

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **160/2019/DS-PT**
Ngày: 18 - 12 - 2019
V/v tranh chấp đòi lại 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 Hồ Văn Phụng.

Các Thẩm phán: 1/. Ông Phạm Hùng Nuôi.

2/. Bà Tôn Thị Thanh Thúy.

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng: Bà Mã Quế Khanh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 18 tháng 12 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 151/2019/TLPT-DS ngày 24 tháng 10 năm 2019, về việc: “*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 42/2019/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 229/2019/QĐ-PT ngày 31 tháng 10 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 185/2019/QĐ- PT ngày 18 tháng 11 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 197/2019/QĐ- PT ngày 28 tháng 11 năm 2019, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông M. Địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông M1. Địa chỉ: ấp C1, xã B1, huyện A1, tỉnh Sóc Trăng. (theo hợp đồng ủy quyền ngày 08/10/2019, có mặt)

2. *Bị đơn:* Ông N. Địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

3. *Người kháng cáo:* Ông N là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 30/8/2018 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông M (do ông M1 là người đại diện hợp pháp) trình bày:* Vào năm 2013, cha mẹ ông M là ông MC và bà MM nhận chuyển nhượng của ông P và bà P1 một căn nhà và đất tọa lạc ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng (chưa được cấp quyền sở hữu nhà ở), diện tích 72,5m², thửa đất số 26, tờ bản đồ số 38 cấp ngày 18/8/2003 do ông P đứng tên. Sau khi chuyển nhượng làm thủ tục sang tên thì bà NM (mẹ của ông N) khởi kiện ông P (ông P là người đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 26, tờ bản đồ số 38 cấp ngày 18/8/2003), trong đó có ông N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là người chung hộ với ông P và đang sinh sống trong căn nhà và đất tọa lạc ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng.

Ngày 09/12/2015, Tòa án nhân dân huyện A xét xử sơ thẩm bản án số 65/2015/DS-ST chấp nhận đơn khởi kiện của bà NM về việc tuyên bố vô hiệu và hủy toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P, bà P1 với ông MC, bà MM đã được Văn phòng công chứng X công chứng ngày 06/02/2013.

Buộc ông P và bà P1 trả cho ông MC và bà MM số tiền 113.018.000 đồng.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 290681, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1165/QSDĐ, tờ bản đồ số 38, thửa đất số 26, loại đất T, diện tích 110,5m² (đã chuyển nhượng cho ông O một phần diện tích 38 m², diện tích còn lại là 72,5m²) do UBND huyện AC (nay huyện A) cấp cho hộ ông P ngày 18/8/2003.

Giao cho bà NM quản lý, sử dụng phần diện tích 72,5m², tờ bản đồ số 38, thửa đất số 26, loại đất T và toàn bộ căn nhà gắn liền trên đất để tiến hành đăng ký quyền sở hữu theo quy định của pháp luật thừa kế.

Ngày 15/6/2016 Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm bản án số 116/2016/DS-PT sửa bản án sơ thẩm số 65/2015/DS-ST không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà NM, về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P, bà P1 với ông MC, bà MM đã được Văn phòng công chứng X công chứng ngày 06/02/2013; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 290681, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1165/QSDĐ, tờ bản đồ số 38, thửa đất số 26, loại đất T, diện tích là 110,5m² (đã chuyển nhượng cho ông O một phần diện tích 38m², diện tích còn lại là 72,5m²) do UBND huyện AC (nay huyện A) cấp cho hộ ông P ngày 18/8/2003; và yêu cầu được quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 72,5m², tờ bản đồ số 38, thửa đất số 26, loại đất T và toàn bộ căn nhà gắn liền trên đất tọa lạc ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng.

Bản án số 116/2016/DS-PT ngày 15/6/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng có hiệu lực thì ngày 22/11/2016 ông MC và bà MM (cha mẹ của ông M) tặng cho đất và căn nhà nêu trên tọa lạc ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng cho ông M đứng tên

được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 30/6/2017. Từ khi ông M được đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 473913, thửa đất số 26, tờ bản đồ số 38, diện tích 72,5m² do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông M đứng tên ngày 30/6/2017 nhưng ông M chưa được vào ở trong căn nhà gắn liền phần đất tại thửa đất số 26, tọa lạc ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng nên chưa được cấp quyền sở hữu nhà.

Tuy nhiên, căn nhà và đất nêu trên tọa lạc ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng hiện nay ông N (con bà NM) đang quản lý, sử dụng. Đối với các vật dụng trong nhà đã bị hư hỏng nên ông M không yêu cầu.

Ông M yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông N trả lại căn nhà gắn liền với phần đất thửa số 26, tờ bản đồ số 38, diện tích 72,5m² tọa lạc ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng.

** Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông N trình bày:* Căn nhà ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng gắn liền với thửa đất số 26, tờ bản đồ số 38 là thuộc quyền sở hữu của ông với mẹ ông là bà NM. Ông sinh sống từ nhỏ đến giờ, ông ở đề thờ cúng ông, bà. Căn nhà này lúc ở đến nay thì ông có tu sửa lặt vặt, nên ông không có yêu cầu gì đối với phần do ông sửa chữa.

Sự việc tranh chấp đã được Tòa án nhân dân huyện A xét xử sơ thẩm và Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm. Với kết quả là Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà NM và giao căn nhà với phần đất tọa lạc ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng cho ông P và bà P1 sở hữu. Sau đó bà Phụng tiếp tục gởi đơn yêu cầu Giám đốc thẩm. Khi nào có quyết định Giám đốc thẩm thì ông sẽ tuân theo, không có ý kiến khác.

Nay ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì căn nhà này thuộc quyền sở hữu của ông và mẹ ông là bà NM.

Sự việc được Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết. Tại bản án sơ thẩm số 42/2019/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2019 đã quyết định căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 157, Điều 271, Điều 273, Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 163, 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 168; Điều 188 Luật đất đai năm 2013 và Khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. *Tuyên xử: 1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M. 2. Buộc ông N giao trả cho ông M phần đất thửa số 26, tờ bản đồ số 38, diện tích 72,5m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 473913 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông M đứng tên ngày 30/6/2017 và tài sản gắn liền trên đất là căn nhà tọa lạc ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng (có tuyên từ cận đất và kết cấu nhà kèm theo). Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí sơ thẩm, chi phí thẩm định, định giá và quyền kháng cáo cho các đương sự.*

Ngày 03/10/2019, bị đơn ông N kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông M.

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

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng phát biểu ý kiến về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Về nội dung vụ án, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng phát biểu quan điểm về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng của bị đơn ông N và 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 Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Người kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo là đúng theo quy định tại các Điều 271, 272 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên kháng cáo của bị đơn ông N là hợp lệ và đúng luật định.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông M vắng mặt nhưng có người đại diện tham gia tố tụng. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung: Trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều thống nhất tại Bản án phúc thẩm số 116/2016/DS-PT ngày 15/6/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã tuyên sửa Bản án sơ thẩm số 65/2015/DS-ST ngày 09/12/2015 của Tòa án nhân dân huyện A theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà NM đối với các yêu cầu tuyên bố vô hiệu và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P, bà P1 với ông MC, bà MM đã được Văn phòng công chứng X công chứng ngày 06/02/2013; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 290681, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1165/QSDĐ, tờ bản đồ số 38, thửa đất số 26, loại đất T, diện tích là 110,5m² (đã chuyển nhượng cho ông O một phần diện tích 38m², diện tích còn lại 72,5m²) do Ủy ban nhân dân huyện AC (nay huyện A) cấp cho hộ ông P ngày 18/8/2003 và yêu cầu được quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 72,5m², tờ bản đồ số 38, thửa đất số 26, loại đất T và toàn bộ căn nhà gắn liền trên đất tọa lạc ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. Đây là những tình tiết, sự

kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Căn cứ vào Bản án số 116/2016/DS-PT ngày 15/6/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng thì ông MC và bà MM nhận chuyển nhượng của ông P và bà P1 phần đất có diện tích 72,5m², thuộc thửa đất số 26, tờ bản đồ số 38 và căn nhà ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng gắn liền với đất là hợp pháp nên được chỉnh lý sang tên vào ngày 22/11/2016. Đến ngày 12/6/2017, ông MC và bà MM làm hợp đồng tặng cho ông M phần đất và căn nhà tọa lạc ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng gắn liền với đất và ông M được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 473913 ngày 30/6/2017 là đúng quy định tại Điều 168, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Do vậy, việc ông M yêu cầu ông N trả lại căn nhà ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng gắn liền với phần đất diện tích 72,5m², thuộc thửa đất số 26, tờ bản đồ số 38 là có căn cứ và Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M là phù hợp với quy định tại Điều 163, Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4] Xét kháng cáo của ông N yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M với lý do: Căn nhà ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng là thuộc quyền sở hữu của ông N với bà NM, trước đây giữa ông P với ông MC và bà MM chỉ chuyển nhượng phần đất mà không chuyển nhượng căn nhà. Tuy nhiên, ông N không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc này. Ngoài ra, ông N còn cho rằng đối với Bản án phúc thẩm số 116/2016/DS-PT ngày 15/6/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng thì bà NM có gửi đơn yêu cầu Giám đốc thẩm và chưa được giải quyết, nên khi nào có quyết định Giám đốc thẩm thì ông N sẽ tuân theo. Tuy nhiên, theo quy định pháp luật thì Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án và hiện nay Bản án phúc thẩm số 116/2016/DS-PT ngày 15/6/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng vẫn đang có hiệu lực pháp luật, chưa có văn bản nào làm thay đổi nội dung của bản án và ông N cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh Bản án phúc thẩm số 116/2016/DS-PT ngày 15/6/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã bị tạm dừng thi hành. Do vậy, kháng cáo của ông N là không có cơ sở chấp nhận nên Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Do bản án sơ thẩm được giữ nguyên nên ông N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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; khoản 1 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.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông N. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2019/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Sóc Trăng như sau:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 157, Điều 271, Điều 273, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 163, Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 168, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông M.

2. Buộc bị đơn ông N giao trả cho nguyên đơn ông M phần đất có diện tích 72,5m², thuộc thửa đất số 26, tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 473913 ngày 30/6/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông M và tài sản gắn liền trên đất là căn nhà tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng.

Phần đất có tứ cận như sau: Hướng Đông giáp đất GR có số đo 03m và giáp đất O có số đo 1,59m; Hướng Tây giáp hẻm có số đo 4,32m; Hướng Nam giáp đất ông GR1 có số đo 16,32m; Hướng Bắc giáp đất bà GR2 có số đo 16,33m.

Tài sản trên đất gồm: Nhà chính: Diện tích ngang trước 4,26m; ngang sau 4,43m; dài 12,18m; Kết cấu: Khung cột bê tông cốt thép, đỡ mái gỗ, mái lợp tol, tường gạch 10, nền lát gạch men, trần mù. Mái nhà trước: Diện tích ngang 4,2m x dài 1,93m; Kết cấu: Cột bê tông cốt thép, sàn bê tông cốt thép, nền lát gạch (vía hè). Sân xi măng: Diện tích ngang 4,2m x dài 1,80m.

3. Về chi phí tố tụng: Bị đơn ông N phải chịu là 750.000đồng (*Bảy trăm năm mươi nghìn đồng*), do nguyên đơn ông M đã nộp tạm ứng trước theo phiếu thu số 159 ngày 04 tháng 10 năm 2018 nên bị đơn ông N phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho nguyên đơn ông M số tiền là 750.000đồng (*Bảy trăm năm mươi nghìn đồng*).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông M được nhận lại số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu số 0004573 ngày 10 tháng 9 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A, tỉnh Sóc Trăng. Bị đơn ông N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đồng (*Ba trăm nghìn đồng*).

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông N phải chịu là 300.000đồng (*Ba trăm nghìn đồng*), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu số 0009490 ngày 03 tháng 10 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A, tỉnh Sóc Trăng. Như vậy, bị đơn ông N đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

- Bản án phúc thẩm 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 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, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự (03);
- VKSND tỉnh Sóc Trăng (01);
- TAND huyện A (01);
- Chi cục THADS huyện A (01);
- Lưu HSVA, Tổ HC-TP (02);

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Hồ Văn Phụng