

Bản án số: 54/2017/DS - PT
Ngày 28 - 7- 2017
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẠC LIÊU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Ngọc Như

Các Thẩm phán: Bà Châu Minh Nguyệt
Bà Cao Thị Túy Giang

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Quốc Trung - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu: Bà Huỳnh Diễm Lệ - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 28 tháng 7 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 24/2017/TLPT-DS ngày 17 tháng 4 năm 2017 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2017/DS-ST ngày 03 tháng 3 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện L bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 38/2017/QĐPT-DS ngày 14 tháng 6 năm 2017, giữa các đương sự:

1. Đồng nguyên đơn:

1.1. Ông Lâm Hón C (Trần Quốc T), sinh năm 1958 (vắng mặt).

Địa chỉ: đường N T, phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2. Ông Lâm Thanh T, sinh năm 1961 (vắng mặt).

1.3. Ông Lâm Thanh H, sinh năm 1963 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Chung cư LLQ, phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.4. Bà Lâm Thùy T, sinh năm 1966 (có mặt).

Địa chỉ: NVĐ, phường M, Quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Lâm Thùy T là người đại diện theo ủy quyền của các đồng nguyên đơn gồm ông Lâm Hón C, ông Lâm Thanh T và ông Lâm Thanh H (Theo văn bản ủy quyền lập ngày 01/7/2016).

2. Bị đơn: Bà Lâm Thị H, sinh năm 1926 (có mặt).

Địa chỉ: ấp GH, xã HT, huyện L, tỉnh Bạc Liêu.

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

3.1. Ông Lâm Tấn N, sinh năm 1974 (có mặt).

3.2. Bà Hà Tú X, sinh năm 1974 (có mặt).

3.3. Anh Lâm Trọng N, sinh năm 1995 (vắng mặt).
Cùng địa chỉ: ấp GH, xã HT, huyện N, tỉnh Bạc Liêu.
Người đại diện theo ủy quyền của anh Lâm Trọng N là ông Lâm Tấn K, sinh năm 1974.

3.4. Ông Lê Nguyễn Hoài B, sinh năm 1981 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp G, thị trấn PL, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

3.5. Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1982 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp GH, xã HT, huyện N, tỉnh Bạc Liêu.

3.6. Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Bạc Liêu (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp NV, xã CT, huyện N, tỉnh Bạc Liêu.

3.7. Ủy ban nhân dân xã HT (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp GH, xã HT, huyện N, tỉnh Bạc Liêu

3.8. Ông Đỗ Lâm Quý M, sinh năm 1984 (vắng mặt).

3.9. Ông Đỗ Lâm Hà M, sinh năm 1981 (vắng mặt).

3.10. Ông Đỗ Xuân T, sinh năm 1940 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: đường NVĐ, phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Lâm Thùy T là người đại diện theo ủy quyền của ông Đỗ Xuân T, ông Đỗ Lâm Hà M, ông Đỗ Lâm Quý M (Theo văn bản ủy quyền ngày 02/03/2016).

3.11. Ông Phan Hồng S, sinh năm 1958 (có mặt).

Địa chỉ: đường C, phường L, Quận O, Thành phố Cần Thơ.

3.12. Bà Trần Thị Mỹ N, sinh năm 1959 (vắng mặt).

Địa chỉ: Đường V, phường L, quận O, Thành phố Cần Thơ.

3.13. Bà Trần Thiên H, sinh năm 1963 (vắng mặt).

Chỗ ở hiện nay: Trung tâm giáo dục thường xuyên quận O, Thành phố Cần Thơ.

3.14. Ông Trần Đại N, sinh năm 1970 (vắng mặt).

Địa chỉ: phường L, quận O, Thành phố Cần Thơ.

Ông Phan Hồng S là người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Mỹ N, bà Trần Thiên H, ông Trần Đại N.

3.15. Ông Tiêu Trí T, sinh năm 1965 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp XN, xã HT, huyện L, tỉnh Bạc Liêu.

4. Người kháng cáo:

4.1. Ông Lâm Hón C, sinh năm 1958

Địa chỉ: đường NT, phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.2. Ông Lâm Thanh T, sinh năm 1961

4.3. Ông Lâm Thanh H, sinh năm 1963

Cùng địa chỉ: Chung cư LLQ, phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh

4.4. Bà Lâm Thùy T, sinh năm 1966

Địa chỉ: NVĐ, phường M, Quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

4.5. Bà Lâm Thị H, sinh năm 1926 (có mặt).

Địa chỉ: ấp GH, xã HT, huyện L, tỉnh Bạc Liêu.

5. Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu kháng nghị.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện ngày 03/11/2014 và quá trình tố tụng tại Tòa án nguyên đơn bà Lâm Thùy T và các đồng nguyên đơn thống nhất trình bày: Năm 1985, mẹ các ông bà là bà Mã Thị U được Nhà nước cấp cho 01 nền nhà, gia đình các ông bà có cất 01 căn nhà trên phần đất với diện tích 96m² (ngang 06, dài 16m), cất bằng cây lá địa phương tại số 117, ấp Trà Sô nay là số 106 ấp GH, xã xã HT, huyện L, tỉnh Bạc Liêu. Năm 1991, do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên gia đình các ông bà chuyển lên Thành phố Hồ Chí Minh sinh sống, căn nhà và đất để lại cho ông Trần Kế H mượn để ở. Đến năm 2004, do mẹ các ông bà bệnh nặng nên ủy quyền miệng cho ông Lâm Thanh T lập hợp đồng mượn nhà ở để đưa cho ông Trần Kế H ký tên vào hợp đồng, có chính quyền địa phương cùng 02 người làm chứng ký xác nhận với nội dung bà Mã Thị U có cho ông Trần Kế H mượn phần đất nhưng chỉ được ở không được cho thuê hay chuyển nhượng, khi bà U có yêu cầu thì ông H phải trả lại. Năm 2012, ông Trần Kế H chết, các ông bà có đến gặp bà H là vợ ông H để yêu cầu bà H trả lại phần đất nhưng bà H không trả đất nên phát sinh tranh chấp. Các đồng nguyên đơn yêu cầu bà H trả lại cho các ông bà diện tích đất 96m² tọa lạc tại số 106 ấp GH, xã xã HT, huyện L, tỉnh Bạc Liêu; các ông bà đồng ý thanh toán cho bà H số tiền công bồi đắp là 7.200.000đ, không đặt ra tranh chấp về các tài sản có trên đất. Việc Ủy ban nhân dân huyện L bán hóa giá phần đất phía trước lộ nối liền với phần đất tranh chấp có chiều ngang 06m, dài 5,27m cho bà H và ông N là không phù hợp, vì trước khi bán không xác minh rõ phần đất phía trong là của ai. Trong trường hợp có căn cứ xác định phần đất tranh chấp là của gia đình các ông bà thì các ông bà yêu cầu hủy giao dịch mua bán này giữa Ủy ban nhân dân huyện L với ông N, bà H, các ông bà đồng ý mua lại theo giá Nhà nước quy định. Ông Đỗ Xuân T, ông Đỗ Lâm Hà M, ông Đỗ Lâm Quý M thống nhất với lời trình bày của bà Lâm Thùy T. Ngoài ra, không yêu cầu gì thêm.

* Bị đơn bà Lâm Thị H trình bày: Bà không nhớ rõ năm nào Nhà nước cấp cho bà 01 nền nhà, đồng thời cũng cấp cho bà U 01 nền nhà. Nền nhà bà U được cấp có chiều ngang 06m, dài 19,23m. Phần đất tranh chấp nằm trong diện tích đất mà bà U được cấp. Năm 1988, do hoàn cảnh khó khăn gia đình bà U chuyển lên Sài Gòn sinh sống nên bà U chuyển nhượng lại căn nhà và đất cho vợ chồng bà với giá 2.000.000đ, khi giao dịch không có làm giấy tờ nhưng có hai người chứng kiến là bà Võ Thị Huỳnh H (đã chết) và ông Trần Dũng T. Sau khi nhận chuyển nhượng bà và ông N sử dụng ổn định cho đến nay. Việc bà T cung cấp hợp đồng cho mượn nhà ở là không đúng thực tế. Năm 2012, Nhà nước có chủ trương bán phần đất mặt tiền và sau hậu cho các hộ gia đình có phần đất liền kề, đến năm 2014 gia đình bà mới có tiền mua đất của Nhà nước và đang tiến hành làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp nhưng do anh em bà T tranh chấp nên gia đình bà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà xác định phần đất tranh chấp hiện nay do bà và gia đình ông N sử dụng một phần, còn một phần bà cho vợ chồng ông B thuê mở tiệm thuốc tây. Ngoài ra, bà có mượn vợ chồng ông B số tiền 100.000.000đ và hứa nếu có chuyển nhượng đất thì sẽ chuyển nhượng cho vợ chồng ông B nhưng vì tranh chấp nên không giao dịch chuyển nhượng đất nữa. Bà H không có tranh chấp với ông B về việc thuê nhà. Trong quá trình chung

sống bà H và ông H không có con chung, trước khi về sống với bà thì ông H có vợ và 04 người con gồm ông Phan Hồng S, Trần Thị Mỹ N, Trần Thiên H, Trần Văn N. Ngoài ra, ông H không còn người con nào khác. Sau khi ông H chết bà đã chia phần cho 4 người con ông H đối với phần đất trên với số tiền 200.000.000đ và các con ông H có làm giấy tay chuyển nhượng đất với ông N. Vì vậy các con của ông H không còn quyền lợi đối với phần đất tranh chấp hiện nay. Nay bà H không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của các đồng nguyên đơn vì bà đã nhận chuyển nhượng phần đất tranh chấp từ bà U. Bà không rõ tổng số tiền bồi đắp đất tranh chấp là bao nhiêu nhưng trong trường hợp có căn cứ xác định phần đất tranh chấp của các đồng nguyên đơn thì bà cũng không đặt ra yêu cầu gì đối với công bồi đắp.

* Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông Lâm Tấn N: Ông N xác định ông là cháu gọi bà Lâm Thị H là bà cô. Từ năm 1991, ông đã về sống chung với bà H và ông H trên phần đất tranh chấp, khi đó ông nghe bà H và ông H nói lại là phần đất này do ông H và bà H nhận chuyển nhượng của bà Mã Thị U là mẹ của các đồng nguyên đơn. Đến năm 1998, ông được cấp hộ khẩu trên địa chỉ phần đất tranh chấp, hộ gia đình gồm có ông Trần Kế H, bà Lâm Thị H, ông Lâm Tấn N, bà Hà Tú X và anh Lâm Trọng N. Phần đất tranh chấp hiện nay do ông và ông H đứng tên trên sổ mục kê tại thửa 540 và 541, tờ bản đồ số 03. Đến năm 2014 ông và bà H mua lại phần đất mặt trước và mặt sau nối liền phần đất tranh chấp. Cụ thể phần đất phía trước có diện tích 63,24m² là phần đất nối liền hai nền nhà hiện nay do bà H và gia đình ông N đang quản lý (nối liền nền nhà đang tranh chấp và nền nhà mà bà H đang ở), diện tích phía sau 76,1m², ông đã nộp đủ tiền đối với phần đất này. Trong quá trình sử dụng thì ông và bà H có cải tạo phần đất tranh chấp thêm chiều cao khoảng 1,5m. Trường hợp có căn cứ buộc ông và bà H trả đất cho các đồng nguyên đơn thì ông không đặt ra yêu cầu gì về công bồi đắp. Hiện nay phần đất tranh chấp chưa ai được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông khẳng định phần đất đang tranh chấp chỉ cho ông Lê Nguyễn Hoài B thuê hàng tháng chứ không xác lập giao dịch chuyển nhượng. Đồng thời, ông không có tranh chấp đối với hợp đồng thuê đất với ông B. Nay ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của các đồng nguyên đơn vì phần đất tranh chấp do bà H nhận chuyển nhượng của bà U và gia đình ông đã sử dụng ổn định từ nhiều năm nay.

Lâm Trọng N thống nhất theo lời trình bày của ông N.

Bà Hà Tú X: Bà xác định hợp đồng mượn nhà ở mà bà T cung cấp là giả mạo. Hợp đồng mượn nhà do các đồng nguyên đơn cung cấp có chữ ký của bà U nhưng thực tế bà U không ký mà ông T ký thay, chữ ký H trong hợp đồng cũng không phải chữ ký của ông H, khi làm hợp đồng không có sự chứng kiến của bà H và ông N. Ông Lâm Tấn N và ông Trần Kế H là người đứng tên trong sổ mục kê, đóng thuế cho Nhà nước mấy chục năm nay.

Ông Lê Nguyễn Hoài B và bà Nguyễn Thị Kim L thống nhất trình bày: Năm 2012, ông có thuê của bà H phần đất có kích thước ngang 03m, dài khoảng 30m với giá 10.000.000đ/năm, khi giao dịch không làm giấy tờ, ông đã thanh toán đủ cho bà H số tiền thuê năm 2015. Sau đó bà H có mượn của vợ chồng ông số tiền 100.000.000đ và hứa sẽ chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông nhưng hai bên chưa

giao dịch thì phát sinh tranh chấp nên không giao dịch chuyển nhượng đất nữa. Nay ông không đặt ra yêu cầu gì đối với hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và số tiền 100.000.000đ.

Ông Trần Hồng S là người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Đại N, bà Trần Thiên H, bà Trần Thị Mỹ N: Ông là con nuôi của ông Trần Kế H và bà Nguyễn Thị T, còn ông Trần Đại N, bà Trần Thiên H, bà Trần Thị Mỹ N là con ruột của ông Trần Kế H và bà Nguyễn Thị T. Khoảng năm 1970 ông H và bà T không còn chung sống với nhau nữa. Từ năm 1975, ông H chung sống với bà H nhưng không có con chung. Khoảng năm 1990, anh em ông có về thăm ông H thì nghe ông H nói phần đất tranh chấp hiện nay là do ông H và bà H nhận chuyển nhượng của bà Mã Thị U, năm 2012 ông H chết, ngày 01/01/2014 các em ông thống nhất để ông đứng ra chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho ông Lâm Tấn N với giá 200.000.000đ, ông đã nhận đủ tiền. Ông xác định chữ ký Hỷ trong hợp đồng mượn nhà ở không phải do ông H ký, nay ông và ông Trần Đại N, bà Trần Thiên H, bà Trần Thị Mỹ N là những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Trần Kế H thì các ông bà không đặt ra yêu cầu gì đối với phần đất tranh chấp vì các ông bà đã chuyển nhượng phần đất trên cho ông N.

Ông Tiêu Trí T: Cách đây khoảng 7, 8 năm, ông có thuê phần đất phía trước nhà ông Trần Kế H, bà Lâm Thị H để mua bán rau cải. Lúc đầu, ông Trần Kế H là người trực tiếp cho ông thuê đất, sau khi ông H chết thì ông Lâm Tấn N tiếp tục cho ông thuê, khi thuê chỉ thỏa thuận bằng lời nói chứ không lập bằng văn bản. Khi ông thuê thì đã có 01 căn nhà, từ khi thuê nhà đến nay ông không sửa chữa gì thêm. Nếu có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các đồng nguyên đơn thì ông không yêu cầu gì mà sẽ tự thỏa thuận với các đồng nguyên đơn hoặc dời đi nơi khác.

Đại diện Ủy ban nhân dân huyện L: Theo sổ mục kê thể hiện phần đất tranh chấp 96m² giữa các đồng nguyên đơn với ông N, bà H do Ủy ban nhân dân xã HT quản lý, là một phần của thửa 523, tờ bản đồ số 3, diện tích 2.162m². Đến năm 2008, thửa đất nêu trên được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện L giải thửa ra thành từng thửa nhỏ nhằm mục đích giao cho người dân sử dụng. Việc xác định phần đất tranh chấp là đất công hay đất của công dân là do Ủy ban nhân dân xã xác định. Cả phần đất mặt tiền mà Ủy ban nhân dân huyện L bán hóa giá cho ông N, bà H và phần đất tranh chấp hiện nay thì Ủy ban nhân dân huyện L chưa từng cấp giấy cho ai. Phần đất mặt tiền nối liền với phần đất tranh chấp mà Ủy ban đã bán hóa giá cho ông N, bà H có vị trí như sau: Hướng Đông giáp với phần đất còn lại của ông N đang sử dụng có số đo 5,27m; Hướng Tây giáp với phần đất bà T đang sử dụng có số đo 5,27m; Hướng Nam giáp với phần đất tranh chấp giữa bà H, ông N với bà T và các đồng nguyên đơn có số đo 6m; Hướng Bắc giáp hành lang lộ (cách lộ 3m) có số đo 6m; diện tích 31,62m², giá trị hóa giá của phần đất này là 33.201.000đ. Ủy ban nhân dân huyện L ra quyết định giao phần đất mặt tiền là dựa vào nhu cầu của người đang trực tiếp sử dụng đất và văn bản đề nghị của Ủy ban nhân dân xã HT. Ủy ban nhân dân huyện L không đồng ý với yêu cầu của các đồng nguyên đơn về việc hủy giao dịch hóa giá phần đất mặt tiền giữa Ủy ban nhân dân huyện L với ông N, bà H.

Đại diện Ủy ban nhân dân xã HT: Theo nhu cầu sử dụng đất ở của người dân nên vào khoảng năm 1985, Ủy ban nhân dân xã HT có tạm giao đất nền nhà cho một số hộ dân, trong đó có giao cho bà Lâm Thị H và bà Mã Thị U mỗi người 01 cái nền nhà có chiều ngang 06m, không rõ chiều dài, để các hộ dân cất nhà ở. Đến năm 1993, gia đình bà U bỏ địa phương đi, gia đình bà H sử dụng phần đất của bà U không rõ lý do. Đến năm 2008, Ủy ban nhân dân huyện L phối hợp với Ủy ban nhân dân xã HT tiến hành bán hóa giá phần đất mặt tiền và phần đất phía sau hậu. Vào thời điểm hóa giá, hộ bà Mã Thị U không còn ở địa phương từ lâu nên Ủy ban nhân dân xã HT không xác minh làm rõ, chỉ thấy gia đình ông N, bà H đang sinh sống tại đây và có nhu cầu sử dụng nên Ủy ban nhân dân xã HT đã tiến hành bán hóa giá phần trước và sau đất tranh chấp cho bà H. Theo bản đồ thành lập năm 1997 thể hiện phần đất tranh chấp và phần đất mặt tiền hóa giá đều là đất công cộng, đến nay vẫn do Ủy ban nhân dân xã HT quản lý. Đến thời điểm hiện nay phần đất tranh chấp chưa có người dân nào đi kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Từ những nội dung trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số 05/2017/DS-ST ngày 03 tháng 3 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện L đã quyết định:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các đồng nguyên đơn bà Lâm Thùy T, ông Lâm Hớn C, ông Lâm Thanh T, ông Lâm Thanh H đối với bị đơn bà Lâm Thị H về quyền sử dụng đất tại một phần thửa 549, tờ bản đồ số 03 có diện tích đo đạc thực tế là 96m², tọa lạc tại ấp GH, xã HT, huyện L, tỉnh Bạc Liêu.

- Giao diện tích 96m² đất tranh chấp tại thửa 523, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp GH, xã HT, huyện L, tỉnh Bạc Liêu cho bà Lâm Thị H, ông Lâm Tấn N, bà Hà Tú X, ông Lâm Trọng N tiếp tục quản lý, sử dụng.

- Buộc bà Lâm Thị H, ông Lâm Tấn N, bà Hà Tú X, ông Lâm Trọng N có nghĩa vụ thanh toán cho ông Lâm Hớn C, ông Lâm Thanh T, ông Lâm Thanh H, bà Lâm Thùy T giá trị phần đất nêu ở trên với số tiền là 100.800.000đ (một trăm triệu tám trăm nghìn đồng), khi án có hiệu lực pháp luật.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn ông Lâm Hớn C, ông Lâm Thanh H, ông Lâm Thanh T, bà Lâm Thùy T về việc yêu cầu hủy giao dịch bán hóa giá phần đất mặt tiền nối liền với phần đất tranh chấp.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí; chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản; chi phí giám định; quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

* Ngày 16 tháng 3 năm 2017, bà Lâm Thùy T, ông Lâm Hớn C, ông Lâm Thanh H, ông Lâm Thanh T kháng cáo yêu cầu buộc bà Lâm Thị H giao trả đất tranh chấp, không đồng ý nhận giá trị và yêu cầu hủy giao dịch hóa giá phần đất mặt tiền giữa Ủy ban nhân dân huyện L và bà Lâm Thị H, ông Lâm Tấn N.

Ngày 17 tháng 3 năm 2017, bị đơn bà Lâm Thị H kháng cáo yêu cầu không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các đồng nguyên đơn.

Ngày 27 tháng 3 năm 2017, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu kháng nghị, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm về án phí và số thửa đất tranh chấp.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến tại phiên tòa hôm nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung:

+ Xét kháng cáo của các đồng nguyên đơn và của bà Lâm Thị H, thấy rằng: Có căn cứ xác định phần đất tranh chấp diện tích 96m² là của bà Mã Thị U cho ông Trần Kế H mượn ở; tuy nhiên, bà H, ông Lâm Tấn N, bà Hà Tú X, ông Lâm Trọng N đã ở trên đất tranh chấp từ năm 1988, xây nhà ở kiên cố; hơn nữa ông N đang ở trên phần đất tranh chấp có mua hóa giá của Ủy ban nhân dân huyện L hợp pháp, vì vậy, cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các đồng nguyên đơn và buộc bà H, ông Lâm Tấn N, bà Hà Tú X, Lâm Trọng N trả giá trị cho các đồng nguyên đơn là có căn cứ. Xét giao dịch hóa giá phần đất mặt tiền liền kề đất tranh chấp giữa Ủy ban nhân dân huyện VL và ông Lâm Tấn N, thấy rằng khi tiến hành hóa giá Ủy ban nhân dân huyện L đã tiến hành đầy đủ các thủ tục theo quy định, ông Lâm Tấn N đã thực hiện xong nghĩa vụ nộp tiền vào ngân sách nhà nước nên thủ tục hóa giá hoàn tất, ông N được quyền đăng ký quyền sử dụng đất đối với phần đất này, do đó, không có căn cứ hủy giao dịch hóa giá phần đất mặt tiền liền kề đất tranh chấp giữa Ủy ban nhân dân huyện L và ông N.

+ Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu, thấy rằng: Có căn cứ xác định phần đất tranh chấp nằm tại thửa 549, tờ bản đồ số 03, tuy nhiên cấp sơ thẩm tuyên phần đất tranh chấp nằm tại thửa 523 là không đúng. Đây là tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất cho mượn, bà H chỉ chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 200.000đ, cấp sơ thẩm buộc bà H chịu thêm án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 5.040.000đ là không đúng.

Từ những phân tích trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của các đồng nguyên đơn và kháng cáo của bà Lâm Thị H, có căn cứ chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa một phần bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, qua ý kiến đề xuất của Kiểm sát viên, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ lập ngày 23/3/2015 (BL 200-202) và bản trích đo phần đất tranh chấp lập ngày 21/4/2015 (BL 208) thể hiện phần đất tranh chấp giữa các đồng nguyên đơn với bà Lâm Thị H thuộc một phần thửa 549, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp GH, xã HT, huyện L, tỉnh Bạc Liêu. Phần đất tranh chấp có vị trí, số đo như sau:

- Hướng Đông giáp với phần đất do ông Lâm Tấn N đang quản lý (phần đất không tranh chấp) có số đo 16m (tính từ vị trí cách mé lộ 10,2m dài ra phía sau).

- Hướng Tây giáp với phần đất của ông Hà Văn B có số đo 16m (tính từ vị trí cách mé lộ 10,2m dài ra phía sau).

- Hướng Nam giáp phần đất của ông Lâm Tấn N (phần đất không tranh chấp) có số đo 06m.

- Hướng Bắc giáp phần đất ông Lâm Tấn N đang sử dụng (phần đất không tranh chấp) có số đo 06m (cạnh này cách mé lộ 10,2m).

Diện tích 96m².

[3] Về nguồn gốc đất tranh chấp các đồng nguyên đơn và bà Lâm Thị H thống nhất xác định là do Nhà nước cấp cho bà Mã Thị U. Tuy nhiên các đồng nguyên đơn cho rằng bà U cho ông Trần Kế H là chồng bà H mượn nhà và đất để ở, còn bà H thì xác định bà U đã chuyển nhượng nhà và đất cho vợ chồng bà nên không đồng ý trả và hai bên phát sinh tranh chấp.

[4] Hội đồng xét xử xét kháng cáo của bà Lâm Thị H, xét thấy: Bà H cho rằng bà U đã chuyển nhượng đất cho bà, nhưng bà không có chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của bà, theo bà H trình bày thì việc giao dịch chuyển nhượng đất giữa bà và bà U có sự chứng kiến của bà Võ Thị Huỳnh H và ông Trần Tiên D, nhưng bà Võ Thị Huỳnh H đã chết, còn ông Trần Tiên D trình bày ông là người trực tiếp chứng kiến việc chuyển nhượng đất giữa bà U và bà H (bút lục 84) nhưng ông D là cháu của ông Trần Kế H nên lời khai của ông D không khách quan để làm căn cứ giải quyết vụ án. Đối với những người bà Lâm Thị H yêu cầu Tòa án xác minh gồm có bà Huỳnh Thị N, bà Lâm Thị N, bà Huỳnh Thị N, bà Huỳnh Kim T thì những người này không trực tiếp chứng kiến việc giao dịch giữa bà U và bà H mà chỉ nghe bà H hoặc bà U nói lại và nội dung những người làm chứng nghe nói lại không phù hợp với tình tiết khách quan của vụ án nên không thể xem là chứng cứ. Như vậy, bà Huól thừa nhận phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của bà Út, sau đó bà Út chuyển nhượng lại cho bà, nhưng bà không chứng minh được việc chuyển nhượng là có xảy ra nên cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các đồng nguyên đơn là có căn cứ pháp luật.

[5] Xét kháng cáo của các đồng nguyên đơn Hội đồng xét xử xét thấy: Khi Ủy ban nhân dân huyện L quyết định giao phần đất mặt tiền là dựa vào nhu cầu của người đang trực tiếp sử dụng đất và văn bản đề nghị của Ủy ban nhân dân xã HT, vào thời điểm hóa giá các đồng nguyên đơn bỏ địa phương đi không báo với địa phương và cũng không sử dụng phần đất tranh chấp một thời gian dài, trong khi bà Lâm Thị H đang sử dụng và có nhu cầu sử dụng nên Ủy ban nhân dân huyện L bán hóa giá phần đất mặt tiền cho gia đình bà H là có căn cứ. Mặc khác, Ủy ban nhân dân huyện L đã thực hiện đầy đủ các thủ tục khi tiến hành hóa giá và không có ai tranh chấp, ông Lâm Tấn N và bà Lâm Thị H đã nộp tiền đầy đủ, nên cấp phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận yêu cầu hủy giao dịch hóa giá phần đất mặt tiền của các đồng nguyên đơn.

[6] Ngoài ra, các đồng nguyên đơn còn kháng cáo không đồng ý nhận giá trị phần đất tranh chấp, yêu cầu gia đình bà Lâm Thị H trả lại đất. Xét thấy phần đất tranh chấp gia đình bà Lâm Thị H đã quản lý, sử dụng ổn định trên hai mươi năm và đã cất nhà ở kiên cố, các đồng nguyên đơn từ lâu đã không sử dụng phần đất

này, chỉ đến khi ông Trần Kế H chết thì các đồng nguyên đơn mới khởi kiện đòi lại đất, đồng thời phần đất phía trước đất tranh chấp bà H cũng đã được Ủy ban nhân dân huyện L làm thủ tục hóa giá, đối với các đồng nguyên đơn gồm ông Lâm Hón C, bà Lâm Thùy T, ông Lâm Thanh H và ông Lâm Thanh T hiện nay đã có chỗ ở ổn định (bút lục 01, 02, 03, 04), nên thực tế các đồng nguyên đơn không có nhu cầu sử dụng đất như gia đình bà H và nếu giao trả phần đất tranh chấp cho các đồng nguyên đơn sử dụng sẽ làm ảnh hưởng đến cuộc sống của gia đình bà H và việc sinh hoạt của các đồng nguyên đơn cũng không thuận tiện do phần đất tranh chấp nằm giữa phần đất mặt tiền và phần đất sau hậu của gia đình bà H, nên cấp sơ thẩm buộc gia đình bà H hoàn trả giá trị đất cho các đồng nguyên đơn là có căn cứ. Theo biên bản định giá ngày 09/3/2015 thì phần đất tranh chấp có giá thị trường là 1.050.000 đồng/m², như vậy tổng giá trị của 96 m² x 1.050.000 đồng = 100.800.000 đồng.

[7] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu Hội đồng xét xử thấy rằng: Tại bản trích đo phần đất tranh chấp giữa bà Lâm Thùy T cùng các đồng nguyên đơn với bà Lâm Thị H (bút lục 208) thì phần đất tranh chấp tại thửa 549 tờ bản đồ số 3, nhưng cấp sơ thẩm giao cho gia đình bà H diện tích đất 96 m² tại thửa 523 tờ bản đồ số 3 là không đúng, do vậy đối với nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu về việc cấp sơ thẩm tuyên sai thửa đất là có căn cứ.

[8] Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu về nội dung cấp sơ thẩm tính sai án phí, Hội đồng xét xử thấy rằng: Theo đơn khởi kiện ngày 13/11/2014 cũng như các lời khai tại cấp sơ thẩm, các đồng nguyên đơn yêu cầu bà H trả lại nhà, đất cho ở nhờ, nhưng cấp sơ thẩm buộc bà H chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 5.040.000 đồng là không đúng với qui định tại khoản 1 Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao. Tại khoản 1 Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP qui định: “*Đối với tranh chấp về đòi lại tài sản cho mượn, cho ở nhờ thì đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm như đối với trường hợp vụ án dân sự không có giá ngạch...*”. Do vậy kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu về án phí là có căn cứ.

[9] Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu, sửa án sơ thẩm về phần án phí dân sự sơ thẩm và số thửa đất tranh chấp; không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của các đồng nguyên đơn là ông Lâm Hón C, bà Lâm Thùy T, ông Lâm Thanh H và ông Lâm Thanh T và kháng cáo của bị đơn là bà Lâm Thị H.

[10] Án phí dân sự phúc thẩm bà Lâm Thùy T, ông Lâm Hón C, ông Lâm Thanh H, ông Lâm Thanh T phải chịu. Bà Lâm Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 100, 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 256 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 24 và khoản 1 Điều 27 của Pháp lệnh số 10/2009/PL – UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án; Khoản 1 Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ – HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu; không chấp nhận kháng cáo của ông Lâm Hón C, ông Lâm Thanh H, ông Lâm Thanh T, bà Lâm Thùy T, bà Lâm Thị H. Sửa một phần bản án sơ thẩm số 05/2017/DS-ST ngày 03 tháng 3 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bạc Liêu.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các đồng nguyên đơn bà Lâm Thùy T, ông Lâm Hón C, ông Lâm Thanh H, ông Lâm Thanh T đối với bị đơn bà Lâm Thị H về yêu cầu trả đất tại một phần thửa 549, tờ bản đồ số 03 có diện tích là 96m², tọa lạc tại ấp GH, xã HT, huyện L, tỉnh Bạc Liêu, có vị trí, số đo như sau:

- Hướng Đông giáp với phần đất ông Lâm Tấn N đang quản lý (phần đất không tranh chấp) có số đo 16m (tính từ vị trí cách mé lộ vào 10,2m dài ra phía sau);

- Hướng Tây giáp với phần đất của ông Hà Văn B có số đo 16m (tính từ vị trí cách mé lộ 10,2m dài ra phía sau);

- Hướng Nam giáp với phần đất của ông Lâm Tấn N có số đo 06m;

- Hướng Bắc giáp với phần đất của ông Lâm Tấn N đang sử dụng (phần đất không tranh chấp) có số đo 06m (cạnh này cách mé lộ 10,2m).

(Trích đo thửa đất tranh chấp là bộ phận không thể tách rời bản án).

2. Giao diện tích 96m² đất tranh chấp tại thửa 549, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp GH, xã HT, huyện L, tỉnh Bạc Liêu cho bà Lâm Thị H, ông Lâm Tấn N, bà Hà Tú X, anh Lâm Trọng N tiếp tục quản lý, sử dụng. Bà Lâm Thị H, ông Lâm Tấn N, bà Hà Tú Xi, anh Lâm Trọng N có quyền kê khai, đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo vị trí, số đo nêu ở phần 1 của quyết định này.

3. Buộc bà Lâm Thị H, ông Lâm Tấn N, bà Hà Tú X, anh Lâm Trọng N có nghĩa vụ thanh toán cho ông Lâm Hón C, ông Lâm Thanh H, ông Lâm Thanh T, bà Lâm Thùy T số tiền là 100.800.000đ (một trăm triệu, tám trăm nghìn đồng).

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các đồng nguyên đơn ông Lâm Hón C, ông Lâm Thanh H, ông Lâm Thanh T, bà Lâm Thùy T về việc yêu cầu hủy giao dịch bán hóa giá phần đất mặt tiền nối liền với phần đất tranh chấp nêu ở phần 1. Vị trí, số đo theo Công văn số 1046/UBND-NC ngày 17/8/2015 của Ủy ban nhân dân huyện L xác định như sau:

- Hướng Đông giáp với phần đất còn lại của ông Lâm Tấn N đang sử dụng có số đo 5,27m;

- Hướng Tây giáp với phần đất còn lại của bà T đang sử dụng có số đo 5,27m;

- Hướng Nam giáp với phần đất tranh chấp giữa bà Lâm Thùy T và các đồng nguyên đơn với bà Lâm Thị H có số đo 06m;

- Hướng Bắc giáp với hành lang lộ (cách lộ 03m) có số đo 06m.

Diện tích 31,62m².

5. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là: 783.000đ. Ông Lâm Hón C, ông Lâm Thanh T, ông Lâm Thanh T, bà Lâm Thùy T phải chịu 391.500đ; bà Lâm Thị H phải chịu 391.500đ. Ông Lâm Hón C, ông Lâm Thanh H ông Lâm Thanh T, bà Lâm Thùy T đã nộp đủ số tiền trên. Bà Lâm Thị H có nghĩa vụ hoàn trả lại cho các đồng nguyên đơn số tiền 391.500đ, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Bạc Liêu.

6. Chi phí giám định: Bà Lâm Thị H phải chịu toàn bộ chi phí giám định là 300.000đ, bà Lâm Thị H đã nộp đủ số tiền trên và đã chi phí hết.

7. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch:

+ Ông Lâm Hón C, ông Lâm Thanh H, ông Lâm Thanh T, bà Lâm Thùy T phải chịu 200.000đ, đối trừ số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 300.000đ theo biên lai số 003687 ngày 19/12/2014 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Bạc Liêu; ông Lâm Hón C ông Lâm Thanh H, ông Lâm Thanh T bà Lâm Thùy T được hoàn trả số tiền 100.000đ tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Bạc Liêu.

+ Bà Lâm Thị H phải chịu 200.000đ nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Bạc Liêu.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

+ Ông Lâm Hón C, ông Lâm Thanh T, ông Lâm Thanh T, bà Lâm Thùy T mỗi người phải nộp 300.000đ. Bà Lâm Thùy T đã nộp tạm ứng án phí 300.000đ theo biên lai thu số 0009068 ngày 16/3/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện L được chuyển thu án phí. Ông Lâm Hón C ông Lâm Thanh H, ông Lâm Thanh T mỗi người phải nộp 300.000đ, tại Chi cục thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Bạc Liêu.

+ Bà Lâm Thị H không phải chịu, bà Lâm Thị H đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng theo biên lai thu số 0009072 ngày 21/3/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Bạc Liêu được hoàn trả số tiền 300.000đ, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Bạc Liêu.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, 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 quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015.

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

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

Nơi nhận:

- TANDTCC tại TP. HCM (1b);
- VKSND tỉnh Bạc Liêu (2b);
- TAND huyện Vĩnh Lợi (1b);
- CCTHADS huyện Vĩnh Lợi (1b);
- Đương sự (20b);
- Lưu hồ sơ vụ án.

Trần Ngọc Như