sáu trăm tám mươi ba nghìn đồng*) theo quy định tại các Điều 157, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của các bị đơn được chấp nhận nên ông Đ, bà Q không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được trả lại số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, các Điều 309, 147, 148, 157, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 301 Bộ luật dân sự năm 1995; Các Điều 286 và 377 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 100, các Điều 166, 170, 203 của Luật Đất đai năm 2013; Tiểu mục 2.2, mục 2, chương II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP- ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khoá 14 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 các bị đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà Bùi Thị Q, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 109/2020/DS-ST, ngày 30/11/2020 của Tòa án nhân dân thành phố T.Q như sau:

1.1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc T về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn Đ và bà Bùi Thị Q trả lại 105m<sup>2</sup> đất vườn thuộc thửa số 435 tờ bản đồ số 44 phường T.H, địa chỉ thửa đất tại tổ 24 cũ (nay là tổ 15), phường T.H, thành phố T.Q, tỉnh Tuyên Quang cho ông Nguyễn Ngọc T và bà Nguyễn Thị Xuân Nh và yêu cầu được nhận 77.941.750đ tiền đền bù khi nhà nước thu hồi 22,6m<sup>2</sup> đất theo Quyết định số 1278/QĐ-UBND ngày 03/11/2009 và Quyết định số 2660/QĐ-UBND ngày 20/11/2012 của UBND thị xã T.Q (nay là UBND thành phố T.Q).

1.2. Ông Nguyễn Văn Đ và bà Bùi Thị Q được quyền quản lý, sử dụng 105m<sup>2</sup> đất vườn thuộc thửa số 435 tờ bản đồ số 44 phường T.H, địa chỉ thửa đất tại tổ 24 cũ (nay là tổ 15), phường T.H, thành phố T.Q, tỉnh Tuyên Quang và toàn bộ công trình, vật kiến trúc, tài sản trên đất. Vị trí mảnh đất được nối bởi các điểm 4,5,11,12,4

tại “*thửa số 2*” trong “*mảnh trích đo hiện trạng thửa đất số 479 tờ bản đồ số 44*” theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18/10/2018 của Tòa án nhân dân thành phố T.Q. Đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. (Có sơ đồ kèm theo Bản án).

Ông Nguyễn Văn Đ, bà Bùi Thị Q có nghĩa vụ kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất tại cấp có thẩm quyền theo quy định của Luật Đất đai.

1.3. Ông Nguyễn Văn Đ, bà Bùi Thị Q được quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền chi trả số tiền 77.941.750đ (Bảy mươi bảy triệu, chín trăm bốn một nghìn bảy trăm năm mươi đồng) - tiền đền bù đối với 22,6m<sup>2</sup> đất Nhà nước đã thu hồi theo Quyết định số 1278/QĐ-UBND ngày 03/11/2009 và Quyết định số 2660/QĐ-UBND ngày 20/11/2012 của UBND thị xã T.Q (nay là UBND thành phố T.Q), tỉnh Tuyên Quang.

1.4. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Ngọc T phải chịu toàn bộ tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản với số tiền là 6.683.000đ (*Sáu triệu sáu trăm tám mươi ba nghìn đồng*). Ông T đã nộp đủ khoản tiền trên.

1.5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Ngọc T.

Các bị đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà Bùi Thị Q không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn Đ, bà Bùi Thị Q không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại ông Nguyễn Văn Đ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tại Biên lai tạm thu số 0000819, ngày 04/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T.Q, tỉnh Tuyên Quang. Trả lại bà Bùi Thị Q số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tại Biên lai tạm thu số 0000818, ngày 04/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T.Q, tỉnh Tuyên Quang.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 09/6/2021).

*Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án 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 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./*

**Nơi nhận:**

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Tuyên Quang;
- TAND tp T.Q;
- Chi cục THADS tp T.Q;
- Các đương sự;
- Lưu VPTA (HCTP);
- Lưu: Hồ sơ.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Lê Tuấn Tú**

