

Bản án số: 102/2018/DS-PT

Ngày: 14-8-2018

“V/v tranh chấp quyền sử dụng đất,
hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
và tranh chấp hợp đồng tín dụng”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG**

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Khánh Hùng.

Các Thẩm phán: Ông Phạm Hùng Nuôi

Ông Mai Thiện Kế

Thư ký phiên tòa: Ông Châu Trần Nhật Nguyên – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Tăng Thị Thúy Hằng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10 và ngày 14 tháng 8 năm 2018, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 02/2018/TLPT-DS ngày 03 tháng 01 năm 2018, về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng tín dụng*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2017/DS-ST ngày 15 tháng 11 năm 2017 của Tòa án nhân dân thị xã V, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 87/2018/QĐ-PT ngày 30 tháng 5 năm 2018, giữa các đương sự:

1. ***Nguyên đơn:*** Bà **Lâm Thị Ngọc H1**, sinh năm 1975 (vắng mặt)

Địa chỉ hộ khẩu thường trú: Ấp X, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

Địa chỉ cư trú hiện nay: Thôn N, xã G, huyện T, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn: Ông **Trần Văn C1**, sinh năm 1973 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng. Theo văn bản ủy quyền ngày 18/8/2014.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: **Luật sư Bạch Sỹ C2** – Văn phòng Luật sư Bạch Sỹ C2, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

2. ***Bị đơn:*** Bà **Nguyễn Thị M1**, sinh năm 1951;

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông **Lâm Kim H2**, sinh năm 1986 (có mặt);

Cùng địa chỉ: ấp X, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng. Theo văn bản ủy quyền ngày 19/8/2014.

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

3.1. Ông **Lâm Kim H2**, sinh năm 1986 (có mặt);

3.2. Bà **Đinh Thị Thanh M2**, sinh năm 1985 (có mặt);

Cùng địa chỉ: ấp X, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng

3.3. Ông **Đoàn Văn X**, sinh năm 1976 (vắng mặt);

Địa chỉ: ấp Đ, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

3.4. **Ủy ban nhân dân thị xã V, tỉnh Sóc Trăng;**

Địa chỉ: Số 01 đường 30/4 khóm 1, phường 1, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Sơn Ngọc T1**, chức vụ: Phó Chủ tịch UBND thị xã V (vắng mặt).

Theo văn bản ủy quyền số 05/QĐ-UBND ngày 09/01/2017 của Chủ tịch UBND thị xã V.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Ủy ban nhân dân thị xã V: Ông **Trần Văn T2**, chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên – Môi trường thị xã V (có mặt).

Theo Văn bản số 1781/UBND-NC ngày 17/10/2017 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã V về việc cử người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp UBND thị xã V.

3.5. **Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam** (có yêu cầu độc lập).

Địa chỉ: quận B, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh thị xã V, tỉnh Sóc Trăng: Ông **Từ Thế N**, chức vụ: Phó Giám đốc. Theo văn bản ủy quyền số 09/NHNo-HCNS, ngày 29 tháng 5 năm 2015.

Địa chỉ: đường N, khóm M, phường M, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

4. *Người làm chứng:*

4.1. Ông **Nguyễn Văn H3**, sinh năm 1954 (vắng mặt);

4.2. Ông **Trần Văn T3**, sinh năm 1965 (vắng mặt);

4.3. Ông **Quách Văn T4**, sinh năm 1946 (vắng mặt);

4.4. Ông **Lê Văn K** (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp X, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

4.5. Bà **Lâm Thị S** (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp X, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

5. Người kháng cáo: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Văn C1, bị đơn bà Nguyễn Thị M1 và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 05-7-2014 của nguyên đơn bà Lâm Thị Ngọc H1 (Lâm Thị H1), trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn có ông Trần Văn C1 trình bày:

Toàn bộ diện tích đất tại 04 thửa: Thửa 671, diện tích sử dụng 500m² (trong đó, loại đất: Ở nông thôn là 300m², loại đất: Cây lâu năm là 200m², trên thửa đất này trước đây có căn nhà); thửa 114, diện tích 16.620m², loại đất: Cây lâu năm; thửa 256, diện tích 9.250m², loại đất: Lúa và thửa 143, diện tích 3.910m², loại đất: Cây lâu năm, cùng tờ bản đồ số 05. Nguồn gốc các thửa đất là của ông bà ngoại của Lâm Thị Ngọc H1 tên Lâm Văn H4 (chết năm 1996) và Phan Thị R (chết năm 2005) cho lại bà Lâm Thị Ngọc H1. Do bà H1 được ông bà ngoại nuôi dưỡng từ khi được 05 tuổi và từ đó bà H1 cùng sống chung với ông bà ngoại, chăm sóc phụng dưỡng ông bà lúc tuổi già nên bà H1 được ông bà ngoại tin tưởng, thương yêu và cho toàn bộ các thửa đất nêu trên trong đó có căn nhà để bà H1 làm ăn, sinh sống chăm lo thờ phụng ông bà tổ tiên về sau.

Năm 1995, bà H1 được ông ngoại dẫn đến Ban nhân dân ấp X để kê khai đăng ký 04 thửa đất nêu trên cho bà H1. Năm 1996, ông ngoại bà H1 chết, đến năm 1997, bà H1 được Ủy ban nhân dân huyện V (nay là thị xã V) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (cấp chung 04 thửa cùng một giấy chứng nhận QSD đất).

Trong suốt quá trình sống chung với ông bà ngoại, toàn bộ diện tích đất tại 04 thửa này đều do bà H1 quản lý và canh tác để nuôi dưỡng ông bà ngoại lúc tuổi già. Do đó, cậu ruột của bà H1 là ông Lâm Văn K1 xin hùn nuôi tôm với bà H1 để dễ chăm sóc, quản lý tôm. Sau đó ông K1 về ở chung căn nhà của ông bà ngoại do bà H1 quản lý và sử dụng trước đó. Năm 2005, bà ngoại của bà H1 chết nên bà H1 sinh sống một mình trong căn nhà trên, nên ông K1 đã thường xuyên kiểm chuyện, gây sự rồi sau đó còn đuổi bà H1 ra khỏi nhà. Do có mâu thuẫn, bà H1 đã bỏ đi làm thuê trên thành phố Hồ Chí Minh. Đồng thời, bà H1 đã để lại trong nhà: 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Lâm Thị Hương đứng tên chủ sử dụng, 01 sổ hộ khẩu cùng một số giấy tờ liên quan khác.

Trong lúc bà H1 không có nhà thì ông Lâm Văn K1 đã kết hợp với Cán bộ địa chính xã lập thủ tục tặng cho rồi giả mạo chữ ký của bà H1 sang tên lại toàn bộ các diện tích đất trên cho vợ chồng ông Lâm Văn K1 và bà Nguyễn Thị M1 đứng tên chủ sử dụng. Khi biết được, bà H1 về và yêu cầu địa phương giải quyết. Tại biên bản hòa giải ngày 31/3/2007, ông K1 đã thừa nhận toàn bộ hành vi gian dối và cam kết trước Hội đồng hòa giải sẽ lập thủ tục để giao trả lại toàn bộ quyền sử dụng đất tại 04 thửa mà vợ chồng ông K1, bà M1 đã được UBND huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến tháng 7/2011 ẤL, ông K1 chết thì bà M1 không đồng ý giao trả lại số diện tích đất ruộng, đất ở, đất cây lâu năm cùng căn nhà cho bà H1. Nay bà Lâm Thị Ngọc H1 yêu cầu Tòa án giải quyết:

1/ Buộc bà Nguyễn Thị M1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lâm Kim H2 phải giao trả lại cho bà Lâm Thị Ngọc H1 nền nhà cùng toàn bộ diện tích đất tại 04 thửa nêu trên, cùng tờ bản đồ số 05 theo kết quả đo đạc thực tế, đất và nền nhà tọa lạc tại ấp X, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng. Cụ thể như sau:

- Thửa 671, diện tích 235,6m²;
- Thửa 114, diện tích 13.754m²;
- Thửa 256, diện tích 8.881,7m²;
- Thửa 143, diện tích 309,7m².

2/ Yêu cầu Tòa án hủy 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Ủy ban nhân dân huyện V (nay là thị xã V) cấp cho ông Lâm Văn K1 và bà Nguyễn Thị M1 cùng ngày 07/02/2007. Cụ thể như sau:

- Giấy chứng nhận QSD đất số AI 093073, số vào sổ cấp giấy 81913030512;
- Giấy chứng nhận QSD đất số AI 093072, số vào sổ cấp giấy 81913030511;
- Giấy chứng nhận QSD đất số AI 093071, số vào sổ cấp giấy 81913030510;
- Giấy chứng nhận QSD đất số AI 093070, số vào sổ cấp giấy 81913030509.

Tại bản tự khai và trình bày ý kiến ngày 18/8/2014 của bà Nguyễn Thị M1 và ông Lâm Kim H2, trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Kim H2, đồng thời ông H2 cũng là người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn bà Nguyễn Thị M1 trình bày:

Ông bà nội của ông tên Lâm Văn H4 (chết năm 1996) và bà Phan Thị R (chết năm 2005) có tất cả 05 người con:

1/ Lâm Thị T (chết năm 2011)

2/ Lâm Thị N

3/ Lâm Thị S

4/ Lâm Văn K1 là cha của ông (chết năm 2011)

5/ Lâm Thị C là mẹ của Lâm Thị Ngọc H1 (chết năm 1980)

Lúc còn sống, ông nội của ông tạo lập được một số diện tích đất như sau:

- Đất ruộng và đất lá tọa lạc tại ấp Trà Vôn, xã V có diện tích 34 công tầm cây;

- Đất ruộng và đất rẫy tọa lạc tại ấp X B (nay là ấp X), xã V có diện tích 16 công tầm cây;

Trước khi qua đời, vào ngày 21/3/1995 ông nội của ông có lập di chúc phân chia đất đai cho con cháu, trong đó cha của ông là Lâm Văn K1 được hưởng 07 công tầm cây đất ruộng tọa lạc tại ấp Trà Vôn và 06 công đất rẫy tọa lạc tại ấp X B, thuộc thửa 114, tờ bản đồ số 05, Lâm Thị Ngọc H1 là cháu ngoại (là con của bà Lâm Thị C) nên cũng được chia phần đất.

Đến năm 1996, ông nội của ông chết mọi người căn cứ vào di chúc để chia đất và mạnh ai nấy canh tác. Đến năm 1997, cha mẹ của ông là Lâm Văn K1 và Nguyễn Thị M1 đang làm thuê trên Thành phố Hồ Chí Minh thì bà H1 lợi dụng trong lúc đang ở chung với bà nội của ông đã tự ý kê khai đăng ký và đứng tên quyền sử dụng đất của 03 công đất mà bà H1 được phân chia trước đây, đất hương quả, đất dưỡng già của ông nội của ông và cả phần đất của cha mẹ của ông tổng cộng là $30.280m^2$, gồm có các thửa: 671, 114, 256 và 143 cùng tờ bản đồ số 05 như bà H1 trình bày.

Năm 2003, bà H1 theo chồng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp tại Ngân hàng, lúc đó cha mẹ của ông về quê năm 1999 để canh tác và ở tại căn nhà hương hỏa để nuôi bà nội của ông, cha của ông bỏ tiền ra chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới phát hiện bà H1 tự ý kê khai để chiếm đoạt đất của cha mẹ ông đã được chia và cả phần đất hương hỏa, đất dưỡng già của ông bà nội của ông. Cha của ông đã nhiều lần kêu bà H1 về để làm thủ tục sang tên nhưng bà H1 không về nên cha của ông yêu cầu địa phương hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà H1 đứng tên. Do bà H1 không về do đó cha của ông tự làm thủ tục sang tên từ bà H1 cho cha mẹ của ông là Lâm Văn K1 và Nguyễn Thị M1 đứng tên quyền sử dụng với tổng diện tích $30.280m^2$.

Năm 2007, bà H1 về quê tranh chấp đòi lại toàn bộ diện tích đất trên, địa phương có hòa giải nhưng không thành. Vụ việc kéo dài đến năm 2011 thì cha của ông chết. Nay bà H1 yêu cầu gia đình ông trả lại toàn bộ diện tích đất tại các thửa 114, 143, 256 và 671 thì gia đình ông không đồng ý. Mà gia đình ông chỉ đồng ý trả lại cho bà H1 03 công tầm cây như đã nêu trong di chúc với diện tích $3.910m^2$, thuộc thửa 143 và đồng ý trả thêm một phần diện tích $4.239m^2$ (hiện đất này là ao tôm) thuộc thửa 114, cùng tờ bản đồ số 05.

Đối với phần đất đang tranh chấp hiện nay tại các thửa nêu trên, thì cha của ông đã thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam Chi nhánh thị xã V vào ngày 25/12/2009 với số tiền là 60.0000.000 đồng. Đến ngày 19/01/2011, Ngân hàng cho mẹ của ông làm lại hợp đồng vay mới và từ đó cho đến nay thì chưa trả vốn và lãi. Đối với công cải tạo tại thửa 256, trước đây cha tôi có gửi tiền về cho Lâm Thị Ngọc H1 cải tạo ao và nuôi tôm, sau này khi bà H1 đi theo chồng về Bắc thì cha của ông trực tiếp cải tạo như: Mướn ông Nguyễn Văn T trú cùng ấp, hiện nay ở gần vuông tôm thửa 256 để khoan và hút đất cho vì lúc đó cha của ông có máy khoan đất. Sau này, có mướn máy khoan đất bên ngoài tiếp tục khoan đất để cải tạo ao, số tiền cải tạo cho thửa đất này khoảng 50.000.000 đồng nhưng ông và mẹ của ông không yêu cầu xem xét số tiền công cải tạo. Đối với thửa 143 (diện tích $309,7m^2$) và một phần thửa 114 (diện tích $4.239m^2$) trước đây tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ cũng như trong các lần hòa giải ông có đồng ý trả lại cho bà H1. Tuy nhiên, ông cũng không có yêu cầu công cải tạo đối với hai thửa đất nêu trên. Riêng đối với một phần diện tích đất thuộc thửa 114 – Hiện là ao tôm cặp bên vách nhà của ông trở về hướng nhà ông Mai Văn B, giáp với phần đất có diện tích $4.239m^2$ thuộc thửa 114 mà ông đồng ý trả cho bà H1 nêu trên thì ông không đồng ý trả. Vì phần diện tích đất này cha của ông đã được ông nội của ông cho gia đình ông trước đây.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị Thanh M2 trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của chồng bà là ông Lâm Kim H2.

Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Văn X trình bày: Lúc còn nhỏ ông có sống chung với ông bà ngoại là ông Lâm Văn H4 và bà Phan Thị R cùng với Lâm Thị Ngọc H1. Tuy nhiên, việc ông bà ngoại tặng cho đất cho các con cháu cũng như quá trình sử dụng đối với các thửa tranh chấp nêu trên như thế nào giữa Lâm Thị Ngọc H1 với bà Nguyễn Thị M1 và ông Lâm Kim H2 như thế nào thì ông không biết. Ngoài ra, ông không có ý kiến gì khác.

Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 17/7/2015, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh thị xã V có ông Từ Thế N trình bày:

Đối với phần đất đang tranh chấp hiện nay tại các thửa nêu trên do cha mẹ của ông Lâm Kim H2 là ông Lâm Văn K1 và bà Nguyễn Thị M1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh thị xã V để vay vốn theo hai hợp đồng tín dụng đã ký giữa Ngân hàng với bà Nguyễn Thị M1 (bà M1 là vợ của ông Lâm Văn K1) cụ thể như sau:

- Vào ngày 25/12/2009, bà Nguyễn Thị M1 có ký hợp đồng tín dụng số 7606LAV200901500 với Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam Chi nhánh thị xã V để vay số tiền gốc là 60.0000.000 đồng (hạn trả ngày 20/10/2010), bà Mai đã trả lãi vào ngày 19/01/2011 và còn nợ số tiền lãi là 8.319.166 đồng;

- Đến ngày 19/01/2011, để giảm lãi quá hạn, Ngân hàng cho bà Nguyễn Thị M1 làm lại hợp đồng vay mới số 7606LAV201100052 (đối với hợp đồng này bà M1 không vay thêm vốn gốc, Ngân hàng vẫn tính theo vốn gốc của hợp đồng trước đây vào ngày 25/12/2009), hạn trả là ngày 15/12/2011.

Tuy nhiên, phía khách hàng bà M1 không thực hiện việc trả lãi cũng như nợ gốc theo như hợp đồng đã ký kết. Tính đến ngày 08/11/2017 bà M1 chưa thanh toán số nợ gốc là 60.000.000 đồng, tiền lãi của hợp đồng tín dụng ký kết lại vào ngày 19/11/2011 là 52.441.167 đồng, cụ thể tiền lãi suất như sau:

Lãi trong hạn:

- Từ ngày 19/01/2011 đến ngày 21/4/2011, lãi suất là 17%/năm.
- Từ ngày 22/4/2011 đến ngày 24/11/2011, lãi suất là 18%/năm.
- Từ ngày 25/11/2011 đến ngày 06/8/2012, lãi suất là 16,8%/năm.
- Từ ngày 07/8/2012 đến ngày 15/01/2013, lãi suất là 15%/năm.
- Từ ngày 16/01/2013 đến ngày 20/5/2013, lãi suất là 13%/năm.
- Từ ngày 21/5/2013 đến ngày 14/6/2013, lãi suất là 12%/năm.
- Từ ngày 15/6/2013 đến ngày 26/8/2014, lãi suất là 10%/năm.

- Từ ngày 27/8/2014 đến ngày 17/9/2014, lãi suất là 8,5%/năm.
- Từ ngày 18/9/2014 đến ngày 08/11/2017, lãi suất là 8%/năm.

Lãi quá hạn:

- Từ ngày 16/12/2013 đến ngày 21/8/2014, lãi suất là 3%/năm.
- Từ ngày 22/8/2014 đến ngày 16/9/2014, lãi suất là 2,55%/năm.
- Từ ngày 17/9/2014 đến ngày 08/11/2017, lãi suất là 2,4%/năm.

Số tiền gốc và lãi của hợp đồng số 7606LAV201100052 vào ngày 19/01/2011 là 112.441.167 đồng cộng với số tiền lãi của hợp đồng tín dụng số 7606LAV200901500 vào ngày 25/12/2009 mà bà M1 chưa thanh toán 8.319.166 đồng với tổng số tiền là 120.760.333 đồng.

Để đảm bảo tiền vốn vay, bà M1 đã thế chấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng bao gồm:

- Quyền sử dụng đất số AI 093070, số vào sổ cấp giấy 81913030509, diện tích 9.250m², thuộc thửa 256.
- Quyền sử dụng đất số AI 093071, số vào sổ cấp giấy 81913030510, diện tích 16.620m², thuộc thửa 114.
- Quyền sử dụng đất số AI 093072, số vào sổ cấp giấy 81913030511, diện tích 3.910m², thuộc thửa 143.
- Quyền sử dụng đất số AI 093073, số vào sổ cấp giấy 81913030512, diện tích 500m², thuộc thửa 671.

Các thửa đất nêu trên cùng tờ bản đồ số 05, do Ủy ban nhân dân huyện V (nay là thị xã V) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lâm Văn K1 và bà Nguyễn Thị M1 đứng tên vào cùng ngày 07/02/2007, đất tọa lạc tại ấp X, xã V, huyện V (nay là thị xã V), tỉnh Sóc Trăng.

Nay Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam Chi nhánh thị xã V yêu cầu bà Nguyễn Thị M1 thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền gốc và lãi của 02 hợp đồng nêu trên với số tiền là 120.760.333 đồng. Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K1, bà M1 đứng tên quyền sử dụng, hiện các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên bà M1 đang thế chấp tại Ngân hàng để đảm bảo cho vốn vay thì Ngân hàng đồng ý việc yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông K1, bà M1 đứng tên. Vì ông K1 tự làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất từ bà Lâm Thị Ngọc H1 cho ông K1 khi bà H1 không có mặt tại địa phương. Tuy nhiên, Phía Ngân hàng đề nghị Hội đồng xét xử xem xét ai là người có quyền sử dụng đất đối với các thửa đất tranh chấp.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân thị xã V trình bày:

Thông nhất việc người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu hủy 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đang tranh chấp với lý do:

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Lâm Văn K1 không đúng theo quy định của pháp luật. Vì bà H1 không làm thủ tục sang tên, không ký vào hợp đồng tặng cho, đồng thời đại diện bị đơn cũng thừa nhận việc này; Ông K1 làm sai sự thật nguồn gốc đất để được làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất và làm sai lệch giấy tờ gốc. Thực tế mối quan hệ giữa bà H1 với ông K1 là cậu cháu nhưng đã làm khai sinh là cha con để hợp thức và trốn thuế.

Riêng việc Tòa án giải quyết phần đất tranh chấp là của ai thì căn cứ vào quyết định hoặc bản án của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Sự việc được Tòa án nhân dân thị xã V, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết. Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2017/DS-ST ngày 15 tháng 11 năm 2017 của Tòa án nhân dân thị xã V, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định:

Áp dụng: Điều 5, khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 143, Điều 144, Điều 146, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 166, khoản 1 Điều 244, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 229, Điều 271, khoản 1 Điều 273 và Điều 278 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản 16, 24 Điều 3, Điều 202 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 166, Điều 466, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 90, Điều 91 Luật tổ chức tín dụng năm 2010.

Áp dụng: Khoản 4 Điều 27 của Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27.02.2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lâm Thị Ngọc H1 về việc yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị M1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Kim H2 trả lại cho bà Lâm Thị Ngọc H1 nền nhà cùng toàn bộ diện tích đất tại 04 thửa 671, 114, 143, 256 cùng tờ bản đồ số 05, đất và nền nhà tọa lạc tại ấp X, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng, tổng diện tích đo đạc thực tế 23.181m² và yêu cầu hủy 04 giấy chứng nhận QSD đất và tài sản gắn liền với đất số:

- AI 093070, số vào sổ cấp giấy 81913030509, diện tích 9.250m², thuộc thửa 256.

- AI 093071, số vào sổ cấp giấy 81913030510, diện tích 16.620m², thuộc thửa 114.

- AI 093072, số vào sổ cấp giấy 81913030511, diện tích 3.910m², thuộc thửa 143.

- AI 093073, số vào sổ cấp giấy 81913030512, diện tích 500m², thuộc thửa 671.

Do Ủy ban nhân dân huyện V (nay là thị xã V) cấp cùng ngày 07/02/2007 cho ông Lâm Văn K1 và bà Nguyễn Thị M1 đứng tên quyền sử dụng.

2/ - Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị M1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Kim H2 và bà Đinh Thị Thanh M2 trả lại thửa đất 256, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp X, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng cho bà Lâm Thị Ngọc H1, có tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp đất bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Văn T, có số đo 152,45m;

+ Hướng Tây giáp đất ông Trần Văn M và Sơn K, có số đo 146,04m;

+ Hướng Nam giáp đất ông Lâm Kim H2, có số đo 59,86m;

+ Hướng Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn H3, có số đo 59,51m.

Diện tích: 8.881,7m² (Kèm theo sơ đồ thửa đất).

- Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị M1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Kim H2 và bà Đinh Thị Thanh M2 trả lại 01 phần diện tích đất thuộc thửa 114, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp X, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng cho bà Lâm Thị Ngọc H1, có tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp Kênh 33,41m + 12,76m (từ mốc D-6-7);

+ Hướng Tây giáp đất ông Mai Văn B, có số đo 5,48m + 39,24m (từ mốc 11-10-9);

+ Hướng Nam giáp phần còn lại của thửa 114 (giáp với phần đất mà phía bị đơn đồng ý trả 4.239m² thuộc thửa 114), có số đo 32,47m + 34,44m (từ mốc 9-8-7);

+ Hướng Bắc giáp phần còn lại của thửa 114 (giáp với bờ đi cặp bên hông nhà của bà M1, cách vách nhà 1,9m), có số đo 10,15m + 47,63m. Đo từ Hướng Tây của thửa 671 giáp với đất ông Lê Văn N kéo về Hướng Đông của thửa 671 có số đo 22,02m + 18,24m - của thửa 114 (từ mốc A-12-11) rồi đến phần tranh chấp buộc trả là 10,15m + 47,63 (từ mốc 11-B-D);

Diện tích: 2.751,6m² (kèm theo sơ đồ thửa đất).

- Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị M1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Kim H2 và bà Đinh Thị Thanh M2 có trách nhiệm hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất của diện tích 235,6m² thuộc thửa 671, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp X, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng với số tiền là 9.425.000 đồng. Đồng thời, bị đơn bà Nguyễn Thị M1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Kim H2 và bà Đinh Thị Thanh M2 được toàn quyền quản lý, sử dụng đối với thửa đất 671 nêu trên có tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp thửa 114, có số đo 11,25m;

+ Hướng Tây giáp đất ông Lê Văn N, có số đo 9,86m;

+ Hướng Nam giáp đất ông Lê Văn N, có số đo 22,02m;

+ Hướng Bắc giáp thửa 114, có số đo 22,67m.

Diện tích: 235,6m² (kèm theo sơ đồ thửa đất).

3/ - Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn bà Nguyễn Thị M1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Kim H2, bà Đinh Thị Thanh M2 trả phần diện tích đất thuộc thửa 143, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp X, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng, có tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp phần còn lại của thửa 143, có số đo 61,75m;

+ Hướng Tây giáp thửa 114, có số đo 56,03m;

+ Hướng Nam giáp đất ông Mai Văn B, có số đo 04m;

+ Hướng Bắc giáp thửa 114, có số đo 8,91m.

Diện tích: 309,7m² (kèm theo sơ đồ thửa đất).

- Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn bà Nguyễn Thị M1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Kim H2, bà Đinh Thị Thanh M2 trả phần diện tích đất thuộc 01 phần thửa 114, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp X, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng, có tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp Kênh và thửa 143, có số đo 10,8m + 8,91m + 56,03m;

+ Hướng Tây giáp đất ông Mai Văn B, có số đo 5,04m + 62,59m;

+ Hướng Nam giáp đất ông Mai Văn B, có số đo 57,21m;

+ Hướng Bắc giáp phần còn lại của thửa 114, có số đo 32,47m + 34,44m.

Diện tích: 4.239m² (kèm theo sơ đồ thửa đất).

4/ Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu trả phần diện tích đất rẫy có căn nhà của bị đơn bà M1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H2 và bà Đinh Thị Thanh M2 đang ở hiện nay, cũng như có một số cây trồng trên đất thuộc một phần thửa 114, có tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp Kênh, có số đo 28,12m + 20,12m + 39,01m + 1,56m (từ mốc 2-3-4-5-D);

+ Hướng Tây giáp đất ông Lê Văn N và giáp thửa 671, có số đo 22,88m + 2,66m + 21,87m + 22,67m + 11,25m (từ mốc 1-16-15-14-13-12);

+ Hướng Nam giáp đất ông Mai Văn B và phần còn lại của thửa 114 (đã buộc trả cho nguyên đơn diện tích 2.751,6m²), có số đo 18,24m + 10,15m + 47,63m. Đo từ Hướng Tây của thửa 671 giáp với đất ông Lê Văn N kéo về Hướng Đông của thửa 671 có số đo 22,02m (từ mốc A-12) rồi đến phần tranh chấp không chấp nhận là 18,24m + 10,15m + 47,63m (từ mốc 12-11-B-D);

+ Hướng Bắc giáp Kênh, có số đo 50,35m + 33,85m (từ mốc 1-C-2).

Diện tích: 6.618,1m² (không tính diện tích đường bê tông 145,3m²).

Đồng thời ổn định diện tích đất nêu trên 6.618,1m² thuộc một phần thửa 114, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp X, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng cho bị đơn bà

Nguyễn Thị M1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Kim H2 và bà Đinh Thị Thanh M2 có tứ cận như vừa nêu.

(Kèm theo sơ đồ thửa đất).

5/ Đối với công sức cải tạo đất của thửa 256, tờ bản đồ số 05: Buộc nguyên đơn bà Lâm Thị Ngọc H1 hoàn trả cho bị đơn bà Nguyễn Thị M1 số tiền là 27.540.000 đồng.

6/ Chấp yêu cầu của nguyên đơn bà Lâm Thị Ngọc H1 về việc yêu cầu hủy 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AI 093073, AI 093072, AI 093071 và AI 093070. Do UBND huyện V cấp cùng ngày 07/02/2007 cho ông Lâm Văn K1 và bà Nguyễn Thị M1 đứng tên quyền sử dụng đất tại các thửa 256, 143, 671 và 114, cùng tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp X, xã V, huyện V (nay là thị xã V), tỉnh Sóc Trăng.

Hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số:

- AI 093073, số vào sổ cấp giấy 81913030512;
- AI 093072, số vào sổ cấp giấy 81913030511;
- AI 093071, số vào sổ cấp giấy 81913030510;
- AI 093070, số vào sổ cấp giấy 81913030509.

Do UBND huyện V (nay là thị xã V) cấp cùng ngày 07/02/2007 cho ông Lâm Văn K1 và bà Nguyễn Thị M1 đứng tên quyền sử dụng đất tại các thửa 256, 143, 671 và 114, cùng tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp X, xã V, huyện V (nay là thị xã V), tỉnh Sóc Trăng để cấp lại cho đúng với thực tế bản án đã xét xử.

Buộc Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam Chi nhánh thị xã V giao lại cho cơ quan có thẩm quyền 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số:

- AI 093073, số vào sổ cấp giấy 81913030512;
- AI 093072, số vào sổ cấp giấy 81913030511;
- AI 093071, số vào sổ cấp giấy 81913030510;
- AI 093070, số vào sổ cấp giấy 81913030509.

Do UBND huyện V (nay là thị xã V) cấp cùng ngày 07/02/2007 cho ông Lâm Văn K1 và bà Nguyễn Thị M1 đứng tên quyền sử dụng đất tại các thửa 256, 143, 671 và 114, cùng tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp X, xã V, huyện V (nay là thị xã V), tỉnh Sóc Trăng để hủy và cấp lại cho đúng theo quy định của pháp luật khi bản án đã có hiệu lực pháp luật.

Đối với lỗi đi vào diện tích đất mồ mã thuộc thửa 143, các bên đương sự thống nhất sẽ tạo điều kiện cho nhau vào cúng viếng hàng năm mà không yêu cầu Tòa án xem xét nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết.

7/ Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam về việc yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị M1 thanh toán số tiền vốn

gốc và lãi với tổng số tiền là: 120.760.333 đồng (trong đó vốn gốc là 60.000.000 đồng, tiền lãi là 60.760.333 đồng, lãi suất trong hạn và quá hạn phát sinh được tính từ ngày 19/01/2011 đến ngày xét xử sơ thẩm 08/11/2017).

Buộc bà Nguyễn Thị M1 có trách nhiệm thanh toán số tiền vốn vay và lãi cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam với tổng số tiền là 120.760.333 đồng (trong đó số tiền vốn gốc là 60.000.000 đồng, tiền lãi 60.760.333 đồng). Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (ngày 08/11/2017) bà Nguyễn Thị M1 còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo theo luật định.

* Ngày 27-11-2017, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Văn C1 kháng cáo bản án sơ thẩm số 21/2017/DS-ST ngày 15 tháng 11 năm 2017 của Tòa án nhân dân thị xã V, tỉnh Sóc Trăng, yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xem xét sửa một phần Bản án sơ thẩm số 21 nêu trên theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Thị Ngọc H1, buộc bị đơn bà Nguyễn Thị M1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lâm Kim H2 và Đinh Thị Thanh M2 phải tự tháo dỡ căn nhà tạm, cất năm 2012 để giao trả diện tích đất còn lại là 6.853,8m² thuộc thửa đất 671, diện tích 235,6m² và một phần của thửa đất 114, diện tích 6.618,2m², cùng tờ bản đồ số 05, mục đích sử dụng đất ODT và LNK, đất tọa lạc ấp X, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng. Đồng thời không chấp nhận bồi thường số tiền công cải tạo đất là 27.540.000 đồng, tại thửa 256, tờ bản đồ 05.

* Ngày 27-11-2017, bà Nguyễn Thị M1 kháng cáo bản án sơ thẩm số 21/2017/DS-ST ngày 15 tháng 11 năm 2017 của Tòa án nhân dân thị xã V, tỉnh Sóc Trăng, yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xem xét sửa một phần bản án sơ thẩm số 21 nêu trên như sau:

- Yêu cầu ổn định cho bà M1 diện tích đất 8.881,7m², tại thửa 256, tờ bản đồ 05, tọa lạc ấp X, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng, có tứ cận như sau: Hướng Đông giáp đất bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Văn T, có số đo 152,45m; Hướng Tây giáp đất ông Trần Văn Mến và Sơn Khoel, có số đo 146,04m; Hướng Nam giáp đất ông Lâm Kim H2, có số đo 59,86m; Hướng Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn H3, có số đo 59,51m. Vì trên đất bà đã đầu tư, cải tạo thành 03 ao tôm, đang nuôi tôm để có tiền trả nợ ngân hàng và nuôi ba đứa cháu đang đi học

- Yêu cầu ổn định cho bà M1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lâm Kim H2 diện tích đất 2.751,6m², tại thửa 114, tờ bản đồ 05, tọa lạc ấp X, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng, có tứ cận như sau: Hướng Đông giáp Kênh 33,41m + 12,76m (từ mốc D-6-7); Hướng Tây giáp đất ông Mai Văn B, có số đo 5,48m + 39,24m (từ mốc 11-10-9); Hướng Nam giáp phần còn lại của thửa 114 (giáp với phần đất mà phía bị đơn đồng ý trả 4.239m² thuộc thửa 114), có số đo 32,47m + 34,44m (từ mốc 9-8-7); Hướng Bắc giáp phần còn lại của thửa 114 (giáp với bờ đi cặp bên hông nhà của bà M1, cách vách nhà 1,9m), có số đo 10,15m + 47,63m. Đo từ Hướng Tây của thửa 671 giáp với đất ông Lê Văn N kéo về Hướng Đông của thửa

671 có số đo 22,02m + 18,24m - của thửa 114 (từ mốc A-12-11) rồi đến phần tranh chấp buộc trả là 10,15m + 47,63 (từ mốc 11-B-D). Vì diện tích đất này cặp vách nhà của bà M1, trên đất có cây nước phục vụ sinh hoạt gia đình.

Yêu cầu xác minh người làm chứng bà Lâm Thị S, cư ngụ: Số 262, Khóm Xẻo Me, Phường Vĩnh Phước, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng về nguồn gốc đất tranh chấp.

* Ngày 29-11-2017, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã V, tỉnh Sóc Trăng ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/KNPT-DS đối với Bản án số 21/2017/DS-ST ngày 15 tháng 11 năm 2017 của Tòa án nhân dân thị xã V, tỉnh Sóc Trăng về việc kháng nghị toàn bộ bản án và đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm theo hướng áp dụng khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 hủy bản án sơ thẩm.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo, bị đơn bà NguyễnThị M1 giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã V, tỉnh Sóc Trăng không rút lại nội dung kháng nghị.

*** Tại phiên tòa người bảo vệ cho quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn cho rằng: Đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn theo hướng sửa bản án sơ thẩm.**

* Tại phiên tòa, 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 Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng chấp hành pháp luật về tố tụng và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận một phần kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã V và áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 hủy 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:

Về Tố tụng:

[1]. Tại phiên tòa phúc thẩm được mở lại lần thứ hai nhưng những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân (UBND) thị xã V, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn (NN&PTNT) Việt Nam và những người làm chứng là ông Nguyễn Văn H3, ông Trần Văn T3, ông Quách Văn T4, ông Lê Văn K, bà Lâm Thị S vắng mặt không có lý do, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS) năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt của những người trên.

[2]. Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đều thống nhất với các kết quả đo đạc lại của cấp phúc thẩm đối với diện tích của các thửa 143 là 2.225 m², thửa 114

là 10.195,7 m², thửa 671 là 208,9 m², thửa 256 là 9.366,3 m² để đưa ra giải quyết. Căn cứ vào sự thống nhất của các bên đương sự tại phiên tòa và kết quả xem xét thẩm định thực tế các phần diện tích đất mà các bên đưa ra tranh chấp, Hội đồng xét xử căn cứ vào kết quả đo đạc này để giải quyết vụ án.

Về nội dung:

[3]. Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị M1, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1]. Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm bà M1 và người đại diện cho bà M1 và nguyên đơn, người đại diện cho nguyên đơn đều thừa nhận nguồn gốc phần diện tích đất mà các bên đưa ra tranh chấp thuộc các thửa 143, 114, 671, 256 đều tọa lạc tại ấp Sẻo Su, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng là của cụ Lâm Văn H4 (chết năm 1996) và cụ Phan Thị R (chết năm 2004). Căn cứ khoản 2 Điều 92 BLTTDS năm 2015 về những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh, Hội đồng xét xử công nhận nguồn gốc các phần diện tích đất mà các bên đưa ra tranh chấp là của cụ H4 và cụ R.

[3.2]. Phần diện tích đất này khi còn sống cụ H4 và cụ R lập “Tờ di chúc” phân chia di sản của các cụ là các phần diện tích đất ở ấp T, ấp X cho 05 người con của các cụ là bà Lâm Thị T, bà Lâm Thị N, bà Lâm Thị S, ông Lâm Văn K1 và bà Lâm Thị C (mẹ của bà Lâm Thị Ngọc H1), di chúc này được lập vào ngày 21/3/1995 có xác nhận của Ban nhân dân ấp X và xã V cùng ngày 21/3/1995. Theo “Tờ di chúc” này của cụ H4 và cụ R thì tổng diện tích đất mà các cụ tạo dựng được gồm 46 công và 02 miếng đất lá. Trong di chúc các cụ phân chia đất cho các người con nhưng không thể hiện vị trí đất được chia nằm ở đâu, có tứ cận giáp ranh với những ai. Theo như bà Lâm Thị N (là con cụ H4 và cụ R) (thể hiện tại bút lục từ số 315 đến 317) thì toàn bộ phần diện tích đất của cụ H4 và cụ R khi còn sống các cụ đã phân chia cho các người con, sau khi nhận đất thì các người con đã đăng ký quyền sử dụng đất của mình. Còn đối với phần đất được chia cho bà Lâm Thị C là mẹ của bà H1 thì do cụ H4 là người trực tiếp dẫn bà H1 đi đăng ký quyền sử dụng đất cho bà H1. Qua phần trình bày này của bà N thể hiện các con của cụ H4 và cụ R (trong đó có ông Lâm Văn K1) đã được nhận phần diện tích đất mà cụ H4 và cụ R đã chia cho theo di chúc, nên sau khi cụ H4 và cụ R chết các người con của cụ H4 và cụ R (trong đó có ông K1) không ai có yêu cầu chia thừa kế phần diện tích đất mà cụ H4 và cụ R để lại. Đến ngày 23/12/1995, bà H1 đi đăng ký quyền sử dụng đất, tại thời điểm này cụ H4 và cụ R còn sống nhưng không ai phản đối hay khiếu nại gì, đến ngày 05/5/1997 bà H1 được UBND huyện V (nay là thị xã V), tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà tại các thửa 114, 671, 143 và thửa 256. Như vậy việc cấp giấy chứng nhận cho bà H1 là đúng đối tượng.

[3.3]. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà H1 đã thế chấp giấy chứng nhận tại Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam chi nhánh V để vay số tiền 14.000.000 đồng, sau đó bà H1 lên thành phố Hồ Chí Minh làm ăn. Tại thời điểm này ông K1 đã tự động đứng ra trả hết số tiền vay và lãi cho Ngân hàng với

số tiền 16.244.667 đồng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H1 ra và làm các thủ tục báo mất giấy chứng minh nhân dân của bà H1 để xin cấp lại, đồng thời làm thủ tục khai sinh lại cho bà H1 là con ruột của vợ chồng ông K1 và ông K1 làm thủ tục tặng cho toàn bộ các thửa đất của bà H1 sang tên cho vợ chồng ông K1, bà M1. Đến ngày 07/02/2007, vợ chồng ông K1, bà M1 được UBND huyện V (nay là thị xã V) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Bút lục từ 330 đến 341). Tại Biên bản ngày 31/3/2007, lập tại ấp X, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng, ông K1 và bà H1 đã thống nhất thỏa thuận trước sự chứng kiến của tổ hòa giải thì ông K1 đồng ý trả lại cho bà H1 toàn bộ 04 thửa đất trên, nhưng ông K1 chưa thực hiện thỏa thuận này thì chết, hiện toàn bộ phần diện tích đất này do bà M1 và vợ chồng ông H2, bà M1 đang quản lý, sử dụng, nay bà H1 khởi kiện đòi lại toàn bộ phần diện tích đất này là có cơ sở.

[3.4]. Từ những nhận định và phân tích ở trên, Hội đồng xét xử nhận thấy kháng cáo của bà Nguyễn Thị M1 là không có cơ sở để chấp nhận.

[4]. Đối với kháng cáo của ông Trần Văn C1 là người đại diện cho bà H1, Hội đồng xét xử nhận thấy: Tại thời điểm cải tạo đất để đào ao nuôi tôm vào năm 2000, lúc này bà H1 còn ở nhà chung với ông K1 và bà H1 có hùn vốn với ông K1 để cải tạo đất, đến năm 2003, giữa bà H1 với vợ chồng ông K1 phát sinh mâu thuẫn, bà H1 mới đi lên thành phố Hồ Chí Minh sinh sống, thời điểm này vợ chồng ông K1 là người tiếp tục quản lý và cải tạo đất thành các ao để nuôi tôm, việc cải tạo và nuôi tôm này của vợ chồng ông K1 không được sự đồng ý của bà H1 nên việc tự cải tạo và nuôi tôm này vợ chồng ông K1, bà M1 là người được hưởng lợi nên không thể buộc bà H1 phải chịu các chi phí này. Do đó kháng cáo của ông C1 là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với số tiền 16.244.667 đồng mà vợ chồng ông K1, bà M1 đã đứng ra trả cho Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam chi nhánh V, tại phiên tòa người đại diện cho nguyên đơn đồng ý trả lại cho bà M1 số tiền này. Xét thấy đây là sự tự nguyện của người đại diện cho bà H1 nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này.

[5]. Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã V, tỉnh Sóc Trăng, Hội đồng xét xử nhận thấy: Như đã phân tích ở trên thì toàn bộ các phần diện tích đất tại các thửa 114, 143, 671 và 256 được cấp cho bà H1 là hợp pháp nên bà H1 khởi kiện là có cơ sở, tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu của bà H1 là chưa thỏa đáng nhưng xét thấy không cần thiết phải hủy bản án mà cấp phúc thẩm sửa lại cho phù hợp.

[6]. Tuy nhiên xét thấy hiện nay bà Nguyễn Thị M1 và vợ chồng ông Lâm Kim H2, bà Đinh Thị Thanh M2 ngoài các phần diện tích đất này ra không còn nơi ở nào khác. Do đó cần ổn định cho bà M1 và vợ chồng ông H2 một phần diện tích đất ở và đất canh tác để ổn định cuộc sống cho gia đình bà M1 và vợ chồng ông H2. Bà Nguyễn Thị M1, ông Lâm Kim H2 và bà Đinh Thị Thanh M2 không phải trả giá trị phần đất được giao ổn định cho sử dụng này.

[7]. Đối với các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét và có hiệu lực pháp luật.

[8]. Về án phí: Do bản án sơ thẩm bị sửa nên án phí sơ thẩm cũng được điều chỉnh lại cho phù hợp. Do kháng cáo của bà H1 được Tòa án chấp nhận nên bà H1 không phải chịu tiền án phí phúc thẩm. Bà M1 phải chịu tiền án phí phúc thẩm, tuy nhiên do bà M1 (sinh năm 1951) là hộ cận nghèo và là người cao tuổi đồng thời bà có đơn xin miễn giảm án phí, căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 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, Hội đồng xét xử miễn toàn bộ án phí phúc thẩm cho bà M1.

[9] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ (cấp sơ thẩm và phúc thẩm) và định giá bị đơn bà M1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan liên đới phải chịu. Nguyên đơn không phải chịu chi phí nêu trên.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và khoản 6 Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 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 kháng cáo của ông Trần Văn C1, không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị M1, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã V; sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2017/DS-ST, ngày 15-11-2017 của Tòa án nhân dân thị xã V, tỉnh Sóc Trăng như sau:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lâm Thị Ngọc H1 về việc yêu cầu buộc bị đơn bà Nguyễn Thị M1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Kim H2, bà Đinh Thị Thanh M2 trả lại cho bà Lâm Thị Ngọc H1 toàn bộ diện tích đất tại 03 thửa 114, 143, 256 cùng tờ bản đồ số 05, cùng tọa lạc tại ấp X, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng. Các phần đất này có số đo và tứ cận như sau:

* Thửa đất số 256:

+ Hướng Đông giáp đất bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Văn T, có số đo 157,54m;

+ Hướng Tây giáp đất ông Trần Văn M và Sơn K, có số đo 152,50m;

+ Hướng Nam giáp đất ông Lâm Kim H2, có số đo 60,24m;

+ Hướng Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn H3, có số đo 61,02m.

Diện tích: $9.366,3\text{m}^2$ (Kèm theo sơ đồ thửa đất).

* Thửa đất 114:

+ Hướng Đông giáp Kênh Ông N, có số đo $34,76\text{m} + 48,10\text{m} + 21,37\text{m} + 70,41\text{m}$;

+ Hướng Tây giáp đất ông Mai Văn B và phần đất ổn định cho bà M1, ông H2, có số đo $66,19\text{m} + 48,17\text{m} + 23,67\text{m} + 13,79\text{m} + 47,57\text{m} + 7,21\text{m}$;

+ Hướng Nam giáp phần diện tích đất của ông Mai Văn B, có số đo: $33,17\text{m}$;

+ Hướng Bắc giáp kênh 40 thước, có số đo: $44,96\text{m} + 9,44\text{m} + 20,50\text{m}$

Diện tích: $8.979,3\text{m}^2$, đã trừ diện tích lộ đal (kèm theo sơ đồ thửa đất).

* Thửa đất số 143:

+ Hướng Đông giáp đất ông Mai Văn B, có số đo $72,31\text{m}$;

+ Hướng Tây giáp đất thửa 114, có số đo $70,41\text{m}$;

+ Hướng Nam giáp đất ông Mai Văn B, có số đo $33,85\text{m}$;

+ Hướng Bắc giáp kênh ông Nỏ, có số đo $28,78\text{m}$.

Diện tích: 2.225m^2 (Kèm theo sơ đồ thửa đất).

2/ Ổn định cho bà Nguyễn Thị M1 và vợ chồng ông Lâm Kim H2, bà Đinh Thị Thanh M2 toàn bộ phần diện tích đất thuộc thửa 671 và một phần diện tích đất thuộc thửa 114, phần diện tích đất này có số đo và tứ cận như sau:

+ Hướng đông giáp phần diện tích đất thuộc thửa 114, có số đo: $7,21\text{m} + 47,57\text{m} + 13,79\text{m}$

+ Hướng tây giáp phần đất của ông Lê Văn N, có số đo: $9,49\text{m} + 48,10\text{m} + 13,21\text{m}$;

+ Hướng nam giáp đất của ông Mai Văn B, có số đo: $15,33\text{m}$;

+ Hướng bắc giáp kênh 40 thước, có số đo: $17,06\text{m}$.

Diện tích: $1.124,3\text{m}^2$, đã trừ diện tích lộ đal (Có sơ đồ kèm theo bản án).

* Buộc bà Nguyễn Thị M1 và vợ chồng ông Lâm Kim H2, bà Đinh Thị Thanh M2 di dời căn nhà diện tích $63,2\text{m}^2$. Kết cấu: Nhà tạm, vách lá, mái lá, nền lán xi măng, cửa tạm, nằm trên phần đất thuộc thửa 114 nêu trên.

3/ Ghi nhận sự tự nguyện của người đại diện cho nguyên đơn là ông Trần Văn C1 có trách nhiệm trả cho vợ chồng ông Lâm Văn K1 và bà Nguyễn Thị M1 số tiền 16.244.667 đồng do vợ chồng ông K1 đã đứng ra trả cho Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam chi nhánh V thay cho bà H1.

4/ Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Lâm Thị Ngọc H1 về việc yêu cầu hủy 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AI 093073, AI 093072, AI 093071 và AI 093070 do UBND huyện V (nay là thị xã V), tỉnh Sóc Trăng cấp cùng ngày 07/02/2007 cho ông Lâm Văn K1 và bà Nguyễn Thị M1 đứng tên quyền sử dụng

đất tại các thửa 256, 143, 671 và 114, cùng tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp X, xã V, huyện V (nay là thị xã V), tỉnh Sóc Trăng. Các bên đương sự được quyền liên hệ với cơ quan chức năng về quản lý đất đai để xin cấp lại phần diện tích đất theo bản án này.

Buộc Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam Chi nhánh thị xã V giao lại cho cơ quan có thẩm quyền 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số:

- AI 093073, sổ vào sổ cấp giấy 81913030512;
- AI 093072, sổ vào sổ cấp giấy 81913030511;
- AI 093071, sổ vào sổ cấp giấy 81913030510;
- AI 093070, sổ vào sổ cấp giấy 81913030509.

Do UBND huyện V (nay là thị xã V) cấp cùng ngày 07/02/2007 cho ông Lâm Văn K1 và bà Nguyễn Thị M1 đứng tên quyền sử dụng đất tại các thửa 256, 143, 671 và 114, cùng tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp X, xã V, huyện V (nay là thị xã V), tỉnh Sóc Trăng để hủy và cấp lại cho đúng theo quy định của pháp luật.

Các phần khác của án sơ thẩm, không có kháng cáo, kháng nghị, không ghi trong phần quyết định này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị;

- Về án phí sơ thẩm: Nguyên đơn bà H1 không phải chịu án phí sơ thẩm, hoàn trả số tiền tạm ứng án phí mà bà H1 đã nộp 16.726.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 001285 ngày 15/7/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã V. Bị đơn bà M1 được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí phúc thẩm: Bà Lâm Thị Ngọc H1 không phải chịu án phí phúc thẩm, hoàn trả số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà bà H1 (người đại diện theo ủy quyền ông Trần Văn C1) đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009723 ngày 27/11/2017. Miễn toàn bộ án phí phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị M1.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà Nguyễn Thị M1 và vợ chồng ông Lâm Kim H2, bà Đinh Thị Thanh M2 số tiền 4.019.460 đồng (tại Tòa án sơ thẩm) và 8.990.000 đồng (tại Tòa án phúc thẩm). Do bà Lâm Thị Ngọc H1 đã nộp tạm ứng các chi phí nêu trên, nên bà Nguyễn Thị M1 và vợ chồng ông Lâm Kim H2, bà Đinh Thị Thanh M2 có trách nhiệm liên đới hoàn trả số tiền 4.019.460 đồng và 8.990.000 đồng cho bà H1.

Bản án 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 dân sự 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.

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

Nơi nhận:

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

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

(Đã ký)

Nguyễn Khánh Hùng