

Bản án số: 49/2020/DS-PT
Ngày: 13-5-2020.
V/v: tranh chấp quyền sử dụng đất
và hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng 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: Bà Trương Tố Hương.

Các Thẩm phán: Ông Phạm Hùng Nuôi.

Ông Nguyễn Văn Toàn.

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

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

Trong các ngày 11, 13 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 09/2020/TLPT-DS, ngày 07 tháng 01 năm 2020, về tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 62/2019/DS-ST, ngày 22-11-2019 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 17/2020/QĐ-PT ngày 01 tháng 01 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông A, sinh năm 1965 (có mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:* Luật sư B, Văn phòng Luật sư B, thuộc đoàn Luật sư tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1/ Ông C, sinh năm 1966 (có mặt)

2.2/ Bà D, sinh năm 1972

** Người đại diện theo uỷ quyền của bà D:* ông C, sinh năm 1966, theo văn bản uỷ quyền ngày 20/12/2017 (có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp C, xã Tr, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

* *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:* Luật sư E, Văn phòng Luật sư E, thuộc đoàn Luật sư tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

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

3.1/. Ông NLQ 1, sinh năm 1975 (có mặt)

Địa chỉ: ấp A, xã Tr, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

3.2/. Bà NLQ 2, sinh năm 1993 (vắng mặt, có đơn).

3.3/. Bà NLQ 3, sinh năm 1999 (vắng mặt, có đơn)

Cùng địa chỉ: ấp C, xã Tr, huyện T, tỉnh Sóc Trăng

3.4/. Ông NLQ 4 (vắng mặt, có đơn)

3.5/. Ông NLQ 5 (vắng mặt, có đơn)

3.6/. Bà NLQ 6 (vắng mặt, có đơn)

3.7. Ông NLQ 7, sinh năm 1978 (có mặt)

3.8/. Bà NLQ 8, sinh năm 1978 (vắng mặt, có đơn)

Cùng địa chỉ: ấp A, xã Tr, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

3.9/. Bà NLQ 9, sinh năm 1964 (vắng mặt)

3.10/. Ông NLQ 10, sinh năm 1988 (vắng mặt)

* *Người đại diện theo uỷ quyền của bà NLQ 9 và ông NLQ 10 là ông A, sinh năm 1965, theo văn bản uỷ quyền ngày 26/6/2019 (có mặt)*

Cùng địa chỉ: ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

4. *Người kháng cáo:*

4.1. Nguyên đơn: ông A.

4.2. Bị đơn: ông C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ vụ án, lời khai của các đương sự và Bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- *Tại đơn khởi kiện ngày 01-9-2017 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông A trình bày:* Tôi có diện tích đất là 5.376m² thuộc thửa số 475 tờ bản đồ số 03, tọa lạc ấp A, xã Tr, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Vào năm 2005 tôi chuyển nhượng cho ông C diện tích đất là: 2.873 m² với giá là 1,2 cây vàng 24kara, hai bên đã làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất giao đất, giao vàng xong. Đến tháng 02/2017 ông C thuê máy ủi lấn qua phần đất còn lại của tôi chiều ngang 11m, chiều dài khoảng 80m, trên phần đất mà ông C lấn chiếm có phần đất mà tôi đã sang cho ông NLQ 1 nhưng chưa làm thủ tục tách quyền sử dụng.

Vị trí đất lúc thỏa thuận chuyển nhượng cho ông C là 02 công 8 tầm điền đo chiều dài từ mé sông đến đút hậu cặp phần đất đã chuyển nhượng cho ông NLC 1,

phần đất chuyển nhượng cho ông NLC 1 diện tích là bờ liếp 01 cạnh 03m và một cạnh dài 02m, còn chiều ngang hết đất. Diện tích chuyển nhượng cho ông C khi đó tôi không nhớ mà địa chính ông H đo và ghi lại giấy tay và sau đó tôi đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của tôi cho ông C đi tách thửa, ngoài phần đất chuyển nhượng cho ông C tôi còn chừa lại chiều ngang 3-4m phần đất đi ra mỏ mã ông bà, phần đường đi này giáp với phần đất của ông NLQ 1. Còn phần đường đi từ mỏ mã trở ra giáp đất của ông NLC 1 là bờ liếp thì tôi chuyển nhượng cho ông NLQ 1 diện tích chiều ngang 3- 4m, chiều dài hết đất. Khi chuyển nhượng đất cho ông C có nhờ ông NLC 2 với ông H cầm dây để đo đất, khi đó ông NLC 1, ông NLQ 1 và ông NLC 2 có chứng kiến, khi tôi và ông C giao nhận vàng thì có ông NLC 2 chứng kiến, lúc đo đất và nhận vàng không có vợ của tôi. Hiện nay đường đi từ mé sông ra tới mỏ mã của ông bà diện tích ngang khoảng 06m, đường đi này là do chỗ ông NLQ 1 và ông C mức đất đắp lên, bên ông NLQ 1 thì mức đất làm ao nuôi cá, còn ông C thì ủi đất làm bờ mẩu ruộng. Nay tôi yêu cầu căn cứ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C được cấp là 2.873m² thì xác định phần đất chuyển nhượng là 2.873m², buộc ông C trả lại cho tôi phần diện tích đất chuyển nhượng còn dư hơn 1.000m².

Ngày 21-3-2018 ông A có đơn khởi kiện bổ sung, ông A cho rằng ông C đã sử dụng đất lấn qua đất của ông NLC 2 1.000m² từ năm 2005 đến năm 2018 làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông trong 13 năm không được canh tác, nên yêu cầu buộc ông C phải bồi thường thiệt hại trong 13 năm ông không được canh tác với số tiền là 26.000.000đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm ông A xin rút lại yêu cầu này.

- Bị đơn ông C trình bày:

Ngày 22/9/2004, tôi có nhận chuyển nhượng đất của ông A diện tích cụ thể chiều ngang 43m (giáp sông) + 54m (giáp ông NLC 1), chiều dài 90m (giáp ông NLQ 1 đến sông) + 75m (giáp NLC 2) với giá 11 chỉ vàng 24k. Đến ngày 30/3/2005 tôi được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 2.873m² thuộc thửa số 480, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp A, xã Tr, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, phần diện tích đất được cấp giấy chưa bao gồm diện tích dưới mé sông. Sau khi nhận chuyển nhượng tôi có thuê xáng mức để đắp bồi phần đất dưới mé sông là đất biên lá, năm 2006 tôi có thuê máy ủi để ủi phần đất xáng đã mức lấp phần đất biên lá đến mé sông có diện tích ngang 43m + dài 10m, đồng thời có ủi một phần đất để làm nền nhà ở, một phần làm ruộng. Phần đất giáp với ông NLQ 1 có một cái bờ tôi trồng hàng trăm bông vàng để làm ranh vào năm 2006, đến năm 2016 bán hàng trăm. Sau đó ông NLQ 1 có mượn xáng mức phần đất của ông NLQ 1 giáp hàng trăm để làm con mương và tôi cũng thuê mức các góc tràn của ra để làm ruộng, hiện nay trên phần đất vẫn còn lại một số góc tràn giáp với ông NLQ 1 để chứng minh ranh đất. Khi mua đất của ông A có ông NLC 1, ông NLC 2, ông NLC 2 chứng kiến đo đạc, có vẽ sơ đồ do tôi vẽ cùng ngày đo đất, ngày giao nhận vàng có ông NLC 1, ông NLC 2 chứng kiến, không có làm hợp đồng chỉ làm giấy tay. Lúc mua có bà NLQ 9 vợ ông A có chứng kiến, lúc giao vàng thì vợ chồng ông A nhận. Năm 2010 tôi sang phần đất này cho người em là ông NLQ 7 sử dụng đến nay, khi sang không đo đạc, chỉ thỏa thuận bằng lời nói, tôi không yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa tôi với ông NLQ 7. Năm 2017 tôi có thấy cặm máy

trụ đá dọc theo ranh nhưng không biết ai cặm và hiện nay trụ đá vẫn còn, tôi không có ý kiến gì về việc cặm trụ đá vì cặm đúng ranh đất mà phía ông A đã chuyển nhượng cho tôi, giáp với đường đi ông A chừa lại một phần đất làm lối đi ra mồ mả ông bà.

Căn cứ vào bản vẽ trong biên nhận ngày 22/9/2004 thì phía ông A chuyển nhượng đất cho tôi có chiều ngang giáp sông 43m, chiều ngang giáp đất ông NLC 1 là 54m, chiều dài giáp đất ông NLC 2 75m, chiều dài giáp phần đất còn lại của ông A 90m. Tuy nhiên phía ông A tách quyền sử dụng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ có diện tích 2.873m², so với diện tích đất ông A chuyển nhượng thì thực tế còn thiếu là 1.128m². Lúc đi đăng ký quyền sử dụng đất tôi có yêu cầu giao đầy đủ diện tích đất theo bản vẽ nhưng ông A nói trừ diện tích đất phần bảo vệ đường kênh thủy nội địa và lộ giới thì phần diện tích đó đã giao đủ.

Nay tôi yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/9/2004 và yêu cầu ông A và bà NLQ 9 giao thêm phần đất diện tích đã giao thiếu 1.128m².

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ 1 trình bày:* Vào năm 2004 tôi có chuyển nhượng đất của ông A tại thửa đất số 475 kích thước chiều ngang cấp lộ 4m, chiều dài khoảng 42- 43m, hai bên có làm giấy viết tay nhưng chưa tách quyền sử dụng. Trong vụ án tranh chấp giữa ông A với ông C tôi không có yêu cầu độc lập mà chỉ cần Tòa án giải quyết việc tranh chấp giữa ông A với ông C, còn giữa tôi với ông A sẽ tự giải quyết sau.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ 7 trình bày:* Tôi thống nhất ý kiến của ông C, hiện nay phần đất này tôi đang canh tác cùng với vợ là NLQ 8, ngoài ra cũng không ai canh tác phần đất này. Lý do tôi canh tác phần đất này là ông nhận chuyển nhượng lại của ông C từ năm 2010, trong vụ án này tôi không yêu cầu giải quyết hợp đồng chuyển nhượng đất giữa tôi với ông C.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NLQ 8 trình bày:* Bà thống nhất lời trình bày của ông NLQ 7.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2019/DS-ST, ngày 22-11-2019 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng, quyết định như sau:

Căn cứ khoản 2 Điều 26; khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 161, Điều 228, Điều 229 và Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều 166, Điều 170, Điều 203 Luật đất đai năm 2013. Điều 166, Điều 502 và Điều 503 của Bộ luật dân sự. Điều 26, Điều 27 của 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông A. Buộc ông C, bà D phải trả cho ông A số tiền: 11.119.500 đồng (mười một triệu một trăm mười chín ngàn năm trăm đồng) theo giá trị của diện tích đất thừa: 317.7m² thuộc thửa đất số 475 (thửa đất củ của ông A, nằm giáp với thửa 480 của ông C), tờ bản đồ 03, tọa

lạc ấp A, xã Tr, huyện T, tỉnh Sóc Trăng so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho ông C có các cạnh như sau:

Hướng đông giáp đất của ông NLC 2 có số đo: 00 mét.

Hướng Tây giáp thửa đất số 475 có số đo: 11.94 mét.

Hướng Nam giáp thửa số 480 có số đo: 53.33 mét.

Hướng Bắc giáp đất ông NLC 1 có số đo: 53.91 mét.

(có sơ đồ kèm theo)

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất qui định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn ông C phải bồi thường thiệt hại 26.000.000 đồng do ông C chiếm đất của ông diện tích 1.000m² tại thửa đất số 475, tọa lạc ấp A, xã Tr, huyện T, đã canh tác 13 năm x 2.000.000 đồng/năm = 26.000.000 đồng.

3. Bác một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn ông C, bà D trả diện tích đất dư 779.9m².

4. Bác yêu cầu yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc ông A và bà NLQ 9 giao thêm phần đất diện tích 1.128m² thuộc thửa số 475 tọa lạc ấp A, xã Tr, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông C, bà D phải chịu: 555.975 đồng và tiền án phí phản tố không được chấp nhận là 300.000 đồng. Tổng cộng 855.975 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng phí ông C đã nộp là: 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008095 ngày 11/3/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T. Ông C và bà D còn phải nộp thêm số tiền là 555.975 đồng.

Nguyên đơn ông A chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tổng cộng là: 1.420.000 đồng theo 02 biên lai thu số 0006079 ngày 13/10/2017 và biên lai thu số 0009158 ngày 27/3/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T. Hoàn trả lại ông A số tiền còn thừa là 1.120.000 đồng theo các biên lai thu tiền nêu trên.

6. Tiền thẩm định, đo đạc, định giá tài sản: bị đơn ông C, bà D phải chịu 9.550.000 đồng (Chín triệu, năm trăm, năm chục ngàn đồng). Do nguyên đơn ông A đã tạm ứng trước nên các bị đơn có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn số tiền này 9.550.000 đồng.

7. Chi phí giám định: 3.360.000 đồng nguyên đơn ông A phải chịu. Hoàn trả cho ông A số tiền tạm ứng chi phí giám định còn dư là 1.640.000 đồng, nhận tại Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Ông C không phải chịu chi phí giám định hoàn

trả cho ông C số tiền tạm ứng chi phí giám định là 5.000.000 đồng, nhận tại Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Ngày 05-12-2019 nguyên đơn ông A kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông, buộc bị đơn trả cho ông diện tích đất lấn chiếm 1.079,6m², vị trí từ mé sông (Rạch Tà Lọt) đến phía sau hậu giáp đất của ông NLC 1 đang sử dụng, mốc từ giáp ranh của ông NLC 2 đo qua phần nền mộ.

Ngày 06-12-2019 bị đơn ông C kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận đơn phản tố của ông, buộc ông A giao trả cho ông diện tích đất giao thiếu là 1.128m².

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn ông A vẫn giữ nguyên yêu cầu buộc ông C phải trả cho nguyên đơn diện tích đất thực tế ông C sử dụng nhiều hơn diện tích đất đã chuyển nhượng và giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo. Bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn phản tố và nội dung đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Vị Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn diện tích đất dư so với diện tích đất đã chuyển nhượng. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Vị Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc nguyên đơn tiếp tục giao trả cho bị đơn diện tích đất giao thiếu là 1.128m².

Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án và quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán thụ lý giải quyết vụ án đúng quy định của pháp luật. Nhận xét trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân theo pháp luật tố tụng; Các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Sau khi phân tích đơn kháng cáo của nguyên đơn, đơn kháng cáo của bị đơn, sau cùng vị đại diện Viện Kiểm sát tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông A và đơn kháng cáo của bị đơn ông C làm trong thời hạn, về hình thức và nội dung đơn kháng cáo phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự, nên đơn kháng cáo của các đương sự được xem xét theo trình tự thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét nội dung vụ án, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Phía nguyên đơn ông A cho rằng ông có phần đất thuộc thửa 475 đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng vào ngày 27-01-2003 có diện tích là 5.376m², vào năm 2005 ông chuyển nhượng cho bị đơn một phần diện tích là 2.873m² với giá là 1,2 cây vàng, phía ông C sau khi nhận chuyển nhượng thì cũng được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng và được tách ra thành thửa 480 có diện tích là 2.873m², nhưng vào năm 2017 ông C đã san ủi đất lấn qua đất của ông phần chiều ngang 11 mét, chiều dài khoảng 80 mét. Theo biên bản đo đạc của tòa án cấp sơ thẩm thì ông C sử dụng diện tích thực tế là 3970,6m². Sau đó ông C có di dời vị trí cắm trụ đá nên ông yêu cầu đo đạc lại. Tại biên bản thẩm định ngày 29-4-2020 thể hiện thực tế Nhiều sử dụng diện tích là 4,050,1m². Do vậy ông yêu cầu buộc ông C trả lại cho ông phần diện tích đất chuyển nhượng còn dư, ông yêu cầu vị trí chiều ngang tính từ trụ đá tiếp giáp đất của ông NLC 2 đo về hướng phần đất còn lại của ông thuộc thửa 475, chiều dài từ mé sông Tà Lọt A đo về hướng giáp với phần đất ông đã chuyển nhượng cho ông NLC 1.

[2.2] Phía bị đơn có đơn phản tố và cho rằng vào ngày 22-9-2004 ông A cùng với vợ là bà NLQ 9 có làm biên nhận chuyển nhượng cho ông phần đất có chiều ngang giáp sông 43 mét, chiều ngang phía sau giáp đất ông NLC 1 là 54 mét, chiều dài giáp đất của ông NLC 2 75 mét, chiều dài giáp phần đất còn lại của ông A 90 mét. Tuy nhiên phía ông A tách quyền sử dụng đất cho ông theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ có diện tích 2.873m², so với diện tích đất ông A thỏa thuận chuyển nhượng thì còn thiếu diện tích 1.128m². Lúc đi đăng ký quyền sử dụng đất ông có yêu cầu ông A giao đầy đủ diện tích, nhưng ông A nói trừ diện tích đất bảo vệ đường kênh thủy nội địa và lộ giới thì phần diện tích đó đã giao đủ. Nay ông yêu cầu buộc ông A và bà NLQ 9 giao thêm phần diện tích đất 1.128m² đúng như biên nhận thỏa thuận chuyển nhượng lập ngày 22-9-2004.

[2.3] Căn cứ vào lời trình bày của các bên đương sự như đã nêu trên; căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ nhận thấy:

Vào ngày 22-9-2004 ông A cùng với vợ là bà NLQ 9 có làm biên nhận chuyển nhượng đất cho ông C, tại trang thứ 2 của tờ biên nhận có vẽ hình thể thửa đất có chiều ngang giáp sông 43 mét, chiều ngang phía sau giáp đất ông NLC 1 là 54 mét, chiều dài giáp đất của ông NLC 2 75 mét, chiều dài giáp phần đất còn lại của ông A 90 mét. Tuy nhiên, sau khi làm tờ biên nhận thì vào ngày 22-02-2005 giữa hai bên có làm hợp đồng theo mẫu quy định và được Ủy ban nhân dân huyện T chứng nhận cùng ngày. Theo nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện diện tích chuyển nhượng là 2.873m², đồng thời cùng ngày ông C có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất diện tích là 2.873m², đến ngày 30-3-2005 ông C được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 480 có diện tích là 2.873m².

Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22-02-2005 và căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 30-3-2005 cho hộ ông C có cơ sở xác định ông A đã chuyển nhượng đất cho ông C diện tích thực tế là 2.873m². Nhưng theo biên bản đo đạc thẩm định ngày 29-4-2020 thể hiện thực tế ông C sử dụng diện tích là 4,050,1m², như vậy diện tích chênh

lệch nhiều hơn là $1,177,1\text{m}^2$ (tính cả diện tích bờ kinh $165,3\text{m}^2$). Do vậy ông A yêu cầu buộc ông C trả lại cho ông phần diện tích đất chuyển nhượng còn dư là có căn cứ được chấp nhận.

Nhưng theo Công văn số 579/UBND-VP ngày 04/10/2019 của Ủy ban nhân dân huyện T có nội dung: “Đối chiếu số đo giữa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp với số đo của Tòa án hiện nay từ lộ đāl trở ra sông một cạnh 3,84 mét, một cạnh 3,92 mét không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đã cấp” (bút lục số 413), nên cần xem xét trừ phần diện tích đất lộ đāl và bờ kênh ra là $252,7\text{m}^2$ (diện tích lộ: $87,7\text{m}^2$, diện tích bờ kênh: $165,3\text{m}^2$) so với diện tích thực tế ông C sử dụng thì ông C có trách nhiệm trả cho ông A phần diện tích là $924,4\text{m}^2$. Do hiện nay phần đất tranh chấp này thì ông NLQ 7 và bà NLQ 8 trực tiếp sử dụng, nên buộc ông NLQ 7, bà Mai, ông C, bà Ánh Em cùng có trách nhiệm giao trả diện tích đất này cho ông A.

Nhận thấy, sau khi ông A chuyển nhượng đất cho ông C một phần thuộc thửa 475 thì ông A còn chuyển nhượng một phần diện tích đất cho ông NLC 1 nằm ở hướng Bắc (hiện nay là mí nương ông C có cắm trụ đāl) và chuyển nhượng một phần cho ông NLQ 1 phần tiếp giáp với đất của ông NLQ 1 và phần còn lại có các ngôi mộ của ông bà ông A (ở hướng Tây), nên ông A yêu cầu được nhận lại phần đất tính vị trí từ mé sông (trừ bờ kinh và lộ) đến phía sau hậu giáp đất ông đã chuyển nhượng cho ông NLC 1 và mốc từ giáp ranh đất của ông NLC 2 (hướng Đông) đo qua phần nền mộ (hướng Tây) là phù hợp với nhu cầu sử dụng đất thực tế của các bên đương sự, nên yêu cầu này được chấp nhận.

[2.4] Với những phân tích tại đoạn 1 và đoạn 2 mục [2.3]. nhận thấy đơn phản tố của bị đơn yêu cầu căn cứ vào bản vẽ trong biên nhận ngày 22/9/2004 buộc nguyên đơn tiếp tục giao trả cho bị đơn diện tích đất chuyển nhượng còn thiếu 1.128m^2 là không có cơ sở.

[3] Với những phân tích tại mục [2.3], [2.4], Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của nguyên đơn ông A và lời đề nghị của vị luật sư bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho nguyên đơn là có cơ sở được chấp nhận. Kháng cáo của bị đơn ông C và lời đề nghị của vị luật sư bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho ông C không được chấp nhận.

[4] Với những phân tích tại mục [2.3], [2.4], nhận thấy vị đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa đề nghị giữ nguyên bản án là không được chấp nhận.

[5] Do án sơ thẩm bị cải sửa nên về án phí, chi phí tố tụng cũng được sửa cho phù hợp với quy định của pháp luật.

[6] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn ông A được chấp nhận, nên nguyên đơn không phải chịu án phí phúc thẩm. Kháng cáo của bị đơn ông C không được chấp nhận, nên ông C phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 điều 308, khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

Khoản 2 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:

Chấp nhận kháng cáo của ông A. Không chấp nhận kháng cáo của ông C.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 62/2019/DS-ST, ngày 22-11-2019 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng, như sau:

1. Chấp yêu cầu khởi kiện của ông A. Buộc ông C, bà D, ông NLQ 7 và bà NLQ 8 phải giao trả cho ông A diện tích đất 924,4m² thuộc thửa số 475 tờ bản đồ 03, tọa lạc ấp A, xã Tr, huyện T, tỉnh Sóc Trăng có các cạnh như sau:

- Hướng Đông giáp thửa đất số 480 có số đo 81,80 mét.
- Hướng Tây giáp phần đất còn lại của thửa số 475 có số đo: 34,39m + 8,30m + 7,81m + 11,57m + 42,05m.
- Hướng Nam giáp lộ bê tông có số đo: 6,30m (vị trí từ trụ đá đo về hướng Đông giáp thửa số 480).
- Hướng Bắc giáp phần đất còn lại của thửa 475 (phần đất ông A đã chuyển nhượng cho ông NLC 1) có số đo: 17,25m (vị trí từ trụ đá đo về hướng Đông giáp thửa số 480).

(có sơ đồ kèm theo)

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông A về việc buộc bị đơn ông C phải bồi thường thiệt hại 26.000.000 đồng do ông C chiếm đất của ông diện tích 1.000m² tại thửa đất số 475, tọa lạc ấp A, xã Tr, huyện T, đã canh tác 13 năm x 2.000.000 đồng/năm = 26.000.000 đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu yêu cầu phản tố của bị đơn ông C về việc buộc ông A và bà NLQ 9 giao thêm phần đất diện tích 1.128m² thuộc thửa số 475 tọa lạc ấp A, xã Tr, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông C và bà D phải liên đới chịu là 600.000 đồng (trong đó án phí đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận là 300.000đồng; Án phí đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận là 300.000đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng phí ông C đã nộp là: 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008095 ngày 11/3/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T. Như vậy, ông C và bà D còn phải nộp là 300.000đồng.

Nguyên đơn ông A không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho ông A số tiền tạm ứng án phí đã nộp tổng cộng là: 1.420.000 đồng theo các biên lai thu số 0006079 ngày 13/10/2017 và biên lai thu số 0009158 ngày 27/3/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T.

5. Chi phí thẩm định, đo đạc, định giá tài sản: Bị đơn ông C, bà D phải chịu tổng cộng là 15.940.000đồng. Do ông A đã tạm ứng trước nên ông C, bà D có nghĩa vụ trả lại cho ông A số tiền này là 15.940.000đồng.

6. Chi phí giám định:

Nguyên đơn ông A phải chịu 3.360.000 đồng, hoàn trả cho ông A số tiền tạm ứng chi phí giám định còn dư là 1.640.000 đồng, nhận tại Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Ông C không phải chịu chi phí giám định, hoàn trả cho ông C số tiền tạm ứng chi phí giám định là 5.000.000 đồng, nhận tại Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

7. Án phí phúc thẩm:

Ông A không phải chịu hoàn trả cho ông A số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0009860 ngày 09-12-2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Ông C phải chịu là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0009871 ngày 13-12-2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người 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, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện T;
- Chi cục THA huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Trương Tố Hương