

Bản án số: **165/2017/DS-PT**

Ngày: 20 - 11 - 2017

V/v “*Tranh chấp 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: Ông **Võ Hoàng Anh**.

Các Thẩm phán: 1. Ông **Nguyễn Văn Dũ**.
2. Ông **Mai Thiện Kế**.

- Thư ký phiên tòa: Ông **Nguyễn Quốc Việt**, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng: Bà **Trần Hồng Diễm** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 20 tháng 11 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 126/2017/TLPT-DS ngày 13 tháng 10 năm 2017, về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 58/2017/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 218/2017/QĐPT-DS ngày 24 tháng 10 năm 2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **N**; địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

* *Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn*: Ông **M**; địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (theo văn bản ủy quyền ngày 18/9/2017, ông M có mặt)

2. Bị đơn:

2.1. Ông **S**; địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

* *Người đại diện hợp pháp của bị đơn*: Bà **T**; địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (theo văn bản ủy quyền ngày 11/4/2017, bà T có mặt)

2.2. Bà **Q**; địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

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

3.1. Ông **P**; địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

3.2. Bà **V**; địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

* *Người đại diện hợp pháp của ông P và bà V*: Bà **T**; địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (theo văn bản ủy quyền ngày 07/6/2017, bà T có mặt)

3.3. Bà **T**; địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

4. Người kháng cáo: Ông **N** là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, nội dung vụ án như sau:

- **Nguyên đơn ông N trình bày:** Năm 1975, khi lấy vợ ông được cha mẹ cho phần đất vườn tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. Năm 1986, ông bán cho bà W khoảng 1,5 công tầm 3m, phần còn lại ông để làm nơi chôn người thân sau khi chết. Năm 1992, bà W bán một phần diện tích đất trong phần đất đã mua của ông cho ông Y và bà X. Sau đó, ông Y và bà X bán lại cho gia đình ông S một nền nhà sát bên phần đất còn lại của ông. Phần đất của ông hiện nay thuộc thửa 41, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. Sau khi nhà nước làm lộ nhựa B đi ấp X, gia đình ông S đã xây nhà lán chiếm sang phần đất của ông có diện tích 10,5m², có sổ đo cụ thể như sau: Chiều ngang giáp lộ nhựa có số đo 2,7m; chiều dài cạnh giáp đất của ông có số đo 9m và một cạnh giáp nhà ông S có số đo 10,5m.

Nay ông N yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông S, bà Q, ông P, bà V và bà T phải trả phần đất lán chiếm giáp ranh hình tam giác có diện tích 10,5m² tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. Trường hợp gia đình ông S muốn tiếp tục sử dụng phần đất tranh chấp thì phải trả giá trị bằng tiền cho ông với số tiền 40.000.000 đồng.

- **Bị đơn ông S và bà Q trình bày:** Ngày 20/7/2002, gia đình bị đơn có mua của ông Y và bà X phần đất để cất nhà ở. Việc mua bán có làm giấy tay do các bên cùng ký tên nhưng chưa làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật. Sau khi nhà nước làm lộ nhựa B đi ấp X, gia đình bị đơn đã xây nhà để ở trên phần đất đã mua của ông Y và bà X. Gia đình bị đơn không cất nhà lán chiếm đất của nguyên đơn nên không đồng ý trả đất theo yêu cầu của nguyên đơn. Nếu Tòa án xem xét, xác định gia đình bị đơn cất nhà lán qua đất của nguyên đơn thì gia đình bị đơn đồng ý bồi thường giá trị bằng tiền đối với phần đất lán chiếm theo giá của nhà nước quy định và yêu cầu tiếp tục sử dụng phần đất tranh chấp vì gia đình bị đơn đã xây nhà tường kiên cố.

- **Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông P, bà V và bà T:** Thống nhất với lời trình bày của bị đơn.

* Sự việc được Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết. Tại bản án sơ thẩm số: 58/2017/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2017 đã quyết định áp dụng khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147 và Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013; điểm a khoản 1 Điều 24 và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. **Tuyên xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn N về việc kiện đòi gia đình bị đơn S, Q cùng các con là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan P, V và T phải trả 10,5m² đất tại thửa 41, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng.

2. Buộc gia đình bị đơn S, Q cùng các con là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan P, V và T phải trả giá trị bằng tiền cho nguyên đơn N đối với 10,5m² đất đang tranh chấp tại thửa 41, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng với số tiền 10.500.000 đồng.

3. Gia đình bị đơn S, Q cùng các con là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan P, V và T được quyền tiếp tục sử dụng 10,5m² đất tại thửa 41, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng (có tuyên số đo tứ cận kèm theo).

- Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả tại giai đoạn thi hành án, chi phí thẩm định - định giá tài sản, án phí dân sự sơ thẩm và thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

* Ngày 15/9/2017, nguyên đơn ông N có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng buộc gia đình bị đơn di dời tài sản trên đất để trả lại cho

ông phần đất tranh chấp diện tích 10,5m²; nếu giải quyết trả giá trị bằng tiền thì ông yêu cầu gia đình bị đơn phải trả 40.000.000 đồng vì số tiền 10.500.000 đồng mà Tòa án cấp sơ thẩm buộc gia đình bị đơn phải trả cho ông đối với giá trị phần đất tranh chấp là quá thấp so với giá trị thực tế.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông N không rút lại đơn khởi kiện và vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo; Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án

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

- Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung vụ án: Sau khi phân tích nội dung kháng cáo tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, vị đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo nguyên đơn ông N; đồng thời ghi nhận sự tự nguyện của phía bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm về việc đồng ý hoàn trả giá trị phần đất tranh chấp cho phía nguyên đơn tương ứng với số tiền là 15.000.000 đồng; Từ đó áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa một phần bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm xác định phần đất tranh chấp có diện tích 10,5m², thuộc thửa số 41, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng là đất của nguyên đơn và hiện nay phía bị đơn đã xây dựng nhà kiên cố và sử dụng ổn định, để từ đó giải quyết buộc phía bị đơn hoàn trả giá trị phần đất tranh chấp cho nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật. Bởi lẽ, việc buộc phía bị đơn phải tháo dỡ nhà kiên cố để trả lại đất cho nguyên đơn sẽ gây thiệt hại lớn hơn so với giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, việc nguyên đơn kháng cáo yêu cầu phía bị đơn phải di dời tài sản trên đất để trả lại cho nguyên đơn phần đất tranh chấp không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2] Đối với vấn đề nguyên đơn kháng cáo yêu cầu phía bị đơn trả giá trị phần đất tranh chấp cho nguyên đơn với số tiền là 40.000.000 đồng thì thấy rằng:

Trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm có tiến hành ra quyết định định giá tài sản và thành lập Hội đồng định giá để tiến hành việc định giá phần đất tranh chấp theo yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 104 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Theo kết quả định giá vào ngày 13/4/2017 (BL số 44, 45), Hội đồng định giá đã căn cứ vào Quyết định số 35/2014/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 của UBND tỉnh Sóc Trăng quy định về bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng để kết luận phần đất tranh chấp thuộc loại đất ở, thuộc khu vực 1, vị trí 3, tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng có giá là 1.000.000đ/m²; Quyết định số 35 nêu trên cho đến thời điểm hiện nay vẫn còn hiệu lực. Từ kết quả định giá này, Tòa án cấp sơ thẩm xác định phần đất tranh chấp (diện tích 10,5m²) có giá trị là 10.500.000đ, là phù hợp với quy định của pháp luật.

Buổi định giá ngày 13/4/2017 cũng có sự tham gia của các đương sự (trong đó có nguyên đơn) và các đương sự đều có ý kiến thống nhất với kết quả định giá này. Sau khi có kết quả định giá, nguyên đơn cũng không có yêu cầu Tòa án định giá lại. Việc nguyên

đơn cho rằng giá trị phần đất tranh chấp là 40.000.000đ thì đây chỉ là giá do phía nguyên đơn tự đưa ra, không phù hợp với kết quả định giá nêu trên và cũng không được phía bị đơn chấp nhận.

Từ đó, việc nguyên đơn kháng cáo cho rằng số tiền 10.500.000đ mà cấp sơ thẩm buộc phía bị đơn phải trả cho nguyên đơn đối với giá trị của phần đất tranh chấp là quá thấp so với giá trị thực tế; đồng thời yêu cầu phía bị đơn trả giá trị phần đất tranh chấp cho nguyên đơn với số tiền là 40.000.000đ, là không có căn cứ để chấp nhận.

[3] Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn đồng ý hoàn trả thêm cho nguyên đơn đối với giá trị diện tích đất tranh chấp 10,5m² là 4.500.000 đồng, tổng cộng là 15.000.000 đồng. Mặc dù vấn đề này không được người đại diện hợp pháp của nguyên đơn đồng ý, nhưng xét thấy đây là sự tự nguyện của phía bị đơn, phù hợp với đạo đức xã hội, không trái với quy định của pháp luật và cũng có lợi cho nguyên đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này.

[4] Nội dung quyết định của bản án sơ thẩm giải quyết vụ án là có căn cứ, đúng pháp luật nhưng phần quyết định của án sơ thẩm tuyên số Biên lai thu tiền tạm ứng sơ thẩm là “0004121” là chưa chính xác; nếu chính xác phải là “0004120”. Đồng thời, quyết định của bản án sơ thẩm tuyên về tứ cận của phần đất 10,5m² mà phía bị đơn được tiếp tục sử dụng chỉ bao gồm 03 cạnh (cạnh giáp thửa 42 của gia đình bị đơn S có số đo 10,5m; cạnh giáp thửa 41 của nguyên đơn N có số đo 9m; cạnh giáp lộ nhựa B đi ấp X có số đo 2,7m) cũng là chưa chính xác; nếu chính xác phải tuyên đầy đủ về tứ cận bao gồm các hướng Đông, Tây, Nam, Bắc. Xét thấy, những sai sót này không nhất thiết phải sửa án nên Hội đồng xét xử quyết định điều chỉnh trực tiếp trong bản án phúc thẩm và nêu lên để cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

[5] Từ tất cả những phân tích nêu trên thấy rằng kháng cáo của nguyên đơn ông N là không có căn cứ nên không được chấp nhận, Hội đồng xét xử quyết định sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng ghi nhận sự tự nguyện của phía bị đơn về việc đồng ý hoàn trả thêm cho nguyên đơn đối với giá trị phần đất tranh chấp (10,5m²) là 4.500.000 đồng, tổng cộng là 15.000.000 đồng.

Do bản án sơ thẩm bị sửa nên nguyên đơn ông N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo quy định của pháp luật.

* Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận như những phân tích nêu trên.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, khoản 6 Điều 313 và khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông N.
2. Ghi nhận sự tự nguyện của các bị đơn ông S, bà Q và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông P, bà V và bà T về việc đồng ý hoàn trả thêm cho nguyên đơn ông N đối với giá trị phần đất có diện tích 10,5m² tại thửa số 41, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng là 4.500.000 đồng (Bốn triệu năm trăm nghìn đồng), tổng cộng là 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng). Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số:

58/2017/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Sóc Trăng như sau:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông N về việc kiện đòi các bị đơn ông S, bà Q và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông P, bà V và bà T phải trả phần đất có diện tích 10,5m² tại thửa số 41, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng.

2.2. Buộc ông S, bà Q, ông P, bà V và bà T phải trả giá trị bằng tiền cho ông N đối với phần đất có diện tích 10,5m² tại thửa số 41, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng, tương ứng với số tiền là 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày ông N có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông S, bà Q, ông P, bà V và bà T không trả đủ số tiền nêu trên thì hàng tháng ông S, bà Q, ông P, bà V và bà T còn phải trả lãi cho ông N đối với số tiền chậm trả theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2.3. Ông S, bà Q, ông P, bà V và bà T được quyền tiếp tục sử dụng phần đất có diện tích 10,5m² tại thửa số 41, tờ bản đồ số 9, tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất này có hình tam giác và có số đo, tứ cận cụ thể như sau:

- Hướng Đông giáp thửa số 42 của gia đình bị đơn ông S có số đo 10,5m;
- Hướng Tây giáp thửa số 41 của nguyên đơn ông N có số đo 9m;
- Hướng Nam (là mũi nhọn hình tam giác) giáp đất ông Z có số đo 0m;
- Hướng Bắc giáp lộ nhựa B đi ấp X có số đo 2,7m.

(có sơ đồ của bản án sơ thẩm kèm theo)

2.4. Chi phí thẩm định và định giá tài sản: Ông S, bà Q, ông P, bà V và bà T phải cùng chịu là 1.500.000 đồng (Một triệu năm trăm nghìn đồng). Do ông N đã nộp tạm ứng trước số tiền là 1.500.000 đồng (Một triệu năm trăm nghìn đồng) và đã sử dụng hết cho việc thẩm định và định giá tài sản nên ông S, bà Q, ông P, bà V và bà T phải trả lại cho ông N 1.500.000 đồng (Một triệu năm trăm nghìn đồng).

2.5. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông S, bà Q, ông P, bà V và bà T phải cùng chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng); Ông N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu số 0004120 ngày 06/02/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện A, tỉnh Sóc Trăng.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu số 0009270 ngày 15/9/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện A, tỉnh Sóc Trăng.

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

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

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

Đã ký

Võ Hoàng Anh