

Bản án số: 105/2018/DS-PT
Ngày: 20-8-2018
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất
và tài sản gắn liền với 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 Thái Rết;

Các Thẩm phán: Bà Trương Tổ Hương;
Ông Nguyễn Văn Toàn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Nhân, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng: Bà Nguyễn Thị Thanh Quyên, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 20 tháng 8 năm 2018, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 125/2017/TLPT-DS ngày 6 tháng 10 năm 2017 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 30/2017/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 103/2018/QĐPT-DS ngày 9 tháng 7 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đinh Đức T. Địa chỉ: ấp X, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Đinh Thị C, theo văn bản ủy quyền ngày 28/11/2017. Địa chỉ: ấp X, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Huỳnh Thị Diệu O – Luật sư của Văn phòng Luật sư Hoàng O, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

2. Bị đơn: Bà Đinh Thị N. Địa chỉ: ấp X, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Trương Hoài P, Luật sư Văn phòng luật sư Hoài P, thuộc Đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

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

3.1- Ông Phan Ngọc L. Địa chỉ: ấp X, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông L: Ông Trương Hoài P, Luật sư Văn phòng luật sư Hoài P, thuộc Đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

3.2- Bà Đinh Thị C. Địa chỉ: ấp X, xã C, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Hiện trú: Số 278 ấp X, TT. P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

3.3- Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Địa chỉ: ấp M, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện T: Ông Trần Văn U – Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T, theo văn bản ủy quyền ngày 31-10-2017. Địa chỉ: ấp M, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

4. Người làm chứng:

4.1- Ông NLC1. (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp X, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

4.2- Ông NLC2. (vắng mặt)

4.3- Bà NLC3. (vắng mặt)

4.4- Ông NLC4. (vắng mặt)

4.5- Ông NLC5. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Hẻm 11, ấp X, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

4.6- Bà NLC6. (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp P, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

4.7- Ông NLC7. (có mặt)

4.8- Ông NLC8. (vắng mặt)

4.9- Ông NLC9. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp X, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

4.10- Ông NLC10. (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp B, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

4.11- Ông NLC11. (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp X, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

4.12- Ông NLC12. (vắng mặt)

Địa chỉ: Cán bộ địa chính Ủy ban nhân dân thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

4.13- Ông NLC13. (có mặt)

Địa chỉ: ấp X, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

4.14- Ông NLC14. (có mặt)

Địa chỉ: hẻm 10 ấp X, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

4.15- Ông NLC15. (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp X, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

4.16- Ông NLC16. (có mặt)

Địa chỉ: ấp X, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

4.17- Ông NLC17. (vắng mặt)

Địa chỉ: Cán bộ tư pháp Ủy ban nhân dân thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

5. Người kháng cáo: Bị đơn bà Đinh Thị N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Ngọc L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

** Nguyên đơn ông Đinh Đức T khởi kiện ngày 24/02/2011 (khởi kiện bổ sung ngày 06/7/2012) trình bày:* nguyên đơn ông T là cha ruột của bị đơn bà Đinh Thị N. Vào năm 2003, ông T được con là ông Đinh Ngọc T2 (định cư tại nước Úc) gửi tiền về cho ông mua phần đất có kích thước ngang 11m, dài 16m tại ấp X, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng của ông NLC1. Việc mua đất được ông T và NLC1 lập giấy tay ghi lại ngày 20/5/2003. Khi mua đất xong ông T giao cho con gái và rể là bà Đinh Thị N, ông Phan Ngọc L làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xây dựng nhà. Phần đất trên bà N, ông L tự kê khai và được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00338 ngày 03/10/2003, đất có diện tích 214m², loại đất LN, số thửa 700, tờ bản đồ 03, tọa lạc ấp X, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Nên ông T yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất này và tài sản trên đất thuộc quyền sử dụng, sở hữu của ông T và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên. Đối với phần diện tích chênh lệch tăng thêm là 48,5m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T cũng yêu cầu công nhận thuộc quyền sử dụng của ông.

Ông T có giao nộp các tài liệu, chứng cứ là Giấy mua đất thể hiện ông NLC1 đã bán cho ông Đinh Đức T diện tích đất ngang 10,5m x dài 16m vào ngày 20/5/2003; các văn bản xác nhận việc mua bán đất của ông NLC1; Ý kiến của ông Đinh Ngọc T2 được lập bằng tiếng nước ngoài kèm theo bản dịch tiếng Việt.

** Bị đơn bà Đinh Thị N trình bày:* Phần đất tranh chấp là của vợ chồng bà Đinh Thị N, ông Phan Ngọc L nhận chuyển nhượng của ông NLC1 với giá 15.200.000 đồng. Sau khi nhận tiền thì NLC1 làm biên nhận ghi ngày 11/02/2003 có con NLC1 là ông NLC5 ký tên. Sau đó NLC1 giao đất cho bà N, ông L làm thủ tục xin cấp chủ quyền, cất nhà và được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận. Bà N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T vì cho rằng nhà, đất tranh chấp là tài sản của vợ chồng bà và việc Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận là đúng pháp luật. Đồng thời, bà N không thừa nhận có nhận số tiền 33.000 đô la Úc do ông T2 gửi về để mua đất, cất nhà cho ông T.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Ngọc L trình bày:* Vào năm 2002, ông Phan Ngọc L và vợ là Đinh Thị N có mua đất của ông NLC11 để cất nhà. Đến năm 2003 thì mua thêm đất của ông NLC1 (giáp với đất đã mua của NLC11), sau

khi cất nhà trên phần đất này thì vợ chồng ông L rước ông Đinh Đức T về ở. Ông L thống nhất với ý kiến của bà N và cho rằng ông NLC1 đã lớn tuổi nên không còn minh mẫn, còn các ông NLC7, NLC8, NLC11 không trực tiếp chứng kiến sự việc nên lời khai không chính xác.

Bà Đinh Thị N và ông Phan Ngọc L đã giao nộp các tài liệu, chứng cứ là Biên nhận viết tay ghi ngày 11/02/2003 thể hiện ông L mua của ông NLC1, phần đất có kích thước ngang 11,5m dài 20m với giá 15.200.000 đồng; Biên bản xác minh ranh giới, mốc giới, nguồn gốc thửa đất đề ngày 10/7/2003; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông NLC1 và ông Phan Ngọc L ngày 05/8/2003; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Các biên nhận, hóa đơn thể hiện việc mua vật tư xây dựng, các bản khai.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện T có người đại diện trình bày:* Ủy ban nhân dân huyện T không đồng ý với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Phan Ngọc L, vì việc cấp giấy đúng quy định pháp luật và các bên không tranh chấp tại thời điểm cấp giấy. Lý do hồ sơ địa chính của thửa đất số 700, diện tích 214m², tờ bản đồ 03 mà Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T cung cấp cho Tòa án có các bản sao Biên nhận ngày 11/02/2003 và Giấy mua đất ngày 20/5/2003 với nội dung ông NLC1 bán đất cho ông Phan Ngọc L và ông Đinh Đức T là do sau khi xảy ra tranh chấp, các bên đã gửi 02 tài liệu này cho Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai và cơ quan này đã lưu vào hồ sơ. Còn diện tích chênh lệch 48,5m² khi đo đạc thực tế (262,5m²) so với diện tích 214m² được công nhận theo giấy chứng nhận là phần diện tích nằm trong lộ giới.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị C trình bày:* Bà C thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông T và bà C không có đóng góp, tu bổ, sửa chữa gì vào căn nhà, đất tranh chấp.

Sự việc được Tòa án nhân dân huyện T thụ lý, giải quyết. Tại Bản án sơ thẩm số 30/2017/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2017 đã quyết định như sau:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 34, Điều 39, khoản 4 Điều 68, Khoản 2 Điều 92, Khoản 1 Điều 104, Điều 229, Điều 273, Điều 278, Điều 280, Điều 478 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 164, Điều 246, Điều 254 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 5 Điều 1 Nghị quyết số 104/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội về việc thi hành Luật tố tụng hành chính số 93/2015/QH13; Điều 27 Pháp lệnh Án phí, lệ phí tòa án và Điều 48 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Đức T:

1/. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00338 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 03/10/2003 cho ông Phan Ngọc L.

2/. Công nhận thửa đất số 700, diện tích 262,5m², loại đất LN, tờ bản đồ 03, tọa lạc tại ấp X, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng và tài sản trên đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Đinh Đức T.

3/. Ông Đinh Đức T được quyền sở hữu, sử dụng tài sản sau:

3.1/. Thửa đất số 700, diện tích 262,5m², loại đất LN, tờ bản đồ 03 tọa lạc tại ấp

X, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (có tuyên tứ cận và sơ đồ kèm theo).

Tài sản trên đất gồm:

- 01 cây dừa loại A.

- Nhà trước:

+ Tầng trệt: Ngang 7m, dài 12,15m, kiến trúc cột bê tông cốt thép, vách tường 10, trần bê tông cốt thép, nền gạch men.

+ Tầng lầu: Ngang 6,2m, dài 12,6m, kiến trúc cột bê tông cốt thép (khung bê tông cốt thép), vách tường 10, mái tol kẽm, nền gạch men, trần thạch cao, có nhà vệ sinh vách tường 10, có bồn cầu.

- Nhà sau: Ngang 7m, dài 4,2m, cột bê tông cốt thép, vách tường 10, mái tol, nền gạch men, trần thạch cao, có nhà vệ sinh vách tường 10, có bồn cầu.

- Nhà phụ xây dựng năm 2004: Ngang 3,2m, dài 4,65m, vách tường 10, cột bê tông cốt thép, mái tol, nền xi măng.

- Hàng rào: Hàng rào lưới B40, tường lưng dài 15,8m, cao 1,9m; Hàng rào chì gai kẽm dài 10m, cao 1,2m.

4/. Ông Phan Ngọc L, bà Đinh Thị N tiếp tục được sử dụng lối đi có kích thước ngang 01m, dài 22m trên thửa đất số 700, tờ bản đồ số 3, tại vị trí giáp thửa 304 của bà Quách Thị Ngọc D (đã chuyển nhượng lại cho bà Phan Thị Thu Ng và ông Dương Quốc V) để đi từ Lộ đal vào nhà.

5/. Ông Đinh Đức T có trách nhiệm thanh toán cho ông Phan Ngọc L, bà Đinh Thị N số tiền tổng cộng là 70.608.814 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí sơ thẩm, chi phí định giá và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 01/9/2017, bà Đinh Thị N và ông Phan Ngọc L có các đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do tài sản tranh chấp là của riêng vợ chồng ông bà nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chỉ căn cứ lời khai của một số người làm chứng, vợ chồng ông bà hoàn toàn không biết về số tiền ông Đinh Đức T ở Úc gửi về mua đất, cất nhà, về giấy mua bán đất giữa ông NLC1 với ông Đinh Đức T và lời khai người làm chứng NLC7, NLC11, NLC8 cần được làm rõ, thời gian 2003 bà C đã đi khỏi địa phương.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn không rút lại đơn khởi kiện, bà N và ông L vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào lời khai của chủ đất gốc ông NLC1 và giấy mua đất ngày 20/5/2003, có xác nhận của các nhân chứng nhưng các nhân chứng không chứng kiến và không có giá trị về pháp lý, đồng thời không thể hiện NLC1 nhận tiền từ ông T. Việc ông T2 gửi tiền về mua đất, xây dựng nhà cũng không chứng minh được. Ngược lại bị đơn bà N có hợp đồng chuyển nhượng đất, biên nhận tiền. Do đó, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ vì theo giấy mua đất ngày 20/5/2003 và các lời khai của NLC1 cũng như lời khai của các nhân chứng khác đều xác định NLC1 bán đất cho ông T. NLC1 còn cho rằng sau khi bán đất cho ông T thì vài ngày sau, ông L đến nhờ ký lại do giấy tờ trước đây bị mất và nghĩ là cha con trong gia đình nên ông mới ký lại cho ông L. Về nguồn tiền thì có thể thấy con của ông T là ông T2 gửi về qua biên nhận photo, cùng thời điểm xây dựng nhà. Ngoài ra, các nhân chứng tham gia hòa giải vào thời điểm năm 2003 bà N có thừa nhận nhận tiền do ông T2 gửi về. Việc ông T2 không hợp thức hóa lãnh sự là do điều kiện đi lại khó khăn, bệnh tật. Theo hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 05/8/2003 không đóng dấu giáp lai, không xác định được nơi lập hợp đồng, trong hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất tồn tại hai giấy mua đất, không có hồ sơ nộp thuế. Do đó, đề nghị Tòa án giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa nhận xét trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân theo pháp luật tố tụng, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của pháp luật và đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của đương sự, áp dụng Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện T (có người đại diện hợp pháp là ông Trần Văn U) và những người làm chứng các ông bà NLC1, NLC2, NLC3, NLC4, NLC5, NLC6, NLC8, NLC9, NLC10, NLC11, NLC12, NLC15, NLC17 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do, tuy nhiên trước đó họ đã có lời khai trực tiếp với Tòa án. Căn cứ Khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đương sự và những người làm chứng trên.

[2] Xét kháng cáo của bà Đinh Thị N và ông Phan Ngọc L, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Đức T, do tài sản tranh chấp là của riêng vợ chồng ông bà. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chỉ căn cứ lời khai của một số người làm chứng, vợ chồng ông bà không biết về số tiền ông Đinh Ngọc T2 ở Úc gửi về mua đất, cất nhà và không biết về giấy mua bán đất giữa ông NLC1 với ông Đinh Đức T.

[3] Nhận thấy, căn nhà gắn liền trên phần đất tranh chấp qua xem xét, thẩm định tại chỗ thực tế có diện tích là 262,5m² thuộc thửa đất số 700, tờ bản đồ 03, đất tọa lạc tại số 278 ấp X, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng hiện ông Đinh Đức T đang ở, quản lý nhưng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Phan Ngọc L ngày 03/10/2003. Các đương sự đều thừa nhận nguồn gốc ban đầu của thửa đất số 700 trên là nhận chuyển nhượng lại của ông NLC1. Căn cứ Điểm a Khoản 1 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xác định đây là sự thật, không phải chứng minh. Tuy nhiên, các đương sự còn tranh chấp với nhau về chủ thể nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của NLC1 và chủ sở hữu căn nhà số

278 gắn liền trên thửa đất là của cá nhân ông Đinh Đức T hay là của bà Đinh Thị N, ông Phan Ngọc L.

[4] Xét về chủ thể nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 700 từ ông NLC1: Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông T cung cấp Giấy mua đất ngày 20.5.20003 nội dung “*Tôi tên là Đinh Đức T [...] nguyên trước đây có mua của vợ chồng ông NLC1 [...] một khoản đất chiều dài 16 mét chiều ngang 10 thước nằm ở tại ấp Xa Mau để làm nhà ở. Nay tôi đã trồng đủ số tiền. Mười lăm triệu năm trăm nghìn đồng chẵn [...] Nay tôi làm giấy này nhờ chính quyền cơ sở ấp Xa Mau chứng nhận cho tôi là sự thật tôi có mua mảnh đất của vợ chồng ông NLC1*”. Có người bán ký và ghi họ tên NLC1, người mua ký và ghi họ tên Đinh Đức T (bút lục số 117). Người làm chứng ông NLC1 thừa nhận có bán đất cho ông Đinh Đức T, có ký giấy tay do phía ông T làm (bút lục 85-87, 833-834, 836-837).

[5] Phía bị đơn cung cấp Biên nhận ngày 11/02/2003 nội dung “*tôi tên NLC1 [...] nay tôi có sang nhượng cho cháu Phan Ngọc L sinh năm 1959 một miếng đất vườn tại ấp X đường chùa phật với diện tích là 230m² (dài 20m x ngang 11m5) với số tiền là 15.200.000 [...] tương đương 25 chỉ vàng 24k [...] số tiền L đã giao đủ cho tôi vào ngày 11/2/2003*” (bút lục số 126) có người sang đất kí tên và ghi họ tên NLC1; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông NLC1 và ông Phan Ngọc L đề ngày 20/7/2003, được Ủy ban nhân dân thị trấn P xác nhận ngày 05/8/2003 (bút lục số 135-136); Biên bản xác minh ranh giới, mốc giới, nguồn gốc thửa đất đề ngày 10/7/2003 (bút lục số 137). Tuy nhiên, ông NLC1 là chủ đất gốc khẳng định không có chuyển nhượng thửa đất số 700 trên cho bà Đinh Thị N hay ông Phan Ngọc L, mà chỉ thừa nhận có chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Đinh Đức T có làm giấy tay với ông T, nhưng NLC1 có trình bày thêm là sau khi ông làm giấy tay bán đất với ông T xong, sau đó vài ngày thì ông Phan Ngọc L có nhờ NLC1 ký lại các giấy tờ sang bán đất với ông T, ông L nói rằng giấy tay trước của ông T đã bị hư hỏng. NLC1 khẳng định là do đã chuyển nhượng đất cho ông T, vì giữa ông T và ông L là mối quan hệ cha - con rể với nhau nên NLC1 có ký lại một số giấy tờ sang bán đất cho ông L mà cũng không xem kỹ nội dung trong đó (bút lục 85-87, 833-834, 836-837). Tại phiên tòa phúc thẩm, các nhân chứng NLC13, NLC14 là những người lối xóm và trước đây có tham gia hòa giải tranh chấp giữa ông T với bà N, ông L, không có mâu thuẫn gì với hai bên đương sự, họ đều xác định NLC1 bán đất cho ông T.

[6] Xét về chứng cứ do các đương sự cung cấp trên thì đều là những văn bản có thật, Giấy mua đất ngày 20.5.20003 được NLC1 thừa nhận, Biên nhận ngày 11/02/2003 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 20/7/2003 cùng Biên bản xác minh ranh giới, mốc giới, nguồn gốc thửa đất đề ngày 10/7/2003 tại Kết luận giám định số 1502/C54B ngày 12/6/2018 Phân viện KTHS tại Tp Hồ Chí Minh xác định so với mẫu chữ ký tên của ông NLC1 là do cùng một người ký ra (bút lục số 792), nên được xem là chứng cứ theo quy định tại Điều 93 và Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Bên cạnh đó, xét về chứng cứ là các Biên bản lấy lời khai của người làm chứng ông NLC1 ngày 17/8/2011, ngày 01/8/2018 và ngày 7/8/2018 do Tòa án thu thập trong quá trình giải quyết vụ án là đảm bảo đúng theo trình tự, thủ tục do Bộ luật Tố tụng dân sự quy định nên được Tòa án sử dụng làm căn cứ để xác định các tình tiết khách quan của vụ án theo quy định tại Điều 93 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Qua các chứng cứ trên, thì thấy, cho đến hiện nay ông NLC1 là chủ đất gốc ban

đầu của thửa đất 700 vẫn khẳng định là chỉ chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Đinh Đức T, chứ không có chuyển nhượng cho ông Phan Ngọc L hay bà Đinh Thị N. Và những người nhân chứng ở lối xóm đều xác định ông T là người nhận chuyển nhượng đất của NLC1. Như vậy, đây có thể được đánh giá là một tình tiết khách quan, có thật của vụ án, được sử dụng làm chứng cứ trong vụ án theo quy định tại Điều 93 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Đủ để xác định ông NLC1 có chuyển nhượng thửa đất số 700 trên cho ông Đinh Đức T là có thật, mà không phải là chuyển nhượng cho bà Đinh Thị N hay ông Phan Ngọc L. Nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận đối với yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn ông Đinh Đức T là có căn cứ.

[7] Xét về chủ sở hữu căn nhà số 278 gắn liền trên thửa đất thửa đất số 700 trên, thì thấy rằng, trước đó sự việc tranh chấp nhà, đất này giữa ông Đinh Đức T và ông Phan Ngọc L, bà Đinh Thị N đã được hòa giải cơ sở ở ấp X (hồ sơ hòa giải đã bị thất lạc). Hiện người làm chứng các ông NLC15, NLC14, NLC16 xác định có tham gia hòa giải tranh chấp nhà, đất này ở ấp và khi hòa giải còn có ông NLC1 và ông Đinh Ngọc T2 tham gia. Tại buổi hòa giải này ông T yêu cầu vợ chồng ông L, bà N giao trả lại nhà, đất vì ông T mua từ tiền ông Đinh Ngọc T2 (là con trai ông T hiện đang sống ở Úc) gửi về cho ông T. Ông L trình bày đất thì cho ông T mượn ở, còn nhà là do ông T bỏ tiền xây dựng. Ông T2 xác định có gửi tiền về cho bà N để sang đất và cất nhà cho ông T. Bà N thừa nhận có nhận tiền của ông T2 gửi về để xây nhà cho T ở, còn NLC1 thì bán đất cho ông T. Xét thấy, lời khai của những người làm chứng trên được Tòa án thu thập theo trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xác định là chứng cứ trong vụ án theo quy định tại Điều 93, Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Các tình tiết trên đủ để xác định căn nhà trên đất được bà N, ông L là con gái, con rể của ông T đứng ra xây dựng từ nguồn tiền của ông T2 gửi về cho T. Nay ông L, bà N phản đối các tình tiết khách quan trên nhưng cũng không đưa ra được chứng cứ gì chứng minh cho các phản đối của ông bà là có căn cứ và hợp pháp. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện đối với căn nhà trên đất của ông Đinh Đức T là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[8] Ngoài ra, nguyên đơn ông T có cung cấp giấy chuyển tiền (photo) (bút lục 03, 04) và tờ tường trình của ông Đinh Ngọc T2 ngày 11/9/2011 (bút lục 9), chưa được hợp thức hóa lãnh sự do ủy thác tư pháp không có kết quả. Mặc dù đây là tài liệu mang tính chất tham khảo nhưng xét về nội dung đã thể hiện trùng khớp về thời gian nhận chuyển nhượng đất và xây dựng nhà với việc chuyển tiền và bản chất sự việc là ông T2 gửi tiền về nhận chuyển nhượng đất, xây dựng nhà cho cha là ông T ở.

[9] Hơn nữa, bị đơn bà N đã xây dựng nhà ở ổn định từ năm 2002, nối liền phía sau nhà đất tranh chấp (theo Biên bản xem xét hiện trạng thực tế tài sản ngày 5/7/2018 – bút lục 788-791) và từ khi xây dựng nhà xong thì vợ chồng bà N, ông L không ở ổn định nhà tranh chấp mà giao cho cha là ông T ở ổn định từ năm 2003 đến nay.

[10] Đồng thời, xét về mối quan hệ giữa ông Đinh Đức T với bà Đinh Thị N và ông Phan Ngọc L là cha con ruột, con rể với nhau. Nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Khoản 3 Điều 45 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Án lệ số 05/2016/AL về tranh chấp di sản thừa kế được lựa chọn từ Quyết định giám đốc thẩm số 39/2014/DS-GĐT ngày 09/10/2014 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao xem xét về công sức đóng góp của ông L, bà N trong việc thực hiện các thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thuê

người đắp nền và trực tiếp trông coi việc xây dựng nhà tương đương 20% giá trị tài sản tranh chấp với số tiền là 338.414.070 đồng + 9.630.000 đồng x 20% = 69.608.814 đồng là hoàn toàn phù hợp, đảm bảo quyền lợi của các đương sự.

[11] Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị C trình bày bà hoàn toàn không có đóng góp, tu bổ, sửa chữa gì vào căn nhà, đất tranh chấp này. Việc giải quyết công nhận căn nhà, đất tranh chấp cho ông Đinh Đức T không liên quan đến công sức đóng góp của bà Đinh Thị C, nên phản đối của phía bà N và ông L cho rằng năm 2003 bà C không có ở địa phương thì không phải là tình tiết liên quan trực tiếp đến sự việc tranh chấp này. Như vậy, bà Đinh Thị N và ông Phan Ngọc L kháng cáo nhưng cũng không cung cấp thêm được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho kháng cáo của ông bà là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[12] Qua những phân tích như đã nêu trên, sau khi đã thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất không chấp nhận kháng cáo của bà Đinh Thị N và ông Phan Ngọc L, áp dụng Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[13] Xét trình bày của Luật sư bảo vệ nguyên đơn là có cơ sở, đề nghị của Luật sư bảo vệ bị đơn là không có cơ sở. Xét đề nghị của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tại phiên tòa là có cơ sở Hội đồng xét xử chấp nhận.

[14] Do Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm nên người kháng cáo bà Đinh Thị N và ông Phan Ngọc L phải chịu án phí phúc thẩm và chi phí giám định theo quy định tại Khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

1) Không chấp nhận kháng cáo của bà Đinh Thị N và ông Phan Ngọc L.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 30/2017/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng như sau:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 34, Điều 39, khoản 4 Điều 68, Khoản 2 Điều 92, Khoản 1 Điều 104, Điều 229, Điều 273, Điều 278, Điều 280, Điều 478 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 164, Điều 246, Điều 254 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 5 Điều 1 Nghị quyết số 104/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội về việc thi hành Luật tố tụng hành chính số 93/2015/QH13; Điều 27 Pháp lệnh Án phí, lệ phí toà án và Điều 48 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Đức T:

1/. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00338 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 03/10/2003 cho ông Phan Ngọc L đối với thửa đất số 700, tờ bản đồ 03, tọa lạc tại ấp X, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

2/. Công nhận thửa đất số 700, diện tích 262,5m², loại đất LN, tờ bản đồ 03, tọa lạc tại ấp X, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng và tài sản trên đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Đinh Đức T.

3/. Ông Đinh Đức T được quyền sở hữu, sử dụng tài sản sau:

3.1/. Thửa đất số 700, diện tích 262,5m², loại đất LN, tờ bản đồ 03, tọa lạc tại ấp X, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng có vị trí như sau:

- Phía Đông: Giáp thửa 697 của ông Huỳnh Thái S (nhận chuyển nhượng của ông NLC11), có số đo 12,2m.

- Phía Tây: Giáp Lộ đal, có số đo 10,57m.

- Phía Nam: Giáp Lối đi, có số đo 4,9m + 16,97m.

- Phía Bắc: Giáp thửa 304 của bà Quách Thị Ngọc D (đã chuyển nhượng lại cho bà Phan Thị Thu Ng và ông Dương Quốc V), có số đo 22m.

3.2/. Tài sản trên đất gồm:

- 01 cây dừa loại A.

- Nhà trước:

+ Tầng trệt: Ngang 7m, dài 12,15m, kiến trúc cột bê tông cốt thép, vách tường 10, trần bê tông cốt thép, nền gạch men.

+ Tầng lầu: Ngang 6,2m, dài 12,6m, kiến trúc cột bê tông cốt thép (khung bê tông cốt thép), vách tường 10, mái tol kẽm, nền gạch men, trần thạch cao, có nhà vệ sinh vách tường 10, có bồn cầu.

- Nhà sau: Ngang 7m, dài 4,2m, cột bê tông cốt thép, vách tường 10, mái tol, nền gạch men, trần thạch cao, có nhà vệ sinh vách tường 10, có bồn cầu.

- Nhà phụ xây dựng năm 2004: Ngang 3,2m, dài 4,65m, vách tường 10, cột bê tông cốt thép, mái tol, nền xi măng.

- Hàng rào: Hàng rào lưới B40, tường lửng dài 15,8m, cao 1,9m; Hàng rào chì gai kẽm dài 10m, cao 1,2m.

4/. Ông Phan Ngọc L, bà Đinh Thị N tiếp tục được sử dụng lối đi có kích thước ngang 1m, dài 22m trên thửa đất số 700, tờ bản đồ số 3 tại vị trí giáp thửa 304 của bà Quách Thị Ngọc D (đã chuyển nhượng lại cho bà Phan Thị Thu Ng và ông Dương Quốc V) để đi từ Lộ đal vào nhà.

(Sơ đồ hiện trạng kèm theo)

5/. Ông Đinh Đức T có trách nhiệm thanh toán cho ông Phan Ngọc L, bà Đinh Thị N số tiền tổng cộng là 70.608.814 đồng.

Kể từ ngày ông Phan Ngọc L, bà Đinh Thị N có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng ông Đinh Đức T còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

6/. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phan Ngọc L, bà Đinh Thị N phải chịu là 200.000 đồng.

Ông Đinh Đức T phải chịu là 3.530.440 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 12.456.000 đồng theo biên lai số 000045 ngày 26/3/2011 của cơ quan Thi hành án huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Ông T được nhận lại số tiền còn thừa là 8.925.560 đồng.

Ông Phan Ngọc L, bà Đinh Thị N phải chịu chi phí định giá là 1.000.000 đồng để hoàn trả cho ông Đinh Đức T do ông T đã nộp xong tiền tạm ứng chi phí định giá.

Ông Đinh Đức T phải chịu chi phí ủy thác tư pháp là 2.000.000 đồng, ông T đã nộp xong chi phí ủy thác tư pháp.

2) Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đinh Thị N và ông Phan Ngọc L mỗi người phải chịu 300.000 đồng tiền án phí phúc thẩm, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006051 (ông L) và số 0006052 (bà N) cùng ngày 01/9/2017 do Chi cục Thi hành án dân sự huyện T phát hành. Như vậy bà Đinh Thị N và ông Phan Ngọc L đã thực hiện xong nghĩa vụ chịu tiền án phí phúc thẩm.

3) Buộc bà Đinh Thị N và ông Phan Ngọc L hoàn trả cho Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng số tiền chi phí giám định là 3.720.000 đồng.

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

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 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, Điều 7, 7a, 7b và Điều 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 năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện T;
- Chi cục THA.DS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu: HS-TDS.

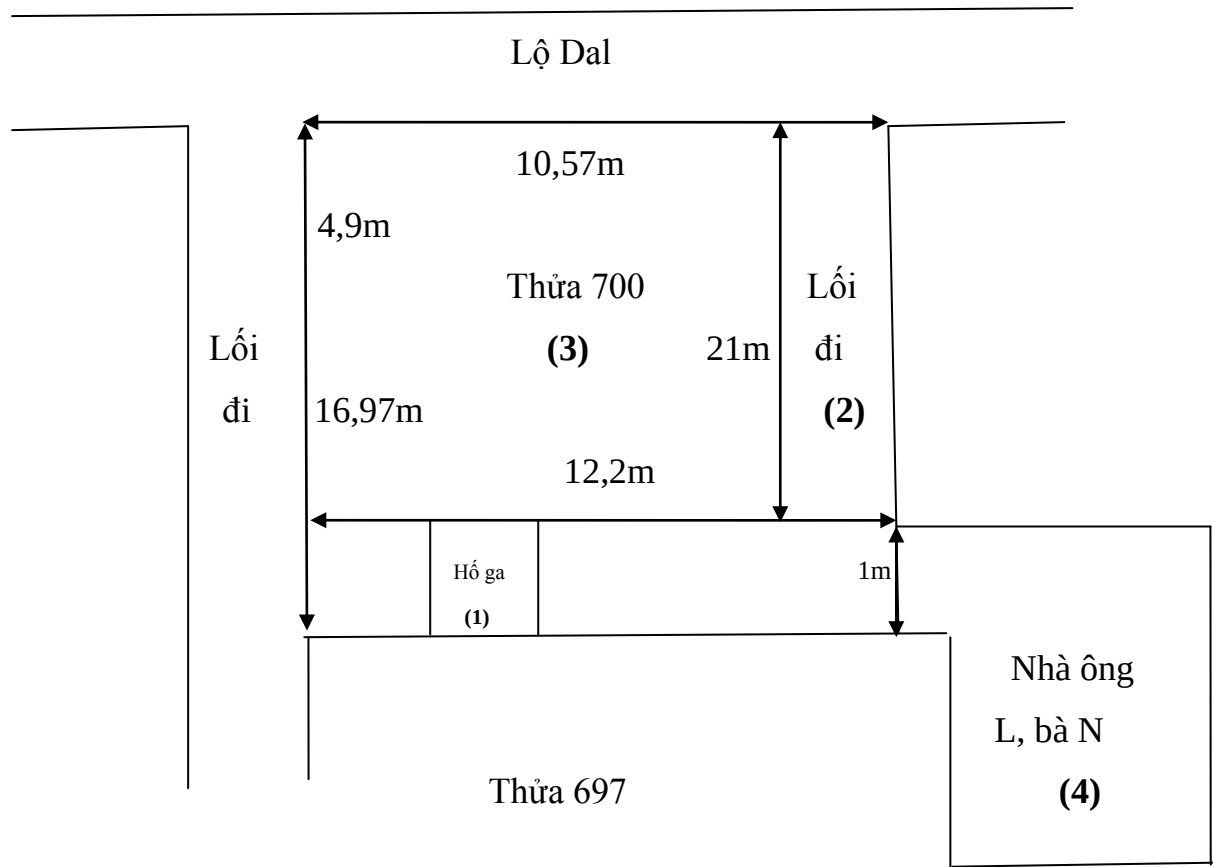
**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Thái Rết

SƠ ĐỒ HIỆN TRẠNG TÀI SẢN TRANH CHẤP

Thửa đất số 700, tờ bản đồ 03, tọa lạc tại ấp X, thị trấn P,
huyện T, tỉnh Sóc Trăng

(Kèm theo Bản án dân sự phúc thẩm số 105/2018/DSPT ngày 20/8/2018)



Ghi chú:

(1) Hồ ga (kích thước 1m x 1,2m x 0,6m);

(2) Lối đi ông L, bà N được tiếp tục sử dụng (kích thước ngang 1m x dài 22m);

(3) Căn nhà của ông Đinh Đức T;

(1) + (2) + (3): Thửa đất số 700, diện tích 262,5m², tờ bản đồ 03, tọa lạc tại ấp X, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng

(4) Nhà của ông Phan Ngọc L, bà Đinh Thị N.

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

Thái Rết