

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 13/2022/DS-PT

Ngày: 20 -01 -2022

V/v tranh chấp đòi lại
quyền sử dụng đất.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Tỉnh

Ông Lê Minh Đạt

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thủy Tiên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Ngân - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 163/2021/TLPT-DS ngày 03 tháng 11 năm 2021 về tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 41/2021/DS-ST ngày 16 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện G bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 219/2021/QĐPT-DS ngày 22 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm: 1972; (có mặt)

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Bé N, sinh năm: 1971; (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre.

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

1. Ông Phạm Văn Bé E, sinh năm: 1977;

Người đại diện hợp pháp của ông Bé E: Bà Nguyễn Thị Bé N là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 06/01/2015) (vắng mặt)

2. Chị Phạm Thị Huyền T1, sinh năm: 1999; (*vắng mặt*)

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn là ông Nguyễn Hữu T trình bày:

Ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 1857, diện tích 3.225m² và thửa 1858, diện tích 9.370m² cùng tờ bản đồ số 01 (thửa mới là thửa 285, tờ bản đồ 12), tọa lạc tại Ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre. Nguồn gốc đất của ông nội ông là Nguyễn Văn H để lại cho cha ông là Nguyễn Hữu C, ông C cho lại ông vào năm 1993.

Trước năm 1975, mẹ của bà Nguyễn Thị Bé N là bà Phan Thị M có đến gặp ông nội của ông xin cho ở nhờ trên phần đất này để tránh bom đạn chiến tranh. Sau chiến tranh, cha ông có đến yêu cầu bà M trả lại đất nhưng do chưa có điều kiện di dời nên bà M xin được ở lại một thời gian. Đến năm 1999, bà M chết, con bà là bà Bé N tiếp tục ở trên phần đất này cho đến nay. Lúc đầu bà M chỉ xin ở khoảng 60m² nhưng sau này bà Bé N đã mở rộng diện tích ra khoảng 145m². Do đó, ông khởi kiện yêu cầu gia đình bà Bé N trả lại phần đất có diện tích 145m², thuộc thửa 1858, tờ bản đồ số 01. Tuy nhiên, sau khi đo đạc thực tế thì phần đất hiện tại gia đình bà Bé N đang sử dụng có diện tích 84,2m² nên ông yêu cầu gia đình bà Bé N phải di dời nhà, trả lại cho ông phần đất có diện tích 84,2m², thuộc thửa 1/285, tờ bản đồ 12 tọa lạc tại xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre. Ông đồng ý hỗ trợ chi phí di dời là 20.000.000 đồng.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải, các lời khai có trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Bé E là bà Nguyễn Thị Bé N trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông bà nội ông Nguyễn Hữu T cho mẹ bà là Phan Thị M ở từ trước năm 1975. Khi cho ở hai bên không có làm giấy tờ và cũng không nói khi nào trả lại. Quá trình sử dụng đất gia đình bà không có đăng ký kê khai và cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi mẹ bà chết thì bà tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất này cho đến nay. Bà cũng thừa nhận nguồn gốc đất này là của gia đình ông T, bà cũng có ý kiến là sẽ trả lại giá trị đất cho ông T để được tiếp tục sử dụng nhưng giữa bà và ông T không thỏa thuận được mức giá. Do đó, bà yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết cho bà

được tiếp sử dụng phần đất này làm nơi ở, còn về giá bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2021/DS-ST ngày 16 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện G đã quyết định như sau:

Căn cứ vào Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 166 của Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 100, Điều 203 của Luật đất đai, khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của ủy ban thường vụ Quốc hội. Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T về việc yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị Bé N và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Phạm Văn Bé E, Phạm Thị Huyền T1 trả đất.

Buộc bà Nguyễn Thị Bé N và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Phạm Văn Bé E, Phạm Thị Huyền T1 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Hữu T số tiền là 71.312.990 (Bảy mươi một triệu ba trăm mười hai nghìn chín trăm chín mươi) đồng.

Bà Nguyễn Thị Bé N, ông Phạm Văn Bé E, chị Phạm Thị Huyền T1 được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 84.2m² thuộc thửa 285a, 8m² thuộc thửa 285b, 14.7m² thuộc thửa 285c cùng tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre và toàn bộ tài sản trên đất. Mục đích sử dụng đất: đất trồng cây lâu năm. Đất có chiều dài các cạnh như sau: Cạnh 1-2 dài 1.52m; cạnh 2-3 dài 17.29m; cạnh 3-4 dài 3.28m; cạnh 4-5 dài 4.22m; cạnh 5-6 dài 3.42m; cạnh 6-7 dài 16.75m; cạnh 7-8 dài 1.49m; cạnh 8-1 dài 5.34m.

(Có Hồ sơ đo đạc kèm theo)

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh, cấp lại giấy chứng quyền sử dụng đất cho hộ bà Bé N phù hợp như án tuyên sau khi hộ bà Bé N thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền cho ông T.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng quyền kháng cáo bản án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29/7/2021, nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2021/DS-ST ngày 16 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện G.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo. Bị đơn bà Nguyễn Thị Bé N, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Bé E, chị Phạm Thị Huyền T1 vắng mặt. Các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Tòa cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Bé N, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Bé E, chị Phạm Thị Huyền T1 trả cho ông T quyền sử dụng đất phần đất diện tích 84.2m² thuộc thửa ký hiệu 285a; 8m² thuộc thửa ký hiệu 285b; 14.7m² thuộc thửa ký hiệu 285c cùng thuộc một phần thửa 285, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre bằng giá trị số tiền 71.312.990 (Bảy mươi một triệu ba trăm mười hai nghìn chín trăm chín mươi) đồng là phù hợp. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2021/DS-ST ngày 16 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện G.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Bị đơn bà Nguyễn Thị Bé N đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Bé E; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phạm Thị Huyền T1 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa nên Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt bà Bé N, chị Huyền T1 theo quy định tại Khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị Bé N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phạm Thị Huyền T1, ông Phạm Văn Bé E di dời nhà trả lại cho ông phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 84,2m², thuộc một phần thửa 285 (ký hiệu 1/285), tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre do ông T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3] Các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện phần đất tranh chấp có nguồn gốc của cụ Nguyễn Hữu Đức (ông cố của ông T), ông Đức là

người đứng tên sổ điền thổ năm 1938. Sau đó, để lại cho ông nội ông T là ông Nguyễn Văn H, ông Huệ để lại cho cha ông T là ông Nguyễn Hữu C, ông C cho đất ông T năm 1993. Năm 1994, ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 26.140m² trong đó có thửa 1857, 1858.

[4] Bị đơn bà Nguyễn Thị Bé N thừa nhận phần đất tranh chấp có nguồn gốc của gia đình ông Nguyễn Hữu T. Trước năm 1975, ông bà nội của ông T có cho mẹ bà Bé N là bà Phan Thị M cất nhà ở nhờ trên phần đất tranh chấp này có diện tích khoảng 60m² để tránh bom đạn chiến tranh. Sau năm 1975, gia đình ông T có yêu cầu bà M trả đất nhưng bà M vẫn tiếp tục sử dụng. Sau khi bà M chết thì con của bà M là bà Bé N tiếp tục sử dụng cho đến nay. Gia đình bà Bé N cất nhà ở trên phần đất này nay đã hơn 60 năm. Bà Bé N cũng đồng ý trả lại đất cho ông T nhưng xin được trả bằng giá trị.

[5] Xét thấy, các bên đương sự đều thống nhất phần đất tranh chấp có nguồn gốc của gia đình ông Nguyễn Hữu T. Ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, ông T khởi kiện yêu cầu hộ gia đình bà Bé N trả lại cho ông phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 84,2m², thuộc một phần thửa 285 (ký hiệu 1/285), tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre là có cơ sở. Tuy nhiên, phần đất này chỉ bao gồm phần nhà chính của bà Bé N có kết cấu: nền xi măng, móng cột bê tông cốt thép, vách T, mái tole, không trần. Ngoài phần nhà chính ra thì phía trước nhà bà Bé N còn có phần đất trống là khoảng sân trước nhà có diện tích 8m² (ký hiệu 285b), phía sau nhà còn có các công trình phụ như: nhà vệ sinh, hầm tự hoại, sà nước bê tông... có tổng diện tích 14.7m² (ký hiệu 285c). Ông T cũng thừa nhận các công trình này gia đình bà Bé N đang sử dụng và cũng là nhu cầu sinh hoạt hằng ngày của gia đình bà Bé N. Hơn nữa, gia đình bà Bé N đã cất nhà ở trên đất này lâu năm. Do đó, để tạo điều kiện cho gia đình bà Bé N có nơi ở ổn định Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Bé N trả lại cho ông T phần đất có tổng diện tích là 106,9m² nhưng trả bằng giá trị là phù hợp. Theo chứng thư thẩm định giá số VL 21/03/158C/TS-SVC

ngày 24/3/2021 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Thẩm định giá Tây Nam thì giá đất cụ thể như sau: $106.9\text{m}^2 \times 953.000\text{đồng}/\text{m}^2 = 101.875.700 \text{ đồng}$.

[6] Trong quá trình quản lý, sử dụng đất, gia đình bà Bé N đã có thời gian dài ở trên đất, có công sức cải tạo, giữ gìn và làm tăng giá trị đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xem xét công sức cải tạo, giữ gìn đất cho gia đình bà Bé N tương đương 30% giá trị diện tích đất với số tiền là 30.562.710 đồng ($101.875.700\text{đ} \times 30\%$) là phù hợp. Sau khi khấu trừ, bà Bé N phải thanh toán giá trị đất cho Ông T số tiền là 71.312.990 đồng ($101.875.700\text{đồng} - 30.562.710\text{đồng}$).

Từ những nhận định trên, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2021/DS-ST ngày 16 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện G. Đề nghị của Kiểm sát viên là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Theo quy định tại Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội; Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T phải chịu án phí số tiền 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2021/DS-ST ngày 16 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện G.

Cụ thể tuyên:

Căn cứ vào Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 166 của Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 100, Điều 203 của Luật đất đai; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T. Buộc bà Nguyễn Thị Bé N và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Phạm Văn Bé E, Phạm Thị Huyền T1 có nghĩa vụ liên đới trả cho

ông Nguyễn Hữu T giá trị quyền sử dụng đất phần đất có diện tích 84.2m² thuộc thửa ký hiệu 285a; 8m² thuộc thửa ký hiệu 285b; 14.7m² thuộc thửa ký hiệu 285c cùng thuộc một phần thửa 285, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre số tiền là 71.312.990 (Bảy mươi một triệu ba trăm mười hai nghìn chín trăm chín mươi) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Bà Nguyễn Thị Bé N, ông Phạm Văn Bé E, chị Phạm Thị Huyền T1 được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 84.2m² thuộc thửa ký hiệu 285a; 8m² thuộc thửa ký hiệu 285b; 14.7m² thuộc thửa ký hiệu 285c cùng thuộc một phần thửa 285, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre và toàn bộ tài sản trên đất. Mục đích sử dụng đất: đất trồng cây lâu năm. Đất có chiều dài các cạnh như sau: Cạnh 1-2 dài 1.52m; cạnh 2-3 dài 17.29m; cạnh 3-4 dài 3.28m; cạnh 4-5 dài 4.22m; cạnh 5-6 dài 3.42m; cạnh 6-7 dài 16.75m; cạnh 7-8 dài 1.49m; cạnh 8-1 dài 5.34m.

(Có Hồ sơ đo đạc kèm theo)

Bà Nguyễn Thị Bé N, ông Phạm Văn Bé E, chị Phạm Thị Huyền T1 được quyền liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Hữu T đối với thửa đất số 285, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T và hộ bà Bé N phù hợp như án tuyên khi đương sự có yêu cầu.

2. Chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Bé N, ông Phạm Văn Bé E, chị Phạm Thị Huyền T1 phải chịu số tiền 4.512.000 (Bốn triệu năm trăm mười hai nghìn) đồng. Do ông Nguyễn Hữu T đã nộp tạm ứng nên bà Nguyễn Thị Bé N, ông Phạm Văn Bé E, chị Phạm Thị Huyền T1 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông T số tiền trên.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Hữu T không phải chịu. Hoàn trả cho ông T tạm ứng án phí đã nộp số tiền 362.500 (Ba trăm sáu mươi hai nghìn năm trăm) đồng theo biên lai thu số 0003513 ngày 14/10/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G.

- Bà Nguyễn Thị Bé N, ông Phạm Văn Bé E, chị Phạm Thị Huyền Trân phải có nghĩa vụ liên đới chịu số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Hữu T phải chịu số tiền 300.000đồng (ba trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp số tiền 300.000đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0008515 ngày 10/9/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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, 7a, 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TANDhuyện G;
- Chi cục THADShuyện G;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án

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

Nguyễn Thị Ngọc Hương