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

Bản án số:37/2018/DS-PT
Ngày: 27/02/2018
V/v: " *Tranh chấp đòi QSD đất, bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng và yêu cầu hủy GCN QSD đất"*

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 **Mai Thiện Kế**;

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Văn Ngọt;**

Ông **Huỳnh Đức Khải.**

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

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng*****:** Bà **Nguyễn Thị Diệu Hiền**, Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Trong ngày 27 tháng 02 năm 2018, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 198/2017/TLPT-DS ngày 22 tháng 12 năm 2017 về *"Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ".*

Do Bản dân sự sơ thẩm số 08/2017/DS-ST, ngày 10/11/2017 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 05/2018/QĐ-PT ngày 12 tháng 01 năm 2018 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Ông **B**, sinh năm: 1947; cư trú tại: Phường H, quận N, thành phố C *(có mặt).*

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

Bị đơn:* Bà **S, sinh năm: 1949; cư trú tại: ấp C, thị trấn D, huyện C, tỉnh Sóc Trăng *(có mặt)*.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn*: Ông **T** – Luật sư Văn phòng luật sư T thuộc Đoàn luật sư tỉnh Sóc Trăng *(có mặt)*.

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

1. **NLQ 1**, sinh năm: 1941.

2. **NLQ 2**, sinh năm: 1983.

Cùng cư trú tại: ấp C, thị trấn D, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

3. **NLQ 3**, sinh năm: 1988.

4. **NLQ 4**, sinh năm: 1979.

Cùng cư trú tại: ấp C, thị trấn D, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của ông NLQ 1, ông NLQ 2, ông NLQ 4 và bà NLQ 3: Bà **S**, sinh năm: 1949.

5. **NLQ 5**, sinh năm: 1951; cư trú tại: ấp C, thị trấn D, huyện C, tỉnh Sóc Trăng *(có mặt)*.

6. **NLQ 6**, sinh năm: 1952; cư trú tại: Phường H, quận N, thành phố C *(có mặt)*.

7. **Uỷ ban nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng**.

Địa chỉ: ấp HB, thị trấn D, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.*(vắng mặt)*

* *Người kháng cáo*: Của nguyên đơn ông B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thì nội dung vụ kiện được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn B trình bày:

Nguồn gốc phần đất đang tranh chấp giữa ông B và bà S hiện nay là của cha mẹ vợ ông B là ông VD và bà T (Ông VD và bà T là cha mẹ ruột của bà S, ông P, bà NLQ 6 và ông VS, hiện nay ông VD và bà T đã qua đời) cho S mượn trồng mía. Sau đó, thì nhà nước trưng dụng phần đất này để làm lò đường quốc doanh II (gọi là xí nghiệp đường AT 2). Ngày 09/6/1993, Ủy ban nhân dân huyện P có quyết định số: 136/QĐ.UBH.91 phát mãi bán đấu giá tài sản thuộc quyền quản lý của Nhà nước (phát mãi xí nghiệp đường AT 2 và tài sản gắn liền với đất). Lúc đó bà S và ông VS (S là chị của bà NLQ 6, VS là em ruột của bà NLQ 6) đến nhà ông B (nhà ông B ở Cần Thơ) kêu ông B đến huyện P (Nay là huyện C), tỉnh Sóc Trăng, nơi có xí nghiệp đường AT 2 để đấu giá nhận chuyển nhượng lại xí nghiệp đường AT 2, nên ông B mới đến huyện P (nơi có xí nghiệp đường AT 2) để đấu giá nhận chuyển nhượng lại xí nghiệp đường AT 2. Ngày 09/6/1993, ông B nhận chuyển nhượng được xí nghiệp đường AT 2 thông qua việc đấu giá tài sản nêu trên và có biên bản bàn giao ngày 02/6/1993. Do S và VS có công lên Cần Thơ kêu ông B đến huyện P để đấu giá và mua được xí nghiệp đường AT 2, nên sau khi nhận chuyển nhượng được xí nghiệp đường AT 2 thì ông B có tặng cho S và VS tiền công đi mỗi người số tiền là 5.000.000 đồng *(Năm triệu đồng),* vợ ông B là bà NLQ 6 là người trực tiếp giao tiền cho S và VS, nhưng không có giao cùng một một thời điểm cho VS và S mà giao cho từng người với thời gian khác nhau, S thì nhận tiền tại nhà ông B ở Cần Thơ, khi giao thì chỉ giao trực tiếp bằng lời nói chứ không có làm giấy tờ gì và cũng không có ai chứng kiến việc giao tiền, ông B không có hứa cho S thêm 03m đất tại Cần Thơ. Ông B cũng không có hợp đồng mượn đất của S, cũng không có hứa hẹn gì với S. Ông B cũng không biết gì về việc S, NLQ 1 và VS ủy quyền lại cho ông B để ông B đủ điều kiện nhận chuyển nhượng lại xí nghiệp đường AT 2, vì ông B nhận chuyển

nhượng được xí nghiệp đường AT 2 là thông qua việc đấu giá của Ủy ban nhân dân huyện P (cũ), ông B không có thỏa thuận việc trả giá trị đất cho S. Sau khi nhận chuyển nhượng xí nghiệp đường AT 2 thì ông B đến xí nghiệp đường nêu trên kinh doanh đến năm 2004 thì giải thể, sau khi giải thể xí nghiệp đường AT 2 ông B hợp đồng cho cháu vợ của ông B là chị Võ Thị Mộng Thùy thuê lại phần đất trên canh tác cho đến năm 2015, S có nhà ở Cần Thơ đến năm 2013 thì S mới về huyện C ở và chiếm đất của ông B.

Năm 2005, ông B được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 82, tờ bản đồ số 07, đất tọa lạc ấp HB, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Tháng 8/2015 ông B có đơn xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân huyện C cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tách thành 02 thửa đất là thửa số 02, tờ bản đồ số 18 có diện tích là 2.497,7m^2, (Theo đo đạc thực tế là 2.435,5 m^2, là thửa đất đang tranh chấp giữa ông B và S hiện nay), tọa lạc ấp Ch, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng và thửa số 04, tờ bản đồ số 18, có diện tích 2.769,3m^2, tọa lạc ấp Ch, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Khi ông B đi làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì trong hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B không có giấy ủy quyền của VS, S và NLQ 1, bởi vì đất này ông B nhận chuyển nhượng thông qua việc bán đấu giá của Ủy ban nhân dân huyện P (cũ). Khi ông nhận chuyển nhượng lại xí nghiệp đường AT 2 là nhận chuyển nhượng cả phần đất gắn liền với xí nghiệp đường AT 2, trong biên bản bàn giao khu vực ngày 02/6/1993 có ghi cụ thể phần mặt bằng sản xuất (chiều dài 74m và chiều rộng 78m) là chiều dài và chiều rộng của phần đất gắn liền với nhà xưởng.

Tháng 6/2015, ông B hợp đồng cho ông H thuê phần đất trên để bơm cát làm sân bóng, khi ông H mang dụng cụ đến để bơm cát thì bà S mang dao đuổi, đòi chém ông H không cho vô bơm cát, S nói phần đất trên là của S và S đã cất nhà ở trên phần đất của ông B, ông B đã yêu cầu S tháo dỡ, di dời nhà trả lại đất cho ông B nhiều lần nhưng S không đồng ý.

Theo đơn khởi kiện ông B chỉ yêu cầu S tháo dỡ, di dời nhà ra khỏi đất để trả lại cho ông B phần đất có diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 2.497,7m^2, đất thuộc thửa số 02 , tờ bản đồ số 18, tọa lạc ấp Ch, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng và yêu cầu khởi kiện bổ sung là yêu cầu S phải bồi thường cho ông B số tiền bị thiệt hại do S ngăn cản không cho ông B hợp đồng cho ông H thuê đất với số tiền thiệt hại do thu nhập bị mất 02 năm là 40.000.000 đồng *(Bốn mươi triệu đồng)*, nhưng sau khi Tòa án nhân dân huyện C tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ thì trên phần đất này hiện nay còn có những người khác là người thân của S là ông NLQ 1, ông NLQ 2, ông NLQ 4, bà NLQ 3 cùng ở chung với S và S còn hợp đồng cho bà NLQ 5 mượn đất cất nhà ở, qua đo đạc thực tế thì phần đất trên có diện tích theo đo đạc thực tế là 2.435,5m^2. Do đó, tại phiên tòa, ông B xin thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện là yêu cầu Hội đồng xét xử buộc bà S, ông NLQ 1, ông NLQ 2, ông NLQ 4, bà NLQ 3 và bà NLQ 5 phải tháo dỡ, di dời nhà và tài sản trên đất trả lại cho ông B phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 2.435,5m^2 thuộc thửa số 02, tờ bản đồ số 18, tọa lạc ấp Ch, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, giữ nguyên yêu cầu khởi kiện bổ sung là yêu cầu S phải bồi thường cho ông

B số tiền bị thiệt hại do S ngăn cản không cho ông B hợp đồng cho ông H thuê đất với số tiền thiệt hại do thu nhập bị mất 02 năm là 40.000.000 đồng.

Bị đơn S trình bày:

Nguồn gốc phần đất đang tranh chấp giữa ông B và bà S là do cha mẹ ruột của S tên là ông VD và bà T (ông VD và bà T đã qua đời) tặng cho S vào năm 1971, phần đất có diện tích là 02 công (tầm 03m), tọa lạc ấp Phạm Thành Hơn A, xã An Thạnh 2, huyện P (cũ), khi cho chỉ bằng lời nói. S canh tác phần đất trên đến năm 1982 thì Nhà nước trưng dụng phần đất của S để làm xí nghiệp đường AT 2, huyện P (cũ), khi Nhà nước trưng dụng đất của S thì Nhà nước có bồi thường giá trị hoa màu cho S, nhưng chưa trả giá trị đất cho S. Đến năm 1993, Nhà nước phát mãi xí nghiệp đường AT 2, khi phát mãi xí nghiệp đường AT 2 thì Nhà nước có chính sách ưu tiên cho chủ đất mua lại xí nghiệp đường, nhưng S không có tiền mua. Lúc đó có ông B (em rể S, là chồng của bà NLQ 6) đến nói với S là cho ông B mượn 01 phần đất có diện tích khoảng 0,5 công (tầm 03m) để có sở được ưu tiên mua lại xí nghiệp đường AT 2, vì là chỗ chị em với nhau, nên S có hợp đồng cho ông B mượn 01 phần đất có diện tích 0,5 công (tầm 03m), hợp đồng bằng lời nói, chứ không có làm giấy tờ gì, cũng không có đo đạc chỉ ranh đất cụ thể, vì chỉ cho mượn để làm cơ sở đủ điều kiện nhận chuyển nhượng lại xí nghiệp đường AT 2. Sau khi S hợp đồng cho ông B mượn đất thì ông B có nói với S là: "Khi nào tôi mua được xí nghiệp đường AT 2 thì tôi sẽ cho chị số tiền là 5.000.000 đồng *(Năm triệu đồng)* và 01 cái nền nhà 03m tại Cần Thơ", nhưng không có nói là cho gì lý do gì. Sau đó, ông B nhận chuyển nhượng được xí nghiệp đường AT 2 thì ông B đến kinh doanh xí nghiệp đường AT 2 nhưng không có cho tiền và nền nhà cho S như lời đã hứa và cũng không trả lại đất cho S, ông B cũng không có trả giá trị đất cho S, giữa ông B và S không có thỏa thuận gì. Ông B giải thể xí nghiệp đường AT 2 vào năm 2002 chứ không phải năm 2004. Khi ông B giải thể xí nghiệp đường AT 2 thì S thì trở về phần đất của bà (đất hiện nay đang tranh chấp giữa ông B và S) cất nhà ở tạm, lúc đó giữa S và ông B xảy ra tranh chấp, S có đơn khiếu nại đòi lại phần đất gốc có diện tích 02 công (tầm 03m) do Nhà nước trưng dụng năm 1982. Năm 2004 thì S cất lại nhà lần thứ hai và vẫn canh tác đất, cũng trong năm 2004 thì NLQ 5 được nhà nước tặng cho 01 căn nhà tình thương, nhưng lúc đó NLQ 5 không có đất cất nhà ở, NLQ 5 có hợp đồng mượn của S 01 phần đất để cất nhà, nên S có hợp đồng cho NLQ 5 mượn 01 phần đất để cất nhà tình thương (ngang 3,7m x dài 09m). Ngày 29/3/2005 Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C có quyết định giải quyết khiếu nại có nội dung là bác khiếu nại của S vì cho rằng việc tranh chấp giữa ông B và S là việc tranh chấp về việc thỏa thuận chi trả tiền đất, S không đồng ý nên tiếp tục khiếu nại yêu cầu ông B trả đất lại cho S, nhưng hồ sơ khiếu nại của S không được cơ quan có thẩm quyền tiếp nhận và giải quyết, vì lúc đó ông B đi nước ngoài, nên S không thể thực hiện được việc khiếu nại, hiện nay trên phần đất này S và NLQ 1 trồng dừa và nhiều cây ăn trái khác. Việc Ủy ban nhân dân huyện C tiến hành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B lần thứ nhất và lần thứ hai đều không có đến phần đất trên xác minh, đo đạc thực tế, cũng không có hỏi ý kiến của S, S cũng không biết việc ông B đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến khi ông B kiện S đến Tòa án thì S mới biết là đất này ông B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi, S và

NLQ 1 cũng không có làm giấy ủy quyền và cũng không có ký tên vào giấy ủy quyền để ông B đủ điều kiện nhận chuyển nhượng lại xí nghiệp đường AT 2.

Phần đất trên là của cha mẹ S tặng cho S, nên hôm nay S không thống nhất với yêu cầu của ông B về việc buộc S phải tháo dỡ, di dời nhà và tài sản trên đất để trả lại cho ông B phần đất có diện tích là 2.435,5m^2 thuộc thửa số 2, tờ bản đồ số 18, tọa lạc ấp Ch, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng và S cũng không thống nhất bồi thường cho ông B số tiền 40.000.000 đồng, vì S không có gây thiệt hại gì cho ông B. Đồng thời, S yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện C đã cấp cho B ngày 20/8/2015 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 151031 tại thửa đất số 02, tờ bản đồ số 18, tọa lạc ấp Ch, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, vì đất này là đất của S, chứ không phải đất của ông B.

** Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ 1, NLQ 2, NLQ 4 và NLQ 3 trình bày:*

Phần đất trên là của cha mẹ S tặng cho S, nên S và S đại diện cho những người thân của S không thống nhất với yêu cầu của ông B về việc buộc S phải tháo dỡ, di dời nhà và tài sản trả lại cho ông B phần đất có diện tích là 2.435,5m^2 thuộc thửa số 02, tờ bản đồ số 18, tọa lạc ấp Ch, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NLQ 5 trình bày:

Phần đất hiện nay NLQ 5 đang cất nhà ở là do bà S hợp đồng cho NLQ 5 mượn đất cất nhà, NLQ 5 không biết là đất của ai, nếu Tòa án giải quyết buộc S trả đất lại cho ông B thì NLQ 5 sẽ tháo dỡ, di dời nhà trả đất lại cho ông B, NLQ 5 xác định NLQ 5 không yêu cầu ông B hỗ trợ tiền di dời nhà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NLQ 6 trình bày:

Nguồn gốc phần đất đang tranh chấp giữa ông B và bà S hiện này là của cha mẹ ruột bà NLQ 6 là ông VD và bà T cũng là cha mẹ ruột của bà S, ông P, ông VS, khi còn sống ông VD và bà T có tạo lập được 01 phần đất, nhưng diện tích bao nhiêu thì NLQ 6 không nhớ, khi còn sống thì cha mẹ NLQ 6 có cho các con là NLQ 6, S, VS và P đến canh tác phần đất trên, chỉ cho canh tác tạm chứ không có tặng cho ai cụ thể, năm 1982 thì Nhà nước trưng dụng toàn bộ diện tích đất trên để xây dựng xí nghiệp đường AT 2, khi trưng dụng thì bà có nghe nói là Nhà nước có bồi hoàn giá trị hoa màu trên đất, nhưng trả cho ai thì bà không biết vì lúc đó NLQ 6 đã có chồng về Cần Thơ sinh sống, bà có nghe nói Nhà nước có bồi hoàn thêm 01 cái nền nhà, nền nhà đó bà có nghe nói là sau này S đến đó ở. Năm 1993 khi Nhà nước phát mãi xí nghiệp đường AT 2 bằng hình thức đấu giá có chính sách ưu tiên cho chủ đất cũ nhận chuyển nhượng lại xí nghiệp đường AT 2, nếu chủ đất cũ không nhận chuyển nhượng thì Nhà nước sẽ chuyển nhượng lại cho người khác, lúc đó chồng bà là ông B đứng ra nhận chuyển nhượng lại xí nghiệp đường AT 2. Sau khi ông B nhận chuyển nhượng lại xí nghiệp đường AT 2 thì bà có cho VS và S mỗi người là 5.000.000 đồng, là do S và VS có công lên Cần Thơ kêu vợ chồng bà đến huyện P (Nơi có xí nghiệp đường AT 2) để nhận chuyển nhượng lại xí nghiệp đường AT 2, bà là người trực tiếp giao tiền cho S và VS, nhưng không có giao cùng một thời gian cho VS và S mà giao cho từng người với thời gian khác nhau, S thì nhận tiền tại nhà NLQ 6 ở Cần

Thơ, khi giao thì chỉ giao trực tiếp bằng lời nói chứ không có làm giấy tờ gì và cũng không có ai chứng kiến việc giao tiền, ông B không có hứa cho S thêm 03m đất tại Cần Thơ, ông B không có thỏa thuận trả giá trị đất cho VS và S. Việc ông B nhận chuyển nhượng lại xí nghiệp đường AT 2 là thông qua việc đấu giá của Ủy ban nhân dân huyện P (cũ), ông B nhận chuyển nhượng lại xí nghiệp đường AT 2 là chuyển nhượng của Ủy ban nhân dân huyện P (cũ). Khi nhà nước phát mãi xí nghiệp đường cho ông B là phát mãi cả phần đất gắn liền với xí nghiệp đường AT 2. Phần đất đang tranh chấp giữa ông B và S hiện nay ông B đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 151031, nhưng chỉ có ông B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện C trình bày:

Phần đất đang tranh chấp giữa ông B và bà S (Thửa đất số 02, tờ bản đồ số 18, tọa lạc ấp Ch, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng) có nguồn gốc là của ông VD và bà T (là cha mẹ ruột của S) tự khai phá 01 phần đất có diện tích khoảng hơn 5.000m^2. Năm 1971 ông VD và bà T hợp đồng tặng cho lại bà S 01 phần đất có diện tích khoảng 02 công (tầm 03m), tặng cho lại ông VS phần đất có diện tích khoảng 02 công (tầm 03m). Năm 1982 Nhà nước trưng dụng toàn bộ diện tích đất nêu trên để xây dựng lò đường Quốc doanh II (gọi là xí nghiệp đường AT 2), khi trưng dụng thì Nhà nước có bồi hoàn giá trị hoa màu cho VS, S, nhưng chưa có trả giá trị đất cho S, VS, việc bồi hoàn giá trị hoa màu có lập biên bản (Biên bản ngày 23/7/1982). Năm 1991 xí nghiệp đường AT 2 ngưng hoạt động, năm 1993 Ủy ban nhân dân huyện P đã cho phép Phòng công nghiệp huyện tổ chức phát mãi xí nghiệp đường AT 2. Khi phát mãi xí nghiệp đường AT 2 thì Nhà nước chỉ phát mãi phần trang thiết bị nhà xưởng, chứ không có phát mãi phần đất gắn liến với xí nghiệp mà đất thì trả về cho chủ đất cũ. Khi phát mãi thì Ủy ban nhân dân huyện P (cũ) có chính sách ưu tiên chủ đất cũ hoặc thân nhân người có đất trước đây được Nhà nước trưng dụng, vì nếu chủ cũ nhận mua lại xí nghiệp thì thuận tiện cho việc sản xuất kinh doanh xí nghiệp đường, không phải di dời phần trang thiết bị nhà xưởng, còn nếu không phải chủ đất cũ nhận chuyển nhượng lại xí nghiệp đường AT 2 thì phải thỏa thuận với chủ đất cũ về giá trị phần đất gắn liền với trang thiết bị nhà xưởng, nếu không thỏa thuận được thì phải di dời phần trang thiết bị nhà xưởng đi nơi khác, lúc đó có ông B là em rể của S là người trực tiếp nhận chuyển nhượng lại xí nghiệp đường AT 2, theo hồ sơ nhận chuyển nhượng lại xí nghiệp đường AT 2 của ông B thì có giấy ủy quyền của P, S và NLQ 1 ký tên ủy quyền lại cho ông B đứng ra nhận chuyển nhượng lại xí nghiệp đường AT 2, không có việc tổ chức bán đấu giá xí nghiệp đường AT 2 như ông B đã trình bày. Khi giao phần trang thiết bị nhà xưởng của xí nghiệp đường AT 2 thì có lập biên bản bàn giao khu vực ngày 02/6/1993. Mặt bằng sản xuất nêu trong biên bản bàn giao khu vực ngày 02/6/1993 là bao gồm phần trang thiết bị nhà xưởng, sân phơi bã, nhà ở công nhân, nhà kho, hồ chứa mật, chứ không phải là diện tích phần đất, đất thì trả về cho chủ cũ tự giải quyết với người mua xí nghiệp đường AT 2 (ông B).

Ngày 29/3/2005 Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C có ban hành quyết định số: 03/2005/QĐ- HC ngày 29/3/2005 (Quyết định của chủ tịch ủy ban nhân dân huyện

C về việc giải quyết tranh chấp của bà S, ngụ ấp HB, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng) có nội dung là bác đơn yêu cầu của bà S về việc khiếu nại đòi lại phần đất gốc có diện tích là 02 *(Hai)* công đất rẫy, tọa lạc ấp HB, thị trấn C (trước đây là ấp A, xã N cũ), vì qua quá trình xác minh thì Ủy ban nhân dân huyện C xác định việc tranh chấp giữa ông B và S là tranh chấp việc thỏa thuận chi trả tiền đất 5.000.000 đồng.

Sau khi tiến hành trích lục, sao chụp lại hồ sơ của ông B và xem xét việc đăng ký quyền sử dụng đất của ông B lần đầu là thửa đất số 82, tờ bản đồ số 07, đất tọa lạc ấp HB, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng và sau đó thì thửa đất này được cấp đổi lại là thửa đất số 02 và 04, tờ bản đồ số 18, tọa lạc ấp Ch, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng là đúng trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Đơn xin hợp thức hóa quyền sử dụng đất) của ông B gửi cho Ủy ban nhân dân huyện C gồm có: 01 (Một) Quyết định phát mãi tài sản thuộc nhà nước quản lý số: 136/QĐ.UBH. 91, ngày 09/06/1991 và Biên bản bàn giao khu vực xí nghiệp đường AT 2 ngày 02/6/1993, 01 phiếu thu ngày 09/6/1993 và 01 giấy ủy quyền (Bản photocoppy không có công chứng, chứng thực) do bà S, ông NLQ 1, ông P ủy quyền lại cho ông B chuyển nhượng xí nghiệp đường AT 2, lúc đó ông B có trình bày là bản gốc giấy ủy quyền đã gửi cho Ủy ban nhân dân huyện P (cũ) lúc chuyển nhượng lại xí nghiệp đường AT 2, nên Ủy ban nhân dân huyện C cũng không có xác minh lại vấn đề giấy ủy quyền, tuy Ủy ban nhân dân huyện C không có cử cán bộ chuyên môn trực tiếp xác minh đo đạc thực tế phần đất mà ông B xin hợp thức hóa quyền sử dụng đất, nhưng có lập biên bản xác minh, đo đạc đầy đủ, lưu giữ trong hồ sơ khi tiến hành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B và trên cơ sở hồ sơ của ông B giao nộp thì ngày 29/11/2005 Ủy ban nhân dân huyện C tiền hành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B là thửa đất số 82, tờ bản đồ số 07, tọa lạc ấp HB, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Năm 2015 ông B có đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, thửa đất số 82, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tọa lạc ấp HB, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng được tách thành 02 thửa đất là thửa đất số 02 và thửa đất số 04, tờ bản đồ số 18, tọa lạc ấp HB (Nay là ấp Ch), thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần thứ 2 là thực hiện theo dự án đo đạc tổng thể.

Việc bà S yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện huyện C đã cấp cho B tại thửa đất số 02, tờ bản đồ số 18, tọa lạc ấp Ch, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng là không có cơ sở vì trong quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B lần đầu và cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B, không có sự cản trở hay tranh chấp nào.

Nay ông Đương đại diện cho Ủy ban nhân dân huyện C không đồng ý theo yêu cầu của bà S và đề nghị Tòa án nhân dân huyện C giữ nguyên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 151031 cấp ngày 20/8/2015 mà Ủy ban nhân dân huyện C đã cấp cho ông B.

Sự việc được Tòa án nhân dân huyện C thụ lý, giải quyết tại Bản án dân sự sơ thẩm số 66 ngày 21/9/2017 đã tuyên xử như sau:

Căn cứ vào khoản 6, 9 Điều 26, khoản 1 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 1 Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm c khoản 2 Điều 47, điều 49, điều 50 Luật đất đai

năm 2003; Điều 193 Luật tố tụng hành chính; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 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; Điều 17 Luật phí và Lệ phí; Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B về việc yêu cầu bà S, ông NLQ 1, ông NLQ 2, NLQ 4, bà NLQ 3 và bà NLQ 5 phải tháo dỡ, di dời nhà và tài sản để trả lại cho ông B phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 2.435,5m^2 thuộc thửa số 02, tờ bản đồ số 18, tọa lạc ấp Ch, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông B về việc yêu cầu S phải bồi thường cho ông B số tiền bị thiệt hại do S ngăn cản không cho ông B hợp đồng cho ông H thuê đất với số tiền thiệt hại do thu nhập bị mất 02 năm là 40.000.000 đồng *(Bốn mươi triệu đồng).*

3. Chấp nhận yêu cầu của bà S về việc yêu cầu hủy quyết định cá biệt (Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) mà Ủy ban nhân dân huyện C đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B số BY 151031 ngày 20/8/2015, đất thửa đất số 02, tờ bản đồ số 18, tọa lạc ấp Ch, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng: Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 151031 mà Ủy ban nhân dân huyện C đã cho ông B ngày 20/8/2015, đất thửa đất số 02, tờ bản đồ số 18, tọa lạc ấp Ch, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Ngoài ra cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí định giá và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 20/11/2017, nguyên đơn ông B có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sư sơ thẩm số 08/2017/DS-ST, ngày 10/11/2017 của Tòa án nhân dân huyện C. Yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết xét xử lại vụ án theo hướng theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Nhà nước là người quản lý phần đất tranh chấp này, tại thời điểm đó Luật không có quy định được chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nhà nước đã bán cả phần đất này cho ông B, vì khi bàn giao là bàn giao khu vực mặt bằng có chiều ngang 74m và chiều dài 78m. Như vậy ông B đã mua toàn bộ diện tích đất và tài sản có trên đất. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B là đúng quy định của pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan di dời nhà trả lại phần đất cho ông B.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: Bản án sơ thẩm tuyên xử đã thể hiện đầy đủ các căn cứ, đảm bảo quyền lợi theo đúng quy định của pháp luật. Đồng thời phân tích các chứng cứ có trong hồ sơ cho rằng phần đất tranh chấp là của S, nên cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông B đối với phần đất tranh chấp là phù hợp. Khi ông B mua tài sản trên đất thì không kèm theo quyền sử dụng đất, theo quy định của pháp luật thì khi Nhà nước trưng thu phần đất của S thì phải cấp đổi phần đất khác cho S, nhưng Nhà nước chưa cấp. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ kháng cáo nguyên đơn.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát là trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm thì Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng chấp hành pháp luật về tố tụng và đề xuất Hội đồng xét xử áp dụng Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông B.

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] Về tố tụng: Việc vắng mặt lần thứ hai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện C không ảnh hưởng đến việc xét xử và những người này cũng đã có lời khai trong hồ sơ vụ án nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đương sự nói trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguồn gốc phần đất tranh chấp: Cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận phần đất tranh chấp tại thửa số 02, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp Ch, thị trấn C, huyện C có nguồn gốc trước đây là của ông VD và bà T. Sau khi ông VD và bà T chết thì bị đơn sử dụng, đến năm 1982 Nhà nước trưng dụng phần đất này xây dựng lò đường Quốc Doanh II(Xí nghiệp đường AT 2). Căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự thì không cần phải chứng minh về vấn đề này.

[2.1.1]Theo ông B thì khi Nhà nước trưng dụng thì có trả tiền hoa màu trên đất. Đến ngày 09/6/1993, Ủy ban nhân dân huyện P có quyết định số 136 về việc phát mãi bán đấu giá tài sản, do không có tiền mua nên S và VS kêu ông B đến đấu giá để mua phần đất và xí nghiệp đường này. Đến ngày 09/6/1993 ông B đấu giá thành công và được nhận chuyển nhượng phần đất và Xí nghiệp đường AT 2 này. Do S và VS có công lên tới Cần Thơ cho ông biết việc bán đấu giá này nên ông có cho S và VS mỗi người 5.000.000 đồng.

[2.1.2] Theo S và VS cho rằng, trước khi ông VD và bà T chết thì đã tặng cho phần đất này lại cho S. Khi Nhà nước trưng dụng phần đất này của bà thì có trả tiền cây trồng trên đất nhưng không có trả giá trị quyền sử dụng đất cho bà. Đến năm

1993, khi Nhà nước phát mãi xí nghiệp đường này thì có chính sách ưu tiên cho chủ đất cũ mua lại nhưng S không có tiền mua. Do ông B là em rễ đến nói với S là cho ông B mượn một phần đất 0,5 công, khi mượn chỉ nói miệng để ông B làm cơ sở mua xí nghiệp đường. Nếu cho ông B mượn đất thì sau khi mua được xí nghiệp thì ông B sẽ cho bà 5.000.000 đồng và 01 nền nhà 03 m tại Cần Thơ. Sau khi nhận chuyển nhượng được xí nghiệp thì ông B không đưa tiền cũng như nền nhà như đã hứa, S và NLQ 1 không thừa nhận có việc bà ký tên vào Giấy ủy quyền cho ông B đi đăng ký quyền sử dụng đất.

Qua nghiên cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như căn cứ vào kết quả tranh luận Hội đồng xét xử nhận thấy lời trình bày của ông B là có căn cứ, bởi vì theo quyết định phát mãi tài sản thuộc nhà nước quản lý số 136/QĐ-UBH.91, ngày 09/6/1993 (BL 163) thể hiện phát mãi "Xí nghiệp đường AT 2", tại biên bản bàn giao khu vực ngày 02/6/1993 (BL 164) thể hiện việc bàn giao trong đó có mặt bằng sản xuất chiều dài 74m và chiều Ngang (R) là 78m là có giao luôn phần đất tranh chấp hiện nay. S cho rằng để mua được Xí nghiệp đường này thì ông B mượn bà hết nửa công đất và hứa sẽ cho bà 5.000.000 đồng và 01 nền nhà 03 mét tại Cần Thơ. Tuy nhiên, S không có căn cứ gì chứng minh việc ông B có mượn phần đất của bà và hứa cho một nền nhà 03 mét tại Cần Thơ. Ông B chỉ thừa nhận có hứa cho bà 5.000.000 đồng và ông B đã thực hiện rồi.

[3] Về quá trình sử dụng phần đất tranh chấp: Theo như ông B trình bày sau khi nhận tài sản phát mãi thì ông B sử dụng để sản xuất đường, đến năm 2004 thì xí nghiệp ngưng hoạt động, do ở xa nên cho cháu vợ là bà M thuê phần đất này canh tác, đến năm 2015 thì tiếp tục cho ông H thuê đất nhưng khi ông H vào canh tác thì S ngăn cản không cho ông H canh tác và phát sinh tranh chấp. Lời trình bày này của ông B phù hợp với lời khai của bà M tại biên bản lấy lời khai ngày 02/6/2017 (BL 119. Việc S cất nhà tạm trên phần đất này cũng như một căn nhà tình thương của NLQ 5 cất nhà năm 2004 là do ông B ở xa tới Cần Thơ và lúc này Nhà máy đường cũng ngưng hoạt động và ông cũng cho bà M thuê lại đất nên ông cũng không biết việc S cất nhà cũng như việc NLQ 5 thuê đất của S để cất nhà, và hơn nửa 02 căn nhà này chỉ là nhà tạm, không phải là nhà kiên cố. Thực tế sau khi ông B nhận được xí nghiệp đường này thì ông cũng đả sử dụng từ năm 1993 cho đến năm 2004 thì S cũng không có ý kiến hay có phản đối gì.

[4] Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp: Do ông B là người đấu giá thành công đối với tài sản là xí nghiệp đường AT 2 và phần đất này nên ông B đương nhiên là người sử dụng hợp pháp tài sản xí nghiệp đường và phần đất này. Do đó, đến năm 2005 thì ông được Ủy ban nhân dân huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 82, tờ bản đồ số 07 và đến năm 2015 ông được Ủy ban nhân dân huyện C cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tách thành 02 thửa là thửa 02, tờ bản đồ số 18 có diện tích đo đạc thực tế 2.435,5m^2 là thửa đất tranh chấp và thửa số 04, tờ bản đồ số 18 có diện tích

2.769,3m^2. Cả hai lần cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này S đều biết nhưng cũng không có tranh chấp hay khiếu nại gì xem như mặt nhiên thừa nhận phần đất này là của ông B. Việc S có đơn khiếu nại về phần đất này thì cũng không được cơ quan có thẩm quyền xác nhận (BL 217). Việc Ủy ban cho rằng khi cấp Giấy chứng nhận cho ông B thì có tờ ủy quyền của S, VS và NLQ 1 cho ông B, tuy nhiên ông B, S đều không thừa nhận và trong hờ sơ cấp đất cũng không có bản chính tờ ủy quyền này nên cũng không thể tiến hành giám định chữ ký của các bên được. Tuy nhiên, tại Công văn trả lời của mình thì Ủy ban nhân dân huyện C cũng đã khẳng định việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này của S là không có căn cứ, vì trong quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B và cấp đổi lại thì cũng không có sự cản trở hay tranh chấp gì. Và tại lời khai của ông VS (BL 106) VS khai "*đến năm 1993 thì Nhà nước phát mãi xí nghiệp đường AT 2, khi phát mãi thì Nhà nước ưu tiên cho người có đất (chủ đất) đã giao đất cho Nhà nước xây dựng xí nghiệp, nên ông B là em rễ của S và là anh rễ của tôi đến nói với tôi và S sẽ trả giá trị cho tôi và S theo giá Nhà nước quy định lúc đó là 1.000m^2 trị giá 2.500.000 đồng. Sau khi ông B được nhận chuyển nhượng thì ông B có trả giá trị đất cho tôi, phần đất của tôi là 2.000m^2 với số tiền 5.000.000 đồng*" tại tờ tường trình ngày 18/12/2015 (BL 185) VS cũng trình bày " *Lúc đó ông B có trả cho tôi 2.500.000 đồng cộng thêm một cái tivi 21in, tổng cộng là bằng 5.000.000 đồng*". Tại văn bản trả lời thông báo thụ lý của ông NLQ 1 (BL 87) NLQ 1 trình bày "*sau khi được cha mẹ cho đất thì tôi và S đến canh tác đến tháng 10 năm 1976 thì Nhà nước trưng dụng để xây dựng xí nghiệp đường AT 2, khi phát mãi thì Nhà nước ưu tiên cho người có đất đã giao đất cho Nhà nước xây dựng xí nghiệp đường AT 2. Đến 1993 thì Nhà nước phát mãi xí nghiệp đường AT 2, lúc đó S không có tiền mua, nên ông B là em rễ của S đứng ra mua lại, ông B hẹn sau này sẽ trả giá trị quyền sử dụng đất cho S. Sau khi ông B nhận chuyển nhượng xí nghiệp đường AT 2 thì ông B kinh doanh nhưng không có trả giá trị quyền sử dụng đất cho S, cho đến năm 2004 ông B không còn kinh doanh xí nghiệp đường nửa, nên gia đình chúng tôi mới trở về phần đất trên cất nhà ở cho đến nay, trong thời gian ở trên phần đất thì gia đình tôi có trồng cây ăn trái trong đó có trồng 30 cây dừa*".

Tại quyết định 03 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C (BL 161) cũng thể hiện "*khi thực hiện phát mãi, huyện có ưu tiên cho thân nhân người có đất trước đây trưng dụng làm lò đường. Lúc này do ông B là em rễ cho nên được bà S và ông VS ủy quyền ra đấu giá để mua (giấy ủy quyền ghi ngày 13/5/1993). Ngày 02/6/1993 phòng Công Nghiệp huyện P đo đạc bàn giao diện tích đất và trang thiết bị lò đường cho ông B, ngày 09/6/1993, UBND huyện P ban hành Quyết định số 136/QĐ.UBH.91 phát mãi lò đường cho ông B.*

Khi Ủy quyền mua lò đường ông B có thỏa thuận, nếu mua được ông sẽ trả tiền đất cho bà S và ông VS mỗi người 5.000.000 đồng (năm triệu đồng). Sau khi mua được lò đường, ông B đã thực hiện theo thỏa thuận trả đủ số tiền cho ông VS. Riêng

phần bà S ông B cho rằng cũng đã trả đủ, nhưng S lại nói rằng ông B chưa trả tiền cho bà. do sự mâu thuẩn trên nên bà S phát đơn yêu cầu ông B trả lại hai công đất cho bà.

Khi bà S khiếu nại, UBND thị trấn C đã nhiều lần mời hai bên đến để hòa giải, nhưng do giữa ông B và S luôn có ý kiến trái ngược nhau, 2 bên không thỏa thuận được nên hồ sơ khiếu nại được chuyển về huyện xem xét.

Sau khi tiếp nhận hồ sơ và qua thẩm tra xác minh, của cơ quan chuyên môn nhận thấy, thực chất của vụ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng có liên quan đến việc thỏa thuận chi trả tiền đất 5.000.000 đồng mà ông B đã hứa với bà S khi được bà ủy quyền, mà hiện nay ông B thì nói đã trả rồi, còn S nói chưa trả. Từ các cơ sở trên, việc bà S khiếu nại đòi lại phần đất là không phù hợp".

Qua phân tích diễn dẫn trên thì thấy rằng, VS và S đồng ý cho ông B đứng ra đấu giá quyền ưu tiên chủ đất cũ mua lại xí nghiệp đường AT 2 của Nhà nước phát mãi và ông B là người đấu giá thành công, ông B cũng đã nộp đủ số tiền phát mãi là 55.000.000 đồng và Ủy ban huyện có biên bản bàn giao toàn bộ khu vực đất của VS. Tại phiên tòa hôm nay, ông B có trình bày ông có hứa cho VS và S mỗi người 5.000.000 đồng. Như vậy, cho thấy rằng VS và S đồng ý để lại phần đất này cho ông B sử dụng lâu dài thể hiện tại lời trình bày của VS đã nhận đủ 5.000.000 đồng và VS cũng không có yêu cầu gì. Còn NLQ 1 và S cho rằng do ông B không đưa 5.000.000 nên mới vào chiếm lại đất. Rõ ràng các bên đã có thỏa thuận với nhau và ủy quyền cho ông B đại diện chủ đất ưu tiền mua lại xí nghiệp và được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận. Còn việc thực hiện lời hứa của ông B lẽ ra phải giải quyết trong cùng vụ án thì mới giải quyết dứt điểm nhưng các sơ thẩm chưa thực hiện đầy đủ các điều kiện và S cũng không có yêu cầu, nếu có yêu cầu sẽ được giải quyết thành vụ án khác.

[5] Việc thẩm định thực tế đối với phần đất tranh chấp: Phần đất tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế của Tòa án là 2.435,5m^2 tại thửa 02, tờ bản đồ số 18. Trên phần đất đang tranh chấp giữa ông B và S có 02 căn nhà là: 01 căn nhà của S cất năm 2004 và 01 căn nhà tình thương của bà NLQ 5 cất năm 2004, hai căn nhà này đều nhà tạp vách lá. Cây trồng trên đất thì có 21 cây dừa loại B, 09 cây dừa loại A, một cây xoài loại A và 05 cây mít loại A.

[6] Từ những phân tích trên cho thấy, phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của ông B nhận chuyển nhượng từ hóa giá tài sản của Nhà nước. Nên việc ông B khởi kiện yêu cầu S trả lại phần đất này là có căn cứ. Do trên phần đất tranh chấp có căn nhà tạm của S và NLQ 5 cũng như các cây trồng do S trồng nên cần phải buộc S và NLQ 5 thác dở nhà, cũng như buộc ông B có trách nhiệm hoàn trả giá trị cây trồng trên đất cho S, ông B được sử dụng số cây trồng này. Theo biên bản định giá của Công ty cổ phần thông tin và thẩm định giá miền nam định giá thì dừa loại A 09 cây giá 3.600.000 đồng, dừa loại B 21 cây giá 5.040.000 đồng, xoài loại A 01 cây giá

800.000 đồng, mít lại a 05 cây giá 1.500.000 đồng, mận loại A 02 cây giá 400.000 đồng, mãn cầu loại A 06 cây giá trị 900.000 đồngvà đu đủ loại A 05 cây giá trị 500.000 đồng.

[7] Đối với yêu cầu của ông B về việc yêu cầu S bồi thường cho ông B số tiền bị thiệt hại do S ngăn cản không cho ông B hợp đồng cho ông H thuê đất với số tiền là 40.000.000 đồng. Nhận thấy, do các bên tranh chấp về việc S chiếm phần đất nên ông H không thể làm sân bóng, nhưng chưa có chứng cứ thể hiện rõ hành vị ngăn cản của S, và S đang ở trên phần đất đang tranh chấp với ông B chưa được giải quyết bằng một bản án hay quyết định có hiệu lực pháp luật nhưng ông B lại cho ông H thuê là không đúng, nên yêu cầu này của ông B là không có căn cứ.

[8] Đối với yêu cầu Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 151031 mà Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông B đối với phần đất tại thửa 02, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp Ch, thị trấn C, huyện C tỉnh Sóc Trăng. Như đã phân tích trên yêu cầu này của S là không có căn cứ.

[9] Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, ông B tự nguyện đồng ý trả giá trị cây trồng cho S theo như biên bản định giá của Tòa án tương ứng với số tiền là 12.740.000 đồng và tự nguyện hỗ trợ chi phí di dời cho S đối với vật kiến trúc trên đất với số tiền là 5.000.000 đồng. Hội đồng xét xử cần ghi nhận sự tự nguyện này của ông B.

[10] Do cấp sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn B là không có căn cứ, cấp phúc thẩm cần sửa án sơ thẩm lại theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn B là phù hợp với quy định của pháp luật.

[10.1]Xét đề nghị của Kiểm sát viên là có cơ sở, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[10.2]Xét đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần.

[10.3]Xét đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là không có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[10.4]Do bản án sơ thẩm bị cải sửa nên cần điều chỉnh lại án phí sơ thẩm cho phù hợp với quy định của pháp luật.

[10.5]Án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị cải sửa nên ông B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308; Khoản 2 Điều 148 và Khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông B;

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 08/2017/DS-ST, ngày 10/11/2017 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng đã xét xử về việc "*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"* giữa nguyên đơn ông B với bị đơn bà S như sau:

Căn cứ vào khoản 6, 9 Điều 26, khoản 1 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 1 Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm c khoản 2 Điều 47, điều 49, điều 50 Luật đất đai năm 2003; Điều 193 Luật tố tụng hành chính; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 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; Điều 17 Luật phí và Lệ phí; Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông B về việc yêu cầu bà S, ông NLQ 1, ông NLQ 2, NLQ 4, bà NLQ 3 và bà NLQ 5 phải tháo dỡ, di dời nhà và tài sản để trả lại cho ông B phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 2.435,5m^2 thuộc thửa số 02, tờ bản đồ số 18, tọa lạc ấp Ch, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Buộc bà S, ông NLQ 1, ông NLQ 2, NLQ 4, bà NLQ 3 và bà NLQ 5 phải tháo dỡ, di dời toàn bộ vật kiến trúc nhà và tài sản trong nhà để trả lại cho ông B phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 2.435,5m^2 thuộc thửa số 02, tờ bản đồ số 18, tọa lạc ấp Ch, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, phần đất có tứ cận như sau:

Hướng đông giáp lộ đal đường đồng khởi có số đo 36,1m;

Hướng tây giáp đất ông P có số đo 34,8m;

Hướng nam giáp thửa đất số 04 của ông B có số đo 70,9m;

Hướng bắc giáp đất ông P có số đo 66,8m.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông B về việc yêu cầu S phải bồi thường cho ông B số tiền bị thiệt hại do S ngăn cản không cho ông B hợp đồng cho ông H thuê đất với số tiền thiệt hại do thu nhập bị mất 02 năm là 40.000.000 đồng *(Bốn mươi triệu đồng).*

3. Không chấp nhận yêu cầu của bà S về việc yêu cầu hủy quyết định cá biệt (Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) mà Ủy ban nhân dân huyện C đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B số BY 151031 ngày 20/8/2015, đất thửa đất số 02, tờ bản đồ số 18, tọa lạc ấp Ch, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng: Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 151031 mà Ủy ban nhân dân huyện C đã cho ông B ngày 20/8/2015, đất thửa đất số 02, tờ bản đồ số 18, tọa lạc ấp Ch, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của ông B về việc tự nguyện đồng ý trả giá trị cây trồng trên phần đất tranh chấp cho S tương ứng số tiền 12.740.000 đồng và chi phí hỗ trợ cho S di dời nhà là 5.000.000 đồng.

Kể từ ngày S có đơn yêu cầu Thi hành án mà ông B chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho S thì hàng tháng ông B còn phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán, đối với số tiền chậm thi hành án.

5. Ông B được quyền quản lý sử dụng số cây trồng trên đất gồm dừa loại A 09 cây, dừa loại B 21 cây, xoài loại A 01 cây, mít lại A 05 cây, mận loại A 02 cây, mãn cầu loại A 06 cây và đu đủ loại A 05 cây.

6. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông B được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho ông B số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 11.547.000 đồng *(Mười một triệu năm trăm bốn mươi bảy ngàn đồng)* theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 007146 ngày 14 tháng 10 năm 2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Sóc Trăng và số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 1.000.000 đồng *(Một triệu đồng)* theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001083 ngày 09 tháng 12 năm 2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

- Bà S phải chịu là 300.000 đồng.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bà S phải chịu là 804.000 đồng, do ông B đã nộp tạm ứng trước nên S có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền 804.000 đồng này cho ông B.

6. Về chi phí thẩm định, giá tài sản:

- Bà S phải chịu 10.000.000 đồng. Do ông B đã nộp tạm ứng trước nên S có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền 10.000.000 đồng này cho ông B.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông B không phải chịu, do thuộc diện được giảm án phí theo quy định của pháp luật.

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

Quyền và nghĩa vụ thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự (được sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a và Điều 9 của 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;

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện C;
- Chi cục THA huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu: TDS.

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

Mai Thiện Kế