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

Bản án số: 95/2024/DS-PT
Ngày: 17-04-2024
V/v *Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng 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 Thanh Tùng.**

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Văn Dũ.**

Ông **Phan Lê Vũ Huy Hoàng.**

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Mỹ Yên – 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 toà.

Trong ngày 17 tháng 4 năm 2024, tại Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 19/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 02 năm 2024 về *"Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 46/2023/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Trần Đề bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 30/2024/QĐPT-DS ngày 28 tháng 02 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 96/2024/QĐ-PT ngày 26/3/2024, Thông báo dời phiên tòa số 130/2024/TB-TA ngày 27/3/2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Thạch Beo**, sinh năm 1970. (Vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Bưng Lức, xã Trung Bình, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng.

Bị đơn: Bà **Ngô Thị Cal**, sinh năm ngày 01/01/1964. (Có mặt).

Địa chỉ: ấp Đầu Giồng, thị trấn Trần Đề, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà **Ngô Thị Siêng**, sinh năm 1969. (Có mặt).

Địa chỉ: ấp Bưng Lức, xã Trung Bình, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng.

2/ Bà **Thạch Thị So**, sinh năm 1992. (Vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Bưng Lức, xã Trung Bình, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng.

3/ Bà **Thạch Thị Trang Đài**, sinh năm 1997. (Vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Bưng Lức, xã Trung Bình, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng.

4/ Ông **Thạch Thái Sương**, sinh năm 2000. (Vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Bưng Lức, xã Trung Bình, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Thạch Beo, bà So, bà Trang Đài, ông Thạch Thái Sương là bà Ngô Thị Siêng (Theo văn bản ủy quyền ngày 23/11/2020 và ngày 24/11/2020).

5/ Ông **Ngô Nhum**, sinh năm 1962. (Vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Đầu Giồng, thị trấn Trần Đề, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng.

6/ Bà **Ngô Thị Nga**, sinh năm 1984. (Vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Đầu Giồng, thị trấn Trần Đề, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng.

7/ Bà **Dương Thị Tấp** (Tập), sinh năm 1931. (Vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Bưng Lức, xã Trung Bình, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng.

Do có kháng cáo của bị đơn bà Ngô Thị Cal.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện lập ngày 05 tháng 11 năm 2018 của nguyên đơn ông Thạch Beo, các lời khai của nguyên đơn, lời khai của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Ngô Thị Siêng trong quá trình giải quyết vụ án trình bày: Ông Thạch Beo được Nhà nước công nhận và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất sau đây:

- Thửa đất số 325, tờ bản đồ số 15, diện tích 700,1 m^2 tọa lạc tại ấp Bưng Lức, xã Trung Bình, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng được Ủy ban nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng cấp cho Hộ ông Thạch Beo vào ngày 24/4/2014.

- Thửa đất số 99, tờ bản đồ số 15, diện tích 1.590,4 m^2 tọa lạc tại ấp Bưng Lức, xã Trung Bình, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng được Ủy ban nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng cấp cho Hộ ông Thạch Beo vào ngày 24/4/2014.

- Thửa đất số 102, tờ bản đồ số 15, diện tích 3.416,3 m^2 tọa lạc tại ấp Bưng Lức, xã Trung Bình, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng được Ủy ban nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng cấp cho Hộ ông Thạch Beo vào ngày 24/4/2014.

Nguồn gốc các thửa đất nêu trên do cha mẹ hai bên cho vợ chồng ông Thạch Beo vào năm 1993. Đối với thửa đất số 325 diện tích 700,1 m^2 vợ chồng ông Thạch Beo dùng 500 m^2 để cất nhà ở và trồng dừa, phần còn lại 200 m^2 và toàn bộ thửa 99 và thửa 102 thì cho bà Ngô Thị Cal thuê trồng lúa từ tháng 5/2014 (Vì cả

gia đình ông Thạch Beo đi làm thuê ở Long An không canh tác được nên mới cho thuê) với số tiền cho thuê một năm là 7.500.000 đồng. Thời gian cho thuê là 02 năm. Do bà Cal là chị vợ của ông Beo (Bà Cal là chị ruột của bà Siêng) nên hai bên chỉ thỏa thuận bằng miệng chứ không có làm giấy tờ gì. Đến hạn 02 năm vào tháng 5/2016 thì ông Thạch Beo có đến gặp bà Cal để lấy lại đất cho thuê và lấy tiền cho thuê thì bà Cal không trả mà còn thách thức và chém vợ ông là bà Ngô Thị Siêng. Ông Thạch Beo yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bà Ngô Thị Cal phải trả tiền thuê đất mỗi năm là 7.500.000 đồng, tính từ ngày 30/5/2014 cho tới ngày khởi kiện tạm tính là 30.000.000 đồng.

- Buộc bà Ngô Thị Cal trả lại diện tích đã thuê gồm 03 thửa:

+ Diện tích 200 m^2 thuộc một phần thửa đất số 325, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp Bưng Lức, xã Trung Bình, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng.

+ Diện tích 1.590,4 m^2 tại thửa đất số 99, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp Bưng Lức, xã Trung Bình, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng.

+ Diện tích 3.416,3 m^2 tại thửa đất số 102, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp Bưng Lức, xã Trung Bình, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng.

Quá trình Tòa án giải quyết vụ án thì phía nguyên đơn ông Thạch Beo có 02 lần thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện. Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ ngày 12 tháng 6 năm 2023 và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông Thạch Beo là bà Ngô Thị Siêng yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Ngô Thị Cal phải trả lại diện tích đất có diện tích 2.720,2 m^2 thuộc một phần thửa số 102, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại ấp Bưng Lức, xã Trung Bình, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng cho gia đình bà.

Các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn bà Ngô Thị Cal trình bày: Đất ông Thạch Beo khởi kiện yêu cầu bà trả là loại đất ruộng. Tuy nhiên, bà chỉ canh tác có 01 công bảy tầm. Trên hai thửa đất này còn có anh ruột của bà (Cũng là anh ruột của bà Ngô Thị Siêng) là ông Ngô Nhum canh tác 01 công, con ruột của ông Ngô Nhum là Ngô Thị Nga canh tác 01 công. Phần đất 01 công bảy tầm do bà mua của mẹ ruột ông Thạch Beo là cụ Tấp. Bà mua cách nay khoảng 30 năm (mua khoảng năm 1990) với giá 21 giạ lúa. Khi mua thì không có làm giấy tờ. Khi bà mua của cụ Tấp xong, bà canh tác được 03 năm. Lúc đó, thấy em gái ruột của bà là Ngô Thị Siêng (vợ của Thạch Beo) gia đình nghèo khó, không có tiền nuôi con nên bà đã cho vợ chồng em gái mượn canh tác. Khi cho mượn thi bà Cal cũng không lập thành giấy tờ gì. Đến năm 2015, cả gia đình ông Thạch Beo bỏ đi Sài Gòn làm ăn, có ý định cho người khác thuê. Thấy vậy nên

năm 2015 bà lấy đất lại. Từ đó phát sinh tranh chấp. Nay bà không không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời bà có yêu cầu độc lập đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là cụ Dương Thị Tấp (Tập): Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ngô Thị Cal với cụ Dương Thị Tấp (Tập) đối với thửa đất có diện tích là 1 công 7 tầm (theo kết quả đo đạc thực tế là 2.720,2 m^2), thuộc một phần thửa đất số 102, tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại ấp Bưng Lức, xã Trung Bình, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng.

Các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Nhum trình bày: Ông là anh ruột của bà Ngô Thị Cal và bà Ngô Thị Siêng. Ông không có mâu thuẫn gì với hai người em của ông. Trước đây, ông cũng không nhớ rõ thời gian nào cả gia đình Thạch Beo vì hoàn cảnh gia đình phải đi nơi khác làm ăn, sinh sống, không có ai ở nhà canh tác phần đất ruộng này. Vợ chồng Thạch Beo mới cho Ngô Thị Cal thuê phần đất này. Hai bên thỏa thuận như thế nào thì ông không biết. Cách đây vài năm, ông không nhớ thời gian cụ thể hai bên xảy ra mâu thuẫn về đất đai thì Ngô Thị Cal chỉ canh tác có phần đất ở giữa, không canh tác 02 phần còn lại. Thấy đất trống, cỏ mọc um tùm nên vào năm 2019 ông mới canh tác một phần khoảng 01 công và con gái ông tên Ngô Thị Nga canh tác 01 phần khoảng 0,5 công. Nay nếu vợ chồng Thạch Beo cần lấy lại đất canh tác thì ông trả chứ ông không có tranh chấp gì hết với vợ chồng Thạch Beo.

Các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Ngô Thị Nga trình bày: Trước đây do thấy đất trống, cỏ mọc um tùm nên cha chị là ông Ngô Nhum mới canh tác một phần khoảng 01 công và cha chị kêu chị canh tác 01 phần khoảng 0,5 công. Cha con của chị đều biết đây là đất của cô Ngô Thị Siêng và dượng rể Thạch Beo. Cha con chị canh tác, dự định khi nào cô dượng về lấy lại đất thì trả chứ không có tranh chấp gì với cô dượng hết.

Các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về phía nguyên đơn là cụ Dương Thị Tấp (Tập) trình bày: Thửa đất mà con trai cụ tranh chấp với bà Ngô Thị Cal được Nhà nước cấp cho cụ trước giải phóng. Thạch Beo là con trai út của cụ từng theo cụ canh tác thửa đất này. Khi Thạch Beo có vợ, cụ đã cho con trai thửa đất này và Thạch Beo đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cụ không có bán đất gì hết cho bà Cal.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về phía nguyên đơn ông Thạch Beo là bà Ngô Thị Siêng (Vợ ông Beo), chị Thạch Thị So, chị Thạch Thị Trang Đài và

anh Thạch Thái Sương (Các con của ông Beo và bà Siêng) trình bày: Thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Thạch Beo và không trình bày bổ sung gì thêm.

***Vụ việc được hòa giải nhưng không thành nên đưa ra xét xử, tại bản án sơ thẩm số: 46/2023/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Trần Đề đã tuyên như sau*:**

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nguyên đơn: Buộc bị đơn bà Ngô Thị Cal phải trả cho nguyên đơn ông Thạch Beo phần đất có diện tích 2.720,2 m^2 thuộc một phần của thửa số đất 102, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp Bưng Lức, xã Trung Bình, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng.

Đất phải giao trả có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa 131 có số đo 19,31 m + 7,95 m + 12,87 m, giáp thửa 100 và thửa 99 có số đo 20,81 m + 6,03 m + 1,42 m + 2,76 m;

- Hướng Tây giáp thửa 103 có số đo 28,08 m;

- Hướng Nam giáp phần còn lại của 01 phần thửa 102 có số đo 36,24 m;

- Hướng Bắc giáp thửa 101 có số đo 33,83 m + 34,08 m + 2,55 m + 0,86 m.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bị đơn Ngô Thị Cal đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cụ Dương Thị Tấp (Tập) về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ngô Thị Cal với cụ Dương Thị Tấp (Tập) đối với thửa đất có diện tích là 1 công 7 tầm (theo kết quả đo đạc thực tế là 2.720,2 m^2), thuộc một phần thửa đất số 102, tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại ấp Bưng Lức, xã Trung Bình, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng.

Đất có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa 131 có số đo 19,31 m + 7,95 m + 12,87 m, giáp thửa 100 và thửa 99 có số đo 20,81 m + 6,03 m + 1,42 m + 2,76 m;

- Hướng Tây giáp thửa 103 có số đo 28,08 m;

- Hướng Nam giáp phần còn lại của 01 phần thửa 102 có số đo 36,24 m;

- Hướng Bắc giáp thửa 101 có số đo 33,83 m + 34,08 m + 2,55 m + 0,86 m.

3. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Thạch Beo phải chịu chi phí tố tụng là 5.015.713 đồng (Năm triệu, không trăm mười lăm nghìn, bảy trăm mười ba đồng) (11.068.550 đồng x 45.315%). Ông Thạch Beo đã nộp chi phí này xong; Buộc bị đơn bà Ngô Thị Cal phải trả lại cho nguyên đơn ông Thạch Beo 6.052.837 đồng (Sáu triệu, không trăm năm mươi hai nghìn, tám trăm ba mươi bảy đồng) chi phí tố tụng (11.068.550 đồng x 54,685%).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc bị đơn bà Ngô Thị Cal phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận; Buộc bị đơn bà Ngô Thị Cal phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu độc lập của bà không được Tòa án chấp nhận. Tổng cộng là 600.000 (Sáu trăm nghìn) đồng. Bà Ngô Thị Cal được khấu trừ vào số tiền ứng án phí đã nộp 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004237 ngày 12/12/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng. Buộc bà Ngô Thị Cal phải nộp thêm 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Thạch Beo được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.050.000 (Một triệu, không trăm năm mươi nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002964 ngày 19/02/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 07 tháng 9 năm 2023, bị đơn bà Ngô Thị Cal kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn bà Ngô Thị Cal vẫn giữ nguyên kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn và bà Dương Thị Tấp(Tập) vào năm 1990.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng:

Về thực hiện pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý đến khi xét xử theo trình tự phúc thẩm. Các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự đối với người tham gia tố tụng. Đơn và thời hạn nộp tạm ứng kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định nên được xem là hợp lệ về mặt hình thức.

Đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308, Điều 244 BLTTDS, giữ nguyên bản án của Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Ngô Thị Cal; đình chỉ xét xử đối với thửa đất số 325, số 99, một phần thửa 102, tờ bản đồ số 15 tọa lạc ấp Bưng Lúc, xã Trung Bình, huyện Trần Đề,tỉnh Sóc Trăng và số tiền thuê đất 30.000.000 đồng, do nguyên đơn đã rút yêu cầu khởi kiện . Đề

nghị miễn án phí phúc thẩm đối với bị đơn do bị đơn đã hơn 60 tuổi là người cao tuổi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ đã được thẩm tra tại tòa phúc thẩm; Căn cứ vào kết quả tranh luận trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện ý kiến của Kiểm sát viên; những người tham gia tố tụng khác.

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp:

Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn trả lại đất và tiền cho thuê đất. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn có thay đổi yêu cầu khởi kiện là chỉ yêu cầu bị đơn trả lại đất. Bị đơn có đơn yêu cầu độc lập đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là "*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" là phù hợp theo quy định tại Điều 22 Luật đất đai năm 2013 và Điều 500 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2] Về thẩm quyền: Do tranh chấp liên quan đến bất động sản tọa lạc tại huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng nên Tòa án nhân dân huyện Trần Đề giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 và 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của bị đơn đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Với lý do:

Vào khoảng năm 1990 (không nhớ chính xác là vào năm nào), thì bị đơn có nhận chuyển nhượng của bà Dương Thị Tấp (Tập) thửa đất có diện tích là 01 công 7 tầm (theo kết quả đo đạc là 2.720,2 m^2), thuộc một phần của thửa đất số 102, tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại ấp Bưng Lức, xã Trung Bình, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng. Giá chuyển nhượng 21 giạ lúa, bị đơn đã giao lúa cho bà Tấp (Tập) đủ và bị đơn cũng đã nhận đất canh tác. Khi nhận chuyển nhượng thì bị đơn và bà Tấp (Tập) không lập thành giấy tờ gì nhưng có người làm chứng bà Dêl, ông II cùng cư ngụ làm chứng. Sau khi nhận chuyển nhượng thì bị đơn canh tác trên thửa đất này được khoảng 05 năm trồng rẫy và 03 năm làm ruộng trồng lúa nước thì do thấy hoàn cảnh của ông Thạch Beo khó khăn và ông cũng vừa mới cưới em bị đơn là bà Ngô Thị Siêng làm vợ, nên bị đơn có cho ông Beo và bà Siêng mượn thửa đất này để canh tác và kiếm sống nuôi gia đình. Khi cho mượn thì cũng không lập thành giấy tờ gì.

Đến khoảng năm 2010, thì bị đơn biết được thửa đất này không được ông Beo và bà Siêng canh tác nữa, mà ông bà đang cho một người khác thuê mướn. Thấy người khác đang canh tác trên thửa đất của bị đơn nhưng lại không có sự đồng ý của bị đơn và bị đơn cũng không nghe ông Beo, bà Siêng nói gì về sự việc này. Nên tại thời điểm đó, bị đơn đã lấy lại thửa đất có diện tích là 1 công 7 tầm này và bị đơn canh tác từ đó cho đến nay. Hiện tại, bị đơn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên thửa đất này.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và không cung cấp thêm chứng cứ gì mới.

Hội đồng xét xử xét thấy:

[5] Nguồn gốc đất tranh chấp: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Ngô Thị Siêng trình bày phần đất tranh chấp với bà Ngô Thị Cal có nguồn gốc của mẹ nguyên đơn là cụ Dương Thị Tấp (Tập) tặng cho nguyên đơn vào năm 1993. Bị đơn bà Ngô Thị Cal cũng trình bày nguồn gốc đất tranh chấp là của cụ Dương Thị Tấp (Tập) chuyển nhượng cho bị đơn vào khoảng năm 1990. Theo trích lục hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất cấp cho Hộ ông Thạch Beo vào năm 2014 thể hiện nguồn gốc sử dụng đất ghi trong hồ sơ là "Đất cha mẹ cho năm 1992". Do đó, có căn cứ để xác định nguồn gốc thửa đất tranh chấp tại thửa số 102, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp Bưng Lức, xã Trung Bình, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng là của cụ Dương Thị Tấp (Tập).

[6] Về quá trình sử dụng đất: Tại biên bản lấy lời khai ngày 10/11/2020, bị đơn bà Ngô Thị Cal trình bày bà nhận chuyển nhượng đất của cụ Tấp vào khoảng năm 1990, bà canh tác được 03 năm. Sau đó, thấy em gái ruột của bà là Ngô Thị Siêng (vợ của nguyên đơn) gia đình nghèo khó, không có tiền nuôi con nên bà cho vợ chồng em gái mượn canh tác. Đến năm 2015, cả gia đình ông Thạch Beo bỏ đi Sài Gòn làm ăn, có ý định cho người khác thuê. Thấy vậy nên năm 2015 bà lấy đất lại. Từ đó phát sinh tranh chấp (Bút lục số số 64). Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 09/12/2022, bà Cal trình bày sau khi nhận chuyển nhượng đất của cụ Tấp thì bà Cal canh tác trên thửa đất này được khoảng 05 năm. Do thấy hoàn cảnh của ông Thạch Beo khó khăn và ông Beo cũng vừa mới cưới em gái bà Ngô Thị Siêng nên bà Cal có cho ông Beo và bà Siêng mượn thửa đất này để canh tác và kiếm sống nuôi gia đình. Khi cho mượn thi bà Cal cũng không lập thành giấy tờ gì. Đến khoảng năm 2010, thì bà Cal biết được thửa đất này không được ông Beo và bà Siêng canh tác nữa mà cho một người khác thuê mướn. Thấy người khác đang canh tác trên thửa đất của bà nhưng lại không có sự đồng ý của bà Cal và bà cũng

không nghe ông Beo, bà Siêng nói gì về sự việc này. Nên tại thời điểm đó, bà Cal đã lấy lại thửa đất có diện tích là 1 công 7 tầm và bà canh tác từ đó cho đến nay (Bút lục số 259). Xét lời trình bày của bà Cal, Hội đồng xét xử xét thấy, bà Cal trình bày có mâu thuẫn về thời gian canh tác. Bà trình bày sau khi nhận chuyển nhượng đất từ cụ Tấp thì bà canh tác được 03 năm, lúc thì trình bày canh tác được 05 năm. Về thời gian bà lấy lại đất canh tác, lúc trình bày vào năm 2010, lúc trình bày vào năm 2015. Tại phiên tòa, bà Cal còn trình bày do bà không biết nên bà không đi làm thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lời trình bày của bà Cal có mâu thuẫn nhưng bà không đưa ra được chứng cứ gì chứng minh cho lời trình bày của bà là có căn cứ pháp lý. Phía nguyên đơn trình bày là gia đình nguyên đơn canh tác thửa đất này từ lúc cha mẹ cho năm 1993 đến tháng 5 năm 2014. Tháng 5 năm 2014 do cả gia đình nguyên đơn đi làm thuê ở xa nên đã cho bị đơn thuê lại, thời gian cho thuê là 02 năm từ tháng 5/2014 đến tháng 5/2016. Hết thời gian thuê là tháng 5/2016, bị đơn không trả tiền thuê và không trả đất nên phát sinh tranh chấp. Xét lời trình bày của phía nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy, gia đình nguyên đơn có quá trình sử dụng đất, có làm thủ tục kê khai để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 04/02/2011 và được Ủy ban nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Hộ ông Thạch Beo vào ngày 24/4/2014. Lời trình bày của nguyên đơn phù hợp với các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn giao nộp cho Tòa án nên Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận.

[7] Tại Công văn số 90/PTNMT ngày 06/7/2020 của Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Trần Đề cung cấp thông tin cho Tòa án (do Ủy ban nhân dân huyện Trần Để giao Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Trần Đề cung cấp thông tin cho Tòa án) đã cung cấp thông tin như sau: Về trình tự, thủ tục và căn cứ pháp lý để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Hộ ông Thạch Beo tại thửa đất số 102, tờ bản đồ số 15, diện tích 3.416,3 m^2 tọa lạc ấp Bưng Lức, xã Trung Bình, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng là căn cứ vào Bản đồ địa chính được lập năm 1991-1992, Bản đồ địa chính chính quy, Sổ mục kê, Luật đất đai năm 2003, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai, Nghị định số 87/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai, Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài

sản khác gắn liền với đất và Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì thửa đất số 102 cấp sai đối tượng. Bởi vì theo đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân xã Trung Bình xác nhận nguồn gốc đất là cha mẹ cho năm 1992 cho nên việc Ủy ban nhân dân huyện Trần Đề cấp Giấy chứng nhận cho Hộ ông Thạch Beo là sai đối tượng, cấp cho cá nhân ông Thạch Beo mới đúng đối tượng. Từ thông tin của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Trần Đề cung cấp và toàn bộ hồ sơ trích lục về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có cơ sở xác định ông Thạch Beo là người có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất số 102, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại ấp Bưng Lức, xã Trung Bình, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng.

[8] Từ những nhận định trên, thì diện tích đất tranh chấp 2.720,2 m^2 với bà Ngô Thị Cal thuộc một phần của thửa số 102, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại ấp Bưng Lức, xã Trung Bình, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn ông Thạch Beo nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp.

[9] Xét yêu cầu độc lập của bị đơn Ngô Thị Cal đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cụ Dương Thị Tấp (Tập) về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Cal với cụ Tấp vào khoảng năm 1990. Hội đồng xét xử xét thấy, bà Cal không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh là bà có nhận chuyển nhượng đất của cụ Tấp vào khoảng năm 1990. Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm thì cụ Tấp đều khẳng định là không hề có chuyển nhượng đất cho bà Cal. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Ngô Thị Cal.

[10] Từ những phân tích cụ thể nêu trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[11] Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn đã rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với thửa đất số 99 diện tích 1.590,4 m2, thửa số 325 diện tích 200 m2, một phần thửa đất số 102 diện tích 3.416,3 m2 chỉ còn yêu cầu 2.720,2 m2 và số tiền thuê đất 30.000.000 đồng. Lẽ ra, cấp sơ thẩm phải căn cứ Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có thiếu sót, nên cấp phúc thẩm sẽ tuyên bổ sung trong phần quyết định của bản án phúc thẩm.

[12] Án phí dân sự phúc thẩm: Do bị đơn sinh ngày 01/01/1964 là người trên 60 tuổi là người cao tuổi nên bị đơn bà Ngô Thị Cal không phải chịu án phí phúc thẩm.

[13] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát như đã nêu trên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên đề nghị của Viện kiểm sát được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

Khoản 1 Điều 308, Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện đối với thửa đất số 99 diện tích 1.590,4 m2, thửa số 325 diện tích 200 m2, một phần thửa đất số 102 diện tích 3.416,3m2 chỉ còn yêu cầu 2.720,2m2 và số tiền thuê đất 30.000.000 đồng do nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện.

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn bà Ngô Thị Cal.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 46/2023/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng và được tuyên lại như sau:

- Khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 157; Điều 161; Điều 165; khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 166, Điều 168, Điều 500, Điều 501, Điều 502 và Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 166, khoản 1 Điều 203 của Luật đất đai năm 2013;

- Khoản đ, khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nguyên đơn: Buộc bị đơn bà Ngô Thị Cal phải trả cho nguyên đơn ông Thạch Beo phần đất có diện tích 2.720,2 m^2 thuộc một phần của thửa số đất 102, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp Bưng Lức, xã Trung Bình, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng.

Đất phải giao trả có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa 131 có số đo 19,31 m + 7,95 m + 12,87 m, giáp thửa 100 và thửa 99 có số đo 20,81 m + 6,03 m + 1,42 m + 2,76 m;

- Hướng Tây giáp thửa 103 có số đo 28,08 m;

- Hướng Nam giáp phần còn lại của 01 phần thửa 102 có số đo 36,24 m;

- Hướng Bắc giáp thửa 101 có số đo 33,83 m + 34,08 m + 2,55 m + 0,86 m.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bị đơn Ngô Thị Cal đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cụ Dương Thị Tấp (Tập) về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ngô Thị Cal với cụ Dương Thị Tấp (Tập) đối với thửa đất có diện tích là 1 công 7 tầm (theo kết quả đo đạc thực tế là 2.720,2 m^2), thuộc một phần thửa đất số 102, tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại ấp Bưng Lức, xã Trung Bình, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng.

Đất có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa 131 có số đo 19,31 m + 7,95 m + 12,87 m, giáp thửa 100 và thửa 99 có số đo 20,81 m + 6,03 m + 1,42 m + 2,76 m;

- Hướng Tây giáp thửa 103 có số đo 28,08 m;

- Hướng Nam giáp phần còn lại của 01 phần thửa 102 có số đo 36,24 m;

- Hướng Bắc giáp thửa 101 có số đo 33,83 m + 34,08 m + 2,55 m + 0,86 m.

3. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Thạch Beo phải chịu chi phí tố tụng là 5.015.713 đồng (Năm triệu, không trăm mười lăm nghìn, bảy trăm mười ba đồng) (11.068.550 đồng x 45.315%). Ông Thạch Beo đã nộp chi phí này xong; Buộc bị đơn bà Ngô Thị Cal phải trả lại cho nguyên đơn ông Thạch Beo 6.052.837 đồng (Sáu triệu, không trăm năm mươi hai nghìn, tám trăm ba mươi bảy đồng) chi phí tố tụng (11.068.550 đồng x 54,685%).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc bị đơn bà Ngô Thị Cal phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận; Buộc bị đơn bà Ngô Thị Cal phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu độc lập của bà không được Tòa án chấp nhận. Tổng cộng là 600.000 (Sáu trăm nghìn) đồng. Bà Ngô Thị Cal được khấu trừ vào số tiền ứng án phí đã nộp 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004237 ngày 12/12/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng. Buộc bà Ngô Thị Cal phải nộp thêm 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Thạch Beo được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.050.000 (Một triệu, không trăm năm mươi nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002964 ngày 19/02/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Ngô Thị Cal không phải chịu án phí

phúc thẩm do là người cao tuổi. Bà Ngô Thị Cal được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0009945 ngày 08/09/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần đề, tỉnh Sóc Trăng.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (Ngày 17/4/2024).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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, 7a và 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014)./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND H. Trần Đề;
- Chi cục THADS H. Trần Đề;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thanh Tùng