

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 72/2018/DS-PT

Ngày: 11-6-2018

“V/v Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất
và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG**

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Khánh Hùng.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Ngọt

Ông Nguyễn Văn Toàn

Thư ký phiên tòa: Ông Châu Trần Nhật Nguyên – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:
Ông Trần Văn Nghiệp - Kiểm sát viên.

Ngày 07 và ngày 11 tháng 6 năm 2017, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 169/2017/TLPT-DS ngày 10 tháng 11 năm 2017, về việc “*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 70/2017/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 65/2018/QĐ-PT ngày 07 tháng 4 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trương Hồng Q1, sinh năm 1954

Địa chỉ: đường T, ấp A1 (trước đây là ấp A2), thị trấn K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Hoàng Văn Q2, Văn phòng luật sư Hoàng Văn Q2 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Sóc Trăng, địa chỉ: đường L, khóm M, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

2. Bị đơn: Bà Trương Thị Hồng V, sinh năm 1947

Địa chỉ: Số 184A, ấp A1 (trước đây là ấp A2), thị trấn K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Lâm Văn N1, sinh năm 1970, địa chỉ: ấp A1 (trước đây là ấp A2), thị trấn K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy ủy quyền ngày 28-03-2016 (có mặt).

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

3.1/ Ông Lâm Văn N1, sinh năm 1970 (có mặt).

3.2/ Bà Lâm Thị Hồng T1, sinh năm 1981 (vắng mặt).

3.3/ Ông Lâm Văn V1, sinh năm 1977 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp A1 (trước đây là ấp A2), thị trấn K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lâm Thị Hồng T1, ông Lâm Văn V1: Ông Lâm Văn N1, theo Giấy ủy quyền ngày 28-03-2016.

3.4/ Bà Phạm Mai T2, sinh năm 1975

Địa chỉ: ấp A1 (trước đây là ấp A2), thị trấn K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

3.5/ Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng

Địa chỉ: Ấp A1, thị trấn K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện K: Ông Huỳnh Anh D; chức vụ: Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

4. Những người làm chứng:

4.1/ Bà Huỳnh Thị Tứ S, sinh năm 1922 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp A2, thị trấn K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng

4.2/ Ông Trịnh Văn H, sinh năm 1950 (vắng mặt).

4.3/ Ông Trịnh Văn N2, sinh năm 1957 (vắng mặt).

4.4/ Bà Trần Thị A1, sinh năm 1952 (vắng mặt).

4.5/ Bà Trần Thị Ngọc L, sinh năm 1962 (vắng mặt).

4.6/ Bà Lâm Thị Tuyết M, sinh năm 1957 (vắng mặt).

4.7/ Bà Huỳnh Thị X, sinh năm 1949 (vắng mặt).

4.8/ Bà Trương Thị N3, sinh năm 1931 (vắng mặt).

4.9/ Bà Trần Thị A2, sinh năm 1956 (vắng mặt).

4.10/ Ông Châu Văn K (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp A1, thị trấn K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

4.11/ Ông Mai Văn M, sinh năm 1934 (vắng mặt).

Địa chỉ: Hương Lộ H, ấp A3, thị trấn K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

4.12/ Ông Quách Văn N4, sinh năm 1967 (vắng mặt).

Địa chỉ: đường T, ấp A5, thị trấn K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

4.13/ Ông Lê Văn V2 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp A1, thị trấn K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

4.14/ Ông Trần Hòa B (có mặt).

Địa chỉ: Ấp A1, thị trấn K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

5. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Trương Hồng Q1 và bị đơn bà Trương Thị Hồng V.

6. *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Theo đơn khởi kiện ngày 14-9-2015 và Đơn thay đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 29-3-2016, nguyên đơn ông Trương Hồng Q1 trình bày:* Ngày 30-11-2016 cha mẹ ông là Trương Văn 1 (tên khác là Trịnh Văn C), bà Lâm Thị T có làm hợp đồng tặng cho ông quyền sử dụng đất đối với thửa 824, tờ bản đồ số 5, diện tích 650,2m², loại đất T + LNK, tọa lạc ấp A2, thị trấn K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. Trên phần đất này ông có cho bà Trương Thị Hồng V cất nhờ một căn nhà có diện tích 116,84m². Trong khi sử dụng bà V chiếm luôn diện tích sân trước nhà có chiều ngang khoảng 4m, dài khoảng 9m. Ông yêu cầu bà Trương Thị Hồng V có trách nhiệm trả cho ông diện tích đất lấn chiếm nêu trên.

Ngày 29-03-2016, ông Q1 khởi kiện bổ sung, ông yêu cầu bà V trả luôn cho ông phần đất ở nhờ gắn liền căn nhà có diện tích là 116,84m², ông đồng ý hỗ trợ tiền di dời cho bà V là 10.000.000 đồng.

* *Bị đơn bà Trương Thị Hồng V trình bày:* Nguồn gốc phần đất đang tranh chấp là đất hương quả của ông nội là Trịnh Ngọc T3 và bà cô của bà là Trịnh Thị L1. Phần đất rộng nên ông nội và bà cô cho bà một liếp để ở từ năm 1965 cho đến nay, lúc cho đất không làm giấy tờ. Sau đó bà cất nhà lá xuôi theo liếp đất có diện tích ngang 4,9m, dài 12m, mặt quay về hướng bắc, bà chừa lại phía trước 5 - 6m làm sân và đường đi, bên hông nhà (hướng đông) có 03 cây dừa và 01 cây mít, phía sau không còn đất. Năm 1986 ông Q1 không có chỗ ở nên đã cất nhà trên đất ông nội ngay phía sau nhà bà để ở, ông Q1 không có đường đi nên đi nhờ phía bên hông nhà bà để đi ra lộ. Năm 1997 bà sửa nhà quay mặt về hướng đông (ra lộ nhựa hiện nay). Đến năm 2003 cha bà là ông Trịnh Văn C khởi kiện bà Trịnh Thị L1 yêu cầu chia thừa kế quyền sử dụng đất. Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 12 ngày 12-12-2003 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, cha bà được chia 650,18m², trong đó có nhà đất của bà và của ông Q1. Năm 2006 cha bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 650,18m² đất được chia thừa kế, nhưng sau đó không biết lý do như thế nào mà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại sang tên ông Q1, bà yêu cầu ông Q1 sang tên, ông Q1 làm giấy thỏa thuận cho tặng đất cho bà, có ấp xác nhận nhưng đến nay ông Q1 chưa làm thủ tục sang tên cho bà.

Nay ông Q1 yêu cầu bà trả lại diện tích sân trước nhà ngang 4m, dài 9m và diện tích đất gắn liền nhà bà là 116m² thì bà không đồng ý vì đất này do ông nội và bà cô của bà cho bà ở ổn định từ lâu, không có tranh chấp với ai và bà cũng không có lần đất của ông Q1.

Ngày 14-7-2017 bà V có đơn phản tố, yêu cầu Tòa án xem xét hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 840638 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp cho ông Trương Văn B1 và bà Lâm Thị T ngày 03-10-2006 được điều chỉnh sang ông Trương Hồng Q1 vào ngày 18-01-2007 đối với thửa 824, tờ bản đồ số 5, diện tích 650,2m², vì việc cấp giấy này là trái pháp luật.

* *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lâm Văn N1, Lâm Văn V1, Phạm Mai T2, Lâm Thị Hồng T1 trình bày:* Thống nhất với lời khai của bà V.

* Ủy ban nhân dân huyện K không có văn bản trả lời đối với yêu cầu phản tố của bà V và có đơn xin Tòa án hòa giải, xét xử vắng mặt.

* Sự việc được Tòa án nhân dân huyện K thụ lý, giải quyết. Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 70/2017/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 229, Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 1 Điều 161, Điều 266, Điều 271, Điều 273, Điều 278, Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; điểm c khoản 1, khoản 5 Điều 50, khoản 1 Điều 105, khoản 1 Điều 106, khoản 6 Điều 113, Điều 129 của Luật Đất đai năm 2003, nay là điểm c khoản 1, khoản 3 Điều 100, khoản 1, khoản 5 Điều 166, khoản 1 Điều 167, khoản 1 Điều 168, điểm c khoản 1 Điều 169, điểm e khoản 1 Điều 179, Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 722, 723, 726, 692 Bộ luật dân sự năm 2005, nay là Điều 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội và khoản 4 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trương Hồng Q1, về việc yêu cầu bà Trương Thị Hồng V trả lại quyền sử dụng đất; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trương Thị Hồng V về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Q1 đứng tên.

2/ Bà Trương Thị Hồng V được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất gắn liền căn nhà là 121,35m², thuộc một phần của thửa 824, tờ bản đồ số 5, loại đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc ấp A1 (trước đây là ấp A2), thị trấn K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, do ông Trương Hồng Q1 đứng tên ngày 18-01-2007, diện tích, tứ cạnh cụ thể: Diện tích 119,05m² (gồm 66,16 m² nhà bên bà V và 52,89m² nhà bên ông Viện), tứ cạnh: Hướng đông giáp sân xi măng trước nhà bà V (giáp phần đất mà Tòa án quyết định buộc ông Q1 mở lối đi cho bà V) có số đo 9,35m (5,05m + 4,3m), hướng tây (ở phía sau) giáp nhà, đất ông Trương Hồng Q1, có số đo 9,35m (5,05m + 4,3m), hướng nam giáp phần đất trống bên nhà ông Trương Hồng Q1 có số đo 12,3m, hướng bắc giáp phần đất trống của ông Trương Hồng Q1 (bên bà Trương Thị Hồng Đ) có số đo 13,1m và một phần diện tích đất tương ứng với phần mái tole nhà bà V (bên hông, phía trước) nhô ra bên nhà bà Đ là 2,3m² (rộng 0,25m x dài 9,2m = 2,3m²), tứ cạnh: hướng đông giáp phần đất dành làm lối đi cho bà V

0,25m, hướng tây giáp phần đất trống của ông Q1 0,25m, hướng nam giáp nhà bà V 9,2m, hướng bắc giáp phần đất trống của ông Q1 (bên nhà bà Đ) là 9,2m.

3/ Bà Trương Thị Hồng V có trách nhiệm trả giá trị quyền sử dụng đất nêu trên ($121,35m^2$) cho ông Q1 là 9.101.250 đồng.

4/ Ông Trương Hồng Q1 có trách nhiệm mở lối đi ra đường công cộng cho gia đình bà Trương Hồng Vân có diện tích ngang trước nhà bà V, giáp với phần đất bà V được quản lý, sử dụng nêu trên có chiều ngang 9,35m, chiều dài (chiều sâu) 2m + ngang 2m (hướng tây giáp phần đất trống của ông Q1, một phần của bà V được giao và hướng đông giáp tỉnh lộ 1) x dài 21m (hướng nam giáp nhà bà T3, phần đất trống (sân xi măng) của ông Q1 và hướng bắc giáp Trương Thị Hồng Đ).

Bà Trương Thị Hồng V có trách nhiệm đền bù cho ông Trương Hồng Q1 là 4.548.000 đồng.

5/ Bà Trương Thị Hồng V, ông Lâm Văn N1, bà Phạm Mai T2, ông Lâm Văn V1, bà Lâm Thị Hồng T1 có trách nhiệm giao trả cho ông Trương Hồng Q1 phần đất (sân xi măng) còn lại có diện tích là $29,5m^2$, cụ thể hướng đông cách vách tường nhà sau bà Tám 0,1m có số đo 9m, hướng tây giáp phần đất mở lối đi cho bà V có số đo 9,30m, hướng nam giáp phần đất trống bên nhà ông Q1 có số đo 3,45m và hướng bắc giáp phần mở lối đi cho bà V có số đo 3m. Đất thuộc một phần của thửa 824, tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp A1 (trước đây là ấp A2), thị trấn K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, do ông Trương Hồng Q1 đứng tên ngày 18-01-2007.

Bà Trương Thị Hồng V, ông Lâm Văn N1, bà Phạm Mai T2, ông Lâm Văn V1, bà Lâm Thị Hồng T1 có trách nhiệm di dời, chặt phá cây mận, chấu kiểng và tài sản khác trên đất này để giao trả đất cho ông Trương Hồng Q1.

Kèm theo bản án là Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, Sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 03-12-2015 và sơ đồ của Tòa án.

6/ Giữ nguyên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 840638, đối với thửa 824, tờ bản đồ số 5, diện tích $650,2m^2$ do Ủy ban nhân dân huyện K cấp cho ông Trương Văn Ba và bà Lâm Thị Tư ngày 03-10-2006, được điều chỉnh sang tên ông Trương Hồng Q1 vào ngày 18-01-2007.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, các bên đương sự căn cứ vào bản án này đăng ký lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng sử dụng đất thực tế nêu trên.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về các chi phí tố tụng khác, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

* Ngày 09-10-2017, ông Trương Hồng Q1 kháng cáo bản án sơ thẩm số 70/2017/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng, yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xem xét buộc bị đơn bà Trương Thị Hồng V phải trả giá trị quyền sử dụng đất diện tích $121,35m^2$ theo giá thị trường với số tiền 100.000.000 đồng, phần đất này thuộc thửa số 824, tờ bản đồ số 05, tọa lạc ấp A2, thị trấn K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

* Ngày 09-10-2017, bà Trương Thị Hồng V kháng cáo bản án sơ thẩm số 70/2017/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng, yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xem xét sửa bản án dân sự sơ thẩm nêu trên theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu đòi lại đất của nguyên đơn.

* Ngày 24-10-2017, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 15/QĐKNPT-VKS-DS đối với Bản án số 70/2017/DS-ST ngày 25-9-2017 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng kháng nghị một phần bản án số 70 nêu trên và đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm, áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 theo hướng sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn ông Trương Hồng Q1 không rút đơn khởi kiện, giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo, bị đơn bà Trương Thị Hồng V không rút đơn phản tố, giữa nguyên nội dung đơn kháng cáo. Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng giữ nguyên nội dung quyết định kháng nghị.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát là trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm thì Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng chấp hành pháp luật về tố tụng và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng, chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn là bà Trương Thị Hồng V, không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Trương Hồng Q1 và áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 sửa bản án sơ thẩm 70/2017/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về tố tụng:

[1]. Tại phiên tòa người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân (UBND) do ông Huỳnh Anh D vắng mặt và những người làm chứng là bà Huỳnh Thị Tứ S, ông Trịnh Văn H, ông Trịnh Văn N2, bà Trần Thị A1, bà Trần Thị Ngọc L, bà Lâm Thị Tuyết M, bà Huỳnh Thị X, bà Trương Thị N3, bà Trần Thị A2, ông Châu Văn Kim, ông Quách Văn N4, ông Lê Văn V, ông Mai Văn M đã được Tòa án triệu tập đến phiên tòa lần thứ hai nhưng những người này vẫn vắng mặt không có lý do (riêng ông Lê Văn V2 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt), không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS) năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt của những người này.

[2]. Trong quá trình giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm, bà Trương Thị Hồng Đ là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trương Hồng Q1 có yêu cầu cấp phúc thẩm thẩm định và định giá lại toàn bộ phần diện tích đất tranh chấp. Sau khi thẩm định, xác định phần diện tích đất tranh chấp là 111,6 m² (diện tích đất nền nhà) + 51,20 m² (phần sân) = 162,80 m², phần đất này có giá trị là 65.120.000 đồng. Các bên đương sự đều thống nhất với giá trị và diện tích đất mà cấp phúc thẩm đã xác định. Do đó Hội đồng xét xử căn cứ vào kết quả này để giải quyết vụ án.

Về nội dung:

[3]. Tại phiên tòa người đại diện cho nguyên đơn là bà Trương Thị Hồng Đ và bị đơn bà Trương Thị Hồng V đều thừa nhận về nguồn gốc phần diện tích đất mà các bên tranh chấp về quyền sử dụng đất thuộc một phần của thửa 824, tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp A1 (*trước đây là ấp A2*), thị trấn K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng trước đây là của ông nội và bà cô của ông Q1 và bà V là các cụ Trịnh Ngọc Ty, cụ Trịnh Thị L1. Sau khi cụ Ty chết, ông Trịnh Văn C (*tên gọi khác là Trương Văn B1*) là cha ruột của ông Q1 và bà V khởi kiện chia thừa kế với cụ L1. Ngày 12-12-2003, Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã ban hành Quyết định Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 12, trong Quyết định này ghi nhận: “*Ông Trịnh Văn C được nhận 743 m² trừ diện tích nhà bà Trần Thị T3 92,82 m², còn lại 650,12 m², ông C được quyền quản lý, sử dụng. Trên phần đất này có hai căn nhà của con ruột ông C đang ở nhà của bà Trương Thị Hồng V có diện tích 116,84 m², nhà của ông Trương Hồng Q1 có diện tích 68 m². Việc các con ông C được ở, quản lý, sử dụng diện tích đất trên hay không là do ông C quyết định ...*”. Quyết định này không bị kháng cáo, kháng nghị và đã có hiệu lực pháp luật, ông C đã tiến hành đăng ký quyền sử dụng đất được chia (*trên phần đất này có nhà của ông Q1, bà V*) và ông C đã được UBND huyện K, tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông vào ngày 03-10-2016. Từ sự thừa nhận của các bên đương sự về nguồn gốc phần diện tích đất mà các bên tranh chấp, căn cứ vào khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 về những tình tiết, sự kiện do các bên thừa nhận không phải chứng minh, Hội đồng xét xử xác định về nguồn gốc phần diện tích đất thuộc một phần của thửa 824, tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp A1 (*trước đây là ấp A2*), thị trấn K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng là của ông Trịnh Văn C (*tên gọi khác là Trương Văn B1*) là sự thật.

[4]. Theo khoản 1 Điều 19 của BLTTDS năm 2015 qui định: “*1. Bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật phải được thi hành và phải được cơ quan, tổ chức, cá nhân tôn trọng; cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan phải nghiêm chỉnh chấp hành*”. Như vậy Quyết định số 12 ngày 12-12-2003 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng về Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự đã có hiệu lực pháp luật, bà V và ông Q1 đều thừa nhận quyết định này và không có kháng cáo hay khiếu nại gì quyết định này nên ông Trịnh Văn C (*tên gọi khác là Trương Văn B1*) được toàn quyền quyết định đối với phần diện tích đất thuộc thửa 824, diện tích 650,2 m², tọa lạc ấp A1 (*trước đây là ấp A2*), thị trấn K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. Ngày 30-11-2006, ông C (ông B1), bà T (vợ ông C) đã lập hợp đồng tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc thửa số 824 cho vợ chồng ông Q1. Đến ngày 18-01-2007, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã chỉnh lý sang tên cho ông Q1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của toàn bộ diện tích 650,2 m², thửa đất số 824, tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp A1 (*trước đây là ấp A2*), thị trấn K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. Việc tặng cho toàn bộ phần diện tích đất thuộc thửa 824 này thể hiện quyết định của vợ chồng ông C (ông B1), bà T khi tặng cho phần diện tích đất này ông C, bà T đã thực hiện đúng theo các quy định của pháp luật về tặng cho quyền sử dụng đất. Nên việc ông Q1 có được quyền quản lý, sử dụng toàn bộ phần diện tích đất thuộc thửa 824 này là hợp pháp, nay ông có yêu cầu đòi lại toàn bộ phần diện tích đất hiện bà V đang quản lý và sử dụng trên phần diện tích đất ông

được tặng cho là có cơ sở.

[5]. Xét về căn nhà của bà V đã tồn tại trên phần diện tích đất này trước khi xảy ra tranh chấp về chia thừa kế giữa ông C với cụ Láng (ngày 08-02-2001), theo bà V trình bày thì bà đã ở trên phần diện tích đất này trên 50 năm. Xét thấy bà V tuy đã ở trên phần diện tích đất này đã lâu nhưng bà được ở trên phần diện tích đất này do bà trình bày là được sự đồng ý của cụ Ty và cụ Láng, sau khi xảy ra tranh chấp và chia thừa kế, lúc đó bà cũng được mời tham gia với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan nhưng khi các bên thỏa thuận được với nhau về chia phần diện tích đất trong đó có phần diện tích đất và nhà của bà đang ở nhưng bà không có ý kiến gì, không kháng cáo, khiếu nại gì đối với quyết định này, như vậy mặc nhiên bà đã đồng ý với quyết định này. Do đó phần diện tích đất này từ khi bà V đến ở đều đã có người quản lý và sử dụng không phải đất không có người quản lý và sử dụng, không phải đất bỏ hoang nên không thuộc trường hợp quy định tại Điều 236 Bộ luật dân sự năm 2015 nên việc bà V cho rằng bà đã ở trên phần diện tích đất này trên 30 năm nên thuộc quyền quản lý và sử dụng của bà là không có cơ sở để chấp nhận. Tuy nhiên xét thời gian bà V đã ở ổn định trên phần diện tích đất này từ trước cho đến nay, hơn nữa hiện nay ngoài phần diện tích đất này ra bà V không còn nơi ở nào khác nên cần ổn định phần diện tích đất nền nhà này cho bà V nhưng bà V phải trả giá trị bằng tiền tương xứng với phần diện tích đất mà bà hiện đang quản lý và sử dụng cho ông Q1 ($111,6 \text{ m}^2 \times 400.000 \text{ đồng/m}^2 = 44.640.000 \text{ đồng}$).

[6]. Xét về phần diện tích đất phía trước nhà bà V thấy rằng: Phần diện tích đất này qua đo đạc thực tế có tổng diện tích là $51,20 \text{ m}^2$. Phần diện tích đất này ông Q1 yêu cầu lấy lại để sử dụng làm lối đi là không có cơ sở vì hiện nay phần diện tích đất mà ông Q1 đang sử dụng có thể đi thẳng ra lộ không nhất thiết phải đi qua phần diện tích đất này. Hơn nữa, trên phần diện tích đất này gia đình bà V đã trồng cây lâu năm, tráng xi măng để phục vụ cho sinh hoạt hàng ngày của gia đình. Do đó cần ổn định phần diện tích đất này cho bà V là phù hợp, nhưng bà V phải trả giá trị cho ông Q1 ($51,20 \text{ m}^2 \times 400.000 \text{ đồng/m}^2 = 20.480.000 \text{ đồng}$).

[7]. Đối với phần lối đi, nhận thấy: Nhà, đất của bà V hiện bị bao bọc bởi bất động sản của các chủ sở hữu khác gồm nhà, đất của ông Q1 ở hướng tây và hướng nam, nhà, đất của bà Trương Thị Hồng Đ và Trương Thị Hồng Y ở hướng bắc, còn hướng đông là nhà, đất của bà Trần Thị T3. Phần lối đi từ trước đến nay bà V và gia đình bà V sử dụng để đi lại là phần đất cấp bên vách nhà bà Tám và phần nhà đất của bà Đ, phần đất này có diện tích là $41,6 \text{ m}^2$, phần diện tích đất này nằm trong phần diện tích đất thuộc quyền quản lý của ông Q1 thuộc thửa 824. Nay bà V không còn lối đi nào khác và lối đi này từ trước đến nay bà V vẫn sử dụng nên cần ổn định cho bà V lối đi này, nhưng bà V phải trả giá trị phần diện tích đất này cho ông Q1 ($41,6 \text{ m}^2 \times 400.000 \text{ đồng/m}^2 = 16.640.000 \text{ đồng}$).

[8]. Từ những nhận định và phân tích trên, Hội đồng xét xử nhận thấy cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Q1 và buộc bị đơn bà V trả giá trị bằng tiền đối với phần diện tích đất mà bà V hiện đang ở là đúng quy định của pháp luật, nhưng giá mà cấp sơ thẩm căn cứ để buộc bà V bồi thường cho ông Q1 là thấp do không áp dụng giá trị thực tế tại địa phương để giải quyết nên thiệt thòi cho

nguyên đơn. Do đó cấp phúc thẩm sửa lại phần giá trị bồi thường theo giá thị trường do Công ty cổ phần thông tin thẩm định giá T xác định.

[9]. Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng, không chấp nhận kháng cáo của bà V. Chấp nhận kháng cáo của ông Q1.

[10]. Về chi phí thẩm định và định giá phúc thẩm: Do kháng cáo của bà V không được chấp nhận nên bà V phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định và định giá tài sản theo khoản 1 Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[11]. Về án phí: Do bản án sơ thẩm bị sửa về phần giá trị nên về án phí sơ thẩm cũng phải chỉnh sửa lại cho phù hợp. Kháng cáo của bà V không được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bà V phải chịu án phí, kháng cáo của ông Q1 được chấp nhận nên ông Q1 không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Khoản 2 Điều 308, Khoản 1 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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, tuyên xử:

Chấp nhận kháng cáo của ông Trương Hồng Q1, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trương Thị Hồng V, không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 70/2017/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng như sau:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Hồng Q1, về việc buộc bà Trương Thị Hồng V trả lại quyền sử dụng đất thuộc thửa số thửa 824, tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp A2, thị trấn K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, toàn bộ phần diện tích đất này bà V phải trả bằng giá trị là tiền là 81.580.000 đồng (*đất nền nhà 44.640.000 đồng + phần sân trước 20.480.000 đồng + phần lối đi 16.640.000 đồng*).

2/ Bà Trương Thị Hồng V được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất gắn liền căn nhà là 121,35m², thuộc một phần của thửa 824, tờ bản đồ số 5, loại đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc ấp A1 (trước đây là ấp A2), thị trấn K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, do ông Trương Hồng Q1 đứng tên ngày 18-01-2007, diện tích, tứ cạnh cụ thể:

- Diện tích đất nền nhà: Diện tích 111,6 m², tứ cận phần diện tích đất như sau: Hướng đông: giáp phần đất sân nhà trước của bà V (SXM), có số đo 9,35m; hướng tây: giáp phần đất của ông Trương Hồng Q1, có số đo 8,85m; hướng nam: giáp phần đất của ông Trương Hồng Q1, có số đo 12,26m; hướng bắc: giáp phần đất của ông Trương Hồng Q1, có số đo 12,28m.

- Diện tích đất sân trước: Diện tích 51,20 m², tứ cận phần diện tích đất như sau: Hướng đông: giáp phần đất đường nước phía sau nhà bà Trần Thị T3, có số đo

10,95m; hướng tây: giáp nhà bà Trương Thị Hồng V và ông Lâm Văn V1 (D), có số đo 9,89m; hướng nam: giáp phần đất ông Trương Hồng Q1, có số đo 5,47m; hướng bắc: giáp phần đất ông Trương Hồng Q1, có số đo 4,42m.

- Diện tích lối đi: Diện tích 41,6m², tứ cận phần diện tích đất như sau: Hướng đông: giáp tỉnh lộ 932, có số đo 2,4m; hướng tây: giáp phần đất sân trước nhà bà Trương Thị Hồng V (SXM), có số đo 1,88m; hướng nam: giáp bên hông nhà và phần đất phía trước nhà bà Trần Thị T3, có số đo 7,88m + 1,59m + 9,02m; hướng bắc: giáp bên hông nhà và phần đất phía trước nhà bà Trương Thị Hồng Đ, có số đo 9,48m + 9,95m.

(Kèm theo sơ đồ hiện trạng thửa đất)

3/ Không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trương Thị Hồng V đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 840638, đối với thửa 824, tờ bản đồ số 5, diện tích 650,2m² do Ủy ban nhân dân huyện K cấp cho ông Trương Văn B1 và bà Lâm Thị T ngày 03-10-2006.

Bà V và ông Q1 được quyền xin đăng ký và điều chỉnh lại phần diện tích đất mà bản án này xác định tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

4/ Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá:

- Bà Trương Thị Hồng V phải chịu 1.600.000 đồng. Ông Q1 đã tạm ứng trước nên bà V phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Q1 1.600.000 đồng (tại Tòa án cấp sơ thẩm).

- Buộc bà Trương Thị Hồng V phải chịu 8.590.000 đồng. Ông Q1 đã tạm ứng trước nên bà V phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Q1 8.590.000 đồng (tại Tòa án cấp phúc thẩm).

5/ Về chi phí giám định: Bà Trương Thị Hồng V phải chịu chi phí là 3.860.000 đồng. Bà V đã tạm ứng 4.000.000 đồng nên bà được nhận lại 140.000 đồng tại Tòa án nhân dân huyện K.

6/ Về án phí sơ thẩm:

- Bà Trương Thị Hồng V phải chịu án phí sơ thẩm 200.000 đồng.

- Ông Trương Hồng Q1 không phải chịu án phí, hoàn trả lại cho ông Q1 số tiền đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 008496 ngày 11-11-2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

7/ Về án phí phúc thẩm:

- Miễn toàn bộ án phí phúc thẩm cho bà Trương Thị Hồng V do bà V là người cao tuổi.

- Ông Trương Hồng Q1 không phải chịu án phí phúc thẩm.

8/ Về lãi suất chậm thi hành án: Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày ông Trương Hồng Q1 có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng bà Trương Thị Hồng V còn phải trả số tiền lãi cho ông Q1 theo mức lãi suất quy định tại khoản 2

Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 đối với số tiền chậm thi hành án.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện K;
- Chi cục THADS huyện K;
- Các đương sự;
- Lưu: HS-TDS.

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

(Đã ký)

Nguyễn Khánh Hùng