

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG

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

Bản án số: 42/2023/DS-PT

Ngày 23/02/2023

“*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

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 Phạm Quang Nhuận.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Dũ

Bà Tôn Thị Thanh Thúy.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Trung An, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

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

Ngày 23 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 165/2022/TLPT-DS ngày 20 tháng 10 năm 2022, về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2022/DS-ST ngày 19 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 234/2022/QĐ-PT ngày 17 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Mai Thị T, sinh năm 1945, địa chỉ: Ấp HL, xã XH, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- **Bị đơn:** Bà Mai Thị M, sinh năm 1967, địa chỉ: Ấp HL, xã XH, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Thanh Dân – Văn phòng Luật sư Việt Út thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

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

1. Anh Nguyễn Thoại K, sinh năm 1986, địa chỉ: Ấp HL, xã XH, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

2. Chị Thị Kim S, sinh năm 1985, địa chỉ: Ấp HL, xã XH, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của anh K và chị S: Bà Mai Thị M, sinh năm 1967, địa chỉ: Ấp HL, xã XH, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

3. Anh Phan Văn M (Mai Văn M), sinh năm 1973, địa chỉ: Ấp HL, xã XH, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

4. Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1972 (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

5. Chị Mai Thị Mỹ T, sinh năm 1992 (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

6. Chị Mai Thị Kiều O, sinh năm 1996 (có mặt).

7. Anh Mai Văn D, sinh năm 2001 (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp HL, xã XH, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

- *Người kháng cáo:* Bà Mai Thị M là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 18/6/2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Trước đây, bà Mai Thị T có diện tích đất 9.120m² (đất thổ cư và đất vườn) thửa số 30, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại Ấp HL, xã XH, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng. Nguồn gốc đất do bà T khai phá và sử dụng ổn định từ năm 1980 cho đến nay. Năm 1994 bà T được Ủy ban nhân dân huyện Kế Sách cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00138, cấp ngày 14 tháng 7 năm 1994. Đến năm 2001, bà Mai Thị M (là con ruột) xin bà T cất nhà tạm trên phần đất có chiều ngang 5m, chiều dài 40m, diện tích khoảng 200m². Bà T đồng ý cho chị Me cất nhà ở tạm thì hai bên chỉ thỏa thuận bằng miệng không có giấy tờ gì khác, trong lúc đó chỉ có người trong gia đình có mặt chứ không có người ngoài làm chứng, đầu năm 2021 thì bà Mai Thị T có nhu cầu sử dụng đất nên yêu cầu chị Me trả lại phần đất nói trên nhưng chị Me không đồng ý mà yêu cầu bà T trả lại tiền cho chị Me là 200.000.000 đồng.

Theo sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 24/3/2022 thì thửa đất đang tranh chấp đã được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng mới cho hộ bà Mai Thị T với thông tin thửa đất là thửa đất số 33, tờ bản đồ số 05, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 537,6m², diện tích theo đo đạc thực tế là 537,6m², trong đó, phần diện tích đất đang tranh chấp mà bà Mai Thị T yêu cầu chị Mai Thị M phải trả lại có diện tích là 158,9m², thuộc thửa số 33, tờ bản đồ 05, đất tọa lạc tại Ấp HL, xã XH, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng. Trên phần đất tranh chấp có căn nhà do anh Nguyễn Thoại K (con ruột của bà M) xây dựng, bà T đồng ý hoàn trả lại giá trị căn nhà theo giá mà Hội đồng định giá đã xác định cho anh K, chị S.

Theo đơn yêu cầu phản tố ngày 05/7/2021 và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn là bà Mai Thị M trình bày:

Ngày 30 tháng 3 năm 2004, bà Mai Thị T (mẹ bà) có lập di chúc đồng ý cho bà phân đất ngang 7 mét, dài 50 mét, tổng diện tích 350m², do bà không có

điều kiện kinh tế nên chưa làm thủ tục tách thửa ra giấy riêng. Đến năm 2010, bà cho con trai là Nguyễn Thoại K và con dâu tên Thị Kim S, cất nhà cấp 4 trên phần đất này để ở cho đến nay. Bà phản tố yêu cầu bà Mai Thị T phải công nhận và sang tên chuyển quyền sử dụng phần đất này cho bà theo kết quả đo đạc thực tế diện tích là 158,9m², thuộc thửa số 33, tờ bản đồ 5 đất tọa lạc tại Ấp HL, xã XH, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 05/7/2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Thoại K và chị Thị Kim S trình bày:

Anh Nguyễn Thoại K và chị Thị Kim S là vợ chồng, (anh K là cháu ngoại của bà Mai Thị T). Ngày 30 tháng 3 năm 2004, bà T có lập di chúc đồng ý cho mẹ anh K là bà Mai Thị M phần đất chiều ngang 7 mét, dài 50 mét, tổng diện tích 350m², theo kết quả đo đạc thực tế hiện trạng phần đất ngày 24/3/2022 có diện tích là 158,9m². Đến năm 2010, mẹ anh cho anh cất căn nhà cấp 4 trị giá gần 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) đã ở ổn định cho đến nay. Trường hợp, Tòa án công nhận phần đất này là của mẹ anh thì anh sẽ tiếp tục ở trên đất, trường hợp trả phần đất này lại cho bà Mai Thị T thì anh yêu cầu bà T phải hoàn trả giá trị căn nhà, riêng các vật dụng sinh hoạt có trong nhà anh sẽ tự di dời.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2022/DS-ST ngày 19 tháng 8 năm 2022, Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định:

“Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của Mai Thị T.

Buộc bà Mai Thị M, anh Nguyễn Thoại K và chị Thị Kim S phải giao trả lại cho bà Mai Thị T phần đất cùng toàn bộ công trình kiến trúc có trên đất với diện tích theo đo đạc thực tế là 158,9m² (có tọa độ 1,2,13,14,15,10,11,12,1) nằm trong thửa đất số 33, tờ bản đồ 5 đất tọa lạc tại Ấp HL, xã XH, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng do bà Mai Thị T đại diện hộ gia đình đứng tên quyền sử dụng đất. (có sơ đồ kèm theo).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của chị Mai Thị M về việc công nhận phần đất diện tích theo đo đạc thực tế là 158,9m² (có tọa độ 1,2,13,14,15,10,11,12,1) nằm trong thửa đất số 33, tờ bản đồ 5 đất tọa lạc tại Ấp HL, xã XH, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng do bà Mai Thị T đại diện hộ gia đình đứng tên quyền sử dụng đất là thuộc quyền sử dụng của chị Mai Thị M.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Thoại K và chị Thị Kim S. Buộc bà Mai Thị T phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho anh Nguyễn Thoại K và chị Thị Kim S giá trị căn nhà và các công trình kiến trúc kèm theo với số tiền là 126.313.863 đồng (một trăm hai mươi sáu triệu ba trăm mười ba ngàn tám trăm sáu mươi ba đồng).

Ngay sau khi bà Mai Thị T thanh toán xong cho anh Nguyễn Thoại K và chị Thị Kim S số tiền 126.313.863 đồng (một trăm hai mươi sáu triệu ba trăm mười ba ngàn tám trăm sáu mươi ba đồng) thì bà Mai Thị T có toàn quyền sở hữu, sử dụng, định đoạt, quản lý căn nhà B (có sơ đồ kèm theo).”

Ngoài ra, trong bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 29/8/2022, bà Mai Thị M có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị T, công nhận cho bà được quyền sử dụng phần đất chiều ngang 05m x dài 50m, theo tờ di chúc của bà T đã cho bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết tranh chấp.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Mai Thị M trình bày tranh luận: Việc bà Mai Thị T trình bày không có cho bà Mai Thị M phần đất tranh chấp là chưa không đúng, thực tế bà M đã tiếp nhận quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp từ năm 2004, đến năm 2005 đã cho con ruột là anh K cất nhà tạm ở trên đất, đến năm 2010 thì xây dựng nhà kiên cố, phía bà T đều biết rõ nhưng không có ý kiến gì. Về mặt đạo đức giữa mẹ con, bà T có diện tích đất lớn nhưng từ trước đến nay chưa chia cho bà M phần đất nào, nay yêu cầu trả lại phần đất tranh chấp là chưa hợp lý, trường hợp giải quyết trả lại đất cho bà T thì yêu cầu bà T phải hoàn trả cho phía gia đình bà M số tiền 300.000.000 đồng mới tương xứng với giá trị tài sản và công sức bà M đã quản lý, cải tạo đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng phát biểu ý kiến: Về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm. Về quan điểm giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Mai Thị M, ghi nhận sự tự nguyện của bà Mai Thị T về việc đồng ý bồi hoàn và hỗ trợ thêm cho anh Khang và chị S với tổng số tiền 200.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Xét nội dung kháng cáo của bà Mai Thị M:

[1] Phần đất đang tranh chấp có diện tích 158,9m², thuộc thửa số 33, tờ bản đồ 5 đất tọa lạc tại Ấp HL, xã XH, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng. Về tính pháp lý của thửa đất: Vào ngày 14/01/1994, UBND huyện Kế Sách đã cấp giấy chứng nhận cho hộ bà Mai Thị T thuộc thửa số 30, diện tích 9.120m² (theo công văn số 237/CAH-HC ngày 19/8/2021 cung cấp thông tin: Thời điểm từ tháng 01/1994 đến tháng 12/1994 hộ bà Mai Thị T gồm có 04 nhân khẩu là: Mai Thị T sinh năm 1945, Phan Văn M sinh năm 1973, Nguyễn Thị H sinh năm 1972 và Mai Thị Mỹ T sinh năm 1992); đến ngày 16/4/2021 UBND huyện Kế Sách cấp

đổi và điều chỉnh biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ bà Mai Thị T thuộc thửa số 33, diện tích 537.6m².

[2] Bà Mai Thị M phản tố yêu cầu công nhận quyền sử dụng phần đất tranh chấp nêu trên cho bà theo tờ “*Di chúc*” bà Mai Thị T đã lập và Ủy ban nhân dân xã Xuân Hòa xác nhận vào ngày 19/8/2004. Tuy nhiên, hiện nay bà Mai Thị T vẫn còn sống nên tờ “*Di chúc*” chưa phát sinh giá trị pháp lý theo quy định tại Điều 611 và Điều 643 của Bộ luật Dân sự. Do vậy, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà M là có căn cứ, nay bà M kháng cáo yêu cầu cấp phúc sửa án về nội dung này là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà M trình bày trước đây anh K có bơm cát san lấp phần đất tranh chấp để cất nhà, yêu cầu bà T bồi hoàn chi phí này cho anh K, phía bà T đồng ý bồi hoàn giá trị căn nhà và hỗ trợ cho anh K, chị S với tổng số tiền là 200.000.000 đồng, vì vậy cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm về nội dung này.

[4] Ngoài ra, bản án sơ thẩm xử lý chi phí tố tụng còn thiếu sót về số tiền, cấp phúc thẩm cần phải điều chỉnh lại. Các phần khác trong quyết định của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không đặt ra xem xét.

[5] Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Mai Thị M và chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bà Mai Thị M phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 166 và Điều 643 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 166 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ điểm d khoản 1 Điều 12; khoản 1, khoản 2, khoản 6 Điều 26; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Mai Thị M, sửa bản án sơ thẩm 79/2022/DS-ST ngày 19 tháng 8 năm 2022, Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị T về tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bà Mai Thị M:

Buộc bà Mai Thị M, anh Nguyễn Thoại K và chị Thị Kim S có nghĩa vụ giao trả lại cho bà Mai Thị T phần đất diện tích là 158,9m², thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ 5, tọa lạc tại Ấp HL, xã XH, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, cùng

toàn bộ căn nhà và công trình kiến trúc xây dựng trên phần đất này cho bà T; phần đất có vị trí và số đo tứ cận như sau: Hướng Đông giáp đường tỉnh 932B là 4,85m; hướng Tây giáp đê bao sông Cái Côn là 5,25m; hướng Nam giáp phần còn lại của thửa đất 33 là 14,38m + 18,07m; hướng Bắc giáp đất ông Phan Văn Rẫy là 14m + 17,25m (có sơ đồ kèm theo).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Mai Thị M về việc công nhận cho bà được quyền sử dụng phần đất tranh chấp có diện tích 158,9m² thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ 5, tọa lạc tại Ấp HL, xã XH, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng nêu trên.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Thoại K và chị Thị Kim S: Buộc bà Mai Thị T có nghĩa vụ hoàn trả lại cho anh Nguyễn Thoại K và chị Thị Kim S giá trị căn nhà, các công trình kiến trúc và công sức cải tạo đất với số tiền là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Bà Mai Thị T thanh toán xong số tiền nêu trên cho anh Nguyễn Thoại K và chị Thị Kim S thì được toàn quyền sở hữu toàn bộ căn nhà (diện tích 55,1m², kết cấu: Mái tôn, cột bê tông cốt thép, vách xây tường 10cm, cửa sắt, nền gạch men) và công trình kiến trúc xây dựng trên đất.

4. Về chi phí tố tụng:

Bà Mai Thị M phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng với số tiền là 20.150.000 đồng (hai mươi triệu, một trăm năm mươi ngàn đồng), trong đó bà T đã tạm ứng trước chi phí tố tụng với số tiền 15.200.000 đồng (mười lăm triệu, hai trăm ngàn đồng) nên bà M có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền này cho bà T.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Mai Thị T là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí.

Bà Mai Thị M phải chịu án phí với tổng số tiền 600.000 đồng (sáu trăm ngàn đồng), khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0008318 ngày 24/9/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Kế Sách, bà M có nghĩa vụ nộp thêm số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng).

Anh Nguyễn Thoại K và chị Thị Kim S không phải chịu án phí, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0008319 ngày 24/9/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Kế Sách.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Mai Thị M phải chịu án phí với số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0004668 ngày 29/8/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

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

8. 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 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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, 7b 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.

Nơi nhận:

- TAND huyện Kế Sách;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND huyện Kế Sách;
- Chi cục THADS huyện Kế Sách;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Quang Nhuận