TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẾN TRE**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 219/2019/DS-PT
Ngày: 19-7-2019
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 BẾN TRE

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Ngọc Dũng

Các Thẩm phán: Bà Hồ Thị Thanh Thúy

Ông Bùi Thế Xương

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Sương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thúy Kiều - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 7 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 275/2018/TLPT-DS ngày 10 tháng 12 năm 2018 về tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 131/2018/DS-ST ngày 26 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện G bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 293/2018/QĐPT-DS ngày 18 tháng 12 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1972, cư trú tại: Ấp B, xã D, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là: Ông Nguyễn Vũ Đ, Luật sư của Văn phòng luật sư V, thuộc đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn*: Ông Lê Tấn C, sinh năm 1966, cư trú tại: Ấp B, xã D, huyện G, tỉnh Bến Tre.

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

1. Anh Lê Tấn P, sinh năm 1986;

2. Anh Lê Tấn T2, sinh năm 1988;

3. Anh Lê Tấn M, sinh năm 1993;

4. Anh Lê Tấn T3, sinh năm 1993;

Cùng cư trú tại: Ấp B, xã D, huyện G, tỉnh Bến Tre.

- *Người kháng cáo*: Ông Nguyễn Hữu T là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T trình bày:

Năm 1994, ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất số 1857, diện tích 3.225m^2 và thửa 1858, diện tích 9.370m^2, cùng tờ bản đồ số 01 (thửa mới là 101, 88, tờ bản đồ 12), tọa lạc tại: Ấp B, xã D, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre. Nguồn gốc đất là của ông bà để lại.

Năm 1996, ông C có đến gặp ông xin cất nhà ở nhờ trên phần đất có chiều ngang 4m, dài 6m trong thời gian từ năm 1996 đến năm 1999 sẽ trả lại đất. Hai bên có làm tờ cam kết viết tay do ông C viết và ký tên. Nhưng đến năm 1999, ông C không trả lại đất như cam kết mà còn lấn chiếm thêm. Do đó, ông khởi kiện yêu cầu ông C trả lại phần đất có diện tích 125,6m^2, thuộc thửa 1/1858 (thửa cũ), tờ bản đồ 01. Tuy nhiên, sau khi đo đạc thực tế thì phần đất hiện tại gia đình ông C đang sử dụng có diện tích 83,3m^2 và 22m^2, thuộc thửa 1/88, tờ bản đồ 12 nên ông yêu cầu gia đình ông C phải di dời nhà, trả lại phần đất có tổng diện tích 105,3m^2. Ông không đồng ý bồi thường, hỗ trợ bất kỳ chi phí nào cho ông C.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Lê Tấn C trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của gia đình ông Nguyễn Hữu T cho bà ngoại của ông là cụ Nguyễn Thị P1 về ở từ thời C tranh. Sau đó, ông được ông bà ngoại cho ở nên cứ nghĩ đây là đất của ông bà ngoại. Tuy nhiên, khi ông xây nhà kiên cố để ở thì ông T đến ngăn cản, lúc này ông mới biết nguồn gốc đất là của ông bà nội ông T nên vào năm 1996 ông có làm tờ cam kết đề ngày 12/11/1996 với nội dung xin ông T cho ở nhờ trên phần đất có chiều ngang 4m, dài 6m, thời hạn là 03 năm, đến năm 1999 sẽ trả lại đúng phần diện tích này. Nay ông T khởi kiện yêu cầu gia đình ông phải trả lại đất thì ông đồng ý nhưng do hoàn cảnh khó khăn, ngoài phần đất này ra không còn phần đất nào khác để ở nên ông xin được trả bằng giá trị theo giá nhà nước.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 131/2018/DS-ST ngày 26 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện G đã quyết định như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T về việc yêu cầu bị đơn ông Lê Tấn C và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Lê Tấn P, Lê Tấn T2, Lê Tấn M và Lê Tấn T3 phải trả lại phần đất có diện tích 83,3m^2 và 22m^2, thuộc một phần thửa số 88, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại: Ấp B, xã D, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Buộc ông Lê Tấn C và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Lê Tấn P, Lê Tấn T2, Lê Tấn M và Lê Tấn T3 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Hữu T giá trị phần đất có diện tích 83,3m^2 và 22m^2, thuộc một phần thửa số 88, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại: Ấp B, xã D, huyện G, tỉnh Bến Tre với số tiền là 7.950.690 đồng (bảy triệu chín trăm năm mươi nghìn sáu trăm chín mươi đồng).

Ông Lê Tấn C, anh Lê Tấn P, anh Lê Tấn T2, anh Lê Tấn M và anh Lê Tấn T3 được quyền sử dụng phần đất và các tài sản trên đất có tổng diện tích là 105,3m^2 gồm:

Phần đất có diện tích 83,3m^2, thuộc một phần thửa số 88, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại: Ấp B, xã D, huyện G, tỉnh Bến Tre. Mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây lâu năm. Đất có tứ cận và chiều dài các cạnh như sau:

- Phía Bắc giáp phần còn lại của thửa số 88, tờ bản đồ số 12, cạnh 1-2 dài 19,06m;

- Phía Nam giáp đường cạnh 3-4 dài 19,36m;

- Phía Đông giáp thửa số 89, tờ bản đồ số 12, cạnh 2-3 dài 4,39m;

- Phía Tây giáp phần còn lại của thửa số 88, tờ bản đồ số 12, cạnh 4-1 dài 4,30m.

Phần đất có diện tích 22m^2, thuộc một phần thửa số 88, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại: Ấp B, xã D, huyện G, tỉnh Bến Tre. Mục đích sử dụng đất: Đất trồng cây lâu năm. Đất có tứ cận và chiều dài các cạnh như sau:

- Phía Bắc giáp phần còn lại của thửa số 88, tờ bản đồ số 12, cạnh 2-3 dài 4,48m;

- Phía Nam giáp đường cạnh 4-5 dài 4,43m; cạnh 5-1 dài 1,42m;

- Phía Đông giáp phần còn lại của thửa số 88, tờ bản đồ số 12, cạnh 3-4 dài 4,30m;

- Phía Tây giáp phần còn lại của thửa số 88, tờ bản đồ số 12, cạnh 1-2 dài 4,12m;

(Có họa đồ hiện trạng thửa đất kèm theo).

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với quyết định của bản án đã tuyên.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo bản án, quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 07/11/2018, nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T kháng cáo yêu cầu sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 131/2018/DS-ST ngày 26 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện G, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Hai bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Bị đơn sử dụng đất trên cơ sở hợp đồng cho ở nhờ với thời hạn từ năm 1996 đến năm 1999, nhưng đến năm 1999 ông C không giao trả đất mà sử dụng lấn chiếm thêm. Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của ông bà, thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn giao trả là phù hợp quy định pháp luật. Đồng thời, diện tích đất tranh chấp 105,3m^2 nếu công nhận cho bị đơn thì không đủ diện tích tách thửa theo Quyết định số 59/2017/QĐ-UBND ngày 07/11/2017 của Uỷ ban nhân dân tỉnh Bến Tre. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm buộc bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giao trả phần đất có diện tích 105,3m^2, thuộc một phần thửa số 88, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại: Ấp B, xã D, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về tố tụng: Người tham gia tố tụng, người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự; về nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm, buộc bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông T số tiền 61.074.000 đồng để được tiếp tục quản lý, sử dụng đất.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Phần đất tranh chấp có diện tích qua đo đạc thực tế là 105,3m^2, thuộc một phần thửa số 88, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại: Ấp B, xã D, huyện G, tỉnh Bến Tre được các bên đương sự thống nhất là của gia đình ông Nguyễn Hữu T cho gia

đình bị đơn ở nhờ nay ông T đòi lại đất thì gia đình bị đơn cũng đồng ý trả nhưng yêu cầu được trả giá trị vì không còn đất nào khác để ở mặc dù trước đây bị đơn có làm giấy cam kết mượn đất đến năm 1999 sẽ trả lại, trong khi ông T yêu cầu bị đơn trả đất không đồng ý nhận giá trị.

[2] Do gia đình ông C đã sinh sống ổn định trên phần đất tranh chấp, đã xây cất nhà kiên cố có kết cấu nền gạch, móng cột dầm bê tông cốt thép, vách T, mái tole, bên cạnh đó ngoài phần diện tích đất này ra gia đình ông C không có phần đất nào khác để ở. Do đó, để tạo sự ổn định về nơi ở cho gia đình ông C Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông C và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho ông T là phù hợp. Tuy nhiên, việc Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng giá đất được định giá theo giá nhà nước để giải quyết vụ án làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Tại Biên bản định giá lại ngày 04/6/2019 giá đất tranh chấp theo giá thị trường là 580.000 đồng/m^2, ông T đồng ý sử dụng giá đất nêu trên để làm căn cứ giải quyết vụ án nên theo đó phần đất tranh chấp có giá 580.000 đồng/m^2 x 105,3m^2 = 61.074.000 đồng.

Từ những nhận định trên, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 131/2018/DS-ST ngày 26 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện G, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp nên được chấp nhận.

[3] Về chi phí tố tụng là 3.000.000 đồng ông Lê Tấn C, anh Lê Tấn P, anh Lê Tấn T2, anh Lê Tấn M và anh Lê Tấn T3 phải chịu, do ông Nguyễn Hữu T đã nộp tạm ứng số tiền nêu trên nên ông Lê Tấn C, anh Lê Tấn P, anh Lê Tấn T2, anh Lê Tấn M và anh Lê Tấn T3 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Hữu T số tiền là 3.000.000 đồng.

[4] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định tại Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc Hội, ông Nguyễn Hữu T không phải chịu án phí. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Hữu T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 314.000 đồng theo biên lai số 0003515 ngày 14/10/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G.

Ông Lê Tấn C, anh Lê Tấn P, anh Lê Tấn T2, anh Lê Tấn M và anh Lê Tấn T3 phải có nghĩa vụ liên đới chịu án phí là 300.000 đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Theo quy định tại Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc Hội; Hoàn trả cho ông Nguyễn Hữu T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0021325 ngày 09/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Bến Tre.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Hữu T.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 131/2018/DS-ST ngày 26 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng Điều 166, Điều 288 của Bộ luật Dân sự, Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với bị đơn ông Lê Tấn C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Tấn P, anh Lê Tấn T2, anh Lê Tấn M và anh Lê Tấn T3.

Buộc ông Lê Tấn C và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Tấn P, anh Lê Tấn T2, anh Lê Tấn M và anh Lê Tấn T3 có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Nguyễn Hữu T giá trị phần đất có diện tích 83,3m^2 và 22m^2, thuộc một phần thửa số 88, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại: Ấp B, xã D, huyện G, tỉnh Bến Tre với số tiền là 61.074.000 đồng (sáu mươi mốt triệu không trăm bảy mươi bốn nghìn đồng).

Ông Lê Tấn C, anh Lê Tấn P, anh Lê Tấn T2, anh Lê Tấn M và anh Lê Tấn T3 được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất và các tài sản trên đất có tổng diện tích là 105,3m^2, thuộc một phần thửa số 88, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại: Ấp B, xã D, huyện G, tỉnh Bến Tre.

(Có họa đồ hiện trạng thửa đất kèm theo)

Đương sự được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được điều chỉnh và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với quyết định của bản án đã tuyên.

Về chi phí tố tụng là 3.000.000 đồng ông Lê Tấn C, anh Lê Tấn P, anh Lê Tấn T2, anh Lê Tấn M và anh Lê Tấn T3 phải chịu, do ông Nguyễn Hữu T đã nộp tạm ứng số tiền nêu trên nên ông Lê Tấn C, anh Lê Tấn P, anh Lê Tấn T2, anh Lê Tấn M và anh Lê Tấn T3 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Hữu T số tiền là 3.000.000 đồng.

Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Hữu T không phải chịu án phí. Hoàn trả lại cho ông T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 314.000 đồng theo biên lai số 0003515 ngày 14/10/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G.

Ông Lê Tấn C, anh Lê Tấn P, anh Lê Tấn T2, anh Lê Tấn M và anh Lê Tấn T3 phải có nghĩa vụ liên đới chịu án phí là 300.000 đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho ông Nguyễn Hữu T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0021325 ngày 09/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Bến Tre.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện G;
- Chi cục THADS huyện G;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Huỳnh Ngọc Dũng