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

Bản án số: **146**/2017/DS-PT
Ngày: 28 - 9 -2017
"V/v Tranh chấp QSD đất và hợp đồng chuyển nhượng QSD 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 Văn Dũ**.

Các Thẩm phán: 1. Ông **Phạm Hùng Nuôi**.

2. Ông **Nguyễn Văn Ngọt**.

- Thư ký phiên tòa: Ông **Nguyễn Quốc Việt**, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

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

Trong các ngày 27 và 28 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 92/2017/TLPT-DS ngày 09 tháng 8 năm 2017, về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2017/DS-ST, ngày 15 tháng 6 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 166/2017/QĐ-PT ngày 17/8/2017 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 136/2017/QĐ-PT ngày 08/9/2017, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn**:

1.1. Bà NĐ1; địa chỉ: ấp C1, xã B1, huyện A, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

1.2. Bà NĐ2; địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

1.3. Bà NĐ3; địa chỉ: ấp C2, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

1.4. Ông NĐ4; địa chỉ: ấp C3, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

1.5. Bà NĐ5; địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

1.6. Bà NĐ6; địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

** Người đại diện hợp pháp của các ông, bà NĐ2, NĐ3, NĐ4, NĐ5 và NĐ6:* Bà NĐ1; địa chỉ: ấp C1, xã B1, huyện A, tỉnh Sóc Trăng (theo văn bản ủy quyền ngày 04/5/2015, bà NĐ1 có mặt).

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà NĐ1:* Luật sư Z - Văn phòng Luật sư Z, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

2. **Bị đơn**: Ông BĐ; địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

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

3.1. Bà NLQ1; địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

3.2. Ông NLQ2; địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

3.3. Bà NLQ3; địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

3.4. Bà NLQ4; địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

3.5. Ông NLQ5; địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

3.6. Cháu NLQ6; địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

** Người giám hộ cho cháu NLQ6:* Bà NLQ4 (mẹ cháu NLQ6); địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

3.7. Bà NLQ7; địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

3.8. Ông NLQ8; địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

3.9. Bà NLQ9; địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

3.10. Ông NLQ10; địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

3.11. Bà NLQ11; địa chỉ: ấp C4, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

3.12. Ông NLQ12; địa chỉ: ấp C4, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

** Người đại diện hợp pháp của các ông, bà NLQ1, NLQ2, NLQ3, NLQ4, NLQ5, NLQ7, NLQ8, NLQ9, NLQ10, NLQ11, NLQ12 và cháu NLQ6:* Ông BĐ; địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng (theo văn bản ủy quyền ngày 26/02/2016, ông BĐ có mặt).

3.13. Ông NLQ13; địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

3.14. Ông NLQ14; địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

3.15. Ông NLQ15; địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

3.16. Bà NLQ16; địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

** Người đại diện hợp pháp của các ông, bà NLQ13, NLQ14 và NLQ16:* Ông NLQ15; địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng (theo văn bản ủy quyền ngày 01/3/2016, ông NLQ15 có mặt).

3.17. Ngân hàng *Y*; địa chỉ: xã B2, huyện A1, thành phố Hà Nội.

** Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng Y - Chi nhánh huyện A, tỉnh Sóc Trăng:* Ông X, chức vụ Phó Giám đốc; địa chỉ: ấp C5, xã B2, huyện A, tỉnh Sóc Trăng (theo văn bản ủy quyền ngày 15/10/2015, có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.18. Ông NLQ17; địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

3.19. Ông NLQ18; địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

3.20. Ông NLQ19; địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

3.21. Bà NLQ20; địa chỉ: ấp C6, xã B1, huyện A, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

4. **Người làm chứng**:

4.1. NLC1; địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

4.2. NLC2; địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

4.3. NLC3; địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

4.4. NLC4; địa chỉ: ấp C2, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

4.5. NLC5; địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

5. **Người kháng cáo**: Nguyên đơn bà NĐ1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, nội dung vụ án như sau:

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 25/02/2015 của các nguyên đơn bà NĐ1, bà NĐ2, bà NĐ3, ông NĐ4, bà NĐ5 và bà NĐ6 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn bà NĐ1, đồng thời cũng là người đại diện hợp pháp cho các đồng nguyên đơn còn lại trình bày: Trước năm 1975, ông K và ông L là ông nội và cha của bà có khai phá khoảng 05 công đất rừng tại ấp C, xã B để sử dụng vào mục đích nuôi tôm và trồng lá. Đến năm 1978, ông nội bà có cho người bạn thân là ông H (ông H là cha ruột ông BĐ) mượn một phần đất ngang 5m, dài 10m để cất nhà ở và mở tiệm buôn bán nhỏ nhưng do chỗ quen biết nên việc cho mượn không làm giấy tờ. Diện tích đất còn lại ông nội bà giao lại cho cha bà quản lý, sử dụng.

Đến năm 2003, cha bà phát hiện ông BĐ định lấy đất của gia đình bà bán cho người khác nên xảy ra tranh chấp. Trong quá trình giải quyết thì phát hiện ông BĐ đã kê khai đăng ký và đã được UBND huyện A cấp quyền sử dụng đất (trong đó có toàn bộ diện tích đất của gia đình bà là 1.674m^2) thuộc thửa 342, tờ bản đồ 09, tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. Đối với phần đất của cha bà ở vị trí khác (không phải đất tranh chấp), gia đình bà có kê khai và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Riêng đối với phần đất tranh chấp, ông nội và cha của bà nghĩ sau này chia lại cho con cháu nên không có kê khai đăng ký. Đối với số tiền 5.000.000đ trước đây cha bà trả cho ông BĐ tiền san lấp mặt bằng là thuộc phần đất trống giáp ranh với đất NLC5 không có liên quan đến phần đất tranh chấp hiện nay với ông BĐ. Do đó, bà cũng không yêu cầu xem xét đối với số tiền này.

Vụ việc tranh chấp giữa gia đình bà với ông BĐ kéo dài thì cha bà là ông L chết vào năm 2005, do đó các anh chị em của bà tiếp tục yêu cầu UBND xã B giải quyết nhưng không thành. Sau đó, UBND huyện A và UBND tỉnh Sóc Trăng tiếp tục giải quyết nhưng chưa kết thúc. Đến năm 2014, UBND tỉnh Sóc Trăng và UBND huyện A ban hành Quyết định thu hồi và hủy các Quyết định mà UBND hai cấp đã giải quyết trước đây với lý do: Trình tự, thủ tục giải quyết không đúng quy định.

Nay bà NĐ1, đồng thời cũng là người đại diện hợp pháp cho các anh chị em của bà NĐ1 yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông BĐ trả lại cho các anh chị em của bà toàn bộ diện tích đã lấn chiếm là 1.674m^2 (diện tích đo đạc thực tế 1.724,9m^2) thuộc thửa 342, tờ bản đồ 09, tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. Đồng thời, bà đồng ý trả cho ông BĐ công san lấp, cải tạo với số tiền là 150.000.000đ. Riêng đối với phần đất ông NLQ13 đang quản lý, sử dụng và đã cất nhà ở thuộc phần đất tranh chấp, bà đồng ý ổn định cho ông NLQ13 phần đất này theo như kết quả đo đạc thẩm định tại chỗ ngày 11/01/2017 của Tòa án.

- Theo tờ tường trình đề ngày 10/4/2015 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn ông BĐ, đồng thời cũng là người đại diện hợp pháp cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông, bà NLQ1, NLQ2, NLQ3, NLQ4, NLQ5, NLQ7, NLQ8, NLQ9, NLQ10, NLQ11, NLQ12 và cháu NLQ6 trình bày: Vào năm 1978, gia đình ông có vào khai phá phần đất là cái ao giáp ranh với đất của gia đình ông L (ông L là cha ruột bà NĐ1), nguồn gốc đất mà gia đình ông khai phá trước đây là của ông J chứ không phải của gia đình bà M. Khi cất nhà xong vào năm 1978, ông khai phá dần từ nhà ông đang ở hiện nay đến hết phần nhà và đất của ông NLQ13, kể cả phần đất trống kế nhà ông NLQ13 giáp ranh với đất NLC5 và nền đất của con ông là NLQ4 giáp ranh với phía sau nhà ông Q. Lúc đầu phần đất này là ao đìa hoang hóa, ông

mới cải tạo nhiều lần và sau này mướn xe đổ đất mới được phần đất cao ngang mặt lộ như hiện nay và quản lý, sử dụng liên tục. Đến năm 1996, ông được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.674m^2 (diện tích đo đạc thực tế 1.724,9m^2) thuộc thửa 342, tờ bản đồ 09, tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng.

Năm 2003, ông định bán một nền đất, phần đất này là phần đất trống cặp nhà ông và phần đất có căn nhà của con ông là NLQ11 cho ông P thì gia đình bà NĐ1 ra ngăn cản và yêu cầu địa phương giải quyết buộc ông trả lại phần đất nêu trên cho gia đình bà NĐ1, vì phía gia đình bà NĐ1 cho rằng phần đất ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là của gia đình bà NĐ1 cho ông mượn.

Hiện nay, trên phần đất tranh chấp chỉ còn 01 nền đất trống sát với nhà của ông, phần đất còn lại ông và các con của ông đã cất nhà kiên cố. Nếu tính công cải tạo, san lấp từ trước đến nay ông ước tính khoảng 200.000.000đ. Tuy nhiên, ông cũng không đồng ý trả lại cho gia đình bà NĐ1 vì phần đất tranh chấp này không phải có nguồn gốc của gia đình bà M mà của ông J. Đồng thời, gia đình ông đã khai phá và ở ổn định tính đến thời điểm năm 2003 là 25 năm. Đối với phần đất và căn nhà của ông NLQ13 đang quản lý, sử dụng thuộc phần đất tranh chấp, trước đây ông đã cầm cố cho ông NLQ13, cụ thể năm nào do lâu quá ông cũng không nhớ, giá thỏa thuận là 10 chỉ vàng 24k, khi nào ông NLQ13 không ở nữa thì trả lại cho ông và ông sẽ trả lại số vàng nêu trên cho ông NLQ13.

- Theo đơn tường trình đề ngày 12/10/2015 và đơn yêu cầu độc lập đề ngày 15/9/2016 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ13 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ15, đồng thời cũng là người đại diện hợp pháp cho ông NLQ13 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác gồm ông NLQ14, bà NLQ16 trình bày: Năm 1998, cha mẹ ông là ông NLQ13 và bà F (hiện nay mẹ ông đã chết) có mua một phần đất của ông BĐ với diện tích ngang 07m, dài 20m, diện tích 140m^2 thuộc thửa 342, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng do ông BĐ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do giữa cha mẹ của ông với ông BĐ có quan hệ thông gia nên khi mua đất không có làm giấy tờ mà chỉ thỏa thuận bằng lời nói, giá chuyển nhượng là 10 chỉ vàng 24k. Nay gia đình bà NĐ1 khởi kiện, ông BĐ cho rằng trước đây đã cố đất cho cha mẹ ông là không có căn cứ, vì chỉ có phần đất ruộng nhận cố để sản xuất, ngược lại ông BĐ cho rằng cố đất thì ông BĐ cũng không có giấy tờ gì chứng minh. Đồng thời, khi gia đình ông cất nhà và sửa chữa lại nhà thì ông BĐ cũng không phản đối.

Nay ông yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cha mẹ ông với ông BĐ đã xác lập vào năm 1998 với diện tích đất 142,2m^2, tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng theo như kết quả đo đạc vào ngày 11/01/2017. Đồng thời, yêu cầu ông BĐ làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho cha ông đối với diện tích đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

- Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ17 trình bày: Cạnh hướng Đông của phần đất đang tranh chấp giữa gia đình bà NĐ1 với ông BĐ là giáp ranh với phần đất của gia đình ông. Mặc dù, cạnh này có một phần đất diện tích 588.6m^2 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông đứng tên nhưng khi đo đạc bà NĐ1 cũng như ông BĐ chỉ ranh là đúng với thực tế mà hai bên đang sử dụng. Do đó, ông cũng không có yêu cầu gì trong vụ án này.

- Theo Thông báo số 496/NHNo-YY ngày 12/10/2015, Thông báo số 521/NHNo-YY ngày 12/11/2015, đơn xin hòa giải và xét xử vắng mặt đề ngày 01/3/2016 và các lời

khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Y có người đại diện hợp pháp là ông X, chức vụ Phó Giám đốc Ngân hàng Y - Chi nhánh huyện A trình bày: Phần đất hiện đang tranh chấp giữa gia đình bà NĐ1 với ông BĐ tại thửa 342, tờ bản đồ số 09 do UBND huyện A cấp cho hộ ông BĐ vào ngày 06/11/2014. Vào ngày 01/12/2014, ông BĐ có vay vốn tại Ngân hàng Y - Chi nhánh huyện A, khi vay ông BĐ có thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thửa đất nêu trên cho Ngân hàng để đảm bảo cho việc trả nợ. Tuy nhiên, hiện nay ông BĐ đã thanh toán đầy đủ nợ gốc và lãi cho Ngân hàng cho nên Ngân hàng đã lập thủ tục trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông BĐ. Việc tranh chấp giữa các đương sự nêu trên không còn liên quan đến Ngân hàng. Do đó, Ngân hàng xin vắng mặt các phiên hòa giải cũng như xét xử tại TAND huyện A và TAND tỉnh Sóc Trăng (nếu như các đương sự có kháng cáo).

Vụ án đã được Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết. Tại bản án sơ thẩm số 14/2017/DS-ST, ngày 15 tháng 6 năm 2017 đã quyết định áp dụng Điều 5, khoản 3 và khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 36, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 143, Điều 144, Điều 146, Điều 147, Điều 156, Điều 157, Điều 164, Điều 165, Điều 166, khoản 1 Điều 244, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 229, Điều 271, khoản 1 Điều 273 và Điều 278 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 202 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 256, Điều 697 và Điều 698 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điểm b.3 tiểu mục 2.3, mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Khoản 3 và khoản 6 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12, ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Tuyên xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn: Bà NĐ1, bà NĐ2, bà NĐ3, ông NĐ4, bà NĐ5 và bà NĐ6, về việc buộc ông BĐ trả lại phần đất trống cặp nhà ông BĐ, phần đất còn lại ngoài 50m^2 mà ông BĐ được ổn định và các phần đất có căn nhà của các con ông BĐ thì yêu cầu ông BĐ trả giá trị quyền sử dụng đất theo kết quả định giá, phần đất thuộc thửa 342, tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng.

Qua thẩm định đo đạc thửa đất có tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp thửa 335, có số đo 49,6m (đo từ cây dừa nhỏ ở Hướng Bắc kéo về Hướng Nam);

+ Hướng Tây giáp tỉnh lộ 935, có số đo 39,19m (đo từ mé nền nhà của bà NLQ4 ở Hướng Bắc kéo về Hướng Nam);

+ Hướng Nam giáp đất của ông Q, có số đo 24.33m + 4,5m đo từ cách lề lộ 1m kéo về Hướng Đông;

+ Hướng Bắc giáp phần còn lại của thửa 342, có số đo 51,9m, đo từ cách lề lộ 1m kéo về Hướng Đông đến cây dừa nhỏ.

Diện tích 1.724,9m^2. Trên phần đất tranh chấp có 05 căn nhà, cụ thể tính từ Hướng Nam sang Hướng Bắc lần lượt là: NLQ4, BĐ, phần đất trống, NLQ11, NLQ9 và NLQ13.

(Kèm theo sơ đồ vị trí tranh chấp).

2/ Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ13, về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với nền đất mà căn nhà ông đang tọa lạc có diện tích 142,2m^2, thuộc thửa 342, tờ bản đồ số

09 tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng do trước đây vào năm 1998 ông BĐ đã chuyển nhượng cho ông.

Thửa đất có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp phần còn lại của thửa 342, có số đo 7,85m (đo từ gốc cây Bình bát Hướng Nam kéo về gốc cây Lá cách Hướng Bắc);

- Hướng Tây giáp tỉnh lộ 935, có số đo 6,77m (đo ngang cọc đá Phía Nam giáp nhà bà NLQ9 kéo về Hướng Bắc ngang cọc đá giáp đất của ông BĐ đang quản lý);

- Hướng Nam giáp nhà của bà NLQ9, có số đo 19,47m, đo từ gốc cây Bình bát Hướng Đông kéo về Hướng Tây giáp lộ;

- Hướng Bắc giáp đất ông BĐ đang quản lý, có số đo 19,67m, đo từ Hướng Đông ngang gốc cây Lá cách kéo về Hướng Tây giáp lộ.

Diện tích 142,2m^2.

(Kèm theo sơ đồ vị trí tranh chấp).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật bị đơn ông BĐ, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà NLQ1, ông NLQ2, bà NLQ4, bà NLQ7, bà NLQ9 và bà NLQ11 cùng với ông NLQ13 có trách nhiệm liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục tách thửa để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông NLQ13 theo quy định của pháp luật.

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

* Đến ngày 29/6/2017, nguyên đơn bà NĐ1 kháng cáo bản án sơ thẩm nêu trên, yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà NĐ1, bà NĐ2, bà NĐ3, ông NĐ4, bà NĐ5 và bà NĐ6 buộc bị đơn ông BĐ trả lại cho các nguyên đơn toàn bộ diện tích đất 1.674m^2 thuộc thửa 342, tờ bản đồ 09, tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà NĐ1 đồng thời là người đại diện hợp pháp của các đồng nguyên đơn còn lại vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn và vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo của bà NĐ1; ông NLQ15 là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ13 vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập của ông NLQ13; bị đơn ông BĐ vẫn giữ nguyên lời trình bày, các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Vị Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận đơn khởi kiện của các nguyên đơn và tuyên buộc bị đơn trả lại cho các nguyên đơn phần đất trống, còn phần đất đã cất nhà, xây dựng thì tuyên buộc bị đơn trả lại cho các nguyên đơn giá trị bằng tiền.

* Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm là đúng theo quy định của pháp luật. Các đương sự vắng mặt đã ủy quyền tham gia tố tụng theo quy định, những người làm chứng đều vắng mặt không chấp hành theo giấy triệu tập của Tòa án. Đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phầnyêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, buộc bị đơn trả giá trị quyền sử dụng đất cho các nguyên đơn đối với diện tích đất 127,05m^2 theo như sự thỏa thuận trước đây giữa ông L và ông BĐ tại biên bản hòa giải ngày 14/7/2004.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng, Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận định:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa hôm nay, các đương sự vắng mặt đều đã ủy quyền tham gia tố tụng, còn những người làm chứng vắng mặt đều đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai. Do đó, căn cứ vào khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự và những người làm chứng này theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung: Phần đất tranh chấp có diện tích là 1.674m^2 (theo đo đạc thực tế 1.724,9m^2) thuộc thửa 342, tờ bản đồ 09, tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. Theo nguyên đơn bà NĐ1, đồng thời bà NĐ1 cũng là người đại diện hợp pháp cho các đồng nguyên đơn còn lại cho rằng diện tích phần đất tranh chấp, trong đó có khoảng 0,5 công tầm cấy là đất gốc của ông J cho lại cha bà là ông L, phần diện tích còn lại là do ông nội và cha bà khai phá mà có. Vào năm 1978 do ông H là cha của ông BĐ không có đất ở nên ông nội bà mới cho ông H mượn 01 cái nền ngang 05m, dài 10m để cất nhà. Đến năm 2003, cha bà phát hiện ông BĐ định lấy đất của gia đình bà bán cho người khác nên xảy ra tranh chấp, đồng thời trong quá trình giải quyết sự việc tranh chấp thì ông BĐ đã kê khai đăng ký và đã được UBND huyện A cấp quyền sử dụng đất trong đó cả phần đất tranh chấp nêu trên. Do đó, bà NĐ1 và các đồng nguyên đơn yêu cầu ông BĐ trả lại cho các nguyên đơn toàn bộ phần đất tranh chấp nêu trên. Bị đơn ông BĐ không đồng ý với yêu cầu của các nguyên đơn và cho rằng diện tích phần đất tranh chấp mà gia đình ông đang sử dụng là vào năm 1978, gia đình ông có vào khai phá phần đất là cái ao giáp ranh với đất của gia đình ông L, nguồn gốc đất mà gia đình ông khai phá trước đây là của ông J. Đồng thời, gia đình ông đã khai phá và ở ổn định tính đến thời điểm năm 2003 là 25 năm. Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Sóc Trăng tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn. Nguyên đơn bà NĐ1 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn buộc bị đơn ông BĐ trả lại cho các nguyên đơn toàn bộ diện tích đất 1.674m^2 (theo đo đạc thực tế 1.724,9m^2).

Xét kháng cáo của nguyên đơn bà NĐ1, thấy rằng việc nguyên đơn bà NĐ1 cho rằng, nguồn gốc đất tranh chấp thuộc thửa 342, tờ bản đồ 09, tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng là của ông nội bà là ông K cho ông H (cha ruột của ông BĐ) mượn 01 cái nền ngang 05m, dài 10m để cất nhà ở vào năm 1978 nhưng nguyên đơn không đưa ra được chứng cứ nào chứng minh là đất đó của gia đình mình và việc cho ông H mượn đất cất nhà ở chỉ nói miệng chứ cũng không có làm giấy tờ gì và chính ông L là cha bà NĐ1 cũng trình bày là cho ông H 01 chỗ cất nhà ở, cho bằng miệng không có giấy tờ và cũng không quy định bao nhiêu mét (bút lục 198). Đồng thời, bị đơn ông BĐ không thừa nhận có việc ông K cho cha ông mượn phần đất này, mà phần đất này là do gia đình ông khai phá, phần đất này trước đây là của ông J và gia đình ông đã sử dụng ổn định tính đến thời điểm năm 2003 là 25 năm.

Theo các biên bản xác minh đối với những người sống lân cận và gần khu vực đất tranh chấp như: ông NLC6 (ông NLC6 là con của ông J), ông NLC7, bà NLC8, NLC3, NLC4, ông NLC9 (ông NLC9 là cháu ruột của ông J) đều cho rằng là đất gốc của ông J và ông L là cha của bà NĐ1 cũng cho rằng nguồn gốc đất trước năm 1975 là của ông J, sau năm 1975 ông J cho lại ông L (bút lục 198). Đến năm 1978, ông K mới cho ông H 01 phần đất để cất nhà ở. Sau khi được cho đất thì gia đình ông BĐ đào đất đắp nền để cất

nhà ở và trong quá trình sử dụng gia đình ông BĐ đã cải tạo, san lấp phần đất hoang hóa từ nhà ông BĐ chạy dài qua cho đến hết phần đất mà ông NLQ13 đang cất nhà ở hiện nay và kể cả phần đất là căn nhà của bà NLQ4 đang ở hiện nay (nhà bà NLQ4 phía sau nhà ông Q), đồng thời, bà NĐ1 cũng thừa nhận từ năm 1978 cho đến trước khi tranh chấp năm 2003 phần đất tranh chấp là do ông BĐ sử dụng phù hợp với lời khai của những người làm chứng là ông P, NLC5, ông NLC9, NLC2, NLC3 trình bày gia đình bà NĐ1 không có quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp trên.

Mặt khác, trong quá trình sử dụng đất thì ông BĐ đã lập thủ tục kê khai đăng ký đối với phần đất tranh chấp và được UBND huyện A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 26/10/1996. Cùng thời điểm trên, gia đình bà NĐ1 có làm thủ tục kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần đất khác tại ấp C3, xã B nhưng đối với phần đất tranh chấp thì gia đình bà NĐ1 cũng không kê khai đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại Công văn phúc đáp số 10/CV-TNMT, ngày 05/5/2016 của Phòng Tài nguyên - Môi trường huyện A (thừa ủy quyền của UBND huyện A) cung cấp về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 723240 (số vào sổ cấp GCN: 0041) do UBND huyện A cấp ngày 26/10/1996 cho hộ ông BĐ là sai trình tự, thủ tục nhưng đúng về đối tượng.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, ngoài lời trình bày của nguyên đơn bà NĐ1 cho rằng vào năm 1978 ông nội bà có cho cha ông BĐ mượn 01 cái nền ngang 05m, dài 10m để cất nhà ở, yêu cầu phía ông BĐ trả đất thì phía nguyên đơn bà NĐ1 không cung cấp được chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu của mình. Tuy nhiên, tại biên bản hòa giải tranh chấp đất được lập ngày 14/7/2004 tại Phòng Nông nghiệp - Địa chính huyện A, ông BĐ và ông L thống nhất chia đôi phần đất có diện tích 254,10m^2 (12,10m x 21m). Ông BĐ sử dụng ngang 6,05m x 21m dài = 127,05m^2; ông L được sử dụng diện tích ngang 6,05m x 21m dài = 127,05m^2. Cũng như tại các quyết định số 90/QĐKN-CTUBND ngày 24/4/2007; Quyết định số 241/QĐKN-CTUBND ngày 06/8/2007; Quyết định số 06/QĐ-UB ngày 04/7/2005 và Quyết định số 164/QĐ-UBND ngày 28/04/2014 của UBND huyện A là phù hợp với thỏa thuận của các đương sự. Mặc dù các quyết định này đã được thu hồi để các đương sự tiến hành khởi kiện tại Tòa án, nhưng với bản chất sự thoả thuận của các đương sự không có gì thay đổi. Hơn nữa, tại phiên tòa phúc thẩm ông BĐ cũng thừa nhận có sự thỏa thuận này. Do đó kháng cáo của nguyên đơn bà NĐ1 là có căn cứ được HĐXX chấp nhận một phần.

Tuy nhiên, diện tích 127,05m^2 cần buộc bị đơn BĐ trả cho các nguyên đơn nằm trong thửa 342, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng; Có tứ cận giáp phần nhà và đất của ông BĐ, giáp phần nhà và đất của bà NLQ4 là con ông BĐ; Nếu buộc ông BĐ giao trả cho các nguyên đơn và các nguyên đơn vào sử dụng thì không khả thi, do đó cần buộc ông BĐ trả bằng giá trị là phù hợp. Tại thửa đất số 342, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng là loại đất lâu năm khác có giá là 100.000đ/m^2. Như vậy, ông BĐ có trách nhiệm trả cho các nguyên đơn giá trị quyền sử dụng đất là 127,05m^2 x 100.000đ/m^2 = 12.705.000đ.

Từ những phân tích nêu trên, thấy rằng cần sửa một phần án sơ thẩm, chấp nhận một phần đơn khởi kiện của các nguyên đơn là có căn cứ.

Do kháng cáo của nguyên đơn bà NĐ1 được chấp nhận nên bà NĐ1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên HĐXX không đặt ra xem xét và đã có hiệu lực pháp luật.

* Ý kiến và đề nghị của Vị luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn được chấp nhận một phần.

* Ý kiến và đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng là có căn cứ nên HĐXX chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà NĐ1.

2. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2017/DS-ST ngày 15/6/2017 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Sóc Trăng như sau:

Áp dụng: Điều 5, khoản 3 và khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 36, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 143, Điều 144, Điều 146, Điều 147, Điều 156, Điều 157, Điều 164, Điều 165, Điều 166, khoản 1 Điều 244, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 229, Điều 271, khoản 1 Điều 273 và Điều 278 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng: Điều 202 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 256, Điều 697 và Điều 698 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Áp dụng: Điểm b.3 tiểu mục 2.3, mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Áp dụng: Khoản 3 và khoản 6 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12, ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà NĐ1, bà NĐ2, bà NĐ3, ông NĐ4, bà NĐ5 và bà NĐ6, về việc buộc bị đơn ông BĐ trả lại phần đất trống cặp nhà ông BĐ, phần đất còn lại ngoài 50m^2 mà ông BĐ được ổn định và các phần đất có căn nhà của các con ông BĐ thì yêu cầu ông BĐ trả giá trị quyền sử dụng đất theo kết quả định giá, phần đất thuộc thửa đất số 342, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng.

2.1.1. Buộc bị đơn ông BĐ trả cho các nguyên đơn bà NĐ1, bà NĐ2, bà NĐ3, ông NĐ4, bà NĐ5 và bà NĐ6 diện tích đất 127,05m^2 thuộc thửa đất số 342, tờ bản đố số 09, tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng bằng giá trị là 12.705.000 đồng (mười hai triệu bảy trăm lẻ năm nghìn đồng).

2.1.2. Bị đơn ông BĐ được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 127,05m^2 thuộc thửa đất số 342, tờ bản đố số 09, tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng đã trả bằng giá trị cho các nguyên đơn bà NĐ1, bà NĐ2, bà NĐ3, ông NĐ4, bà NĐ5 và bà NĐ6 như đã nêu trên.

2.2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ13, về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với nền đất mà căn nhà ông NLQ13 đang tọa lạc có diện tích 142,2m^2, thuộc thửa đất số 342, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng do trước đây vào năm 1998, ông BĐ đã chuyển nhượng cho ông NLQ13. Phần đất có tứ cận như sau:

. Hướng đông giáp phần còn lại của thửa đất số 342, có số đo 7,85m (đo từ gốc cây bình bát ở hướng nam kéo về gốc cây lá cách ở hướng bắc);

. Hướng tây giáp tỉnh lộ 935, có số đo 6,77m (đo ngang cọc đá ở hướng nam giáp nhà bà NLQ9 kéo về hướng bắc ngang cọc đá giáp đất ông BĐ đang quản lý);

. Hướng nam giáp nhà của bà NLQ9, có số đo 19,47m (đo từ gốc cây bình bát ở hướng đông kéo về hướng tây giáp lộ);

. Hướng bắc giáp đất ông BĐ đang quản lý, có số đo 19,67m (đo từ hướng đông ngang gốc cây lá cách kéo về hướng tây giáp lộ).

- Diện tích: 142,2m^2.

(có sơ đồ kèm theo)

Bị đơn ông BĐ, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NLQ1, ông NLQ2, bà NLQ4, bà NLQ7, bà NLQ9 và bà NLQ11 cùng với ông NLQ13 có trách nhiệm liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục tách thửa để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông NLQ13 theo quy định của pháp luật.

2.3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.3.1. Các nguyên đơn bà NĐ1, bà NĐ2, bà NĐ3, ông NĐ4, bà NĐ5 và bà NĐ6 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí mà bà NĐ1 đã nộp 1.883.000 đồng (một triệu tám trăm tám mươi ba nghìn đồng), theo biên lai số 005314 ngày 26/3/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A.

2.3.2. Bị đơn ông BĐ phải chịu 635.000 đồng (sáu trăm ba mươi lăm nghìn đồng, làm tròn số) án phí dân sự sơ thẩm đối với giá trị quyền sử dụng đất phải trả cho các nguyên đơn và 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu độc lập của ông NLQ13 được chấp nhận.

2.3.3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ13 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí mà ông NLQ13 đã nộp là 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng), theo biên lai số 0002623 ngày 21/9/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A.

2.4. Về chi phí thẩm định, định giá:

2.4.1. Các nguyên đơn bà NĐ1, bà NĐ2, bà NĐ3, ông NĐ4, bà NĐ5 và bà NĐ6 phải liên đới chịu chi phí thẩm định, định giá là 1.517.000 đồng (một triệu năm trăm mười bảy nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng mà bà NĐ1 đã nộp là 1.517.000 đồng (một triệu năm trăm mười bảy nghìn đồng). Như vậy, nghĩa vụ chịu chi phí thẩm định, định giá các nguyên đơn đã thực hiện xong.

2.4.2. Bị đơn ông BĐ phải chịu chi phí thẩm định, định giá là 2.439.460 đồng (hai triệu bốn trăm ba mươi chín nghìn bốn trăm sau mươi đồng); Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ13 không phải chịu chi phí thẩm định, định giá. Do ông NLQ13 đã nộp tạm ứng trước toàn bộ số tiền này nên ông BĐ phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông NLQ13 số tiền là 2.439.460 đồng (hai triệu bốn trăm ba mươi chín nghìn bốn trăm sau mươi đồng).

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà NĐ1 không phải chịu và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí mà bà NĐ1 đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), theo biên lai số 0005591 ngày 29/6/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện A.

4. Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa
Đã Ký

Nguyễn Văn Dũ

Nơi nhận:
- *Các đương sự;*
- *VKSND tỉnh Sóc Trăng;*
- *TAND huyện A;*
- *Chi cục THADS huyện A;*
- *Lưu HSVA, TDS.*