

Bản án số: 823/2023/DS-PT

Ngày: 11 - 12 - 2023

V/v Tranh chấp yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng

**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 Minh

Các Thẩm phán: Ông Phạm Trí Tuấn

Ông Phan Nhựt Bình

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Phú Cường - 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 Phụng - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 459/2022/TLPT-DS ngày 07 tháng 10 năm 2022 về việc: “*Tranh chấp yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 29/2022/DS-ST ngày 14 tháng 5 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: 3060/2023/QĐPT-DS ngày 20 tháng 11 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Đào Thị Lài S, sinh năm 1957; địa chỉ: Số H, ấp B, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Thạch Thị Huỳnh M, sinh năm 1991; địa chỉ: Số A, đường D, khóm H, phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 03/02/2020) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Hồ Chí B, Luật sư của Công ty L4 chi nhánh S7, thuộc Đoàn Luật sư thành phố H; địa chỉ: Số C, đường N, khóm C, phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Lâm C, sinh năm 1953; địa chỉ: Số H, ấp B, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (xin vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

Bà Lâm Thị Thúy H, sinh năm 1982; địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

Bà Nguyễn Thị Thanh H1; địa chỉ: 1 khu phố D, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

Luật sư Nguyễn Khánh T - Văn phòng Luật sư Nguyễn Khánh T, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh S; địa chỉ: Số E, đường P, khóm B, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

Luật sư Nguyễn Văn L, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; địa chỉ: B P, Phường G, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

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

1. Bà Đào Thị Lài S1, sinh năm 1950; địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng

Những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà S1:

Ông Đào R (cha của bà S1, đã chết)

1.1. Bà Lý Thị S2 (mẹ của bà S3, đã chết)

1.2. Ông Danh Quách T1, (chồng của bà S1, đã chết)

1.3. Bà Danh Thị Thanh T2, sinh năm 1971 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng

1.4. Bà Danh Thị Thanh T3, sinh năm 1973 (vắng mặt)

Địa chỉ: sinh sống tại Campuchia

1.5. Bà Danh Thị Thanh T4, sinh năm 1975 (vắng mặt)

Địa chỉ: sinh sống tại Campuchia

1.6. Bà Danh Thị Thanh D, sinh năm 1977 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng

1.7. Ông Danh Thành Đ, sinh năm 1979 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng

1.8. Ông Danh Thành Đ1, sinh năm 1983 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng

1.9. Bà Danh Thị Thanh L1, sinh năm 1985 (vắng mặt)

Đăng ký thường trú: xã Phú Tâm, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng

2. 2. Ông Đào Thành M1, sinh năm 1963 (chết ngày 11/12/2021).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông M1:

2.1. Bà Kim Thị S4, sinh năm 1959 (vắng mặt)

2.2. Ông Đào Minh T5, sinh năm 1994 (vắng mặt)

2.3. Ông Đào Minh T6, sinh năm 1964 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

3. Bà Đào Thị Lài S5, sinh năm 1959; địa chỉ: Ấp T, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (xin vắng mặt).

4. Bà Lâm Thị Mỹ H2, sinh năm 1978; địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (xin vắng mặt).

5. Ông Lâm Quang T7, sinh năm 1980; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (xin vắng mặt).

6. Bà Lâm Thị Thúy H, sinh năm 1982; địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

7. Ông Lâm Thành N, sinh năm 1985; địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (xin vắng mặt).

8. Ông Lâm Minh T8, sinh năm 1987; địa chỉ: Ấp K, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (xin vắng mặt).

9. Ông Lâm Bảo T9, sinh năm 1966; địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (xin vắng mặt).

10. Ủy ban nhân dân (UBND) huyện M, tỉnh Sóc Trăng; địa chỉ: Ấp C, thị trấn H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của UBND huyện M: Ông Lý Ngọc Thanh L2; địa chỉ: Ấp C, thị trấn H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 16/3/2020). (xin vắng mặt).

11. Bà Phan Thị N1, sinh năm 1925; địa chỉ: Số H, ấp B, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (chết).

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà N1:

11.1. Bà Quách Thị Mỹ H3 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

11.2. Ông Quách Á (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

11.3. Ông (bà) Quách Nám, sinh sống tại Bình Dương (vắng mặt).

11.4. Bà Quách Khánh C1, đăng ký thường trú tại Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

11.5. Bà Quách Thị T10 (không rõ năm sinh) (vắng mặt).

Địa chỉ: sinh sống tại Malaysia

11.6. Quách Hải Phấn, (không rõ năm sinh) (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

11.7. Ông Quách L3 (không rõ năm sinh) (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

11.8. Ông Quách H4, (không rõ năm sinh) (có mặt).

Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

11.9. Ông Quách Hoàng M2, (không rõ năm sinh) (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

11.10. Ông Quách S6 (chồng bà N1, đã chết).

11.11. Ông Phan Văn N2 (cha của bà N1, đã chết).

11.12. Bà Mai Thị H5 (mẹ của bà N1, đã chết).

12. Ông Lý Minh T11, sinh năm 1988 (xin vắng mặt).

13. Bà Sơn Thị P, sinh năm 1990 (xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số H, ấp B, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Do có kháng cáo của bị đơn ông Lâm Chen .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 03/02/2020 (BL số 01), nguyên đơn bà Đào Thị Lại S trình bày:

Nguyên vào năm 1977, cha mẹ của bà là ông Đào R và bà Thạch Thị N3 có cho bà diện tích đất khoảng 385m² (ngang 5,5m, chiều dài 70m), tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng; việc tặng cho không lập thành văn bản theo quy định của pháp luật. Sau khi được tặng cho diện tích đất nêu trên, bà quản lý, sử dụng ổn định đến năm 2000 thì tiến hành cất nhà kiên cố trên đất.

Năm 2002, ông Lâm C khởi kiện đòi lại quyền sử dụng đất vì cho rằng bà lấn chiếm đất của ông Lâm C, trong quá trình giải quyết vụ án cuối năm 2002 ông Lâm C rút đơn khởi kiện. Năm 2003, bà cất nhà kiên cố trên diện tích đất nêu trên, đến năm 2013 căn nhà xuống cấp nên bà sửa chữa lại toàn bộ căn nhà,

bà mua vật tư để xây nhà với số tiền là 52.613.500 đồng và cũng đã ký hợp đồng thuê thợ thi công xây dựng nhà với ông Lý Trường D1 (địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng) vào ngày 08/7/2013, giá trị nhân công xây dựng là 29.100.000 đồng, bà đã trả tiền cho bên bán vật tư và tiền thuê thợ thi công xây dựng nhà. Trong quá trình đang sửa chữa căn nhà nêu trên thì ông Lâm C đứng ra ngăn cản dẫn đến việc hai bên phát sinh tranh chấp. Ngày 18/11/2013, ông Lâm C khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng yêu cầu Tòa án buộc bà trả lại diện tích đất 140m², tại thửa đất số 335, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Trong quá trình giải quyết vụ án ông Lâm C đã yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời về việc cấm bà tiếp tục xây dựng, sửa chữa nhà làm thay đổi hiện trạng đất tranh chấp và Tòa án đã ra quyết định số 01/2016/QĐ-BPKCTT ngày 06/10/2016 về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời buộc bà phải dừng việc thi công xây dựng nhà.

Ngày 26/9/2017, Tòa án nhân dân huyện Mỹ Tú xét xử vụ án nêu trên và tuyên xử “*Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lâm C theo Bản án số 49/2017/DS-ST*”. Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ông Lâm C kháng cáo vụ án lên Tòa án cấp phúc thẩm.

Tại Bản án số 43/2018/DS-PT của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng tuyên xử xử “*Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn ông Lâm Chen g nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2017/DS-ST ngày 26/9/2017. Hủy bỏ quyết định số 01/2016/QĐ-BPKCTT ngày 06/10/2016 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Tú*”.

Việc Tòa án buộc bà dừng việc xây dựng nhà làm cho bà bị thiệt hại với tổng số tiền là 81.713.500 đồng. Căn cứ vào hai bản án nêu trên cho thấy việc ông Lâm C yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời về việc cấm gia đình bà xây dựng là không có căn cứ, gây thiệt hại đến tài sản của bà.

Bên cạnh đó, sau khi bản án có hiệu lực bà đã đến cơ quan có thẩm quyền yêu cầu đo đạc và đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ), nhưng ông Lâm C không đồng ý ký giáp ranh và cố tình xô đẩy các cột mốc cắm nên bà không đủ điều kiện xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với phần đất nêu trên. Đồng thời, theo Giấy chứng nhận QSDĐ số B 649474 cấp cho ông Lâm C ngày 09/7/1993 tại thửa đất số 335, tờ bản đồ số 09 đã cấp chồng lấn qua phần đất thuộc quyền sử dụng của bà.

Nay bà Đào Thị Lại S khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Công nhận phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế có diện tích 167m² (bao gồm hành lang lộ giới có diện tích 86m²), thuộc một phần thửa đất số 336, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà S. Phần đất có tứ cạnh như sau: Hướng Đông giáp thửa đất số 336, có số đo 31,42m. Hướng Tây giáp phần đất ông Lâm C đang sử dụng, có số đo 31,08m. Hướng Nam giáp đường T, có số đo 4,85m. Hướng Bắc

giáp đất bà Đào Thị Lại S1 sử dụng, có số đo 5,75m. Bà S được quyền đăng ký cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với phần đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

2. Hủy một phần giấy chứng nhận QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho ông Lâm C ngày 09/7/1993, tại thửa đất số 335, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

3. Buộc ông Lâm C bồi thường thiệt hại tiền vật tư và tiền nhân công xây dựng căn nhà mà bà S đã trả tổng cộng số tiền là 81.713.500 đồng, trong đó tiền vật tư là 52.613.500 đồng (có bản kê kèm theo) và tiền công xây dựng đã trả cho bên thi công số tiền là 29.100.000 đồng và yêu cầu Tòa án tính lãi trên tổng số tiền thiệt hại là 81.713.500 đồng từ tháng 11/2016 cho đến nay theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bà S là bà M thống nhất theo số đo và diện tích thực tế là 193,9m², thuộc một phần thửa đất số 336, tờ bản đồ số 09, nên yêu cầu công nhận cho bà S diện tích đất này; yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận cấp cho ông Lâm C vì đã cấp chồng lấn lên thửa đất của bà S và yêu cầu bồi thường thiệt hại các khoản theo đơn kiện.

- Theo văn bản trả lời thông báo thụ lý vụ án đề ngày 20/4/2020 (BL số 75), bị đơn ông Lâm C trình bày:

Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà S, vì phần đất trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông, đất có nguồn gốc ông nhận chuyển nhượng của ông Đào R năm 1978, sau khi nhận chuyển nhượng đất thì ông đã sử dụng ổn định, có kê khai nộp thuế cho Nhà nước và đến ngày 09/7/1993 ông được UBND huyện M cấp giấy chứng nhận QSDĐ.

Bà S cho rằng phần đất tranh chấp bà được cha mẹ bà tặng cho vào năm 1977 là không đúng sự thật, bởi vì tại thời điểm năm 1993 khi UBND huyện M cấp giấy chứng nhận cho ông thì ông là người quản lý và sử dụng đất, cho đến năm 2002 - 2003 bà S mới lần chiếm đất của ông để cất nhà, từ đó mới phát sinh tranh chấp, nên không có căn cứ pháp lý để công nhận phần đất tranh chấp cho bà S.

Trong đơn khởi kiện bà S còn yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 81.713.500 đồng (tiền xây dựng và tiền vật tư), ông nhận thấy yêu cầu này là không có căn cứ, vì thời điểm bà S xây cất nhà thì phần đất đang tranh chấp, nên về nguyên tắc đất đang tranh chấp thì không có quyền thay đổi hiện trạng và tại thời điểm bà S xây cất nhà bà S chưa được cấp giấy phép xây dựng, nên ông không có lỗi và không có trách nhiệm bồi thường thiệt hại theo yêu cầu của bà S.

Ngoài ra, ông không đồng ý đối với yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận QSDĐ do UBND huyện M cấp cho ông vào ngày 09/7/1993, vì thửa đất này ông được cấp hợp pháp.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của ông Lâm C là bà H cho rằng bà S không có quản lý, sử dụng đất từ năm 1977, mà là đất của ông Đào R đã chuyển nhượng cho ông Lâm C vào năm 1977, chỉ thỏa thuận miệng không ai biết, nhưng ông Lâm C đăng ký và được UBND huyện M cấp giấy chứng nhận QSDĐ vào năm 1993. Lúc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời chưa được cấp có thẩm quyền xét xử nên gia đình bà có quyền ngăn cản, gia đình bà không có lỗi, vì bà S1 đứng ra xây dựng, nên không liên quan đến bà S, đất đó không phải đất của bà S; bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà S về việc yêu cầu công nhận đất, hủy giấy chứng nhận và bồi thường thiệt hại.

- Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện M trình bày tại Biên bản lấy lời khai ngày 20/5/2021 (BL số 264), như sau:

Mặc dù Bản án phúc thẩm số 43, ngày 20/3/2018 có hiệu lực pháp luật là bác yêu cầu khởi kiện của ông Lâm C về việc tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất đối với bà S, nhưng để được cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà S thì cần có quyết định hoặc bản án của Tòa án công nhận phần đất tranh chấp cho bà S thì mới cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà S được, vì phần đất tranh chấp nằm trên một phần thửa đất 336, do bà Phan Thị N1 đứng tên trên bản đồ giải thửa lập năm 1992. Đối với thửa đất số 335 của ông Lâm C đứng tên trên giấy chứng nhận QSDĐ được vẽ trên khuôn viên đất của bà N1.

- Tại Tờ tường trình ngày 04/5/2020 và ngày 05/5/2020 (BL số 79 - 85), người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đào Thị Lại S1, bà Đào Thị Lại S5 và ông Đào Thành M1 cùng trình bày:

Nguyên trước đây cha là ông Đào R và mẹ là bà Thạch Thị N3 có khai phá được phần đất diện tích khoảng 385m², tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, cha mẹ ông, bà có 04 người con gồm: Bà Đào Thị Lại S1, bà Đào Thị Lại S, bà Đào Thị Lại S5 và ông Đào Thành M1. Vào khoảng năm 1976, cha mẹ ông, bà có cho ông Lâm C phần đất này để máy cày, sau đó chị vợ ông Lâm C tên Nguyễn Thị C2 xin cất nhà lá ở nhờ. Đầu năm 1977, bà C2 tháo dỡ căn nhà trả đất lại cho cha mẹ ông, bà; sau đó, cha mẹ ông, bà cho bà S phần đất nêu trên tất cả các chị, em đều biết và bà S quản lý, sử dụng từ khi cho đến năm 2000 thì tiến hành cất nhà bán kiên cố trên đất.

Năm 2002, ông Lâm C khởi kiện đòi lại QSDĐ, trong quá trình giải quyết vụ án đến cuối năm 2002 ông Lâm C rút đơn khởi kiện. Năm 2003, bà S cất nhà ở kiên cố trên đất này, đến năm 2013 căn nhà xuống cấp nên bà S xây cất lại nhà, khi đó ông Lâm C đứng ra ngăn cản dẫn đến tranh chấp. Năm 2013, ông Lâm C khởi kiện ra Tòa án và Tòa án hai cấp tỉnh Sóc Trăng xét xử “*Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lâm C*”.

Phần đất tranh chấp nêu trên cha mẹ ông, bà đã tặng cho bà S nên thuộc quyền sử dụng của bà S; nay ông, bà yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận phần

đất nêu trên cho bà S.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 29/2022/DS-ST ngày 16 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng quyết định:

Căn cứ khoản 6, 9 Điều 26, khoản 1, 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, khoản 1 Điều 113, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 166, điểm b, đ khoản 2 Điều 227, khoản 2, 3 Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ Điều 357, khoản 1 Điều 585, khoản 1 Điều 586, khoản 1 Điều 589 của Bộ luật Dân sự năm 2015; căn cứ khoản 4 Điều 32, điểm b khoản 2 Điều 193 của Luật Tổ tụng hành chính năm 2015; căn cứ khoản 3 Điều 17, Điều 202, khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 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:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đào Thị Lài S.

- Công nhận quyền sử dụng đất cho bà Đào Thị Lài S đối với phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 193,9m² thuộc một phần thửa đất số 336, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (Phần đất này do bà Đào Thị Lài S đang quản lý, sử dụng); có số đo tứ cạnh như sau: Hướng Đông giáp thửa đất số 336, có số đo 18,15m + 18,79m. Hướng Tây giáp phần đất ông Lâm C đang sử dụng, có số đo 18,07m + 14,85m + 1,11m + 3,5m + 0,86m. Hướng Nam giáp đường tỉnh lộ 938, có số đo 4,44m. Hướng Bắc giáp đất bà Đào Thị Lài S1 sử dụng, có số đo 6,48m (đính kèm sơ đồ hiện trạng thửa đất ngày 03/02/2021).

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho ông Lâm C ngày 09/7/1993, tại thửa đất số 335, tờ bản đồ số 09, diện tích 200m², loại đất 2L, do vẽ trong khuôn viên của thửa đất số 336, tờ bản đồ số 09, đất tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

- Buộc ông Lâm C có nghĩa vụ trả cho bà Đào Thị Lài S số tiền 25.966.127 đồng (hai mươi lăm triệu chín trăm sáu mươi sáu nghìn một trăm hai mươi bảy đồng).

- Về lãi suất chậm thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu 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 được quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, đối với thời gian chậm thi hành án.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đào Thị Lài S về việc yêu cầu ông Lâm C bồi thường thiệt hại số tiền 55.747.373 đồng (năm

mười lăm triệu bảy trăm bốn mươi bảy nghìn ba trăm bảy mươi ba đồng) cùng yêu cầu tính lãi trên tổng số tiền thiệt hại là 81.713.500 đồng (tám mươi một triệu bảy trăm mười ba nghìn năm trăm đồng) từ tháng 11/2016 cho đến nay theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Vào ngày 30/5/2022, bị đơn ông Lâm C kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn ông Lâm C có người đại diện theo ủy quyền là bà Lâm Thị Thúy H, bà Nguyễn Thị Thanh H1 và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là Luật sư Nguyễn Văn L trình bày:

Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án vì theo sơ đồ hiện trạng đất tranh chấp thì đất tranh chấp nằm trên thửa 336, tờ bản đồ số 9 do bà N1 đứng tên sổ mục kê, không phải thửa 335 nên việc yêu cầu công nhận thửa 336 cho bà S và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này là không có căn cứ và không đúng đối tượng. Kết quả thẩm định thửa 335, 336, 337 chưa xác định được các thửa này ở vị trí nào, tứ cận ra sao, việc cấp giấy chứng nhận thửa 335 có trùng lấp thửa 336 hay không vì kết quả đo đạc chưa có sự thống nhất. Theo Sơ đồ hiện trạng của Tòa án cấp sơ thẩm thì số đo vị trí tứ cận thửa 336, 337 cũng như vị trí tranh đất chấp vẫn chưa rõ ràng, không thể hiện thửa 335 về diện tích và tứ cận. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn có nhiều văn bản đo đạc xác định lại các thửa đất tranh chấp nhưng không được chấp nhận. Về nội dung, đất tranh chấp do ông Lâm C nhận chuyển nhượng từ ông Đào R vào năm 1978, sau khi nhận chuyển nhượng đất thì ông C đã sử dụng ổn định, có kê khai nộp thuế cho Nhà nước và đến ngày 09/7/1993 được UBND huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà S cho rằng đất này do cha mẹ bà S cho bà nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc tặng cho này.

Nguyên đơn bà Đào Thị Lại S có người đại diện theo ủy quyền là bà Thạch Thị Huỳnh M và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Luật sư Hồ Chí B trình bày:

Không đồng ý với kháng cáo của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm vì năm 2013 ông Lâm C khởi kiện yêu cầu buộc bà S trả lại phần đất theo đo đạc thực tế là 193,5m² với lý do phần đất này do ông C nhận chuyển nhượng của ông Đào R năm 1978 bị bà S lấn chiếm để xây nhà ở. Tại bản án dân sự phúc thẩm số 43/2008/DS-PT ngày 20/3/2008 của Tòa án tỉnh Sóc Trăng đã bác toàn bộ khởi kiện của ông C, do đó, có căn cứ xác định phần đất bà S đang sử dụng không thuộc quyền sử dụng đất của ông C. Mặt khác,

Công văn số 72/CV.PTNMT ngày 17/8/2016 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện M xác định phần đất ông C yêu cầu nằm trên thửa 336 do bà N1 đứng tên trên sơ đồ giải thửa năm 1998, thực tế thuộc phần đất gốc của ông Đào Rên .1 Bà N1 xác định thực tế phần đất thửa 336 bà N1 đứng tên nhưng gia đình bà N1 không sử dụng vì đất này không phải của bà. Do đó, có cơ sở xác định phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà S.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lâm Thị Thúy H trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phan Thị N1 là ông Quách H4 trình bày: Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Cấp cao tại Thành Phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân thủ pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của bộ luật tố tụng dân sự, đảm bảo cho các đương sự có các quyền và nghĩa vụ theo quy định; gửi các Quyết định, Thông báo cho Viện kiểm sát cùng cấp, đương sự đầy đủ, đúng thời hạn. Hội đồng xét xử đúng thành phần, phiên tòa diễn ra theo đúng trình tự và quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên Tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tòa án triệu tập hợp lệ, một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt, xin vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những đương sự này.

[2] Bị đơn ông Lâm C kháng cáo cho rằng phần đất đang tranh chấp có diện tích đo đạc trên thực tế là 193,9m² thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông. Đất có nguồn gốc do ông C nhận chuyển nhượng của ông Đào R (cha của nguyên đơn) vào năm 1978; sau khi nhận chuyển nhượng đất thì ông đã sử dụng ổn định, có kê khai nộp thuế cho Nhà nước và đến ngày 09/7/1993 ông được UBND huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hội đồng xét xử nhận thấy, ông Lâm C cho rằng ông nhận chuyển nhượng phần đất từ ông Đào R vào năm 1978 nhưng ông không cung cấp được tài liệu,

chứng cứ để chứng minh có việc chuyển nhượng này. Trước đây, vào năm 2013, ông Lâm C đã khởi kiện bà Đào Thị Lại S đến Tòa án nhân dân huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng để yêu cầu bà S phải trả lại cho ông phần diện tích đất đang tranh chấp. Tại Bản án phúc thẩm số 43/2018/DS-PT ngày 20/3/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã quyết định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lâm C; bản án nhận định phần đất ông Lâm C yêu cầu là thuộc một phần thửa đất số 336, tờ bản đồ số 09, là đất gốc của ông Đào R, không phải đất của ông Lâm Chen . Bản án phúc thẩm số 43/2018/DS-PT ngày 20/3/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng vẫn có hiệu lực pháp luật, do đó Hội đồng xét xử không có cơ sở để xác định phần đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Lâm Chen .

[3] Căn cứ theo các tài liệu, chứng cứ về nguồn gốc đất, nhận định tại Bản án phúc thẩm số 43/2018/DS-PT ngày 20/3/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng và Công văn của UBND huyện M có đủ cơ sở để xác định phần đất đang tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 336, tờ bản đồ số 09, mặc dù trên Sơ đồ giải thửa lập năm 1992 là do bà Phan Thị N1 đứng tên nhưng đây là đất gốc của ông Đào R, không phải đất của bà N1. Vào tháng 9/2013, bà N1 có tranh chấp với bà S và được Chủ tịch UBND huyện M ban hành Quyết định số 16 ngày 17/9/2013 công nhận hòa giải, xác định lại ranh đất giữa bà N1 với bà S có ranh giới giáp nhau từ đường Tỉnh 938 đến kinh hậu (như hiện trạng các bên đang sử dụng) chứ không phải như Sơ đồ giải thửa lập năm 1992 thể hiện. Bà N1 cũng có lời trình bày xác định: Phần đất tranh chấp giữa bà S với ông Lâm C từ xưa đến nay gia đình bà N1 không có sử dụng, đất tranh chấp không phải của gia đình bà, bà cũng không có yêu cầu gì.

Hiện nay, tất cả các chị, em của bà S đều xác định phần đất tranh chấp nêu trên đã được cha mẹ là ông Đào R và bà Thạch Thị N3 tặng cho bà S nên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà S và thống nhất yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận phần đất nêu trên cho bà S.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận cho bà S được quyền sử dụng hợp pháp phần đất đang tranh chấp là có căn cứ, phù hợp với quy định pháp luật.

[4] Tại Công văn số 72/CV.PTNMT ngày 17/8/2016 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện M xác định: Theo Bản đồ giải thửa thì phần đất đang tranh chấp do bà S sử dụng; đất tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng; thuộc thửa đất số 336. Thửa đất số 335 do ông Lâm C đứng tên và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được vẽ trong khuôn viên thửa đất số 336. Qua xác minh xác định phần đất trên thuộc đất gốc của ông Đào R (cha bà S). Khi xây dựng bản đồ, cán bộ đo đạc đối soát tại thực địa không chính xác nên vẽ sai ranh đất trên bản đồ và xác định sai loại đất; thửa 335, diện tích 200m², loại đất 2L do ông Lâm C đứng tên và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được vẽ trong khuôn viên của thửa đất số 336, nên vị trí đất của ông Lâm C được cấp giấy chứng nhận không đúng với vị trí đất của ông Lâm C đang sử

dụng. Vì vậy, việc cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lâm C tại thửa đất số 335 là có căn cứ.

[5] Đối với yêu cầu của bà S buộc ông Lâm C phải bồi thường thiệt hại do việc ông Lâm C yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời gây ra: Hội đồng xét xử nhận thấy trong quá trình giải quyết vụ án tranh chấp trước đây vào năm 2013, ông Lâm C đã yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm bà S thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp. Theo yêu cầu của ông Lâm C, Tòa án nhân dân huyện Mỹ Tú đã ban hành Quyết định số 01/2016/QĐ-BPKTTT ngày 06/10/2016 về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời với bà S. Lúc này bà S phải tạm dừng việc xây sửa nhà mặc dù đã chuẩn bị vật tư như xi măng, gạch, sắt, đá... Sau đó Bản án phúc thẩm số 43/2018/DS-PT ngày 20/3/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lâm C và tuyên hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Như vậy việc ông Lâm C yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là không đúng và đã gây thiệt hại cho bà S, cụ thể là các vật tư dùng cho việc xây sửa nhà đều bị hư hỏng, không còn sử dụng được. Do đó, cấp sơ thẩm đã buộc ông Lâm C phải bồi thường cho bà S số tiền 25.966.127 đồng tương đương với giá trị các tài sản thực tế bị thiệt hại là có cơ sở.

[6] Từ những phân tích nêu trên, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm theo như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn Lâm C sinh năm 1953 là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ Điều 357, khoản 1 Điều 585, khoản 1 Điều 586, khoản 1 Điều 589 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ khoản 4 Điều 32, điểm b khoản 2 Điều 193 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015; Căn cứ khoản 3 Điều 17, Điều 202, khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đào Thị Lài S.

- Công nhận quyền sử dụng đất cho bà Đào Thị Lài S đối với phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 193,9m² thuộc một phần thửa đất số 336, tờ bản đồ số

09, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (Phần đất này do bà Đào Thị Lài S đang quản lý, sử dụng); có số đo tứ cạnh như sau: Hướng Đông giáp thửa đất số 336, có số đo 18,15m + 18,79m. Hướng Tây giáp phần đất ông Lâm C đang sử dụng, có số đo 18,07m + 14,85m + 1,11m + 3,5m + 0,86m. Hướng Nam giáp đường tỉnh lộ 938, có số đo 4,44m. Hướng Bắc giáp đất bà Đào Thị Lài S1 sử dụng, có số đo 6,48m (đính kèm sơ đồ hiện trạng thửa đất ngày 03/02/2021).

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho ông Lâm C ngày 09/7/1993, tại thửa đất số 335, tờ bản đồ số 09, diện tích 200m², loại đất 2L, do vẽ trong khuôn viên của thửa đất số 336, tờ bản đồ số 09, đất tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

- Buộc ông Lâm C có nghĩa vụ trả cho bà Đào Thị Lài S số tiền 25.966.127 đồng (hai mươi lăm triệu chín trăm sáu mươi sáu nghìn một trăm hai mươi bảy đồng).

- Về lãi suất chậm thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu 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 được quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, đối với thời gian chậm thi hành án.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đào Thị Lài S về việc yêu cầu ông Lâm C bồi thường thiệt hại số tiền 55.747.373 đồng (năm mươi lăm triệu bảy trăm bốn mươi bảy nghìn ba trăm bảy mươi ba đồng) cùng yêu cầu tính lãi trên tổng số tiền thiệt hại là 81.713.500 đồng (tám mươi một triệu bảy trăm mười ba nghìn năm trăm đồng) từ tháng 11/2016 cho đến nay theo quy định của pháp luật.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Lâm C phải chịu tổng chi phí số tiền là 10.741.809 đồng (mười triệu bảy trăm bốn mươi một nghìn tám trăm linh chín đồng). Do bà Đào Thị Lài S nộp tạm ứng số tiền 4.180.000 đồng (bốn triệu một trăm tám mươi nghìn đồng) và ông Lâm C nộp tạm ứng số tiền 6.561.809 đồng (sáu triệu năm trăm sáu mươi một nghìn tám trăm linh chín đồng), nên ông Lâm C có nghĩa vụ nộp hoàn trả lại cho bà Đào Thị Lài S số tiền 4.180.000 đồng (bốn triệu một trăm tám mươi nghìn đồng).

4. Về án phí:

4.1 Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đào Thị Lài S và ông Lâm C được miễn.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lâm C được miễn.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 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 quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSND cấp cao tại TP.HCM (1);
- TAND tỉnh Sóc Trăng (1);
- VKSND tỉnh Sóc Trăng (1);
- Cục THADS tỉnh Sóc Trăng (1);
- Các đương sự (35);
- Lưu HSVA (1), VP (5), 46b (PPC);

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Minh