

Bản án số 169/2020/DS-PT

Ngày 16 - 6 - 2020

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất, 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 Đặng Văn Thành

Ông Đỗ Đình Thanh

**- 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 Hà Văn Hùng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 16 tháng 6 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: 83/2020/TLPT-DS ngày 05 tháng 02 năm 2020 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2019/DS-ST ngày 05 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 900/2020/QĐ-PT ngày 20 tháng 5 năm 2020 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Lê Văn T; Cư trú tại: Ấp L, xã L1, huyện M, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Lê Văn T:* Bà Đỗ Thị Y; Cư trú tại: Ấp L, xã L1, huyện M, tỉnh Vĩnh Long (Văn bản ủy quyền ngày 14/11/2018) (có mặt).

**- Bị đơn:** Ông Bùi Văn T1; Cư trú tại: Ấp L, xã L1, huyện M, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1/ Bà Hồ Minh N(có mặt)

2/ Bà Đỗ Thị Y (có mặt)

3/ Anh Hồ Nguyệt Bùi Thanh T2

*Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Hồ*

*Nguyệt Bùi Thanh T2: Ông Bùi Văn T1 (Văn bản ủy quyền ngày 27/9/2019) (có mặt).*

4/ Anh Bùi Thanh S(vắng mặt)

5/ Anh Bùi Thanh T3(vắng mặt)

6/ Chị Bùi Thanh T4, sinh năm 2003

*Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bùi Thanh T4: Ông Bùi Văn T1 và bà Hồ Minh N(có mặt)*

Cùng cư trú tại: Ấp L, xã L1, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

7/ Ngân hàng N1- Chi nhánh huyện M - Phòng giao dịch Hòa Mỹ (xin xét xử vắng mặt).

8/ Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Vĩnh Long

*Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn D. Chức vụ: Chủ tịch (xin xét xử vắng mặt).*

9/ Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V

*Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn H. Chức vụ: Giám đốc (xin xét xử vắng mặt).*

- Người kháng cáo: Ông Bùi Văn T1 là bị đơn và bà Hồ Minh N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 26/11/2013, đơn thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện ngày 16/11/2018 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lê Văn T và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Lê Văn T là bà Đỗ Thị Y trình bày:*

Vào năm 1982, ông được bác ruột là ông Lê Văn N2 tặng cho phần đất thửa 550, diện tích 1.035,4m<sup>2</sup> tọa lạc tại Ấp L, xã L1, huyện M, tỉnh Vĩnh Long, việc tặng cho chỉ nói miệng không lập văn bản.

Sau khi được tặng cho ông tiếp nhận đất và canh tác sử dụng từ đó cho đến nay. Trong quá trình sử dụng đất, vào năm 1995 ông có cho ông Bùi Văn T1 ở nhờ trên đất và cất một căn nhà tạm, loại nhà cây, mái lá, diện tích khoảng 32m<sup>2</sup>, đến năm 1998 ông yêu cầu ông T1 tháo dỡ nhà để trả đất thì ông T1 không thực hiện nên phát sinh tranh chấp.

Ngày 16/5/2011, ông được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 841112, thửa 550, tờ bản đồ số 1, diện tích 1.035,4m<sup>2</sup>. Năm 2015, ông chuyển nhượng một phần thửa đất 550 cho người khác nên ngày 28/6/2016 ông được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 138, tờ bản đồ số 15, diện tích 807,5m<sup>2</sup>.

Nay ông yêu cầu ông T1 và bà N phải di dời nhà trả lại phần đất thuộc thửa 138 cho ông và ông đồng ý hỗ trợ cho ông T1 một nền nhà diện tích khoảng 49,3m<sup>2</sup> và lối đi chiều ngang 1,5m chạy dài từ đường đất đến bên trong phần đất khoảng 6,2 m<sup>2</sup> thuộc tách thửa 138 ở vị trí phía sau phần đất thửa 138 để ông T1 cất nhà sinh sống, không yêu cầu phía ông T1 phải hoàn trả lại giá trị đất. Ông đồng ý hỗ trợ chi phí di dời nhà cho ông T1 là 10.000.000 đồng và không thống nhất với yêu cầu phản tố của ông T1.

Về giá đất: Ông thống nhất với kết quả định giá ngày 22/01/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long, thống nhất xác định lấy giá đất của thửa đất số 138 là 1.100.000 đồng/m<sup>2</sup> giá thị trường để làm cơ sở giải quyết vụ án.

Về kết quả khảo sát đo đạc: Ông thống nhất theo kết quả trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 11/3/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V.

*Tại đơn yêu cầu phản tố ngày 02/6/2014, đơn phản tố bổ sung ngày 19/11/2018 và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Bùi Văn T1 trình bày:*

Ông là cháu của ông Lê Văn N2. Vào năm 1994 do ông không có đất ở nên ông N2, bà H1(vợ ông N2) có cho ông phần đất diện tích khoảng 100m<sup>2</sup> thuộc thửa 550 để cất nhà sinh sống nhưng ông không có điều kiện nên chỉ cất căn nhà lá khoảng 40m<sup>2</sup> trên phần đất diện tích 100m<sup>2</sup>. Việc tặng cho chỉ nói miệng không có lập văn bản.

Khi ông cất nhà thì ông T biết nhưng không có tranh chấp. Trong quá trình sử dụng đất ông không có kê khai đăng ký quyền sử dụng đất. Đến năm 2001, ông tranh chấp đất với ông T về việc sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân xã L1 giải quyết bằng biên bản lập ngày 27/4/2001 với nội dung bà Nguyễn Thị H1 đồng ý cho ông phần đất diện tích 100m<sup>2</sup>, cho ông T phần đất diện tích 1.036m<sup>2</sup> nhưng ông T không đồng ý.

Tuy đất đang tranh chấp nhưng ngày 16/5/2011, ông T được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 841112, thửa 550, tờ bản đồ số 1, diện tích 1.035,4m<sup>2</sup>. Năm 2015, ông T chuyển nhượng một phần thửa đất 550 cho người khác nên ngày 28/6/2016 ông T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 138, tờ bản đồ số 15, diện tích 807,5m<sup>2</sup>.

Nay ông yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T đổi với thửa 550 nay do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp giấy chứng nhận cho ông T thuộc thửa 138, tờ bản đồ số 15, diện tích 807,5m<sup>2</sup> đổi với phần đất gắn liền với căn nhà do ông cất năm 1994 và công nhận phần đất diện tích theo đo đạc thực tế là 125,3m<sup>2</sup> cho ông, ông đồng ý hoàn trả lại giá trị phần diện tích đất vượt quá mà bà H1 đã tặng cho ông là 25,3m<sup>2</sup> cho ông T1. Yêu cầu ông T giao cho ông phần đất gắn liền hai ngôi mộ của ông bà xây trên phần đất thửa 138 để ông quản lý, nhân khối ông bà.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông không đồng ý. Việc ông T đồng ý hỗ trợ cho ông một nền nhà diện tích khoảng 49,3m<sup>2</sup> và lối đi chiều ngang 1,5m chạy dài bên trong khoảng 6,2m<sup>2</sup> thuộc tách thửa 138 nhưng ở vị trí phía sau phần đất thửa 138 và đồng ý hỗ trợ chi phí di dời nhà cho ông là 10.000.000 đồng thì ông không đồng ý.

Về giá đất: Ông thống nhất với kết quả định giá ngày 22/01/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long, thống nhất xác định lấy giá đất của thửa đất số 138 là 1.100.000 đồng/m<sup>2</sup> giá thị trường để làm cơ sở giải quyết vụ án.

Về kết quả khảo sát đo đạc: Ông thống nhất theo kết quả trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 11/3/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V.

*Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà*

*Đỗ Thị Y trình bày:* Thống nhất theo lời trình bày của nguyên đơn. Ngoài ra, bà không còn ý kiến và yêu cầu gì khác.

*Tại bản khai ý kiến ngày 02/6/2014 và trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Minh N trình bày:* Thống nhất theo lời trình bày của bị đơn. Ngoài ra, bà không còn ý kiến và yêu cầu gì khác.

*Tại bản khai ý kiến ngày 02/6/2014 và trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hồ Nguyệt Bùi Thanh T2, anh Bùi Thanh S trình bày:* Thống nhất theo lời trình bày của bị đơn. Ngoài ra, anh không còn ý kiến và yêu cầu gì khác.

*Trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bùi Thanh T4 là ông Bùi Văn T1 và bà Hồ Minh N trình bày:* Thống nhất theo lời trình bày của bị đơn. Ngoài ra, không còn ý kiến và yêu cầu gì khác.

*Tại Công văn số 101/NHNoMT-TA ngày 21/5/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N1- Chi nhánh huyện M - Phòng giao dịch Hòa Mỹ trình bày:*

Ông Lê Văn T có ký với Phòng giao dịch Hòa Mỹ hợp đồng tín dụng số 7302LAV2017022252 ngày 09/6/2017, số tiền vay 50.000.000 đồng, lãi suất 11,5%/năm, thời hạn cho vay 24 tháng. Mục đích vay để mua bò giống, mua bán kinh doanh. Tài sản thế chấp quyền sử dụng đất số CD168701, thửa 138, diện tích 807,5m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm. Đây là tài sản hợp pháp, khi cho vay đã có chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã L1 và vợ chồng ông T, bà Y đã thống nhất vay số tiền trên. Ngân hàng yêu cầu ông T, bà Y thực hiện đúng hợp đồng tín dụng số 7302LAV2017022252 với ngân hàng. Nếu Tòa án công nhận yêu cầu của ông T1 thì ngân hàng yêu cầu ông T trả nợ trước hạn. Lý do là tài sản đã bị biến động, không còn phù hợp với thỏa thuận khi thực hiện xong hợp đồng tín dụng số 7302LAV2017022252. Ngân hàng không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

*Tại Công văn số 731/UBND-NC ngày 15/8/2019 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện M trình bày:*

Theo tư liệu chương trình đất ghi nhận thửa đất số 550, diện tích 1,690m<sup>2</sup>, loại đất vườn do ông Lê Văn T kê khai trong sổ mục kê đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 16/5/2011, ông T được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành tổng cục BD 841112, số vào sổ CH 00315, thửa đất số 550, diện tích 1.035,4m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm. Về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định. Căn cứ để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T được quy định tại điểm b, khoản 1, Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003.

*Tại Công văn số 2383/STNMT ngày 03/7/2018 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V trình bày:*

Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận cho ông Lê Văn T ngày

28/6/2016, số CD 168701 thửa 138, tờ bản đồ số 15, diện tích 807,5m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm là thực hiện đúng trình tự thủ tục theo khoản 1 Điều 75 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định “Trình tự, thủ tục thực hiện tách thửa hoặc hợp thửa đất”.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện: Ông T yêu cầu ông T1, bà N phải tháo dỡ, di dời căn nhà cây tạp diện tích 36m<sup>2</sup> xây dựng trên phần đất chiết thửa 138 để trả lại đất cho ông. Ông T đồng ý hỗ trợ cho ông T1 một nền nhà diện tích 49,3m<sup>2</sup> và lối đi chiều ngang 1,5m chạy dài từ đường đất vào bên trong diện tích 6,2 m<sup>2</sup> thuộc chiết thửa 138 ở vị trí phía sau thửa 138 để ông T1 cất nhà sinh sống, không yêu cầu phía ông T1 phải hoàn trả lại giá trị đất. Ông đồng ý hỗ trợ chi phí di dời nhà cho ông T1 là 10.000.000 đồng.

Ông T rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu ông T giao cho ông phần đất gắn liền hai ngôi mộ của ông bà xây trên phần đất thửa 138. Ông T1 vẫn giữ yêu cầu phản tố hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất gắn liền với căn nhà thuộc chiết thửa 138, tờ bản đồ số 15, diện tích 125,3m<sup>2</sup> và yêu cầu công nhận phần đất trên cho ông, ông đồng ý hoàn trả lại giá trị phần diện tích đất vượt quá là 25,3m<sup>2</sup> cho ông T với giá theo hội đồng định giá 1.100.000 đồng/m<sup>2</sup>. Ông T1 không đồng ý tháo dỡ, di dời nhà để di chuyển vào vị trí cuối đất thửa 138 theo yêu cầu của ông T.

***Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2019/DS-ST ngày 05 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:***

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T về việc yêu cầu ông Bùi Văn T1 và bà Hồ Minh N tháo dỡ, di dời căn nhà trả lại phần đất thuộc chiết thửa 138 do ông T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T và một phần yêu cầu phản tố của ông Bùi Văn T1.

2.1 Công nhận cho ông Bùi Văn T1, bà Hồ Minh N được quyền sử dụng phần đất diện tích 125,3m<sup>2</sup>, thuộc chiết thửa 138, tờ bản đồ số 15, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại Ấp L, xã L1, huyện M, tỉnh Vĩnh Long do ông T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Gồm các mốc 19, 20, 21, 16, 17, 18, 19 theo trích đo bản đồ địa chính khu đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V lập ngày 11/3/2019. Hiện phần đất trên do ông Bùi Văn T1 đang quản lý sử dụng.

Ông T và ông T1, bà N có nghĩa vụ kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

2.2 Buộc ông Bùi Văn T1 và bà Hồ Minh N phải có nghĩa vụ hoàn trả lại giá trị đất diện tích 125,3m<sup>2</sup> cho ông Lê Văn T số tiền là 137.830.000 đồng.

2.3 Ông Bùi Văn T1 và bà Hồ Minh N được quyền sở hữu các cây trồng gắn liền phần đất diện tích 125,3m<sup>2</sup>, gồm: 02 cây dừa loại c, 01 cây nhãn, 01 cây bưởi. Buộc ông T1, bà N trả giá trị cây cho ông T bằng số tiền: 1.255.000 đồng.

Tổng cộng bằng: 139.085.000 đồng (một trăm ba mươi chín triệu không trăm tám mươi lăm ngàn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, cho đến khi thi hành án xong, thì

hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Bùi Văn T1 về việc yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tngày 16/5/2011 đối với thửa đất số 550; Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tngày 16/5/2011, đối với thửa 138 và yêu cầu công nhận việc bà Nguyễn Thị H1 tặng cho ông đối với phần đất nền nhà 100m<sup>2</sup> thuộc chiết thửa 138.

4. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của ông Bùi Văn T1 về việc yêu cầu ông Lê Văn T giao phần đất gắn liền hai ngôi mộ của ông bà xây trên phần đất thửa 138.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí khảo sát, đo đạc, định giá, án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 18/11/2019, bị đơn ông Bùi Văn T1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hồ Minh N có đơn kháng cáo một phần án sơ thẩm. Ông T1 và bà N đề nghị tính lại giá trị tiền sử dụng đất theo khung giá đất tại Phụ lục II, vị trí 4, xã L1, huyện M, tỉnh Vĩnh Long đối với giá đất trồng cây lâu năm mà Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Long ban hành theo Quyết định số 27/2014/QĐ-2014 ngày 19/12/2014 áp dụng trong thời hạn 05 năm (2014-2019), giá là 100.000 đồng/m<sup>2</sup>, giá trị sử dụng đất phải trả là 12.530.000 đồng và xem xét lại phần án phí vì gia đình hoàn cảnh đặc biệt khó khăn, hộ nghèo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Bùi Văn T1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hồ Minh N 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.

*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:

Ông Bùi Văn T1 và bà Hồ Minh N kháng cáo về giá phải hoàn lại: Theo biên bản định giá ngày 22/01/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long có mặt ông T1 tham gia, Hội đồng định giá xác định giá đất của thửa đất số 138 là 1.100.000 đồng/m<sup>2</sup>. Án sơ thẩm tính giá này để buộc ông T1 trả lại là đúng. Ông T1 chỉ đồng ý giá 1.100.000 đồng/m<sup>2</sup> với diện tích 25,3 m<sup>2</sup> và không đồng ý với diện tích 100m<sup>2</sup> còn lại. Ông đã được giao diện tích sử dụng 125,3m<sup>2</sup> thì phải trả lại giá trị đất theo giá thị trường. Ông T1 kháng cáo không đưa ra tình tiết gì mới. Ông T1 có xác nhận hoàn cảnh đặc biệt khó khăn nhưng bà Y, ông T không đồng ý hòa giải nên kháng cáo của ông T1, bà N về giảm giá trị đất thanh toán không có cơ sở để xem xét. Đối với kháng cáo về án phí thì ông T1 có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn được chính quyền địa phương xác nhận nhưng khi Tòa án cấp sơ

thẩm xét xử ông không nộp các thủ tục để được miễn án phí. Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông T1 và bà N, giữ nguyên án sơ thẩm.

### **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 các đương sự, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Ông T cho rằng vào năm 1982 ông được bác ruột là ông Lê Văn N2 tặng cho phần đất thuộc thửa 550, việc tặng cho không có lập văn bản mà chỉ nói miệng.

Tại chứng thực lưu trữ địa chính thể hiện theo tư liệu đo đạc Chỉ thị 299/TTg của Chính phủ thì phần đất tranh chấp thuộc thửa 299, diện tích 1450m<sup>2</sup> loại đất thổ vườn do ông Lê Văn N2 đăng ký trong sổ bộ địa chính.

Theo tư liệu chương trình đất thì phần đất trên do ông Lê Văn T kê khai trong sổ mục kê đất thuộc thửa đất số 550, diện tích 1,690m<sup>2</sup>, loại đất vườn.

[2.2] Ngày 16/5/2011, ông T được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 550, diện tích 1.035,4m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm. Năm 2015, ông chuyển nhượng một phần thửa đất 550 cho người khác nên ngày 28/6/2016 ông được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 138, tờ bản đồ số 15, diện tích 807,5m<sup>2</sup>.

[2.3] Từ thời điểm ngày 23/6/2010 Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện M có văn bản trả lời khiếu nại cho ông T1 đến ngày 16/5/2011, ông T được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phần đất thửa 550 không có tranh chấp. Mặt khác, phần đất tranh chấp có nguồn gốc ông N2 tặng cho ông T và ông T kê khai trong sổ mục kê theo tư liệu chương trình đất. Do đó, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 550 của Ủy ban nhân dân huyện M và sau đó là thửa 138, diện tích 807,5m<sup>2</sup> của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cho ông T1 là đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật đất đai.

[2.4] Ông T1 và ông T đều là cháu của ông N2, bà H1. Ông T thừa nhận nguồn gốc phần đất tranh chấp thửa 550 (nay thửa 138) do ông N2 tặng cho ông và năm 1994 khi ông T1 về cất nhà ở thì có sự đồng ý của ông N2, bà H1 và ông T. Trong quá trình sử dụng đất giữa ông T và ông T1 có nhiều năm tranh chấp và năm 2001 ông T cũng đồng ý cho ông T1 được quyền sử dụng phần đất diện tích 100m<sup>2</sup> và không phải trả giá trị đất nhưng sau đó các bên thay đổi ý kiến. Mặt khác, hộ gia đình ông T1 khó khăn, hiện nay ngoài chỗ ở đang tranh chấp thì gia đình ông T1 không còn chỗ ở khác và hiện trạng nhà ông T1 nếu tháo dỡ di dời sẽ không thể tái sử dụng lại. Phần đất ông T đồng ý hỗ trợ cho ông T1 một nền nhà diện tích 49,3m<sup>2</sup> và lối đi chiều ngang 1,5m, diện tích 6,2 m<sup>2</sup> có vị trí đất thấp, không thuận tiện để cất nhà và không đảm bảo quyền lợi của ông T1. Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết cho ông T1, bà N được tiếp tục sử dụng phần đất tại vị trí

đang ở theo đo đạc thực tế diện tích  $125,3\text{m}^2$ , gắn liền căn nhà ông T1 cất từ năm 1994 nhưng ông T1, bà N phải có nghĩa vụ hoàn trả lại giá trị đất cho ông Tnhư sau:  $125,3\text{m}^2 \times 1.100.000 \text{ đồng/m}^2 = 137.830.000 \text{ đồng}$  và giá trị cây trồng trên đất, tổng cộng là 139.085.000 đồng là có căn cứ.

Ông T1 và bà N đề nghị tính lại giá trị tiền sử dụng đất theo khung giá đất tại Phụ lục II, vị trí 4, xã L1, huyện M, tỉnh Vĩnh Long đối với giá đất trồng cây lâu năm mà Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Long ban hành theo Quyết định số 27/2014/QĐ-2014 ngày 19/12/2014 áp dụng trong thời hạn 05 năm (2014-2019), giá là 100.000 đồng/m<sup>2</sup>, giá trị sử dụng đất phải trả là 12.530.000 đồng là không có cơ sở để chấp nhận vì các đương sự đã thống nhất với kết quả định giá ngày 22/01/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long là xác định lấy giá đất của thửa đất số 138 là 1.100.000 đồng/m<sup>2</sup> giá thị trường để làm cơ sở giải quyết vụ án.

[2.5] Các nội dung khác của án sơ thẩm chi phí khảo sát, đo đạc, định giá không có kháng cáo, kháng nghị nên giữ nguyên.

[3] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử đúng pháp luật. Tuy nhiên, sau khi xét xử sơ thẩm, ông T1 có bổ sung giấy xác nhận gia đình có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn có xác nhận của Chính quyền địa phương. Do đó, Hội đồng xét xử miễn án phí cho ông T1 và bà N. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của các đương sự, sửa một phần án sơ thẩm về án phí.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông T1, bà N được miễn 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 Điều 26, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 688, Điều 722, Điều 723, Điều 725 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 105, Điều 136, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013.

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

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Bùi Văn T1 và bà Hồ Minh N. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2019/DS-ST ngày 05/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long về án phí, cụ thể như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T về việc yêu cầu ông Bùi Văn T1 và bà Hồ Minh N tháo dỡ, di dời căn nhà trả lại phần đất thuộc chiết thửa 138 do ông T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T và một phần yêu cầu phản tố của ông Bùi Văn T1.



2.1 Công nhận cho ông Bùi Văn T1, bà Hồ Minh N được quyền sử dụng phần đất diện tích 125,3m<sup>2</sup>, thuộc chiết thửa 138, tờ bản đồ số 15, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại Ấp L, xã L1, huyện M, tỉnh Vĩnh Long do ông T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Gồm các mốc 19, 20, 21, 16, 17, 18, 19 theo trích đo bản đồ địa chính khu đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V lập ngày 11/3/2019. Hiện phần đất trên do ông Bùi Văn T1 đang quản lý sử dụng.

Ông T và ông T1, bà N có nghĩa vụ kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

2.2 Buộc ông Bùi Văn T1 và bà Hồ Minh N phải có nghĩa vụ hoàn trả lại giá trị đất diện tích 125,3m<sup>2</sup> cho ông Lê Văn T số tiền là 137.830.000 đồng.

2.3 Ông Bùi Văn T1 và bà Hồ Minh N được quyền sở hữu các cây trồng gắn liền phần đất diện tích 125,3m<sup>2</sup>, gồm: 02 cây dừa loại c, 01 cây nhãn, 01 cây bưởi. Buộc ông T1, bà N trả giá trị cây cho ông T bằng số tiền: 1.255.000 đồng.

Tổng cộng bằng: 139.085.000 đồng (một trăm ba mươi chín triệu không trăm tám mươi lăm ngàn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, cho đến khi thi hành án xong, thì 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 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Bùi Văn T1 về việc yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T ngày 16/5/2011 đối với thửa đất số 550; Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T ngày 16/5/2011, đối với thửa 138 và yêu cầu công nhận việc bà Nguyễn Thị H1 tặng cho ông đối với phần đất nền nhà 100m<sup>2</sup> thuộc chiết thửa 138.

4. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của ông Bùi Văn T1 về việc yêu cầu ông Lê Văn T giao phần đất gắn liền hai ngôi mộ của ông bà xây trên phần đất thửa 138.

5. Về chi phí khảo sát đo đạc và định giá tài sản: Tổng chi là 7.527.000 đồng. Ông T1 phải chịu 1/2 chi phí và ông T phải chịu 1/2 chi phí tương đương số tiền 3.763.500 đồng. Sau khi khấu trừ số tiền nguyên đơn, bị đơn đã nộp tạm ứng. Buộc ông T1 hoàn trả cho ông T số tiền 236.500 đồng.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch 200.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 đồng theo biên lai số 021776 ngày 14/02/2014 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện M.

Ông Bùi Văn T1 và bà Hồ Minh N được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí 200.000 đồng theo các biên lai thu số 0005379 ngày 15/12/2016 của Chi Cục Thi hành dân sự huyện M cho ông Bùi Văn T1.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Bùi Văn T1 và bà Hồ Minh N được miễn án phí.

Hoàn lại số tiền 600.000 đồng cho ông Bùi Văn T1 và bà Hồ Minh Nđã nộp theo Biên lai thu số 0001491 ngày 19/11/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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 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 Vĩnh Long;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- Cục THADS tỉnh Vĩnh Long;
- Đương sự;
- Lưu – (Án - Trú).

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

**Đinh Ngọc Thu Hương**