

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TỈNH SÓC TRĂNG **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **41/2024/DS-PT**

Ngày: 31/01/2024

“V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất,
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất
và đòi lại tài sản”

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 Hồ Văn Phụng.

Các Thẩm phán: 1. Ông Nguyễn Hoàng Thành.

2. Bà Trương Tố Hương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đinh Quốc Thanh – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:
Ông Lâm Thăng Bằng – Kiểm sát viên.

Ngày 31/01/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 259/2023/TLPT-DS ngày 9/11/2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 96/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 311/2023/QĐ-PT ngày 21/11/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Võ Văn O**, sinh năm 1962. Địa chỉ: **ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng**. (có mặt)

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà **Lâm Thị Hằng N**, sinh năm 1988 (có mặt) và ông **Lâm Điền P**, sinh năm 1993 (vắng mặt); Địa chỉ liên hệ: **Số A, ấp C, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng**, là đại diện ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 06/12/2022.

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn H**, sinh năm 1957. Địa chỉ: **ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng**. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông **Lữ Minh T**, sinh năm 1966; Địa chỉ: **ấp A, xã V, huyện H, tỉnh Bạc Liêu**, là đại diện ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 29/01/2024 (có mặt).

Người bảo vệ quyền lợi, hợp pháp của bị đơn: Luật sư **Tạ Nguyệt T1** – Văn phòng luật sư **Công ty L2**, đoàn luật sư tỉnh Bạc Liêu. Địa chỉ: **Số H, đường H, khóm D, Phường C, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu** (có mặt).

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

3.1. Bà **Nguyễn Thị C**, sinh năm 1960; Địa chỉ: **ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng** (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà **Lâm Thị Hằng N**, sinh năm 1988 (có mặt) và ông **Lâm Điền P**, sinh năm 1993 (có mặt); Địa chỉ liên hệ: **Số A, ấp C, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng**, là đại diện ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 06/12/2022.

3.2. Bà **Dương Thị H1**, sinh năm 1957; Địa chỉ: **ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng** (có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. *Người kháng cáo:* Bà **Phạm Ngọc N1** là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông **Nguyễn Văn H**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, nội dung vụ kiện được tóm tắt như sau:

* Theo đơn khởi kiện ngày 09/11/2022, quá trình giải quyết và tại phiên tòa, bà **Lâm Thị Hằng N** là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông **Võ Văn O** trình bày cho rằng vào năm 1998, ông **O** có nhận chuyển nhượng của ông **Nguyễn Văn H** phần đất nền có diện tích khoảng 1.300m², thửa đất số 226, tờ bản đồ số 9, tọa lạc **ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng**. Do ông **H** là anh vợ của ông **O**, hai bên chỉ thỏa thuận miệng rồi giao nhận tiền và đất không lập hợp đồng, không đo đạc mà giao toàn bộ thửa đất cho ông **O** sử dụng đất từ thời điểm chuyển nhượng đến nay. Quá trình sử dụng ông **O** có bồi đắp cải tạo làm nền bằng phẳng, hiến một phần đất cho UBND xã làm lộ đê, thuê người tấn bừa làm bờ để không bị sạt lở mặt tiền giáp sông. Từ khi chuyển nhượng ông **O** nhiều lần yêu cầu làm thủ tục chuyển quyền, ông **H** hứa nhưng chưa thực hiện. Đến năm 2022, khi Nhà nước mở tuyến đường lộ đông tây có đi qua thửa đất số 226, do ông **H** đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hai bên không có mâu thuẫn với nhau, ông **O** thống nhất cho ông **H** kê khai với cơ quan có thẩm quyền tiến hành đo đạc, kiểm đếm đối với tài sản trên đất và nhận tiền bồi thường. Theo Quyết định thu hồi đất của **UBND huyện T**, phần đất thửa số 226 bị thu hồi 02 phần cụ thể: Phần từ giáp sông đến lộ đê là 336,6m² và phần từ giáp lộ đê đi vào trong thửa đất là 929,2m². Tổng số tiền bồi thường về đất là 234.173.000 đồng (1.265,8m² x 185.000 đồng), tiền hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm là 136.706.400 đồng (1.265,8m² x 108.000 đồng) và tiền bồi thường về cây trồng trên đất là 28.000.000 đồng. Ông **H** nhận tiền và giao cho ông **O** được 252.000.000 đồng, gồm tiền cây trồng là 28.000.000 đồng và tiền bồi thường về đất 224.000.000 đồng. Tại thời điểm tính

tiền bồi thường của hai bên, ông O chỉ biết thửa đất của ông bị thu hồi nhưng không biết bị chia tách làm hai phần, sau khi nhận tiền gia đình phát hiện phần thửa đất khác ông H bị thu hồi ít nhưng nhận tiền nhiều hơn nên ông O tìm hiểu phát hiện số tiền ông H giao chưa đủ và yêu cầu ông H trả số tiền còn lại nhưng ông H không đồng ý. Ông O khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông O và ông H xác lập năm 1998 đối với phần đất thửa số 226, theo diện tích thực đo là 1.668,9m², tờ bản đồ số 9, tọa lạc **ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng**. Do phần đất thửa số 226 đã bị thu hồi một phần, ông O yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 226 đối với diện tích đất chưa bị thu hồi theo số đo thực tế là 149,9m², 77,3m² và 72,5m². Đối với diện tích đất đã bị thu hồi, ông H và bà H1 nhận tiền bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng lộ đông tây là 370.879.400 đồng, giao cho ông O được 224.000.000 đồng nên yêu cầu ông H và bà H1 trả số tiền còn lại là 146.879.400 đồng.

* Quá trình giải quyết và tại phiên tòa, bà **Phạm Ngọc N1** là người đại diện hợp pháp của bị đơn ông **Nguyễn Văn H** trình bày: Ông H có phần đất thửa số 226, tờ bản đồ số 9, tọa lạc **ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng**. Vị trí đất có một cạnh giáp kênh Nàng Rền, đất này trước đó ông H giao cho em vợ là ông **Dương Văn N2** sử dụng đến năm 2004. Đến năm 2005 thì chuyển nhượng cho em rể là ông **Võ Văn O** một phần từ lộ đal đi vào hết thửa đất với giá 07 chỉ vàng 24K, phần đất bờ sông (từ giáp sông đến lộ đal) của ông H do khi chuyển nhượng ông O không đồng ý chuyển nhượng nên ông H để lại. Ông H đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với ông O đúng vị trí và diện tích đã giao từ lộ đal đi vào, phần diện tích đất ngoài lộ đal (bờ sông) của ông H cho ông O mượn sử dụng nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Dự án lộ đông tây đi qua thửa đất, ông H nhận tiền bồi thường nhưng giữa ông H và ông O đã có tính toán tiền với nhau, giao nhận xong đối với phần đất của ông O bị thu hồi phía trong lộ đal nên ông H không đồng ý yêu cầu của ông O về phần tiền bồi thường. Do số tiền ông H giữ lại là khoản tiền bồi thường cho phần đất của ông H tại thửa số 226.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Dương Thị H1** vắng mặt, quá trình giải quyết có ý kiến: Bà thống nhất kiến với chồng là **Nguyễn Văn H** là đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông O đúng vị trí và diện tích đã giao từ lộ đal đi vào. Về dự án lộ đông tây đi qua thửa đất, gia đình bà nhận tiền bồi thường khoảng trên 300.000.000 đồng, đã giao đủ tiền bồi thường đối với phần đất của ông O bị thiệt hại là 276.000.000 đồng

* Quá trình giải quyết và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị C1** trình bày: Bà là vợ của ông O, đồng ý các yêu cầu của chồng đối với ông H và bà H1.

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 96/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 27/2023/QĐ-SCBSBA ngày 18/10/2023 cùng của Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định: Căn cứ khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 228, Điều 229, Điều 147, Điều 157, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Điều 129, Điều 166, Điều 280 Bộ luật dân sự; điểm đ khoản 2 Điều 14 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 yêu cầu khởi kiện của ông **Võ Văn O** đối với ông **Nguyễn Văn H**.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa ông **Võ Văn O** và ông **Nguyễn Văn H** đối với quyền sử dụng đất thửa số 226, diện tích là 149,9m², 77,3m² và 72,5m² tờ bản đồ số 5, tọa lạc **ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng**.

Phần đất thửa số 226, diện tích 149,9m² (có vị trí 5,6,7,8,9,29,5 trên sơ đồ kèm theo) có tứ cận: Hướng đông giáp **sông N**, có số đo 5,76m + 23,57m; Hướng tây giáp lộ đal, có số đo 23,24m; Hướng nam giáp phần đất thửa số 226 đã bị thu hồi, có số đo 10,73m; Hướng bắc giáp phần đất thửa số 229 và **sông N**, có số đo 2,58m + 4,22m .

Phần đất thửa số 226, diện tích 77,3m² (vị trí 3,4,30,3 trên sơ đồ kèm theo) có tứ cận: Hướng đông giáp lộ đal, có số đo 18,98m; Hướng tây giáp thửa số 229, có số đo 11,09m; Hướng nam giáp phần đất thửa số 226 đã bị thu hồi, có số đo 14,06m; Hướng bắc có số đo 00m.

Phần đất thửa số 226, diện tích 72,5m² có tứ cận (vị trí 1,2,15,2 trên sơ đồ kèm theo) có tứ cận: Hướng đông có số đo 00m; Hướng tây giáp phần đất thửa số 229, có số đo 6,91m; Hướng nam giáp phần đất thửa số 227, có số đo 21,38m; Hướng bắc giáp phần đất thửa số 226 đã bị thu hồi, có số đo 21,15m.

(Có sơ đồ kèm theo).

- Buộc ông **Nguyễn Văn H** và bà **Dương Thị H1** giao trả cho ông **Võ Văn O** số tiền 146.879.400 đồng (một trăm bốn mươi sáu triệu tám trăm bảy mươi chín nghìn bốn trăm đồng).

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá là 5.012.377 đồng: Ông **Nguyễn Văn H** và bà **Dương Thị H1** phải chịu là 5.012.377 đồng, số tiền ông **H** và bà **H1** nộp được hoàn trả cho ông **Võ Văn O**.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, lãi chậm trả và thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự theo luật định.

* Ngày 04/10//2023, Bà **Phạm Ngọc N1** là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông **Nguyễn Văn H** có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm nêu trên và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, bà **Lâm Thị Hằng N** là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông **Võ Văn O** không rút đơn khởi kiện; ông **Lữ Minh T** là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông **Nguyễn Văn H** không rút lại đơn kháng cáo; các đương sự không có thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng phần đất từ mí lộ đāl xuống kênh là của ông **H** không có chuyển nhượng cho vợ chồng ông **O** và bà **C1**, nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn ông **H** và bà **H1** bồi thường tiền thiệt hại là 146.879.400đồng.

* Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm; Đồng thời, phát biểu quan điểm về nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của bà **Phạm Ngọc N1** là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông **Nguyễn Văn H**.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Người kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông **Nguyễn Văn H** là đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, nên kháng cáo hợp lệ và đúng theo luật định.

[2] Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn ông **Nguyễn Văn H** vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà **Dương Thị H1** đã có đơn xin xét xử vắng mặt; việc vắng mặt của những người này cũng không ảnh hưởng đến việc xét xử. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vụ án.

Về nội dung:

[3] Nguyên đơn ông **Võ Văn O** khởi kiện yêu cầu Tòa án Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa ông **Võ Văn O** và ông **Nguyễn Văn H** đối với quyền sử dụng đất thửa số 226, theo các diện tích là 149,9m², 77,3m² và 72,5m², cùng tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng và Buộc ông **Nguyễn Văn H** và bà **Dương Thị H1** giao trả cho ông **Võ Văn O** số tiền 146.879.400 đồng (một trăm bốn mươi sáu triệu tám trăm bảy mươi chín nghìn bốn trăm đồng).

[4] Người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông **Nguyễn Văn H** đồng ý công nhận phần đất có diện tích còn lại là 149,9m², 77,3m² và 72,5m² tại một phần thửa 226, tờ bản đồ số 5 và không đồng ý trả cho ông **O** phần tiền 146.879.400 đồng.

[5] Xét kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Nguyễn Văn H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm nêu trên và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xét thấy, các chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện:

[5.1] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/3/1994 do UBND huyện T cấp cho ông H quyền sử dụng đất 02 thửa đất số 226 và 59, tọa lạc tại ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Đến ngày 25/4/2022, UBND huyện T ban hành các quyết định thu hồi đất của ông Nguyễn Văn H để thực hiện Dự án Tuyến đường trục phát triển kinh tế đông tây, huyện T, tỉnh Sóc Trăng tại thửa đất số 226 là 1.265,8m² và thửa số 59 là 654,7m². Nguyên đơn ông O khởi kiện đối với ông H và yêu cầu Tòa án xem xét thẩm định, định giá tài sản tranh chấp. Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ thửa đất số 226 theo xác định của các đương sự thì Phần đất thửa số 226, diện tích thực đo là 1.668,9m² và UBND huyện T đã thu hồi 1.265,8m² đất, phần diện tích đất còn lại bị chia làm ba phần lần lượt là 149,9m², 77,3m² và 72,5m². Các đương sự thống nhất kết quả đo đạc theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19/5/2023 và giá trị quyền sử dụng đất theo biên bản định giá tài sản ngày 09/8/2023, nên Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm ghi nhận theo quy định tại Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 là có căn cứ.

[5.2] Quá trình giải quyết và tại phiên tòa, đại diện của nguyên đơn xác nhận yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 226, tờ bản đồ số 09 theo diện tích đo đạc thực là 149,9m², 77,3m² và 72,5m². Tại biên bản lời khai ngày 10/3/2023 của bị đơn ông H, bà H1 và tại phiên tòa đại diện bị đơn cho rằng chỉ chuyển nhượng một phần diện tích đất nằm trong lộ đāl của thửa đất số 226, phần nằm ngoài lộ đāl do ông O không đồng ý nhận chuyển nhượng nên ông H để lại và cho ông O mượn sử dụng. Mặc dù ông H và bà H1 cho rằng chuyển nhượng một phần đất thửa số 226, nhưng ông O và gia đình có quá trình sử dụng toàn bộ diện tích đất thửa số 226. Theo lời khai của ông Trần Tuấn L tại biên bản ngày 03/8/2023 và lời khai ông Trần Thanh B tại phiên tòa quá trình sử dụng đất ông O tiến hành đóng cọc, đổ đất gia cố bờ sông tránh sạt lở. Đồng thời theo lời khai của ông Nguyễn Quốc T2 trong thời gian ông quản lý công nhân xây dựng cầu và tuyến đường cặp kênh 30 có thuê đất của ông O phần ngoài lộ đāl ở dưới chân cầu dựng lán để đồ trong lúc xây dựng cầu và tuyến đường cặp kênh 30, trong thời gian thuê một năm ông chỉ làm việc với ông O và không có người khác đến yêu cầu di dời lán hoặc trả tiền thuê cho họ. Quyền sử dụng đất thửa số 226 hiện do ông O quản lý, bị đơn ông H cho rằng đất của ông cho ông O mượn sử dụng nhưng khi phát sinh tranh chấp không có yêu cầu phản tố buộc nguyên đơn giao trả đất và không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc cho mượn đất. Mặt khác tại biên bản hòa giải cơ sở ngày 25/7/2022 tổ hòa giải cũng nhận định ông O là người sử dụng đất và địa phương có vận động vợ chồng ông O hiến đất làm lộ đāl qua ấp A, nên việc nguyên đơn cho rằng chuyển nhượng phần phía trong lộ đāl không hợp lý. Từ đó, cấp sơ thẩm khẳng định ông O đã nhận chuyển nhượng toàn

bộ quyền sử dụng đất thửa số 226 của gia đình ông H là sự thật và phù hợp với chứng cứ có trong hồ sơ.

[5.3] Đến ngày 25/4/2022, UBND huyện T ban hành quyết định về việc thu hồi 1.265,8m² đất tại thửa số 226, diện tích đất còn lại của thửa số 226 là 299,7m² nhưng bị chia thành 03 phần lần lượt các diện tích là 149,9m², 77,3m² và 72,5m². Mặc dù diện tích đất còn lại nhỏ, nhưng đây là trường hợp tách thửa do thực hiện quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều 7 Quy định hạn mức giao đất ở, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng; công nhận diện tích đất ở; diện tích tối thiểu được tách thửa và xử lý một số trường hợp trong công tác cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng ban hành kèm theo Nghị quyết số 36/2020/QĐ-UBND ngày 18/12/2020 của UBND tỉnh S. Vì vậy, yêu cầu của ông O công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa ông O và ông H đối với phần diện tích đất còn lại của thửa đất số 226 là có căn cứ chấp nhận.

[5.4] Tại bảng kê khai tài sản của ông Nguyễn Văn H lập ngày 30/11/2021 và biên bản về việc kiểm kê tài sản khi nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án Tuyến đường trục phát triển kinh tế Đ, tỉnh Sóc Trăng lập ngày 30/11/2021 thể hiện tài sản bị ảnh hưởng là phần đất thửa số 226, diện tích 1.265,8m² và thửa số 59, diện tích là 654,7m² và cây trồng trên đất không ghi nhận thuộc thửa đất nào. Đối với phần bồi thường thiệt hại về cây trồng trên đất, ông O không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét. Đối với diện tích đất bị thu hồi của thửa số 226 là 1.265,8m² được bồi thường về đất là 234.173.000 đồng (1.265,8m² x 185.000 đồng), tiền hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm là 136.706.400 đồng (1.265,8m² x 108.000đồng). Ông O thừa nhận đã nhận được 224.000.000đồng còn 146.879.400 đồng do ông H giữ chưa giao lại. Theo nhận định tại tiểu mục [5.2] mục [5] thì ông O nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa đất số 226, nên yêu cầu của ông O về tiền bồi thường là có căn cứ chấp nhận.

[6] Sau khi xét xử sơ thẩm thì người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Nguyễn Văn H có đơn kháng cáo và có cung cấp bản xác nhận của bà Nguyễn Thị S, ông Võ Văn Đ, bà Nguyễn Thị S1, ông Dương Văn N2, bà Hà Thị Á, bà Lê Thị Q và đơn xác nhận của ông H. Đến ngày 22/01/2024 thì bà Dương Thị H1 là vợ ông H cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án có đơn yêu cầu Tòa án xác minh những người có liên quan đến vụ án là bà Nguyễn Thị S, ông Võ Văn Đ, bà Nguyễn Thị S1, ông Dương Văn N2, bà Hà Thị Á, bà Lê Thị Q và ông Nguyễn Văn C2. Xét thấy, tại các biên bản xác minh cùng ngày 25/01/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng thì những người làm chứng khai:

[6.1] Ông Nguyễn Văn C2 khai: Ông kêu ông H là bác ruột, bà C1 vợ ông O là cô ruột và không có mâu thuẫn với bên nào. Ông ở ấp A xã V, huyện T từ nhỏ đến nay và ở ngang phần đất ông O đang sử dụng đang tranh chấp với ông H cách con kênh khoảng 30 m. Việc chuyển nhượng đất giữa ông O và ông H ông không

rõ, ông biết khi ông O về ở trên đất tranh chấp thì chưa có lộ đāl, sau khi có lộ đāl thì phần đất từ mí lộ đāl ra mé sông kênh 30 thì ông có hỏi ông H trồng cỏ (khoảng trên 10 năm) thì ông H cho rằng đã cho ông Võ Văn L1 (con ông O) mượn trồng cỏ và hiện nay ông L1 đang sử dụng phần đất để trồng cỏ, khi móc kênh thì gia đình ông L1 (con ông O) cùng ông O đốn cây tán kênh đùng để lờ, phía ông H không có tham gia đốn cây để tán bờ kênh. Ông C2 khẳng định việc chuyển nhượng giữa ông O và ông H thì ông không rõ, còn phần đất tranh chấp thì không biết của ai, ông có nghe phần đất từ mé lộ đāl ra tới bờ sông là của ông H vì khi bơm nước thì ông H nói, việc ông H nói thì chỉ có Ông, ông H và ông O biết. Như vậy, ông C2 chỉ nghe ông H nói, phía ông O không thừa nhận lời khai này và phía ông C2 cũng không có chứng cứ xác định lời trình bày của ông H cho rằng phần đất từ giáp lộ xuống mé kênh là của ông H.

[6.2] Bà Lê Thị Q khai: Bà là chị dâu của bà Dương Thị H1 (vợ ông H), còn gia đình ông O là lối xóm và không có mâu thuẫn với bên nào. Nhà bà ở cách phần đất tranh chấp giữa 02 bên trên 20 km, việc tranh chấp giữa ông O1 và ông H bà không biết do ở xa.

[6.3] Bà Hà Thị Á khai: Bà là chị ruột của bà C1 và ông H, không có mâu thuẫn với ai. Bà họ H2 nhưng thực sự bà là chị ruột của bà C1 và ông H vì theo họ cha, còn bà C1 và ông H theo họ mẹ, việc gia đình ông O và gia đình ông H sang nhượng đất với nhau như thế nào thì bà không rõ, nhưng sau khi giải phóng mặt bằng thì ông H là người nhận tiền và sau đó vợ chồng ông O trực tiếp đến nhà bà chơi thì bà C1 nói là Nhà nước bồi hoàn tiền miếng rẫy và cây trồng cho em tổng cộng 276.000.000 đồng, em cho lại ông H 4.000.000 đồng, bà C1 cho bà 500.000 đồng và cho anh B1 (chồng bà) 500.000 đồng tiền uống cà phê, ngoài ra không có ý kiến gì thêm.

[6.4] Ông Dương Văn N2 khai: Ông là em vợ của ông H và em ruột của bà H1, còn ông oanh là quan hệ bên xuôi gia và không có mâu thuẫn với bên nào. Vào năm 2000 ông mượn phần đất mà ông H và ông O đang tranh chấp của ông H để trồng rừng, nuôi vịt và cất nhà trên phần đất tranh chấp. Khi mượn đất thì ông H và ông O chưa sang nhượng với nhau và chưa có lộ đāl, sau khi mượn thì ông cất nhà tạm khoảng năm 2005 thì trả lại đất và trên phần đất có trồng bạch đằng và cho luôn ông H. Việc chuyển nhượng đất giữ ông O và ông H thì ông không biết, khi trả đất chưa có làm lộ đāl.

[6.5] Bà Nguyễn Thị S1 khai: Bà là em ruột của bà C1 và ông H, không có mâu thuẫn với bên nào. Việc ông O và ông H chuyển nhượng đất với nhau như thế nào thì bà không biết, đến năm 2001 khi bà già mất thì bà có về đám giỗ nhưng không rõ năm nào, nhưng lúc đó bà C1 đã chuyển nhượng đất của ông H rồi, khi qua nhà bà C1 thì bà chuối có nói là ông H sang nhượng cho bà nên nhà trong lộ, còn từ mí lộ ra sông thì bà không nghe nói có sang nhượng hay không. Việc tranh chấp phần từ mí lộ xuống thì bà biết của ông H chưa sang cho ông O. Như vậy, bà S1 chỉ nghe bà C1 nói, phía bà C1 không thừa nhận lời khai này và phía bà S1 cũng không có chứng cứ xác định lời trình bày của bà S1.

[6.6] Bà Nguyễn Thị S khai: Bà là em ruột của bà C1 và ông H, không có mâu thuẫn với bên nào. Bà biết gia đình ông H và gia đình ông O có chuyển nhượng đất với nhau và phần đất này đang tranh chấp. Sau khi sang nhượng thì bà nghe vợ chồng ông O điện thoại cho bà và khi về quê cũng nghe vợ chồng ông O

nói chỉ sang nhượng phần đất phía trên, còn phần đất phía dưới cặp lộ tới mé sông thì không có sang. Như vậy, bà S chỉ nghe bà C1 và ông O nói, phía bà C1 và ông O không thừa nhận lời khai này và phía bà S cũng không có chứng cứ xác định lời trình bày của bà S.

[6.7] Ông Châu Thanh X khai: Ông không có thân nhân hay mâu thuẫn với hai bên. Nhà ông cách phần đất tranh chấp khoảng 1.000 mét. Việc sang nhượng đất giữa hai bên thì ông không biết, ông H về ở gần nhà ông trước khi sáng mức kênh.

[6.8] Như vậy, lời khai của những người làm chứng nêu trên chỉ nghe ông H hoặc bà C1 và ông O nói lại. Phía ông O và bà C1 không thừa nhận lời khai của những người làm chứng nêu trên và những người làm chứng không có cung cấp chứng cứ như lời khai của mình là có căn cứ để Hội đồng xét xử làm căn cứ xem xét đơn kháng cáo của bị đơn.

[7] Phần đất tranh chấp trước khi hai bên sang nhượng với nhau thì chưa có lộ đāl, sau khi mức kênh thì gia đình ông O tu bổ kênh để đừng bị sạt lở, gia đình ông O sử dụng phần đất tranh chấp kể từ ngày chuyển nhượng đến nay để trồng cỏ và đi lên xuống kênh. Mặc khác, ngoài ra phần đất hai bên tranh chấp thì ông H cũng không có phần đất nào giáp ranh với phần đất tranh chấp, từ đó cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông O là có căn cứ, phù hợp với hiện trạng đất hai bên đã sang nhượng đất với nhau.

[8] Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Nguyễn Văn H vào ngày 24/3/1994, thửa đất 59 diện tích là 13..400 m² và thửa 226 diện tích là 3200 m², cùng tờ bản đồ số 9. Xét thấy, tại Công văn số 06/NHN0 ngày 02/01/2024 của A Chi nhánh huyện T có ký hợp đồng tín dụng số 7607- LAV-202100578, hạn mức cho vay 100.000.000đồng, thời hạn 03 năm, kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng, khách hàng thuộc đối tượng vay vốn theo quy định của Chính phủ: (Nghị định số 55/2015/NĐ-CP ngày 07/9/2015 của Chính phủ và Khoản 3 Điều 1 Nghị định số 116/2018/NĐ-CP ngày 7/9/2018 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 55) Ngân hàng chỉ giữ hộ tài sản (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên) không lập hợp đồng thế chấp nhưng vẫn xem là tài sản thế chấp và tính đến ngày 02/01/2024 thì ông H còn nợ vốn lãi là 51.193.836 đồng (trong đó vốn 50.000.000đồng, lãi 1.193.836 đồng) thì Ngân hàng chỉ giữ hộ tài sản (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên) không lập hợp đồng thế chấp nhưng vẫn xem là tài sản thế chấp. Tại Điều 3 của hợp đồng tín dụng trên thì bảo đảm thực hiện nghĩa vụ cho vay không có bảo đảm bằng tài sản. Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng không đưa Ngân hàng A tham gia với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này.

[9] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử quyết định không chấp nhận kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông H và căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[10] Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[11]Đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là không có căn cứ, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[12] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm được giữ nguyên, nên ông **H** phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 29 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. Tuy nhiên, ông **H** và bà **H1** đều là người cao tuổi, nên được miễn toàn bộ án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị định trên.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 29 và điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

Không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông **Nguyễn Văn H**. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 96/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 27/2023/QĐ-SCBSBA ngày 18/10/2023 cùng của Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì, tỉnh Sóc Trăng như sau:

Căn cứ khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 228, Điều 229, Điều 147, Điều 157, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Điều 129, Điều 166, Điều 280 Bộ luật dân sự; điểm đ khoản 2 Điều 14 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 yêu cầu khởi kiện của ông **Võ Văn O** đối với ông **Nguyễn Văn H**.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa ông **Võ Văn O** và ông **Nguyễn Văn H** đối với quyền sử dụng đất thửa số 226, diện tích là 149,9m², 77,3 m² và 72,5m² tờ bản đồ số 5, tọa lạc **ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng**. Các phần đất trên có số đo, tứ cận như sau:

1.1.1. Phần đất thửa số 226, diện tích 149,9m² (có vị trí 5,6,7,8,9,29,5 trên sơ đồ kèm theo) có tứ cận: Hướng đông giáp **sông N**, có số đo 5,76m + 23,57m; Hướng tây giáp lộ đal, có số đo 23,24m; Hướng nam giáp phần đất thửa số 226 đã bị thu hồi, có số đo 10,73m; Hướng bắc giáp phần đất thửa số 229 và **sông N**, có số đo 2,58m + 4,22m .

1.1.2. Phần đất thửa số 226, diện tích 77,3m² (vị trí 3,4,30,3 trên sơ đồ kèm theo) có tứ cận: Hướng đông giáp lộ đal, có số đo 18,98m; Hướng tây giáp thửa số

229, có số đo 11,09m; Hướng nam giáp phần đất thửa số 226 đã vị thu hồi, có số đo 14,06m; Hướng bắc có số đo 00m.

1.1.3. Phần đất thửa số 226, diện tích 72,5m² có tứ cận (vị trí 1,2,15,2 trên sơ đồ kèm theo) có tứ cận: Hướng đông có số đo 00m; Hướng tây giáp phần đất thửa số 229, có số đo 6,91m; Hướng nam giáp phần đất thửa số 227, có số đo 21,38m; Hướng bắc giáp phần đất thửa số 226 đã vị thu hồi, có số đo 21,15m.

(Có sơ đồ kèm theo)

1.2. Buộc ông **Nguyễn Văn H** và bà **Dương Thị H1** giao trả cho ông **Võ Văn O** số tiền 146.879.400 đồng (một trăm bốn mươi sáu triệu tám trăm bảy mươi chín nghìn bốn trăm đồng)

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền chậm thi hành án.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá là 5.012.377 đồng: Ông **Nguyễn Văn H** và bà **Dương Thị H1** phải chịu là 5.012.377 đồng, số tiền ông **H** và bà **H1** nộp được hoàn trả cho ông **Võ Văn O**.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông **Nguyễn Văn H** và bà **Dương Thị H1** được miễn án phí.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông **Nguyễn Văn H** được miễn án phí.

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

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, 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 quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Nơi nhận: THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện Thạnh Trị;
- Chi cục THADS huyện Thạnh Trị;
- Lưu: HSVA - VP.

Hồ Văn Phụng