

Bản án số:102/2020/DS-PT

Ngày: 10 - 9 - 2020

V/v “*Tranh chấp 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 Nguyễn Hoàng Thành

Các Thẩm phán: 1. Ông Phạm Hùng Nuôi

2. Bà Trương Tố Hương

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Út – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa – Bà Tăng Thị Thúy Hằng - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số:109/2020/TLPT-DS ngày 18 tháng 8 năm 2020 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 34/2020/DS-ST ngày 01/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số:143/2020/QĐ-PT ngày 24 tháng 8 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà A, sinh năm 1981; địa chỉ: ấp N, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (Có mặt);

2. Bị đơn: Bà B, sinh năm 1963; địa chỉ: ấp N, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn B: Ông Q, sinh năm 1957; địa chỉ: đường T, khóm N, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (Có mặt).

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

3.1. Bà NLQ 1, sinh năm 1951; địa chỉ: Số nhà 505, ấp N, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

3.2. Ông NLQ 2, sinh năm 1954 (vắng mặt);

3.3. Bà NLQ 3, sinh năm 1979 (vắng mặt);

3.4. Bà NLQ 4, sinh năm 1987 (vắng mặt);

3.5. Bà NLQ 5, sinh năm 1989 (vắng mặt);

3.6. Ông NLQ 6, sinh năm 1995 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp N, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của NLQ 1; NLQ 2; NLQ 3; NLQ 4; NLQ 5 và NLQ 6: Bà A, sinh năm 1981; địa chỉ: ấp N, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Sóc Trăng là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 19/02/2020 và ngày 23/10/2019) (Có mặt).

3.7. Bà NLQ 7, sinh năm 1983 (vắng mặt);

3.8. Bà NLQ 9, sinh năm 1985 (vắng mặt);

3.9. Ông NLQ 8, sinh năm 1988 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp N, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của NLQ 7; Dương Bích Ngân và NLQ 8: Bà B, sinh năm 1963; địa chỉ: ấp N, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Sóc Trăng là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 29/02/2020) (Có mặt).

Người kháng cáo: Bị đơn B

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 08/01/2019 cũng như các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn A, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NLQ 1, ông NLQ 2, bà NLQ 3, bà NLQ 4, bà NLQ 5, ông NLQ 6 trình bày:

Nguồn gốc phần đất đang tranh chấp là của cha mẹ bà là bà NLQ 1 và ông NLQ 2. Được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/5/1996, sổ vào sổ 00746 do hộ bà NLQ 1 đứng tên. Đến ngày 26/5/2014 được Ủy ban nhân dân huyện L cấp đổi lại giấy mới số BE095313 ngày 26/5/2011 do bà NLQ 1, ông NLQ 2 đứng tên thuộc thửa 71, tờ bản đồ 08, tọa lạc tại ấp N, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Sóc Trăng có diện tích 527,9m². Ngày 20/01/2017 bà NLQ 1 và ông NLQ 2, bà NLQ 3, bà NLQ 4, bà NLQ 5, ông NLQ 6 làm hợp đồng tặng cho bà một phần thửa số 71, tờ bản đồ 08, tọa lạc tại ấp N, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Sóc Trăng với diện tích 298,4m² và đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG716839 ngày 23/3/2017 do bà A đứng tên thuộc thửa 76, tờ bản đồ 08, tọa lạc tại ấp N, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

Quá trình sử dụng: Bà NLQ 1 và ông NLQ 2 sử dụng phần đất trên từ năm 1992 đến năm 1995 thì cho ông H (đã chết vào năm 2014) là chồng bà B (anh ruột của bà NLQ 1) mượn một phần có diện tích theo đo đạc thực tế là 115,2m² thuộc thửa 76, tờ bản đồ 08, tọa lạc tại ấp N, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Sóc Trăng để cất nhà ở, khi cho mượn chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không có giấy tờ. Khi thỏa thuận ông H, bà B hứa mượn vài năm sẽ trả lại cho bà NLQ 1, ông NLQ 2. Trong quá trình sử dụng thấy hoàn cảnh khó khăn nên bà NLQ 1, ông NLQ 2 cho bà B, ông H tiếp tục sử dụng. Năm 2016 bà có điện thoại cho bà B với nội dung làm thủ tục cấp giấy cho bà và kêu bà B về nhưng bà B không về. Đến năm 2017 làm thủ tục cấp giấy cho bà và có tiến hành đo đạc nhưng bà B không có nhà. Đến tháng 04/2017 bà B về địa phương thì bà có nói nhưng bà B không đồng ý trả và xảy ra tranh chấp.

Nguyên đơn khởi kiện bà yêu cầu bà B phải trả cho bà phần đất có diện tích 115,2m² (theo đo đạc thực tế), thuộc thửa 76, tờ bản đồ 8 tọa lạc tại ấp N, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

- *Tại đơn phản tố ngày 03/01/2020 và đơn yêu cầu về việc rút lại một phần yêu cầu phản tố cùng ngày 03/01/2020 cũng như các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn B, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NLQ 7, bà NLQ 9, ông NLQ 8 trình bày:*

Nguồn gốc phần đất đang tranh chấp có diện tích là 115,2m² thuộc một phần của thửa 76, tờ bản đồ 8 tọa lạc tại ấp N, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Sóc Trăng do bà A đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là của bà P, ông NLQ 2. Vào năm 1995 bà NLQ 1, ông NLQ 2 cho ông H là chồng của bà (đã chết năm 2014) và bà ở trên phần đất này, khi cho không có làm giấy tờ, chỉ thỏa thuận bằng lời nói. Năm 1996 bà NLQ 1 được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, năm 2011 phần đất trên được cấp đổi do bà NLQ 1, ông NLQ 2 đứng tên, năm 2017 phần đất được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà A đứng tên nhưng các lần cấp giấy bà không phản đối, không có khiếu nại gì và bà ở trên phần đất từ năm 1995 cho đến năm 2017 xảy ra tranh chấp là 22 năm, bà không làm thủ tục kê khai đăng ký quyền sử dụng đất. Năm 2009, bà đã ở một phần trên phần đất này và cất nhà kiên cố, sửa chữa, không có ai tranh chấp.

Bị đơn không đồng ý trả đất theo yêu cầu của nguyên đơn vì: Phần đất đang tranh chấp có diện tích 115,2m² thuộc thửa 76, tờ bản đồ 8 tọa lạc tại ấp N, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Sóc Trăng là bà NLQ 1, ông NLQ 2 cho ông H (chết 2014) và bà B vào năm 1995, bà ở trên phần đất 22 năm, xây dựng nhà kiên cố, khi bà A cấp giấy chứng nhận vào năm 2017 bà không biết. Mặt khác, nếu Tòa án buộc bà trả đất thì bà đồng ý trả giá trị theo giá nhà nước cho bà A là 47.390.000 đồng vì bà không có chỗ ở nào khác.

Vào ngày 03/6/2019 bà B có đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG716839 ngày 23/3/2017 đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà A đứng tên. Ngày 19/12/2019 bà B có đơn thay đổi yêu cầu phản tố cụ thể như sau: Cơ quan cấp giấy là Sở Tài nguyên và Môi trường nhưng do bà nhầm lẫn cơ quan cấp giấy là Ủy ban nhân dân huyện L nên yêu cầu hủy giấy trên của Ủy ban nhân dân huyện L. Do đó, bà yêu cầu Tòa án nhân dân huyện L hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG716839 ngày 23/3/2017 đã được Sở tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà A đứng tên vi trái pháp luật.

Đến ngày 03/01/2020 bị đơn có Đơn phản tố yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà NLQ 1, ông NLQ 2, bà NLQ 3, bà NLQ 4, bà NLQ 5, ông NLQ 6 với bà A xác lập vào ngày 20/01/2017 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG716839 ngày 23/3/2017 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà A. Cùng ngày 03/01/2020 bị đơn có đơn yêu cầu rút một phần yêu cầu phản tố đối với yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG716839 ngày 23/3/2017 đã được Sở tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà A đứng tên, chỉ yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho

quyền sử dụng đất giữa bà NLQ 1, ông NLQ 2, bà NLQ 3, bà NLQ 4, bà NLQ 5, ông NLQ 6 với bà A xác lập vào ngày 20/01/2017.

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà NLQ 1, ông NLQ 2, bà NLQ 3, bà NLQ 4, bà NLQ 5, ông NLQ 6 với bà A xác lập vào ngày 20/01/2017 vì trái pháp luật. Căn cứ yêu cầu do bà B sử dụng phần đất này từ năm 1995 đến 2017 xảy ra tranh chấp là 22 năm; bà B đã xây nhà kiên cố, không ai ngăn cản và bà A cấp giấy chứng nhận vào năm 2017 bà B hoàn toàn không biết. Mặt khác, nếu Tòa án buộc bà B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NLQ 7, bà NLQ 9, ông NLQ 8 trả đất thì đồng ý trả giá trị theo giá Nhà nước cho bà A là 47.390.000 đồng vì bà B không có chỗ ở nào khác.

* Sự việc được Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng, thụ lý giải quyết. Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 34/2020/DS-ST ngày 01-7-2020 quyết định:

- Căn cứ khoản 3, 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Khoản 2 Điều 92; Điều 147; Điều 158; Điều 165; khoản 1 Điều 166; khoản 2 Điều 244; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào Điều 203 Luật đất đai năm 2003;

- Căn cứ vào Điều 163, Điều 164, Điều 166, Điều 280, Điều 288; khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào khoản 2,5 Điều 26, điểm b khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Bà B, bà NLQ 7, bà NLQ 9, ông NLQ 8 được tiếp tục sử dụng phần đất có diện tích là 115,2 m² (trong đó có 50m² đất thổ cư và 65,2m² đất trồng cây lâu năm) thuộc một phần thửa 76, tờ bản đồ 8 tọa lạc tại ấp N, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Sóc Trăng đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG716839 ngày 23/3/2017 do bà A đứng tên (có sổ đo và tứ cận kèm theo).

2. Buộc bà B, bà NLQ 7, bà NLQ 9, ông NLQ 8 phải có trách nhiệm trả cho bà A giá trị của phần đất có diện tích 115,2 m² (trong đó có 50m² đất thổ cư và 65,2m² đất trồng cây lâu năm) thuộc một phần thửa 76, tờ bản đồ 8 tọa lạc tại ấp N, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Sóc Trăng đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG716839 ngày 23/3/2017 do bà A đứng tên với số tiền là 576.000.000 đồng (Năm trăm bảy mươi sáu triệu đồng).

3. Ghi nhận sự tự nguyện của bà A có trách nhiệm trả cho bà B, bà NLQ 7, bà NLQ 9, ông NLQ 8 số tiền là 6.000.000 đồng (Sáu triệu đồng).

4. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của bà B về việc yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG716839 ngày 23/3/2017 do bà A

đúng tên **đôi với thửa** thửa 76, tờ bản đồ 08 tọa lạc tại ấp N, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà B về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà A và bà NLQ 1, ông NLQ 2, bà NLQ 3, bà NLQ 4, bà NLQ 5, ông NLQ 6 xác lập ngày 20/01/2017 là vô hiệu.

* Ngoài ra, bản án còn tuyên về lãi suất chậm thi hành án; chi phí tố tụng; án phí và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự.

* Ngày 13/7/2020 bị đơn bà B có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy tòa bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 34/2020/DS-ST ngày 01-7-2020 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn như sau:

- Ôn định phần đất có diện tích là 115,2 m² thuộc một phần thửa 76, tờ bản đồ 8 tọa lạc tại ấp N, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Sóc Trăng cho gia đình bị đơn.

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà A và bà NLQ 1, ông NLQ 2, bà NLQ 3, bà NLQ 4, bà NLQ 5, ông NLQ 6 xác lập ngày 20/01/2017, vi trái pháp luật.

Tại phiên tòa nguyên đơn vẫn giữ nguyên đơn khởi kiện, bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án.

* Đại diện Viện kiểm sát 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 những người 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 và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà B, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến phát biểu và đề nghị của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Người có quyền kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo của bị đơn bà B là đúng theo qui định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, nên kháng cáo là hợp lệ và đúng luật định.

Về nội dung:

[2] Xét kháng cáo của bị đơn B, Hội đồng xét xử xét thấy:

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa các bên đương sự thừa nhận **phần đất đang tranh chấp** có diện tích theo đo đạc thực tế là 115,2m² (trong đó có 50m² đất thổ cư và 65,2m² đất trồng cây lâu năm) thuộc một phần thửa 76, tờ bản đồ 08 tọa lạc tại ấp Ngãi Hội 2, thị trấn Đại Ngãi, huyện L, tỉnh Sóc Trăng, hiện nay bị đơn B cùng các con là NLQ 7, NLQ 9, NLQ 8 đang quản lý sử dụng. Trên phần

đất này có căn nhà có kết cấu nền lót gạch Ceramic, tường xây gạch 10, mái tol, không trần, cửa gỗ nhóm III, IV, cửa sắt, nhôm có diện tích 48,76m² (ngang 4,3m x dài 12,1m), giá trị sử dụng còn lại là 65% và nhà vệ sinh kết cấu tường xây gạch, mái tol, nền lát gạch diện tích 03m² (ngang 1,5m x dài 02m), giá trị sử dụng còn lại là 40% do bị đơn xây dựng vào năm 2009; trong quá trình sử dụng bị đơn đã cải tạo phần đất (đổ cát) là 6.000.000 đồng; giá thị trường phần đất có giá là 576.000.000 đồng (5.000.000 đồng/01m²); giá theo Hội đồng định giá là 47.390.000 đồng. Nên căn cứ vào khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì đây là tình tiết sự kiện không phải chứng minh.

[3] Nguồn gốc phần đất đang tranh chấp là của bà NLQ 1 và ông NLQ 2 tặng cho lại cho nguyên đơn vào năm 2014 với diện tích là 298,4m² (trong đó phần đất đang tranh chấp bị đơn đang sử dụng phần đất có diện tích là 115,2m²). Ngày 23/3/2017 nguyên đơn được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG716839 thuộc thửa 76, tờ bản đồ 8 tọa lạc tại ấp N, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Nguyên đơn cho rằng vào năm 1995 bà NLQ 1, ông NLQ 2 cho bị đơn và ông H (anh bà NLQ 1) mượn phần đất có diện tích là 115,2m² (trong đó có 50m² đất thổ cư và 65,2m² đất trồng cây lâu năm) để ở, khi mượn không có giấy tờ. Còn bị đơn B thừa nhận nguồn gốc phần đất đang tranh chấp trước đây là của bà NLQ 1 và ông NLQ 2 nhưng cho rằng phần đất trên bà NLQ 1, ông NLQ 2 cho ông H và bị đơn vào năm 1995, khi cho không có giấy tờ. Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn có cung cấp cho Tòa án “Đơn xin xác nhận nhà ở hợp pháp” ngày 13/8/2014 trong đó có ghi “Tôi có 1 căn nhà ở trên phần đất của Em chồng tôi tên: NLQ 1 đứng chủ quyền đất, Em chồng tôi cho vợ chồng tôi và các con tôi cất nhà ở từ năm 1995 cho đến nay: Em chồng tôi cho ở không được sang bán cho người khác. Nay tôi làm đơn này xin xác nhận nhà ở hợp pháp để làm hộ khẩu Từ ấp ngãi Hội 1 chuyển về ấp ngãi Hội 2, TT Đ, HLP, TST”, có chữ ký của bà NLQ 1. Xét thấy, Tại điểm d Điều 6 Thông tư 52/2010/TT-BCA ngày 30/11/2010 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật cư trú, Nghị định số 107/2007/NĐ-CP ngày 26/6/2007 và Nghị định 56/2010/NĐ-CP ngày 24/5/2010 về cư trú quy định “Đối với chỗ ở hợp pháp là nhà ở do thuê, mượn, ở nhờ của cá nhân thì người cho thuê, cho ở nhờ nhà ở của mình phải ghi rõ ý kiến đồng ý cho đăng ký thường trú vào phiếu thay đổi hộ khẩu, nhân khẩu, ký, ghi rõ họ, tên và ngày, tháng, năm”. Do đó, việc bà NLQ 1 có ký tên và đồng ý cho bà B đăng ký hộ khẩu trên phần đất của bà NLQ 1 vào “Đơn xin xác nhận nhà ở hợp pháp” ngày 13/8/2014” là đúng theo quy định. Mặt khác, tại mục xác nhận của Ủy ban nhân dân thị trấn Đ có xác nhận “Bà B có 01 căn nhà được xây dựng trên phần đất của bà NLQ 1 là đúng” và xác nhận này phù hợp với biên bản xác minh ngày 11/3/2020 của Ủy ban nhân dân thị trấn Đ xác định “Bà B có căn nhà được cất trên phần đất của bà NLQ 1 để phục vụ cho việc làm hộ khẩu và vô đường dây điện (xác nhận bà B có chỗ ở hợp pháp). Do đó, ông xác định bà B ở trên phần đất của bà NLQ 1”. Bên cạnh đó, theo như tài liệu có trong hồ sơ nhận thấy phần đất đang tranh chấp đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận lần đầu vào ngày 23/5/1996 thuộc thửa 1267, tờ bản đồ 2 do hộ bà NLQ 1 đứng tên; lần 2 vào ngày 26/5/2011 thuộc thửa 71, tờ bản đồ 8 do bà NLQ 1 và ông NLQ 2 đứng tên; lần 3 vào ngày 23/3/2017 thuộc thửa 76, tờ bản đồ 8 do bà A đứng tên

nhưng bị đơn và các con của bị đơn đều biết sự việc này nhưng không ai có ý kiến phản đối hay ngăn cản gì, bị đơn ở trên phần đất từ năm 1995 đến năm 2017 xảy ra tranh chấp nhưng bị đơn không có làm thủ tục kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định và tại công văn số 187/CV-STNMT.VPĐK ngày 03/02/2020 xác định việc cấp giấy cho bà A là đúng trình tự, thủ tục.

[4] Từ những căn cứ trên, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn cùng các con trả cho nguyên đơn phần đất có diện tích là 115,2m² thuộc một phần thửa 76, tờ bản đồ 08 tọa lạc tại ấp N, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Sóc Trăng là phù hợp đúng qui định pháp luật.

[5] Qua xác minh thực tế cũng như tại phiên tòa các đương sự thừa nhận ngoài phần đất đang ở hiện nay bị đơn không còn phần đất nào khác, nên nếu buộc bị đơn trả đất thì không có chỗ ở và ảnh hưởng đến cuộc sống của gia đình. Bị đơn đã sử dụng phần đất này từ năm 1995 đến nay, trên đất có xây dựng nhà ở và các công trình khác phục vụ cho sinh hoạt trong cuộc sống. Do đó, cần tiếp tục ổn định và giao quyền sử dụng đất có diện tích là 115,2m² thuộc một phần thửa 76, tờ bản đồ 08 tọa lạc tại ấp N, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Sóc Trăng cho bị đơn và các con của bị đơn là NLQ 7, NLQ 9, NLQ 8 được quyền sử dụng. Bị đơn và các con của bị đơn là NLQ 7, NLQ 9, NLQ 8 phải có trách nhiệm trả giá trị phần đất theo giá thị trường cụ thể tại biên bản thỏa thuận giá ngày 24/02/2020 và tại phiên tòa các đương sự thống nhất thỏa thuận giá trị phần đất theo giá thị trường là 576.000.000 đồng (5.000.000 đồng/01m²). Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy cần buộc bị đơn; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà NLQ 7, bà NLQ 9, ông NLQ 8 phải trả giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn 576.000.000 đồng là phù hợp. Bị đơn B yêu cầu trả theo khung giá quy định của Nhà nước là không có căn cứ Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[6] Bị đơn cho rằng, trong quá trình sử dụng gia đình có bơm cát để cải tạo phần đất có diện tích là 115,2m² với số tiền là 6.000.000 đồng. Tại phiên tòa, nguyên đơn đồng ý trả cho bị đơn, nên Hội đồng xét xử cần ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn trả cho bị đơn số tiền 6.000.000 đồng là có căn cứ theo Điều 280, 288 Bộ luật dân sự năm 2015.

[7] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà NLQ 1, ông NLQ 2, bà NLQ 3, bà NLQ 4, bà NLQ 5, ông NLQ 6 và bà A xác lập vào ngày 20/01/2017 vì trái pháp luật. Xét thấy:

[7.1] Về năng lực chủ thể khi giao kết hợp đồng: Trong quá trình thực hiện hợp đồng các chủ thể giao kết hợp đồng đều tự nguyện và có năng lực khi tham gia giao kết hợp đồng đúng quy định Điều 166, Điều 167 Luật đất đai 2013.

[7.2] Về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà NLQ 1, ông NLQ 2, bà NLQ 3, bà NLQ 4, bà NLQ 5, ông NLQ 6 và bà A xác lập vào ngày 20/01/2017 được lập thành văn bản có công chứng, chứng thực theo đúng quy định tại khoản 1 Điều 459, Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015. Mặt khác, hiện nay phần đất đã được chuyển giao cho bà A, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG716839 do bà A đứng tên ngày 23/3/2017 nên

hợp đồng tặng cho bất động sản có hiệu lực theo khoản 2 Điều 459 Bộ luật dân sự 2015.

[7.3] Về nội dung hợp đồng: Trong hợp đồng thể hiện được tên địa chỉ của các bên, diện tích đất, quyền và nghĩa vụ của các bên phù hợp với Điều 501 Bộ luật dân sự năm 2015 và đối tượng được tặng cho theo Điều 167 luật đất đai năm 2013 thuộc đối tượng được tặng cho theo đúng quy định.

[7.4] Do đó, yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà NLQ 1, ông NLQ 2, bà NLQ 3, bà NLQ 4, bà NLQ 5, ông NLQ 6 và bà A xác lập vào ngày 20/01/2017 là không có căn cứ, Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[8] Từ những cơ sở nêu trên xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn cùng các con là NLQ 7, bà NLQ 9, ông NLQ 8 phải trả giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn 576.000.000 đồng là phù hợp. Do đó, toàn bộ kháng cáo của bị đơn B là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[9] Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn B phải chịu án phí phúc thẩm theo qui định của pháp luật.

[10] Đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ, Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

[11] Các phần khác được nêu trong phần quyết định của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo qui định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 308, Khoản 1 Điều 148, Khoản 6 Điều 313 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Điểm đ, Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326 ngày 31 tháng 12 năm 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 toàn bộ kháng cáo của bị đơn bà B.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 34/2020/DS-ST, ngày 01/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng như sau:

Căn cứ khoản 3, 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Khoản 2 Điều 92; Điều 147; Điều 158; Điều 165; khoản 1 Điều 166; khoản 2 Điều 244; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng vào Điều 203 Luật đất đai năm 2003; Điều 163, Điều 164, Điều 166, Điều 280, Điều 288; khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2,5 Điều 26, điểm b khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Giao quyền sử dụng đất có diện tích là 115,2m² thuộc một phần thửa 76, tờ bản đồ 08 tọa lạc tại ấp N, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Sóc Trăng cho bị đơn B và các con của bị đơn là NLQ 7, NLQ 9, NLQ 8 được quyền sử dụng. Có sổ đo và tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp với ông R có số đo 4,04m;
- Hướng Tây giáp đường Nam Sông Hậu có số đo 4,03m;
- Hướng Nam giáp phần đất của bà T có số đo 28,57m;
- Hướng Bắc giáp phần đất còn lại của thửa 76 do bà A đứng tên có số đo 28,2m.

(Diện tích trên chưa trừ chỉ giới quy hoạch giao thông và có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2. Buộc bà B, bà NLQ 7, bà NLQ 9, ông NLQ 8 phải có trách nhiệm trả cho bà A giá trị quyền sử dụng đất là 576.000.000 đồng (Năm trăm bảy mươi sáu triệu đồng).

3. Ghi nhận sự tự nguyện của bà A có trách nhiệm trả cho bà B, bà NLQ 7, bà NLQ 9, ông NLQ 8 số tiền là 6.000.000 đồng (Sáu triệu 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 qui định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

4. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của bà B về việc yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG716839 ngày 23/3/2017 do bà A đứng tên đối với thửa 76, tờ bản đồ 08 tọa lạc tại ấp N, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà B về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà A và bà NLQ 1, ông NLQ 2, bà NLQ 3, bà NLQ 4, bà NLQ 5, ông NLQ 6 xác lập ngày 20/01/2017 là vô hiệu.

6. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Bị đơn B, bà NLQ 7, bà NLQ 9, ông NLQ 8 phải chịu 4.857.932 đồng (Bốn triệu tám trăm năm mươi bảy ngàn chín trăm ba mươi hai đồng) nguyên đơn A được nhận lại số tiền đã nộp tạm ứng là 4.857.932 đồng, do bị đơn B, bà NLQ 7, bà NLQ 9, ông NLQ 8 nộp.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

7.1. Bà A phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006995 ngày 21/02/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện L. Như vậy, bà A được nhận lại 2.200.000 đồng (Hai triệu hai trăm ngàn đồng).

7.2. Bà B phải chịu 300.000đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm (đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận). Nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002461 ngày 03/01/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện L. Như vậy, bà B đã nộp xong tiền án phí này.

7.3. Bà B, bà NLQ 7, bà NLQ 9, ông NLQ 8 phải chịu 27.040.000 đồng (Hai mươi bảy triệu không trăm bốn mươi ngàn đồng) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

8. Án phí phúc thẩm: Bị đơn B phải chịu 300.000 đồng. Nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006017 ngày 15/7/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện L. Như vậy, bà B đã nộp xong tiền án phí này.

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

Trường hợp bản án, quyết định 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, 7a, 7b 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.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Các Thẩm phán

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Phạm Hùng Nuôi

Trương Tổ Hương

Nguyễn Hoàng Thành

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện L;
- Chi cục huyện L;
- Các đương sự;
- Lưu HS (TDS).

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

Nguyễn Hoàng Thành