

Bản án số: 116/2021/DS-PT

Ngày: 17-12-2021.

V/v tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trương Tô Hương.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hoàng Thành.

Ông Hồ Văn Phụng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Nghi, thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Tăng Thị Thúy Hằng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 tháng 11 và ngày 16, ngày 17 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 37/2021/TLPT-DS, ngày 23 tháng 3 năm 2021, về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 14/2021/DS-ST, ngày 26-01-2021 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 38/2021/QĐ-PT ngày 02 tháng 4 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Phạm Thị N, sinh năm 1944.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị N: Chị Trần Thị T, sinh năm: 1988, theo giấy ủy quyền ngày 28/9/2020 (có mặt).

2. Ông Trần Văn P, sinh năm 1937 (có mặt).

Cùng địa chỉ: số 571/12, ấp H, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Hữu P2 – Văn phòng Luật sư số 1, thành phố Cần Thơ, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ (Luật sư Nguyễn Hữu P2 có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Phạm Văn N2, sinh năm: 1963.

Người đại diện theo ủy quyền của ông N2: Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm: 1946, theo giấy ủy quyền ngày 31/8/2020 (vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm: 1946 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: số 562/12, ấp H, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Nguyễn Minh T3, sinh năm 1980 (vắng mặt).

Địa chỉ: số 562/12, ấp H, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

Người kháng cáo: các nguyên đơn bà Phạm Thị N, ông Trần Văn P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 14/5/2020, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của các nguyên đơn là ông Trần Văn P, bà Phạm Thị N trình bày: Ông Trần Văn P và bà Phạm Thị N được quyền sử dụng đất tại thửa số 131, tờ bản đồ số 02, diện tích 7.213,2m² loại đất CLN, tọa lạc tại ấp H, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, được Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 05/5/2014 cho bà Phạm Thị N và ông Trần Văn P.

Trước đây anh ruột của bà Phạm Thị N tên Phạm Văn S giữ vườn cho ông, bà. Do ông S thấy vợ của ông N2 mới chết, mới hỏi ông bà cho ông Phạm Văn N2 tạm ở nhờ phần đất để giữ vườn và nuôi con nhỏ, vì ông N2 là cháu của bà N (gọi bà N bằng cô ruột). Ông P và bà N thấy hoàn cảnh của ông N2 gặp khó khăn nên vợ chồng đồng ý cho ông N2 mượn một nền nhà để ở diện tích khoảng 32m², nhà có chiều ngang khoảng 04 mét, chiều dài khoảng 08 mét để ông N2 ở giữ vườn.

Trong quá trình sử dụng đất, ông Phạm Văn N2 và bà Nguyễn Thị T2 (là vợ sau của ông N2) đã lấn chiếm thêm đất của ông bà nhiều lần, mỗi lần lấn sang một ít, ông bà thấy là cháu ruột nên không nói. Đến đầu năm 2020, ông Phạm Văn N2 và bà Nguyễn Thị T2 đã xây nhà bán kiên cố nhưng không có sự đồng ý của ông P, bà N. Tuy ông, bà có ngăn cản nhưng gia đình ông N2 vẫn cố tình xây dựng. Hiện nay ông N2 và bà T2 đã chiếm dụng đất của ông bà phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 1618,0m², có tứ cận cụ thể như sau:

Hướng Bắc giáp đất của ông P, bà N có số đo 22,85 mét.

Hướng Nam giáp đất Nguyễn Thị L một đoạn có số đo 54,14 mét; giáp đất của Nguyễn Văn Đ một đoạn có số đo 7,58 mét.

Hướng Đông giáp đường đất gồm 03 đoạn: một đoạn 1,77 mét, một đoạn 21,19 mét và một đoạn 31,02 mét.

Hướng Tây giáp đất của ông P, bà N có số đo 36,07 mét.

Tại Tờ tự khai bổ sung ngày 11/9/2020, các nguyên đơn ông Trần Văn P, bà Phạm Thị N cùng trình bày:

Ông P, bà N đồng ý cho vợ chồng ông N2, bà T2 được ở trên phần đất khoảng 100m², vị trí phần đất nằm liền kề với phần đất của bà Nguyễn Thị L. Nhưng ông N2 và bà T2 phải hoàn trả lại cho ông P, bà N giá trị đất theo giá thị

trường.

Đối với những cây trồng có trên phần đất diện tích còn lại mà ông N2, bà T2 tự ý trồng thì ông P, bà N không đồng ý bồi hoàn giá trị vì trước đây, vợ chồng ông N2, bà T2 tự ý đốn bỏ cây trồng của ông P, bà N, nên nay ông P, bà N lấy lại những cây trồng này là tương xứng.

Tại phiên Tòa sơ thẩm ông Trần Văn P và người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị N là chị Trần Thị T có ý kiến bổ sung đòi vợ chồng ông N2, bà T2 phải hoàn trả giá trị diện tích đất cho ở 100m² nhưng ông N2, bà T2 phải trả giá trị đất tương ứng số tiền là 200.000.000 đồng, đồng thời không yêu cầu đo đạc, định giá hoặc thẩm định lại.

- Theo tờ tường trình ngày 14/7/2020 và các lời khai có trong quá trình giải quyết vụ án, các bị đơn là ông Phạm Văn N2, bà Nguyễn Thị T2 cùng trình bày:

Phần đất ông Phạm Văn N2, bà Nguyễn Thị T2 đang ở có nguồn gốc là của ông Phạm Văn S2, em ruột của ông Phạm Văn H (ông H là ông nội của Phạm Văn N2). Sau khi ông Hữu qua đời, do ông S2 không có người thừa kế nên ông H kêu ông Phạm Văn S (là con ruột của ông H, cũng là bác ruột của ông N2) về sống trên phần đất này. Do ông S không có vợ con nên ông N2 về ở chung từ năm 1975. Riêng bà Phạm Thị N (cũng là con ruột ông H, em ruột ông S và là cô ruột của ông N2) đã có chồng sinh sống ở chợ C.

Đến năm 1980, ông N2 có vợ và sinh sống trên phần đất khoảng 04 liếp vườn từ đó cho đến nay. Phần còn lại ông S canh tác và cho lại bà N để sinh sống cho đến nay.

Như vậy, phần đất ông N2, bà T2 đang ở là do ông H, ông S cho ông N2 canh tác từ hơn 40 năm nay, không liên quan gì đến phần đất của bà Phạm Thị N. Vì vậy, việc bà N cho rằng ông N2, bà T2 ở nhờ trên phần đất của bà là không đúng sự thật, nên không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của ông P, bà N.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Minh T3 vắng mặt, anh T3 không có văn bản nêu ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2021/DS-ST, ngày 26-01-2021 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng, quyết định như sau:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 101, Điều 104, Điều 106, Điều 147, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 163, Điều 164, Điều 165, Điều 169, khoản 2, Điều 227, khoản 3, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 357, Điều 468, Điều 105, Điều 115 và Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 166, Điều 170 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi bổ sung năm

2014;

Căn cứ Điều 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn P và bà Phạm Thị N.

- Buộc ông Phạm Văn N2 và bà Nguyễn Thị T2 phải giao trả lại cho ông Trần Văn P và bà Phạm Thị N phần đất có diện tích 1289,6m², mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm (phần đất ký hiệu A). Tứ cận và số đo cụ thể như sau:

Hướng Đông giáp đường đất và phần B có số đo: 5,10m + 15,17m; 6,79m; 1,60m; 21,19m; 1,77m.

Hướng Tây giáp phần đất còn lại của bà Phạm Thị N, ông Trần Văn P tại thửa 131 có số đo: 36,07m.

Hướng Nam giáp đất bà Nguyễn Thị L có số đo: 30,68m + 7,58m.

Hướng Bắc giáp phần đất còn lại của bà phần đất còn lại của bà Phạm Thị N, ông Trần Văn P tại thửa 131 có số đo: 22,85m.

(có sơ đồ kèm theo).

- Ông Phạm Văn N2 và bà Nguyễn Thị T2 được tiếp tục sử dụng phần đất có diện tích 328,4m², mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm (phần đất ký hiệu B). Tứ cận và số đo cụ thể như sau:

Hướng Đông giáp đường đất có số đo: 29,42m.

Hướng Tây giáp phần đất trả lại cho bà Phạm Thị N, ông Trần Văn P (phần A) có số đo: 5,10m + 15,17m.

Hướng Nam giáp đất bà Nguyễn Thị L có số đo: 23,46m.

Hướng Bắc giáp phần đất trả lại cho bà Phạm Thị N, ông Trần Văn P (phần A) có số đo: 6,79m.

(có sơ đồ kèm theo).

- Buộc ông Phạm Văn N2 và bà Nguyễn Thị T2 phải cùng có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Trần Văn P và bà Phạm Thị N số tiền 21.674.400 đồng (hai mươi một triệu sáu trăm bảy mươi bốn ngàn bốn trăm đồng) là giá trị quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 328,4m², mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm, mà ông N2 và bà T2 được sử dụng.

Ngay sau khi ông Phạm Văn N2 và bà Nguyễn Thị T2 thanh toán xong toàn bộ phần nghĩa vụ trả tiền giá trị quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án cho ông Trần Văn P và bà Phạm Thị N thì ông Phạm Văn N2 và bà Nguyễn Thị T2 có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực

hiện các thủ tục hành chính liên quan đến quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất với diện tích 328,4m², mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm (phần đất ký hiệu B).

- Buộc ông Trần Văn P và bà Phạm Thị N phải cùng có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Phạm Văn N2 và bà Nguyễn Thị T2 số tiền 102.681.000 đồng (một trăm lẻ hai triệu sáu trăm tám mươi một ngàn đồng) là giá trị các cây trồng có trên phần diện tích 1289,6m² (ký hiệu A) mà ông Phạm Văn N2 và bà Nguyễn Thị T2 phải giao trả lại cho ông Trần Văn P và bà Phạm Thị N theo Quyết định của Hội đồng xét xử.

Ngay sau khi ông Trần Văn P và bà Phạm Thị N thanh toán xong toàn bộ phần nghĩa vụ trả tiền giá trị cây trồng theo quyết định của bản án cho ông Phạm Văn N2 và bà Nguyễn Thị T2 thì ông Trần Văn P và bà Phạm Thị N có quyền sở hữu, chiếm hữu, quản lý, canh tác, sử dụng đối với toàn bộ cây trồng có trên diện tích 1289,6m² (phần đất ký hiệu A).

[2] Về chi phí tố tụng:

Ông Trần Văn P và bà Phạm Thị N được nhận lại số tiền chi phí tố tụng 18.712.144 đồng đã thanh toán trước. Buộc ông Phạm Văn N2 và bà Nguyễn Thị T2 cùng chịu trách nhiệm hoàn trả cho ông Trần Văn P và bà Phạm Thị N số tiền 18.712.144 đồng (mười tám triệu bảy trăm mười hai ngàn một trăm bốn mươi bốn đồng).

[3] Về án phí:

- Do ông Trần Văn P và bà Phạm Thị N là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí nên xem như xong và cũng không có hoàn trả gì.

- Ông Phạm Văn N2, bà Nguyễn Thị T2 phải cùng chịu số tiền là 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Phạm Văn N2 và bà Nguyễn Thị T2 không phải chịu án phí, lệ phí Tòa án đối với việc hoàn trả chi phí tố tụng cho ông Trần Văn P và bà Phạm Thị N.

- Ông Phạm Văn N2 và bà Nguyễn Thị T2 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với việc hoàn trả giá trị đất cho ông Trần Văn P và bà Phạm Thị N.

- Ông Trần Văn P và bà Phạm Thị N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với việc hoàn trả giá trị cây trồng cho ông Phạm Văn N2 và bà Nguyễn Thị T2.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn thông báo quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 08/02/2021 các nguyên đơn bà Phạm Thị N, ông Trần Văn P cùng làm đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại diện tích đất ông N2 lấn chiếm, các nguyên đơn đồng ý cho bị đơn được ở ổn định trên diện tích đất là 100m² (chiều ngang 5 mét, chiều dài 20 mét), đồng thời phải buộc các bị đơn trả giá trị quyền sử dụng đất theo giá thị trường tương ứng số tiền

200.000.000đồng; các nguyên đơn không đồng ý bồi hoàn giá trị cây trồng 102.681.000đồng như quyết định của bản án sơ thẩm đã tuyên, yêu cầu khấu trừ phần thiệt hại cây trồng do các nguyên đơn trồng nhưng bị đơn đã ngang nhiên chặt bỏ khi trông coi vườn.

Tại phiên tòa phúc thẩm các nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo. Các bị đơn vắng mặt nên các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Vị Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng ghi nhận sự đồng ý của các nguyên đơn cho các bị đơn ở ổn định phần đất có căn nhà cấp 4 diện tích 100m² (chiều ngang 5 mét, chiều dài 20 mét); không buộc các nguyên đơn bồi hoàn giá trị cây trồng 102.681.000đồng mà phải xem xét lỗi phía bị đơn đã ngang nhiên chiếm đất đồn cây trên đất của các nguyên đơn để trồng lại, nếu được Tòa án chấp nhận phía nguyên đơn đồng ý không lấy tiền giá trị quyền sử dụng đất mà các nguyên đơn cho các bị đơn ở ổn định 100m²; ngoài ra sau khi Tòa án huyện K xét xử trong giai đoạn chờ xem xét theo trình tự phúc thẩm vào đầu tháng 5/2021 thì các bị đơn lấn chiếm đất trái phép, đã cất thêm một căn nhà chiều ngang 04 mét, chiều dài 8 mét nằm phía ngoài bờ đất cấp kinh Rạch Cách, nên yêu cầu buộc các bị đơn tháo dỡ.

Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án và quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán thụ lý giải quyết vụ án đúng quy định của pháp luật. Nhận xét trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm: Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân theo pháp luật tố tụng; Đối với các đương sự: thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng quy định tại các Điều 70, 71, 86 và 234 của Bộ luật tố tụng dân sự. Các bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Thắng vắng mặt tại phiên tòa dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ.

- Về nội dung:

+ Đối với kháng cáo của các nguyên đơn về việc đồng ý ổn định cho các bị đơn ở ổn định trên diện tích đất là 100m² (chiều ngang 5 mét, chiều dài 20 mét) ngay tại vị trí căn nhà. Bản án sơ thẩm đã xác định toàn bộ diện tích đất tranh chấp là của các nguyên đơn. Theo biên bản đo đạc ngày 14/7/2020 thì căn nhà các bị đơn ở có diện tích là 75,75m², nhưng bản án sơ thẩm ổn định cho các bị đơn ở diện tích 328,4m² (Tòa án cấp phúc thẩm thẩm định lại diện tích 277,1m²) là ảnh hưởng đến quyền lợi của các nguyên đơn. Do vậy, cần chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của các nguyên đơn về việc ổn định cho các bị đơn sử dụng phần đất diện tích đất 100m² ngay tại vị trí căn nhà của ông N2, bà T2.

+ Đối với kháng cáo của các nguyên đơn buộc các bị đơn trả giá trị đất theo giá thị trường: Bản án sơ thẩm buộc các bị đơn trả giá trị quyền sử dụng đất cho các nguyên đơn là theo giá thị trường do Công ty cổ phần tư vấn đầu tư và thẩm định giá V thực hiện là đảm bảo quyền lợi của các nguyên đơn.

+ Đối với kháng cáo của các nguyên đơn không đồng ý bồi hoàn giá trị cây trồng 102.681.000đồng: Các nguyên đơn cho rằng các bị đơn khi trông coi vườn

đã chặt phá các cây do các nguyên đơn trồng, nên yêu cầu khấu trừ. Nhưng lời trình bày này của các nguyên đơn không được các bị đơn thừa nhận, các nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ để chứng minh việc các bị đơn chặt phá các loại cây do các nguyên đơn trồng. Mặt khác, tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/7/2020 các nguyên đơn xác định cây trồng trên phần đất tranh chấp do phía các bị đơn trồng và trực tiếp canh tác, quản lý, sử dụng. Trường hợp xác định là đất của ông P, bà N thì ông bà đồng ý bồi hoàn lại giá trị công trồng cho ông N2, bà T2. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông N2, bà T2 trả đất cho ông P, bà N, đồng thời buộc ông P, bà N trả cho ông N2, bà T2 giá trị cây trồng là phù hợp.

Sau khi phân tích nội dung đơn kháng cáo của các nguyên đơn như đã nêu trên, sau cùng vị đại diện Viện Kiểm sát tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của các nguyên đơn, áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa một phần bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã 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 các nguyên đơn bà Phạm Thị N, ông Trần Văn P làm trong thời hạn, về hình thức và nội dung đơn kháng cáo phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự, nên kháng cáo được xem xét theo trình tự thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về nguồn gốc đất tranh chấp: các nguyên đơn và các bị đơn đều thừa nhận nguồn gốc thửa đất số 131 có diện tích 7.213,2m², tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp H, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng do Ủy ban nhân dân huyện K cấp cho ông Trần Văn P, bà Phạm Thị N là của cha mẹ ruột của bà Phạm Thị N để lại.

[2.2] Về quá trình sử dụng, kê khai đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện vào ngày 20/4/1994 hộ bà Phạm Thị N được Ủy ban nhân dân huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 131 diện tích 10.000m², đến năm 2014 bà N có đơn xin cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lý do cấp đổi do hình thể thay đổi, do đất lở, do làm lộ. Đến ngày 05/5/2014 bà Phạm Thị N cùng chồng là ông Trần Văn P được Ủy ban nhân dân huyện K cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 131 diện tích 7.213,2m². Như vậy, từ năm 1994 cho đến nay, bà Phạm Thị N đã hai lần có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng phía các bị đơn không có ý kiến phản đối hay tranh chấp gì, do vậy có đủ căn cứ để xác định toàn bộ diện tích đất thuộc thửa số 131 được bà Phạm Thị N đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào năm 1994 và lần 2 vào năm 2014 là tài sản hợp pháp của bà Phạm Thị N và ông Trần Văn P.

Mặt khác, tại biên bản hòa giải cơ sở ngày 06/3/2020 ông N2 trình bày là ông có ở nhờ trên phần đất của bà N vào năm 1985 (bút lục số 19), đồng thời theo sổ hộ khẩu được Công an nhân dân xã X xác nhận hộ ông Phạm Văn N2 chuyển đến nơi ở hiện nay địa chỉ số 562/12 ấp H (là phần đất tranh chấp) là vào ngày 08/8/2007. Nơi thường trú trước khi chuyển đến là tại số 126/3 -805 ấp H và vào thời điểm chuyển hộ khẩu đến nơi ở hiện nay thì ông N2 sống với con là Phạm Thị Bạch M, sinh năm 1987. Đến năm 2015 ông N2 được cấp đổi lại sổ hộ khẩu và ngày 16-6-2017 thì bà Nguyễn Thị T2 ở ấp N, xã T mới chuyển đến cùng hộ khẩu với ông N2.

[2.3] Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; căn cứ lời trình bày của các bên đương sự và căn cứ vào sổ hộ khẩu của ông N2 như đã nêu trên, nhận thấy ông N2 là cháu ruột của bà N, bà N cho ông N2 ở nhờ để chăm sóc vườn cho bà N và bà N cho ông N2 ở nhờ và cho mượn thêm phần đất để làm vườn kiếm thêm thu nhập trang trải cho cuộc sống sinh hoạt hằng ngày. Do vậy bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N, ông P, buộc ông N2 trả lại đất cho mượn ở nhờ là có cơ sở.

[2.4.1] Xét kháng cáo của các nguyên đơn về việc đồng ý cho các bị đơn ở ổn định phần đất có căn nhà cấp 4 diện tích 100m² (chiều ngang 5 mét, chiều dài 20 mét). Thấy rằng, từ khi ông N2 đến ở trên đất tranh chấp cho đến nay là một thời gian dài, quá trình ở nhờ thì ông N2 đã có công sức chăm sóc, gìn giữ vườn cây ăn trái như bưởi, vú sữa, mít, v.v...cho bà N. Hiện tại theo xác minh của Tòa án nhân dân huyện K (bút lục 160 – 163) thì gia đình của ông N2 không có nơi ở nào khác, đồng thời căn nhà của ông N2 đang ở có kết cấu mái tol, cột gỗ, vách xây tường, nền gạch men giá trị còn lại 70% và hình thể phần đất hiện tại ông N2 cất nhà ở là hình tứ giác, việc di dời nhà ở sẽ gây khó khăn và tốn kém các chi phí lớn cho các bị đơn trong khi hoàn cảnh gia đình của các bị đơn cũng khó khăn, do vậy bản án sơ thẩm xem xét cho ông N2 được tiếp tục sử dụng ổn định là có cơ sở. Tuy nhiên bản án sơ thẩm xem xét cho ông N2 ở ổn định diện tích đất tích 328,4m², có chiều ngang hướng Đông giáp đường đất có số đo: 29,42m là chiếm gần ½ phần đất tiếp giáp mặt lộ hiện tại là đường đất, do vậy cần xem xét cho các bị đơn ở một phần diện tích đất phù hợp vừa đảm bảo chỗ ở cũng như việc sinh hoạt gia đình ở nông thôn.

Theo biên bản đo đạc thẩm định ngày 07/12/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng và biên bản đo đạc thẩm định ngày 14/7/2020; ngày 15/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện K thể hiện phần đất ông N2 cất nhà ở có thêm một phần đất trống làm sân có diện tích là 161,1m² (trong phần diện tích đất này có một căn nhà chính (nhà trước) có chiều ngang 4,5 mét, chiều dài 9 mét, diện tích là 40,5m² có kết cấu mái tol, cột gỗ, vách tol + tường, nền gạch men, cửa sắt; căn nhà phụ (nhà sau) liền kề bên hông nhà chính (về hướng Bắc) có chiều ngang có chiều ngang 4,5 mét, chiều dài 6,5 mét, diện tích là 29,25m² và liền kề cất thêm mái phụ có chiều ngang 02 mét, chiều dài 03 mét có kết cấu mái lá, vách tol + vách lá, nền xi măng, cửa tạm, như vậy tổng diện tích nhà chính, nhà phụ và mái che là 75,75m², phần còn lại là sân). Và phần đất không có nhà hiện tại có trồng một cây vú sữa và 15 cây mít, phần đất này đo về hướng tiếp giáp với đất của bà Nguyễn Thị L có số đo như sau: hướng Đông giáp đường đất

điểm c-6 có số đo: 10,65 mét; hướng Tây giáp phần tranh chấp điểm d đo về hướng giáp với đất của bà Nguyễn Thị L có số đo: 4 mét; hướng Nam giáp với đất của bà Nguyễn Thị L có số đo: 20,86 mét và hướng Bắc giáp phần đất có nhà ở của ông N2 có số đo: 15,56 mét, diện tích 116m². Như vậy tổng diện tích hai phần đất này là 277,1 m², nên diện tích đất ổn định cho các bị đơn ở có giảm lại so với diện tích đất mà bản án sơ thẩm quyết định cho các bị đơn ở, phần giảm này có một phần chiều ngang giáp đường đất, nhưng cũng cần xem xét phần chiều dài cho các bị đơn ở đảm bảo cho việc sinh sống của gia đình.

Như đã phân tích nêu trên, nhận thấy tại phiên tòa các nguyên đơn chỉ đồng ý ổn định cho ông N2, bà T2 ở phần đất ngay tại vị trí căn nhà chính có chiều ngang hướng Đông giáp đường đất là 5 mét, chiều dài 20 mét tính từ lộ đất đo vào là chưa hợp tình, hợp lý, nên phần kháng cáo này của các nguyên đơn được chấp nhận một phần.

[2.4.2] Xét kháng cáo của các nguyên đơn về việc buộc các bị đơn trả giá trị phần diện tích đất được ở theo giá thị trường tương ứng số tiền 200.000.000đồng. Nhận thấy, tại cấp sơ thẩm nguyên đơn có đơn yêu cầu thẩm định, định giá trị đất theo giá thị trường và yêu cầu này được Công ty cổ phần tư vấn đầu tư và thẩm định giá V định giá trị đất theo giá thị trường. Tại chứng thư thẩm định giá ngày 04/11/2020 xác định đơn giá đất tại phần đất tranh chấp thửa 131 có vị trí nằm mặt tiền lộ rộng 01 mét, cách tỉnh lộ 932 B khoảng 120 mét, cách cầu Rạch Bần khoảng 700 mét, cách Ủy ban xã Xuân Hòa khoảng 03 km có đặc điểm khu vực giao thông không thuận tiện, cơ sở hạ tầng chưa hoàn chỉnh, dân cư thưa thớt, kinh tế kém phát triển, thuận lợi cho việc trồng trọt, có đơn giá 66.000 đồng/01m², như vậy án sơ thẩm cũng đã xem xét buộc các bị đơn trả cho nguyên đơn phần đất được tiếp tục ở theo giá thị trường là phù hợp với yêu cầu của các nguyên đơn, nên các nguyên đơn yêu buộc các bị đơn trả giá trị phần diện tích đất được ở theo giá thị trường tương ứng số tiền 200.000.000đồng là không có cơ sở.

Tuy nhiên, do diện tích đất ổn định cho các bị đơn được ở giảm so với quyết định của bản án sơ thẩm, nên cần điều chỉnh lại như sau: 277,1 m² x 66.000 đồng/1m² = 18.288.600 đồng.

[2.4.3] Đối với cây trồng có trên phần đất diện tích 1.338,5m² buộc các bị đơn trả cho các nguyên đơn, nhận thấy tại biên bản định giá ngày 14/7/2020 đã xác định cây trồng và giá trị cây trồng trên đất gồm:

Mít loại A: 36 cây x 920.000 đồng/cây = 33.120.000 đồng.

Mít khác loại B (68 cây – 15 cây có trên diện tích ổn định là 328,4m²) x 507.000 đồng/cây = 26.871.000 đồng.

Vú sữa loại A: 18 cây x 1.800.000 đồng/cây = 32.400.000 đồng.

Vú sữa loại B: (10 cây – 01 cây có trên diện tích ổn định là 328,4m²) x 720.000 đồng/cây = 6.480.000 đồng.

Dừa thường loại A 03 cây x 600.000 đồng/cây = 1.800.000 đồng.

Lê Ki ma loại A: 02 cây x 695.000 đồng/cây = 1.390.000 đồng.

Bưởi khác loại C: 02 cây x 190.000 đồng = 380.000 đồng.

Cam sành loại C: 03 cây x 80.000 đồng/cây = 240.000 đồng.

Cộng chung là: 102.681.000 đồng.

Các nguyên đơn cho rằng không đồng ý hoàn trả giá trị cây trồng cho các bị đơn và yêu cầu định giá lại, nhận thấy tại phiên tòa sơ thẩm phía nguyên đơn cũng đã thống nhất giá trị tài sản trên đất và không yêu cầu định giá lại, nay các nguyên đơn yêu cầu định giá lại nhưng không đưa ra được chứng cứ gì mới bổ sung có sự thay đổi các cây trồng trên đất. Do vậy yêu cầu này không được chấp nhận. Tuy nhiên, phần quyết định của bản án sơ thẩm không liệt kê các cây trồng trên đất được giao cho các nguyên đơn được sở hữu là chưa đầy đủ, gây khó khăn trong giai đoạn thi hành án, nên cấp phúc thẩm bổ sung phần này.

Ngoài ra, theo biên bản thẩm định ngày 14-7-2020 (bút lục 112) thể hiện phía ngoài lộ đất cấp kinh không nằm trong thửa 131 phần đất này các bên không tranh chấp, không yêu cầu đo đạc thẩm định. Tuy nhiên có 07 cây dừa loại B, 01 bụi tre các bên đều thống nhất do các bị đơn trồng, sau này Tòa án xác định phần đất tranh chấp nằm phía trong lộ đất là của ông P và bà N thì các bị đơn tự di dời. Do vậy cấp phúc thẩm bổ sung ghi nhận ý kiến của các bị đơn tự di dời các cây dừa loại B, 01 bụi tre trồng ở phía ngoài lộ đất cấp kinh có liên quan đến phần đất phía trong lộ đất mà các bị đơn có trách nhiệm giao trả cho các nguyên đơn.

Với những phân tích nêu trên, nhận thấy kháng cáo của các nguyên đơn có một phần cơ sở được chấp nhận.

[3] Như nhận định như đã nêu trên, nhận thấy đề nghị của vị Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các nguyên đơn có một phần được chấp nhận.

Riêng ý kiến của vị Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các nguyên đơn cho rằng sau khi Tòa án huyện K xét xử trong giai đoạn chờ xem xét theo trình tự phúc thẩm vào đầu tháng 5/2021 thì các bị đơn lấn chiếm đất trái phép, đã cất thêm một căn nhà chiều ngang 04 mét, chiều dài 8 mét nằm phía ngoài bờ đất cấp kinh R, nên yêu cầu buộc các bị đơn tháo dỡ. Nhận thấy theo biên bản xác minh ngày 25/6/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng thì nằm ngoài đường đất giáp kinh R hiện tại có một căn nhà mái tole, chiều ngang 04 mét, chiều dài 08 mét và ông P cho rằng căn nhà này ông N2 cất vào đầu tháng 5/2021. Như vậy căn nhà được cất sau khi xét xử sơ thẩm, nên yêu cầu của vị Luật sư về việc buộc các bị đơn tháo dỡ căn nhà là vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu, không phù hợp với quy định tại Điều 5 của Bộ luật tố tụng dân sự, nên yêu cầu này Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, trường hợp có tranh chấp được xem xét giải quyết bằng vụ án khác.

[4] Với những phân tích nêu trên, nhận thấy đề nghị của Kiểm sát viên về việc áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa một phần bản án sơ thẩm có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5]. Về án phí dân sự sơ thẩm; chi phí tố tụng:

[5.1] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn được chấp nhận,

nên về án phí dân sự sơ thẩm các bị đơn phải chịu. Các đương sự tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất cho ở nhờ, nên căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 27 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. Buộc ông Phạm Văn N2, bà Nguyễn Thị T2 phải cùng chịu số tiền là 300.000 đồng.

[5.2] Chi phí đo đạc thẩm định, định giá tại cấp sơ thẩm là 18.712.144 đồng (mười tám triệu bảy trăm mười hai ngàn một trăm bốn mươi bốn đồng). Căn cứ Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự, buộc các bị đơn phải chịu. Do các nguyên đơn đã nộp tạm ứng trước, nên các bị đơn ông Phạm Văn N2, bà Nguyễn Thị T2 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Trần Văn P và bà Phạm Thị N số tiền 18.712.144 đồng (mười tám triệu bảy trăm mười hai ngàn một trăm bốn mươi bốn đồng).

[6] Chi phí đo đạc thẩm định tại cấp phúc thẩm là 6.490.000 đồng (sáu triệu bốn trăm chín chục nghìn đồng). Do kháng cáo của các nguyên đơn được chấp nhận một phần, nên mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ tiền chi phí đo đạc thẩm định, cụ thể:

Các nguyên đơn phải chịu 3.245.000 đồng (ba triệu hai trăm bốn mươi lăm nghìn đồng) .

Các bị đơn phải chịu là 3.245.000 đồng (ba triệu hai trăm bốn mươi lăm nghìn đồng).

Do các nguyên đơn đã nộp tạm ứng trước, nên các bị đơn ông Phạm Văn N2, bà Nguyễn Thị T2 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Trần Văn P và bà Phạm Thị N số tiền 3.245.000 đồng (ba triệu hai trăm bốn mươi lăm nghìn đồng).

[7] Án phí dân sự phúc thẩm các nguyên đơn bà Phạm Thị N, ông Trần Văn P không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của các nguyên đơn bà Phạm Thị N, ông Trần Văn P.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 14/2021/DS-ST, ngày 26-01-2021 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng như sau:

Căn cứ Điều 357, Điều 468, Điều 105, Điều 115 và Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 166, Điều 170 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn P và bà Phạm Thị N.

1. Buộc ông Phạm Văn N2, bà Nguyễn Thị T2 phải giao trả lại cho ông Trần Văn P, bà Phạm Thị N phần đất có diện tích 1.338,5m² thuộc thửa số 131, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp H, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng có số đo như sau:

- Hướng Đông giáp đường đất có số đo: 1,77 mét + 21,19 mét + 6,53 mét (*tính từ cọc đá đo về hướng Nam có số đo 0,96 mét + 5,38 mét là điểm đầu tiên xác định số đo là 1,77 mét tới điểm số 4, số 5 và điểm b*) + 12,60 mét + 4 mét (*từ điểm b kéo về hướng Tây 9,92 mét là điểm a và từ điểm này này kéo về hướng Nam giáp với đất của bà Nguyễn Thị L có số đo 12,60 mét + 4 mét*).

- Hướng Tây giáp phần đất còn lại của bà Phạm Thị N, ông Trần Văn P tại thửa 131 có số đo: 35,56 mét.

- Hướng Nam giáp đất bà Nguyễn Thị L có số đo: 33,28 mét + 7,58 mét.

- Hướng Bắc giáp phần đất còn lại của bà Phạm Thị N, ông Trần Văn P tại thửa 131 có số đo: 23,07 mét.

Bà Phạm Thị N, ông Trần Văn P được sở hữu toàn bộ các cây trồng trên diện tích đất nêu trên gồm:

Mít loại A: 36 cây;

Mít khác loại B 53;

Vú sữa loại A: 18 cây;

Vú sữa loại B: 09 cây;

Dừa thường loại A 03 cây;

Lê Ki ma loại A: 02 cây;

Bưởi loại C: 02 cây ;.

Cam sành loại C: 03 cây .

(có sơ đồ kèm theo).

2. Buộc ông Trần Văn P, bà Phạm Thị N cùng có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Phạm Văn N2, bà Nguyễn Thị T2 số tiền 102.681.000 đồng (một trăm lẻ hai triệu sáu trăm tám mươi một nghìn đồng) là giá trị các cây trồng có trên phần diện tích đất nêu trên.

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 phải thi hành án theo mức lãi suất tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Ghi nhận ý kiến của các bị đơn ông Phạm Văn N2, bà Nguyễn Thị T2 tại biên bản đo đạc thẩm định ngày 14-7-2020 là phần đất tranh chấp phía trong xác định là của bà N, ông P thì ông N2, bà T2 tự di dời các cây dừa loại B, 01 bụi tre

cặp bờ kinh Rạch Cách hướng ngoài lộ đất.

4. Ôn định cho ông Phạm Văn N2, Nguyễn Thị T2 được quyền sử dụng phần đất có diện tích 277,1m² thuộc thửa số 131, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp H, xã X, huyện K, tỉnh Sóc Trăng có số đo như sau:

- Hướng Đông giáp đường đất tính từ điểm b, c và 6 có số đo: 13,84 mét + 10,65 mét.

- Hướng Tây giáp phần tranh chấp điểm a-d và một phần kéo về hướng Nam giáp với đất của bà Nguyễn Thị L có số đo: 12,60 mét + 4 mét.

- Hướng Nam giáp với đất của bà Nguyễn Thị L có số đo: 20,86 mét.

- Hướng Bắc giáp phần tranh chấp điểm a-b có số đo: 9,92 mét.

(có sơ đồ kèm theo).

Ông Trần Văn P, bà Phạm Thị N và ông Phạm Văn N2, bà Nguyễn Thị T2 có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục hành chính liên quan đến quyền sử dụng đất mà ông Phạm Văn N2, bà Nguyễn Thị T2 được ở ôn định như đã nêu trên.

5. Buộc ông Phạm Văn N2 và bà Nguyễn Thị T2 cùng có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Trần Văn P và bà Phạm Thị N số tiền giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên là 18.288.600 đồng (mười tám triệu hai trăm tám mươi tám nghìn sáu trăm 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 phải thi hành án theo mức lãi suất tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm; chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm:

6.1 Về án phí: Buộc ông Phạm Văn N2, bà Nguyễn Thị T2 phải cùng chịu số tiền là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

6.2 Chi phí đo đạc thẩm định, định giá tại cấp sơ thẩm: Buộc ông Phạm Văn N2, bà Nguyễn Thị T2 phải cùng chịu số tiền là 18.712.144 đồng (mười tám triệu bảy trăm mười hai ngàn một trăm bốn mươi bốn đồng). Do các nguyên đơn đã nộp tạm ứng trước, nên các bị đơn ông Phạm Văn N2, bà Nguyễn Thị T2 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Trần Văn P và bà Phạm Thị N số tiền 18.712.144 đồng (mười tám triệu bảy trăm mười hai ngàn một trăm bốn mươi bốn đồng).

7. Chi phí đo đạc thẩm định tại cấp phúc thẩm là 6.490.000 đồng (sáu triệu bốn trăm chín chục nghìn đồng).

Các nguyên đơn phải chịu 3.245.000 đồng (ba triệu hai trăm bốn mươi lăm nghìn đồng) .

Các bị đơn phải chịu là 3.245.000 đồng (ba triệu hai trăm bốn mươi lăm nghìn đồng).

Do các nguyên đơn đã nộp tạm ứng trước, nên các bị đơn ông Phạm Văn N2, bà Nguyễn Thị T2 có có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Trần Văn P và bà Phạm

Thị N số tiền 3.245.000đồng (ba triệu hai trăm bốn mươi lăm nghìn đồng).

8. Án phí dân sự phúc thẩm: các nguyên đơn bà Phạm Thị N, ông Trần Văn P không phải chịu.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người 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 án thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện K;
- Chi cục THADS huyện K;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trương Tố Hương