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

Bản án số: 113/2018/DS-PT

Ngày 10 - 9 - 2018

V/v tranh chấp Đòi lại đất cho ở nhờ.

NHÂ/N 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 Phạm Hùng Nuôi.

Các Thẩm phán: 1/. Ông Mai Thiện Kế.

2/. Ông Nguyễn Văn Dũ.

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng: Ông Nguyễn Văn Sạch - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 10 tháng 9 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 76/2018/TLPT-DS ngày 12 tháng 7 năm 2018, về việc "*Tranh chấp Đòi lại đất cho ở nhờ*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 24/2018/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Z, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 118/2018/QĐ-PT ngày 31 tháng 7 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 109/2018/QĐ-PT ngày 21 tháng 8 năm 2018, giữa các đương sự:

1- Nguyên đơn:

1.1. Ông Phạm Tấn A, sinh năm 1955;

1.2. Bà Nguyễn Thị A1, sinh năm 1959;

Cùng địa chỉ: Số 72 đường QMQ, khóm 8, phường X, thành phố Z, tỉnh Sóc Trăng. (bà A1 có mặt)

** Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Tấn A:* Bà Trần Bửu A2, sinh năm 1974; Địa chỉ: Số 800, QL1A, khóm 7, phường y, thành phố z, tỉnh Sóc Trăng (theo Giấy ủy quyền ngày 16/7/2018). (có mặt)

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phạm Tấn A và bà Nguyễn Thị A1*: Luật sư Bạch Sỹ Chất – Văn phòng Luật sư Bạch Sỹ Chất, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Sóc Trăng; Địa chỉ: Số 181/9, NTMK, khóm 3, phường X, thành phố Z, tỉnh Sóc Trăng (Đăng ký số 87 ngày 19/7/2018). (có mặt)

2- Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1952;

2.2. Bà Nguyễn Thị B1, sinh năm 1953;

Cùng địa chỉ: Số 60, ấp X, xã TH, huyện MT, tỉnh Sóc Trăng. (ông A có mặt, bà B1 vắng mặt)

** Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị B1*: Ông Trương Hoài Phúc, sinh năm 1963; Địa chỉ: Số 1-3, đường C3 Khu dân cư M, phường Y, thành phố Z, tỉnh Sóc Trăng (theo văn bản ủy quyền ngày 21/02/2017). (vắng mặt)

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

3.1. Ông Phan Quốc B2, sinh năm 1979;

3.2. Bà Nguyễn Thị B3, sinh năm 1980;

3.3. Cháu Phan Văn B4, sinh ngày 11/01/2002 (Người giám hộ cho cháu Phan Văn B4: Bà Nguyễn Thị B3 – mẹ ruột cháu B4);

Cùng địa chỉ: Số 208 đường SNA, khóm 7, phường y, thành phố z, tỉnh Sóc Trăng. (bà B3 có mặt)

** Người đại diện theo ủy quyền của ông Phan Quốc B2 và bà Nguyễn Thị B3*: Ông Lý Bình Đẳng, sinh năm 1977; Địa chỉ: Số 142, Quốc lộ 1, phường Y, thành phố Z, tỉnh Sóc Trăng (theo Giấy ủy quyền ngày 10/7/2018). (vắng mặt)

3.4. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1954;

3.5. Bà Bùi Mỹ C1;

Cùng địa chỉ: Hẻm 233, đường NK, khóm 5, phường Y, thành phố Z, tỉnh Sóc Trăng. (tất cả vắng mặt)

4- Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn B là bị đơn và bà Nguyễn Thị B3 là người có quyền, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

- Nguyên đơn ông Phạm Tấn A và bà Nguyễn Thị A1 trình bày: Nguyên vào tháng 8/2003 nguyên đơn Phạm Tấn A và Nguyễn Thị A1 có nhận chuyển nhượng của hộ ông Nguyễn Văn C diện tích đất 206m^2, thửa đất số 87, tờ bản đồ số 41, tọa lạc số 40 đường Kinh 8m (nay số 208 đường SNA), khóm 7, phường y, thành phố z, tỉnh Sóc Trăng. Việc chuyển nhượng các bên đã hoàn tất thủ tục sang tên cho ông Phạm Tấn A đứng tên. Sau khi nhận chuyển nhượng đất do nguyên đơn A chưa có nhu cầu sử dụng, nên hộ bị đơn Nguyễn Thị B1 và

Nguyễn Văn B (bị đơn B1 là chị của ông C) xin ở và có cam kết với nguyên đơn A đến cuối tháng 11/2003 sẽ di dời, mặc dù nguyên đơn A đã nhiều lần yêu cầu gia đình bị đơn B1 di dời trả lại đất nhưng gia đình bị đơn B1 vẫn cố tình không chịu di dời trả lại đất cho đến nay.

Nay nguyên đơn Phạm Tấn A và Nguyễn Thị A1 yêu cầu Toà án: Buộc gia đình bị đơn Nguyễn Thị B1 và Nguyễn Văn B di dời trả lại cho nguyên đơn Phạm Tấn A, Nguyễn Thị A1 diện tích đất 206m^2, thửa đất số 87, tờ bản đồ số 41, tọa lạc số 40 đường Kinh 8m (nay số 208 đường SNA), khóm 7, phường y, thành phố z, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U398128 ngày 05/4/2002 của Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố Z), tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ ông Nguyễn Văn C, đến tháng 8/2003 điều chỉnh cho nguyên đơn Phạm Tấn A (do hộ ông C chuyển nhượng hết diện tích cho ông A theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 14/8/2003).

Phía nguyên đơn A và A1 đồng ý hỗ trợ di dời cho gia đình nguyên đơn Tuốl và Nguyệt số tiền là 50.000.000 đồng. Đối với phần hàng rào và chuồng heo nguyên đơn A và A1 đồng ý nhận và đồng ý trả lại giá trị theo giá của Hội đồng định giá là 18.634.486 đồng.

- Bị đơn Nguyễn Văn B và Nguyễn Thị B1 trình bày: Nguồn gốc quyền sử dụng đất tranh chấp nêu trên là do bị Nguyễn Thị B1 và Nguyễn Văn B nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Văn C và bà Bùi Mỹ C1 vào ngày 02/02/1999, việc chuyển nhượng có lập giấy tay, sau đó đến ngày 14/8/2003 các bên làm hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu và được Ủy ban nhân dân phường y, thành phố z xác nhận vào ngày 14/8/2003. Tuy nhiên, khi hồ sơ chuyển nhượng trên được chuyển đến Ủy ban nhân dân (UBND) thị xã (nay là thành phố) Sóc Trăng thì phát hiện phần đất này ông C đã chuyển nhượng cho nguyên đơn Phạm Tấn A. Phần đất này sau khi nhận chuyển nhượng bị đơn B và Nguyệt đã cho vợ chồng bà Nguyễn Thị B3 và ông Phan Quốc B2 cất nhà ở từ năm 2002 cho đến nay. Phía bị đơn không thừa nhận việc mượn đất của nguyên đơn và cũng không đồng ý trả đất.

Ngoài ra, tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của bị đơn B yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông A, bà A1 với ông C, bà C1 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được điều chỉnh sang tên cho ông Phạm Tấn A. Không yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A, bà B1 với ông C, bà C1 trong vụ án này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B3 trình bày: Nguồn gốc quyền sử dụng đất nêu trên là do bị đơn Nguyễn Thị B1 và Nguyễn Văn B nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Văn C vào năm 1999. Sau đó đến năm 2002, bị đơn B và Nguyệt cho bà B3 và ông B2 cất nhà ở cho đến nay. Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà B3 không đồng ý trả đất.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C, bà Bùi Mỹ C1 và cháu Phan Văn B4: Sau khi Tòa án sơ thẩm thụ lý vụ án đã tống đạt Thông báo về việc thụ lý vụ án bổ sung hợp lệ cho ông C, bà C1 và cháu B4 nhưng các ông, bà không có văn bản trả lời cho Tòa án. Sau đó, Tòa án sơ thẩm có gửi

Thông báo mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải vụ án nhiều lần nhưng ông C, bà C1 và cháu B4 vẫn không tham gia.

* Sự việc được Tòa án nhân dân thành phố Z, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 24/2018/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2018, đã quyết định căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 157, khoản 1 Điều 158, Điều 165, khoản 1 Điều 166, khoản 3 Điều 200, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 229, khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Áp dụng Điều 166, Điều 223 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh về án phí lệ phí Tòa án năm 2009.

Tuyên xử:

[1]. Buộc ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị B1, ông Phan Quốc B2, bà Nguyễn Thị B3, cháu Phan Văn B4 phải có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời phần vật kiến trúc có trên đất gồm:

Nhà chính có diện tích 4,25m x 16,3m, kết cấu cột đúc sẵn, vách tường gạch (có một vách nhờ), nền gạch men, đỡ mái gỗ, mái lợp tole, trần la phông nhựa.

Nhà phụ có diện tích (3m + 2,2m)/2 x 16,3m, kết cấu cột đúc sẵn, không vách, đỡ mái gỗ, mái lợp tole, nền xi men.

Mái che có diện tích 7,45m x 1,6m, kết cấu cột gỗ, không vách, đỡ mái gỗ, mái lợp tole, nền xi măng.

Để giao trả cho ông Phạm Tấn A, bà Nguyễn Thị A1 quyền sử dụng đất diện tích 199,7m^2, tại thửa đất số 87, tờ bản đồ số 41 tọa lạc số 40 đường Kinh 8m (nay là đường SNA), khóm 7, phường y, thành phố z, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U398128 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố Z), tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ ông Nguyễn Văn C vào ngày 05/4/2002, đã chuyển nhượng hết diện tích cho ông Phạm Tấn A vào tháng 8/2003 có số đo, tứ cận như sau:

- Hướng đông giáp đường SNA có số đo: 7,44m.

- Hướng Tây giáp với mương thoát nước có số đo: 5,95m.

- Hướng Nam giáp với đất Lê Thế Kỹ, Nguyễn Thị Thanh Thoại có số đo: 29,76m.

- Hướng Bắc giáp với đất ông Trần Hồ Nam có số đo: 29,93m.

[2]. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phạm Tấn A và bà Nguyễn Thị A1 đồng ý hỗ trợ di dời cho ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị B1, ông Phan Quốc B2, bà Nguyễn Thị B3 số tiền 50.000.000 đồng và thanh toán giá trị phần hàng rào, chuồng heo cho ông A, bà B1, ông B2, bà B3 số tiền là 18.634.486 đồng.

[3]. Giao cho ông Phạm Tấn A, bà Nguyễn Thị A1 được nhận và sở hữu phần tài sản gắn liền trên đất gồm:

Chuồng heo có diện tích 5,2m x 8,9m, kết cấu cột gỗ, tường gạch cao 01m, đỡ mái sắt hộp, mái lợp tole, nền xi măng.

Hàng rào kết cấu cột xây gạch 30 x 30, cao 02m; vách tường gạch cao 0,5m, khung lưới B40 cao 1,5m, dài 7,45m.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất trong trường hợp chậm thi hành án, án phí sơ thẩm, chi phí định giá và thông báo quyền kháng cáo theo luật định.

* Ngày 15/6/2018 và ngày 18/6/2018, bị đơn Nguyễn Văn B và người có quyền, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị B3 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn Nguyễn Thị A1 và người đại diện cho nguyên đơn Phạm Tấn A không rút lại đơn khởi kiện, bị đơn Nguyễn Văn B và người có quyền, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị B3 giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo và bổ sung yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét công sức, khối lượng sang lấp mặt bằng, nguyên đơn nhận nhà, tài sản trên đất và trả giá trị lại cho bị đơn và người có quyền, nghĩa vụ liên quan nếu Tòa án buộc trả đất; Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Luật sự bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đưa ra những căn cứ, lập luận và cho rằng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở, kháng cáo của của bị đơn Nguyễn Văn B và người có quyền, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị B3 là không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

* Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, phát biểu quan điểm về nội dung kháng cáo và cho rằng kháng cáo không có cơ sơ xem xét, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ 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 các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến phát biểu và đề nghị của Luật sư, Kiểm sát viên, những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[I] Về tố tụng:

[1] Người kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo của bị đơn Nguyễn Văn B và người có quyền, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị B3 là đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, nên kháng cáo hợp lệ và đúng theo luật định.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn Nguyễn Thị B1 và người đại diện là ông Phúc, ông B2 và người đại diện là ông Đẳng, ông C và bà C1 đều vắng mặt, nhưng đã được Tòa án triệu tập và niêm yết hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do và không thuộc trường hợp bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, việc vắng mặt của họ không ảnh hưởng đến việc xét xử. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vụ án.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo bổ sung kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét công sức, khối lượng sang lấp mặt bằng, nguyên đơn nhận nhà, tài sản trên đất và trả giá trị lại cho bị đơn và người có quyền, nghĩa vụ liên quan nếu Tòa án buộc trả đất. Xét thấy, theo quy định tại khoản 2 Điều 284 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 "*Trước khi bắt đầu phiên tòa hoặc tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo có quyền thay đổi, bổ sung kháng cáo, ...nhưng không được vượt quá phạm vi kháng cáo, ... ban đầu...*", đối với nội dung kháng cáo bổ sung yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét công sức, khối lượng sang lấp mặt bằng là vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu nên không được chấp nhận; nội dung kháng cáo bổ sung yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét giao cho nguyên đơn nhận nhà, tài sản trên đất và trả giá trị lại cho bị đơn và người có quyền, nghĩa vụ liên quan là không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu nên được chấp nhận.

[II] Về nội dung:

[1] Các đương sự thống nhất số liệu đo đạc thực tế, tài sản trên đất, giá trị đất tranh chấp và giá trị tài sản trên đất theo Biên bản thẩm định ngày 07/2/2017 (trong biên bản có sơ đồ hiện trạng đất tranh chấp) và Biên bản họp Hội đồng định giá ngày 10/4/2017 (BL 204 - 210) của Tòa án nhân dân thành phố Z, tỉnh Sóc Trăng. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn, đại diện cho nguyên đơn, bị đơn và người có quyền, nghĩa vụ liên quan thống nhất vị trí, diện tích phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế là 199,7m^2, tại thửa đất số 87, tờ bản đồ số 41 tọa lạc số 40 đường Kinh 8m (nay là đường SNA), khóm 7, phường y, thành phố z, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U398128 ngày 05/4/2002 của UBND thị xã (nay là thành phố Z), tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ ông Nguyễn Văn C, đến tháng 8/2003 điều chỉnh cho nguyên đơn Phạm Tấn A, đất tranh chấp có nguồn gốc là của ông Nguyễn Văn C và bà Bùi Mỹ C1.

[2] Thống nhất tài sản trên đất gồm: Nhà chính có diện tích 69,275m^2 (4,25m x 16,3m), kết cấu cột đúc sẵn, vách tường gạch (có một vách nhờ), nền gạch men, đỡ mái gỗ, mái lợp tole, trần la phông nhựa; Nhà Phụ có diện tích 42,38m^2 (3m + 2,2m)/2 x 16,3m, kết cấu cột đúc sẵn, không vách, đỡ mái gỗ, mái lợp tole, nền xi măng; Mái che có diện tích 11,92m^2 (7,45m x 1,6m), kết cấu cột gỗ, không vách, đỡ mái gỗ, mái lợp tole, nền xi măng; Chuồng heo có diện tích 46,28m^2 (5,2m x 8,9m), kết cấu cột gỗ, tường gạch cao 01m, đỡ mái sắt hộp, mái lợp tole, nền xi măng; Hàng rào kết cấu cột xây gạch 30 x 30, cao 02m, vách tường gạch cao 0,5m, khung lưới B40 cao 1,5m, dài 7,45m. Toàn bộ tài sản trên đất do bị đơn Nguyễn Văn B, Nguyễn Thị B1 và người có quyền, nghĩa vụ liên quan Phan Quốc B2, Nguyễn Thị B3 đầu tư xây dựng, diện tích đất tranh chấp và tài sản trên

đất hiện Phan Quốc B2, Nguyễn Thị B3 quản lý, sử dụng.

[3] Do đó, những tình tiết, sự kiện [1] và [2] nêu trên các bên đương sự không phải chứng minh theo quy định tại khoản 1 và 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015.

[4] Tuy nhiên, theo nguyên đơn Phạm Tấn A và Nguyễn Thị A1 thì diện tích đất tranh chấp nguyên đơn nhận chuyển nhượng của hộ ông Nguyễn Văn C vào tháng 8/2003, diện tích đất nhận chuyển nhượng 206m^2, thửa đất số 87, tờ bản đồ số 41, tọa lạc số 40 đường Kinh 8m (nay số 208 đường SNA), khóm 7, phường y, thành phố z, tỉnh Sóc Trăng với giá khoảng 90.000.000đồng. Trong việc chuyển nhượng các bên có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định và đã hoàn tất thủ tục chuyển quyền, chỉnh lý cho nguyên đơn Phạm Tấn A đứng tên quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng nguyên đơn A cho bị đơn Nguyễn Thị B1 và Nguyễn Văn B mượn ở và cam kết đến cuối tháng 11/2003 sẽ giao trả, nhưng gia đình bị đơn cố tình không chịu di dời trả lại đất cho đến nay.

[5] Ngược lại, theo bị đơn Nguyễn Văn B và Nguyễn Thị B1 thì diện tích đất tranh chấp bị đơn nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Văn C và bà Bùi Mỹ C1 vào ngày 02/02/1999 với giá 30.000.000đồng (tương đương 60 chỉ vàng 24K), việc chuyển nhượng có lập giấy tay, sau đó đến ngày 14/8/2003 các bên có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định, nhưng khi hồ sơ chuyển nhượng được chuyển đến UBND thị xã (nay là thành phố) Sóc Trăng thì phát hiện diện tích đất tranh chấp ông C đã chuyển nhượng cho nguyên đơn, bị đơn không thừa nhận có việc mượn đất của nguyên đơn và cũng không đồng ý trả đất.

[6] Để chứng minh cho việc nhận chuyển nhượng đất tranh chấp từ ông Nguyễn Văn C và bà Bùi Mỹ C1. Nguyên đơn cung cấp cho Tòa án "Tờ thỏa thuận ngày 01/11/2005 (nhằm mùng 1 tháng 10 âl)", "Tờ cam kết ngày 16/8/2003 của Nguyễn Thị B1", "Tờ cam kết ngày 14/8/2003 của Nguyễn Văn C", "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn C và bà Bùi Mỹ C1 với ông Phạm Tấn A và bà Nguyễn Thị A1, chứng thực ngày 11/8/2003 và xác nhận ngày 14/8/2003" và toàn bộ hồ sơ chuyển quyền, chỉnh lý từ hộ ông Nguyễn Văn C sang Phạm Tấn A (BL 64,65,66,111 đến 122). Bị đơn cung cấp cho Tòa án "Giấy bán đất ngày 02/2/1999" và "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn C với ông Nguyễn Văn B, chứng thực ngày 14/8/2003 và xác nhận ngày 10/9/2003" (BL 131,132).

[7] Bị đơn Nguyễn Văn B và Nguyễn Thị Nguệt thừa nhận vào năm 2003 có biết việc ông Nguyễn Văn C và bà Bùi Mỹ C1 chuyển nhượng diện tích đất tranh chấp cho nguyên đơn Phạm Tấn A và Nguyễn Thị A1, tuy bị đơn Nguyễn Thị B1 không thừa nhận có ký "Tờ cam kết ngày 16/8/2003" nhưng bị đơn Nguyễn Văn B thừa nhận có xác lập và ký "Tờ thỏa thuận ngày 01/11/2005 (nhằm mùng 1 tháng 10 âl)". Đối với chứng cứ bị đơn cung cấp "Giấy bán đất ngày 02/2/1999" là giấy viết tay, không ai chứng kiến, không được nguyên đơn thừa nhận và không được công chứng hoặc chứng thực theo quy định nên bị đơn phải có nghĩa vụ chứng minh, nhưng bị đơn cũng không đưa ra được chứng cư để minh.

[8] Xét thấy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn C với ông Nguyễn Văn B, tuy được xác lập theo mẫu, được chứng thực và xác nhận theo quy định nhưng chuyển nhượng thửa đất khác (thửa đất số 22), không phải chuyển nhượng diện tích thửa đất tranh chấp. Do đó, chứng cứ bị đơn cung cấp Giấy bán đất ngày 02/2/1999 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa đảm bảo tính khách quan, trung thực, nên chưa đủ điều kiện xác định là chứng cứ để chứng minh theo quy định tại Điều 93, khoản 1 Điều 95 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Theo phản đối của bị đơn cho rằng đất tranh chấp nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn C và bà Bùi Mỹ C1 vào năm 1999, theo Giấy bán đất ngày 02/2/1999 là chưa đủ căn cứ.

[9] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn C và bà Bùi Mỹ C1 với ông Phạm Tấn A và bà Nguyễn Thị A1 được xác lập theo mẫu, được chứng thực và xác nhận theo đúng quy định pháp luật, toàn bộ hồ sơ chuyển quyền, chỉnh lý từ hộ ông Nguyễn Văn C sang Phạm Tấn A là đúng trình tự, thủ tục theo luật định và được bị đơn thừa nhận là vào năm 2003 có biết việc ông Nguyễn Văn C và bà Bùi Mỹ C1 đã chuyển nhượng đất tranh chấp cho nguyên đơn. Đồng thời, việc ông Nguyễn Văn C và bà Bùi Mỹ C1 đã chuyển nhượng đất tranh chấp cho nguyên đơn là sự thật, nên sau khi biết bị đơn cũng không phản đối, khiếu nại hoặc tranh chấp, việc chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Văn C và bà Bùi Mỹ C1 với nguyên đơn đã hoàn tất thủ tục, đã được cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý cho nguyên đơn đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mặt khác, bị đơn đã thừa nhận đất tranh chấp ông C, bà C1 đã chuyển nhượng cho nguyên đơn và thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn, nên vào ngày 01/11/2005 bị đơn Nguyễn Văn B với ông C và ông A lập tờ thỏa thuận (Bút lục số 64), theo đó bị đơn B đồng ý di dời nhà để giao trả mặt bằng diện tích đất tranh chấp lại cho nguyên đơn. Ngoài ra, tại Công văn số 1179/UBND-HC ngày 11/8/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố Z xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với ông C, bà C1 các bên có làm thủ tục chuyển nhượng đúng theo quy định của pháp luật (Bút lục số 171). Như vậy, có cơ sở xác định quyền sử dụng đất tranh chấp theo đo đạc thực tế là 199,7m^2, tại thửa đất số 87, tờ bản đồ số 41 tọa lạc số 40 đường Kinh 8m (nay là đường SNA), khóm 7, phường y, thành phố z, tỉnh Sóc Trăng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn Phạm Tấn A và bà Nguyễn Thị A1. Do đó, việc nguyên đơn Phạm Tấn A và Nguyễn Thị A1 yêu cầu gia đình bị đơn Nguyễn Văn B và Nguyễn Thị B1 phải giao trả lại diện tích đất tranh chấp là có cơ sở, nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và buộc bị đơn giao trả diện tích đất tranh chấp là có căn cứ, đúng pháp luật.

[10] Như đã phân tích trên, bị đơn đã biết diện tích đất tranh chấp là của nguyên đơn và thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn, nên năm 2005 bị đơn B có cam kết là sẽ trả lại đất cho nguyên nhưng ông không thực hiện, mà mãi đến năm 2013 bị đơn và người có quyền, nghĩa vụ liên quan cố tình xây dựng nhà trên đất như hiện trạng hiện nay, việc xây cất nhà trên đất tranh chấp không được sự đồng ý của nguyên đơn và không phép xây dựng nên hành vi xây cất nhà trên đất tranh chấp là không đúng pháp luật nên không được pháp luật bảo vệ, theo bổ

sung kháng cáo yêu cầu nguyên đơn nhận nhà, tài sản trên đất tranh chấp và nguyên đơn trả lại giá trị, nhưng nguyên đơn không đồng ý. Đối với căn nhà bị đơn và người có quyền, nghĩa vụ liên quan xây cất không phải là nhà xây dựng kiên cố, vách nhờ nhà người kế bên và cột bê tông đúc sẵng nên tháo dỡ di dời được. Cấp sơ thẩm buộc gia đình bị đơn phải tháo dỡ nhà để giao trả đất tranh chấp cho nguyên đơn là có căn cứ. Do vậy, nội dung bổ sung kháng cáo yêu cầu nguyên đơn nhận nhà, tài sản trên đất tranh chấp và nguyên đơn trả lại giá trị là không có cơ sở xem xét.

[11] Ngoài ra, ngày 18/8/2018 ông Phan Quốc B2 có đơn và tại phiên tòa người kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét công sức, khối lượng sang lấp mặt bằng của gia đình bị đơn. Xét thấy, trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm do đương sự không yêu cầu xem xét nên cấp sơ thẩm không đặt ra xem xét để thẩm định, xác định và định giá làm rõ về khối lượng, giá trị sang lấp là đúng pháp luật. Đồng thời, cấp phúc thẩm chỉ xem xét lại phần của bản án sơ thẩm đã xét xử mà có kháng cáo, kháng nghị hoặc liên quan đến việc xem xét nội dung kháng cáo, kháng nghị, như đã phân tích nội dung này cấp sơ thẩm chưa xem xét giải quyết, ông B2 không có kháng cáo và người kháng cáo có yêu cầu nhưng vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu nên cấp phúc thẩm không đặt ra xem xét. Tuy nhiên, đối với nguyên đơn cũng đã tự nguyện hỗ trợ, di dời cho bị đơn số tiền 50.000.000đồng là cũng đã bù đắp lại cho bị đơn về công sức sang lấp, di dời và thiệt hại nhỏ về tài sản do tháo dỡ.

[12] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, toàn bộ nội dung kháng cáo của người kháng cáo là không có căn cứ, nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[13] Các phần khác không kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[14] Luật sự bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn và Kiểm sát viên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[15] Do kháng cáo không được chấp nhận và bản án sơ thẩm được giữ nguyên nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định, nhưng đối với ông A là người cao tuổi nên được miễn theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 và Điều 29 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.

***Vì các lẽ trên*;**

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12 và Điều 29 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.

1/- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Nguyễn Văn B và người có quyền, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị B3.

2/- Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 24/2018/DS-ST, ngày 04 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Z, tỉnh Sóc Trăng, như sau:

Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 157, khoản 1 Điều 158, Điều 165, khoản 1 Điều 166, khoản 3 Điều 200, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 229, khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 166, Điều 223 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Áp dụng khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013.

Áp dụng khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh về án phí lệ phí Tòa án năm 2009.

Tuyên xử:

2.1. Buộc ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị B1, ông Phan Quốc B2, bà Nguyễn Thị B3, cháu Phan Văn B4 phải có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời phần vật kiến trúc có trên đất gồm:

Nhà chính có diện tích 4,25m x 16,3m, kết cấu cột đúc sẵn, vách tường gạch (có một vách nhờ), nền gạch men, đỡ mái gỗ, mái lợp tole, trần la phông nhựa.

Nhà phụ có diện tích (3m + 2,2m)/2 x 16,3m, kết cấu cột đúc sẵn, không vách, đỡ mái gỗ, mái lợp tole, nền xi men.

Mái che có diện tích 7,45m x 1,6m, kết cấu cột gỗ, không vách, đỡ mái gỗ, mái lợp tole, nền xi măng.

Để giao trả cho ông Phạm Tấn A, bà Nguyễn Thị A1 quyền sử dụng đất diện tích 199,7m^2, tại thửa đất số 87, tờ bản đồ số 41 tọa lạc số 40 đường Kinh 8m (nay là đường SNA), khóm 7, phường y, thành phố z, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U398128 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố Z), tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ ông Nguyễn Văn C vào ngày 05/4/2002, đã chuyển nhượng hết diện tích cho ông Phạm Tấn A vào tháng 8/2003 có số đo, tứ cận như sau:

- Hướng đông giáp đường SNA có số đo: 7,44m.

- Hướng Tây giáp với mương thoát nước có số đo: 5,95m.

- Hướng Nam giáp với đất Lê Thế Kỹ, Nguyễn Thị Thanh Thoại có số đo: 29,76m.

- Hướng Bắc giáp với đất ông Trần Hồ Nam có số đo: 29,93m.

2.2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phạm Tấn A và bà Nguyễn Thị A1 đồng ý hỗ trợ di dời cho ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị B1, ông Phan Quốc

B2, bà Nguyễn Thị B3 số tiền 50.000.000 đồng và thanh toán giá trị phần hàng rào, chuồng heo cho ông A, bà B1, ông B2, bà B3 số tiền là 18.634.486 đồng.

2.3. Giao cho ông Phạm Tấn A, bà Nguyễn Thị A1 được nhận và sở hữu phần tài sản gắn liền trên đất gồm:

Chuồng heo có diện tích 5,2m x 8,9m, kết cấu cột gỗ, tường gạch cao 01m, đỡ mái sắt hộp, mái lợp tole, nền xi măng.

Hàng rào kết cấu cột xây gạch 30 x 30, cao 02m; vách tường gạch cao 0,5m, khung lưới B40 cao 1,5m, dài 7,45m.

Khi án có hiệu lực pháp luật và ông A và bà A1 có đơn yêu cầu thi hành án thì ông A, bà B1, ông B2, bà B3, cháu B4 phải có trách nhiệm tháo dỡ nhà di dời phần vật kiến trúc có trên đất nêu trên để giao trả đất cho ông A và bà A1.

2.4. Án phí sơ thẩm: Vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị B1 phải chịu án phí số tiền 200.000 đồng. Hoàn trả cho ông Phạm Tấn A, bà Nguyễn Thị A1 số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đồng theo biên lai thu số 0003420 ngày 09/12/2016 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Z.

2.5. Về chi phí định giá số tiền 1.200.000 đồng và chi phí đo đạc bằng máy số tiền 1.135.543 đồng, ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị B1 phải chịu. Sau khi ông A, bà B1 nộp thì trả lại cho ông A, bà A1 vì ông A, bà A1 đã nộp tạm ứng xong.

3/- Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn Nguyễn Văn B được miễn; Người có quyền và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị B3 phải chịu 300.000đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp 300.000đồng theo biên lai thu số 0001849 ngày 18/6/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Z, tỉnh Sóc Trăng. Như vậy, Nguyễn Thị B3 đã nộp đủ tiền án phí phúc thẩm.

4/- Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án, 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, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014), thời hiệu Thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND thành phố Z;
- Chi cục THADS thành phố Z
- Lưu hồ sơ vụ án, TDS.

Phạm Hùng Nuôi