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

Bản án số: 28/2020/DS-PT
Ngày: 02-3-2020
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 TRÀ VINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Tống Văn Viên.

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Văn Hoàng Vân.

Ông Lê Thành Trung.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Hữu Tính - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa:*** Bà Lê Thị Thanh Xuân - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 3 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 21/2020/TLPT-DS ngày 14 tháng 01 năm 2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 57/2019/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Trà Vinh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 21/2020/QĐ-PT ngày 20 tháng 01 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 23/2020/QĐ-PT ngày 27 tháng 02 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Bà Sơn Thị L, sinh năm 1957; địa chỉ: Ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

2. Ông Lý N, sinh năm 1955; địa chỉ: Ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Sơn Thị L và ông Lý N: Ông Lý Sơn Hồng M, sinh năm 1990; địa chỉ: Ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh (theo văn bản ủy quyền ngày 25/10/2019, có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Kim C, sinh năm 1953; địa chỉ: Ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Kim C: Bà Thạch Thị H, sinh năm 1962; địa chỉ: Ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh (theo văn bản ủy quyền ngày 20/4/2016, có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Kim C: Ông Lê Văn V - Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Trà Vinh. (có mặt)

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

1. Ông Lý C, sinh năm 1951; địa chỉ: Ấp O, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh. (xin xét xử vắng mặt)

2. Bà Kiên Thị T, sinh năm 1955; địa chỉ: Ấp O, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh. (xin xét xử vắng mặt)

3. Bà Thạch Thị P, sinh năm 1968; địa chỉ: Ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh. (xin xét xử vắng mặt)

4. Bà Thạch Thị H, sinh năm 1962; địa chỉ: Ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Thạch Thị H: Ông Lê Văn V - Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Trà Vinh. (có mặt)

5. Ông Kim Q1, sinh năm 1983; địa chỉ: Ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

6. Ông Kim Q2, sinh năm 1988; địa chỉ: Ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

7. Ông Kim H, sinh năm 1990; địa chỉ: Ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

8. Bà Kim Thị H, sinh năm 1992; địa chỉ: Ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

9. Ông Kim P, sinh năm 1997; địa chỉ: Ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

10. Bà Thạch Thị T, sinh năm 1985; địa chỉ: Ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Kim Q1, ông Kim Q2, ông Kim H, bà Kim Thị H, ông Kim P và bà Thạch Thị T: Bà Thạch Thị H, sinh năm 1962; địa chỉ: Ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh (theo văn bản ủy quyền ngày 26/4/2016, có mặt).

11. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Trà Vinh; địa chỉ: Khóm 4, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn D, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Trà Vinh. (xin xét xử vắng mặt)

Người phiên dịch: Ông Thạch C, nơi công tác: Ủy ban mặt trận tổ quốc Việt Nam Phường 8, thành phố T, tỉnh Trà Vinh. (có mặt)

- *Người kháng cáo:* Ông Lý Sơn Hồng M là người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện T, tỉnh Trà Vinh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, ông Lý Sơn Hồng M là người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn trình bày: Nguồn gốc phần đất thửa 232 diện tích 590m^2 và thửa 231 diện tích 350m^2, loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh do bà Sơn Thị L và ông Lý N mua của ông Lý C và bà Kiên Thị T sau khi rã Tập đoàn, nhưng việc mua đất không có làm giấy tờ gì. Vào năm 2001, khi bà Sơn Thị L đi làm thuê ở thành phố Hồ Chí Minh, ông Lý N (chồng bà Sơn Thị L) đã tự ý bán đất cho ông Kim C với giá 1.300.000 đồng, ông Lý N đã nhận đủ tiền sang đất và tiêu xài một mình. Việc mua bán này có làm tờ sang nhượng đất do ông Kim C giữ, bà Sơn Thị L không có ký tên vào giấy sang nhượng đất. Đến năm 2002, bà Sơn Thị L về nhà mới hay việc ông Lý N bán đất này, ông Lý N nói chỉ bán một thửa 232 diện tích 590m^2 mà vợ chồng ông Kim C lại sử dụng luôn thửa 231 diện tích 350m^2 liền kề nên bà Sơn Thị L có yêu cầu ông Kim C và bà Thạch Thị H trả đất nhưng ông Kim C và bà Thạch Thị H không đồng ý. Do đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên khi ông Kim C và bà Thạch Thị H cất nhà, trồng dừa trên đất ông Lý N và bà Sơn Thị L không có yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết. Vào năm 2010, bà Sơn Thị L và ông Lý N có yêu cầu ông Kim C trả lại cả hai diện tích đất trên nhưng ông Kim C không trả đất nên phát sinh tranh chấp.

Nay bà Sơn Thị L và ông Lý N yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 10/10/2001 giữa ông Lý N với ông Kim C và bà Thạch Thị H; yêu cầu ông Kim C và bà Thạch Thị H giao trả thửa đất 232 diện tích 590m^2 và thửa đất 231 diện tích 350m^2 (thực đo chung 748,2m^2), tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh và không đồng ý hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Sơn Thị L và ông Lý N đối với hai thửa đất 231, 232.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Thạch Thị H trình bày: Vào năm 2001, vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng phần đất (nguyên miếng) của ông Lý N nhưng không biết cụ thể diện tích đất bao nhiêu, vì không có đo đạc. Giá chuyển nhượng là 1.300.000 đồng, vợ chồng ông bà đã giao đủ tiền cho ông Lý N và nhận đất sử dụng, khi chuyển nhượng có làm giấy tay và có ghi rõ là phía bắc giáp đất ông V, phía nam giáp với kênh nhỏ, phía tây giáp kênh lớn (do đất hình tam giác). Khi chuyển nhượng đất chỉ có một mình ông Lý N ký tên vào tờ sang nhượng, không có mặt bà Sơn Thị L (do bà Sơn Thị L đi làm ở thành phố Hồ Chí Minh không có ở nhà), có sự chứng kiến của ông Võ Văn C và ông Kim S và bà Kim Thị

Ư. Sau đó bà Sơn Thị L có về nhà và ông bà có cầm giấy sang đất cho bà Sơn Thị L ký bổ sung vào giấy sang đất. Sau khi chuyển nhượng đất vợ chồng ông bà san lấp mặt bằng cất nhà ở, ông Lý N, bà Sơn Thị L ở đối diện với đất đã bán nhưng không có ý kiến gì, còn thủ tục sang tên thì chưa hoàn thành vì ông Lý N nói giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lúc thì vay tiền ở huyện T, lúc thì vay tiền ở Trà Vinh chưa lấy về được nên không sang tên cho vợ chồng ông bà được. Sau này khi bà Sơn Thị L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Sơn Thị L cho rằng ông Lý N bán đất bà Sơn Thị L không biết và kiện đòi lại đất nên phát sinh tranh chấp. Nay ông bà không đồng ý trả đất cho bà Sơn Thị L, ông Lý N mà yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà với ông Lý N, bà Sơn Thị L và công nhận diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông bà. Ông bà yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Lý N, bà Sơn Thị L đối với diện tích đất 590m^2 thuộc thửa 232 và diện tích 350m^2 thuộc thửa 231.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý C và bà Kiên Thị T trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp giữa ông Lý N và bà Sơn Thị L với ông Kim C và bà Thạch Thị H là đất của vợ chồng ông bà chuyển nhượng cho vợ chồng ông Lý N sau khi rã Tập đoàn, việc chuyển nhượng đã giao đất, giao tiền, giao lúa xong. Tòa án giải quyết giao đất này cho ai thì người đó được quyền sử dụng, ông bà không có tranh chấp.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2012/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2012 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Trà Vinh đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Sơn Thị L và ông Lý N đòi ông Kim C và bà Thạch Thị H giao trả thửa đất 232 diện tích 590m^2 và thửa đất 231 diện tích 350m^2 (thực đo chung 748,2m^2), tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 10/10/2001 giữa ông Lý N với ông Kim C và bà Thạch Thị H thửa đất 232 và 231 tổng diện tích chung 748,2m^2 loại đất lúa, ông Kim C và bà Thạch Thị H được tiếp tục sử dụng diện tích đất trên.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 09/10/2012 bà Sơn Thị L có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 10/10/2001 giữa ông Lý N với ông Kim C và bà Thạch Thị H vô hiệu; buộc ông Kim C và bà Thạch Thị H trả cho bà thửa đất 232 và 231 tổng diện tích chung 748,2m^2.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số: 69/2015/DS-PT ngày 19 tháng 6 năm 2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh đã quyết định: Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 08/2012/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2012 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Trà Vinh. Giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Trà Vinh lại quyết lại theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 57/2019/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Trà Vinh đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 34, 35, 39, 147, 157, 161, 165, 228 và 246 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 30, 31 và 32 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015; khoản 5 Điều 1 Nghị quyết số 104/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội về việc thi hành Luật Tố tụng hành chính năm 2015;

Áp dụng các Điều 1, 12 và 14 của Pháp lệnh hợp đồng dân sự năm 1991; các Điều 122, 127 và 129, 697 của Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 116, 117, 500, 501 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 2, 3 và 73 của Luật Đất đai năm 1993; các Điều 50, 136 của Luật đất đai năm 2003 (được sửa đổi, bổ sung năm 2009); các Điều 166, 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 27 của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009; điểm đ khoản 1 Điều 12 và Điều 48 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. Công nhận sự thỏa thuận của ông Lý Sơn Hồng M với bà Thạch Thị H về việc ông Lý Sơn Hồng M đại diện cho ông Lý N và bà Sơn Thị L đồng ý công nhận diện tích đất 350m^2 nằm một phần trong tổng diện tích 590m^2 thuộc thửa 232, tờ bản đồ số 4 đất tọa lạc ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh thuộc quyền sử dụng của ông Kim C và bà Thạch Thị H.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Sơn Thị L và ông Lý N đòi ông Kim C, bà Thạch Thị H giao trả diện tích 240m^2 (590m^2 - 350m^2) thửa 232 và diện tích 350m^2 thửa 231 (thực đo chung 398,2m^2), tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

3. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 10/10/2001 giữa ông Lý N với ông Kim C, bà Thạch Thị H; ông Kim C và bà Thạch Thị H được quyền sử dụng diện tích 590m^2 thửa 232, diện tích 350m^2 thửa 231 (thực đo chung 748,2m^2), tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh và các tài sản có trên đất (trong diện tích 748,2m^2 công nhận cho ông Kim C, bà Thạch Thị H có diện tích đất 350m^2 ông Lý N, bà Sơn Thị L tự nguyện công nhận cho ông Kim C, bà Thạch Thị H được quyền sử dụng). Diện tích đất ông Kim C và bà Thạch Thị H được quyền sử dụng có tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp kênh có số đo 26,80m; Hướng Tây giáp bờ kênh có số đo 18,00m; Hướng Nam giáp bờ kênh, có hai đoạn: Đoạn 1 có số đo 18,00m, đoạn 2 có số đo 8,50m; Hướng Bắc giáp bờ kênh và các thửa 230, 233, 234 có số đo 47,00m. (Có sơ đồ kèm theo)

Ông Kim C và bà Thạch Thị H có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để yêu cầu được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng theo phần quyết định của bản án này.

4. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho bà Sơn Thị L và ông Lý N ngày 25/11/2009 đối với diện tích đất 350m^2 thuộc thửa 231 và diện tích đất 590m^2 thuộc thửa 232, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định, định giá và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 13/12/2019, ông Lý Sơn Hồng M là người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại phần đất diện tích 748,2m^2 thuộc các thửa số 231, 232, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh; bác yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngày 11/12/2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện T, tỉnh Trà Vinh có Quyết định kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử phúc thẩm theo hướng hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi hợp pháp cho bị đơn và bà Thạch Thị H trình bày: Khi lập Tờ sang nhượng đất ngày 10/10/2001 tuy không có bà Sơn Thị L nhưng có người làm chứng, hai bên đã giao nhận tiền và giao nhận đất xong nên việc chuyển nhượng đất giữa ông Lý N với ông Kim C và bà Thạch Thị H là có thật; việc nguyên đơn cho rằng thông tin của ông Lý N trong Tờ sang nhượng không đúng là do có sai xót khi ghi hoặc do có thay đổi qua các thời kỳ và ông Lý N cũng thừa nhận là có sang nhượng đất cho ông Kim C và bà Thạch Thị H; khi nhận đất thì bị đơn đã móc đất kênh đắp nền nhà sử dụng cất nhà, đào ao và trồng cây trái nhưng nguyên đơn không có tranh chấp nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn thống nhất với ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đã trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử tại phiên tòa cũng như việc chấp hành pháp luật của các bên đương sự đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lý N với ông Kim C và bà Thạch Thị H thì việc mua bán không thể hiện diện tích, nhưng có thể hiện tứ cận phía Bắc giáp ông V, phía Nam giáp kênh nhỏ, phía Tây giáp Kênh lớn do đất hình tam giác nên chỉ thể hiện 3 cạnh, do đó xác định việc mua đất giữa ông Lý N với ông Kim C và bà Thạch Thị H là đúng với hiện trạng đang sử dụng thực đo là 748,2m^2. Việc mua bán đất giữa ông Lý N với ông

Kim C và bà Thạch Thị H là tài sản chung của vợ chồng ông Lý N và bà Sơn Thị L, ông Lý N tự định đoạt bán diện tích 748,2m^2 mà không có ý kiến của bà Sơn Thị L là vi phạm Luật Hôn nhân và gia đình. Tuy nhiên, bà Sơn Thị L biết mà không tranh chấp (đất nằm đối diện nhà bà Sơn Thị L và ông Lý N) và ông Lý N bán tài sản chung vợ chồng để trị bệnh (bút lục 693) cũng như tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay ông Lý Sơn Hồng M vẫn khẳng định là ông Lý N bán đất để trị bệnh, nhưng lại nại ra là ông Lý N chỉ bệnh nhẹ, như vậy việc ông Lý N sử dụng tiền bán đất gia đình nguyên đơn vẫn biết thì đây cũng coi như sử dụng mục đích nhu cầu thiết yêu của gia đình, nên phải có nghĩa vụ chung và công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Lý N với ông Kim C và bà Thạch Thị H theo khoản 20 Điều 3, khoản 2 Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình. Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 sửa bản án sơ thẩm số 57/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Trà Vinh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Hội đồng xét xử sơ thẩm đã thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của ông Lý Sơn Hồng M và Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện T, tỉnh Trà Vinh còn trong hạn luật định hợp lệ, nên được chấp nhận.

Về nội dung vụ án:

[2] Xét phần đất thửa 231 diện tích 350m^2 và thửa 232 diện tích 590m^2, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh có nguồn gốc của ông Lý N và bà Sơn Thị L nhận chuyển nhượng từ ông Lý C và bà Kiên Thị T nhưng chưa làm thủ tục sang tên đến năm 2009 thì ông Lý N và bà Sơn Thị L mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai thửa đất này ông Lý N đã chuyển nhượng cho ông Kim C và bà Thạch Thị H vào năm 2001 có làm giấy tay (bút lục 236) với giá là 1.300.000 đồng, các bên đã giao nhận tiền và giao nhận đất xong, nhưng chưa làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Ông Kim C và bà Thạch Thị H sau khi nhận đất đã cải tạo đất, đắp nền, xây dựng nhà, trồng cây trái và sử dụng liên tục cho đến nay, sự việc này cũng đã được cấp sơ thẩm xác minh làm rõ những người làm chứng tại địa phương gần với đất tranh chấp (bút lục 580-603).

[3] Tuy "Tờ sang nhượng đất ở" ngày 10/10/2001 (bút lục 236) không thể hiện diện tích đất chuyển nhượng là bao nhiêu, thuộc thửa nào và vị trí tại đâu nhưng các đương sự thừa nhận là các bên chuyển nhượng phần đất đang tranh chấp và theo Tờ sang nhượng đất có thể hiện tứ cận phần đất chuyển nhượng có 03 cạnh

“Bắc giáp đất ông V, Nam giáp với Kinh nhỏ, Tây giáp với Kinh lớn” là phù hợp với kết quả đo đạc hiện trạng đất tranh chấp theo Sơ đồ khu đất kèm theo Công văn số 12/CNVPĐKĐĐ ngày 02/02/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T (bút lục 471) bao gồm hai thửa đất 231 và 232. Trong quá trình giải quyết vụ án, phía nguyên đơn thừa nhận có chuyển nhượng đất và cho rằng chỉ chuyển nhượng cho ông Kim C và bà Thạch Thị H một thửa đất 231 là không phù hợp với tài liệu đo đạc thực tế và Tờ sang nhượng đất nhưng nguyên đơn cũng không đưa ra được chứng cứ nào chứng minh cho lời trình bày của mình.

[4] Tuy tại thời điểm ông Lý N chuyển nhượng đất, bà Sơn Thị L đi làm thuê tại Thành phố Hồ Chí Minh không có ở nhà, không biết, không có tham gia ký kết hợp đồng chuyển nhượng và không có nhận tiền chuyển nhượng đất nhưng sau đó vào năm 2002 bà Sơn Thị L có về nhà ở gần phần đất tranh chấp và biết việc ông Lý N chuyển nhượng đất tranh chấp cho ông Kim C và bà Thạch Thị H, ông Kim C và bà Thạch Thị H đã nhận đất canh tác nhưng bà Sơn Thị L không có ý kiến phản đối gì; bà Sơn Thị L và ông Lý Sơn Hồng M đều có lời khai xác nhận là bà Sơn Thị L đi làm thuê năm 2001 đến năm 2002 thì có trở về nhà, bà Sơn Thị L thừa nhận khi về bà có biết việc ông Lý N chuyển nhượng đất nhưng bà cho rằng bà không đồng ý nên có phát sinh tranh chấp và có đến gặp ông Kim C và bà Thạch Thị H đòi lại đất, ông Kim C và bà Thạch Thị H cố ý không trả lại đất cho bà nhưng bà không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh cho lời trình bày của mình.

[5] Tuy bà Sơn Thị L không có sử dụng tiền chuyển nhượng đất nhưng trong thời gian bà Sơn Thị L đi làm thuê thì ông Lý N bị bệnh và sử dụng tiền chuyển nhượng đất này để điều trị bệnh, mặt khác khi bà Sơn Thị L đi làm thuê cũng không có gởi tiền về cho ông Lý N chi tiêu trong gia đình và điều trị bệnh, sự việc này cũng được bà Sơn Thị L và ông Lý Sơn Hồng M là đại diện theo ủy quyền và cũng là con ruột của bà Sơn Thị L thừa nhận (bút lục 693-695). Từ đó cấp sơ thẩm căn cứ Án lệ số 04/2016/AL ngày 06/4/2016 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu của bị đơn là có căn cứ.

[6] Biên bản định giá tài sản tranh chấp ngày 10/01/2017 của Hội đồng định giá cấp sơ thẩm (bút lục 443-447) được lập không đúng biểu mẫu theo quy định tại Nghị quyết số 01/2017/NQ-HĐTP ngày 13/01/2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; tuy nhiên nội dung biên bản cũng đã thể hiện Hội đồng định giá đã thống nhất quyết định giá tài sản tranh chấp không có ý kiến khác và các đương sự cũng thống nhất ký tên xác nhận không có ý kiến gì nên không ảnh hưởng đến nội dụng vụ án nhưng cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm, phải áp dụng thống nhất biểu mẫu và hướng dẫn của Biên bản định giá tài sản đã được quy định tại Nghị quyết số 01/2017/NQ-HĐTP. Theo đơn khởi kiện thì nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/10/2001 giữa ông Lý N với ông Kim C và bà Thạch Thị H, trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn có

ý kiến đồng ý công nhận cho bị đơn phần đất diện tích 350m^2 thuộc một phần của thửa 232, phần còn lại của thửa 232 và thửa 231 yêu cầu bị đơn phải trả lại, bị đơn thì yêu cầu công nhận hợp đồng và công nhận hai thửa đất này cho bị đơn nhưng phần quyết định của án sơ thẩm lại tuyên công nhận sự thỏa thuận của ông Lý Sơn Hồng M với bà Thạch Thị H về việc ông Lý Sơn Hồng M đại diện cho ông Lý N và bà Sơn Thị L đồng ý công nhận diện tích đất 350m^2 nằm một phần trong tổng diện tích 590m^2 thuộc thửa 232 là chưa phù hợp với ý chí của các đương sự trong vụ án nên cấp phúc thẩm cần phải sửa phần quyết định của án sơ thẩm.

[7] Từ các nhận định và phân tích nêu trên, xét ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận; không chấp nhận kháng cáo của ông Lý Sơn Hồng M; ý kiến của vị Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện T, tỉnh Trà Vinh, sửa án sơ thẩm.

[8] Về án phí: Do bà Sơn Thị L và ông Lý N là người cao tuổi nên theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, bà Sơn Thị L và ông Lý N được miễn án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lý Sơn Hồng M là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Sơn Thị L và ông Lý N.

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 57/2019/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Trà Vinh về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn bà Sơn Thị L và ông Lý N, với bị đơn ông Kim C.

Căn cứ các Điều 26, 34, 35, 39, 147, 157, 161, 165, 228 và 246 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 30, 31 và 32 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015; khoản 5 Điều 1 Nghị quyết số 104/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội về việc thi hành Luật Tố tụng hành chính năm 2015;

Áp dụng các Điều 1, 12 và 14 của Pháp lệnh hợp đồng dân sự năm 1991; các Điều 122, 127 và 129, 697 của Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 116, 117, 500, 501 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 2, 3 và 73 của Luật Đất đai năm 1993; các Điều 50, 136 của Luật đất đai năm 2003 (được sửa đổi, bổ sung năm 2009); các Điều 166, 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 27 của Pháp lệnh án phí, lệ

phí Tòa án năm 2009; điểm đ khoản 1 Điều 12 và Điều 48 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 yêu cầu khởi kiện của bà Sơn Thị L và ông Lý N yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 10/10/2001 giữa ông Lý N với ông Kim C và bà Thạch Thị H; yêu cầu ông Kim C và bà Thạch Thị H giao trả thửa đất 232 diện tích 590m^2 và thửa đất 231 diện tích 350m^2 (thực đo chung 748,2m^2), loại đất trồng lúa, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

2. Chấp nhận yêu cầu của ông Kim C. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 10/10/2001 giữa ông Lý N với ông Kim C và bà Thạch Thị H; ông Kim C và bà Thạch Thị H được quyền sử dụng thửa đất 232 diện tích 590m^2 và thửa đất 231 diện tích 350m^2 (thực đo chung 748,2m^2), loại đất trồng lúa, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh và các tài sản có trên đất; diện tích đất ông Kim C và bà Thạch Thị H được quyền sử dụng có tứ cận như sau:

Thửa 231, diện tích 264,5m^2, loại đất trồng lúa, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh: Hướng Đông giáp thửa 232 có số đo 21,80m; Hướng Tây giáp bờ kênh có số đo 18,00m; Hướng Nam giáp bờ kênh có số đo 12,80m; Hướng Bắc giáp thửa 230 và 233 có số đo 17,40m.

Thửa 232, diện tích 483,7m^2, loại đất trồng lúa, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh: Hướng Đông giáp kênh có số đo 26,80m; Hướng Tây giáp bờ thửa 231 có số đo 21,80m; Hướng Nam giáp bờ kênh, có hai đoạn: đoạn 1 có số đo 5,20m, đoạn 2 có số đo 8,50m; Hướng Bắc giáp thửa 233 và 234 có số đo 29,60m.

(Kèm theo Sơ đồ khu đất theo Công văn số 12/CNVPĐKĐĐ ngày 02/02/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T)

3. Ông Kim C và bà Thạch Thị H có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để yêu cầu được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án này.

4. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho bà Sơn Thị L và ông Lý N ngày 25/11/2009 đối với thửa đất 232 diện tích 590m^2 và thửa đất 231 diện tích 350m^2, loại đất trồng lúa, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

5. Về chi phí thẩm định, định giá: Buộc ông Lý N và bà Sơn Thị L phải chịu 4.213.231 đồng, số tiền này ông Lý N và bà Sơn Thị L đã nộp và chi xong.

6. Về chi phí giám định chữ ký: Buộc ông Kim C và bà Thạch Thị H phải chịu 1.800.000 đồng, số tiền này ông Kim C và bà Thạch Thị H đã nộp và chi xong.

7. Về án phí: Ông Lý N và bà Sơn Thị L được miễn án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Lý N và bà Sơn Thị L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 470.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0003262 ngày 26/10/2011 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Ông Kim C và bà Thạch Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Kim C và bà Thạch Thị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0005290 ngày 23/8/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Trà Vinh.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND huyện T;
- VKSND huyện T;
- CC THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Tống Văn Viên