TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TỈNH SÓC TRĂNG **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **83**/2023/DS-PT
Ngày: 28 - 03 - 2024
V/v tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất bị lấn chiếm

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 Hồ Văn Phụng.
Các Thẩm phán:Ông Nguyễn Văn Toàn.
Ông Nguyễn Hoàng Thành.

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Đinh Quốc Thanh - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng* tham gia phiên tòa**:** Bà Huỳnh Thị Mỹ Liên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 và ngày 28 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 152/2023/TLPT-DS ngày 05 tháng 10 năm 2023 về việc tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất bị lấn chiếm.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 09/2023/ DS-ST ngày 04 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 205/2023/QĐ-PT ngày 10 tháng 10 năm 2023, Thông báo mở lại phiên tòa dân sự phúc Thẩm số 51/2024/TB-TA ngày 19/02/2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 12/2024/QĐ-PT ngày 07 tháng 03 năm 2024 và Thông báo dời phiên tòa phúc thẩm số 99/2024/TB-TA ngày 14/3/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Dương Văn T, sinh năm 1950. Địa chỉ: Ấp Đ, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (Có mặt)

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Hùng V là Luật sư thực hiện trợ giúp pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh S. Địa chỉ: Số A, Đường T, khóm B, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (Có mặt)

2. Bị đơn:

2.1. Ông Trần Phước H, sinh năm 1972; (Có mặt).

2.2. Bà Võ Thị Ngọc H1 (Võ Ngọc H1), sinh năm 1977. (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp Đ, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1953; (Vắng mặt)

3.2. Chị Dương Thị Kiều V1, sinh năm 1976; (Vắng mặt)

3.3. Chị Dương Thị Hoa H3, sinh năm 1980; (Vắng mặt)

3.4. Anh Dương Văn Đ, sinh năm 1982; (Vắng mặt)

3.5. Anh Dương Long H4, sinh năm 1981. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp Đ, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

- *Người đại diện hợp pháp của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H2, chị Dương Thị Kiều V1, chị Dương Thị Hoa H3, anh Dương Văn Đ, anh Dương Long H4:* Ông Dương Văn T, sinh năm 1950. Địa chỉ: Ấp Đ, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 21-01-2022). (Có mặt)

3.6. Anh Dương Văn T1, sinh năm 1978. Địa chỉ: Ấp M, thị trấn H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

3.7. Ông Võ Văn T2, sinh năm 1952. Địa chỉ: Ấp Đ, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (Có mặt)

3.8. Bà Trương Thị H5, sinh năm 1959. Địa chỉ: Ấp Đ, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

4. Người kháng cáo: Bà Võ Thị Ngọc H1 là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

** Theo đơn khởi kiện ngày 29-11-2020, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Dương Văn T trình bày:*

Gia đình ông Dương Văn T được Ủy ban nhân dân huyện M (nay là huyện C), tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E931812 ngày 21-4-1996 đối với thửa đất số 244, tờ bản đồ 04, diện tích 6.300 m^2 tại ấp Đ, xã H, huyện M (nay là huyện C), tỉnh Sóc Trăng. Gia đình ông T quản lý, sử dụng thửa đất này ổn định. Đến năm 2014, vợ chồng bà H1, ông H lấn chiếm, cất nhà ở trên thửa đất này. Ông T có ngăn cản, trình báo chính quyền địa phương

nhưng vợ chồng ông H, bà H1 không chấp hành, vẫn cất nhà ở trên thửa đất này chiều ngang khoảng 15m, chiều dài khoảng 25m, diện tích khoảng 375m^2 nên đã phát sinh tranh chấp. Ông T làm đơn yêu cầu Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai Ủy ban nhân dân xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng tiến hành hòa giải nhưng không thành, phía vợ chồng ông H, bà H1 không di dời tài sản, không trả lại phần đất lấn chiếm. Do đó, ông T khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông H, bà H1 phải di dời toàn bộ tài sản, trả lại phần đất lấn chiếm diện tích khoảng 375m^2 thuộc thửa đất số 244, tờ bản đồ 04, diện tích 6.300m^2, tọa lạc tại ấp Đ, xã H, huyện M (nay là huyện C), tỉnh Sóc Trăng.

** Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Võ Thị Ngọc H1 (Võ Ngọc H1) trình bày:*

Vào khoảng năm 2000, cha mẹ ruột bà H1 là ông Võ Văn T2, bà Trương Thị H5 có cho vợ chồng bà H1, ông H phần đất nền nhà để cất nhà ở, khi cho đất chỉ nói miệng, không có làm giấy tờ, không đo đạc diện tích thực tế. Sau khi được cho đất, vợ chồng bà H1, ông H cất nhà lá để ở, đến năm 2008 xây cất nhà tường kiên cố ở cho đến nay nhưng chưa làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất đối với phần đất được cha mẹ cho. Phần đất vợ chồng bà H1, ông H sử dụng giáp ranh với phần đất của gia đình ông T, giữa hai thửa đất có ranh giới là các trụ đá do ông T cặm. Vợ chồng bà H1, ông H sử dụng đúng phần đất cha mẹ cho, đã xây cất nhà tường kiên cố ở nhiều năm, không có lấn chiếm đất của gia đình ông T nên không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T.

** Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Võ Thị Ngọc H1, ông Trần Phước H, đồng thời cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Trương Thị H5 trình bày:*

Bà H5 là mẹ ruột của bà Võ Thị Ngọc H1 (Võ Ngọc H1), là mẹ vợ của ông Trần Phước H. Gia đình bà H5 có phần đất thuộc thửa đất số 245, tờ bản đồ 04, diện tích 1.622m^2 tọa lạc tại ấp Đ, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng đã được Ủy ban nhân dân huyện M (nay là huyện C) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 103296 ngày 29-11-2004 cho hộ ông Võ Văn T2.

Vào khoảng năm 2000, vợ chồng bà H5 cho vợ chồng ông H, bà H1 phần đất nền nhà để cất nhà ở, khi cho chỉ nói miệng không có làm giấy tờ, cũng không có đo đạc diện tích thực tế. Sau khi được cho đất, vợ chồng ông H, bà H1 cất nhà lá để ở, đến năm 2008 cất nhà tường kiên cố ở cho đến nay nhưng chưa làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất đối với phần đất được cho. Phần đất vợ chồng ông H, bà H1 sử dụng giáp ranh với phần đất của gia đình ông T. Giữa hai phần đất có phía sau hai bên đã thống nhất cắm trụ đá làm ranh, còn ranh từ mé sông đến phía sau nhà vợ chồng ông H, bà H1 thì ông T có cặm nhiều trụ đá,

đến nay các trụ đá ông T cắm vẫn còn. Từ khi cất nhà ở cho đến nay, vợ chồng ông H, bà H1 sử dụng đúng phần đất được cha mẹ cho, không có lấn chiếm đất của ông T. Do đó, ông T khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông H, bà H1 phải di dời toàn bộ tài sản, trả lại phần đất lấn chiếm là không có căn cứ, đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T.

** Theo hồ sơ vụ vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn T2 trình bày:*

Ông T2 đã được cấp, tống đạt các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng không có văn bản tường trình ý kiến, không cung cấp tài liệu, chứng cứ phản đối yêu cầu khởi kiện của ông T.

** Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn T1 trình bày:* Thống nhất với trình bày, yêu cầu khởi kiện của ông T.

** Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H2, chị Dương Thị Kiều V1, chị Dương Thị Hoa H3, anh Dương Long H4, anh Dương Văn Đ là ông Dương Văn T trình bày:* Thống nhất với trình bày, yêu cầu khởi kiện của ông T.

** Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng ông Nguyễn Văn L trình bày:* Trước đây, ông L có biết ranh đất giữa phần đất của gia đình ông T và phần đất của gia đình bà H5 là cái mương, có cây cầu dừa bắt ngang. Sau này sáng múc, hiện trang ranh đất đã thay đổi nên không xác định được hiện trạng ranh đất giữa hai bên.

** Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng ông Trương Văn Đ1 trình bày:* Từ khoảng năm 1986 đến năm 2002 giữa phần đất của gia đình bà H3 và phần đất của gia đình ông T không có ranh giới. Sau này tranh chấp có mương từ phía sau chạy thẳng ra sông. Phần đất tranh chấp là của gia đình bà H5.

** Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng ông Đặng Văn C trình bày:* Trước đây, ông C có đốn cây dừa để bắt cầu đi qua con mương giữa phần đất của gia đình bà H5 và phần đất của gia đình ông T. Thời điểm này ranh đất giữa hai bên có con mương. Sau này hiện trạng giữa hai phần đất đã thay đổi nên không xác định được ranh giới giữa hai phần đất.

** Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng ông Lê Minh Đ2 trình bày:* Ông Đ2 nguyên là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã H, huyện M (nay là huyện C), tỉnh Sóc Trăng; là Hội đồng đăng ký đất đai của xã

H, huyện M (nay là huyện C), tỉnh Sóc Trăng. Ông Đ2 xác nhận phần đất của gia đình ông T và phần đất của gia đình bà H5 có ranh giới từ sông kinh sáng chạy thẳng xuống sông kinh cũ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông T là đúng sự thật.

- Tại phiên tòa sơ thẩm:

Ông T thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu vợ chồng ông H, bà H3 phải di dời toàn bộ tài sản, trả lại phần đất lấn chiếm theo kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ có diện tích 283,9m^2, thuộc thửa đất số 244, tờ bản đồ 04, tọa lạc tại ấp Đ, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 09/2023/ DS-ST ngày 4 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định: Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm c Khoản 1 Điều 39, điểm b Khoản 2 Điều 227, Điều 229, Khoản 3 Điều 228, Khoản 1 Điều 244, Điều 271, Điều 273 và Khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166, Khoản 1 Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; Điều 164, Điều 166 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn T, buộc ông Trần Phước H, bà Võ Thị Ngọc H1 (Võ Ngọc H1) phải hoàn trả cho ông Dương Văn T giá trị quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp với số tiền 14.195.000 đồng và giá trị cây trồng trên đất với số tiền 1.200.000 đồng. Tổng cộng, ông Trần Phước H, bà Võ Thị Ngọc H1 phải hoàn trả cho ông Dương Văn T số tiền 15.395.000 đồng (bằng chữ: Mười lăm triệu ba trăm chín mươi lăm nghìn đồng).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, người có quyền thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người có nghĩa vụ thi hành án còn phải chịu tiền lãi do chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành án xong.

2. Ổn định cho ông Trần Phước H, bà Võ Thị Ngọc H1 được quyền quản lý, sử dụng và liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất sau khi thực hiện xong nghĩa vụ hoàn trả cho ông Dương Văn T số tiền 15.395.000 đồng đối với phần đất tranh chấp diện tích 283,9m^2 thuộc thửa đất số 244, tờ bản đồ 04, tọa lạc tại ấp Đ, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng do Ủy ban nhân dân huyện M (nay là huyện C), tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Dương Văn T vào ngày 21-4-1996. Phần đất có số đo, vị trí tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp kênh thủy lợi có số đo 15,67m;

- Hướng Tây giáp thửa đất số 244 có số đo 19,3m;

- Hướng Nam giáp thửa đất số 245 có số đo 23,45m;

- Hướng Bắc giáp thửa đất số 244 có số đo 12m.

Tài sản, cây trồng trên đất gồm: Nhà chính diện tích (4,5m x 09m) = 40,5m^2, kết cấu nền gạch Ceramic, tường gạch 10, bê tông đúc sẵn, cửa gỗ, không trần, mái tol. Nhà sau diện tích (3,1m x 09m) + (3,5m x 5,7m) = 47,85m^2, kết cấu nền đất, vách tol, không trần, mái tol, cửa tol. Sân xi măng diện tích (4,5m x 05m) = 22,5m^2, lát xi măng gạch vỡ. Mái che diện tích (4,5m x 04m) = 18m^2, kết cấu đỡ mái bằng thép; 01 (một) cây Mít loại A; 02 (hai) cây Mít loại B; 07 (bảy) cây Dừa loại A; 01 (một) cây Dừa loại C; 03 (ba) cây Cau loại A.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về chi phí thẩm định; án phí sơ thẩm và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 24/5/2023, bị đơn bà Võ Thị Ngọc H1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm nêu trên, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng sửa án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Dương Văn T không rút lại đơn khởi kiện; bị đơn bà Võ Thị Ngọc H1 vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T, bởi vì: Ông T xác định ranh giới giữa thửa đất số 244 (phần đất cấp cho hộ ông T) và thửa đất số 245 (phần đất cấp cho hộ ông T2) là đường thẳng từ trước ra sau là có căn cứ, bởi vì theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp hộ ông T, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ ông T2 và Trích lục sơ đồ thửa đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C đã thể hiện rõ ranh giới giữa hai thửa đất là đường thẳng chạy dài hết thửa đất. Đồng thời, người làm chứng ông Lê Minh Đ2 cũng xác nhận ranh giới giữa hai thửa đất từ sông kinh sáng chạy thẳng xuống sông kinh cũ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T. Ngoài ra, kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện phần đất tranh chấp diện tích 283,9m^2 nằm trong thửa đất số 244; kết quả đo đạc diện tích thửa đất số 244 và thửa đất số 245 đều thiếu so với diện tích được cấp, nếu cộng thêm phần diện tích đất tranh chấp thì diện tích của thửa đất số 245 nhiều hơn so với diện tích được cấp; cây trồng trên phần đất tranh chấp gồm 03 cây Mít, 08 cây Dừa đã lấn qua thửa đất số 244 và khi vợ chồng ông H, bà H1 xây cất nhà ở ông T đã can ngăn, chính

quyền địa phương có nhắc nhở, sự việc này có địa phương xác nhận và đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để định giá đất theo giá thị trường, vì phần đất trên cấp sơ thẩm định giá có 14.195.000 đồng là thấp.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng về việc tuân thủ, chấp hành pháp luật tố tụng của người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Về nội dung vụ án, Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Võ Thị Ngọc H1 và căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh tụng, Hội đồng xét xử xét:

Về tố tụng:

[1] Người kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo là đúng theo quy định tại các điều 271, 272 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên kháng cáo của bị đơn bà Võ Thị Ngọc H1 có đơn kháng cáo là hợp lệ và đúng theo luật định.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H2, chị Dương Thị Kiều V1, chị Dương Thị Hoa H3, anh Dương Văn Đ, anh Dương Long H4 vắng mặt nhưng có người đại diện tham gia phiên tòa; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị H5, anh Dương Văn T1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không lý do; việc vắng mặt của họ cũng không ảnh hưởng đến việc xét xử. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vụ án.

Về nội dung:

[3] Nguyên đơn ông T khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông H, bà H3 phải di dời toàn bộ tài sản, trả lại phần đất lấn chiếm theo đo đạc thực tế diện tích 283,9m^2 thuộc thửa đất số 244, tờ bản đồ 04, tọa lạc tại ấp Đ, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng do Ủy ban nhân dân huyện M (nay là huyện C), tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Dương Văn T vào ngày 21-4-1996.

[4] Phía các bị đơn ông H, bà H3 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T và yêu cầu Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[5] Xét kháng cáo của bà Võ Thị Ngọc H1 yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng sửa án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì thấy rằng:

[5.1] Các đương sự thống nhất không ai có ý kiến phản đối các kết quả về số đo, diện tích đo đạc thực tế và giá trị tài sản tranh chấp theo Biên bản về việc xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/03/2021 (BL số 189 đến 192), Sơ đồ hiện trạng thửa đất ngày 09/4/2021 (BL số 202), Biên bản định giá tài sản ngày 25/03/2021 theo Quyết định thành lập Hội đồng định giá của Tòa án nhân d6n huyện K, Sóc trăng (BL số 193 đến 196), cụ thể tài sản tranh chấp gồm: Diện tích đất 283,9m^2 (các bị đơn đang sử dụng) thuộc một phần thửa đất số 244, tờ bản đồ số 04, tọa lạc ấp Đ, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng có giá trị: 283,9m^2 x 50.000đồng/m^2 = 14.195.000 đồng; công trình xây dựng trên đất có gía trị là 96.114.165.000 đồng và cây trồng trên đất là 6.674.000 đồng (Tổng cộng là 116.983.165 đồng). đất có giá trị là 652.608.000 đồng (Tổng cộng là 1.574.794.000 đồng).

[5.2] Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất: Ông T xác định phần đất tranh chấp diện tích 283,9m^2 thuộc một phần thửa đất số 244, tờ bản đồ 04, tọa lạc tại ấp Đ, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng là của gia đình ông T được Ủy ban nhân dân huyện M (nay là huyện C) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Dương Văn T vào ngày 21-4-1996. Sau khi được cấp giấy, gia đình ông T quản lý, sử dụng ổn định. Đến năm 2014, ông H, bà H1 cất nhà tường kiên cố ở, lấn chiếm đất của ông T. Ông H, bà H1 xác định phần đất tranh chấp diện tích 283,9m^2 thuộc thửa đất số 245, tờ bản đồ 04, tọa lạc tại ấp Đ, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng được cha mẹ cho. Phần đất này đã được Ủy ban nhân dân huyện M (nay là huyện C), tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Võ Văn T2 vào ngày 29-11-2004. Ông H, bà H1 quản lý, cất nhà ở từ năm 2002, đến năm 2008 cất nhà tường kiên cố ở cho đến nay.

[5.3] Về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Theo Công văn số: 1284/UBND-VP ngày 01-12-2021 của Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng thể hiện: "*Việc Ủy ban nhân dân huyện M (nay là huyện C) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Dương Văn T ngày 21/4/1996 đối với thửa đất số 244, tờ bản đồ 04, diện tích 6.300m^2, loại đất là trồng cây lâu năm, thửa đất tọa lạc tại ấp Đ, xã H, huyện M (nay là huyện C), tỉnh Sóc Trăng theo Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 28/3/1996 của ông Dương Văn T được Hội đồng đăng ký đất đai xã H xác nhận là đúng quy định tại thời điểm đăng ký. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cấp đại trà, không đo đạc thực tế*". Theo Công văn số: 295/UBND-VP ngày 22-3-2023 của Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng thể hiện: "*Ủy ban nhân dân huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Võ Văn T2 ngày*

29/11/2004 đối với thửa đất số 245, tờ bản đồ 04, diện tích 1622m^2, loại đất: đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng căn cứ vào Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 30/7/2004 của ông Võ Văn T2 được Ủy ban nhân dân xã H xác nhận ngày 30/8/2004 là đúng trình tự, thủ tục tại thời điểm đăng ký".

[5.4] Theo kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 25-3-2021 thể hiện: Thửa đất số 244 có diện tích 5.621,7m^2 (nhỏ hơn diện tích được cấp 678,3m^2). Thửa đất số 245 có diện tích 874,7m^2 (nhỏ hơn diện tích được cấp còn lại 247,2m^2, do đã tặng cho cho ông Võ Văn M 500,1m^2, diện tích còn lại 1.121,9m^2). Phần đất tranh chấp có diện tích 283,9m^2. Giá trị phần đất tranh chấp (283,9m^2 x 50.000 đồng/m^2) là 14.195.000 đồng. Tài sản trên phần đất tranh chấp gồm: 01 (một) cây Mít loại A trị giá 920.000 đồng, 02 (hai) cây Mít loại B trị giá 1.400.000 đồng, 07 (bảy) cây Dừa loại A trị giá 4.200.000 đồng, 01 (một) cây Dừa loại C trị giá 214.000 đồng và 03 (ba) cây Cau loại A trị giá 1.200.000 đồng. Tổng giá trị quyền sử dụng đất, cây trồng trên đất (14.195.000 đồng + 6.674.000 đồng) là 20.869.000 đồng.

[5.5] Tại giai đoạn xét xử:

[5.5.1] Sơ thẩm thì người làm chứng khai: Ông Trương Văn Đ1 xác định từ năm 1986 đến năm 2002 giữa thửa đất số 244 và thửa đất số 245 không có ranh, khi hai bên tranh chấp có ranh là cái mương từ phía sau chạy thẳng ra sông, phần đất tranh chấp là của bà H5. Người làm chứng ông Nguyễn Văn L, ông Đặng Văn C xác định ranh giới giữa thửa đất số 244 và thửa đất số 245 là cái mương có cây dừa bắt ngang, sau này hiện trạng đất thay đổi nên không biết được ranh giới giữa hai thửa đất. Người làm chứng ông Lê Minh Đ2 xác định ranh giới giữa thửa đất số 244 và thửa đất số 245 từ phía sau chạy thẳng xuống sông kinh cũ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông T là đúng sự thật.

[5.5.2] Phúc thẩm, Tòa án tiến hành xác minh người làm chứng thì ông Trương Văn Đ1 khai giống lời khai cấp sơ thẩm thu thập; còn lời khai của ông Nguyễn Văn L khẳng định phần đất tranh chấp của gia đình ông T2 là cha bà H1 là mâu thuẩn với lời khai do cấp sơ thẩm thu thập và ông L là sui gia với ông T và hiện nay các con của ông T và ông L đã ly hôn nên lời khai sau không có tính khách quan; ông Võ Thành Công k là ông không xác định phần đất tranh chấp là của ai; ông Đặng Văn T3 khai phần đất tranh chấp nằm trong thửa đất 244 do ông T đứng tên là của vợ chồng ông T2 sang nhượng của bà N, đến năm 1999 thì nạo quyét kênh mỗi bên 11m, nên đất giáp kênh bị mất.

[5.6] Xét thấy, ông T cho rằng diện tích đo đạc thực tế của thửa đất số 244 nhỏ hơn so với diện tích được cấp, khi cộng thêm diện tích phần đất tranh chấp thì diện tích thửa đất 244 cũng nhỏ hơn so với diện tích được cấp. Ngược lại, diện tích đo đạc thực tế của thửa đất số 245 nhỏ hơn so với diện tích được cấp còn lại, khi cộng thêm diện tích phần đất tranh chấp thì diện tích thửa đất số 245 sẽ lớn hơn so với diện tích được cấp còn lại từ đó xác định phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 244 là chưa có căn cứ, bởi lẽ thửa đất số 244 và thửa đất số 245 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất, cấp đại trà, không đo đạc diện tích thực tế.

[5.7] Ông H, bà H1 xác định phần đất tranh chấp được cha mẹ tặng cho vào năm 2002 nhưng không có lập thành văn bản, không đo đạc diện tích thực tế. Bà H5 xác định có mua đất của bà sáu D, sử dụng ổn định đến năm 2004 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình quản lý, sử dụng đất vào năm 2002 cho ông H, bà H1 phần đất nền nhà để cất nhà ở, đến năm 2008 ông H, bà H1 cất nhà tường kiên cố ở cho đến nay. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án bà H5, ông H và bà H1 không cung cấp được họ, tên, địa chỉ của bà sáu D, không cung cấp được chứng cứ chứng minh phần đất tranh chấp là phần đất đã tặng cho ông H, bà H1.

[5.8] Theo sơ đồ vị trí thửa đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Dương Văn T ngày 21-4-1996 thể hiện phần ranh của thửa đất số 244 tiếp giáp với thửa đất số 245 là đường thẳng từ kinh chạy dài đến hết thửa đất. Ngược lại, theo sơ đồ vị trí thửa đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Võ Văn T2 ngày 29-11-2004 thể hiện phần ranh của thửa đất số 245 tiếp giáp với thửa đất số 244 cũng là đường thẳng từ kinh chạy dài đến hết thửa đất. Đồng thời, theo Trích lục sơ đồ thửa đất số 244 và Trích lục sơ đồ thửa đất số 245 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C thể hiện thửa đất số 244 và thửa đất số 245 liền kề nhau, cạnh tiếp giáp giữa thửa đất số 244 và thửa đất số 245 là đường thẳng từ kênh B cũ chạy dài đến hết thửa đất. Ngoài ra, ông Lê Minh Đ2 nguyên là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã H, huyện M (nay là huyện C), tỉnh Sóc Trăng xác định ranh giới giữa thửa đất số 244 và thửa đất số 245 là đường thẳng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông T. Như vậy, có căn cứ để Hội đồng xét xử xác định ranh giới giữa thửa đất số 244 và thửa đất số 245 là đường thẳng từ kênh thủy lợi thẳng ra sau đến hết thửa đất (các điểm số 2, 1, 6, 7, 8 trên sơ đồ hiện trạng thửa đất).

[5.9] Theo kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện phần đất tranh chấp (các điểm 2, 1, 17, 16, 14, 13, 2 trên sơ đồ hiện trạng thửa đất) có diện tích 283,9m^2, toàn bộ diện tích phần đất tranh chấp này nằm trong thửa đất

số 244. Do đó, có căn cứ xác định ông H, bà H1 đã lấn chiếm đất của ông T, phần đất lấn chiếm có diện tích 283,9m^2. Trên phần đất tranh chấp có tài sản, công trình gồm: Nhà chính diện tích (4,5m x 09m) = 40,5m^2, kết cấu nền gạch Ceramic, tường gạch 10, bê tông đúc sẵn, cửa gỗ, không trần, mái tol. Nhà sau diện tích (3,1m x 09m) + (3,5m x 5,7m) = 47,85m^2, kết cấu nền đất, vách tol, không trần, mái tol, cửa tol. Sân xi măng diện tích (4,5m x 05m) = 22,5m^2, lát xi măng gạch vỡ. Mái che diện tích (4,5m x 04m) = 18m^2, kết cấu đỡ mái bằng thép do ông H, bà H1 quản lý, sử dụng; 01 (một) cây Mít loại A, 02 (hai) cây Mít loại B, 07 (bảy) cây Dừa loại A, 01 (một) cây Dừa loại C và 03 (ba) cây Cau loại A, các đương sự thống nhất 03 (ba) cây Cau loại A do ông T trồng, còn 01 (một) cây Mít loại A, 02 (hai) cây Mít loại B, 07 (bảy) cây Dừa loại A, 01 (một) cây Dừa loại C do gia đình bà H5, ông H, bà H1 trồng. Cấp sơ thẩm cho rằng ông H, bà H1 đã xây cất nhà ở kiên cố, sử dụng ổn định từ năm 2008. Các con của ông T trực tiếp xây cất nhà cho ông H, bà H1. Tại thời điểm ông H, bà H1 xây cất nhà ông T có can ngăn, có trình báo chính quyền địa phương, thời điểm này ông T có quyền khởi kiện nhưng ông T không thực hiện. Do đó, ông T yêu cầu ông H, bà H1 phải di dời toàn bộ tài sản trả lại phần đất lấn chiếm là chưa phù hợp, cần ổn định cho ông H, bà H1 được quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp, được khai thác cây trồng trên đất, đồng thời phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cây trồng, giá trị quyền sử dụng đất cho ông T.

[5.10] Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để định giá đất theo giá thị trường, vì phần đất trên cấp sơ thẩm định giá có 14.195.000đồng là thấp. Xét thấy, tại phiên tòa sơ thẩm ông T được Thẩm phán chủ tọa phiên tòa hỏi có yêu cầu định giá đất theo giá thị trường hay không thì ông T trả lời là không yêu cầu và sau khi xét xử sơ thẩm thì ông T không kháng cáo đối với giá đất. Nên căn cứ vào Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự thì phạm vi xét xử phúc thẩm là chỉ xem xét lại phần bản án, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm bị kháng cáo, kháng nghị hoặc có liên quan đến việc xem xét nội dung sơ thẩm bị kháng cáo, kháng nghị. Do đó, đề nghị trên của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T là không có căn cứ chấp nhận.

[6] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H1 kháng cáo nhưng không có cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới để chưng minh cho việc kháng cáo của mình là có căn cứ và hợp pháp.

[7] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử quyết định chấp nhận đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng và không chấp nhận kháng cáo của bà Võ Thị Ngọc H1 cũng như lời đề nghị của Luật sư bảo

vệ quyền và lợi hợp pháp cho nguyên đơn và căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm được giữ nguyên nên bà Võ Thị Ngọc H1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 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.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Võ Thị Ngọc H1 (võ Ngọc Hường). Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 09/2023/DS-ST ngày 04 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng như sau:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm c Khoản 1 Điều 39, điểm b Khoản 2 Điều 227, Điều 229, Khoản 3 Điều 228, Khoản 1 Điều 244, Điều 271, Điều 273 và Khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 166, Khoản 1 Điều 203 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 164, Điều 166 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn T.

1.1. Buộc ông Trần Phước H, bà Võ Thị Ngọc H1 (Võ Ngọc H1) phải hoàn trả cho ông Dương Văn T giá trị quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp với số tiền 14.195.000 đồng và giá trị cây trồng trên đất với số tiền 1.200.000 đồng. Tổng cộng, ông Trần Phước H, bà Võ Thị Ngọc H1 phải hoàn trả cho ông Dương Văn T số tiền 15.395.000 đồng (bằng chữ: Mười lăm triệu ba trăm chín mươi lăm nghìn đồng).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, người có quyền thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người có nghĩa vụ thi hành án còn phải chịu tiền lãi do chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành án xong.

1.2. Ổn định cho ông Trần Phước H, bà Võ Thị Ngọc H1 (Võ Ngọc H1) được quyền quản lý, sử dụng và liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất sau khi thực hiện xong nghĩa vụ hoàn trả cho ông Dương Văn T số tiền 15.395.000 đồng đối với phần đất tranh chấp diện tích 283,9m^2 thuộc một phần thửa đất số 244, tờ bản đồ 04, tọa lạc tại ấp Đ, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng do Ủy ban nhân dân huyện M (nay là huyện C), tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Dương Văn T vào ngày 21-4-1996. Phần đất có số đo, vị trí tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp kênh thủy lợi có số đo 15,67m;

- Hướng Tây giáp thửa đất số 244 có số đo 19,3m;

- Hướng Nam giáp thửa đất số 245 có số đo 23,45m;

- Hướng Bắc giáp thửa đất số 244 có số đo 12m.

Tài sản, cây trồng trên đất gồm: Nhà chính diện tích (4,5m x 09m) = 40,5m^2, kết cấu nền gạch Ceramic, tường gạch 10, bê tông đúc sẵn, cửa gỗ, không trần, mái tol. Nhà sau diện tích (3,1m x 09m) + (3,5m x 5,7m) = 47,85m^2, kết cấu nền đất, vách tol, không trần, mái tol, cửa tol. Sân xi măng diện tích (4,5m x 05m) = 22,5m^2, lát xi măng gạch vỡ. Mái che diện tích (4,5m x 04m) = 18m^2, kết cấu đỡ mái bằng thép; 01 (một) cây Mít loại A; 02 (hai) cây Mít loại B; 07 (bảy) cây Dừa loại A; 01 (một) cây Dừa loại C; 03 (ba) cây Cau loại A.

(có sơ đồ đất kèm theo bản án)

2. Về chi phí tố tụng: Chi phi tố tụng (chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản) số tiền 12.980.000 đồng (bằng chữ: Mười hai triệu chín trăm tám mươi nghìn đồng), ông Dương Văn T đã tạm ứng và thanh toán xong. Do đó, ông Trần Phước H, bà Võ Thị Ngọc H1 (Võ Ngọc H1) phải hoàn trả cho ông Dương Văn T số tiền 12.980.000 đồng (bằng chữ: Mười hai triệu chín trăm tám mươi nghìn đồng).

3. Về án phí sơ thẩm:

3.1. Ông Dương Văn T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí và án phí sơ thẩm.

3.2. Ông Trần Phước H, bà Võ Thị Ngọc H1 (Võ Ngọc H1) phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 769.750 đồng (bằng chữ: Bảy trăm sáu mươi chín nghìn bảy trăm năm mươi đồng).

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Võ Thị Ngọc H1 phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà H1 đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008956 ngày 06/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành. Như vậy, bà H1 đã nộp xong.

5. Bản án này 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 được sửa đổi, bổ sung năm 2014 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 được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Hồ Văn Phụng

Nơi nhận:
- Các đương sự ;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng ;
- TAND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Lưu: HSVA - VP)