

Bản án số: 680/2024/DS-PT

Ngày 23 - 8 - 2024

V/v: “Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy hợp đồng tặng cho 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: Ông Lê Thành Long

Các Thẩm phán: Ông Hà Huy Cầu

Ông Nguyễn Văn Tửu

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Tấn Duy Minh - 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:** Ông Vũ Thanh Sơn - Kiểm sát viên.

Ngày 19 và 23 tháng 8 năm 2024, 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 802/2023/TLPT-DS ngày 12 tháng 12 năm 2023 về việc “Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy hợp đồng tặng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2510/2024/QĐ-PT ngày 08 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Lê Văn B, sinh năm 1947; Địa chỉ: số C, đường T, Khu V, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Ông Bạch Sỹ C - Luật sư Văn phòng L1, Đoàn luật sư tỉnh S; Địa chỉ liên hệ: 1 N, khóm C, phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- **Bị đơn:** Bà Võ Thị S, sinh năm 1949; Địa chỉ: số A, ấp C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Lê Thị Tường O, sinh năm 1999. Địa chỉ liên hệ: số A N, Phường A, Quận E, thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

Ông Lê Thành T - Luật sư Công ty L2, Đoàn Luật sư Thành phố H. Địa chỉ liên hệ: số A N, Phường A, Quận E, thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Dương Văn K, sinh năm 1941; Địa chỉ: số A, ấp C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (chết ngày 01/9/2023).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Dương Văn K:

1.1 Bà Võ Thị S, sinh năm 1949; Địa chỉ: số A, ấp C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

1.2 Ông Dương Hoàng K1, sinh năm 1965; Địa chỉ: ấp M, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

1.3 Bà Dương Thị C1 (Trương Thị C2), sinh năm 1967; Địa chỉ: ấp C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (xin vắng mặt).

1.4 Ông Dương Văn V, sinh năm 1974; Địa chỉ: số A, ấp C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (xin vắng mặt).

1.5 Ông Dương Hoàng K2, sinh năm 1979; Địa chỉ: số A, ấp C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

1.6 Ông Dương Văn K3, sinh năm 1983; Địa chỉ: ấp C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

2. Ông Dương Hoàng K2, sinh năm 1979; Địa chỉ: số A, ấp C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

3. Ông Dương Văn K3, sinh năm 1983; Địa chỉ: ấp C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Dương Hoàng K2 và ông Dương Văn K3: Ông Lê Thành T - Luật sư Công ty L2, Đoàn Luật sư Thành phố H.

Địa chỉ liên hệ: Số A N, Phường A, Quận E, thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Thành T: Bà Lê Thị Tường O, sinh năm 1999. Địa chỉ liên hệ: số A N, Phường A, Quận E, thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

4. Bà Mai Thị T1; Địa chỉ: ấp C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

5. Bà Võ Thị H; Địa chỉ: số C, đường T, Khu V, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ (chết ngày 20/4/2024).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Võ Thị H:

5.1 Ông Lê Văn B, sinh năm 1947;

5.2 Ông Lê Tuấn A, sinh năm 1978;

5.3 Ông Lê Tuấn E, sinh năm 1981;

5.4 Ông Lê Tuấn Ú, sinh năm 1980;

Cùng địa chỉ: số C, đường T, Khu V, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Tuấn A, Lê Tuấn E: Ông Lê Tuấn Ú, sinh năm 1980; Địa chỉ: số C đường T, phường H, quận N, Thành phố Cần Thơ (có mặt).

6. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng; Địa chỉ: ấp P, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện C: Ông Lữ Duy T2 - Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C (đề nghị xét xử vắng mặt).

7. Ông Lê Tuấn Ú, sinh năm 1980; Địa chỉ: số C đường T, phường H, quận N, Thành phố Cần Thơ (có mặt).

8. Ông Lê Thanh H1, sinh năm 1960; Địa chỉ: số A, ấp C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

9. Ông Võ Văn M; Địa chỉ: ấp C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

10. Bà Phạm Thị T3; Địa chỉ: ấp C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

11. Văn phòng Công chứng Trần Văn N. Địa chỉ: Số C N, khóm A, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

- **Người kháng cáo:** Bị đơn bà Võ Thị S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện ngày 13 tháng 10 năm 2015, các đơn khởi kiện bổ sung, các lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Lê Văn B trình bày:*

Nguồn gốc phần đất đang tranh chấp giữa ông Lê Văn B và bà Võ Thị S hiện nay là của cha mẹ vợ ông B là ông Võ Văn D và bà Trần Thị T4 (Ông D và bà T4 là cha mẹ ruột của bà Võ Thị S, ông Võ Văn P, bà Võ Thị H và ông Võ Văn S1, hiện nay ông D và bà T4 đã qua đời) cho bà S mượn trồng mía. Sau đó, thì nhà nước trưng dụng phần đất này để làm lò đường quốc doanh II (gọi là xí nghiệp đường A). Ngày 09/6/1993, Ủy ban nhân dân huyện L có quyết định số: 136/QĐ.UBH.91 phát mãi bán tài sản thuộc quyền quản lý của Nhà nước (phát mãi xí nghiệp Đ1 và tài sản gắn liền với đất). Lúc đó bà Võ Thị S và ông Võ Văn S1 (bà S là chị của bà Võ Thị H, ông S1 là em ruột của bà Võ Thị H) đến nhà ông Lê Văn B (nhà ông B ở Cần Thơ) kêu ông B đến huyện L (Nay là huyện C), tỉnh Sóc Trăng, nơi có xí nghiệp đường A để đấu giá nhận chuyển nhượng lại xí nghiệp đường A, nên ông B mới đến huyện L (nơi có xí nghiệp đường A) để đấu giá nhận chuyển nhượng lại xí nghiệp đường A. Ngày 09/6/1993, ông B nhận chuyển nhượng được xí nghiệp Đ1 2 nêu trên và có biên bản bàn giao ngày 02/6/1993. Do bà S và ông S1 có công lên Cần Thơ kêu ông B đến huyện L để đấu giá và mua được xí nghiệp đường A, nên sau khi nhận chuyển nhượng được xí nghiệp đường A thì ông B có tặng cho bà S và ông S1 tiền công đi mỗi người số tiền là 5.000.000

đồng (*Năm triệu đồng*), vợ ông B là bà Võ Thị H là người trực tiếp giao tiền cho bà S và ông S1, nhưng không có giao cùng một một thời điểm cho ông S1 và bà S mà giao cho từng người với thời gian khác nhau, bà S thì nhận tiền tại nhà ông B ở Cần Thơ, khi giao thì chỉ giao trực tiếp bằng lời nói chứ không có làm giấy tờ gì và cũng không có ai chứng kiến việc giao tiền, ông B không có hứa cho bà S thêm 03m đất tại Cần Thơ. Ông B cũng không có hợp đồng mượn đất của bà S, cũng không có hứa hẹn gì với bà S. Ông B cũng không biết gì về việc bà S, ông K và ông S1 ủy quyền lại cho ông B để ông B đủ điều kiện nhận chuyển nhượng lại xí nghiệp đường A, vì ông B nhận chuyển nhượng được xí nghiệp Đ1 là thông qua việc đấu giá của Ủy ban nhân dân huyện L (cũ), ông B không có thỏa thuận việc trả giá trị đất cho bà S. Sau khi nhận chuyển nhượng xí nghiệp đường A thì ông B đến xí nghiệp đường nêu trên kinh doanh đến năm 2004 thì giải thể, sau khi giải thể xí nghiệp Đ1 ông B hợp đồng cho cháu vợ của ông B là chị Võ Thị Mộng T5 thuê lại phần đất trên canh tác cho đến năm 2015, bà S có nhà ở Cần Thơ đến năm 2013 thì bà S mới về huyện C ở và chiếm đất của ông B.

Năm 2005, ông B được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 82, tờ bản đồ số 07, đất tọa lạc ấp P, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Tháng 8/2015 ông B có đơn xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân huyện C cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tách thành 02 thửa đất là thửa số 02, tờ bản đồ số 18 có diện tích là 2.497,7m² là thửa đất đang tranh chấp giữa ông B và bà S hiện nay), tọa lạc ấp C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng và thửa số 04, tờ bản đồ số 18, có diện tích 2.769,3m², tọa lạc ấp C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Khi ông B đi làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì trong hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B không có giấy ủy quyền của ông S1, bà S và ông K, bởi vì đất này ông B nhận chuyển nhượng thông qua việc bán đấu giá của Ủy ban nhân dân huyện L (cũ). Khi ông nhận chuyển nhượng lại xí nghiệp Đ1 là nhận chuyển nhượng cả phần đất gắn liền với xí nghiệp Đ1, trong biên bản bàn giao khu vực ngày 02/6/1993 có ghi cụ thể phần mặt bằng sản xuất (chiều dài 74m và chiều rộng 78m) là chiều dài và chiều rộng của phần đất gắn liền với nhà xưởng.

Tháng 6/2015, ông B hợp đồng cho ông H2 thuê phần đất trên để bơm cát làm sân bóng, khi ông H2 mang dụng cụ đến để bơm cát thì bà Võ Thị S mang dao đuôi, đòi chém ông H2 không cho vô bơm cát, bà S nói phần đất trên là của bà S và bà S đã cất nhà ở trên phần đất của ông B, ông B đã yêu cầu bà S tháo dỡ, di dời nhà trả lại đất cho ông B nhiều lần nhưng bà S không đồng ý.

Theo đơn khởi kiện ngày 13/10/2015 ông B yêu cầu bà S tháo dỡ, di dời nhà ra khỏi đất để trả lại cho ông B phần đất có diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 2.497,7m², đất thuộc thửa số 02, tờ bản đồ số 18, tọa lạc ấp C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Đến ngày 29/11/2016, ông B khởi kiện bổ sung yêu cầu bà S phải bồi thường cho ông B số tiền bị thiệt hại do bà S ngăn cản không cho ông B hợp đồng cho ông H2 thuê đất với số tiền thiệt hại do thu nhập bị mất 02 năm là 40.000.000 đồng (*Bốn mươi triệu đồng*), nhưng sau khi Tòa án nhân dân huyện Cù Lao Dung tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ thì trên phần đất này hiện nay còn có những người khác là người thân của bà S là ông Dương Văn K, ông Dương Hoàng K2, ông Dương Văn K3, bà Mai Thị T1 cùng ở chung với bà S và bà

S còn hợp đồng cho bà Đào Kim L mượn đất cất nhà ở. Do đó, tại phiên tòa ngày 10/11/2017, ông B xin thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện là yêu cầu Hội đồng xét xử buộc bà Võ Thị S, ông Dương Văn K, ông Dương Hoàng K2, ông Dương Văn K3, bà Mai Thị T1 và bà Đào Kim L phải tháo dỡ, di dời nhà và tài sản trên đất trả lại cho ông B phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 2.497,7m² thuộc thửa số 02, tờ bản đồ số 18, tọa lạc ấp C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, giữ nguyên yêu cầu khởi kiện bổ sung là yêu cầu bà S phải bồi thường cho ông B số tiền bị thiệt hại do bà S ngăn cản không cho ông B hợp đồng cho ông H2 thuê đất với số tiền thiệt hại do thu nhập bị mất 02 năm là 40.000.000 đồng;

Ngày 26/8/2019 ông Lê Văn B có đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu buộc bị đơn bà Võ Thị S và ông Dương Văn K bồi thường cho ông Lê Văn B số tiền 40.000.000 đồng bị thiệt hại vì không cho thuê được đất.

Ngày 16/01/2020 ông Lê Văn B khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn bà Võ Thị S và ông Dương Văn K phải tháo dỡ không điều kiện nhà, vật kiến trúc xây dựng trái phép trên đất thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn có diện tích khoảng 180m² (ngang 06m x dài 30m) vị trí mặt tiền giáp thửa đất số 02 đến Sông B, tọa lạc tại ấp C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Ngày 11/8/2020, ông Lê Văn B có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện bổ sung ngày 16/01/2020 đối với quyền sử dụng đất diện tích 1.193,2m², thửa đất số 01, tờ bản đồ số 18, tọa lạc ấp C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (theo đo đạc thực tế của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh S ngày 02/7/2020), cụ thể là đối với yêu cầu buộc bị đơn bà Võ Thị S và ông Dương Văn K phải tháo dỡ không điều kiện nhà, vật kiến trúc xây dựng trái phép trên đất thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn có diện tích khoảng 180m² (ngang 06m x dài 30m) vị trí mặt tiền giáp thửa đất số 02 đến Sông B, tọa lạc tại ấp C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (qua đo đạc thực tế của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh S ngày 02/7/2020 xác định vị trí là tại phần đất 1.193,2m², thửa đất số 01 tờ bản đồ số 18, tọa lạc ấp C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng).

Ngày 19/11/2020 thì nguyên đơn ông Lê Văn B khởi kiện bổ sung yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.193,2m² thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 18, tọa lạc ấp C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng cho ông Lê Văn B; Buộc bà Võ Thị S và ông Dương Văn k tháo dỡ căn nhà đang sử dụng lấn theo biên bản đo đạc ngày 21/5/2020 với tổng diện tích là 104,73m² (trong đó nhà trước có diện tích 39,93m², nhà sau có diện tích 64,8m²), thuộc thửa đất số 01 tờ bản đồ số 18, tọa lạc ấp C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Ngày 26/7/2022 nguyên đơn ông Lê Văn B có đơn xin rút lại yêu cầu khởi kiện bổ sung ngày 19/11/2020.

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Lê Văn B yêu cầu Tòa án buộc bà Võ Thị S, ông Dương Văn K, ông Dương Hoàng K2, ông Dương Văn K3, Mai Thị T1 trả lại cho ông B phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 2.435,5m² thuộc thửa số 02, tờ bản đồ số 18, tọa lạc ấp C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng; buộc ông Lê Thanh H1 di dời nhà vệ sinh có diện tích 3,616m² do ông H1 xây dựng năm 2012. Đồng thời, nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn bà Võ Thị S và ông Dương Văn K bồi thường cho ông Lê Văn B số tiền 40.000.000 đồng bị thiệt hại vì

không cho thuê được đất và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.193,2m² thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 18, tọa lạc ấp C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng cho ông Lê Văn B; Buộc bà Võ Thị S và ông Dương Văn K tháo dỡ căn nhà đang sử dụng lấn chiếm theo biên bản đo đạc ngày 21/5/2020 với tổng diện tích là 104,73m² (trong đó nhà trước có diện tích 39,93m², nhà sau có diện tích 64,8m²), thuộc thửa đất số 01 tờ bản đồ số 18, tọa lạc ấp C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

** Tại bản tự khai ngày 17 tháng 11 năm 2015, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, Đơn yêu cầu hủy quyết định cá biệt ngày 01/8/2016, đơn yêu cầu phản tố và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cũng là người đại theo ủy quyền của Dương Văn K, Dương Hoàng K2, Dương Văn K3 là bà Lê Thị Tường O trình bày:*

Nguồn gốc phần đất đang tranh chấp giữa ông Lê Văn B và bà Võ Thị S là do cha mẹ ruột của bà S tên là ông Võ Văn D và bà Trần Thị T4 (ông D và bà T4 đã qua đời) tặng cho bà S vào năm 1971, phần đất có diện tích là 02 công (tầm 03m), tọa lạc ấp P, xã A, huyện L (cũ), khi cho chỉ bằng lời nói. Bà S canh tác phần đất trên đến năm 1982 thì Nhà nước trưng dụng phần đất của bà S để làm xí nghiệp đường A, huyện L (cũ). Khi Nhà nước trưng dụng đất của bà S thì Nhà nước có bồi thường giá trị hoa màu cho bà S, nhưng chưa trả giá trị đất cho bà S. Đến năm 1993, Nhà nước phát mãi xí nghiệp đường A, khi phát mãi xí nghiệp đường A thì Nhà nước có chính sách ưu tiên cho chủ đất mua lại xí nghiệp đường, nhưng bà S không có tiền mua. Lúc đó có ông Lê Văn B (em rể bà S, là chồng của bà Võ Thị H) đến nói với bà S là cho ông B mượn 01 phần đất có diện tích khoảng 0,5 công (tầm 03m) để có cơ sở được ưu tiên mua lại xí nghiệp đường A. Vì là chỗ chị em với nhau, nên bà S có hợp đồng cho ông B mượn 01 phần đất có diện tích 0,5 công (tầm 03m), hợp đồng bằng lời nói, chứ không có làm giấy tờ gì, cũng không có đo đạc chỉ ranh đất cụ thể, vì chỉ cho mượn để làm cơ sở đủ điều kiện nhận chuyển nhượng lại xí nghiệp đường A. Sau khi bà S hợp đồng cho ông B mượn đất thì ông B có nói với bà S là: “Khi nào tôi mua được xí nghiệp đường An Thạnh 2 thì tôi sẽ cho chị số tiền là 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) và 01 cái nền nhà 03m tại Cần Thơ”, nhưng không có nói là cho vì lý do gì. Sau đó, ông B nhận chuyển nhượng được xí nghiệp Đ1 thì ông B đến kinh doanh xí nghiệp đường An Thạnh 2 nhưng không có cho tiền và nền nhà cho bà S như lời đã hứa và cũng không trả lại đất cũng như trả giá trị đất cho bà S, giữa ông B và bà S không có thỏa thuận gì. Ông B giải thể xí nghiệp đường A vào năm 2002 chứ không phải năm 2004. Khi ông B giải thể xí nghiệp đường A thì bà S thì trở về phần đất của bà (đất hiện nay đang tranh chấp giữa ông B và bà S) cất nhà ở tạm, lúc đó giữa bà S và ông B xảy ra tranh chấp, bà S có đơn khiếu nại đòi lại phần đất gốc có diện tích 02 công (tầm 03m) do Nhà nước trưng dụng năm 1982. Năm 2004 thì bà S cất lại nhà lần thứ hai và vẫn canh tác đất. Cũng trong năm 2004 thì bà L được nhà nước tặng cho 01 căn nhà tình thương, nhưng lúc đó bà L không có đất cất nhà ở, bà L có hợp đồng mượn của bà S 01 phần đất để cất nhà, nên bà S có hợp đồng cho bà L mượn 01 phần đất để cất nhà tình thương (ngang 3,7m x dài 09m). Ngày 29/3/2005 Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C có quyết định giải quyết khiếu nại có nội dung là bác khiếu nại của bà S vì cho rằng việc tranh chấp giữa ông B và bà S là việc tranh chấp về việc

thỏa thuận chi trả tiền đất, bà S không đồng ý nên tiếp tục khiếu nại yêu cầu ông B trả đất lại cho bà S, nhưng hồ sơ khiếu nại của bà S không được cơ quan có thẩm quyền tiếp nhận và giải quyết, vì lúc đó ông B đi nước ngoài, nên bà S không thể thực hiện được việc khiếu nại, hiện nay trên phần đất này bà S và ông K trồng dưa và nhiều cây ăn trái khác. Việc Ủy ban nhân dân huyện C tiến hành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn B lần thứ nhất và lần thứ hai đều không có đến phần đất trên xác minh, đo đạc thực tế, cũng không có hỏi ý kiến của bà S. Bà S cũng không biết việc ông B đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến khi ông B kiện bà S đến Tòa án thì bà S mới biết là đất này ông B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi, bà S và ông K cũng không có làm giấy ủy quyền và cũng không có ký tên vào giấy ủy quyền để ông B đủ điều kiện nhận chuyển nhượng lại xí nghiệp đường A.

Phần đất trên là của cha mẹ bà S tặng cho bà S, nên bà S không thống nhất với yêu cầu của ông B về việc buộc bà S phải tháo dỡ, di dời nhà và tài sản trên đất để trả lại cho ông B phần đất có diện tích là 2.435,5m² thuộc thửa số 2, tờ bản đồ số 18, tọa lạc ấp C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Đồng thời, bà S yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C đã cấp cho Lê Văn B ngày 20/8/2015 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 151031 tại thửa đất số 02, tờ bản đồ số 18, tọa lạc ấp C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng; Bà S phản tố yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng công chứng số 5694 ngày 25/6/2019 ký tại Văn phòng công chứng Trần Văn N, vợ chồng ông Lê Văn B, bà Võ Thị Hồng t cho thửa đất có diện tích 2.497,7m² thửa số 02, tờ bản đồ số 18, tọa lạc ấp C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng cho ông Lê Tuấn Ú; hủy phần cập nhật sang tên ông Lê Tuấn Ú; ngày 10/5/2023 đại diện theo ủy quyền có đơn yêu cầu phản tố bổ sung yêu cầu Tòa án công nhận 2.435,5m² thửa số 02, tờ bản đồ số 18, tọa lạc ấp C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của bị đơn rút lại yêu cầu phản tố về việc hủy phần cập nhật tên sang tên ông Lê Tuấn Ú.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị H trình bày:*

Nguồn gốc phần đất đang tranh chấp giữa ông Lê Văn B và bà Võ Thị S hiện này là của cha mẹ ruột bà Võ Thị H là ông Võ Văn D và bà Trần Thị T4 cũng là cha mẹ ruột của bà Võ Thị S, ông Võ Văn P, ông Võ Văn S1. Khi còn sống ông D và bà T4 có tạo lập được 01 phần đất, nhưng diện tích bao nhiêu thì bà H không nhớ và cha mẹ bà H có cho các con là Võ Thị H, Võ Thị S, Võ Văn S1 và Võ Văn P đến canh tác phần đất trên, chỉ cho canh tác tạm chứ không có tặng cho ai cụ thể. Năm 1982 thì Nhà nước trưng dụng toàn bộ diện tích đất trên để xây dựng xí nghiệp đường A, khi trưng dụng thì bà có nghe nói là Nhà nước có bồi hoàn giá trị hoa màu trên đất, nhưng trả cho ai thì bà không biết vì lúc đó bà H đã có chồng về Cần Thơ sinh sống, bà có nghe nói Nhà nước có bồi hoàn thêm 01 cái nền nhà, nền nhà đó bà có nghe nói là sau này bà S đến đó ở. Năm 1993 khi Nhà nước phát mãi xí nghiệp đường A bằng hình thức đấu giá có chính sách ưu tiên cho chủ đất cũ nhận chuyển nhượng lại xí nghiệp Đ1, nên chủ đất cũ không nhận chuyển nhượng thì Nhà nước sẽ chuyển nhượng lại cho người khác. Lúc đó chồng bà là ông Lê Văn B đứng ra nhận chuyển nhượng lại xí nghiệp Đ1. Sau khi ông B nhận chuyển

nhượng lại xí nghiệp Đ1 thì bà có cho ông S1 và bà S mỗi người là 5.000.000 đồng, là do bà S và ông S1 có công lên Cần Thơ kêu vợ chồng bà đến huyện L (Nơi có xí nghiệp đường A) để nhận chuyển nhượng lại xí nghiệp Đ1, bà là người trực tiếp giao tiền cho bà S và ông S1, nhưng không có giao cùng một thời gian cho ông S1 và bà S mà giao cho từng người với thời gian khác nhau, bà S thì nhận tiền tại nhà bà H ở Cần Thơ. Khi giao thì chỉ giao trực tiếp bằng lời nói chứ không có làm giấy tờ gì và cũng không có ai chứng kiến việc giao tiền, ông B không có hứa cho bà S thêm 03m đất tại Cần Thơ, ông B không có thỏa thuận trả giá trị đất cho ông S1 và bà S. Việc ông B nhận chuyển nhượng lại xí nghiệp đường A là thông qua việc đấu giá của Ủy ban nhân dân huyện L (cũ), ông B nhận chuyển nhượng lại xí nghiệp Đ1 là chuyển nhượng của Ủy ban nhân dân huyện L (cũ). Khi nhà nước phát mãi xí nghiệp đường cho ông B là phát mãi cả phần đất gắn liền với xí nghiệp Đ1. Phần đất đang tranh chấp giữa ông B và bà S hiện nay ông B đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 151031, nhưng chỉ có ông Lê Văn B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

** Trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện C trình bày:*

Phần đất đang tranh chấp giữa ông Lê Văn B và bà Võ Thị S (Thửa đất số 02, tờ bản đồ số 18, tọa lạc ấp C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng) có nguồn gốc là của ông Võ Văn D và bà Trần Thị T4 (là cha mẹ ruột của bà S) tự khai phá 01 phần đất có diện tích khoảng hơn 5.000m². Năm 1971 ông Võ Văn D và bà Trần Thị T4 hợp đồng tặng cho lại bà Võ Thị S 01 phần đất có diện tích khoảng 02 công (tầm 03m), tặng cho lại ông Võ Văn S1 phần đất có diện tích khoảng 02 công (tầm 03m). Năm 1982 Nhà nước trưng dụng toàn bộ diện tích đất nêu trên để xây dựng lò đường Quốc doanh II (gọi là xí nghiệp Đ1), khi trưng dụng thì Nhà nước có bồi hoàn giá trị hoa màu cho ông S1, bà S, nhưng chưa có trả giá trị đất cho bà S, ông S1, việc bồi hoàn giá trị hoa màu có lập biên bản (Biên bản ngày 23/7/1982). Năm 1991 xí nghiệp đường An Thạnh 2 ngưng hoạt động, năm 1993 Ủy ban nhân dân huyện L đã cho phép Phòng công nghiệp huyện tổ chức phát mãi xí nghiệp đường A. Khi phát mãi xí nghiệp đường A thì Nhà nước chỉ phát mãi phần trang thiết bị nhà xưởng, chứ không có phát mãi phần đất gắn liền với xí nghiệp mà đất thì trả về cho chủ đất cũ. Khi phát mãi thì Ủy ban nhân dân huyện L (cũ) có chính sách ưu tiên chủ đất cũ hoặc thân nhân người có đất trước đây được Nhà nước trưng dụng, vì nếu chủ cũ nhận mua lại xí nghiệp thì thuận tiện cho việc sản xuất kinh doanh xí nghiệp đường, không phải di dời phần trang thiết bị nhà xưởng, còn nếu không phải chủ đất cũ nhận chuyển nhượng lại xí nghiệp đường A thì phải thỏa thuận với chủ đất cũ về giá trị phần đất gắn liền với trang thiết bị nhà xưởng, nếu không thỏa thuận được thì phải di dời phần trang thiết bị nhà xưởng đi nơi khác, lúc đó có ông Lê Văn B là em rể của bà S là người trực tiếp nhận chuyển nhượng lại xí nghiệp đường A, theo hồ sơ nhận chuyển nhượng lại xí nghiệp đường An Thạnh 2 của ông B thì có giấy ủy quyền của ông P, bà S và ông K ký tên ủy quyền lại cho ông Lê Văn B đứng ra nhận chuyển nhượng lại xí nghiệp Đ1, không có việc tổ chức bán đấu giá xí nghiệp đường A như ông B đã trình bày. Khi giao phần trang thiết bị nhà xưởng của xí nghiệp Đ1 thì có lập biên bản bàn giao khu vực ngày 02/6/1993. Mặt bằng sản xuất nêu trong biên bản bàn giao khu vực ngày 02/6/1993 là bao gồm

phần trang thiết bị nhà xưởng, sân phơi bã, nhà ở công nhân, nhà kho, hồ chứa mật, chứ không phải là diện tích phần đất, đất thì trả về cho chủ cũ tự giải quyết với người mua xí nghiệp Đ1 (ông B).

Sau khi tiến hành trích lục, sao chụp lại hồ sơ của ông Lê Văn B và xem xét việc đăng ký quyền sử dụng đất của ông Lê Văn B lần đầu là thửa đất số 82, tờ bản đồ số 07, đất tọa lạc ấp P, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng và sau đó thì thửa đất này được cấp đổi lại là thửa đất số 02 và 04, tờ bản đồ số 18, tọa lạc ấp C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng là đúng trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Đơn xin hợp thức hóa quyền sử dụng đất) của ông Lê Văn B gửi cho Ủy ban nhân dân huyện C gồm có: 01 (Một) Quyết định phát mãi tài sản thuộc nhà nước quản lý số: 136/QĐ.UBH. 91, ngày 09/06/1991 và Biên bản bàn giao khu vực xí nghiệp Đ1 2 ngày 02/6/1993, 01 phiếu thu ngày 09/6/1993 và 01 giấy ủy quyền (Bản photocopy không có công chứng, chứng thực) do bà Võ Thị S, ông Dương Văn K, ông Võ Văn P ủy quyền lại cho ông B chuyển nhượng xí nghiệp đường A, lúc đó ông B có trình bày là bản gốc giấy ủy quyền đã gửi cho Ủy ban nhân dân huyện L (cũ) lúc chuyển nhượng lại xí nghiệp đường A, nên Ủy ban nhân dân huyện C cũng không có xác minh lại vấn đề giấy ủy quyền. Tuy Ủy ban nhân dân huyện C không có cử cán bộ chuyên môn trực tiếp xác minh đo đạc thực tế phần đất mà ông B xin hợp thức hóa quyền sử dụng đất, nhưng có lập biên bản xác minh, đo đạc đầy đủ, lưu giữ trong hồ sơ khi tiến hành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B và trên cơ sở hồ sơ của ông B giao nộp thì ngày 29/11/2005 Ủy ban nhân dân huyện C Dung tiến hành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn B là thửa đất số 82, tờ bản đồ số 07, tọa lạc ấp P, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Năm 2015 ông Lê Văn B có đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, thửa đất số 82, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tọa lạc ấp P, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng được tách thành 02 thửa đất là thửa đất số 02 và thửa đất số 04, tờ bản đồ số 18, tọa lạc ấp Phước Hòa B1 (Nay là ấp C), thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần thứ 2 là thực hiện theo dự án đo đạc tổng thể.

Việc bà Võ Thị S yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện huyện C đã cấp cho Lê Văn B tại thửa đất số 02, tờ bản đồ số 18, tọa lạc ấp C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng là không có cơ sở vì trong quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn B lần đầu và cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B, không có sự cản trở hay tranh chấp nào.

Nay ông Dương đại d cho Ủy ban nhân dân huyện C không đồng ý theo yêu cầu của bà Võ Thị S và đề nghị Tòa giữ nguyên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 151031 cấp ngày 20/8/2015 mà Ủy ban nhân dân huyện C đã cấp cho ông Lê Văn B.

** Tại văn bản số 06/HSCC ngày 19/4/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Trần Văn N trình bày:*

Vào thời điểm ông Lê Văn B tặng cho con là Lê Tuấn Ú thửa đất số 02 và thửa đất 04 tờ bản đồ số 18, tọa lạc ấp C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng là

hoàn toàn không có tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án và được Ủy ban nhân dân huyện C công nhận và không có văn bản nào ngăn chặn. Do đó, việc công chứng hợp đồng tặng cho là hoàn toàn phù hợp theo quy định của pháp luật.

Vụ án đã trải qua quá trình tố tụng như sau:

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2017/DS-ST ngày 10/11/2017, Tòa án nhân dân huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng quyết định:*

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn B về việc yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn B về việc yêu cầu bà Võ Thị S, ông Dương Văn K, ông Dương Hoàng K2, ông Dương Văn K3, bà Mai Thị T1 và bà Đào Kim L phải tháo dỡ, di dời nhà và tài sản để trả lại cho ông B phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 2.435,5m thuộc thửa số 02, tờ bản đồ số 18, tọa lạc ấp C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông Lê Văn B về việc yêu cầu bà S phải bồi thường cho ông B số tiền bị thiệt hại do bà S ngăn cản không cho ông B hợp đồng cho ông H2 thuê đất với số tiền thiệt hại do thu nhập bị mất 02 năm là 40.000.000 đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu của bà Võ Thị S về việc hủy quyết định cá biệt (Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) mà Ủy ban nhân dân huyện C đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn B số BY151031 ngày 20/8/2015, thửa đất số 02, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY151031 mà Ủy ban nhân dân huyện C đã cấp cho ông Lê Văn B ngày 20/8/2015 thửa đất số 02, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí định giá và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 20/11/2017, ông Lê Văn B có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

** Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 37/2018/DS-PT ngày 27/02/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng quyết định:*

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Lê Văn B, sửa bản án sơ thẩm:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn B về việc yêu cầu bà Võ Thị S, ông Dương Văn K, ông Dương Hoàng K2, ông Dương Văn K3, bà Mai Thị T1 và bà Đào Kim L phải tháo dỡ, di dời nhà và tài sản để trả lại cho ông B phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 2.435,5m thuộc thửa số 02, tờ bản đồ số 18, tọa lạc ấp C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Buộc bà Võ Thị S, ông Dương Văn K, ông Dương Hoàng K2, ông Dương Văn K3, bà Mai Thị T1 và bà Đào Kim L phải tháo dỡ, di dời toàn bộ vật kiến trúc nhà và tài sản để trả lại cho ông B phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 2.435,5m thuộc thửa số 02, tờ bản đồ số 18, tọa lạc ấp C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, phần đất có tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp lộ D đường Đ có số đo 36, 1m

Hướng Tây giáp đất ông Võ Văn P có số đo 34,8m;

Hướng Nam giáp thửa đất số 04 của ông Lê Văn B có số đo 70,9m; Hướng Bắc giáp đất của ông Võ Văn P có số đo 66,8m.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông Lê Văn B về việc yêu cầu bà S phải bồi thường cho ông B số tiền bị thiệt hại do bà S ngăn cản không cho ông B hợp đồng cho ông H2 thuê đất với số tiền thiệt hại do thu nhập bị mất 02 năm là 40.000.000 đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Võ Thị S về việc hủy quyết định cá biệt (Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) mà Ủy ban nhân dân huyện C đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn B số BY151031 ngày 20/8/2015, thửa đất số 02, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY151031 mà Ủy ban nhân dân huyện C đã cấp cho ông Lê Văn B ngày 20/8/2015 thửa đất số 02, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Văn B về việc tự nguyện đồng ý trả giá trị cây trồng trên phần đất tranh chấp cho bà S tương ứng với số tiền 12.740.000 đồng và chi phí hỗ trợ cho bà S di dời nhà là 5.000.000 đồng. Ông B được quyền quản lý số cây trồng trên đất.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí, lãi suất chậm thi hành án, chi phí xem xét, thẩm định, định giá tài sản, hiệu lực của bản án.

Ngày 23/3/2018, bà Võ Thị S có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

** Tại Quyết định kháng nghị số 147/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 24/10/2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị bản án dân sự phúc thẩm nêu trên, đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy bản án dân sự phúc thẩm để giải quyết phúc thẩm lại.*

** Tại Quyết định Giám đốc thẩm số 38/2019/DS-GĐT ngày 04/3/2019 Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:*

1. Chấp nhận một phần Kháng nghị số 174/KNGĐT-VKS-DS ngày 24/10/2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 37/2018/DS-PT ngày 27/02/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng và Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2017/DS-ST ngày 10/11/2017 của Tòa án nhân dân huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng về vụ án “Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất, bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn là ông Lê Văn B với bị đơn là bà Võ Thị S.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023*

của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã quyết định:

Căn cứ vào: Khoản 6, 9 Điều 26; Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 227; Điều 228; Điều 244; Điều 271; khoản 1,3 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết 326 ngày 31 tháng 12 năm 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; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn B về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.193,2m² thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 18, tọa lạc ấp C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng cho ông Lê Văn B; Buộc bà Võ Thị S và ông Dương Văn K tháo dỡ căn nhà đang sử dụng lấn chiếm trích biên bản đo đạc ngày 21/5/2020 với tổng diện tích là 104,73m² (trong đó nhà trước có diện tích 39,93m², nhà sau có diện tích 64,8m²), thuộc thửa đất số 01 tờ bản đồ số 18, tọa lạc ấp C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn B về việc buộc bị đơn bà Võ Thị S và ông Dương Văn K bồi thường thiệt hại cho ông Lê Văn B số tiền 40.000.000 đồng vì không cho thuê được đất.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của bị đơn bà Võ Thị S về việc hủy kết quả cập nhật biến động sang tên chủ sở hữu, vợ chồng ông Lê Văn B, bà Võ Thị Hồng t cho thửa đất có diện tích 2.497,7m² thửa số 02, tờ bản đồ số 18, tọa lạc ấp C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng cho ông Lê Tuấn Ú.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn B về việc yêu cầu bà Võ Thị S, ông Dương Văn K, ông Dương Hoàng K2, Dương Văn K3, bà Mai Thị T1 trả lại cho ông Lê Văn B phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 2.497,7m² thuộc thửa số 02, tờ bản đồ số 18, tọa lạc ấp C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (Trong đó: Diện tích trong phạm vi hành lang lộ giới là 268,7m², đất ở tại đô thị (ODT) là 150m², đất trồng cây hàng năm khác (HNK) là 2.347,7m²), cụ thể phần đất có tứ cận như sau:

Hướng đông giáp lộ đal đường Đ có số đo 37,66m;

Hướng tây giáp đất ông Võ Văn P có số đo 35m;

Hướng nam giáp thửa đất số 04 của ông Lê Văn B có số đo 71m;

Hướng bắc giáp đất ông Võ Văn P có số đo 66,79m.

Buộc ông Lê Thanh H1 phải tháo dỡ, di dời nhà vệ sinh có diện tích là 3,616m² được xây dựng trên phần đất tranh chấp nêu trên để trả lại cho ông Lê Văn B phần đất có diện tích 3,616m² thuộc phần đất tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế là 2.497,7m², thuộc thửa số 02, tờ bản đồ số 18, tọa lạc ấp C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

5. Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn bà Võ Thị S về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 151031 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông

Lê Văn B ngày 20/8/2015 đối với thửa đất số 02, tờ bản đồ số 18, tọa lạc ấp C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

6. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Võ Thị S về việc hủy Hợp đồng công chứng số 5694 ngày 25/6/2019 ký tại Văn phòng công chứng Trần Văn N, vợ chồng ông Lê Văn B, bà Võ Thị Hồng t cho thửa đất có diện tích 2.497,7m² thửa số 02, tờ bản đồ số 18, tọa lạc ấp C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng cho ông Lê Tuấn Ú.

7. Nguyên đơn ông Lê Văn B có nghĩa vụ trả giá trị các cây trồng trên đất cho bà Võ Thị S với số tiền là 35.397.000 đồng. Ông B được quyền quản lý, sử dụng số cây trồng trên phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 2.497,7m², thuộc thửa số 02, tờ bản đồ số 18, tọa lạc ấp C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng gồm: So đũa loại B là 09 cây, loại C 14 cây; D1 thường loại A là 21 cây, loại B 03 cây, loại C 01 cây; Mãng cầu ta loại A là 05 cây, loại B 02 cây, loại C 03 cây; Nhãn da bò loại A 02 cây; Mít thường loại A 03 cây; Mận loại A 02 cây; Chuối loại A 42 cây, loại B 64 cây; Nhàu loại A 01 cây, loại B 01 cây; Đu đủ loại A 04 cây, loại B 01 cây; Ôi loại A 01 cây; Mãng cầu siêm loại C 03 cây; Chanh loại A 01 cây; Cách loại F 01 cây; Keo lá tràm loại C 04 cây, loại D 10 cây, loại E 20 cây; Mía loại A 16m², loại B 06m²; Xoài loại A 01 cây; Cây Xanh loại C 01 cây, loại D 01 cây.

Kể từ ngày bà S có đơn yêu cầu thi hành án mà ông B chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho bà S thì hàng tháng ông B còn phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng N1 công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán, đối với số tiền chậm thi hành án.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, phần thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 3/10/2023, bị đơn bà Võ Thị S kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn B và chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà S.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Võ Thị S, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày:

Thửa đất số 02, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại ấp C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, diện tích 2.497,7m², đo đạc thực tế là 2.435,5m² có nguồn gốc của cha mẹ bà S (ông D và bà T4) tặng cho bà S vào năm 1971, bà S trực tiếp quản lý sử dụng. Năm 1982 Nhà nước trưng dụng làm Xí nghiệp đường A, tại thời điểm trưng dụng thì Nhà nước chỉ bồi thường hoa màu trên đất. Đến năm 1993, Nhà nước phát mãi xí nghiệp đường và trả lại đất cho chủ cũ. Ông Lê Văn B chỉ mua đầu giá thiết bị máy móc và nhà xưởng trên đất không bao gồm quyền sử dụng đất. Chứng cứ đó là:

- Biên bản bàn giao khu vực ngày 02/06/1993 thể hiện các tài sản được bàn giao cho ông Lê Văn B bao g: Mặt bằng sản xuất, nhà xưởng chính, hồ chứa mật, nhà kho, nhà ở công nhân, cầu cảng, cầu nước, thiết bị - dụng cụ máy móc.

Phần cuối biên bản có ghi rõ là “đây là số nhà cửa máy móc thiết bị Phòng Công nghiệp bàn giao cho ông Lê Văn B nhận và chịu trách nhiệm quản lý kể từ ngày nhận”.

- Biên bản lấy lời khai ngày 05/09/2017 (BL98 TAND huyện Cù Lao Dung) ông Lê Minh Đ – đại diện theo ủy quyền của UBND huyện C trình bày tại thời điểm UBND huyện L hợp đồng chuyển nhượng lại xí nghiệp đường A cho ông B thì chỉ chuyển nhượng phần tài sản trên đất (trang thiết bị nhà xưởng) chứ không có chuyển nhượng phần đất gắn liền với nhà xưởng cho ông B.

- Tờ tường trình ngày 29/11/2015 (BL186 TAND huyện Cù Lao Dung) của ông Nguyễn Văn T6 – nguyên Bí thư Chi bộ ấp là người trực tiếp giải quyết việc tranh chấp đất giữa ông B, bà S có trình bày xác nhận nguồn gốc đất tranh chấp là bà S được cha mẹ tặng cho vào năm 1971 và trực tiếp quản lý, sử dụng đến khi UBND huyện L trưng dụng, năm 1993 xí nghiệp giải thể và bán đấu giá trang thiết bị máy móc, sản xuất.

- Biên bản lấy lời khai ngày 22/07/2016 (BL125 TAND huyện Cù Lao Dung) của ông Mã H3 – Cán bộ Phòng Công nghiệp là người trực tiếp bàn giao tài sản phát mãi cho ông B tại thời điểm năm 1993 trình bày: khi phát mãi xí nghiệp đường thì ông Lê Văn B nhận mua lại phần thiết bị và nhà xưởng của xí nghiệp còn đất thì trả lại cho chủ đất cũ. Trong biên bản bàn giao có ghi mặt bằng sản xuất (chiều dài 74m, chiều rộng 78m) là chiều ngang và chiều dài của kết cấu nhà xưởng chứ không phải là diện tích của phần đất.

Đến năm 2002 khi ông B ngừng hoạt động xí nghiệp đường thì bà S là người sử dụng đất, cất nhà ở và cho bà Đào Kim L mượn đất, bà L đã được Nhà nước cấp nhà tình thương từ năm 2004.

Như vậy, trong quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, UBND huyện C đã không cử cán bộ chuyên môn xuống xác minh, đo đạc phần đất mà ông B xin hợp thức hóa dẫn đến việc UBND huyện C không biết việc gia đình bà S, bà L đang trực tiếp sinh sống, canh tác ổn định trên thửa đất này. Mặt khác, về giấy ủy quyền có trong hồ sơ cấp giấy, ông P, ông K và bà S xác nhận cũng chưa từng ký giấy ủy quyền nào cho ông B.

Ngoài ra không có chứng cứ thể hiện việc giữa ông B với bà S tự thỏa thuận quan đến quyền sử dụng đất sau khi ông B mua trúng đấu giá tài sản của Xí nghiệp đường A. Ông B cho rằng có giao số tiền 5.000.000 đồng cho bà S nhưng không có giấy tờ thể hiện việc giao tiền, bà S không có thỏa thuận mua bán hay chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B.

Do đó, UBND huyện C cấp GCNQSDĐ cho ông Lê Văn B là không đúng đối tượng sử dụng đất.

Đối với Hợp đồng công chứng số 5694 ngày 25/6/2019 ký tại Văn phòng công chứng Trần Văn N, ông Lê Văn B và bà Võ Thị Hồng t cho ông Lê Tuấn Ú thửa đất có diện tích 2.497,7m² thửa số 02, tờ bản đồ số 18, tọa lạc ấp C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng là trái quy định pháp luật. Vì thời điểm này đã có Quyết định giám đốc thẩm số 38/2019/DS-GĐT của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tuyên hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 37/2018/DS-PT ngày

27/02/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng và Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2017/DS-ST ngày 10/11/2017 của Tòa án nhân dân huyện Cù Lao Dung, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Cù Lao Dung giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Do đó, việc ông B và bà H lập hợp đồng tặng cho ông Lê Tuấn Ú ngày 25/6/2019 là vi phạm điểm b khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

Do đó Luật sư đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Võ Thị S, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Luật sư cho rằng Tòa sơ thẩm xét xử là có căn cứ, khách quan và đúng quy định của pháp luật thể hiện qua các căn cứ:

Ông B nhận đầu giá Xí nghiệp Đ1 II bao gồm cả quyền sử dụng đất trong đó có phần diện tích mặt bằng đã ghi cụ thể, rõ ràng là: Dài 74 m x rộng 78 m = 5.772m² và các tài sản của xí nghiệp Đ1 (Biên bản bàn giao khu vực lò đường A, huyện L, ngày 02/6/1993).

Sau khi ngưng hoạt động thì ông B đã cho cháu vợ là bà Võ Thị Mộng T5 thuê mượn toàn bộ diện tích đất. Bà T5 đã quản lý, sử dụng ổn định từ năm 2004 đến năm 2013 (09 năm) thì trả lại diện tích đất này cho ông B quản lý sử dụng (Đơn xác nhận của bà T5 - BL: 498).

Năm 2005 chính bà S mới gửi “Đơn xin lại đất gốc” thì UBND huyện C đã ban hành Quyết định số 03/2005/QĐ.HC ngày 29/3/2005 đã “Bác đơn yêu cầu của bà Võ Thị S về việc đòi lại phần đất gốc...”. Quyết định này của UBND huyện C đã có hiệu lực pháp luật.

Tại sổ mục kê ruộng đất và sổ địa chính được chính quyền địa phương lập cùng ngày 23/7/1997 thì chủ sử dụng thửa đất số 82, tờ bản đồ số 07 này đứng tên ông Lê Văn B.

Tại công văn trả lời Tòa án huyện C năm 2016 thì UBND huyện C đã xác định “Việc cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Lê Văn B là đúng trình tự thủ tục, đúng pháp luật, do vậy UBND huyện giữ nguyên giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho ông Lê Văn B”.

Do đó Luật sư đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Võ Thị S.

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

Sau khi phân tích, đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh luận tại phiên tòa, xét thấy tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn B và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Võ Thị S là không đúng tình tiết khách quan của vụ án và không đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Võ Thị S sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn B và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Võ Thị S.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ 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:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của bà bà Võ Thị S đúng về hình thức, nội dung và nộp trong thời hạn luật định nên là kháng cáo hợp lệ.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nội dung các đương sự thống nhất:

Nguyên đơn cho rằng nguồn gốc phần đất đang tranh chấp giữa ông Lê Văn B và bà Võ Thị S trước đây là của cha mẹ vợ ông B là ông Võ Văn D và bà Trần Thị T4. Bị đơn thống nhất về nguồn gốc đất tranh chấp, do đó đây là chứng cứ không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 1 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Nội dung các đương sự không thống nhất:

Ông B cho rằng ngày 09/6/1993, Ủy ban nhân dân huyện L có quyết định số: 136/QĐ.UBH.91 phát mãi bán đấu giá tài sản thuộc quyền quản lý của Nhà nước. Lúc đó bà Võ Thị S và ông Võ Văn S1 đến nhà ông Lê Văn B kêu ông B đến huyện L, tỉnh Sóc Trăng, nơi có xí nghiệp đường A để đấu giá nhận chuyển nhượng lại xí nghiệp đường A, nên ông B mới đến để đấu giá nhận chuyển nhượng lại xí nghiệp. Ngày 09/6/1993, ông B nhận chuyển nhượng được xí nghiệp Đ1 thông qua việc đấu giá tài sản. Tài sản trúng đấu giá bao gồm cả quyền sử dụng đất thể hiện thông qua biên bản bàn giao ngày 02/6/1993. Ông B và bà S không có hợp đồng mượn hay chuyển nhượng QSDĐ nhưng ông B có cho bà S 5.000.000 đồng.

Bà S thì cho rằng năm 1993, Nhà nước phát mãi xí nghiệp đường A, có chính sách ưu tiên cho chủ đất mua lại xí nghiệp đường, nhưng bà S không có tiền mua. Lúc đó có ông Lê Văn B đến nói với bà S là cho ông B mượn 01 phần đất có diện tích khoảng 0,5 công (tầm 03m) để có cơ sở được ưu tiên mua và vì là chỗ chị em với nhau, nên bà S đồng ý. Sau khi bà S hợp đồng cho ông B mượn đất thì ông B có nói với bà S là: “Khi nào tôi mua được xí nghiệp đường An Thạnh 2 thì tôi sẽ cho chị số tiền là 5.000.000 đồng và 01 cái nền nhà 03m tại Cần Thơ”, nhưng không có nói là cho vì lý do gì. Sau khi ông B nhận chuyển nhượng được xí nghiệp Đ1 thì ông B đến kinh doanh xí nghiệp đường An Thạnh 2 nhưng tiền và nền nhà thì không cho bà S như lời đã hứa và cũng không trả lại đất hay giá trị đất cho bà S. Ông B giải thể xí nghiệp đường A vào năm 2002 chứ không phải năm 2004.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Võ Thị S, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Nguồn gốc đất tranh chấp tại thửa số 02, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại ấp C, thị trấn C, tỉnh Sóc Trăng là của vợ chồng cụ Võ Văn D và cụ Trần Thị T7 tặng cho bà S vào năm 1971. Bà S quản lý, sử dụng đến năm 1982 thì UBND huyện L (cũ) trưng dụng để xây dựng xí nghiệp đường A. Bà S cho rằng khi trưng dụng thì UBND huyện L chỉ trả cho bà S giá trị hoa màu trên đất mà không trả giá trị quyền sử dụng đất. Năm 1993, xí nghiệp đường ngưng hoạt động nên UBND huyện L

phát mãi xí nghiệp đường A và có chính sách ưu tiên cho chủ đất cũ nhận chuyển nhượng lại xí nghiệp đường nêu trên.

Xét lời trình bày của bà S phù hợp với lời trình bày của người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện C; phù hợp với chính sách quản lý nhà nước về đất đai quy định tại điểm c Khoản 3 Mục V Quyết định 201-CP ngày 01 tháng 7 năm 1980 của Hội đồng Chính phủ:

“ ...

c) Nếu việc thu hồi không phải là do lỗi của người sử dụng đất hoặc bị trưng dụng đất thì giải quyết như sau:

- Trường hợp người có đất bị thu hồi hoặc bị trưng dụng cần phải có đất để sử dụng thì được cấp đất khác.

- Nếu trên khoảnh đất bị thu hồi hoặc bị trưng dụng có nhà cửa, công trình xây dựng khác, hoặc trồng cây lâu năm hoặc trồng cây ngắn ngày chưa kịp thu hoạch đã phải phá bỏ, thì được bồi thường thích đáng. T8 cùng Bộ T9 nghiên cứu trình Chính phủ quy định khoản tiền bồi thường này. Trong khi chờ văn bản quy định chung, thì Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương tạm thời quy định cho địa phương”.

[3.2] Ông Lê Văn B cho rằng khi ông mua lại xí nghiệp đường A thì Nhà nước đã chuyển nhượng cả quyền sử dụng đất gắn liền với nhà xưởng cho ông. Tuy nhiên, theo đại diện hợp pháp của UBND huyện L thì khi phát mãi xí nghiệp đường A, Nhà nước chỉ phát mãi phần trang thiết bị nhà xưởng, không phát mãi phần đất gắn liền với xí nghiệp mà đất thì trả về cho chủ đất cũ. Vì nếu chủ cũ nhận mua lại xí nghiệp thì thuận tiện cho việc sản xuất kinh doanh xí nghiệp đường, không phải đi dời phần trang thiết bị nhà xưởng, còn nếu không phải chủ đất cũ nhận chuyển nhượng lại xí nghiệp đường A thì phải thỏa thuận với chủ đất cũ về giá trị phần đất gắn liền với trang thiết bị nhà xưởng, nếu không thỏa thuận được thì phải đi dời phần trang thiết bị nhà xưởng đi nơi khác. Lời trình bày này cũng phù hợp với xác nhận của ông Mã H3 – cán bộ Phòng công nghiệp huyện L xác nhận vào ngày 25/5/2009 “*Nguyên trước đây tôi có tham gia đoàn thanh lý tài sản các xí nghiệp quốc doanh, trong đó có thanh lý xí nghiệp đường A nhì theo QĐ 136/QĐ.UBH.91 do Chủ tịch UBND huyện ký ngày 09/6/1993 với phần thiết bị nhà xưởng tổng cộng là 55.000.000 đồng (Năm mươi lăm triệu đồng). Riêng phần đất mặt bằng dài 74^m, rộng 78^m (Năm ngàn bảy trăm, bảy mươi hai mét vuông) Nhà nước trả lại cho chủ đất cũ, cũng như ưu tiên cho gia đình chủ đất mua tự giải quyết”.*

Xét các lời trình bày nêu trên, đối chiếu với Quyết định số 136/QĐ.UBH.91 ngày 09/6/1993 của UBND và biên bản bàn giao ngày 02/6/1993 thể hiện 08 mục tài sản phát mãi nhưng không xác định giá cụ thể của từng mục nên có cơ xác định mặc dù trên biên bản bàn giao có ghi chiều dài, rộng của thửa đất nhưng đó chỉ là xác định khu vực khuôn viên của xí nghiệp Đ1 mà không phát mãi cả quyền sử dụng đất. Đất trả cho chủ cũ tự giải quyết với người mua xí nghiệp. Điều này phù hợp với Biên bản bàn giao khu vực ngày 02/06/1993 thể hiện các tài sản được bàn giao cho ông Lê Văn Bánh bao g: Mặt bằng sản xuất, nhà xưởng chính, hồ chứa mật, nhà kho, nhà ở công nhân, cầu cảng, cầu nước, thiết bị - dụng cụ máy

móc. Phần cuối biên bản bàn giao thể hiện “đây là số nhà cửa máy móc thiết bị Phòng Công nghiệp bàn giao cho ông Lê Văn B nhận và chịu trách nhiệm quản lý kể từ ngày nhận”. Và phù hợp với chính sách quản lý nhà nước về đất đai quy định tại điều 5 của Luật đất đai năm 1987 “Nghiêm cấm việc mua, bán, lán, chiếm đất đai, phát canh thu tô dưới mọi hình thức”.

Tại thời điểm năm 1982 thửa đất nêu trên không thuộc diện cải tạo phải tịch thu, không bị thu hồi hoặc trưng mua. Do đó có căn cứ xác định năm 1982 UBND huyện L trưng dụng để xây dựng xí nghiệp đường A, nên sau khi xí nghiệp đường ngưng hoạt động và không còn nhu cầu sử dụng đất thì UBND huyện L phát mãi xí nghiệp đường A và có chính sách ưu tiên cho chủ đất cũ nhận chuyển nhượng lại xí nghiệp đường là đúng quy định. Tòa án sơ thẩm căn cứ vào qui định tại khoản 2, điều 10 của Luật đất đai năm 2003 quy định “Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất đã được giao theo qui định của Nhà nước cho người khác sử dụng trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của N2 dân chủ cộng hoà, Chính phủ cách mạng lâm thời Cộng hoà miền N Việt Nam và Nhà nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam” là áp dụng không đúng pháp luật vì diện tích đất tranh chấp nêu trên không thuộc trường hợp thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ cộng hoà, Chính phủ cách mạng lâm thời Cộng hoà miền N Việt Nam và Nhà nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

Quá trình giải quyết vụ án, ông B cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ nào để chứng minh có việc nhận chuyển nhượng đất từ Ủy ban nhân dân huyện L hoặc có thỏa thuận chuyển nhượng đối với chủ đất cũ.

[3.3] Đối với số tiền 5.000.000 đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Quá trình giải quyết vụ án ông B thừa nhận ông không có hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với bà S, lời thừa nhận này phù hợp với lời khai của bà Võ Thị S nên là chứng cứ không phải chứng minh. Riêng đối với số tiền 5.000.000 đồng ông B cho rằng đã cho bà S nhưng không được bà S thừa nhận. Đồng thời cũng không có ai yêu cầu Tòa án giải quyết về số tiền này nên tòa sơ thẩm không xem xét giải quyết, nếu sau này các bên có tranh chấp về số tiền này thì khởi kiện thành vụ án khác là đúng quy định.

[3.4] Về quá trình sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thấy rằng, sau khi nhận chuyển nhượng xí nghiệp đường A, ông B có sản xuất kinh doanh đến năm 2004 thì giải thể xí nghiệp. Phần đất tranh chấp do bà S trực tiếp quản lý, sử dụng cho đến nay. Trên đất, bà S đã xây dựng nhà, trồng cây, cho bà L mượn đất cất nhà, ông B biết nhưng không tranh chấp hay phản đối. Năm 2005, ông B kê khai đăng ký và được cấp quyền sử dụng đất căn cứ trên Quyết định số 136 nêu trên; Biên bản bàn giao khu vực xí nghiệp Đ1 2 ngày 02/6/1993 và phiếu thu ngày 09/6/1993 nhưng các tài liệu này chỉ thể hiện có bàn giao tài sản trên đất cho ông B, không phát mãi hay bàn giao đất. Đối với giấy ủy quyền của bà S, ông K, ông P về việc ủy quyền cho ông B nhận chuyển nhượng xí nghiệp Đ1 có trong hồ sơ cấp đất là bản photocopy, không có công chứng, chứng thực. Quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự đều không thừa nhận có viết và có biết về giấy ủy quyền này. Khi đề nghị cấp GCN QSDĐ lần đầu ông B tường trình về nguồn gốc đất không trung thực khi cho rằng trước năm 1975 đất do xí nghiệp Đ1 quản lý; sau

năm 1975 thuộc quản lý của UBND huyện C, năm 1993 thì ông nhận phát mãi. Đồng thời UBND khi tiến hành cấp GCN QSDĐ không tiến hành xác minh hiện trạng thực tế phần đất, không làm rõ việc ủy quyền nên cấp GCN QSDĐ không đúng đối tượng. Như vậy, có cơ sở xác định việc cấp quyền sử dụng đất cho ông B là không đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai.

Đối với Hợp đồng công chứng số 5694 ngày 25/6/2019 ký tại Văn phòng công chứng Trần Văn N ký kết giữa vợ chồng ông Lê Văn B, bà Võ Thị Hồng t cho ông Lê Tuấn Ú thửa đất có diện tích 2.497,7m² thửa số 02, tờ bản đồ số 18, tọa lạc ấp C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Tại thời điểm này diện tích đất đang có tranh chấp và đã có Quyết định giám đốc thẩm số 38/2019/DS-GĐT của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tuyên hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 37/2018/DS-PT ngày 27/02/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng và Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2017/DS-ST ngày 10/11/2017 của Tòa án nhân dân huyện Cù Lao Dung, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Do đó, việc ông B và bà H lập hợp đồng tặng cho ông Lê Tuấn Ú ngày 25/6/2019 là vi phạm điểm b Khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013 nên vô hiệu.

Do đó yêu cầu kháng cáo của bà Võ Thị S và quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà S được chấp nhận.

[4] Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn không được chấp nhận.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[6] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[7] Về án phí: Do kháng cáo được chấp nhận nên bị đơn bà Võ Thị S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm. Nguyên đơn ông Lê Văn B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, do nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326 ngày 31/12/2016 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309; khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1] Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Võ Thị S; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 84/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

Căn cứ vào: Khoản 6, 9 Điều 26; Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 227; Điều 228; Điều 244; Điều 271; khoản 1,3 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết 326

ngày 31 tháng 12 năm 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; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn B về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.193,2m² thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 18, tọa lạc ấp C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng cho ông Lê Văn B; Buộc bà Võ Thị S và ông Dương Văn K tháo dỡ căn nhà đang sử dụng lấn chiếm trích biên bản đo đạc ngày 21/5/2020 với tổng diện tích là 104,73m² (trong đó nhà trước có diện tích 39,93m², nhà sau có diện tích 64,8m²), thuộc thửa đất số 01 tờ bản đồ số 18, tọa lạc ấp C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn B về việc buộc bị đơn bà Võ Thị S và ông Dương Văn K bồi thường thiệt hại cho ông Lê Văn B số tiền 40.000.000 đồng vì không cho thuê được đất.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của bị đơn bà Võ Thị S về việc hủy kết quả cập nhật biến động sang tên chủ sở hữu, vợ chồng ông Lê Văn B, bà Võ Thị Hồng t cho thửa đất có diện tích 2.497,7m² thửa số 02, tờ bản đồ số 18, tọa lạc ấp C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng cho ông Lê Tuấn Ú.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn B về việc:

- Yêu cầu bà Võ Thị S, ông Dương Văn K, ông Dương Hoàng K2, Dương Văn K3, bà Mai Thị T1 trả lại cho ông Lê Văn B phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 2.497,7m² thuộc thửa số 02, tờ bản đồ số 18, tọa lạc ấp C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (Trong đó: Diện tích trong phạm vi hành lang lộ giới là 268,7m², đất ở tại đô thị (ODT) là 150m², đất trồng cây hàng năm khác (HNK) là 2.347,7m²), cụ thể phần đất có tứ cận như sau:

Hướng đông giáp lộ đal đường Đ có số đo 37,66m;

Hướng tây giáp đất ông Võ Văn P có số đo 35m;

Hướng nam giáp thửa đất số 04 của ông Lê Văn B có số đo 71m;

Hướng bắc giáp đất ông Võ Văn P có số đo 66,79m.

- Buộc ông Lê Thanh H1 phải tháo dỡ, di dời nhà vệ sinh có diện tích là 3,616m² được xây dựng trên phần đất tranh chấp nêu trên để trả lại cho ông Lê Văn B phần đất có diện tích 3,616m² thuộc phần đất tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế là 2.497,7m², thuộc thửa số 02, tờ bản đồ số 18, tọa lạc ấp C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

5. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Võ Thị S về việc:

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 151031 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Lê Văn B ngày 20/8/2015 đối với thửa đất số 02, tờ bản đồ số 18, tọa lạc ấp C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

- Hủy Hợp đồng công chứng số 5694 ngày 25/6/2019 ký tại Văn phòng công chứng Trần Văn N, vợ chồng ông Lê Văn B, bà Võ Thị Hồng t cho thửa đất có diện

tích 2.497,7m² thửa số 02, tờ bản đồ số 18, tọa lạc ấp C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng cho ông Lê Tuấn Ú.

6. Bà Võ Thị S được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất có diện tích 2.497,7m² thửa số 02, tờ bản đồ số 18, tọa lạc ấp C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

7. Đối với số tiền 5.000.000 đồng và các chi phí liên quan đến thuế khi ông Lê Văn B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được tách ra giải quyết bằng vụ việc dân sự khác khi có yêu cầu.

[2] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[3] Về án phí:

[3.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Lê Văn B được miễn án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho ông Lê Văn B số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 11.547.000 đồng (*Mười một triệu năm trăm bốn mươi bảy ngàn đồng*) theo biên lai thu số 007146 ngày/14/10/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng và số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 1.000.000 đồng (*Một triệu đồng*) theo biên lai thu số 0001083 ngày 09/12/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng.

[3.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Võ Thị S không phải chịu.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP Hồ Chí Minh; (1)
- TAND tỉnh Sóc Trăng; (1)
- VKSND tỉnh Sóc Trăng; (1)
- Cục THADS tỉnh Sóc Trăng; (1)
- Nguyên đơn; (1)
- Bị đơn; (1)
- NLQ; (11)
- Lưu VT (6), HS (2) T.26 (BA 36)

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

Lê Thành Long