

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 711/2022/DS-PT

Ngày: 21 - 11 - 2022

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hùng

Các Thẩm phán: Ông Trần Xuân Minh

Ông Hoàng Minh Thịnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Diệu Thúy- Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Đức - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 188/2022/TLPT-DS ngày 01 tháng 6 năm 2022 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất*”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2022/DS-ST ngày 28 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số:632/QĐ-PT ngày 29 tháng 8 năm 2022; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lâm Thị N, sinh năm 1957; Địa chỉ: Số A, B, phường C, thị D, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

- *Bị đơn:*

1. Bà Ong Thị L, sinh năm 1951; Địa chỉ: Số A, ấp B, xã C, thị D, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

2. Ông Ong Mỹ T, sinh năm 1979;

3. Bà Huỳnh Thị T, sinh năm 1975;

Cùng địa chỉ: ấp A, xã B, thị xã C, tỉnh Sóc Trăng, (tất cả vắng mặt).

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

1. Ông Lâm Văn H sinh năm 1966;
2. Ông Lâm Văn H, sinh năm 1968;
3. Bà Lâm Thị Cúc B, sinh năm 1968;
4. Bà Lâm Thị U, sinh năm 1970;
5. Bà Lâm Thị B, sinh năm 1978;

Cùng địa chỉ: ấp A, xã B, thị xã C, tỉnh Sóc Trăng.

6. Ông Lâm Văn C (Việt T), sinh năm 1966; Địa chỉ: Khóm A, phường B, thị xã C, tỉnh Sóc Trăng.

** Người đại diện theo ủy quyền của Lâm Văn H, Lâm Văn H, Lâm Thị C Bé, Lâm Thị U, Lâm Thị B và Lâm Văn C: Bà Lâm Thị N – là nguyên đơn trong vụ án (theo Giấy ủy quyền ngày 13/3/2019 – BL 58, Giấy ủy quyền ngày 28/12/2020 – BL 209 và Giấy ủy quyền ngày 14/02/2022). (Có mặt)*

7. Ông Trần Văn L; Địa chỉ: Số A, ấp B, xã C, thị xã D, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

8. Ông Lâm Hoàng S, sinh năm 1978; Địa chỉ: Số A, ấp B, xã C, thị xã D, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

9. Bà Ong Mỹ T, sinh năm 1983; Địa chỉ: Số A, ấp B, xã C, thị xã D, tỉnh Sóc Trăng.

10. Bà Lý Thị Sà D, sinh năm 1987 (vắng mặt);

11. Lâm Văn K (13 tuổi, con bà D);

Cùng địa chỉ: Khóm Sờ Tại B, phường A, thị xã C, tỉnh Sóc Trăng. (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt – BL 215)

** Người đại diện theo ủy quyền của Lý Thị Sà D: Bà Lâm Thị N – là nguyên đơn trong vụ án (theo Giấy ủy quyền ngày 02/06/2021 – BL 483).*

12. Ong Thị Cẩm G;

13. Ong Đình D;

Cùng địa chỉ: ấp A, xã B, thị xã C, tỉnh Sóc Trăng. (tất cả vắng mặt)

14. Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; Địa chỉ: Số A đường B, khóm C, phường D, thị xã E, tỉnh Sóc Trăng.

** Người đại diện theo ủy quyền: Ông Sơn Ngọc T - Phó Chủ tịch UBND thị xã Vĩnh Châu (theo Quyết định số 1700/QĐ-UBND ngày 10/08/2020 – BL 224). (có văn bản xin vắng mặt)*

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND thị xã Vĩnh Châu: Ông Lê Hoàng V – Phó Trưởng phòng Phòng TN&MT thị xã Vĩnh Châu (theo Công văn số 378/UBND-NC ngày 24/12/2021). (có đơn xin xét xử vắng mặt)*

Người kháng cáo: Bà Lâm Thị N, bà Ong Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện đề ngày 05/9/2018(BL 13), đơn khởi kiện bổ sung ngày 10/6/2019 (BL 29) và ngày 27/01/2021 (BL 270) của nguyên đơn Lâm Thị N, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa trình bày, yêu cầu Tòa án giải quyết:

Nguyên cha của nguyên đơn Lâm Thị N (nguyên đơn) là cụ Lâm Lền C chết ngày 05/06/2011 (BL 26), có để lại cho chị em nguyên đơn phần đất diện tích 1.123m² (loại đất T 300m² và ĐM 823m²), thuộc thửa đất số 183, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp A, xã B, thị xã C, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 178287 (số vào sổ 58070909) ngày 25/02/1997 của UBND huyện (nay thị xã) Vĩnh Châu cấp cho hộ Lâm Lền C (BL 17). Nguồn gốc toàn bộ diện tích thửa đất số 183 là của cha mẹ bị đơn Ong Thị L, nhưng khoảng năm 1960 cụ C chạy giặc ra ở đây và cụ C sử dụng liên tục cho đến khi chết và cho đến nay, còn nguyên nhân vì sao cụ C sử dụng phần đất này thì nguyên đơn không rõ, khi ở thì cụ C cất nhà cây lá và đến năm 1973 thì cụ C cất nhà tường như hiện tại, đến năm 2010 cụ C cho lại nguyên đơn sử dụng, việc cho không giấy tờ, chỉ nói miệng. Diện tích thửa đất này liền kề với diện tích thửa đất số 323 của bị đơn Ong Thị L (được cấp Giấy chứng nhận cùng ngày 25/02/1997 - BL 316).

Trong quá trình sử dụng đất ổn định, liên tục cụ C trồng dừa, tre trên đất, năm 2010 nguyên đơn trồng cây nhãn (nay cây nhãn bị nhiễm mặn đã chết) và xây toilet, khoan cây nước đều không xảy ra tranh chấp.

Đến tháng 6 năm 2018, nguyên đơn phát hiện bị đơn Ong Thị L lấn chiếm, hút lấy cát trên diện tích đất 1.123m² tại thửa đất nêu trên của gia đình nguyên đơn để bán, dẫn đến 01 (Một) toilet bị hư, 03 (Ba) cây dừa bị ngã và bị đơn L chặt 01 (Một) bụi tre. Sự việc đã được Hội đồng tư vấn giải quyết tranh chấp đất đai xã Lạc Hòa tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Trên diện tích đất trên có cho vợ chồng Ong Mỹ T và Huỳnh Thị T cất nhà ở nhờ và lấn dần với diện tích 83,6m². Nhưng nay ông T và bà T cho rằng nhận chuyển nhượng của bị đơn L là không đúng.

Nguyên đơn Lâm Thị N yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bị đơn Ong Thị L phải trả lại phần đất diện tích là 1.123m², thuộc thửa đất số 183, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp A, xã B, thị xã C, tỉnh Sóc Trăng.

- Đồng thời, buộc bị đơn L phải bồi thường thiệt hại tài sản trên đất do hút cát bị sập lở và gây thiệt hại, cụ thể:

+ Chi phí lấp lại mặt bằng là 40.000.000đồng;

- + 01 (Một) toilet bị hư là 8.000.000đồng;
- + 01 (Một) bụi tre bị bà L chặt là 4.000.000đồng;
- + 03 (Ba) cây dừa bị ngã là 6.000.000đồng;
- + 01 (Một) cây nước (giếng khoan) 5.000.000đồng.

Tổng cộng là 63.000.000đồng (*Sáu mươi ba triệu đồng*).

- Buộc bị đơn Ong Mỹ T và bị đơn Huỳnh Thị T phải tháo dỡ nhà ở và tài sản trên đất trả lại diện tích đất 83,6m², thuộc thửa đất số 183, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp A, xã B, thị xã C, tỉnh Sóc Trăng.

- Không đồng ý theo yêu cầu phản tố của bị đơn Ong Thị L.

2. Theo đơn phản tố đề ngày 17/9/2018 (BL 104) và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Ong Thị L trình bày:

Đất tranh chấp diện tích 1.123m² (loại đất T 300m² và ĐM 823m²), thuộc thửa đất số 183, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp A, xã B, thị xã C, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 178287 (số vào sổ 58070909) ngày 25/02/1997 của UBND huyện (nay thị xã) Vĩnh Châu cấp cho hộ Lâm Lền C.

Nguồn gốc đất tranh chấp là của cha mẹ bị đơn Ong Thị L khai phá, vào khoảng năm 1970 gia đình cụ Lâm Lền C (cha nguyên đơn) tản cư, chạy giặc nên cha bị đơn L cho cụ C mượn 01 nền nhà (ngang 08m x dài 25m) để cất nhà ở, việc cha bị đơn L cho cụ C mượn ở cũng không có thời hạn, khi nào cần thì yêu cầu trả lại, việc cho mượn không làm giấy tờ và cũng không ai biết. Phần đất phía sau nhà cụ C, bị đơn L vẫn sử dụng hàng năm để trồng táo, sau này do ngập nước nên cây táo chết và gia đình bị đơn L mới bơm cát lên để cho cao và sử dụng cho đến nay. Hàng dừa trên đất (theo nguyên đơn nói cụ C trồng làm ranh) là do cha bị đơn trồng, những trụ đá theo thẩm định thì do vợ chồng ông Đ thống nhất cắm ranh.

Khi cụ Lâm Lền C còn sống, bị đơn L cứ nghĩ đất vẫn là của bị đơn cho nên chưa đi kê khai đăng ký quyền sử dụng đất. Năm 2011 cụ C chết thì ông Lâm Đ (con cụ C) cùng vợ là Thạch Thị Sà R tiếp tục ở trong căn nhà của cụ C, đến năm 2017 thì ông Lâm Đ chết. Trước khi ông Đ chết, Nhà nước có chủ trương đo đạc đất để cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi đó ông Đ còn kêu bị đơn L ra nói là chị cho sử dụng đến đâu thì cắm cột đá để làm ranh đi. Để có ranh đất rõ ràng, bị đơn L có thuê ông Huỳnh T đến cắm cột đá, có sự chứng kiến của ông Lâm Đ và bị đơn L, hiện nay cột đá vẫn còn và việc sử dụng đất từ trước đến nay không tranh chấp.

Qua đơn khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn L mới biết, đất tranh chấp trong thời gian sử dụng cụ C đã kê khai đăng ký quyền sử dụng đất và cụ C đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc cụ C đứng tên và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình bị đơn L, vì đất tranh chấp là của gia đình bị đơn L cho cụ C mượn ở, nếu cụ C có đăng kê khai quyền sử dụng đất thì phải cho gia đình của bị đơn L biết, ngược lại cụ C lén lút kê khai đăng ký quyền sử dụng đất đối với phần đất cụ C xây dựng nhà ở và kê khai trùm qua phần diện tích đất của bị đơn ở phía sau nhà

cụ C mà gia đình bị đơn đang quản lý sử dụng là không đúng với quy định của pháp luật và không đúng đối tượng người đang quản lý, sử dụng đất. Vì vậy, bị đơn Ông Thị L yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 178287 (số vào sổ 58070909) ngày 25/02/1997 của UBND huyện (nay thị xã) Vĩnh Châu cấp cho hộ Lâm Lền C, đối với diện tích 1.123m² (loại đất T 300m² và ĐM 823m²), thuộc thửa đất số 183, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp A, xã B, thị xã C, tỉnh Sóc Trăng.

- Đồng ý ổn định cho gia đình nguyên đơn phần đất cụ C cất nhà ở có diện tích ngang 8m, dài 25m trong phần diện tích đất tranh chấp và yêu cầu Tòa án công nhận phần diện tích còn lại cho bị đơn L theo như kết quả đo đạc của Tòa án cùng với cơ quan chuyên môn vào ngày 03/12/2018.

- Không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lâm Thị N.

3. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 28/12/2020 (BL 210) và quá trình tố tụng, bị đơn ông Ông Mỹ T trình bày: Diện tích đất hiện tại bị đơn T và T quản lý, sử dụng theo đo đạc thực tế là 83,6m², trong đó diện tích xây dựng căn nhà chính do ông Trần T cho, còn diện tích xây dựng căn nhà phụ thì ông nhận chuyển nhượng của bị đơn L, việc chuyển nhượng có làm giấy tờ tay.

Nguồn gốc đất là của bị đơn L, vào N 1999 bị đơn T nhận chuyển nhượng của bị đơn L diện tích 78m² (ngang 6,5m x dài 12m) với giá 15 triệu đồng, sau đó đến ngày 28/12/2013 bị đơn T mới làm Hợp đồng mua bán đất với bị đơn L (BL 213), diện tích còn lại ông Trần T cho. Bị đơn T ở trên phần đất này từ năm 1999 cho đến nay. Năm 1999 xây dựng nhà chính, sau khoảng 2-3 năm sau thì xây thêm nhà phụ.

Ông T không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn T và T trả lại diện tích đất 83,6m² (diện tích xây dựng nhà chính 60,7m² và diện tích xây dựng nhà phụ 22,9m²) hiện do ông T và bà T quản lý, sử dụng. Vì khi cụ Lâm Lền C còn sống, bị đơn T có hỏi cụ C để cất căn nhà phụ, thì cụ C kêu ông đến gặp bị đơn L hỏi vì đất này của bị đơn L, nếu bị đơn L cho thì cất, sau đó bị đơn T hỏi bị đơn L thì bị đơn L cho bị đơn T cất nên bị đơn T mới cất căn nhà phụ nêu trên.

- Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn L thì bị đơn T không có ý kiến.

- Nếu yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận, thì bị đơn T yêu cầu bị đơn L trả lại cho bị đơn T số tiền tương đương diện tích đất nhận chuyển nhượng của bị đơn L. Bị đơn T không yêu cầu độc lập và yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

4. Tại Biên bản hòa giải ngày 28/12/2020 (BL 396) bà Lý Thị Sà Dươì trình bày: Bà sinh sống với ông Đ tại căn nhà và đất tranh chấp, bà cũng không rành về nguồn gốc đất này. Khi về sống trên đất này thì gia đình bà quản lý hết phần đất này từ lộ cho đến kênh, nhưng khi đó cũng không có tranh chấp gì. Sau khi chồng bà chết thì bị đơn L có mức đất trên đất tranh chấp làm ngã dừa thì bà Dươì có nói cho

nguyên đơn hay. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn L, bà D không có ý kiến.

5. Tại Biên bản hòa giải ngày 28/12/2020 (BL 396) ông Lâm Văn H trình bày: Nguồn gốc, quá trình sử dụng đất T chấp thống nhất với trình bày và yêu cầu của nguyên đơn, trên đất tranh chấp cha ông (cụ C) có trồng hàng dừa làm ranh, nhưng ông L là con bị đơn L đã đồn bỏ, sau đó cất căn nhà cập ranh lên gốc dừa này. Phần đất bị đơn T thì trước đây cha ông cho ở trên đất, sau đó bị đơn T che ra thêm cái trái (nhà phụ) thì lấn lên phần đất của cha ông (cụ C), nên bị đơn T và T phải trả lại phần đất nêu trên cho gia đình ông.

6. Tại Văn bản số 2104/UBND-NC ngày 21/12/2020 của UBND thị xã Vĩnh Châu về việc giao cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Vĩnh Châu cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án (BL 226). Tại Công văn số 149/CV-CNVPĐK.ĐĐ ngày 15/3/2021 và 496/CV-CNVPĐK.ĐĐ ngày 22/7/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Vĩnh Châu (BL 218), có ý kiến như sau:

Qua kiểm tra dữ liệu địa chính tại chi nhánh: Hộ ông Lâm Lền C được UBND huyện Vĩnh Châu (thị xã Vĩnh Châu) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành giấy I 178287, gồm 04 thửa đất:

- Thửa 183, tờ bản đồ 06, diện tích 1.123m², loại đất: T+ĐM (BHK)
- Thửa 06, bản đồ 06, diện tích: 14.242m² ", loại đất: Ao Tôm
- Thửa 196, bản đồ 05, diện tích 15.658m², loại đất: Ao Tôm
- Thửa 365, bản đồ 05, diện tích 8.910, loại đất LNK

Việc cấp giấy chứng nhận sử dụng đất cho ông Lâm Lền C thuộc trường hợp đăng ký cấp giấy đại trà giai đoạn 1991-1997.

Trình tự thủ tục cấp giấy giai đoạn 1991-1997 là căn cứ theo Luật đất đai năm 1987, Quyết định 201-QĐ / ĐKTK ngày 14 tháng 7 năm 1989 của Tổng cục quản lý ruộng đất và Luật đất đai năm 1993 , Thông tư 346/1998/TT- TCĐC ngày 16 tháng 3 năm 1998. Về thành phần hồ sơ chỉ có đơn đăng ký quyền sử dụng đất, không có yêu cầu người sử dụng đất cung cấp hộ khẩu.

Cơ sở để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lâm Lền C là Căn cứ tài khoản 1, Điều 2, Luật đất đai năm 1993 “Người sử dụng đất ổn định, được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận thì cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Số lượng kê khai giai đoạn năm 1991-1997 của xã Lạc Hòa hiện tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký thị xã Vĩnh Châu không có, do thất lạc trong quá trình quản lý sử dụng trước đây.

Theo bản đồ chính quy, thửa số 20, tên Ông Thị T, thửa số 11 tên Lâm Văn Đ, tờ bản đồ số 20 và một phần thửa 37, tờ bản đồ số 13 Ông Thị L đứng tên được tách ra từ thửa 183, tờ bản đồ số 06.

Kiểm tra dự án tổng thể đo đạc thiết lập hồ sơ và bản đồ địa chính của xã Lạc Hòa và đối soát giữa bản đồ mới chính quy và bản đồ cũ (lập năm 1991-1997).

Thửa đất số 183, tờ bản đồ 06 cũ, vị trí tại ấp A, xã B, thị xã C, sau khi đo đạc chính quy tách và hợp thành các thửa:

- Tách thửa 11, tờ bản đồ số 20, loại đất ONT, diện tích 289,9m², do ông Lâm Văn Đ (kê khai theo hiện trạng đo đạc chính quy).

- Tách thửa 20, tờ bản đồ số 20, loại đất ONT, diện tích 72,4m², do bà Ong Mỹ T (kê khai theo hiện trạng đo đạc chính quy).

- Hợp thửa đất số 37, tờ bản đồ số 13, loại đất HNK, diện tích 2,096,6m², do bà Ong Thị L (kê khai theo hiện trạng đo đạc chính quy).

Thửa đất số 183, tờ bản đồ 06 do hộ Lâm Lền C đứng tên chưa có đăng ký biến động thực hiện tách thửa chuyển quyền. Các Thửa đất số 11, 20, tờ bản đồ số 20 và thửa đất số 73, tờ bản đồ số 13 chưa thực hiện đăng ký theo quy định của Pháp Luật.

* Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút lại yêu cầu bồi thường toilet và cây nước (giếng khoan), theo khởi kiện nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả diện tích đất 1.123m², nay yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất có tranh chấp theo đo đạc thực tế là 795,1m² (666,7m² + 128,4m²), còn lại yêu cầu khác giữ nguyên nội dung yêu cầu khởi kiện; bị đơn giữ nguyên nội dung yêu cầu phản tố. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại bản án số 16/2022/DS-ST ngày 28 tháng 2 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã quyết định:

Áp dụng Điều 11, Điều 14, Điều 15, Điều 166, Điều 584 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 32 Luật Tổ tụng Hành chính năm 2015; khoản 1 Điều 203 Lật Đất đai năm 2013; khoản 3 và 5 Điều 26, khoản 1 và điểm a khoản 2 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lâm Thị N, về việc yêu cầu bị đơn Ong Thị L giao trả đất tranh chấp diện tích 795,1m² (666,7m² + 128,4m²); bị đơn Ong Mỹ T và Huỳnh Thị T, cùng Ong Thị Cẩm G và Ong Đình D giao trả đất tranh chấp diện tích 83,6m²; đều nằm trong diện tích 1.073,3m² (loại đất T 300m² và ĐM 773,3m²), thuộc thửa đất số 183, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp A, xã B, thị xã C, tỉnh Sóc Trăng.

- Buộc bị đơn Ong Thị L giao trả đất tranh chấp cho anh chị em nguyên đơn (do nguyên đơn đại diện) diện tích 795,1m² (666,7m² + 128,4m²), nằm trong diện tích 1.073,3m² (loại đất T 300m² và ĐM 773,3m²), thuộc thửa đất số 183, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp A, xã B, thị xã C, tỉnh Sóc Trăng. Vị trí và tứ cận (có sơ đồ kèm theo) như sau:

* Phần diện tích 666,7m²; vị trí và tứ cận (có sơ đồ kèm theo) như sau:

+ Hướng Đông: Giáp thửa đất số 323, có số đo 31,72m;

+ Hướng Tây: Giáp lộ bê tông, có số đo 4,23m + 6,16m + 6,10m + 3,24m + 5,27m + 2,36m + 12,33m + 9,56m + 5,44m;

+ Hướng Nam: Giáp phần đất còn lại của thửa 183, có số đo 5,69m + 1,29m + 22,06m + 8m.

+ Hướng Bắc: Giáp bờ kênh, có số đo 18,39m.

* Phần diện tích 128,4m²; vị trí và tứ cận (có sơ đồ kèm theo) như sau:

+ Hướng Đông: Giáp thửa đất số 323, có số đo 34,69m;

+ Hướng Tây: Giáp phần đất còn lại của thửa 183, có số đo 7m + 2,72m;

+ Hướng Nam: Giáp lộ bê tông, có số đo 10,39m.

+ Hướng Bắc: Giáp phần đất còn lại của thửa 183, có số đo 7,11m + 24,58m.

Buộc bị đơn Ong Thị L bồi thường thiệt hại cho anh chị em nguyên đơn (do nguyên đơn đại diện) tổng số tiền 21.700.000đồng (chi phí sang lấp mặt 20.000.000đ, 01 bụi tre (01m²) 200.000đ và 03 cây dừa 1.500.000đ).

- Buộc bị đơn Ong Mỹ T và Huỳnh Thị T, cùng Ong Thị Cẩm G và Ong Đình D giao trả đất tranh chấp cho anh chị em nguyên đơn (do nguyên đơn đại diện) diện tích 83,6m², nằm trong diện tích 1.073,3m² (loại đất T 300m² và ĐM 773,3m²), thuộc thửa đất số 183, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp A, xã B, thị xã C, tỉnh Sóc Trăng. Vị trí và tứ cận (có sơ đồ kèm theo) như sau:

+ Hướng Đông: Giáp phần đất còn lại thửa đất số 183, có số đo 2,72m + 7m + 2,48m;

+ Hướng Tây: Giáp lộ bê tông, có số đo 3,27m + 9,17m;

+ Hướng Nam: Giáp lộ bê tông, có số đo 4,49m + 2,24m;

+ Hướng Bắc: Giáp phần đất còn lại của thửa 183, có số đo 5,69m + 1,29m + 0,86m.

Giao cho nguyên đơn và anh chị em nguyên đơn được sở hữu, sử dụng căn nhà (nhà chính 4m x 11,6m, xây tường 10, vách lá, nền láng xi măng, mái tol xi măng, đoàn tay gỗ, không trần, cửa sắt; nhà phụ 2,6m x 09m, nền láng xi măng, vách lá, mái tol xi măng, đoàn tay gỗ tạp) của Ong Mỹ T trên diện tích đất giao trả và nguyên đơn có nghĩa vụ trả lại cho bị đơn Ong Mỹ T và Huỳnh Thị T giá trị căn nhà với số tiền 60.522.570đồng.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, bị đơn Ong Thị L phải giao đủ số tiền 21.700.000đồng cho anh chị em nguyên đơn (do nguyên đơn đại diện); khi Ong Mỹ T và Huỳnh Thị T giao trả đất tranh chấp thì nguyên đơn Lâm Thị N phải giao đủ số tiền 60.522.570đồng cho bị đơn T và T. Nếu bị đơn Ong Thị L và nguyên đơn Lâm Thị N không thực hiện thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất quy

định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm T toán.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Ong Thị L, về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp 795,1m² (666,7m² + 128,4m²).

3. Không chấp nhận yêu cầu hủy quyết định cá biệt của bị đơn Ong Thị L, về việc yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 178287 (số vào sổ 58070909) ngày 25/02/1997 của UBND huyện (nay thị xã) Vĩnh Châu cấp cho hộ Lâm Lền C đối với diện tích đất tranh chấp là 795,1m² (666,7m² + 128,4m²), nằm trong diện tích 1.073,3m² (loại đất T 300m² và ĐM 773,3m²), thuộc thửa đất số 183, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp A, xã B, thị xã C, tỉnh Sóc Trăng (Vị trí và tứ cận như nêu trên).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, trong thời hạn kháng cáo, bà Lâm Thị N có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm với nội dung: Bà chỉ chấp nhận bồi hoàn giá trị căn nhà cho ông Ong Mỹ T 30.000.000đ.

Bà Ong Thị L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, bà L đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để xét xử lại.

Tại phiên tòa hôm nay, Bà L vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt nên xét kháng cáo của bà L theo quy định.

Bà N trình bày: Hiện tại anh chị em của bà không sử dụng nhà đất tranh chấp do mọi người đều có chỗ ở khác. Bà N chỉ đồng ý trả cho ông T, bà T giá trị nhà là 30 triệu đồng.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Cấp phúc thẩm và các đương sự thực hiện đúng các quy định về tố tụng, không vi phạm tố tụng.

Về nội dung kháng cáo: Cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ, bà N, bà L kháng cáo nhưng không có chứng cứ gì mới. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà N và bà L; giữ nguyên quyết định của án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]- Bà N khởi kiện tranh chấp một phần thửa đất 183 với diện tích tranh chấp đo thực tế là 1.073,3m² - 194,6m² = 878,7m² theo sơ đồ hiện trạng thửa đất. Theo đó nguyên đơn yêu cầu buộc bà L trả lại 795,1m² đất (phần diện tích 666,7m² và 128,4m² theo sơ đồ hiện trạng) và buộc vợ chồng ông T, bà T tháo dỡ nhà trả lại

diện tích đất 83,6m² là phần nhà đất ông T đang sử dụng, toàn bộ đất thuộc thửa 183 tờ bản đồ số 06 xã A, thị xã B, tỉnh Sóc Trăng.

Bà L không đồng ý với yêu cầu của bà N mà cho rằng toàn bộ thửa đất 183 nêu trên là của cha mẹ bà L, khoảng năm 1970 cha mẹ bà L có cho ông C là cha bà N ở nhờ. Bà L thừa nhận có sang nhượng một phần thửa số 183 cho ông T.

Ông T và bà T cho rằng diện tích 83,6m² là phần nhà đất ông T đang sử dụng là do ông T nhận chuyển nhượng của bà L 78m² từ năm 1999 nhưng đến năm 2013 viết lại hợp đồng mua bán đất, phần còn lại do ông Trần Ty cho ông T. Ông T có xuất trình giấy mua đất của bà L.

[2]- Xét kháng cáo của bà L đối với diện tích 795,1m² đất bà N đang tranh chấp với bà L:

Bà N cho rằng nguồn gốc đất này là của cha mẹ bà L nhưng do ông C cha bà N đã sử dụng làm nhà ở từ năm 1960, nguyên nhân ông C sử dụng đất này thì bà N không biết.

Bà Duyệt (là vợ ông Đ, ông Đ là con ông C) trình bày từ khi bà về sống tại nhà đất trên thì gia đình bà sử dụng toàn bộ diện tích đất. Sau khi ông Đ chết, bà L mức đất trên phần đất tranh chấp nên bà Duyệt thông báo cho bà N.

Quá trình sử dụng đất ông C đã kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận QSD đất cho hộ ông Lều Văn C ngày 25/2/1997, diện tích 1.123m² (trong đó có 200m² đất T).

Bà L cho rằng đất này là của cha mẹ bà L, bà L thừa nhận gia đình ông C làm nhà ở trên đất từ năm 1970 là do cha bà L cho ông C mượn một nền nhà kích thước ngang 8m x dài 25m, phần đất phía sau nhà ông C bà L vẫn sử dụng.

Xét thấy: Căn cứ vào lời trình bày của các bên và thực tế quá trình sử dụng, đăng ký, kê khai cấp giấy tờ đất thì có đủ căn cứ kết luận diện tích 795,1m² đất thuộc một phần thửa 183 nêu trên do gia đình ông C đã sử dụng liên tục từ năm 1960 đến nay, làm nhà ở trên thửa đất số 183, quá trình sử dụng đã kê khai, đăng ký và được cấp giấy chứng nhận QSD đất từ năm 1997 nên diện tích đất này thuộc quyền sử dụng của gia đình ông C, nay thuộc các thừa kế của ông C. Mặc dù bà N thừa nhận nguồn gốc đất trước kia là của cha bà L nhưng gia đình ông C đã xây cất nhà kiên cố trên đất từ năm 1973, quá trình sử dụng kê khai đăng ký, cha mẹ bà L trước khi chết cũng không có ý kiến gì, sau này là bà L sử dụng đất giáp ranh nhưng không kê khai đăng ký, điều đó có cơ sở xác định cha mẹ bà L đã cho ông C thửa đất 183 nêu trên từ trước năm 1975.

Bà L cho rằng cha bà chỉ cho ông C mượn nền nhà nhưng bên nguyên đơn và người liên quan không thừa nhận, bà L không có chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình nên lời trình bày này của bà L không có căn cứ.

Bà L cho rằng bà vẫn sử dụng phần đất phía sau nhà ông C (là phần đất diện tích 666,7m²) nhưng bà không có chứng cứ chứng minh, không có cây trồng hay công trình nào do bà L trồng hay xây cất trên đất. Hơn nữa, quá trình hòa giải ở cơ sở và tố tụng tại tòa án thì bà L cũng thừa nhận đất là của ông C, bà L đồng ý trả

lại phần đất phía sau cho bà N (BL: 25, 22), mặt khác, bà L không kê khai đăng ký đất trong khi đất này đã cấp giấy chứng nhận QSD đất cho hộ ông C từ năm 1997, do đó, việc bà L cho rằng bà là người sử dụng đất này là không có căn cứ. Đối với phần đất diện tích 128,4m² bà L thừa nhận bà không sử dụng, phần đất này gia đình ông C sử dụng liên tục đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất nên thuộc QSD của gia đình ông C.

Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà L, buộc bà L trả cho các thừa kế của ông C diện tích đất 795,1m² và bồi thường thiệt hại là có căn cứ

[3]- Đối với kháng cáo của bà L liên quan đến phần đất 83,6m² hiện gia đình ông T đang sử dụng:

Phần đất này là một phần thửa 183 đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất cho hộ ông Lâm Lền C. Tuy nhiên, thực tế gia đình ông T đã xây cất nhà kiên cố trên đất để ở từ năm 1999 và ông T cho rằng ông mua của bà L diện tích 78,3m², diện tích còn lại là 5,3m² là do ông Trần T cho nhưng ông T không có chứng cứ về việc ông T cho đất mà chỉ cung cấp hợp đồng mua bán giấy tay với bà L đề ngày 28/12/2013. Như vậy, việc bà L chuyển nhượng phần đất trong giấy chứng nhận QSD đất của ông C là không hợp pháp.

Cấp sơ thẩm buộc ông T, bà T trả bên bà N đất và buộc bà N trả lại giá trị nhà trên đất cho vợ chồng ông T là có căn cứ. Ông T cũng không kháng cáo nội dung này. Vì vậy, không chấp nhận kháng cáo của bà L về việc hủy án để giải quyết lại vụ án.

[4]- Đối với kháng cáo của bà N: Bà N thừa nhận phần đất ông T là do cụ C cho cất nhà ở nhờ. Nay ông T, bà T phải trả đất cho bà N nên cấp sơ thẩm công nhận quyền sở hữu nhà trên đất cho bà N và các anh em bà N, đồng thời buộc bà N trả cho ông T, bà T giá trị căn nhà với số tiền 60.522.570đ là có căn cứ. Vì vậy, không chấp nhận kháng cáo của bà N về nội dung này.

[5]- Án phí phúc thẩm: Bà N và bà L phải chịu nhưng được miễn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự

Không chấp nhận kháng cáo của bà Lâm Thị N và bà Ong Thị L; giữ nguyên quyết định Bản án sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 28 tháng 2 N 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng như sau:

Áp dụng Điều 15, Điều 584 Bộ luật Dân sự N 2015; khoản 4 Điều 32 Luật Tổ tụng Hành chính năm 2015; Điều 166, khoản 1 Điều 203 Lật Đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lâm Thị N, về việc yêu cầu bị đơn Ong Thị L giao trả đất tranh chấp diện tích $795,1\text{m}^2$ ($666,7\text{m}^2 + 128,4\text{m}^2$); bị đơn Ong Mỹ T và Huỳnh Thị T, cùng Ong Thị Cẩm G và Ong Đình D giao trả đất tranh chấp diện tích $83,6\text{m}^2$; đều nằm trong diện tích $1.073,3\text{m}^2$ (loại đất T 300m^2 và ĐM $773,3\text{m}^2$), thuộc thửa đất số 183, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp A, xã B, thị xã C, tỉnh Sóc Trăng.

- Buộc bị đơn Ong Thị L giao trả đất tranh chấp cho anh chị em nguyên đơn (do nguyên đơn bà Lâm Thị N đại diện nhận) diện tích $795,1\text{m}^2$ ($666,7\text{m}^2 + 128,4\text{m}^2$), nằm trong diện tích $1.073,3\text{m}^2$ (loại đất T 300m^2 và ĐM $773,3\text{m}^2$), thuộc thửa đất số 183, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp A, xã B, thị xã C, tỉnh Sóc Trăng. Vị trí và tứ cận (có sơ đồ kèm theo) như sau:

* Phần diện tích $666,7\text{m}^2$; vị trí và tứ cận (có sơ đồ kèm theo) như sau:

+ *Hướng Đông: Giáp thửa đất số 323, có số đo $31,72\text{m}$;*

+ *Hướng Tây: Giáp lộ bê tông, có số đo $4,23\text{m} + 6,16\text{m} + 6,10\text{m} + 3,24\text{m} + 5,27\text{m} + 2,36\text{m} + 12,33\text{m} + 9,56\text{m} + 5,44\text{m}$;*

+ *Hướng Nam: Giáp phần đất còn lại của thửa 183, có số đo $5,69\text{m} + 1,29\text{m} + 22,06\text{m} + 8\text{m}$.*

+ *Hướng Bắc: Giáp bờ kênh, có số đo $18,39\text{m}$.*

* Phần diện tích $128,4\text{m}^2$; vị trí và tứ cận (có sơ đồ kèm theo) như sau:

+ *Hướng Đông: Giáp thửa đất số 323, có số đo $34,69\text{m}$;*

+ *Hướng Tây: Giáp phần đất còn lại của thửa 183, có số đo $7\text{m} + 2,72\text{m}$;*

+ *Hướng Nam: Giáp lộ bê tông, có số đo $10,39\text{m}$.*

+ *Hướng Bắc: Giáp phần đất còn lại của thửa 183, có số đo $7,11\text{m} + 24,58\text{m}$.*

- Buộc bị đơn Ong Thị L bồi thường thiệt hại cho anh chị em nguyên đơn (do nguyên đơn bà N đại diện nhận) tổng số tiền 21.700.000đồng (chi phí sang lấp mặt 20.000.000đ, 01 bụi tre (01m^2) 200.000đ và 03 cây dừa 1.500.000đ).

- Buộc bị đơn Ong Mỹ T và Huỳnh Thị T, cùng Ong Thị Cẩm G và Ong Đình D giao trả đất tranh chấp cho anh chị em nguyên đơn (do nguyên đơn bà N đại diện) diện tích $83,6\text{m}^2$, nằm trong diện tích $1.073,3\text{m}^2$ (loại đất T 300m^2 và ĐM $773,3\text{m}^2$), thuộc thửa đất số 183, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp A, xã B, thị xã C, tỉnh Sóc Trăng. Vị trí và tứ cận (có sơ đồ kèm theo) như sau:

+ *Hướng Đông: Giáp phần đất còn lại thửa đất số 183, có số đo $2,72\text{m} + 7\text{m} + 2,48\text{m}$;*

+ *Hướng Tây: Giáp lộ bê tông, có số đo $3,27\text{m} + 9,17\text{m}$;*

+ *Hướng Nam: Giáp lộ bê tông, có số đo $4,49\text{m} + 2,24\text{m}$;*

+ *Hướng Bắc: Giáp phần đất còn lại của thửa 183, có số đo $5,69\text{m} + 1,29\text{m} + 0,86\text{m}$.*

Giao cho nguyên đơn bà N và anh chị em nguyên đơn được sở hữu, sử dụng căn nhà (nhà chính 4m x 11,6m, xây tường 10, vách lá, nền lát xi măng, mái tol xi măng, đoàn tay gỗ, không trần, cửa sắt; nhà phụ 2,6m x 09m, nền lát xi măng, vách lá, mái tol xi măng, đoàn tay gỗ tạp) của Ông Mỹ T trên diện tích đất 83,6m², nằm trong diện tích 1.073,3m² (loại đất T 300m² và ĐM 773,3m²), thuộc thửa đất số 183, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp ấp A, xã B, thị xã C, tỉnh Sóc Trăng.

Buộc nguyên đơn bà N có nghĩa vụ trả lại cho bị đơn Ông Mỹ T và Huỳnh Thị T giá trị căn nhà với số tiền 60.522.570đ (sáu mươi triệu N trăm hai hai ngàn năm trăm bảy mươi đồng).

3. Về chi phí đo đạc, định giá tài sản: Bị đơn Ông Thị L phải chịu số tiền 6.817.800 đồng, khấu trừ số tiền bị đơn L đã nộp tạm ứng 990.000 đồng; bị đơn L còn phải nộp 5.827.800 đồng. Bị đơn Ông Mỹ T và Huỳnh Thị T phải chịu số tiền 3.512.200 đồng. Do nguyên đơn Lâm Thị N đã nộp tạm ứng số tiền 9.340.000 đồng, nên buộc bà Ông Thị L hoàn trả cho bà N 5.827.800 đồng và buộc ông Ông Mỹ T và bà Huỳnh Thị T hoàn trả cho Lâm Thị N 3.512.200 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4- Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà N không phải chịu. Bị đơn Ông Thị L phải chịu nhưng được miễn nộp. Bị đơn Ông Mỹ T và Huỳnh Thị T phải chịu 300.000đ đồng. Hoàn trả cho nguyên đơn Lâm Thị N số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm là 2.573.000 đồng theo Biên lai thu số 0003943 ngày 05/9/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

- Án phí phúc thẩm: Bà N, bà L phải chịu nhưng được miễn

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSNDCC tại thành phố Hồ Chí Minh (1);
- TAND tỉnh Sóc Trăng (1);
- VKSND tỉnh Sóc Trăng (1);
- Cục THADS tỉnh Sóc Trăng (1);
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ (1), VP(3) (07);

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên Tòa

(đã ký)

Nguyễn Văn Hùng