

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 27/2020/DS-PT  
Ngày 28/02/2020  
V/v tranh chấp đòi lại  
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 Tôn Thị Thanh Thúy.

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Dũ.

Ông Nguyễn Thành Hữu.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Võ Anh Thảo – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:*** Ông Trần Văn Nghiệp – Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 02 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 01/2020/TLPT-DS, ngày 07 tháng 01 năm 2020 về việc “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 35/2019/DS – ST, ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Trần Đề bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 14/2020/QĐ-PT, ngày 17/01/2020, giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Bà Hồ Thị S, sinh năm 1955. Địa chỉ: Ấp Ngan R1, thị trấn Trần Đề, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng (Có mặt).

- ***Bị đơn:***

1. Ông Phạm Văn T (X), sinh năm 1955 (Có đơn xin vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1955 (Có đơn xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp Ngan R1, thị trấn Trần Đề, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng.

- ***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:*** Bà Lê Thị Thu L, sinh năm 1984. Địa chỉ: Quốc 11, phường b, thành phố Sóc T, tỉnh Sóc Trăng (Có đơn xin vắng mặt).

- ***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

1. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Đ, tỉnh Sóc Trăng. Địa chỉ: Khu hành chính huyện Trần Đ, ấp Đầu G, thị trấn Trần Đ, huyện Trần Đ, tỉnh Sóc Trăng. Người đại diện theo ủy quyền của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Đ: Ông Đỗ Minh H – Phó Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án huyện Trần Đ, tỉnh Sóc Trăng (Có đơn xin vắng mặt).

2. Ông Phạm Văn B (B1), sinh năm 1962 (Vắng mặt).

3. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1963 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp Ngan R1, thị trấn Trần Đ, huyện Trần Đ, tỉnh Sóc Trăng.

4. Ông Lâm Văn S, sinh năm 1964 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Ngan R1, thị trấn Trần Đ, huyện Trần Đ, tỉnh Sóc Trăng.

5. Ông Dương Văn T, sinh năm 1958 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Ngan R1, thị trấn Trần Đ, huyện Trần Đ, tỉnh Sóc Trăng.

*Người kháng cáo:* nguyên đơn Hồ Thị S.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

*Nguyên đơn bà Hồ Thị S trình bày:* Năm 1986, bà S có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị L 15 (mười lăm) công đất vườn tầm 3m, thuộc thửa số 36 và 57, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại ấp Ngan R1, thị trấn Trần Đ, huyện Trần Đ, tỉnh Sóc Trăng với giá 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng). Ông T đưa trước cho bà 10.000.000đ (Mười triệu đồng) và hẹn 10 ngày sau sẽ trả đủ số tiền còn lại nhưng sau đó ông T ở tù nên không trả đủ tiền cho bà. Đến năm 2003, ông T ở tù về và tiếp tục canh tác trên phần đất bà S đã chuyển nhượng. Phần đất này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà S, từ năm 1972 bà S canh tác đến năm 1986 thì chuyển nhượng lại cho ông T. Việc chuyển nhượng giữa bà và ông T chưa xong mà ông T lại được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay bà Hồ Thị S yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị L giao trả cho bà 15 công đất vườn tầm 3m thuộc thửa đất số 36 và 57, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại ấp Ngan R1, thị trấn Trần Đ, huyện Trần Đ, tỉnh Sóc Trăng mà bà đã chuyển nhượng trước đây, bà S sẽ trả lại 10.000.000đ (Mười triệu đồng) cho vợ chồng ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị L.

*Bị đơn ông Phạm Văn T và Nguyễn Thị L trình bày:* Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của cha ông Phạm Văn T là cụ Phạm Văn Ch. Đất có diện tích 11.280m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp Ngan R1, xã Đại Á2, huyện Long P (nay là ấp Ngan R1, thị trấn Trần Đ, huyện Trần Đ), tỉnh Sóc Trăng. Cụ Ch sử dụng ổn định đến năm 1959, do hoàn cảnh chiến tranh cụ Phạm Thị Tr cùng cháu nội là bà Hồ Thị S tản cư từ Cù Lao D về sinh sống tại xã Đại Á2. Thấy chị ruột và cháu không có chỗ ở nên cụ Ch có thỏa thuận với ông Phạm Văn R cho bà cháu bà S cất nhà ở trên phần đất của ông R. Sau này ông R chuyển nhượng toàn bộ phần đất diện tích 2.576m<sup>2</sup> (trong đó có phần nền nhà của bà cháu bà S) cho cụ Ch để đi nơi khác ở. Đến năm 1984 -1985, cụ Ch xây

dựng lò đường nên có thỏa thuận với cụ Phạm Thị Tr dời nhà đi nơi khác ở và cụ Ch có trả tiền hỗ trợ cho cụ Tr 2.000kg đường (tương đương 11.000 đồng). Cụ Tr đã nhận đường trước sự chứng kiến của ông Lê Văn C là Trưởng Ban nhân dân ấp Ngan R1 thời bấy giờ. Sau khi cụ Tr dời nhà đi nơi khác cụ Ch sử dụng ổn định đến khi qua đời và để lại toàn bộ phần diện tích đất trên cho vợ chồng ông T tiếp tục sử dụng, đến ngày 17/12/1993 ông Phạm Văn T được Ủy ban nhân dân huyện Long P (nay là huyện Trần Đ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa số 15, tờ bản đồ số 02, diện tích 13.856m<sup>2</sup>, loại đất thổ cư + cây lâu năm. Ông T sử dụng ổn định đến năm 2002, thì bà Hồ Thị S khiếu nại đến các cơ quan chức năng cho rằng vào năm 1985, ông T có chuyển nhượng của bà 10 công đất với giá 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng) đã trả 10.000.000đ (Mười triệu đồng) còn nợ lại 10.000.000đ (Mười triệu đồng) đến nay chưa trả. Sau khi xác minh các cơ quan có thẩm quyền xác định lời trình bày của bà S không có căn cứ nên Ủy ban nhân dân huyện Long P (nay là huyện Trần Đ) và Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã bác đơn khiếu nại của bà Hồ Thị S vào năm 2004. Từ đó đến nay bà S rất nhiều lần khởi kiện vụ việc ra Tòa án. Nhưng Tòa án không giải quyết do vụ việc đã được giải quyết xong.

Ngày 31/12/2008, vợ chồng ông T đem thế chấp thửa đất số 15, tờ bản đồ số 02, diện tích 13.856m<sup>2</sup>, loại đất thổ cư + cây lâu năm cho Ngân hàng L chi nhánh Sóc Trăng để vay số tiền 150 triệu đồng. Do không có khả năng thanh toán nên Ngân hàng đã khởi kiện vợ chồng ông T ra Tòa. Ngày 02/10/2012, Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng đã tuyên buộc vợ chồng ông T phải thanh toán vốn lãi cho Ngân hàng là 248.804.000 đồng. Sau đó Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Đ đã phát mãi tài sản của vợ chồng ông T để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Ngày 01/10/2018, Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Đ thông báo người mua trúng đấu giá là bà Lê Thị Thu L, ngụ số dcg/ck/a0 Quốc 11, phường b, thành phố Sóc T, tỉnh Sóc Trăng. Trước đây bà S khiếu nại đòi trả lại 10 công đất vườn nay thì bà khởi kiện đòi 15 công vườn tầm 3m thuộc thửa số 36 và thửa số 57, tờ bản đồ số 34 là hoàn toàn vô lý. Ông T không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà S.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, bà Lê Thị Thu L trình bày:* Ngày 28/9/2018, bà Lê Thị Thu L là người mua trúng đấu giá một phần của thửa đất số 15, tờ bản đồ số 02, diện tích 9.949m<sup>2</sup> với giá 330.000.000đ (Ba trăm ba mươi triệu đồng). Đến ngày 26/10/2018, Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Đ, tỉnh Sóc Trăng đã ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 741 với bà L và bà L đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của người mua tài sản thông qua đấu giá theo luật định. Sau khi ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Đ cũng như các cơ quan có thẩm quyền không thể hoàn tất thủ tục bàn giao tài sản và các giấy tờ liên quan cho bà do phần đất có xảy ra tranh chấp. Nay bà Lê Thị Thu L yêu cầu như sau: Công nhận cho bà L là chủ sử dụng hợp pháp tài sản là một phần của thửa đất số 15, tờ bản đồ số 02, diện tích 9.949m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp Ngan R1, thị trấn Trần Đ, huyện Trần Đ, tỉnh Sóc Trăng mà bà đã trúng đấu giá ngày 28/9/2018 và đã ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 26/10/2018 theo luật định.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn B trình bày:* Vào năm 1997, ông Phạm Văn T có cất cho vợ chồng ông một cái nhà để ở. Căn nhà vợ

chồng ông B sử dụng có kết cấu xây dựng như sau: Mái lợp tol, vách tường, nền lát gạch bông (loại nhà cấp 4, diện tích xây dựng 4m x 12m). Qua yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị S ông B không có ý kiến hay yêu cầu gì cả. Vì phần nhà và đất này là của ông Phạm Văn T do đó tất cả mọi vấn đề do ông Phạm Văn T quyết định.

*Tại biên bản lấy lời khai ngày 17/9/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T trình bày:* Bà T hoàn toàn thống nhất theo lời trình bày của chồng là ông Phạm Văn B. Ngoài ra bà không có trình bày hay yêu cầu gì khác.

*Tại Công văn trả lời số 429/CV-CCTHADS ngày 27/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Đề như sau:* Căn cứ Bản án số 08/2012/KDTM-ST ngày 02/10/2012 của Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng; Căn cứ Quyết định thi hành án số 211/QĐ-THSDS ngày 07/01/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng; Căn cứ Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất số 05/QĐ-CCTHADS ngày 16/3/2015 của Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng. Theo nội dung Quyết định Thi hành án: “Buộc ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị L có trách nhiệm hoàn trả cho Ngân hàng L – Phòng giao dịch huyện Long P số tiền là 248.804.000đ và lãi suất nợ quá hạn phát sinh trên số tiền gốc theo hợp đồng tín dụng”. Trong quá trình thi hành án, ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị L đã thi hành được 34.000.000đ. Số tiền còn lại là 214.804.000đ ông T và bà L không nghiêm chỉnh thi hành án. Sau nhiều lần động viên Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Đề đã ban hành Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất số 05/QĐ-CCTHADS ngày 16/3/2015 để kê biên quyền sử dụng đất của ông T và bà L đảm bảo việc thi hành án. Ngày 25/3/2015, Chấp hành viên đã phối hợp với các ban ngành và chính quyền địa phương tiến hành thực hiện quyết định cưỡng chế và đã kê biên tài sản là quyền sử dụng đất có diện tích 9.949m<sup>2</sup>, loại đất Lnk (đã được đào ao nuôi tôm) và cây trồng trên đất, thuộc một phần của thửa số 15, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp Ngan R1, thị trấn Trần Đề, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng. Trong quá trình bán đấu giá tài sản, do không có người đăng ký mua, Chấp hành viên phải giảm giá nhiều lần. Đến ngày 28/9/2018, Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản thuộc Sở tư pháp tỉnh Sóc Trăng đã bán được tài sản trên với giá 330.000.000đ. Người trúng đấu giá là bà Lê Thị Thu L, ngụ số 437/39/10, Quốc lộ 1, phường 2, thành phố Sóc Trăng.

Sau khi bà Lê Thị Thu L đã nộp xong đủ số tiền mua tài sản đấu giá theo quy định, Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Đề đã kết hợp với cơ quan chuyên môn và chính quyền địa phương giao đất cho người mua tài sản đấu giá xong. Về phần tiền thi hành án, Chi cục Thi hành án cũng đã chi trả cho Ngân hàng xong. Ngày 24/01/2019, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Đề ban hành công văn số 51/CCTHADS, đề nghị Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Trần Đề cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người mua tài sản đấu giá là bà Lê Thị Thu L. Qua quá trình phối hợp và trao đổi với Văn phòng đăng ký đất đai được biết, phần đất của ông Phạm Văn T nêu trên có bà Hồ Thị S khiếu nại. Vì vậy, Chi cục Thi hành án dân sự có ý kiến: Việc tổ chức thi hành án, cưỡng chế kê biên, bán tài sản mà ông Phạm Văn T đã thế chấp tại Ngân hàng để thi hành án là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật, đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi của người

mua tài sản bán đấu giá và tạo điều kiện để bà Lê Thị Thu L sớm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Sự việc được Tòa án nhân dân huyện Trần Đề thụ lý và giải quyết như sau:

Căn cứ Điều 73; khoản 2 Điều 2 Luật đất đai năm 1993; khoản 2 Điều 10 Luật đất đai năm 2003 (nay là khoản 5 Điều 26 Luật đất đai năm 2013); Điều 256 Bộ luật dân sự năm 2005. Khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 158, điểm a khoản 2 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự. Khoản 3 Điều 26 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Thị S về việc yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị L giao trả 15 công đất vườn tằm 3m tại thửa số 36 và số 57, thuộc tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại ấp Ngan R1, thị trấn Trần Đ, huyện Trần Đ, tỉnh Sóc Trăng.

2. Đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Thu L về việc yêu cầu công nhận cho bà L là chủ sử dụng hợp pháp tài sản là một phần của thửa đất số 15 (thửa 36 + 57), tờ bản đồ số 02 (tờ bản đồ số 34), diện tích 9.949m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp Ngan R1, thị trấn Trần Đ, huyện Trần Đ, tỉnh Sóc Trăng mà bà đã trúng đấu giá ngày 28/9/2018 và đã ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 26/10/2018. Bà L có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại vụ án.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Hồ Thị S phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc với số tiền 8.836.578đ (Tám triệu, tám trăm ba mươi sáu nghìn, năm trăm bảy mươi tám đồng). Số tiền này bà S đã nộp xong.

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

Ngày 29/11/2019 nguyên đơn Hồ Thị S kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết lại theo yêu cầu khởi kiện của bà.

Tại phiên Tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung đơn kháng cáo; bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến của mình và vắng mặt tại tòa các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Kiểm Sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về tính có căn cứ và hợp pháp của đơn kháng cáo, về việc tuân thủ và chấp hành theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm; đồng thời phát biểu quan điểm về nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo và 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 được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

**- Về tố tụng:**

[1] Người kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo của nguyên đơn Hồ Thị S là đúng quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên kháng cáo hợp lệ và đúng quy định pháp luật.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn Phạm Văn T, Nguyễn Thị L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị Thu L, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Đ có đơn xin xét xử vắng mặt; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm Văn B (B1), Lâm Văn S và Dương Văn T được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do. Sau khi nghe ý kiến của nguyên đơn và đề nghị của vị kiểm sát viên, Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 tiếp tục xét xử vụ án.

[3] Về nội dung vụ án: Các đương sự đều thống nhất các phần đất tranh chấp có diện tích theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 30/7/2019 xác định thửa đất số 15, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp Ngan R1, xã Đại Ân2, huyện Long P (Nay thuộc thửa số 36 và 57, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại ấp Ngan R1, thị trấn Trần Đ, huyện Trần Đ, tỉnh Sóc Trăng). Phần đất tranh chấp có diện tích thực tế và hiện trạng theo sự chỉ ranh của bà Hồ Thị S như sau:

Tổng diện tích phần đất bà Hồ Thị S đòi lại có diện tích 18.952,9m<sup>2</sup>. Trong phần diện tích này gồm có 03 phần:

1. Phần vợ chồng ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị L đang quản lý, sử dụng: 2.764,7m<sup>2</sup> (thuộc một phần của thửa 15 cũ nay là một phần của thửa 36 + 57). Có vị trí tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp một phần của thửa 15 cũ (nay là thửa 36 + 57) có các số đo: 29,4m + 20m + 26,5m + 28m + 64,4m + 41,76m + 43,5m;
- Hướng Tây giáp thửa số 22 có số đo 105,72m;
- Hướng Nam giáp một thửa 15 cũ (nay là thửa 36 + 57) có số đo 51m;
- Hướng Bắc giáp đường bê tông có số đo 32,29m + 23,99m.

Trên phần đất có hai căn nhà: Một căn nhà một trệt, một lầu của vợ chồng ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị L (xây dựng năm 1994) và một căn cấp 4 của vợ chồng ông Phạm Văn B, bà Nguyễn Thị T xây dựng năm 1997. Ngoài hai căn nhà trên còn có khu nhà mồ (bên trong có 10 ngôi mộ trong thân tộc của ông Phạm Văn T).

2. Phần đất bà Lê Thị Thu L đã mua trúng đấu giá với diện tích 9.949,8m<sup>2</sup> (thuộc một phần của thửa 15 nay là một phần của thửa số 36 + 57). Có vị trí tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa 21 có số đo: 185m;
- Hướng Tây giáp thửa 22 và giáp phần đất của vợ chồng ông Phạm Văn T đang sử dụng có các số đo: 80m + 51m + 29,4m + 20m + 26,5m + 28m + 64,4m + 41,76m + 43,5m;
- Hướng Nam giáp một thửa 63 cũ + 65 cũ (nay là một phần của thửa 36 mới) có số đo 58,52m;

- Hướng Bắc giáp đường bê tông có số đo 23m.

Trên phần đất này có 69 cây dừa lớn, 17 cây dừa nhỏ, 10 cây mận loại A, 10 cây mít loại A, 05 cây vú sữa loại B.

3. Phần đất vợ chồng ông Phạm Văn T đang nuôi trồng thủy sản. Trong đó một phần nhận chuyển nhượng của ông Cô Văn T và một phần mượn của ông Lâm Văn Sơn có tổng diện tích  $6.238\text{m}^2$  thuộc thửa 63 cũ và 65 cũ (nay thuộc một phần của thửa 36). Có vị trí tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa 54 có các số đo:  $50,44\text{m} + 3,99\text{m} + 3,08\text{m} + 20,02\text{m}$ ;

- Hướng Tây giáp thửa 37 có các số đo  $48,69\text{m} + 20,02\text{m}$ ;

- Hướng Nam giáp đường trục đê bao 12m có số đo 86,88m;

- Hướng Bắc giáp phần đất của bà Lê Thị Thu L đã mua trúng đấu giá có các số đo  $16,14\text{m} + 58,52\text{m} + 3,08\text{m} + 3,99\text{m}$ .

[4] Xét kháng cáo của nguyên đơn Hồ Thị S yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vì nguyên đơn cho rằng cấp sơ thẩm xét xử không đúng nên kháng cáo yêu cầu chuyển hồ sơ liên cho bà để cấp phúc thẩm xem xét yêu cầu của bà buộc vợ chồng ông Phạm Văn T giao trả cho bà phần đất như đã đo đạc thực tế nêu trên. Xét về mối quan hệ giữa bà S với ông T, bà Phạm Thị Tr là bà nội ruột của bà Hồ Thị S và là chị ruột của ông Phạm Văn Ch (cha ruột ông Phạm Văn T).

[4.1] Xét về nguồn gốc và quá trình sử dụng thửa đất số 15, tờ bản đồ số 02, có diện tích  $13.856\text{m}^2$  là của cụ Phạm Văn Ch sử dụng từ trước năm 1975, sau khi cụ Phạm Văn Ch mất thì phần đất này giao lại cho ông Phạm Văn T quản lý, sử dụng. Năm 1994, ông Phạm Văn T đã cất nhà kiên cố (một trệt, một lầu), năm 1997 thì ông Phạm Văn B (B1) là em ruột ông T cũng cất căn nhà cấp 4 và sử dụng phần đất cho đến nay. Ngoài các căn nhà trên thì trên phần đất còn có xây một nhà mô trong đó có 10 ngôi mộ chôn cất người thân của ông Phạm Văn T. Phần đất này ông Phạm Văn T đã được Ủy ban nhân dân huyện Long P (nay là Trần Đề) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/12/1993. Như vậy, kể từ năm 1993 khi luật đất đai có hiệu lực pháp luật đến nay ông Phạm Văn T là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất hợp pháp và đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điều 73 Luật đất đai năm 1993. Đồng thời giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phạm Văn T vẫn còn giá trị không bị thu hồi hay hủy bỏ theo quy định pháp luật nên việc sử dụng đất của ông T là hợp pháp.

[4.2] Trong quá trình ông T quản lý, sử dụng đất thì ngày 31/12/2008, vợ chồng ông T đem thế chấp thửa đất số 15, tờ bản đồ số 02, diện tích  $13.856\text{m}^2$ , loại đất thổ cư + cây lâu năm cho Ngân hàng L chi nhánh Sóc Trăng để vay số tiền 150 triệu đồng. Do không có khả năng thanh toán nên Ngân hàng đã khởi kiện vợ chồng ông T ra Tòa. Ngày 02/10/2012, Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng đã tuyên buộc vợ chồng ông T phải thanh toán vốn lãi cho Ngân hàng là 248.804.000 đồng. Sau đó Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Đ đã phát mãi tài sản của ông

T để thu hồi nợ trả cho Ngân hàng. Ngày 01/10/2018, bà Lê Thị Thu L, ngụ số dcg/ck/a0 Quốc 11, phường b, thành phố Sóc T, tỉnh Sóc Trăng là người mua trúng đấu giá với diện tích 9.949m<sup>2</sup>. Sau đó bà Lành đã cho vợ chồng ông T thuê lại canh tác đến nay (đào ao nuôi tôm). Phần còn lại của thửa đất ông T và ông B sử dụng cất nhà để ở.

[4.3] Bà Hồ Thị S cho rằng nguồn gốc phần đất trên là của bà sử dụng từ năm 1972 và đến năm 1986 bà bán lại cho ông Phạm Văn T. Bà cho rằng phần đất này bà mua của bà Phạm Thị S và bà Nguyễn Thị Tr là vợ và con ông R nhưng bà không có chứng cứ gì để chứng minh bà đã mua phần đất này; qua xác minh thì thấy bà Nguyễn Thị Tr hiện nay đã chết, còn bà S là con bà Tr thì cho rằng bà không rõ nguồn gốc đất và cũng không có chuyển nhượng cho bà S vì khi đó bà còn nhỏ; bà S cũng không có chứng cứ chứng minh bà có sử dụng phần đất này từ năm 1972 đến năm 1986, trong khi phần đất này ông T là người quản lý sử dụng từ rất lâu; Bà S cho rằng đất này bà bán cho ông T năm 1986 nhưng không có chứng cứ gì chứng minh; bà S có cung cấp cho Tòa từ biên nhận không đề ngày tháng do bà lập và ký tên, không có chữ ký của ông T và ông T cũng không thừa nhận có mua đất của bà S phần đất này mà là đất gốc của ông và có chuyển nhượng của ông R một phần. Mặc khác, bà S cũng không có đăng ký kê khai, không đứng tên trong sổ mục kê, sổ đăng ký ruộng đất hoặc sổ địa chính, cũng không thực hiện quyền quản lý, sử dụng của chủ sử dụng đất. Trong khi ông Phạm Văn T là người đang sử dụng đất đã kê khai, đăng ký và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của Luật Đất đai. Vì vậy, cấp sơ thẩm đã căn cứ theo quy định pháp luật không chấp nhận yêu cầu của bà Hồ Thị S là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[4.4] Đối với phần đất thuộc thửa đất số 63 ông Phạm Văn T đã chuyển nhượng của ông Dương Văn T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn gốc là của cụ Dương Văn C và Cô Thị M là cha mẹ ruột của ông T cho lại ông T và ông T đã chuyển nhượng phần đất này cho ông Phạm Văn T vào khoảng năm 1994, 1995 diện tích khoảng 3.000m<sup>2</sup> và thửa số 65 của ông Lâm Văn S đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 07/5/2002, nguồn gốc đất là do ông S đổi đất với ông Cô Văn H, đến năm 2008 thì ông cho ông Phạm Văn T mượn phần đất này canh tác đến nay. Bà S yêu cầu ông T, bà L trả luôn hai phần đất này nhưng cũng không có chứng cứ để chứng minh, đồng thời phần đất này có nguồn gốc là của gia đình ông T, ông S nên bà S yêu cầu vợ chồng ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị L phải trả hai thửa đất này là không có căn cứ. Vì vậy, Hội đồng xét xử sơ thẩm không chấp nhận là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[5] Bà Hồ Thị S là người kháng cáo nhưng tại phiên tòa hôm nay bà không cung cấp được chứng cứ nào để chứng minh cho yêu cầu của bà là có căn cứ. Vì vậy, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Hồ Thị S.

[6] Từ những phân tích trên cho thấy việc bà Hồ Thị S kháng cáo yêu cầu ông Phạm Văn T trả phần đất có diện tích 15 công tằm 3 mét (theo đo đạc thực tế là 18.952,9m<sup>2</sup>) là không có căn cứ. Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà Hồ Thị S.



[7] Đề nghị của Vị đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tại phiên tòa về việc không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà Hồ Thị S không được chấp nhận nên bà Hồ Thị S phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Áp dụng 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:**

- Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn bà Hồ Thị S.
- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2019/DS-ST, ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng như sau:

Căn cứ Điều 73; khoản 2 Điều 2 Luật đất đai năm 1993; khoản 2 Điều 10 Luật đất đai năm 2003 (nay là khoản 5 Điều 26 Luật đất đai năm 2013); Điều 256 Bộ luật dân sự năm 2005. Khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 158, điểm a khoản 2 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự. Khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Thị S về việc yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị L giao trả 15 công đất vườn tằm 3m tại thửa số 36 và số 57, thuộc tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại ấp Ngan R1, thị trấn Trần Đề, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng.

2. Đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Thu L về việc yêu cầu công nhận cho bà L là chủ sử dụng hợp pháp tài sản là một phần của thửa đất số 15 (thửa 36 + 57), tờ bản đồ số 02 (tờ bản đồ số 34), diện tích 9.949m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp Ngan R1, thị trấn Trần Đề, huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng mà bà đã trúng đấu giá ngày 28/9/2018 và đã ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá ngày 26/10/2018. Bà L có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại vụ án.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Hồ Thị S phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc với số tiền 8.836.578đ (Tám triệu, tám trăm ba mươi sáu nghìn, năm trăm bảy mươi tám đồng). Số tiền này bà S đã nộp xong; các đương sự còn lại không phải chịu chi phí tố tụng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Hồ Thị S phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận. Bà S được khấu trừ 800.000đ (Tám trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2016/0005753, ngày 04/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng. Như vậy bà S được nhận lại số tiền thừa là 500.000đ (Năm trăm

ngàn đồng); Hoàn trả lại cho bà Lê Thị Thu L 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2016/0005944, ngày 19/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng; Các đương sự còn lại không phải chịu án phí.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hồ Thị S phải chịu là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí đã nộp số 0005972 ngày 11 tháng 12 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng. Bà S đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện Trần Đề;
- Chi cục THADS huyện Trần Đề
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ – Văn phòng – Tòa GĐNCTN

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

**Tôn Thị Thanh Thúy**