TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 08/2019/DS-PT
Ngày: 21-01-2019
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Đức Khải
Các Thẩm phán: Bà Tôn Thị Thanh Thúy
Ông Nguyễn Văn Dũ

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Lê Thị Nghi, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa***: Bà Mã Quế Khanh - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 01 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 158/2018/TLPT-DS ngày 13 tháng 12 năm 2018 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 51/2018/DS-ST ngày 17-10-2018 của Tòa án nhân dân thị xã N, tỉnh S bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 225/2018/QĐ-PT, ngày 19-12-2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Thái Văn M1, địa chỉ: khóm V, Phường X, thị xã N, tỉnh S (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn U, Luật sư Văn phòng Luật sư V, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh S (có mặt).

- *Bị đơn:*

1/. Ông Phạm Ngọc M2 (có mặt).

2/. Bà Nguyễn Thị P (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh S.

3/. Ông Quách Thành Đ1 (có mặt).

4/. Bà Huỳnh Thị Thu Đ2 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh S.

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

1/. Ông Phạm Ngọc M2 (như trên).

2/. Bà Nguyễn Thị P (như trên).

3/. Ông Phạm Hoàng H1, địa chỉ: Ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh S (vắng mặt).

4/. Bà Phạm Ngọc B, địa chỉ: ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh S (vắng mặt).

5/. Ông Phạm Thanh S (vắng mặt).

6/. Ông Phạm Văn Đ3 (có mặt).

7/. Ông Phạm Minh V1 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh S.

8/. Bà Trần Thị T, địa chỉ: khóm V, Phường X, thị xã N, tỉnh S (có mặt).

9/. Ông Quách Văn H2, địa chỉ: Ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh S (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Các bị đơn ông Phạm Ngọc M2 và bà Nguyễn Thị P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Thái Văn M1 trình bày:

Ngày 17-02-1996, vợ chồng ông Phạm Ngọc M2 và bà Nguyễn Thị P chuyển nhượng cho ông Quách Thành Đ1 phần đất có diện tích 03 công tầm cấy (tương đương 3.900m^2), tại thửa số 218, tờ bản đồ số 03, tọa lạc ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh S. Sau đó, ngày 22-5-1996 vợ chồng ông Đ1, bà Huỳnh Thị Thu Đ2 chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông phần đất này với giá 07 chỉ vàng/công, tổng cộng là 21 chỉ vàng 24K loại 10 tuổi. Đất do ông Phạm Ngọc M2 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc chuyển nhượng giữa các bên đều có làm hợp đồng bằng văn bản.

Ngoài ra, ngày 16-4-1996 vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Phạm Ngọc M2 và bà Nguyễn Thị P phần đất có diện tích 03 công 03 góc tư (tương đương 4.875m^2), cũng tại thửa số 218, tờ bản đồ số 03 nêu trên với giá 07 chỉ vàng/01công, tổng cộng là 26 chỉ vàng 24K loại 10 tuổi. Phần đất này liền kề với phần đất ông nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Đ1 và bà Đ2, việc chuyển nhượng có làm giấy trao tay, có các nhân chứng xác nhận vào giấy nhưng những người này không trực tiếp chứng kiến việc chuyển nhượng mà sau khi nhận chuyển nhượng ông mới đem giấy lại cho họ ký. Sau khi nhận chuyển nhượng ông đã ban bờ ranh giữa hai phần đất cho liền canh để thuận tiện trong việc canh tác, bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số 218 hiện nay do ông đang giữ. Từ năm 1996 đến nay vợ chồng ông trực tiếp canh tác trên phần đất này. Vợ chồng ông đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông M2 làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông nhưng vợ chồng ông M2 cứ hứa hẹn nhưng không thực hiện. Đến ngày 08-5-2017, vợ chồng ông có làm đơn gửi Ban nhân dân ấp, tổ hòa giải và vụ việc đã được hòa giải vào ngày 08-6-2017 nhưng không có lập biên bản do ông làm đơn chưa đúng yêu cầu, trong đơn chưa nêu rõ nội dung. Tổ hòa giải động viên ông M2 chuộc lại đất theo giá thị trường tại thời điểm này, nếu ông M2 không chuộc đất thì ông

M2 phải làm thủ tục tách quyền sử dụng đất cho ông, nhưng ông M2 không đồng ý.

Tại biên bản thẩm định ngày 26-10-2017, ông M2 đồng ý tách phần chuyển nhượng cho ông 03 công 03 góc tư (tương đương diện tích 4.875m^2), phần còn lại là diện tích đất chuyển nhượng cho ông Đ1 03 công tầm cấy thiếu đủ bao nhiêu thì ông tự chịu, ông M2 đồng ý làm thủ tục sang tên cho ông phần đất mà ông M2 đã chuyển nhượng cho ông Đ1. Còn phần ông M2 đã chuyển nhượng cho ông thì ông M2 xin chuộc lại với giá 70.000.000đ/01công nhưng đến nay ông M2 cứ hứa hẹn mà không chịu tiến hành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông và cũng không chuộc đất lại.

Ông yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông với vợ chồng ông Phạm Ngọc M2, bà Nguyễn Thị P ngày 16-4-1996 đối với phần đất diện tích 03 công 03 góc tư (tương đương 4.875m^2), thửa số 218, tờ bản đồ số 03, tọa lạc ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh S.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Phạm Ngọc M2, bà Nguyễn Thị P với ông Quách Thành Đ1 ngày 17-02-1996 đối với phần đất diện tích 03 công tầm cấy (đo đạc thực tế là 4.048,3m^2), thửa số 218, tờ bản đồ số 03, tọa lạc ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh S.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông với vợ chồng ông Quách Thành Đ1, bà Huỳnh Thị Thu Đ2 ngày 22-5-1996 đối với phần đất diện tích 03 công tầm cấy (theo đo đạc thực tế là 4.048,3m^2), thửa số 218, tờ bản đồ số 03, tọa lạc ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh S.

Bị đơn ông Phạm Ngọc M2 trình bày:

Phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của cha, mẹ ông cho vợ chồng ông vào năm 1978 khi ông vừa cưới vợ. Ông thừa nhận vào ngày 17-02-1996 ông có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Quách Thành Đ1 03 công tầm cấy đất, tại thửa số 218, tờ bản đồ số 03, tọa lạc ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh S, với giá 07 chỉ vàng 24K/01 công, tổng cộng là 21 chỉ vàng 24K. Phần đất này ông không tranh chấp vì ông đã chuyển nhượng nhưng ông không đồng ý làm thủ tục tách bằng khoán cho ông M1 vì ông chuyển nhượng cho ông Đ1, khi nào ông Đ1 yêu cầu ông làm thủ tục tách bằng khoán thì ông sẽ tách cho vợ chồng ông Đ1.

Đồng thời, vào ngày 16-4-1996 ông có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Thái Văn M1 phần đất 03 công 03 góc tư (tương đương 4.875m^2) cũng tại thửa số 218, tờ bản đồ số 03 nêu trên với giá 07 chỉ vàng 24K/01 công, tổng cộng 26 chỉ vàng 24K, phần đất này nằm liền kề với phần đất ông đã chuyển nhượng cho ông Đ1, việc chuyển nhượng có làm giấy trao tay. Tuy nhiên, khi chuyển nhượng đất thì giữa ông và vợ chồng ông M1 có thỏa thuận từ năm thứ 05 trở về sau, khi nào ông có tiền thì ông được quyền chuộc lại đất với giá 26 chỉ vàng 24K theo giá vàng thị trường tại thời điểm chuộc, việc này chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không ai biết, chỉ có ông và vợ chồng ông M1 biết. Nay ông M1 yêu cầu

công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ông không đồng ý, ông yêu cầu được chuộc lại phần đất nêu trên với giá 26 chỉ vàng 24K theo giá vàng hiện nay.

Bị đơn bà Nguyễn Thị P trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của chồng bà là ông Phạm Ngọc M2.

Các bị đơn ông Quách Thành Đ1 và bà Huỳnh Thị Thu Đ2 trình bày:

Vào ngày 17-02-1996, ông bà có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Phạm Ngọc M2, bà Nguyễn Thị P 03 công tầm cấy (tương đương 3.900m^2) đất ruộng tại thửa số 218, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh S. Sau đó đến tháng 5-1996, ông bà chuyển nhượng phần đất nêu trên cho vợ chồng ông Thái Văn M1. Phần đất nêu trên giáp với đất của ông Hà Tấn V2. Nay ông bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông M1, yêu cầu ông M2, bà P làm thủ tục tách bằng khoán cho vợ chồng ông M1 phần đất trên. Ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt ông bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Hoàng H trình bày:

Ông là con ruột của ông M2, mặc dù ông có hộ khẩu chung với ông M2 từ nhỏ nhưng ông sống chung với bà nội ông ở huyện L, tỉnh H từ nhỏ đến lớn. Vào năm 2013, ông cưới vợ thì ông chuyển hộ khẩu về ấp M, xã M, huyện N (nay là thị xã N) sinh sống cho đến nay. Phần đất tranh chấp là của ông M2, ông M2 muốn chuyển nhượng cho ai là quyền của ông M2 không liên quan gì đến ông, ông không yêu cầu gì trong vụ án này vì không liên quan. Ông yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Ngọc B trình bày:

Phần đất tranh chấp là của ông nội bà cho cha bà là ông Phạm Ngọc M2. Thời điểm cha bà bán đất cho ông Đ1 và ông M1 thì bà cũng biết nhưng lúc đó bà còn nhỏ, mọi quyết định là do cha bà, đất của cha bà không liên quan gì đến bà. Bà không có yêu cầu gì trong vụ án này, bà thống nhất với ý kiến của cha bà là cho ông M2 chuộc lại đất với giá thị trường (giá vàng). Bà yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Đ3 trình bày:

Phần đất tranh chấp là của gia đình ông vì cấp cho hộ. Ông M1 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cha, mẹ ông và ông Quách Thành Đ1 là không đúng thẩm quyền vì ông M1 không liên quan gì trong việc chuyển nhượng này, ông đề nghị Tòa án không giải quyết yêu cầu này của ông M1, khi nào ông Đ1 yêu cầu thì sẽ giải quyết thành vụ án khác. Đối với hợp đồng chuyển nhượng đất giữa cha, mẹ ông với vợ chồng ông Thái Văn M1 thì theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003 và Điều 698 Bộ luật dân sự 2005 thì hợp đồng chuyển nhượng phải có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền hoặc chứng thực của UBND xã, phường thị trấn nơi có đất nên hợp đồng chuyển nhượng này không có giá trị pháp lý. Ngoài ra những người kề cận ký tên chứng kiến vào hợp đồng chuyển nhượng theo ông M1 trình bày thì sau khi ký hợp đồng thì ông M1 mới đem lại cho họ ký sau là

không đúng. Ông thống nhất với yêu cầu của cha ông được chuộc lại phần đất đã chuyển nhượng cho ông M1 với giá là 26 chỉ vàng 24K, tính theo giá vàng tại thời điểm hiện tại, thời gian chuộc lại là 90 ngày kể từ ngày 15-10-2018, nếu hết thời hạn mà gia đình ông không chuộc lại được thì gia đình ông đồng ý tách bằng khoán cho ông M1 phần đất này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên qua bà Trần Thị T trình bày: Bà thống nhất với yêu cầu của chồng bà là ông Thái Văn M1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Thanh S không có lời trình bày.

Tại bản án sơ thẩm số 51/2018/DS-ST, ngày 17-10-2018 của Tòa án nhân dân thị xã N, tỉnh S đã quyết định:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 165; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Căn cứ khoản 2 Điều 176 của Bộ luật Dân sự năm 1995; khoản 3 Điều 73 Luật Đất đai năm 1993 và hướng dẫn tại đoạn b.2, điểm b, tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 2 Điều 26; khoản 3 Điều 27 của Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Tuyên xử:

1/. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Quách Thành Đ1 với vợ chồng ông Phạm Ngọc M2, bà Nguyễn Thị P xác lập vào ngày 17-02-1996.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa vợ chồng ông Quách Thành Đ1, bà Huỳnh Thị Thu Đ2 với vợ chồng ông Thái Văn M1, bà Trần Thị T xác lập vào ngày 22-5-1996.

Ông Thái Văn M1 và bà Trần Thị T được quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 4.048,3m^2, thuộc thửa đất số 218, tờ bản đồ 03, tọa lạc ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh S, có tứ cận:

+ Hướng Đông giáp phần đất còn lại của thửa 218, có số đo 37,67m.

+ Hướng Tây giáp phần đất của ông Hà Tấn V2, có số đo 36,7m.

+ Hướng Nam giáp phần đất ông Quách Văn H2, có số đo 108,9m.

+ Hướng Bắc giáp kênh thủy lợi, có số đo 108,86m.

2/ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Thái Văn M1, bà Trần Thị T với vợ chồng ông Phạm Ngọc M2, bà Nguyễn Thị P xác lập vào ngày 16-4-1996.

Ông Thái Văn M1 và bà Trần Thị T được quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 4.875m^2, thuộc thửa đất số 218, tờ bản đồ 03, tọa lạc ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh S, có tứ cận:

+ Hướng Đông giáp phần đất của ông Nguyễn Văn N, có số đo 38,8m.

+ Hướng Tây giáp phần đất còn lại của thửa 218, có số đo 37,67m.

+ Hướng Nam giáp phần đất ông Quách Văn H2, có số đo 127,6m.

+ Hướng Bắc giáp kênh thủy lợi, có số đo 127,44m.

(*Kèm theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 26-10-2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã N*).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về trách nhiệm chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; trách nhiệm trong trường hợp chậm thi hành án; án phí dân sự sơ thẩm và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 31-10-2018, bị đơn ông Phạm Ngọc M2 nộp đơn kháng cáo (đơn kháng cáo đề ngày 20-10-2018), yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết hủy toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm nêu trên của Tòa án nhân dân thị xã N, tỉnh S; không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Thái Văn M1 về việc công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, với các lý do: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông Thái Văn M1 là trái quy định của pháp luật, chỉ là giấy viết tay, không có người làm chứng nhưng sau này ông M1 đưa cho người làm chứng ký tên vào giấy chuyển nhượng là không có giá trị pháp lý; ông Đ1 không yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông với vợ chồng ông Quách Thành Đ1, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại giải quyết công nhận hợp đồng là không đúng. Đồng thời ông không phải chịu án phí sơ thẩm và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Thái Văn M1 không rút đơn khởi kiện; bị đơn ông Phạm Ngọc M2 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng nhận xét trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tuân theo pháp luật tố tụng; các đương sự đa số đã chấp hành đúng quy định của pháp luật, tuy nhiên có một số bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa chấp hành đúng quy định pháp luật, vẫn vắng mặt tại phiên tòa mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai; đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phạm Ngọc M2, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 51/2018/DS-ST ngày 17-10-2018 của Tòa án nhân dân thị xã N, tỉnh S.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét 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: Tại phiên tòa phúc thẩm, mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai, nhưng các ông, bà Nguyễn Thị P, Huỳnh Thị Thu Đ2, Phạm Hoàng H1, Phạm Ngọc B, Phạm Thanh S, Phạm Minh V1 và Quách Văn H2 vẫn vắng mặt không rõ lý do, vì vậy, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt những người nêu trên theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[3] Bị đơn ông Phạm Ngọc M2 thừa nhận vào ngày 17-02-1996 ông và vợ của ông là bà Nguyễn Thị P có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Quách Thành Đ1 và bà Huỳnh Thị Thu Đ2 phần đất 03 công tầm cấy (diện tích theo đo đạc thực tế hiện nay là 4.048,3m^2) đất ruộng tại thửa số 218, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện T (nay là thị xã N), tỉnh S, với giá tổng cổng cộng là 21 chỉ vàng 24K loại 10 tuổi. Việc chuyển nhượng đất nêu trên có làm giấy trao tay. Vợ chồng ông đã nhận đủ vàng và giao đất cho vợ chồng ông Đ1 và bà Đ2 canh tác, nhưng chưa tiến hành thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[4] Bị đơn ông Phạm Ngọc M2 cũng thừa nhận vào ngày 16-4-1996 vợ chồng ông có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Thái Văn M1, bà Trần Thị T phần đất diện tích 03 công ba góc tư (diện tích theo đo đạc thực tế là 4.875m^2), cũng tại thửa số 218, tờ bản đồ số 03 nêu trên, với giá là 26 chỉ vàng 24K loại 10 tuổi. Việc chuyển nhượng đất nêu trên cũng làm giấy trao tay. Vợ chồng ông cũng đã nhận đủ vàng và giao đất cho vợ chồng ông M1 và bà T canh tác, nhưng chưa tiến hành thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Lúc chuyển nhượng đất hai bên có thỏa thuận nếu sau này ông M1 có chuyển nhượng đất lại cho người khác thì phải chuyển nhượng lại cho gia đình ông trước với giá 26 chỉ vàng 24K theo giá vàng tại thời điểm chuyển nhượng lại. Nay ông yêu cầu được chuộc lại phần đất trên với giá 26 chỉ vàng 24K loại 10 tuổi, theo giá vàng hiện tại.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông M2 không đồng ý tiến hành thủ tục chuyển quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên cho ông M1 và bà T mà chỉ đồng ý tiến hành thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông Đ1 và bà Đ2, nếu ông Đ1 và bà Đ2 có yêu cầu.

[6] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông M2 cũng thừa nhận toàn bộ phần đất ruộng tại thửa số 218, tờ bản đồ số 03 nêu trên có nguồn gốc là do cha, mẹ của ông cho riêng vợ chồng ông, không phải là đất do Nhà nước giao hoặc cấp cho hộ gia đình ông. Đồng thời đất đã được UBND huyện T (nay là UBND thị xã N), tỉnh S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 02-3-1994.

[7] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Quách Thành Đ1 trình bày vào ngày 17-02-1996 vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Phạm Ngọc M2, bà Nguyễn Thị P phần đất ruộng diện tích 4.048,3m^2, tại thửa số 218, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh S với giá 21 chỉ vàng 24K loại 10 tuổi, sau đó ngày 22-5-1996 vợ chồng ông chuyển nhượng lại phần đất nêu trên cho vợ chồng ông Thái Văn M1, bà Trần Thị T cũng với giá 21 chỉ vàng 24K loại 10 tuổi. Từ đó đến nay các bên không có sự tranh chấp về các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Ông đồng ý cho vợ chồng ông M1 tiến hành thủ tục chuyển quyền sử dụng đối với phần đất trên theo quy định pháp luật.

[8] Xét thấy:

[9] Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 17-02-1996 giữa vợ chồng ông Phạm Ngọc M2, bà Nguyễn Thị P với ông Quách Thành Đ1, bà Huỳnh Thị Thu Đ2 đối với phần đất ruộng diện tích 4.048,3m^2, tại thửa số 218, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh S và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Thái Văn M1, bà Trần Thị T với vợ chồng ông Phạm Ngọc M2, bà Nguyễn Thị P xác lập ngày 16-4-1996, đối với phần đất diện tích 4.875m^2, cùng thửa số 218, tờ bản đồ số 03 nêu trên không được lập thành văn bản có chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của UBND cấp có thẩm quyền, nhưng các phần đất nêu trên đã đươc cơ quan có thẩm quyền (cụ thể là UBND huyện T) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, vì vậy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên không bị coi là vô hiệu, theo quy định tại điểm b.2 tiểu mục 2.3 mục 2 Phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình và cũng phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[10] Mặt khác, những người tham gia giao kết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đều có năng lực hành vi dân sự; tham gia giao kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện; mục đích và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không trái pháp luật, đạo đức xã hội.

[11] Bị đơn ông Phạm Ngọc M2 yêu cầu được chuộc lại phần đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Thái Văn M1, bà Trần Thị T với giá 26 chỉ vàng 24K với lý do lúc chuyển nhượng đất hai bên có thỏa thuận sau 05 năm kể từ khi chuyển nhượng đất ông M2 được chuộc lại đất với giá 26 chỉ vàng 24K theo giá vàng thị trường tại thời điểm chuộc, nhưng ông M1 không thừa nhận có sự thỏa thuận nêu trên. Mặt khác, tại "Giấy chuyển nhượng đất" ngày 16-4-1996 (bút lục số 13-14) hai bên chỉ thỏa thuận "Nếu sau này vợ chồng cháu Thái Văn M1 có nhượng lại cho ai thì phải chuyển nhượng lại cho tôi là hộ gốc trước", chứ hai bên không có thỏa thuận vợ chồng ông M2 được chuộc lại đất với giá 26 chỉ vàng 24K. Vì vậy, yêu cầu xin chuộc lại đất với giá 26 chỉ vàng 24K của ông M2 là không có cơ sở để chấp nhận.

[12] Việc những người làm chứng không chứng kiến thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông Phạm Ngọc M2, bà Nguyễn Thị P với vợ chồng ông Thái Văn M1, bà Trần Thị T, nhưng sau đó lại ký tên vào "Giấy chuyển nhượng đất" ngày 16-4-1996 không ảnh hưởng đến việc xem xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, bởi vì ông M2 và bà P đã thừa nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông M1 và bà T.

[13] Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Quách Thành Đ1 với vợ chồng ông Phạm Ngọc M2, bà Nguyễn Thị P ngày 17-02-1996 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa vợ chồng ông Quách Thành Đ1, bà Huỳnh Thị Thu Đ2 với vợ chồng ông Thái Văn M1, bà Trần Thị T ngày 22-5-1996 đối với phần đất diện tích 4.048,3m^2, thuộc thửa đất số 218, tờ bản đồ 03, tọa lạc ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh S, cũng như công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Thái Văn M1, bà Trần Thị T với vợ chồng ông Phạm Ngọc M2, bà Nguyễn Thị P ngày 16-4-1996 đối với phần đất có diện tích 4.875m^2, thuộc thửa đất số 218, tờ bản đồ 03, tọa lạc ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh S, là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[14] Bị đơn ông Phạm Ngọc M2 kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm và không công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, nhưng cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh cho kháng cáo của mình là có căn cứ, nên kháng cáo nêu trên của bị đơn ông Phạm Ngọc M2 không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[15] Đối với phần kháng cáo của bị đơn ông M2 về việc ông không phải chịu án phí sơ thẩm và không phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, xét thấy: Bản án sơ thẩm đã quyết định ông Phạm Ngọc M2 được miễn nộp tiền án phí sơ thẩm do là người cao tuổi là đúng quy định của pháp luật, nên kháng cáo của ông M2 về phần này là không có cơ sở chấp nhận. Riêng do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Thái Văn M1 được chấp nhận, nên các bị đơn ông M2 và bà Nguyễn Thị P phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo quy định tại khoản 1 Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định ông M2 và bà P phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là có căn cứ, đúng quy định pháp luật, kháng cáo của ông M2 về phần này không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[16] Đối với yêu cầu của ông M2 tại phiên tòa phúc thẩm về việc buộc ông M1 trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xét thấy: Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm ông M2 không yêu cầu, nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết vấn đề trên, vì vậy Tòa án cấp phúc thẩm cũng không có thẩm quyền xem xét, giải quyết yêu cầu trên theo quy định tại khoản 1 Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[17] Các phần khác của bản án sơ thẩm do không bị kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không đặt ra xem xét lại và đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[18] Đề nghị của người bản vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tại phiên tòa phúc thẩm về việc không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông M2 và giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[19] Về án phí phúc thẩm: Do bị đơn ông Phạm Ngọc M2 là người cao tuổi (66 tuổi) nên ông M2 được miễn nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1/. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phạm Ngọc M2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 51/2018/DS-ST ngày 17-10-2018 của Tòa án nhân dân thị xã N, tỉnh S.

Phần quyết định của bản án sơ thẩm có liên quan đến kháng cáo được tuyên lại như sau:

a) Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 17-02-1996 giữa ông Quách Thành Đ1 với vợ chồng ông Phạm Ngọc M2, bà Nguyễn Thị P đối với phần đất ruộng diện tích 4.048,3m^2, tại thửa số 218, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh S.

b) Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 22-5-1996 giữa vợ chồng ông Quách Thành Đ1, bà Huỳnh Thị Thu Đ2 với vợ chồng ông Thái Văn M1, bà Trần Thị T đối với phần đất ruộng diện tích 4.048,3m^2, tại thửa số 218, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh S.

Ông Thái Văn M1 và bà Trần Thị T được quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 4.048,3m^2, thuộc thửa đất số 218, tờ bản đồ 03, tọa lạc ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh S, có tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp phần đất còn lại của thửa số 218, có số đo 37,67m.

+ Hướng Tây giáp phần đất của ông Hà Tấn V2, có số đo 36,7m.

+ Hướng Nam giáp phần đất của ông Quách Văn H2, có số đo 108,9m.

+ Hướng Bắc giáp kênh thủy lợi, có số đo 108,86m.

c) Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 16-4-1996 giữa ông Thái Văn M1, bà Trần Thị T với vợ chồng ông Phạm Ngọc M2, bà Nguyễn Thị P đối với phần đất có diện tích 4.875m^2, thuộc thửa đất số 218, tờ bản đồ 03, tọa lạc ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh S.

Ông Thái Văn M1 và bà Trần Thị T được quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 4.875m^2, thuộc thửa đất số 218, tờ bản đồ 03, tọa lạc ấp M, xã M, thị xã N, tỉnh S, có tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp phần đất của ông Nguyễn Văn N, có số đo 38,8m.

+ Hướng Tây giáp phần đất còn lại của thửa số 218, có số đo 37,67m.

+ Hướng Nam giáp phần đất của ông Quách Văn H2, có số đo 127,6m.

+ Hướng Bắc giáp kênh thủy lợi, có số đo 127,44m.

2/. Các phần khác trong phần Quyết định của bản án sơ thẩm nêu trên không ghi trong phần Quyết định này, có hiệu lực pháp luật.

3/. Về án phí phúc thẩm: Bị đơn ông Phạm Ngọc M2 được miễn nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (được sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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, 7a, 7b 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./.

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

(Đã ký)

Huỳnh Đức Khải

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND thị xã N;
- Chi cục THADS tx. N;
- VKSND thị xã N;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.