

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 54/2023/DS-PT
Ngày: 27/02/2023
V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng
đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Chế Linh

Các Thẩm phán: Bà Trương Thị Liên

Bà Nguyễn Thị Thùy Trang

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Trang là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 và 27 tháng 02 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 389/2022/TLPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2022 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 104/2022/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 60/2023/QĐ-PT ngày 30 tháng 01 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Sầm K, sinh năm 1948.

Địa chỉ: Số 11, tổ 62, khu vực C, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Kỳ V của Văn phòng Luật sư V thuộc Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Phạm Hữu P, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Số 01, tổ 62, khu vực C, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền ông Phạm Hữu P: Bà Võ Thanh T, sinh năm 1976. Địa chỉ: Số 20 đường 8C2, KDC H, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

2.2. Ông Nguyễn Thành Ph, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Số 01B, tổ 62, khu vực C, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

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

3.1 Bà Ân H, sinh năm 1944.

3.2 Bà Sầm Lệ A, sinh năm 197.

3.3 Bà Sầm Lệ B, sinh năm 1968.

3.4 Ông Trần Vĩnh T, sinh năm 1963.

3.5 Ông Sầm Vĩ H, sinh năm 1985.

3.6 Bà Sầm Lệ Th3, sinh năm 1979.

3.7 Ông Sầm Vĩ H1, sinh năm 1973.

3.8 Ông Trần Quán Đ, sinh năm 1999.

3.9 Ông Sầm Khải Q, sinh năm 1998.

3.10 Bà Lê Thị Thu Th, sinh năm 1974.

3.11 Ông Trần Quán H5, sinh năm 2003.

3.12 Ông Trương Hữu Ng, sinh năm 1997.

3.13 Bà Phạm Thị Mỹ Tr, sinh năm 1991.

Cùng địa chỉ: Số 11, tổ 62, khu vực C, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

Bà Ân H, bà Sầm Lệ A, bà Sầm Lệ B, ông Sầm Vĩ H, ông Trần Vĩnh T ủy quyền cho ông Sầm K (Văn bản ủy quyền ngày 15/12/2014).

Bà Sầm Lệ A, ông Trần Vĩnh T, ông Trần Quán Đ, ông Trần Quán H5 ủy quyền cho ông Sầm K (Văn bản ủy quyền ngày 23/06/2022).

3.14 Ông Phạm Chí C, sinh năm 1992.

Địa chỉ: Số 01, tổ 62, khu vực C, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

Ông Phạm Chí C ủy quyền cho bà Võ Thanh T, sinh năm 1976. Địa chỉ: Số 20 đường 8C2, KDC H, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

3.15 Bà Phạm Thị Bảo Tr1, sinh năm 1995.

3.16 Bà Lê Thị Th1, sinh năm 1970.

Cùng địa chỉ: Số 01, tổ 62, khu vực C, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

3.17 Ông Dương Văn P1, sinh năm 1951.

3.18 Bà Nguyễn Thị Mai A, sinh năm 1953.

3.19 Dương Thị Hoàng O, sinh năm 1977.

- 3.20 Bà Dương Thị Huỳnh H4, sinh năm 1979.
- 3.21 Bà Dương Thị Thanh H2, sinh năm 1984.
- 3.22 Bà Dương Thị Mai H3, sinh năm 1987.
- 3.23 Ông Dương Hoàng Phong V, sinh năm 1989.
- 3.24 Ông Dương Hoàng Qui T1, sinh năm 1991.
- 3.25 Bà Dương Thị Mỹ Tr2, sinh năm 1975.
- 3.26 Bà Nguyễn Thị Trúc L, sinh năm 1995.
- 3.27 Ông Nguyễn Phúc H3, sinh năm 1998.
- 3.28 Ông Nguyễn Phúc T3, sinh năm 2004.

Cùng địa chỉ: Số 01B, tổ 62, khu vực C, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

- 3.29 Ủy ban nhân dân quận C.

Địa chỉ: Đường M, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ.

- Người kháng cáo: Ông Phạm Hữu P là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Theo đơn khởi kiện ngày 15 tháng 4 năm 2012 đối với bị đơn Phạm Hữu P (BL35), đơn khởi kiện ngày 15 tháng 11 năm 2018 đối với bị đơn Nguyễn Thành Ph (BL348) và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn – ông Sầm K trình bày:*

Nguồn gốc đất là của cha ông Sầm K (là ông Sầm V đã chết) mua của ông Đặng S từ năm 1943, diện tích 13.839 m², tọa lạc tại làng Tân An (Cần Thơ), nay là tổ 62, khu vực C, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ. Cha ông đã sử dụng liên tục đến năm 1992 cho lại ông Sầm K và được cấp giấy chứng nhận tạm thời số 75/91/GCN ngày 01/8/1992. Đến ngày 06/5/2004 ông K đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00005QSDĐ, tờ bản đồ số 18, thửa 11, 02, 04. Phần tranh chấp tại thửa 02, diện tích thửa 02 là 1.047m², loại đất CLN do Hộ Sầm K đứng tên.

Nguyên nhân ông Phạm Hữu P ở được trên đất, do trước đây khoảng năm 1975, ông Phạm Văn D (là cha của ông P, ông P1) hỏi cha ông ở nhờ trên đất diện tích theo nền nhà ngang 4m, dài 10m để cất nhà ở. Lúc cho ở nhờ không có làm giấy tờ. Thời gian đầu ông D cất nhà cột tre, mái lá. Ông D nói khi nào giải phóng thì ông trở về đất nhà ở để trả đất lại cho gia đình ông. Đến sau giải phóng ông D cũng hứa trả lại, nhưng cha mẹ ông chưa cần xài đến nên cho tiếp tục ở đến khi ông D chết sẽ lấy đất lại. Sau khi ông D chết thì ông P1 về Bảy Ngàn ở. Đến khoảng năm 2000 ông P1 xin ở lại và cất nhà cột cây, mái lá ở tạm. Còn ông P bỏ chỗ ở này đi xuống khu vực 4, phường H, quận C sống từ khi ông D chết. Đến ngày 15/4/2012 ông P về cất nhà lại ở, diện tích ngang 5,2m x dài 8,4m. Ông K phát hiện nên ngăn cản, báo chính quyền địa phương lập biên bản buộc ngưng xây dựng công trình và có quyết định đình chỉ thi

công trình. Ngoài ra, trên phần đất của ông Sầm K còn có một căn nhà do vợ chồng ông Nguyễn Thành Ph và bà Dương Thị Mỹ Tr2 đang sinh sống, việc ông Ph và bà Tr2 cất nhà trên đất của nguyên đơn là trái với quy định của pháp luật khi chưa được sự đồng ý của nguyên đơn.

Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu buộc bị đơn ông Phạm Hữu P, ông Nguyễn Thành Ph, bà Dương Thị Mỹ Tr2 có trách nhiệm tháo dỡ di dời nhà cửa, vật kiến trúc, trả lại diện tích đất mà ông đã cho ở nhờ từ trước đến nay.

**Theo yêu cầu phản tố của ông P ngày 20 tháng 5 năm 2013 (BL61) và đơn phản tố bổ sung ngày 11 tháng 7 năm 2022 (BL455):*

Nguồn gốc đất này của cha của ông (ông Phạm Văn D, chết năm 1996) để lại cho ông, đất này cha của ông khai hoang từ năm 1960 và ở từ đó đến nay. Diện tích cha ông có được là khoảng 720m² (tính trừ lộ) tọa lạc tại địa chỉ ông đang ở. Tuy cha ông chưa có giấy tờ về đất, nhưng có sổ kê khai nộp thuế và gia đình ông đã đóng thuế đến khi được cấp sổ hộ nghèo thì ngưng. Phần đất cha ông để lại có tứ cận như sau: phía Đông giáp Nguyễn Văn H, phía Tây giáp ông Lý Minh T, phía Nam giáp rạch Phu Thê, phía Bắc giáp Sông Cần Thơ. Do gia đình nghèo nên không có tiền đi làm giấy tờ. Hiện tại trên đất có 03 căn nhà (nhà ông, nhà ông P1 và nhà chị Trang). Nhà ông mới được sửa lại ngang 5,2m; dài 8,5m. Về cây cối trên đất là do ông trồng. Việc ông K được cấp bằng khoán ông không hay biết.

Vì vậy, ông P phản tố yêu cầu:

1.Yêu cầu Tòa án tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000005 do ủy ban nhân dân quận C cấp cho hộ Sầm K ngày 06/5/2004;

2.Yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho bị đơn đối với phần diện tích 637,6m² (chưa trừ hành lang lộ giới) trong đó:

+ Phần đất mà bị đơn đang ở với diện tích là 88,4 m².

+ Phần đất mà vợ chồng ông Dương Thị Mỹ Tr2 và ông Nguyễn Thành Ph đang ở nhờ từ năm 1993 diện tích 116m².

+ Riêng đối với phần đất mà hộ ông Dương Văn P1 đang quản lý với diện tích 120m² do gia đình ông cho ở thì ông không yêu cầu giải quyết do trước đây ông Sầm K và ông P1 đã được Tòa án giải quyết bằng một bản án, việc Tòa án giải quyết vụ án này thì ông không biết cho nên ông sẽ làm đơn yêu cầu giám đốc thẩm, khi nào có kết quả ông sẽ khởi kiện tranh chấp vụ án sau.

** Bị đơn ông Nguyễn Thành Ph, bà Dương Thị Mỹ Tr2 trình bày và yêu cầu:*

Phần diện tích đất mà vợ chồng ông đang sinh sống là do ông nội bà Tr2 cho cất nhà từ năm 1993 và sinh sống cho đến nay, vợ chồng ông không biết đất này là của ông Sầm K. Trước yêu cầu khởi kiện của ông Sầm K thì vợ

chồng ông xin ông Sầm K cho được ổn định chỗ ở và vợ chồng ông đồng ý trả giá trị cho ông Sầm K.

** Quá trình giải quyết vụ án ông Dương Văn P1 cho rằng:*

Về nguồn gốc đất như ông P trình bày là đúng, nhà ông được cất trên đất là do mẹ ông là bà Phạm Thị B (chết năm 2010) và Phạm Hữu P cho cất ở luôn, có làm giấy tay. Diện tích nhà ngang 9m, dài từ lộ đến mí nương dài khoảng 30m, diện tích khoảng 270m². Nhà ông cất từ năm 1999 đến nay, nên ông không đồng ý với lời trình bày của nguyên đơn.

**Quá trình giải quyết vụ án bà Dương Thị Hoàng O (con ông P1) cho rằng:*

Bà Dương Thị Hoàng O là con của ông P1 và sống chung trong nhà với ông P1, bà không có đóng góp gì trong việc xây dựng nhà nên tài sản gồm nhà và đất là của ông P1, ông P1 toàn quyền quyết định, bà không có ý kiến gì.

**Quá trình giải quyết vụ án chị Phạm Thị Bảo Tr1 (con ông P) cho rằng:*

Bà Phạm Thị Bảo Tr1 là con của ông P, sống chung trong nhà với ông P, bà Tr1 không có đóng góp gì trong việc xây dựng nhà của ông P, nên tài sản gồm nhà và đất là của ông P ông P toàn quyền quyết định, bà không có ý kiến gì.

**Ông Sầm K – đại diện ủy quyền của Ân H, Sầm Lệ A, Sầm Lệ B, Sầm Vĩ H, Trần Vĩnh T, Trần Quán Đ, Trần Quán H5 trình bày:*

Nguồn gốc đất và yêu cầu cũng như ý kiến của ông trình bày, không bổ sung gì thêm.

-Tại bản án dân sự sơ thẩm số 104/2022/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2022, Tòa án nhân dân quận C đã tuyên xử:

1.Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Sầm K.

1.1 Buộc bị đơn ông Phạm Hữu P phải di dời nhà cửa, vật kiến trúc trả lại diện tích sử dụng tại thửa 02, tờ bản đồ số 18, đất tọa lạc tại khu vực C, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

1.2 Công nhận sự thỏa thuận giữa ông Sầm K và ông Nguyễn Thành Ph, bà Dương Thị Mỹ Tr2 về việc ông Ph, bà Tr2 được sử dụng diện tích 116m² đất loại CLN tại vị trí số 1 theo mảnh trích đo địa chính ngày 07/6/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh quận C.

Ông Ph, bà Tr2 có trách nhiệm trả cho ông Sầm K số tiền 174.000.000 đồng (Một trăm bảy mươi bốn triệu) trong thời hạn 02 tháng kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật. Khi thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền, các đương sự có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục hợp thức hóa quyền sử dụng đất. Phí, lệ phí liên quan đến việc hợp thức hóa quyền sử dụng đất các bên phải chịu theo quy định. Nếu hết thời hạn này mà ông Ph, bà Tr2 không

giao đủ số tiền nêu trên thì phải tháo dỡ di dời nhà, vật kiến trúc để giao lại phần đất nêu trên cho ông Sầm K.

2. Bác yêu cầu phản tố của bị đơn Phạm Hữu P.

3. Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Các đương sự tự nguyện chịu đã nộp và đã chi xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn Nguyễn Thành Ph, bà Dương Thị Mỹ Tr2 phải nộp 8.700.000 đồng (Tám triệu bảy trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn Phạm Hữu P phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm phản tố. Khấu trừ số tiền 2.520.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0000154 ngày 22/5/2013, khấu trừ số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0008493 ngày 15/7/2022 tại Chi cục Thi hành án Dân sự quận C. Ông P được nhận lại số tiền 2.520.000 đồng (Hai triệu năm trăm hai mươi nghìn đồng).

Nguyên đơn được nhận lại số tiền 200.000 đồng (hai trăm nghìn) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 006477 ngày 28/01/2013, số tiền 200.000 đồng (hai trăm nghìn) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0000692 ngày 31/3/2014 tại Chi cục thi hành án dân sự quận C và số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 007016 ngày 08/01/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự quận C.

Bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các bên theo luật định.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 13/9/2022, bị đơn là ông Phạm Hữu P cho rằng, ông đã quản lý, sử dụng đất công khai ngay tình trước giải phòng, trước khi ông Sầm K được cấp giấy tạm, cũng như cấp giấy đỏ. Việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông ra khỏi nhà, trong khi ông không còn chỗ ở nào khác là bất công, không đúng pháp luật. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm công nhận quyền sử dụng đất cho ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng có quyết định giám đốc thẩm của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, trong Quyết định giám đốc thẩm cũng thể hiện rõ nguồn gốc đất của nguyên đơn, về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn là đúng theo qui định của pháp luật. Việc nguyên đơn có cho bị đơn ở nhờ là có căn cứ. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn di dời trả lại phần đất cho ở nhờ là có căn cứ và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố. Bởi lẽ, về nguồn gốc đất là do cha ông tên Phạm Văn D (chết năm 1996) để lại ông P, đất này cha ông P khai hoang từ năm 1960 và ở từ đó đến nay. Diện tích cha ông P có được là khoảng 720m² (tính trừ lộ) tọa lạc tại địa chỉ ông P đang ở. Tuy cha ông chưa

có giấy tờ về đất, nhưng có sổ kê khai nộp thuế và gia đình ông đã đóng thuế đến khi được cấp sổ hộ nghèo thì ngưng. Phần đất cha ông để lại có tứ cận như sau: phía đông giáp Nguyễn Văn Hiền, phía tây giáp ông Lý Minh Trì, phía Nam giáp rạch Phu Thê, phía Bắc giáp Sông Cần Thơ. Do gia đình nghèo nên không có tiền đi làm giấy tờ. Hiện tại trên đất có 03 căn nhà (nhà ông, nhà ông P1 và nhà chị Trang). Nhà ông P mới được sửa lại ngang 5,2m; dài 8,5m. Về cây cối trên đất là do ông P trồng. Việc ông K được cấp bằng khoán ông P không hay biết. Nguyên đơn căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp mà đòi lại đất là không đúng. Vụ kiện có tình tiết và sự kiện giống Án lệ số 33/2020/AL ngày 05/02/2020. Theo án lệ này thì nguyên đơn không còn quyền đòi lại quyền sử dụng đất. Ngoài ra, bị đơn đã ở ổn định từ năm 1971 cho đến nay, việc ở của bị đơn là ngay tình, điều đó thể hiện ở việc bị đơn có đóng thuế cho địa phương. Do đó, căn cứ vào Điều 180, 181, 182 Bộ luật Dân sự đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn công nhận phần đất nêu trên cho bị đơn là phù hợp với quy định của pháp luật.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa: Người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, sau khi phân tích các tình tiết của vụ án và các quy định pháp luật liên quan, đại diện Viện kiểm sát cho rằng nguồn gốc đất là của gia đình nguyên đơn. Gia đình nguyên đơn cho cha của bị đơn ở từ trước giải phóng. Cha bị đơn chết, gia đình của nguyên đơn cũng không đòi lại đất. Đến năm 2004, nguyên đơn mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xét thời gian quản lý sử dụng lâu dài, công khai của bị đơn nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, ổn định phần diện tích 88,4 m² bị đơn đang ở đồng thời bị đơn hoàn trả lại giá thị trường của phần đất này cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện, đơn phản tố và các chứng cứ đã thẩm tra cho thấy các bên tranh chấp về quyền sử dụng đất. Tòa án nhân dân quận C đã thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Bản án dân sự phúc thẩm số 121/2018/DSPT ngày 25/9/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ đã giải quyết tranh chấp giữa nguyên đơn ông Sầm K và bị đơn ông Dương Văn P1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Mai A, Dương Thị Mỹ Ch, Dương Thị Hoàng O, Dương Thị Huỳnh H4, Dương Thị Thanh H2, Dương Thị Hồng H, Dương Thị Mai H3, Dương Hoàng Phong V, Dương Hoàng Quý T1, Trần Trang Th1. Bản án này đã có hiệu lực pháp luật nên quan hệ tranh chấp giữa nguyên đơn và gia đình ông Dương Văn P1 đã được giải quyết. Tòa án sơ thẩm và Tòa án phúc thẩm không có quyền xem xét lại.

[3] Bị đơn có yêu cầu Tòa án áp dụng án lệ số 33/2020/AL. Tuy nhiên, xét các tình tiết của vụ án không giống án lệ đã nêu. Nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đây là tài liệu không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn đã được đánh giá đúng trình tự thủ tục và đúng về nội dung vì đất có nguồn gốc của gia đình nguyên đơn. Do vậy, nguyên đơn có các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 166 của Luật đất đai năm 2013 và Điều 166 của Bộ luật dân sự năm 2015, trong đó có quyền yêu cầu người chiếm giữ trái phép phải trả lại quyền sử dụng đất.

[4] Bản án sơ thẩm công nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn với ông Ph, bà Tr2 trên cơ sở sự tự nguyện thỏa thuận của đương sự. Nguyên đơn, ông Ph, bà Tr2 không kháng cáo đối với nội dung này nên phần tự nguyện thỏa thuận đó có hiệu lực pháp luật.

[5] Trong các yêu cầu phản tố của bị đơn, thấy rằng, liên quan đến quyền sử dụng đất của ông Ph, bà Tr2, ông P1 đã được thỏa thuận và giải quyết như nhận định ở mục [2] và [3] nêu trên. Riêng phần đất 88,4m² bị đơn đang sử dụng xây nhà ở và công trình trên đất. Xét thấy bị đơn và gia đình bị đơn đã sử dụng liên tục, công khai, ngay tình trên 30 năm nên Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ đề nghị ổn định cho bị đơn phần đất này và bị đơn hoàn lại giá trị quyền sử dụng đất là phù hợp với tinh thần quy định tại điểm b tiểu mục 2.4 mục 2 Phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự.

[6] Ngoài phần diện tích 88,4m², bị đơn còn yêu cầu công nhận phần diện tích đất phía sau 757,6m² (theo kết quả đo đạc thực tế). Đất này là thuộc quyền của nguyên đơn như nhận định các phần trên. Tòa án chỉ ổn định chỗ ở cho bị đơn 88,4 m² mà bị đơn đã xây dựng nhà ở và công trình trên đất như đã nhận định tại mục [5]. Phần đất 757,6m², bị đơn có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn. Nguyên đơn có nghĩa vụ hoàn lại giá trị các cây trồng trên đất để sở hữu các cây này. Theo biên bản định giá tài sản, các cây trồng trên đất có giá trị 14.075.000 đồng.

[7] Về giá trị đất hoàn lại đối với phần 88,4m², tại Biên bản định giá tài sản ngày 27/11/2020 (BL 476) nguyên đơn xác định giá đất là 3.000.000 đồng/m². Bị đơn xác định giá đất là 1.800.000 đồng/m². Như vậy, các bên không thống nhất về giá, trong trường hợp này Tòa án xác định giá là (3.000.000 đồng + 1.800.000 đồng)/2 = 2.400.000 đồng/m² trên cơ sở quy định tại khoản 1 Điều 17 Thông tư liên tịch số 02/2014/TTLT ngày 28/3/2014 của TAND TC - VKSNDTC - BTP -BTC hướng dẫn thi hành về định giá tài sản. Tổng giá trị hoàn lại là 2.400.000 x 88,4 = 212.160.000 đồng.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm, do kháng cáo của bị đơn được chấp nhận một phần nên bị đơn là không phải chịu án phí. Án phí sơ thẩm được điều chỉnh lại theo quy định tại Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Sửa một phần bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Buộc ông Phạm Hữu P và ông Phạm Chí C phải trả lại cho nguyên đơn phần đất 757,6 m² (loại đất CLN, phần không đánh số vị trí tương ứng theo Mảnh trích đo địa chính ngày 07/6/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh quận C).

- Ông Sầm K được sở hữu các cây trồng trên đất và có nghĩa vụ hoàn lại giá trị cây trồng trên đất cho ông Phạm Hữu P là 14.075.000 đồng (Theo Biên bản định giá tài sản ngày 27/11/2020 của Tòa án nhân dân quận C, Bút lục 475-476).

- Công nhận sự thỏa thuận giữa ông Sầm K và ông Nguyễn Thành Ph, bà Dương Thị Mỹ Tr2 về việc ông Ph, bà Tr2 được sử dụng diện tích 116m² đất loại CLN tại vị trí số 1 theo Mảnh trích đo địa chính ngày 07/6/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh quận C.

Ông Ph, bà Tr2 có trách nhiệm trả cho ông Sầm K số tiền 174.000.000 đồng (Một trăm bảy mươi bốn triệu) trong thời hạn 02 tháng kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật. Khi thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền, các đương sự có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục hợp thức hóa quyền sử dụng đất. Phí, lệ phí liên quan đến việc hợp thức hóa quyền sử dụng đất các bên phải chịu theo quy định. Nếu hết thời hạn này mà ông Ph, bà Tr2 không giao đủ số tiền nêu trên thì phải tháo dỡ di dời nhà, vật kiến trúc để giao lại phần đất nêu trên cho ông Sầm K.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn:

- Bị đơn được quyền sử dụng và đăng ký quyền sử dụng đất có diện tích 88,4m² (Loại đất CLN, phần đất tương ứng vị trí số 2 theo Mảnh trích đo địa chính ngày 07/6/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh quận C).

- Bị đơn có nghĩa vụ hoàn lại cho nguyên đơn giá trị quyền sử dụng đất là 212.160.000 đồng (Hai trăm mười hai triệu, một trăm sáu mươi ngàn đồng).

3. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai có trách nhiệm cấp, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án này khi đương sự có yêu cầu.

4. Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Các đương sự tự nguyện chịu đã nộp và đã chi xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn Nguyễn Thành Ph, bà Dương Thị Mỹ Tr2 phải nộp 8.700.000 đồng (Tám triệu bảy trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Bị đơn Phạm Hữu P phải chịu 10.608.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm phản tố, khấu trừ số tiền 2.520.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0000154 ngày 22/5/2013, khấu trừ số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0008493 ngày 15/7/2022 tại Chi cục Thi hành án Dân sự quận C, ông P còn phải nộp thêm 7.788.000 đồng (Bảy triệu bảy trăm tám mươi tám ngàn đồng).

- Nguyên đơn được nhận lại số tiền 200.000 đồng (Hai trăm nghìn) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 006477 ngày 28/01/2013, số tiền 200.000 đồng (Hai trăm nghìn) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0000692 ngày 31/3/2014 tại Chi cục thi hành án dân sự quận C và số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 007016 ngày 08/01/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự quận C.

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

Trong trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6,7 và 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND. TP. Cần Thơ;
- TAND quận C;
- Chi cục THADS quận C;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Chế Linh