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

Bản án số: **155/**2017/DS-PT
Ngày: 18-10-2017
"*V/v Tranh chấp đòi lại QSDĐ, hợp đồng thuê QSDĐ và công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

Với 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 **Huỳnh Đức Khải.**

2. Ông **Nguyễn Khánh Hùng**.

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Trung An**, 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**.**

Trong ngày 18 tháng 10 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 152/2015/TLPT-DS, ngày 19 tháng 6 năm 2015, về việc: "***Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*** ".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2015/DS-ST, ngày 22/4/2015 của Tòa án nhân dân thị xã N bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 190/2017/QĐ-PT, ngày 14 tháng 9 năm 2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 158/2017/QĐ-PT ngày 29 tháng 9 năm 2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1963 (Có mặt).
Địa chỉ: Số 108, đường L, khóm X, phường Y, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị T: Luật sư Huỳnh Ánh T, Văn phòng luật sư Huỳnh Ánh T, thuộc đoàn luật sư tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

2. Bị đơn: Ông **Phan Văn T (G),** sinh năm 1974 (Vắng mặt).
* Người đại diện theo ủy quyền của ông Phan Văn T: Ông Phan Văn T1, sinh năm 1972 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

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

3.1. Ông **Văn Phước L**, sinh năm 1939 (chết năm 2016).

* Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Văn Phước L:

- Bà **Nguyễn Thị P**, sinh năm 1947. (vắng mặt).
- Ông **Văn Phước C**, sinh năm 1964. (vắng mặt).
- Ông **Văn Phước T**, sinh năm 1969. (vắng mặt).
- Ông **Văn Phước K**, sinh năm 1973. (vắng mặt).
- Bà **Văn Thị Ngọc P**, sinh năm 1976. (vắng mặt).
- Ông **Văn Phước S**, sinh năm 1979. (vắng mặt).
- Bà **Văn Thị Hồng L,** sinh năm 1984. (vắng mặt).
- Ông **Văn Phước T**, sinh năm 1988. (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

- Bà **Văn Thị Linh P**, sinh năm 1981. Địa chỉ ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

3.2. Bà **Nguyễn Thị P**, sinh năm 1947. (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

3.3/ Bà **Lê Thị C**, sinh năm 1979. (vắng mặt)

3.4/ Bà **Văn Thị P (Văn Thị N, Văn Ngọc P),** sinh năm 1981. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

3.5/ Ông **Phan Văn T1 (C),** sinh năm 1972. (có mặt)

3.6/ Bà **Nguyễn Thị U,**(Nguyễn Thị E), sinh năm 1972. (vắng mặt)

* Người đại diện theo ủy quyền của bà Út: Ông Phan Văn T1 (có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

3.7/ Ông **Lê Công N**, sinh năm 1962. (có mặt)

Địa chỉ:đường L, khóm X, phường Y, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

3.8/ Bà **Nguyễn Thị Thu H**, sinh năm 1953. (vắng mặt)

Địa chỉ: , đường B, khu dân cư M, quốc lộ X, khóm Z, phường Y, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

3.9/ Bà **Nguyễn Ngọc N**, sinh năm 1960. (vắng mặt)

Địa chỉ: đường B, khu dân cư M, quốc lộ X, khóm Z, phường Y, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

3.10/ Bà **Nguyễn Lệ D**, sinh năm 1954. (vắng mặt)

Địa chỉ: đường C, khu dân cư M, quốc lộ X, khóm Z, phường Y, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng

NỘI DUNG VỤ ÁN

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

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp là của cha ruột bà là ông Văn Phước Đ, cha bà có phần đất 20 công. Những năm thập kỷ 80 thì Nhà nước có chủ trương trang trải đất và cấp 09 công cho người khác; còn 11 công thì tính theo nhân khẩu, bà lao động chính thì được 05 công, cha mẹ bà phụ thì được 05 công và cấp 01 công cho người thờ cúng liệt sĩ, đến năm 1990 có chủ trương trả lại đất gốc thì bà Nguyễn Lệ D xin cấp 4,5 công, chồng bà là ông Lê Công N xin cấp lại 4,5 công và sau đó được cha bà cho thêm nửa công là 05 công.

Năm 1997, cha bà tính sang 10 công (nói miệng) nhưng trong giấy là để 11 công với giá 02 lượng vàng, giá đất thấy cũng rẻ nên vợ chồng bà kiếm tiền đưa cho cha bà 02 lượng vàng để lấy 11 công đất nêu trên.

Sự việc tranh chấp trong gia đình bà là từ năm 2001 đến năm 2003 thì tranh chấp ra địa phương được ấp M hòa giải, đến năm 2004 UBND xã M rồi chuyển về xã M hòa giải không thành sau đó chuyển ra Tòa án khởi kiện khoảng năm 2006 – 2007. Năm 2009 bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) diện tích là 14.595 m^2 đất nông nghiệp thuộc thửa 99, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp M, xã M; nguyên nhân đăng ký được Giấy CNQSDĐ là do có tờ di chúc cha bà để lại cho bà.

Trước đây vào năm 1997, bà cho bà Văn Ngọc P là con gái của ông Văn Phước L thuê hết diện tích đất nêu trên (trong đó có 05 công đang tranh chấp). Đến năm 2001 bà không cho bà P thuê nữa nên bà lấy lại nhưng bà P chỉ trả cho bà 02 công, còn lại 08 công thì bà P và ông L đã lấy sang hết cho người khác, trong đó ông L sang cho ông T (G) 03 công, phần đất này nằm phía trong. Cũng trong năm 2001, ông T thuê của bà 02 công (phần đất nằm phía ngoài giáp kênh), hình thức thuê là đong lúa mặt 10 giạ/công/năm (lúa tài nguyên), ông T đong cho bà 20 giạ lúa của năm 2001, sau đó không đong lúa nữa. Đến năm 2002, bà đến gặp ông T để lấy lúa thì ông T trở mặt không chịu trả nên bà mới đòi lấy đất cho thuê lại thì ông T cho rằng không có thuê mướn gì của bà và nói rằng đất này ông L sang cho ông.

Nay bà T yêu cầu ông Phan Văn T trả lại cho bà 03 công tầm cấy đất ruộng mà ông T đã sang nhượng trái phép với ông Văn Phước L và trả lại cho bà 02 công tầm cấy đất ruộng mà ông T đã thuê của bà từ năm 2001 và phần đất dư diện tích theo đo đạc thực tế là 535,2 m^2 , các phần đất trên đều thuộc thửa 99, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện N(nay là thị xã N), tỉnh Sóc Trăng; phần đất 03 công và phần đất dư nằm chung tính từ kênh thủy lợi trở vào, phần 02 công còn lại nằm giáp với ông Lê Thanh B. Đồng thời, yêu cầu ông Phan Văn T trả cho bà tiền lúa thuê đất từ năm 2001 đến năm 2009 là 08 năm, mỗi năm 10 giạ lúa/công (tổng cộng là 160 giạ lúa tài nguyên), phần tiền lúa thuê đất ruộng từ khi khởi kiện đến nay bà không yêu cầu trong vụ án này, bà sẽ khởi kiện sau.

- Tại đơn phản tố đề ngày 03/12/2013 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Phan Văn T (G) trình bày:

Vào năm 2001, bà Nguyễn Thị T sang nhượng cho vợ chồng ông 03 công đất ruộng bằng 18 chỉ vàng 24K, khi sang đất thì có làm giấy viết tay, có ông, bà T và ông L ký tên chứng kiến, phần đất này là từ mé kênh đi lên. Vợ chồng ông đã giao vàng đủ cho bà T, giao vàng tại nhà ông L có mặt ông L, vợ ông L, vợ chồng ông Văn Phước S và vợ chồng ông; do phần đất này trước khi sang cho vợ chồng ông thì bà T cố cho vợ chồng ông S, khi ông giao vàng cho bà T thì bà T lấy vàng của ông giao lại cho vợ chồng ông S 09 chỉ vàng cố đất.

Năm 2001, ông có thuê của bà T 02 công đất, thuê chỉ có một năm bà T lấy đất lại đưa cho ông Văn Phước L vì bà T nói phần đất này là phần đất thờ cúng. Đến năm 2002, ông L lấy phần đất 02 công này cố cho ông, đến năm 2006 thì ông L sang đứt cho ông luôn, sang với giá 02 cây vàng 24K, phần đất này nằm liền với phần đất 03 công bà T sang cho ông. Phần đất tranh chấp hiện nay ông cho anh ruột là Phan Văn T1 (Có) mướn canh tác, cho mướn hằng năm, mỗi năm 20 giạ lúa. Ông không đồng ý trả lại đất theo yêu cầu của bà Nguyễn Thị T, ông yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà T, có diện tích là 03 công

tầm cấy tính từ mé kênh đi lên và yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Văn Phước L, có diện tích 02 công tầm cấy liền kề với phần đất 03 công bà T sang cho ông, hai phần đất này thuộc thửa 99, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp Mỹ Phước, xã Mỹ Bình, huyện N (nay là thị xã N), tỉnh Sóc Trăng. Phần đất còn thừa thì ông trả lại cho bà T.

Nay ông T không đồng ý trả lại đất theo yêu cầu của bà T; ông giữ nguyên yêu cầu phản tố của mình đối với phần yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với bà T, có diện tích là 03 công tầm cấy tính từ mé kênh đi lên và đồng ý nhận phần đất còn thừa nếu Tòa án giao cho ông T, ông T sẽ trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho bà T theo giá Tòa án đã định. Còn đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông Văn Phước L, có diện tích 02 công tầm cấy liền kề với phần đất 03 công bà T sang cho ông T thì ông xin rút lại, để tự thỏa thuận riêng với ông L sau; hai phần đất này thuộc thửa 99, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp M , xã M, huyện N (nay là thị xã N), tỉnh Sóc Trăng. Ngoài ra, ông không đồng ý trả tiền thuê đất theo yêu cầu của bà T vì ông T không có thuê đất của bà T.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Văn Phước L trình bày:**

Vào năm 2001, bà Nguyễn Thị T có sang cho ông Phan Văn T (G) 03 công tầm cấy đất ruộng, phần đất này là của cha ông tên Văn Phước Đ (đã chết năm 2004), bà T sang đất đem vàng về cho ông Đ sài, ông có ký tên vào giấy sang với tư cách là người làm chứng, ông T nhờ ông chứng kiến.

Ngày 06/6/2003 âm lịch, cha ruột ông là ông Văn Phước Đ cho ông 02 công đất để thờ cúng ông bà nhưng ông đã sang lại cho ông T, ông sang cho ông T 02 công với giá 20 chỉ vàng 24K. Phần đất 03 công bà T sang cho ông T là cập kênh, còn 02 công ông sang cho ông T là liền kề với 03 công bà T sang cho ông T.

Cha ông không có làm di chúc cho ai hết, vợ chồng ông có chứng kiến ông T giao vàng cho bà T khi sang 03 công đất, giao vàng tại nhà ông. Ông đồng ý tiếp tục sang nhượng đất cho ông T.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị P trình bày:** Sự việc do chồng bà trình bày, bà không rõ lắm, mọi lời trình bày của chồng bà thì bà hoàn toàn thống nhất.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị C trình bày:** Bà thống nhất với ý kiến và yêu cầu của chồng bà là ông Phan Văn T.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Văn Ngọc P trình bày:** Sự việc giữa bà Nguyễn Thị T và ông Phan Văn T (G) thì bà không hề biết gì hết.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn T1 (Có) trình bày:** Phần đất tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị T và ông Phan Văn T hiện nay do ông canh tác, ông mướn đất của ông T canh tác hằng năm. Mỗi năm 20 giạ lúa/năm, khi nào ông T lấy đất lại thì ông đồng ý trả.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị U trình bày:** Phần đất tranh chấp giữa bà T và ông T (G) hiện nay vợ chồng bà đang canh tác, vợ chồng bà mướn của ông T, hình thức mướn hằng năm; việc tranh chấp giữa bà T và ông T bà không có ý kiến gì, khi nào ông T lấy đất lại thì bà sẽ giao trả; việc mướn đất giữa vợ chồng bà với ông T bà không có yêu cầu xem xét, giải quyết mà để tự thỏa thuận riêng.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Công N trình bày**: Về nguồn gốc đất, quá trình cho thuê, cho mướn như vợ ông là bà T trình bày là đúng,

ông thống nhất với lời trình bày của vợ ông. Năm 2004 hòa giải không thành chuyển lên Tòa án, Tòa án hỏi đất ai đứng tên, vợ ông mới nói là đất do cha ruột đứng tên nên mới kêu vợ ông về làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên vợ ông rồi mới đòi lại đất. Vì vậy, vợ ông về địa phương làm giấy này.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu H trình bày:** Phần đất tranh chấp hiện nay tại thửa số 99, tờ bản đồ số 04 có sang nhượng như thế nào thì bà không biết, nhưng trước đây lúc cha bà còn sống cha bà có cho ông Văn Phước L 02 công đất ruộng tại phần đất nêu trên để thờ cúng cha mẹ, lúc đó có bà và mấy chị em bà chứng kiến gồm bà Ny, bà Dung và bà T; lúc cho không có làm giấy tờ, nhưng sau đó bà có ký xác nhận việc cha bà cho đất ông L; phần đất tranh chấp nêu trên cha mẹ bà đã cho các con hết rồi, cho ai nấy hưởng bà không có ý kiến hay yêu cầu gì.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc N trình bày:** Phần đất tranh chấp hiện nay bà T có sang nhượng cho ông T 03 công đất ruộng là đúng, nhưng có đem vàng về cho cha bà hay không thì bà không biết. Trước đây lúc cha bà còn sống cha bà có cho ông Văn Phước L 02 công đất ruộng tại phần đất thửa 99 nêu trên để thờ cúng cha mẹ, lúc đó có các anh em bà chứng kiến, cho không có làm giấy tờ, nhưng sau đó bà có ký xác nhận việc cha bà cho đất ông L; phần đất tranh chấp nêu trên cha mẹ bà đã cho các con hết rồi, ông L sang bán cho ai cũng được, bà không có ý kiến.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Lệ D trình bày:** Phần đất đang tranh chấp hiện nay là do bà T tự ý lấy 03 công đất ruộng bán cho ông T chứ ông L không có đem bán, bà T nói ông L bán là không đúng sự thật, bà nghe nói bà T có đem vàng vô cho cha bà. Trước đây lúc cha bà còn sống cha bà có cho ông Văn Phước L 02 công đất tại thửa 99 nêu trên để thờ cúng cha mẹ, lúc đó có các anh em chứng kiến, cho không có làm giấy tờ; đúng với chữ ký của bà và cha bà là ông Đ đã ký và tờ chuyển giao sử dụng đất, nhưng nội dung như thế nào bà không nhớ; phần đất tranh chấp nêu trên cha mẹ bà đã cho các con hết rồi, cho ai nấy hưởng, ông L bán cho ai thì bà không có ý kiến.

Sự việc đã được Tòa án nhân dân thị xã N thụ lý, giải quyết và quyết định như sau: Áp dụng khoản 3 và 7 Điều 25, điểm a khoản 1 Điều 33, 131, 142, điểm c khoản 1 Điều 192, 199, 202, 204, 243, 245 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004, sửa đổi bổ sung năm 2011. Khoản 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự 2005; Khoản 1, 3 Điều 167, 179, 188, 202, 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 24, 27 Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/2/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T buộc ông Phan Văn T có trách nhiệm trả cho bà 21.408.000đ tiền giá trị QSD đất đối với diện tích đất 535,2 m^2 đất còn thừa so với diện tích đất đã sang nhượng, phần đất này tiếp tục giao cho ông T sử dụng. Đối với phần yêu cầu của bà T không được chấp nhận là yêu cầu ông T trả 05 công tầm cấy đất ruộng (trong đó, 03 công bà T cho rằng ông T nhận sang nhượng trái phép với ông L và 02 công bà T cho rằng ông T mướn canh tác) các phần đất có số đo tứ cạnh như sau:

Phần đất 03 công: Hướng đông giáp với ông Phan Văn C, có số đo 174,67m. Hướng tây giáp với Phạm Chí N, có số đo 177,5m. Hướng nam giáp với kênh thủy

lợi, có số đo 22,9m. Hướng bắc giáp với phần đất thừa còn lại so với đất chuyển nhượng, có số đo 22,73m.

Phần đất 02 công: Hướng đông giáp với Phan Văn C, có số đo 113,72m. Hướng tây giáp với Phạm Chí N, có số đo 115,5m. Hướng nam giáp với phần đất thừa còn lại so với đất chuyển nhượng, có số đo 22,77m. Hướng bắc giáp với Lê Thanh B, có số đo 22,9m. Đồng thời, kiến nghị đến UBND thị xã N điều chỉnh giấy chứng nhận QSDĐ của bà T cấp cho người có quyền sử dụng hợp pháp đối với phần đất 02 công tầm cấy này sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, ông T còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

Và phần yêu cầu của bà T không được chấp nhận là yêu cầu ông T trả tiền lúa thuê đất ruộng từ năm 2001 đến khởi kiện là 8 năm, tổng cộng là 160 giạ lúa tài nguyên.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phan Văn T. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 02/3/2001 giữa ông T với bà T có diện tích là 03 công tầm cấy đất ruộng (diện tích đo đạc thực tế là 3.888 m^2) thuộc thửa 99, tờ bản đồ số 04, tọa lạc ấp M, xã M, huyện N (nay là thị xã N), tỉnh Sóc Trăng; phần đất giáp kênh thủy lợi, có số đo tứ cạnh như sau:

Hướng đông giáp với Phan Văn C, có số đo 174,67m. Hướng tây giáp với Phạm Chí N, có số đo 177,5m. Hướng nam giáp với kênh thủy lợi, có số đo 22,9m. Hướng bắc giáp với phần đất thừa còn lại so với đất chuyển nhượng, có số đo 22,73m.

Đồng thời, giao cho ông Phan Văn T phần diện tích đất còn thừa so với phần đất chuyển nhượng có diện tích 535,2 m^2 thuộc thửa 99, tờ bản đồ số 04, tọa lạc ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng; Phần đất liền kề với phần đất 03 công ông T sang nhượng của bà T, có số đo tứ cạnh như sau:

Hướng đông giáp với ông Phan Văn C, có số đo 23,81m. Hướng tây giáp với Phạm Chí N, có số đo 24,0m. Hướng nam giáp với phần đất 03 công giao cho ông T theo hợp đồng chuyển nhượng, có số đo 22,73m. Hướng bắc giáp với phần đất 02 công còn lại cùng thửa 99 nêu trên có số đo 22,77m.

(Kèm theo trích đo thực địa ngày 27/3/2015).

3. Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu phản tố của ông T đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Phan Văn T và ông Văn Phước L, có diện tích 02 công tầm cấy đất thuộc thửa 99, tờ bản đồ số 04 nêu trên.

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

* Ngày 27 tháng 4 năm 2015: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà. Lý do: bản án sơ thẩm đã tuyên gây thiệt hại đến quyền lợi của bà.

Ý kiến của luật sư bảo vệ nguyên đơn trình bày và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, sửa án sơ thẩm theo

hướng chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ý kiến kiểm sát viên về việc chấp hành của Thẩm phán, hội đồng xét xử đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các đương sự trong vụ án nguyên đơn bị đơn đều chấp hành, còn lại một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người kế thừa tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không chấp hành theo giấy triệu tập của Tòa án. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần đơn kháng cáo của nguyên đơn về việc buộc ông T trả lại 03 công tầm cây đất ruộng cho nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu buộc bị đơn trả lại 02 công tầm cấy đất ruộng và tiền thuê đất cho nguyên đơn và áp dụng khoản 2 Điều 308 BLTTDS sửa án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung đơn kháng cáo. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phan Văn T vẫn giữ nguyên yêu phản tố. Các đương sự không tự thỏa thuận được việc giải quyết vụ án.

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

* Về thủ tục tố tụng:

[1] Tại phiên tòa, vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Nguyễn Thị P, bà Lê Thị C, bà Văn Thị P, bà Nguyễn Thị Thu H, bà Nguyễn Ngọc N, bà Lê Thị Dung và những người kế thừa tố tụng của ông Văn Phước L. Họ đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Các đương sự có mặt, vị luật sư, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người đã nêu. Căn cứ vào khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên theo thủ tục chung.

[2] Về quan hệ pháp luật : Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 3 công tầm cấy đất ruộng giữa bà T với ông T được xác lập vào năm 2001. Việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là "*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất"* là chưa đầy đủ. Do đó cấp phúc thẩm bổ sung thêm là "*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".*

* Về nội dung:

[3] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T yêu cầu ông Phan Văn T trả cho bà 03 công tầm cấy đất ruộng mà ông T đã sang nhượng trái phép với ông Văn Phước L, 02 công tầm cấy đất ruộng mà ông T đã thuê của bà từ năm 2001, cùng phần đất dư diện tích theo đo đạt thực tế là 535,2m^2, các phần đất này đều thuộc thửa 99, tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp M, xã M, huyện N (nay là thị xã N) và yêu cầu ông T trả tiền lúa thuê đất ruộng từ năm 2001 đến khi khởi kiện là 8 năm, tổng cộng là 160 giạ lúa tài nguyên. Bị đơn ông Phan Văn T không đồng ý trả đất và tiền lúa thuê đất theo yêu

cầu của bà T và có yêu cầu phản tố đối với phần yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với bà T, có diện tích là 03 công tầm cấy tính từ mé kênh đi lên và đồng ý nhận phần đất còn thừa nếu Tòa án giao cho ông T, ông T sẽ trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho bà T theo giá Tòa án đã định. Còn đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông Văn Phước L, có diện tích 02 công tầm cấy liền kề với phần đất 03 công bà T sang cho ông T thì ông T xin rút lại, để tự thỏa thuận riêng với gia đình ông L nhận thấy việc rút lại yêu cầu phản tố này là hoàn toàn tự nguyện không trái với đạo đức xã hội nên cấp sơ thẩm chấp nhận đình chỉ xét xử đối với yêu cầu mà bị đơn đã rút là đúng pháp luật.

Tại biên bản hòa giải ngày 24/4/2009 (bl 03) cũng như lời trình bày của bà Nguyễn Ngọc N, bà Nguyễn Lệ D, ông Trương Văn D, ông Phan Văn T, ông Ngô Tấn L, ông Phạm Chí N, ông Lương Tấn Đ đều xác nhận bà T thừa nhận có sang cho ông T 03 công như lời ông T trình bày, do đó có cơ sở khẳng định bà T đã sang nhượng 03 công tầm cấy đất ruộng cho ông T.

Đối với phần đất 02 công tầm cấy còn lại ông L sang cho ông T, theo bà T trình bày vào năm 1997 bà có sang 10 công của ông Đ là cha của bà và ông L với giá 2 cây vàng, đồng thời ông Đ có làm giấy "Chuyển giao quyền sử dụng đất" để xác nhận quyền sử dụng đất cho bà, nhưng không thể hiện phần đất đó ở đâu có phải phần đất hiện nay đang tranh chấp hay không? Mặc khác những người con của ông Đ gồm ông L, bà H, bà N, bà D đều khẳng định lúc ông Đ còn sống có cho ông L 2 công để thời cúng ông bà phần còn lại 08 công cho bà T. Bà T dựa vào tờ di chúc ngày 14/3/2003 để đăng ký giấy chứng nhận là không phù hợp do di chúc không thể hiện việc tặng cho, nên di chúc này về nội dung không có tính pháp lý để thực hiện. Cũng theo bà T trình bày phần đất ông L sang cho ông T tranh chấp từ năm 2001 đến nay sự việc vẫn chưa được cơ quan có thẩm quyền giải quyết dứt điểm nhưng đến năm 2009 bà T đi đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất luôn phần đất đang tranh chấp là không phù hợp với quy định của pháp luật.

Từ đó cấp sơ thẩm kiến nghị UBND thị xã N điều chỉnh lại giấy chứng nhận QSDĐ của bà T cấp cho người có quyền sử dụng hợp pháp phần đất này là đúng pháp luật. Đối với phần đất thừa có diện tích 535,2m^2 bà T yêu cầu ông T trả lại, phần đất này nằm liền kề với 03 công bà T đã sang cho ông T, thấy rằng phần đất này diện tích quá nhỏ, nhỏ hơn diện tích nhà nước quy định, hơn nữa bà T không có mặt tại địa phương nên cấp sơ thẩm quyết định giao cho ông T quản lý sử dụng ông T có trách nhiệm hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất cho bà T theo biên bản định giá ngày 19/8/2013.Từ những nhận định trên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà T buộc ông T có trách nhiệm trả cho bà T số tiền 21.408.000đ đối với phần diện tích thừa 535,2m^2 , không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T về việc buộc ông T trả lại 05 công tầm cấy đất ruộng (trong đó có 3 công bà T sang cho ông T và 02 công ông L sang cho ông T) và yêu cầu ông T trả tiền lúa thuê đất ruộng từ năm 2001 đến khi khởi kiện là 8 năm, tổng cộng là 160 giạ lúa tài nguyên, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông T về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất xác lập ngày 02/3/2001 giữa ông T với bà T có diện tích là 03 công tầm cấy đất ruộng là có căn cứ đúng pháp luật.

Do đó, kháng cáo của bà T yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án theo hướng chấp

nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà là không có cơ sở.

[4] Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và ý kiến Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần đơn kháng cáo của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại 03 công tầm cây đất ruộng, không chấp nhận yêu cầu buộc bị đơn trả lại 02 công tầm cấy đất ruộng và tiền thuê đất cho nguyên đơn là không đủ cơ sở nên được Hội đồng chấp nhận một phần.

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

[4] Do kháng cáo của nguyên đơn bà T không được chấp nhận, nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148, khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 23/2015/DS-ST, ngày 22/4/2015 của Tòa án nhân dân thị xã N như sau:

Áp dụng khoản 3 và 7 Điều 25, điểm a khoản 1 Điều 33, 131, 142, điểm c khoản 1 Điều 192, 199, 202, 204, 243, 245 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004, sửa đổi bổ sung năm 2011. Khoản 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự 2005; Khoản 1, 3 Điều 167, 179, 188, 202, 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 24, 27 Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/2/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T buộc ông Phan Văn T (G) có trách nhiệm trả cho bà 21.408.000đ tiền giá trị QSD đất đối với diện tích đất 535,2 m^2 đất còn thừa so với diện tích đất đã sang nhượng, phần đất này tiếp tục giao cho ông T sử dụng. Đối với phần yêu cầu của bà T không được chấp nhận là yêu cầu ông T trả 05 công tầm cấy đất ruộng (trong đó, 03 công bà T cho rằng ông T nhận sang nhượng trái phép với ông L và 02 công bà T cho rằng ông T mướn canh tác) các phần đất có số đo tứ cạnh như sau:

Phần đất 03 công: Hướng đông giáp với ông Phan Văn C, có số đo 174,67m. Hướng tây giáp với Phạm Chí N, có số đo 177,5m. Hướng nam giáp với kênh thủy lợi, có số đo 22,9m. Hướng bắc giáp với phần đất thừa còn lại so với đất chuyển nhượng, có số đo 22,73m.

Phần đất 02 công: Hướng đông giáp với Phan Văn C, có số đo 113,72m. Hướng tây giáp với Phạm Chí N, có số đo 115,5m. Hướng nam giáp với phần đất thừa còn lại so với đất chuyển nhượng, có số đo 22,77m. Hướng bắc giáp với Lê Thanh B, có số đo 22,9m. Đồng thời, kiến nghị đến UBND thị xã N điều chỉnh giấy

chứng nhận QSDĐ của bà T cấp cho người có quyền sử dụng hợp pháp đối với phần đất 02 công tầm cấy này sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, ông T còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

Và phần yêu cầu của bà T không được chấp nhận là yêu cầu ông T trả tiền lúa thuê đất ruộng từ năm 2001 đến khởi kiện là 8 năm, tổng cộng là 160 giạ lúa tài nguyên.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phan Văn T (G). Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 02/3/2001 giữa ông Phan Văn T với bà Nguyễn Thị T có diện tích là 03 công tầm cấy đất ruộng (diện tích đo đạc thực tế là 3.888m^2) thuộc thửa 99, tờ bản đồ số 04, tọa lạc ấp M, xã M, huyện N (nay là thị xã N), tỉnh Sóc Trăng; phần đất giáp kênh thủy lợi, có số đo tứ cạnh như sau:

Hướng đông giáp với Phan Văn C, có số đo 174,67m. Hướng tây giáp với Phạm Chí N, có số đo 177,5m. Hướng nam giáp với kênh thủy lợi, có số đo 22,9m. Hướng bắc giáp với phần đất thừa còn lại so với đất chuyển nhượng, có số đo 22,73m.

Đồng thời, giao cho ông Phan Văn T phần diện tích đất còn thừa so với phần đất chuyển nhượng có diện tích 535,2 m^2 thuộc thửa 99, tờ bản đồ số 04, tọa lạc ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng; Phần đất liền kề với phần đất 03 công ông T sang nhượng của bà T, có số đo tứ cạnh như sau:

Hướng đông giáp với ông Phan Văn C, có số đo 23,81m. Hướng tây giáp với Phạm Chí N, có số đo 24,0m. Hướng nam giáp với phần đất 03 công giao cho ông T theo hợp đồng chuyển nhượng, có số đo 22,73m. Hướng bắc giáp với phần đất 02 công còn lại cùng thửa 99 nêu trên có số đo 22,77m.

(Kèm theo trích đo thực địa ngày 27/3/2015).

4. Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu phản tố của ông T là đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Phan Văn T và ông Văn Phước L, có diện tích 02 công tầm cấy đất thuộc thửa 99, tờ bản đồ số 04 tọa lạc ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng

5. Về chi phí định giá: Số tiền lần 1 là 400.000đ, lần 2 và 3 là 1.500.000đ, tổng cộng 1.900.000đ, bà T phải chịu, do bà T nộp thừa nên trả lại cho bà T 200.000đ tại TAND thị xã N.

6. Về chi phí giám định: Số tiền 2.500.000đ, ông T phải chịu và đã nộp xong. Hoàn trả chi phí giám định lại cho bà T số tiền 500.000đ

7. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị T phải chịu 14.056.000đ án phí, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.570.000đ theo biên lai thu số 002989 ngày 29/4/2010 và 975.000đ theo biên lai thu số 000409, ngày 19/7/2013 của cơ quan thi hành án dân sự huyện N (nay là thị xã N) như vậy bà T còn phải nộp thêm là 9.331.000đ tiền án phí

Ông Phan Văn T phải chịu 1.070.400 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 400.000đ theo biên lai thu số 000569, ngày 24/12/2013 của

Chi cục thi hành án dân sự huyện N (nay là thị xã N) như vậy ông T còn phải nộp thêm 670.400đ tiền án phí.

8. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T phải chịu 200.000đ, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng 200.000đ theo biên lai thu số 006066 ngày 27/4/2015 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã N; như vậy, bà T đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án 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 thoả 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 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.

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:
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND thị xã N;
- Chi cục THADS thị xã N;
- Các đương sự;
- Lưu: HS-TDS.