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

Bản án số: 02/2025/DS-PT
Ngày: 03 - 01 - 2025
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ranh 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 Toàn.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Vĩnh Khương.

Ông Nguyễn Hoàng Thành.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Dương - Thư ký 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.

Ngày 03 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 188/2024/TLPT-DS ngày 23 tháng 10 năm 2024 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ranh đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 191/2024/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 243/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Lê Thị P, sinh năm 1954; địa chỉ: Ấp T, xã B, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh N, sinh năm 1986; địa chỉ: Ấp T, xã B, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 06/6/2023). (có mặt).

- *Bị đơn*: Bà Lê Thị T, sinh năm 1948; địa chỉ: Ấp T, xã B, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Trịnh Lệ Y, sinh năm 1964; địa chỉ: Số 03, đường N, ấp A, thị trấn S, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 11/9/2024). (có mặt).

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Nguyễn Thanh N, sinh năm 1986 (có mặt).

2. Ông Nguyễn Quốc K, sinh năm 1980 (có mặt).

3. Ông Nguyễn Thanh P, sinh năm 1968 (vắng mặt).

4. Bà Nguyễn Thị Mai I, sinh năm 1971 (vắng mặt).

5. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1974 (có mặt).

6. Bà Nguyễn Thị Hồng D, sinh năm 1975 (vắng mặt).

7. Bà Nguyễn Thị Anh Ư, sinh năm 1983 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã B, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

8. Ông Nguyễn Tuấn A (vắng mặt).

9. Bà Lý Thị G (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp X, xã T, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Nguyễn Hùng E, sinh năm 1989 (vắng mặt).

2. Ông Phan Việt F (vắng mặt).

3. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1990 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã B, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

- *Người kháng cáo:* Bà Lê Thị T là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- Theo Đơn khởi kiện ngày 26/6/2023, Biên bản hòa giải ngày 20/12/2023 và các tài liệu, chứng cứ khác trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Lê Thị P trình bày:

Nguyên vào ngày 11/7/1993 âm lịch, bà có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Tuấn A và bà Lý Thị G, phần đất 02 công tầm 03 mét, với giá 07 chỉ vàng 24k, bà đã giao đủ vàng cho ông Tuấn A, bà G và nhận đất, hai bên đã làm *"Tờ chuyển nhượng đất"*, có ông Nguyễn Công X và ông Lê Văn L ký tên làm chứng, bà đã canh tác ổn định từ năm 1993 cho đến nay. Phần đất chuyển nhượng tại thửa đất số 114, tờ bản đồ số 05 cũ (thửa đất mới số 53, tờ bản đồ mới số 26), có diện tích thực tế khoảng 2.575,6m², đất tọa lạc tại Ấp T, xã B, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, có số đo tứ cận như sau:

+ Phía Đông giáp với vườn bà T có chiều dài khoảng 58,70m (Phần ranh đất đang tranh chấp với bà T).

+ Phía Tây giáp với vườn ông Ba Â có chiều dài khoảng 70,94m.

+ Phía Nam giáp vườn ông Bảy Z, có chiều ngang khoảng 42,30m.

+ Phía Bắc giáp vườn của bà Ê, có chiều ngang khoảng 43,10m.

Vào khoảng năm 2013, ông X (chồng bà T), trồng cam lấn qua phần ranh đất của bà. Bà có làm đơn yêu cầu hòa giải gửi đến Ban hòa giải xã Ba Trinh để giải quyết, lúc này bà cùng ông X đồng ý kéo dây từ 02 trụ ranh có sẵn từ trước, nếu bên ai lấn ranh thì phải trả lại phần đất đã lấn. Sau khi Đoàn giải quyết của xã, ấp kéo dây thể hiện rõ ràng trụ ranh hai đầu đã cắm, thì ông X đã trồng cây cau và cây cam

lấn qua phần đất của bà có chiều ngang khoảng 1,9 mét, dài từ trụ đá phía Bắc đến trụ đá phía Nam khoảng 58,7m, thời điểm này có bà, ông X, bà T và Chính quyền địa phương chứng kiến.

Do nghĩ tình làng, nghĩa xóm nên bà cũng không làm khó ông X phải nhổ bỏ cam đã trồng lấn qua đất của bà ngay, ông X và bà T cũng hứa sau khi thu hoạch cam, thì đốn bỏ các cây cam đã lấn qua đất của bà. Tuy nhiên, sau khi đã thu hoạch, ông X và bà T vẫn tiếp tục trồng cây lấn qua đất của bà, dù bà đã nhiều lần nói với bà T, yêu cầu di dời cây trồng lấn qua đất của bà. Đến năm 2022, ông X chết, bà T ngang nhiên chiếm đất của bà và không đồng ý giao trả phần đất đã lấn ranh. Bà có làm đơn yêu cầu hòa giải gửi đến Tổ hòa giải Ấp 8, xã Ba Trinh để giải quyết sự việc. Tại Trụ sở ấp, bà T đồng ý với 02 trụ đá đã cắm hai đầu để kéo dây, tuy nhiên khi đến nơi, thì bà T cùng con trai là ông K đã tự mình thay đổi ý kiến, dùng lời lẽ khiếm nhã, nhục mạ những người trong nhà bà, đe dọa đánh chém không cho bất kỳ ai dám lấy lại phần đất này, thách thức luôn cả Chính quyền địa phương. Hiện nay bà đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất này, gia đình bà T gây sự, nên bà không làm được.

Vì vậy, bà P yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

+ Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất số 114, tờ bản đồ số 05 (cũ), nay là thửa đất số 53, tờ bản đồ số 26 (mới), diện tích 2.575,6m², tọa lạc tại Ấp T, xã B, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, theo *"Tờ chuyển nhượng"* lập ngày 11/7/1993 âm lịch, là hợp pháp.

+ Buộc bà Lê Thị T có trách nhiệm trả lại phần đất đã lấn chiếm có chiều ngang khoảng 1,9 mét, dài từ trụ đá phía Bắc kéo dài đến trụ đá phía Nam khoảng 58,7m, thuộc thửa đất số 114, tờ bản đồ số 05 (cũ); này là thửa đất số 53 tờ bản đồ số 26 (mới), tọa lạc tại Ấp T, xã B, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

- Tại Văn bản ngày 18/12/2023, Biên bản hòa giải ngày 20/12/2023, bị đơn bà** Lê Thị T **trình bày:

Lời trình bày của bà Lê Thị P về việc cho rằng bà lấn chiếm ranh đất ngang 1,9m, dài 58,7m là hoàn toàn không đúng sự thật, bà không có lấn chiếm đất như lời trình bày của bà P. Bờ ranh do bà P đào vẫn còn, hàng cao là của bà trồng và thu hoạch hàng năm; còn trụ đá làm ranh đầu trên và đầu dưới do bà P tự ý cắm, không ai biết. Cho nên, bà chỉ đồng ý với trụ ranh ở đầu dưới, còn đầu trên thì bà không đồng ý.

- Theo Biên bản hòa giải ngày 20/12/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tuấn A trình bày:

Vợ chồng ông có chuyển nhượng cho bà Lê Thị P (mẹ ông Nguyễn Thanh N), 02 công đất ruộng tầm 03m, có bờ bao ngạng, rồi bỏ đi nơi khác; hiện nay phần đất này đã lên vườn và tranh chấp với bà Lê Thị T, ranh gấp tranh chấp như thế nào ông không biết. Lúc chuyển nhượng đất thì ông N còn nhỏ tuổi.

- Theo Biên bản lấy lời khai ngày 12/8/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H trình bày:

Cha mẹ ông là ông Nguyễn Công X (đã chết) và bà Lê Thị T, gồm có tất cả là 06 người con đều cùng ngụ tại Ấp T, xã B, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, cụ thể: Ông Nguyễn Thanh P, bà Nguyễn Thị Mai I, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Hồng

D, ông Nguyễn Quốc K và bà Nguyễn Thị Anh Ư.

Phần đất gia đình ông đang sử dụng là đúng ranh, không có lấn đất của bà Lê Thị P. Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay gia đình ông đang giữ.

- Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc K trình bày:

Ông thống nhất với lời trình bày của bà T và ông H nêu trên, gia đình ông không có lấn ranh đất của bà P, nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà P.

Sự việc đã được Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết tại Bản án dân sự sơ thẩm số 191/2024/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2024 đã quyết định:

Căn cứ các khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 91, Điều 93, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các khoản 5, 7 Điều 166, khoản 1 Điều 203 và Điều 170 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 175, khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 của Luật Thi hành án dân sự; khoản 2 Điều 26 và điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị P về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Lê Thị T và công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất *"Tờ chuyển nhượng"* ngày 11/7/1993 âm lịch.

2. Buộc bà Lê Thị T và các ông, bà ông Nguyễn Văn H, Nguyễn Thanh P, Nguyễn Quốc K, Nguyễn Thị Mai I, Nguyễn Thị Hồng D, Nguyễn Thị Anh Ư phải trả lại cho bà Lê Thị P phần đất tranh chấp hiện trạng là hình tam giác có diện tích 15,3m^2, nằm giữa hai thửa đất số 56, tờ bản đồ số 26 và thửa đất số 114, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại Ấp T, xã B, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, có số đo tứ cận như sau: Hướng Đông giáp đất bà Lê Thị T (thửa số 56), có số đo 57,54m. Hướng Tây giáp đất bà Lê Thị P (thửa số 114), có số đo 57,70m. Hướng Nam (đỉnh tam giác) giáp đất ông Nguyễn Văn O, có số đo 0,0m. Hướng Bắc giáp đất bà Lê Thị P, (thửa số 114), có số đo 0,56m. Diện tích 15,3m^2, bà P được sở hữu 44 cây cau và 16 cây chuối sáp (có sơ đồ kèm theo).

3. Buộc bà Lê Thị P trả lại giá trị 44 cây cau và 16 cây chuối sáp cho bà Lê Thị T với số tiền 12.579.000 đồng.

4. Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả lãi cho người được thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, đối với số tiền chậm thi hành án.

5. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất "Tờ chuyển nhượng" ngày 11/7/1993 âm lịch giữa ông Nguyễn Tuấn A, bà Lý Thị G với bà Lê Thị P, đối với thửa đất số 114, tờ bản đồ số 05 (thửa mới số 53, tờ bản đồ số 26), diện tích 2.626,5m^2, tọa lạc tại Ấp T, xã B, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, có số đo, tứ cận như sau: Hướng Đông giáp đất bà Lê Thị T (thửa số 56), có số đo 57,54m +

0,63m. Hướng Tây giáp đất bà Nguyễn Thị M, có số đo 70,35m. Hướng Nam giáp đất ông Nguyễn Văn O, có số đo 41,78m. Hướng Bắc giáp đất bà Huỳnh Thị Ê, có số đo 42,98m. Diện tích 2.626,5m^2 (có sơ đồ kèm theo).

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Đến ngày 11/9/2024, bị đơn bà T có đơn kháng cáo và được Tòa án nhân dân huyện Kế Sách nhận ngày 12/9/2024 về việc yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm số 191/2024/DS-ST ngày 27/8/2024 theo hướng chấp không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà P về việc yêu cầu bà trả phần đất có diện tích 15,3m^2.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông N không rút đơn khởi kiện và cho rằng: Các trụ đá do bà P cặm, khi cặm không có gia đình bà T chứng kiến. Trước năm 2013, ông X (chồng bà T) lên líp trồng cam lấn qua ranh của bà P, bà P có đơn yêu cầu hòa giải, đến năm 2013 có ông Nguyễn Hoàng J - Cán bộ địa chính xã và ông Ngô Văn O - Trưởng ban nhân dân ấp (nay đã chết) xuống hòa giải, có lập biên bản hòa giải thành nhưng đã thất lạc mất, ông X đồng ý kéo thẳng dây từ 02 trụ đá cặm sẵn và ông X đồng ý trả lại phần đất tranh chấp hiện nay, nhưng gia đình bà P đồng ý cho ông X đến khi thu hoạch xong vụ cam sẽ trả đất lại, nhưng khi thu hoạch cam xong thì tiếp tục trồng cây lấn qua đất của bà P, ông không yêu cầu thẩm định lại phần đất tranh chấp cũng như thửa đất của bị đơn.

+ Người đại diện hợp pháp của bị đơn là bà Y không thay đổi, bổ sung hoặc rút đơn kháng cáo và cho rằng: Trước đây chỗ phần đất tranh chấp là đất ruộng, vợ chồng bà T lên líp trồng cao cách đây hơn 10 năm; phần đất đang tranh chấp gia đình bà P không có quản lý, sử dụng mà do gia đình bà T quản lý, sử dụng từ trước tới nay. Không có việc chính quyền địa phương xuống hòa giải năm 2013, bà T không thống nhất với các trụ đá đã cặm, vì gia đình bà P tự cặm, bà T không đồng ý kéo thẳng từ trụ đá phía trước ra trụ đá phía sau. Do bà T không có lấn chiếm đất của bà P, nên đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà P đối với bà T, bà không yêu cầu thẩm định lại phần đất tranh chấp cũng như thửa đất của bị đơn.

+ Người làm chứng ông Nguyễn Hùng E trình bày tại phiên tòa ngày 11/12/2024: Ông là anh ruột ông Nguyễn Văn Ơ, trước đây ông Ơ chuyển nhượng cho bà P 02 công tầm cấy đất ruộng, nhà ông cách đất tranh chấp khoảng 300m, phần đất tranh chấp bà P không có sử dụng mà do gia đình bà T sử dụng.

+ Người làm chứng ông Nguyễn Văn C trình bày tại phiên tòa ngày 11/12/2024: Đất của gia đình ông giáp đất bà P, phần đất tranh chấp bà P không có sử dụng mà do gia đình bà T sử dụng.

+ Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng là trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm thì HĐXX, Thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật về tố tụng. Về nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào các quy định pháp luật có liên quan

đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của bà T và áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, HĐXX nhận định:

[1] Tại phiên tòa lần thứ ba (sau khi tạm ngừng), nguyên đơn bà Lê Thị P, bị đơn bà Lê Thị T vắng mặt, nhưng có người đại diện hợp pháp tham gia phiên tòa; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh P, bà Nguyễn Thị Mai I, bà Nguyễn Thị Hồng D, bà Nguyễn Thị Anh Ư, ông Nguyễn Tuấn A, bà Lý Thị G và người làm chứng ông Nguyễn Hùng E, ông Phan Việt F và ông Nguyễn Văn C đều vắng mặt không rõ lý do; nên HĐXX căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về người kháng cáo, nội dung, hình thức đơn kháng cáo và thời hạn kháng cáo của bà T là đúng quy định tại Điều 271, Điều 272 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên kháng cáo hợp lệ, được Tòa án chấp nhận và tiến hành xét xử phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[3] Xét kháng cáo của bà T về việc yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm số 191/2024/DS-ST ngày 27/8/2024 theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà P về việc yêu cầu bà trả phần đất có diện tích 15,3m^2. Xét thấy:

[3.1] Theo đơn kháng cáo, bà T cho rằng khi so sánh kết quả đo đạc thực tế và đăng ký QSDĐ thì thửa đất của bà P (thửa cũ 114 - thửa mới 53), theo đo đạc thực tế có diện 2.626,5m^2 (thừa 50,9m^2 - phần đất tranh chấp 15,3m^2 = 35,6m^2). Còn thửa đất của ông X (thửa 56) bà T đang sử dụng, theo đo đạc thực tế có diện 12.377,4m^2 (thừa diện tích 453,5m^2 - phần đất tranh chấp 15,3m^2 = 438,2m^2). Nhưng số đo các cạnh của ông X ở các hướng Đông, Tây và Bắc đều thiếu nhiều. Thấy rằng, diện tích thực tế cả hai thửa đất phía bà P và bà T đều thừa diện tích đất. Tuy nhiên, diện tích thừa hay thiếu không phải là cơ sở duy nhất để xem xét, giải quyết vụ án mà phải dựa vào những chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án để xem xét, giải quyết. Hơn nữa, diện tích đất của bà P thừa là do việc chỉ đo không đúng sơ đồ cấp giấy cũng như hình thể trên giấy chứng nhận cấp cho ông X, cụ thể là ở cạnh có vị trí số 9 đến 10 trên mảnh trích đo địa chính.

[3.2] Theo đơn khởi kiện cũng như lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bà P cho rằng: Trước năm 2013, ông X (chồng bà T) lên líp trồng cam lấn qua ranh của bà P, bà P có đơn yêu cầu hòa giải, đến năm 2013 có ông Nguyễn Hoàng J - Cán bộ địa chính xã và ông Ngô Văn O - Trưởng ban nhân dân ấp (nay đã chết) xuống hòa giải, có lập biên bản hòa giải thành nhưng đã thất lạc mất, ông X đồng ý kéo thẳng dây từ 02 trụ đá cặm sẵn và ông X đồng ý trả lại phần đất tranh chấp hiện nay, nhưng gia đình bà P đồng ý cho ông X đến khi thu hoạch xong vụ cam sẽ trả đất lại, nhưng khi thu hoạch cam xong thì tiếp tục trồng cây lấn qua đất của bà P. Tuy nhiên, theo ông Huỳnh Hữu S (Nguyễn Hoàng J) - Cán bộ địa chính xã Ba Trinh xác định: Vào khoảng năm 2013, ông và ông Ngô Văn O (nay đã chết) có xuống tại đất tranh chấp để hòa giải giữa bà P với ông X (chồng bà T), khi xuống

hòa giải có thống nhất xác định ranh giữa hai bên, nên hòa giải thành, có lập biên bản nhưng đã thất lạc mất. Do hiện nay có thay đổi trụ ranh hay không thì không rõ, qua thẩm định thực tế và xem sơ đồ đo đạc thì không xác định được ranh mà hai bên đã thỏa thuận trước đây. Do đó, không có cơ sở để xác định ranh đất của bà P như bà P trình bày. Đồng thời, các trụ đá do bà P cặm, khi cặm không có gia đình bà T chứng kiến, nên cũng không có cơ sở xác định ông X (chồng bà T) cũng như bà T đồng ý kéo thẳng từ trụ đá phía trước ra phía sau để trả lại phần đất tranh chấp cho bà P. Quá trình tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà P có cung cấp hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho hộ ông X đối với thửa đất số 56, tờ bản đồ số 26, hồ sơ cấp giấy có bản kê tọa độ, nhưng các bên đương sự đều không yêu cầu thẩm định lại để xác định phần đất tranh chấp có nằm trong thửa đất số 114, tờ bản đồ số 05 của bà P nhận chuyển nhượng của ông A, bà G hay nằm trong thửa đất số 56, tờ bản đồ số 26 của ông X (chồng bà T). Mặt khác, quá trình quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp gia đình bà T trồng cam, sau đó trồng lại 44 cây cau và 16 cây chuối sáp; gia đình bà P không chứng minh được có quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp. Chính vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ duy nhất vào diện tích đất hai bên đều thừa và diện tích đất bị đơn thừa nhiều hơn để buộc bị đơn trả lại phần đất tranh chấp cho nguyên đơn là hoàn toàn không có cơ sở.

[4] Từ những nhận định như vừa nêu trên, kháng cáo của bà T là có căn cứ, nên được HĐXX chấp nhận. HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 6 Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà P đối với bà T, đối với phần đất có diện tích 15,3m^2 và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà P đối với ông A, bà G, phần đất còn lại (sau khi trừ phần đất không chấp nhận yêu cầu khởi kiện đối với bà T). Còn đối với cây trồng trên phần đất có diện tích 15,3m^2 là của bà T, nên bà T được quyền sở hữu.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa bản án dân sự sơ thẩm, nên án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại theo quy định tại khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Cụ thể như sau: Do yêu cầu khởi kiện của bà P đối với bà T không được chấp nhận, nên bà P phải chịu án phí số tiền 300.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của bà P đối với ông A, bà G được chấp nhận; nên ông A, bà G cùng phải chịu án phí số tiền 300.000 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và điểm a khoản 1, khoản 2 Điều 24, điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuy nhiên, bà P sinh năm 1954 là người cao tuổi, nên được miễn theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[6] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ở cấp sơ thẩm: Tổng chi phí số tiền 15.950.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của bà P đối với bà T không được chấp nhận; nên bà P phải chịu toàn bộ số tiền này và đã nộp xong theo quy định tại khoản 1 Điều 157, Điều 158, khoản 1 Điều 165, Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án dân sự sơ thẩm có liên quan đến kháng cáo, nên bà T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Do bà T được miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, nên không đặt ra xem xét việc hoàn trả lại.

[8] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của bà T và áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng là chưa có căn cứ, nên không được HĐXX chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 6 Điều 313, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148, khoản 1 Điều 157, Điều 158, khoản 1 Điều 165, Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, điểm a khoản 1, khoản 2 Điều 24, điểm a khoản 2 Điều 27, khoản 2 Điều 29 của 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị T.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 191/2024/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2024, về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ranh đất của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng. Án tuyên như sau:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị P về việc yêu cầu buộc bà Lê Thị T có trách nhiệm trả lại phần đất đã lấn chiếm có diện tích 15,3m^2, nằm giữa hai thửa đất số 56, tờ bản đồ số 26 và thửa đất số 114, tờ bản đồ 05, tọa lạc tại Ấp T, xã B, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, có số đo tứ cận như sau: Hướng Đông giáp đất bà Lê Thị T (phần đất còn lại của thửa số 56), có số đo 57,54m. Hướng Tây giáp đất bà Lê Thị P (thửa số 114), có số đo 57,70m. Hướng Nam (đỉnh tam giác) giáp đất ông Nguyễn Văn O, có số đo 0,0m. Hướng Bắc giáp đất bà Lê Thị P, (thửa số 114), có số đo 0,56m. Bà Lê Thị T được sở hữu 44 cây cau và 16 cây chuối sáp trên phần đất có diện tích 15,3m^2.

2.2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị P đối với ông Nguyễn Tuấn A, bà Lý Thị G về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất "Tờ chuyển nhượng" ngày 11/7/1993 âm lịch. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất "Tờ chuyển nhượng" ngày 11/7/1993 âm lịch giữa ông Nguyễn Tuấn A, bà Lý Thị G với bà Lê Thị P, đối với thửa đất số 114, tờ bản đồ số 05 (thửa mới số 53, tờ bản đồ số 26), diện tích 2.611,2m^2, tọa lạc tại Ấp T, xã B, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, có số đo tứ cận như sau: Hướng Đông giáp đất bà Lê Thị T (thửa số 56), có số đo 57,70m + 0,56m và giáp đất bà Huỳnh Thị Ê, có số đo 0,63m. Hướng Tây giáp đất bà Nguyễn Thị M, có số đo 70,35m. Hướng Nam giáp đất ông Nguyễn Văn O, có số đo 41,78m. Hướng Bắc giáp đất bà Huỳnh Thị Ê, có số đo 42,98m (có sơ đồ kèm theo bản án sơ thẩm).

2.3. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Thị P được miễn toàn bộ án phí sơ thẩm. Ông Nguyễn Tuấn A và bà Lý Thị G cùng phải chịu án phí sơ thẩm số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

2.4. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Tổng chi phí số tiền 15.950.000 đồng (Mười lăm triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng), bà Lê Thị P phải chịu toàn bộ số tiền này và đã nộp xong.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

4. Bản án phúc thẩm 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 năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014), thì những 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 yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện Kế Sách;
- Chi cục THADS huyện Kế Sách;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Toàn