

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG**

Bản án số: 141/2023/DS-PT

Ngày 11-8-2023

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

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

**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 Nguyễn Vĩnh Khương

Các Thẩm phán: ông Nguyễn Hoàng Thành

bà Tôn Thị Thanh Thúy

- 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:
bà Huỳnh Thị Mỹ Liên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 04-8-2023, ngày 11-8-2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 106/2022/TLPT-DS ngày 19/7/2022 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 22A/2022/DS-ST ngày 10-6-2022 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 90a/2023/QĐ-PT ngày 16-5-2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: ông Tô L. Địa chỉ: ấp CC, thị trấn HL, huyện TT, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: bà Lâm Thị HN. Địa chỉ: ấp TD, xã LK, huyện TT, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- Bị đơn: bà Chung Thị Th. Địa chỉ: ấp CC, thị trấn HL, huyện TT, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Lâm Thị A. Địa chỉ: ấp CC, thị trấn HL, huyện TT, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

+ Ông Trần K. Địa chỉ: ấp CC, thị trấn HL, huyện TT, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

- *Người làm chứng:*

+ Ông Lâm T. Địa chỉ: ấp BD, xã PM, huyện MT, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

+ Ông Lâm V. Địa chỉ: ấp KN, xã CH, huyện TT, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

+ Ông Lâm Kim S. Địa chỉ: ấp CC, thị trấn HL, huyện TT, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

+ Bà Huỳnh Thị Ph. Địa chỉ: ấp CC, thị trấn HL, huyện TT, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

+ Bà Lâm Thị Ng. Địa chỉ: ấp CC, thị trấn HL, huyện TT, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

+ Ông Trương Hoài T. Địa chỉ: ấp CC, thị trấn HL, huyện TT, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

+ Ông Danh D (B). Địa chỉ: ấp CC, thị trấn HL, huyện TT, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

+ Bà Võ Thị L. Địa chỉ: ấp GC, thị trấn HL, huyện TT, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* ông Tô L, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ, vụ án được tóm tắt như sau:

- *Theo đơn khởi kiện ngày 26-4-2021 và trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án:*

Ông Tô L có phần đất thừa số MN, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại ấp CC, thị trấn HL, huyện TT, tỉnh Sóc Trăng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ SNBBNN ngày 09-4-2019. Phần đất này có nguồn gốc là của ông Lâm S(chết, là cha vợ ông L) chia lại cho con là ông Lâm V và ông V chuyển nhượng cho ông L. Quá trình sử dụng, ông L đã chuyển nhượng một phần đất cho người khác và làm thủ tục đăng ký chỉnh lý biến động phần đất còn lại thành hai thửa đất số HB và số HC, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại ấp CC, thị trấn HL, huyện TT, tỉnh Sóc Trăng.

Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông L cất nhà tạm ở một thời gian thì đi Cà Mau làm ăn, còn đất để trống. Khoảng năm 2005, ông L phát hiện cháu vợ là bà Chung Thị Th cất nhà trên đất nhưng vẫn đồng ý cho bà Th tiếp tục ở trên phần đất diện tích 4m x 6m ngay vị trí nhà chính của bà Th hiện nay tại thửa đất số HB, ông L cho bà Th tiếp tục sử dụng đất không tranh chấp. Quá trình sử dụng, đến năm 2020 bà Th đã cất nhà lần chiếm thêm phần đất có diện tích 5,5m x 13m, ông

L yêu cầu trả đất nhưng bà Th không đồng ý mà cho rằng đất này bà Th chuyển nhượng của ông Trần K.

Ông Tô L yêu cầu bà Chung Thị Th giao trả phần đất đã lấn chiếm có diện tích 71,10m², thuộc thửa đất số HB, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại ấp CC, thị trấn HL, huyện TT, tỉnh Sóc Trăng. Do bà Th đã cất nhà, ông L đồng ý cho bà Th ở ổn định nhưng phải trả giá trị đất, trường hợp bà Th không đồng ý thì yêu cầu bà Th giao trả đất lấn chiếm.

- Theo trình bày của bà Chung Thị Th tại văn bản ngày 04-01-2022 và trong quá trình giải quyết vụ án:

Đất tranh chấp diện tích thực đo là 71,10m², thửa HB, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại ấp CC, thị trấn HL, huyện TT, tỉnh Sóc Trăng hiện do bà Chung Thị Th quản lý, sử dụng. Nguồn gốc phần đất này là của ông Lâm S (là ông ngoại của bà Th) cho con là ông Trần K sử dụng, khi gia đình ông K chuyển đến nơi khác sống đã chuyển nhượng lại cho bà Th, giao đất năm 1995 và xây nhà ở đến nay. Phần đất này trước đây bà Th cất nhà lá, bên trong có bếp và chuồng heo do thời gian bà đi làm thuê khi trở về thấy nhà bị sụp nên cất nhà lại nhà tole trên nền nhà cũ, diện tích nhà mới có thu nhỏ một chút. Bà Th không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông L do không lấn chiếm đất.

- Theo trình bày của ông Trần K tại biên bản ngày 06-01-2022 (bút lục số 38-39):

Vợ của ông Trần K tên Lâm Thị P (mất năm 1996) là con của cụ Lâm S, nguồn gốc đất tranh chấp là của cụ S cho vợ chồng ông K từ khoảng năm 1980. Gia đình ông về cư trú trên đất đến khoảng năm 1995 thì chuyển về nơi ở mới, trước khi chuyển đi vợ chồng ông K đã chuyển nhượng đất lại cho bà Chung Thị Th (cháu vợ) với giá 200.000 đồng, diện tích chuyển nhượng là toàn bộ phần đất bà Th đang sử dụng hiện nay, thời điểm cha vợ cho đất cư trú thì ông chưa được cấp giấy tờ đất cho đến khi tranh chấp phát sinh mới nghe thông tin anh vợ tên Lâm V chuyển nhượng đất cho ông L và ông L làm giấy tờ được cấp quyền sử dụng đất. Ông K không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông L, do đất tranh chấp của Ông chuyển nhượng cho bà Th.

- Bà Lâm Thị A đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vắng mặt, không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 22A/2022/DS-ST ngày 10-6-2022, Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định như sau:

“Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 228, Điều 147, Điều 157, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166; Điều 203 Luật Đất đai 2013; khoản 1 Điều 26 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:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tô L đối với bị đơn bà Chung Thị Th về tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích 71,10m², thửa HB, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại ấp CC, thị trấn HL, huyện TT, tỉnh Sóc Trăng.

Đất tranh chấp có tứ cận (vị trí 1, 2, 3, 4, 5, 1 sơ đồ kèm theo): Hướng đông giáp đường đất có số đo 14,83m; Hướng tây giáp phần còn lại thửa HB (nhà chính bà Th) có số đo 12,32m; Hướng nam giáp phần còn lại thửa HB (đất nguyên đơn quản lý) có số đo 6,21m + 0,95m; Hướng bắc giáp phần còn lại thửa HB (đất nguyên đơn quản lý) có số đo 4,33m

- Ông Tô L phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá là 7.000.000 đồng, khấu trừ tiền tạm ứng đã nộp theo phiếu thu của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị, ông L đã nộp xong chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá.

- Ông Tô L phải chịu án phí số tiền 300.000 đồng, khấu trừ tiền tạm ứng đã nộp theo biên lai thu số 0008379 ngày 12-5-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng. Ông L đã nộp xong tiền án phí.”

Ngoài ra, án sơ thẩm còn thông báo quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

- Vào ngày 24-6-2022, ông Tô L kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L, buộc bà Chung Thị Th tháo dỡ công trình trên đất để giao trả cho ông L phần đất lấn chiếm có diện tích 71,10m² thuộc thửa đất số HB, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp CC, thị trấn HL, huyện TT, tỉnh Sóc Trăng.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Tô L không rút lại đơn khởi kiện và vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- 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, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Tô L, áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự để sửa bản án dân sự sơ thẩm số 22A/2022/DS-ST, ngày 10-6-2022 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng theo hướng ổn định cho bà Chung Thị Th được sử dụng diện tích đất tranh chấp và buộc bà Th thanh toán lại cho ông L giá trị quyền sử dụng đất này theo giá thị trường là 33.630.300 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo của ông Tô L phù hợp quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần K vắng mặt lần thứ hai không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan; người làm chứng là ông Lâm T, ông Lâm Kim S, ông Trương Hoài T, ông Trần D vắng mặt không có lý do nhưng đã có lời khai trong hồ sơ vụ án nên Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vụ án.

[3] Theo trích lục hồ sơ địa chính, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Công V số 197/UBND-VP ngày 22/3/2022 của Ủy ban nhân dân huyện Thanh Trì (bút lục số 102-110) thể hiện thửa đất số HB, tờ bản đồ số 14, diện tích 661,5m², tọa lạc tại ấp CC, thị trấn HL, huyện TT, tỉnh Sóc Trăng được tách ra từ thửa đất số 15 mà ông Tô L đã được Ủy ban nhân dân huyện Thanh Trì cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CQ SNBBNN ngày 09-4-2019. Còn thửa số MN hình thành từ việc ông L hợp 02 thửa đất số 153 và 154, tờ bản đồ số 08 mà ông L được Ủy ban nhân dân huyện Thanh Trì cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BBKBMHB ngày 30-01-1995.

[4] Theo các biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25-10-2021, ngày 15-11-2022 của Tòa án và Chứng thư thẩm định giá số 23021401/CT-BĐS-TDDGVIET ngày 14-02-2023 của Công ty cổ phần Thẩm định giá Việt thể hiện thửa đất số HB, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp CC, thị trấn HL, huyện TT, tỉnh Sóc Trăng có diện tích 683,6m², trong đó diện tích đất tranh chấp là 71,10m² trị giá 33.630.300 đồng (473.000 đồng/m²) và có vị trí:

- Hướng Đông giáp đường đất có số đo 12,80m;
- Hướng Tây giáp phần còn lại của thửa HB (nhà chính của bà Chung Thị Th) có số đo 12,23m;
- Hướng Nam giáp phần còn lại của thửa HB (đất ông Tô L quản lý) có số đo 6,21m + 0,95m;
- Hướng Bắc giáp phần còn lại của thửa HB (đất ông Tô L quản lý) có số đo 4,33m.

[5] Trên phần đất này có căn nhà của bà Th xây dựng năm 2020, có diện tích 4,86m x 8,5m = 41,31m², kết cấu cột thép, nền lót gạch, vách tol, mái tol trị giá 45.613.680 đồng và sân xi măng 1 có diện tích $\{(3,35 + 3,43)m/2 \times (4,33 + 5,09)m/2\} = 15,80m^2$ trị giá 1.482.040 đồng.

[6] Xét kháng cáo của ông Tô L, Hội đồng xét xử nhận thấy các đương sự đều xác định phần đất tranh chấp thuộc thửa số HB tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại ấp CC, thị trấn HL, huyện TT, tỉnh Sóc Trăng có nguồn gốc của cụ Lâm S. Nhưng ông Tô L cho rằng phần đất này ông L nhận chuyển nhượng của ông Lâm V, đến ngày 30-01-1995 thì ông L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ngày 09-4-2019 cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ SNBBNN. Khi bà Chung Thị Th cất căn nhà chính thì ông L không hay biết nhưng vẫn đồng ý

cho bà Th ở trên nền đất này; đến tháng 02-2021, khi bà Th cất thêm căn nhà tiền chế lấn chiếm đất của ông L có chiều ngang 5,5m chiều dài 13m thì ông L khởi kiện yêu cầu bà Th trả lại phần đất gắn liền với căn nhà này. Còn bà Th cho rằng không lấn chiếm đất của ông L vì nền nhà đang ở được cụ S cho ông Trần K, đến ngày 04-7-1995 thì ông K chuyển nhượng lại cho bà Th, việc chuyển nhượng có làm Giấy nhượng nền nhà.

[7] Xét việc quản lý, sử dụng đất thì thấy:

[7.1] Nội dung trình bày của ông Tô L phù hợp với lời khai của các con của cụ Lâm S là ông Lâm V, ông Lâm T (bút lục số 92-93), lời khai của ông Trần D (bút lục số 96). Theo ông V và ông T thì vào lúc đất của cụ S chưa được cấp giấy chứng nhận, do vợ chồng ông Trần K sống bên chồng mâu thuẫn nên về bên vợ và được ông T cho ở trên nền chòi vệt có diện tích 4 x 6m tại vị trí căn nhà chính của bà Chung Thị Th mà các bên không tranh chấp, còn phần ruộng xung quanh cho lại ông V vì ông V sống chung với cha mẹ. Tình tiết này cũng phù hợp với ý kiến trình bày của bà Lâm Thị Ng, bà Huỳnh Thị Ph tại phiên tòa phúc thẩm.

[7.2] Đồng thời, ông Trần K không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh phần đất đã chuyển nhượng cho bà Th là đất nền nhà đã được cụ S tặng cho ông K, trong khi theo trình bày của ông Lâm V, ông Lâm T thì cụ S chỉ cho vợ chồng ông K ở nhờ. Mặt khác, Giấy nhượng nền nhà ghi ngày “4/7/95” (bút lục số 36) có xác nhận của ông Trần D mà bà Th cung cấp và được ông K thừa nhận thì phần đất ông K chuyển nhượng cho bà Th có kích thước ngang 13m x dài 14m, nhưng văn bản này được viết tay không có công chứng, chứng thực và trước thời điểm chuyển nhượng, vào ngày 30-01-1995 thì phần đất này đã được Ủy ban nhân dân huyện Thanh Trì cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BBKBMHB cho ông L. Hơn nữa, ông Trần D trình bày Ông làm Trưởng Ban nhân dân ấp Chợ Cũ, xã Châu Hưng, huyện Thanh Trì từ năm 1991 đến năm 1993 thì nghỉ và chữ ký tại phần xác nhận ghi ngày “10/7/95” của Trưởng Ban nhân dân ấp trong Giấy nhượng nền nhà này không phải của ông D.

[7.3] Theo biên bản thẩm định ngày 25-10-2021 và trình bày của ông L, bà Th, bà Lâm Thị Ng, bà Huỳnh Thị Ph tại phiên tòa phúc thẩm thì căn nhà tiền chế gắn liền phần đất tranh chấp được bà Th xây dựng vào năm 2020-2021, là sau khi ông L được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ SNBBNN ngày 09-4-2019 nên chưa đủ cơ sở cho xác định đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Th.

[8] Tại phiên tòa, bà Chung Thị Th yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ SNBBNN ngày 09-4-2019 đã được Ủy ban nhân dân huyện Thanh Trì, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Tô L đối với thửa đất số 15, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp CC, thị trấn HL, huyện TT, tỉnh Sóc Trăng. Tuy yêu cầu này chỉ được bà Th đặt ra ở giai đoạn phúc thẩm, nhưng để giải quyết toàn diện tranh chấp giữa ông L và bà Th, cũng như đảm bảo cho việc thi hành án, Hội đồng xét xử thấy cần phải hủy án sơ thẩm và giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng giải

quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm để xem xét tính hợp pháp của việc cấp giấy chứng nhận này cho ông L theo đúng quy định pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm không có lỗi trong việc hủy án.

[9] Do án sơ thẩm bị hủy để giải quyết lại nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét nội dung kháng cáo của ông Tô L. Yêu cầu khởi kiện của ông Tô L sẽ được xem xét khi vụ án được giải quyết lại.

[10] Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Tòa án áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự để sửa án sơ thẩm là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[11] Về án phí và chi phí khác:

[11.1] Số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác sẽ được xem xét khi vụ án được giải quyết lại.

[11.2] Ông Tô L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 3 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết 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.

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 22A/2022/DS-ST ngày 10-6-2022 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng.

2. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí và chi phí khác:

Tiền tạm ứng án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng khác được xem xét xử lý khi vụ án được giải quyết lại.

Ông Tô L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, trả lại cho ông Tô L số tiền 300.000 tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0001337 ngày 24-6-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND huyện Thanh Trì;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- Chi cục THADS huyện Thanh Trì;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự, Phòng KTNV&THA.

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

Nguyễn Vĩnh Khương