

Bản án số: 383/2020/DS-PT
Ngày: 04 - 9 - 2020
V/v: “Tranh chấp đòi lại quyền sử
dụng đất và yêu cầu hủy giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Duyên

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Hòa Hiệp

Bà Nguyễn Thị Thụy Vũ

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Phương Thu – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Đào – Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 194/2020/TLPT-DS ngày 13 tháng 3 năm 2020 về việc: “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 34/2019/DS-ST ngày 30 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo, bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 865/2020/QĐ-PT ngày 22 tháng 5 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Hoàng G, sinh năm 1960 (có mặt).

Địa chỉ: Số nhà 148, đường T, ấp C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng

- Bị đơn:

1/ Ông Trần Hoài T, sinh năm 1986 (có mặt).

2/ Bà Lê Kiều D, sinh năm 1986 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số nhà 150, đường T, ấp C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của bà D: Ông Trần Hoài T (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng

Địa chỉ: Số 01, đường C, phường x2, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng: Ông Nguyễn Hùng A- Phó giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

Địa chỉ: Số 18, đường H, phường X6, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 23/8/2018)

2/ Bà Danh Thị S, sinh năm 1961 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số nhà 37/37, ấp C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng

3/ Bà Dương Thị A1, sinh năm 1960 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số nhà 148, đường T, ấp C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng

4/ Ông Trần Hoàng P1, sinh năm 1985 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số nhà 140/16/5, đường H, phường x8, quận x11, thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp của bà Ánh, ông Phúc: Ông Trần Hoàng G (có mặt)

Địa chỉ: Số nhà 148, đường T, ấp C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 04 và 16/10/2018).

5/ Ông Trần Hoàng P2, sinh năm 1981 (có mặt).

Địa chỉ: Số nhà 150, đường T, ấp C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng

6/ Bà Huỳnh Thị H1, sinh năm 1968 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số nhà 150, đường T, ấp C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng

- *Người kháng cáo:* Bị đơn là ông Trần Hoài T và bà Lê Kiều D, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Danh Thị S.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và tại các biên bản lấy lời khai, nguyên đơn ông Trần Hoàng G trình bày:

Nguyên phần đất chiều ngang 4,30m x dài 6,70m mà hiện nay vợ chồng ông Trần Hoài T, bà Lê Kiều D đang ở có nguồn gốc là của ông nội vợ của ông tên Dương Văn S1 (Ấp S1) khai phá vào năm 1939, sau này cho lại cha vợ ông tên Dương Văn Đ rồi cha vợ ông cho lại vợ chồng ông từ năm 1979. Theo Quyết định số 140/QĐ.UBTT.96, ngày 16/10/1996 của Ủy ban nhân dân (UBND) thị trấn M công nhận biên bản giải quyết tranh chấp đất ao ngày 17/7/1996 thì buộc ông Danh P3 là cha của bà Danh Thị S phải trả lại đất này cho ông. Đến năm 2001, ông đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) nguyên cả thửa số 40, tờ bản đồ số 24, diện tích 1.403m², tọa lạc tại ấp C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Tuy nhiên, đến nay ông P3 vẫn chưa trả đất và

vì ông chưa có nhu cầu sử dụng nên cho con ông P3 tên Sơn ở tạm; đến năm 2008 bà S được cất nhà tình thương lại lần thêm khoảng 06m chiều dài nữa, khi cất nhà tình thương ông có xuống thị trấn M ngăn cản nhưng ông Huỳnh Công V nói đất vô quy hoạch nên ông đồng ý cho cất ở tạm. Đến năm 2010, bà S đã chuyển nhượng toàn bộ phần đất này cho vợ chồng ông Trần Hoài T, bà Lê Kiều D, hiện nay thuộc thực 306, tờ bản đồ số 24, diện tích 131,7m², tọa lạc tại đường T, ấp C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Ông đã làm đơn khiếu nại gửi Ban nhân dân ấp và UBND thị trấn M, ông T, bà D năn nỉ vì hai vợ chồng mới cưới và sang đất dưới quê lên trên này sang đất để ở nay hết tiền nên xin cho ở lại; ông thấy chưa cần sử dụng và thời điểm đó đất nằm trong quy hoạch nên ông cho ông T, bà D ở tạm.

Việc bà S cho rằng phần đất tranh chấp là đất mồ mả và được cha bà cho vào năm 1993 là không đúng, mà là đất của Điền chủ cho ông nội vợ ông khai phá và thực tế vào năm 1996 ông P3 mới lần chiếm cất nhà cho bà S ở, khi vừa dựng nhà thì gia đình ông đã ngăn cản, có báo chính quyền địa phương và được UBND thị trấn M giải quyết buộc tháo dỡ nhà trả đất cho ông.

Đây là đất gốc của gia đình ông, được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ hợp pháp; sau khi UBND thị trấn giải quyết trả đất cho ông thì ông chấp nhận cho bà S ở nhờ, việc bà S chuyển nhượng cho người khác ông không đồng ý và nay ông có nhu cầu sử dụng, nên yêu cầu phía bị đơn giao trả phần đất có diện tích theo quyền sử dụng là 131,7m². Trường hợp phía bị đơn tự nguyện giao trả thì ông hỗ trợ 90.000.000 đồng mà phía các bị đơn đã bỏ ra sang nhượng đất và 10.000.000 đồng chi phí di dời nhà cửa; nếu các bị đơn không đồng ý thì yêu cầu giải quyết buộc các bị đơn trả đất theo diện tích đất thực tế mà Tòa án đã tiến hành thẩm định, đo đạc.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Trần Hoàng G yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T, bà D di dời nhà cửa, vật kiến trúc trả lại cho ông phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 96,83m², thửa đất 306, tờ bản đồ số 24 nêu trên và không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSDĐ của ông T. Do không thỏa thuận được nên ông không đồng ý hỗ trợ tiền di dời nhà cửa cho ông T.

- Tại đơn phản tố và tại các biên bản lấy lời khai, bị đơn ông Trần Hoài T và bà Lê Kiều D trình bày:

Vào ngày 04/12/2010, ông bà có nhận chuyển nhượng của bà S phần đất có diện tích 95m², chiều ngang 05m, chiều dài 19m, với giá 100.000.000 đồng, với sự chứng kiến của ông P3 và bà Trịnh Thị U (U), khi chuyển nhượng hai bên có làm giấy tay “Hợp đồng mua bán nhà - đất”. Theo bà S khẳng định thì đất này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà S và phía ông G cũng không có ý kiến phản đối gì. Sau khi nhận chuyển nhượng gia đình ông đã sử dụng và ở ổn định trên đất cho đến nay.

Về nguồn gốc đất thì ông không biết, nhưng khi nhận chuyển nhượng ông có hỏi địa chính thị trấn M thì địa chính nói đất nằm trong quy hoạch nên không thể cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, ông không hay biết việc ông G đã được cấp

Giấy chứng nhận QSDĐ. Nay ông G yêu cầu ông trả phần đất có diện tích 131,7m², tại thửa 306, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại ấp C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng ông không đồng ý, vì đất này ông đã nhận chuyển nhượng và đã ở khoảng 10 năm nay không có tranh chấp. Ông nhận chuyển nhượng đất trên là hợp pháp, ông không đồng ý với yêu cầu của ông G buộc gia đình ông di dời và hỗ trợ số tiền 100.000.000 đồng, nếu ông G hỗ trợ theo giá thị trường hiện nay là 500.000.000 đồng thì ông đồng ý.

Nay ông T và bà D yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận QSDĐ số R843835 do UBND tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông G vào ngày 23/02/2001, đối với diện tích 131,7m², thuộc thửa 306, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại ấp C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

- Tại tờ tường trình, biên bản lấy lời khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Danh Thị S trình bày:

Phần đất tranh chấp có nguồn gốc không phải của ông G mà là đất mồ mả, khi bà về đây ở bà được cha bà là ông P3 cho vào năm 1993, đến ngày 17/7/1996 UBND thị trấn M có hòa giải giữa cha bà với ông G và được công nhận phần đất trên là của cha bà, khi đó thì một dãy đất này toàn bộ là mồ mả chưa có ai ở, khi Nhà nước mở rộng lộ thì mới dời ra căn nhà của bà.

Vì vậy, ông G yêu cầu đòi lại đất là không đúng, phần đất này là của bà và bà đã được Nhà nước cất nhà tình thương; đến năm 2010 thì bà chuyển nhượng cho ông T, bà D, có lập hợp đồng vào tháng 12/2010 với giá 100.000.000 đồng, bà đã nhận đủ tiền; cha bà tên P3 và mẹ bà tên U chỉ ký tên chứng kiến thể hiện chấp nhận cho bà chuyển nhượng đất (Hiện nay cha mẹ bà đã chết); việc chuyển nhượng đã hoàn tất mà phía ông G không có ý kiến phản đối gì nay lại yêu cầu ông T, bà D trả đất bà không đồng ý.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hoàng P2 trình bày:

Trước khi cấp Giấy chứng nhận QSDĐ gia đình ông đã làm thủ tục đúng theo quy định; khi biết giữa bà S và ông T, bà D có hợp đồng chuyển nhượng phần đất này thì gia đình ông có ngăn cản nhưng ông T, bà D đến năn nỉ xin được ở trên đất, do phần đất này gia đình ông chưa có nhu cầu sử dụng và lúc đó đang có quy hoạch làm lộ của Nhà nước nên gia đình ông không tiếp tục ngăn cản mà vẫn đồng ý cho ông T, bà D ở tạm trên đất, nay gia đình đòi lại đất. Nếu ông T, bà D tự nguyện di dời nhà cửa, vật kiến trúc trả lại đất thì ông đồng ý hỗ trợ 100.000.000 đồng cho ông T, bà D; nếu không đồng ý thì yêu cầu giải quyết trả đất theo quy định của pháp luật.

- Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng trình bày tại Công văn số 1948/STNMT-TTr, ngày 18/9/2018:

Phần đất diện tích 1.944,3m², thửa số 40, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại ấp C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng có nguồn gốc của ông Dương Văn Đ khai phá sử dụng từ năm 1939; đến năm 1979, ông Đ cho lại con rể là ông G quản lý, sử dụng phần đất này. Năm 2001, ông G lập thủ tục hợp thức hóa phần đất nêu trên và được UBND tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số R843835,

ngày 23/02/2001. Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận có bà S (Con ông P3) ký xác nhận thửa đất liền kề vào biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất. Việc cấp Giấy chứng nhận được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật. Do vậy, đại diện theo ủy quyền của UBND tỉnh không đồng ý với yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận cấp cho ông G.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 34/2019/DS-ST ngày 30 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã quyết định như sau:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 2, 3 Điều 228, Điều 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ khoản 3 Điều 32, điểm a khoản 2 Điều 193 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015; căn cứ khoản 2, 4 Điều 131, khoản 2 Điều 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; căn cứ điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 168, Điều 202, khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; căn cứ điểm a, b khoản 1, khoản 2, 3 Điều 24; điểm a khoản 2, 3 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 nguyên đơn ông Trần Hoàng G. Buộc ông Trần Hoài T, bà Lê Kiều D, bà Huỳnh Thị H1, bà Danh Thị S đập bỏ hoặc tháo dỡ di dời nhà cửa, vật kiến trúc trả lại cho ông Trần Hoàng G phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 96,83m², thuộc thửa 306, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại ấp C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

- Phần nhà cửa, vật kiến trúc buộc đập bỏ hoặc tháo dỡ di dời trả lại đất cho ông Trần Hoàng G bao gồm: Nhà chính: Có diện tích 42,17m², kết cấu nền lát gạch tàu, vách tôn, mái tôn, kết cấu đỡ mái gỗ, cửa gỗ tạm. Hàng ba: Có diện tích 10,56m², kết cấu nền láng xi măng, tường xây gạch 10, mái tôn, kết cấu đỡ mái gỗ, cửa kéo nhôm. Mái đón: Có diện tích 18,8m², kết cấu nền đal xi măng, máy tôn, đỡ máy gỗ. Và các vật kiến trúc khác có trên đất.

- Phần đất buộc trả lại cho ông Trần Hoàng G, có số đo tứ cạnh như sau: Hướng đông giáp đất ông Nguyễn Văn T2, có số đo 20,67m. Hướng tây giáp hẻm đi chung, có số đo 21,03m. Hướng nam giáp đường Triệu Nương, có số đo 4,50m. Hướng bắc giáp đất ông Nguyễn Văn T2, có số đo 4,50m (*Đính kèm sơ đồ hiện trạng thửa đất ngày 25/10/2019*).

2. Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông Trần Hoài T và bà Lê Kiều D về việc yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Trần Hoàng G vào ngày 23/02/2001, đối với diện tích 131,7m², thuộc thửa 306, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại ấp C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

3. Buộc bà Danh Thị S có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Trần Hoài T và bà Lê Kiều D tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tiền bồi thường thiệt

hại do hợp đồng bị vô hiệu tổng số tiền là 194.693.778 đồng (Một trăm chín mươi bốn triệu sáu trăm chín mươi ba nghìn bảy trăm bảy mươi tám đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định lãi suất chậm thi hành án, án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 13 tháng 11 năm 2019, bà Danh Thị S kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Ngày 13 tháng 11 năm 2019, ông Trần Hoài T và bà Lê Kiều D kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngày 13 tháng 11 năm 2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng có quyết định số 15/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị yêu cầu sửa một phần và hủy một phần bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn ông Trần Hoài T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Chứng cứ chứng minh cho yêu cầu, bị đơn đã cung cấp từ cấp sơ thẩm. Do Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ không đầy đủ, toàn diện dẫn đến phán quyết gây ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Danh Thị S có kháng cáo, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do.

Nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý yêu cầu kháng cáo, không đồng ý nội dung quyết định kháng nghị, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Phản tranh luận:

Bị đơn trình bày có nhu cầu về chỗ ở, nhưng không có đủ tiền để mua lại quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu kháng cáo, yêu cầu phản tố của bị đơn.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Phía nguyên đơn cũng có nhu cầu phần đất tranh chấp nên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nêu quan điểm giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm đã tiến hành đúng theo qui định của luật tố tụng hiện hành, không làm ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Xét về nội dung vụ án: Ông G cho rằng đây là đất có nguồn gốc gia đình ông G. Bà S cho rằng đây không phải đất của ông G. Giá trị đất là 144 triệu. Việc cấp giấy chứng nhận cho ông G là đúng thủ tục. Theo phần đất ông T, bà D: Trước đây là đất mồ mả, bây giờ bị đơn không có chỗ ở nào khác. Bản án sơ

thẩm không tính công sức bảo quản gây thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của bị đơn. Tòa án cấp sơ thẩm xử lý vô hiệu, bị đơn không yêu cầu bà S trả tiền cũng như yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng là vượt quá yêu cầu của đương sự. Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị, kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Tòa án nhân dân cấp sơ thẩm tiến hành trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, không làm ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Danh Thị S có kháng cáo, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 296, Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà S.

[2] Nội dung tranh chấp:

Ông Trần Hoàng G khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Trần Hoài T, bà Lê Kiều D trả lại phần đất có diện tích 96,83 m², thửa đất 306, tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại đường T, ấp C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Nguồn gốc đất này là do ông Dương Văn S1 (ông nội của ông G) khai phá năm 1939, sau đó cho lại ông Dương Văn Đ (cha vợ ông G), ông Đ cho lại ông G. Nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này vào năm 2001.

Bị đơn trình bày phần đất trên do vợ chồng bị đơn nhận chuyển nhượng từ bà Danh Thị S bằng giấy tay vào năm 2010. Khi nhận chuyển nhượng, bà S xác định phần đất này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà S. Hiện nay gia đình bị đơn đang sử dụng, ở ổn định trên đất. Do đó, bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông G, đồng thời có yêu cầu phản tố đề nghị hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông G liên quan đến phần đất tranh chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Danh Thị S trình bày nguồn gốc phần đất trên là đất mồ mã, bà được ông Danh P3 (cha bà S) cho vào năm 1993. Ngày 17/7/1996 UBND thị trấn M có hòa giải giữa ông P3 và ông G, công nhận phần đất trên cho bà. Nhà nước đã xây dựng nhà tình thương cho gia đình bà trên phần đất này, năm 2010 bà đã chuyển nhượng cho vợ chồng bị đơn. Vì vậy, bà S không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Bản án sơ thẩm đã nhận định:

[3.1] Xét các chứng cứ trong hồ sơ:

- Quyết định 140/QĐ.UBTT.96 ngày 16/10/1996 của Chủ tịch UBND thị trấn M công nhận biên bản giải quyết tranh chấp đất ao ngày 12/7/1996, giữa

ông G và ông Danh P3. Nội dung buộc ông P3 tháo dỡ căn nhà lá trả lại hiện trạng đất cho ông G.

- Lời khai của người làm chứng ông Phan Văn C2 xác định nguồn gốc đất của cha ông Dương Văn Đ là ông Ấp S1 khai phá từ xưa. Phần đất mà UBND thị trấn M giải quyết tranh chấp vào năm 1996 tại vị trí phần đất tranh chấp hiện nay bà S chuyển nhượng cho ông T, bà D.

- Lời khai của ông Trần Hùng N xác định ông P3 đến cất nhà ở vào năm 1967 kể đất tranh chấp, năm 1996 ông P3 tự lấn chiếm qua đất ông G cất nhà cho con gái tên S, phần đất tranh chấp năm 1996 và phần đất tranh chấp hiện nay là cùng 01 vị trí.

- Kết quả xác minh của Tòa án cấp sơ thẩm đối với ông Phạm Văn N1 (N1), ông Lê Minh H2 (những người làm chứng do bà S cung cấp), xác định gia đình ông N1 có chôn cất người thân tại phần đất trên nhưng không biết chính xác nguồn gốc đất của ai. Lời trình bày của ông H2 không được xem là chứng cứ chứng minh do ông H2 không ký tên và không nghe đọc lại biên bản lấy lời khai.

- Xác nhận của ông Huỳnh Công V (BL 111), lời trình bày của ông Trần Văn Tịnh (BL 364) thể hiện ông G có ý kiến ngăn cản khi UBND thị trấn M xây nhà tình thương cho bà S tại phần đất trên vào năm 2008, khi bà S chuyển nhượng cho ông T, bà D vào năm 2010.

- Tại văn bản số 1948/STNMT-TTtr ngày 18/9/2018 Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Sóc Trăng xác định nguồn gốc đất là của gia đình ông Đ khai phá từ năm 1939. Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông G có bà S ký xác nhận thừa đất liền kề vào biên bản xác minh ranh giới, mốc giới thừa đất.

Từ những chứng cứ trên có cơ sở xác định phần diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc của gia đình ông G. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông G về việc đòi lại quyền sử dụng đất là có căn cứ chấp nhận. Phần đất trên do bà S chuyển nhượng cho ông T, bà D và trong nhà có bà Huỳnh Thị H1 đang sinh sống, nên cần buộc bà S, bà Hồng cùng ông T, bà D có trách nhiệm tháo dỡ di dời nhà cửa, vật kiến trúc trả lại cho ông G phần đất tranh chấp trên.

[3.2] Năm 2010, bà S có hợp đồng chuyển nhượng phần diện tích đất trên cho ông T, bà D. Về hình thức hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/12/2010 không được công chứng, chứng thực. Về nội dung: Bà S không có quyền chuyển nhượng phần diện tích đất trên. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015. Trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ thể hiện bên A (Tức bà S) có chuyển nhượng cho bên B (Tức ông T, bà D) một căn nhà ngang 5m, dài 11m, tổng diện tích 55m², với giá 100.000.000 đồng. Như vậy, có thể hiểu là chuyển nhượng phần đất gắn liền với nhà, nên trong đó có phần đất thổ cư (ODT) diện tích 40m² thuộc thửa 306, phần đất còn lại là đất cây lâu năm (CLN). Theo kết quả định giá tài sản ngày

31/5/2019 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn thẩm định giá và Đào tạo S1 thì tổng giá trị nhà và đất gắn liền là 289.387.557 đồng.

Bà S biết rõ không phải là đất của mình mà đem chuyển nhượng, còn ông T, bà D cũng biết rõ bà S không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc giấy tờ để chứng minh đất của bà S hoặc đất của ông P3, bà U nhưng vẫn đồng ý chuyển nhượng, nên hai bên đều có lỗi ngang nhau (Mỗi người chịu 50% lỗi). Do đó, bà S có trách nhiệm hoàn trả cho ông T, bà D số tiền chuyển nhượng đất năm 2010 là 100.000.000 đồng. Phần chênh lệch giá là 289.387.557 đồng - 100.000.000 đồng = 189.387.557 đồng. Phía bà S có trách nhiệm bồi thường tương ứng với mức độ lỗi là $50\% \times 189.387.557 \text{ đồng} = 94.693.778 \text{ đồng}$. Phía ông T, bà D phải chịu thiệt hại tương ứng với 50% mức độ lỗi là 94.693.778 đồng. Như vậy, bà S phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông T, bà D tiền nhận chuyển nhượng đất và tiền bồi thường thiệt hại là 194.693.778 đồng.

Từ những nhận định trên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

[4] Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định: Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đánh giá tài liệu chứng cứ và phán quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định phần đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của gia đình nguyên đơn là có căn cứ. Bị đơn có kháng cáo nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh diện tích đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình.

Hội đồng xét xử nhận định thêm: Tại biên bản lấy lời khai ngày 28/9/2018 bà S trình bày: *“Phần đất này do cha tôi Danh P3 ở và sử dụng từ năm 1968, xung quanh có mộ mã của người thân bà T3, bà B, ông N1. Sau tiếp thu Nhà nước mở rộng lộ, những người này lấy cốt đi mới cho lại đất cha tôi sử dụng..., người ta cho chứ không có lấy tiền, hoặc điều kiện gì, không có làm giấy tờ gì”*, biên bản lấy lời khai ngày 29/8/2018 bị đơn ông Trần Hoài T cũng xác nhận không biết nguồn gốc đất của ai, năm 2010 ông nhận chuyển nhượng từ bà S bằng giấy tay. Như vậy, bà S đã biết rõ phần diện tích trên không thuộc quyền sở hữu sử dụng của gia đình bà và khi nhận chuyển nhượng ông T, bà D biết rõ bà S chưa được công nhận quyền sử dụng đất. Bà S và ông T, bà D không ngay tình khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải tháo dỡ nhà cửa, vật kiến trúc để trả lại phần diện tích đất cho nguyên đơn là có căn cứ. Hơn nữa tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn trình bày có nhu cầu về nhà ở nhưng cho rằng không có tiền để mua lại quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Vì vậy, nội dung kháng nghị theo hướng xem xét đến quá trình sử dụng, tôn tạo, nhu cầu về nhà ở để buộc bị đơn trả giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

Về chi phí di dời tài sản: Tại biên bản hòa giải ngày 02/11/2018 nguyên đơn đặt ra vấn đề sẽ hỗ trợ chi phí di dời cho bị đơn là 100.000.000 đồng, nhưng ông T đề nghị mức hỗ trợ di dời là 500.000.000 đồng. Vì vậy, các bên không thỏa thuận được. Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm bị đơn không có yêu cầu về chi phí di dời, công sức tôn tạo, chỉ có yêu cầu phản tố là

hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho nguyên đơn, có liên quan đến phần đất tranh chấp. Theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét nội dung này là có căn cứ. Do vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng, đề nghị xem xét hỗ trợ chi phí di dời, công sức bảo quản giữ gìn cho bị đơn.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/12/2010 giữa bà S với ông T, bà D: Quan hệ tranh chấp được xác định trong vụ án là “Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Đương sự không yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/12/2010. Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/12/2010 và xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu là vượt quá yêu cầu của đương sự theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Nếu xét thấy quyền, lợi ích hợp pháp của mình bị ảnh hưởng do có liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/12/2010 thì ông T, bà D, bà S và những người có liên quan (nếu có) có quyền khởi kiện thành vụ án khác. Quyết định kháng nghị về nội dung này là có cơ sở chấp nhận.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, chấp nhận một phần quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng; Sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng hủy bỏ phần nội dung của bản án sơ thẩm đối với việc giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/12/2010. Do hủy bỏ phần nội dung liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/12/2010 nên bà Danh Thị S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với trách nhiệm hoàn trả tiền chuyển nhượng hợp đồng và bồi thường thiệt hại.

Án phí dân sự phúc thẩm:

- Do sửa một phần bản án sơ thẩm nên bị đơn ông Trần Hoài T, bà Lê Kiều D không phải chịu án phí phúc thẩm.

- Số tiền tạm ứng án phí của bà Danh Thị S được sung vào công quỹ Nhà nước theo quy định tại Điều 18 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 296, Điều 312, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự,

I/ Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Danh Thị S.

II/ Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Hoài T, bà Lê Kiều D; Chấp nhận một phần quyết định kháng nghị số 15/QĐKNPT-VKS-DS ngày 13/11/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

Sửa một phần bản án sơ thẩm số 34/2019/DS-ST ngày 30/10/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng về việc hủy bỏ phần nội dung của bản án sơ thẩm đối với việc giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/12/2010.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Hoàng G. Buộc ông Trần Hoài T, bà Lê Kiều D, bà Huỳnh Thị H1, bà Danh Thị Sđập bỏ hoặc tháo dỡ di dời nhà cửa, vật kiến trúc trả lại cho ông Trần Hoàng G phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 96,83m², thuộc thửa 306, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại ấp C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Phần nhà cửa, vật kiến trúc buộc đập bỏ hoặc tháo dỡ di dời trả lại đất cho ông Trần Hoàng G bao gồm: Nhà chính: Có diện tích 42,17m², kết cấu nền lót gạch tàu, vách tôn, mái tôn, kết cấu đỡ mái gỗ, cửa gỗ tạm. Hàng ba: Có diện tích 10,56m², kết cấu nền láng xi măng, tường xây gạch 10, mái tôn, kết cấu đỡ mái gỗ, cửa kéo nhôm. Mái đón: Có diện tích 18,8m², kết cấu nền đāl xi măng, máy tôn, đỡ máy gỗ. Và các vật kiến trúc khác có trên đất.

Phần đất buộc trả lại cho ông Trần Hoàng G, có số đo tứ cận như sau: Hướng đông giáp đất ông Nguyễn Văn T2, có số đo 20,67m. Hướng tây giáp hẻm đi chung, có số đo 21,03m. Hướng nam giáp đường T, có số đo 4,50m. Hướng bắc giáp đất ông Nguyễn Văn T2, có số đo 4,50m (*Đính kèm sơ đồ hiện trạng thửa đất ngày 25/10/2019*).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Hoài T và bà Lê Kiều D về việc yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Trần Hoàng G vào ngày 23/02/2001, đối với diện tích 131,7m², thuộc thửa 306, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại ấp C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Trần Hoài T và bà Lê Kiều D cùng phải chịu số tiền 13.450.000 đồng (Mười ba triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng), do ông Trần Hoàng G nộp tạm ứng trước nên ông Trần Hoài T và bà Lê Kiều D có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Trần Hoàng G 13.450.000 đồng (Mười ba triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng). Nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phải chịu tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trần Hoài T và bà Lê Kiều D cùng phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo

biên lai thu số 0002534, ngày 11/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M;

- Ông Trần Hoàng G không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm, ông G được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0002467, ngày 04/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M.

II/ Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Trần Hoài T, bà Lê Kiều D không phải chịu, hoàn trả mỗi đương sự 300.000 đồng tạm ứng án phí theo các biên lai thu số 0002275, 0002274 cùng ngày 26/11/2019 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng.

- Tiền tạm ứng án phí phúc thẩm với số tiền 300.000 đồng của bà Danh Thị S theo biên lai thu số 0002273 ngày 26/11/2019 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng được sung vào công quỹ Nhà nước.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 và 9 luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- Cục THADS tỉnh Sóc Trăng;
- ND (1);
- BD (2);
- NLQ (6);
- Lưu (10) 24b (Án VTPT).

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

Phạm Thị Duyên