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

Bản án số: **81**/2022/DS-PT
Ngày: 13-6-2022
V/v "tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và 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 Hồ Văn Phụng.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Toàn.

Bà Trương Tố Hương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trung An - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Mỹ Liên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10 và ngày 13 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 34/2022/TLPT-DS ngày 19 tháng 4 năm 2022, về việc *tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 09 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 55/2022/QĐ-PT ngày 29 tháng 4 năm 2022 của Toà án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1/ Bà Đinh Thị Ngọc H, sinh năm 1977 (có mặt).

2/ Ông Đinh Thanh T, sinh năm 1980 (có mặt).

3/ Ông Đinh Thanh T1, sinh năm 1982 (Vắng mặt).

4/ Bà Đào Thị L, sinh năm 1968 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp Đ, xã V, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng.

5/ Bà Đinh Thị Thúy K, sinh năm 1984 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã V, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền cho các nguyên đơn (*bà H, ông T1, bà L và bà K):* Ông Đinh Thanh T, sinh năm 1980 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp Đ, xã V, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng. (Theo văn bản ủy quyền ngày 24/9/2018)

- *Bị đơn:* Bà Lâm Thị K, sinh năm 1966 (có mặt).

Địa chỉ: Số H ấp P, xã V, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng.

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

1/. Ông Liêu D, sinh năm 1960 (có mặt).

Địa chỉ: Số H ấp P, xã V, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng.

2/. Bà Nguyễn Kim C, sinh năm 1955 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số S, Đ, phường P, quận K, thành phố Cần Thơ.

- *Người kháng cáo:* Ông Đinh Thanh T, ông Đinh Thanh T1, bà Đinh Thị Thúy K, bà Đinh Thị Ngọc H và bà Đào Thị L là các nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

** Theo đơn khởi kiện ngày 09/10/2019, các lời khai trong quá trình giải quyết án cũng như tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn ông Nguyễn Chấn Htrình bày:* Trước đây bà Dương Thị Ngọc G (mẹ của các nguyên đơn) có 19 công đất mùa tọa lạc tại ấp C, xã V, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất trên chính là thửa số 37, tờ bản đồ số 06, diện tích 19.200m^2, tọa lạc tại ấp C, xã V, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất đã được Ủy ban nhân dân huyện X (nay là huyện Đ), tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Dương Thị Ngọc G vào ngày 13/5/1995.

Do có mối quan hệ bà con với bà Lâm Thị K nên bà G có vay lúa của bà K vốn cộng lãi dần dần qua nhiều ngày, tháng, đến ngày 21/02/1995, bà G lấy 9.000m^2 trong thửa đất số 37 cố cho bà K với giá 195 giạ lúa để trừ nợ (thời điểm này đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Khoảng một tháng sau kể từ ngày nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 37 thì bà G tiếp tục cố cho bà K phần diện tích còn lại (10.200m^2) với giá 10 chỉ vàng 24K và bà G có đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản gốc) cho bà K cất giữ. Bà K lợi dụng bà G đọc không rành nên viết là giấy sang nhượng và cho Ban nhân dân ấp xác nhận ngày 20/3/1996 và Ủy ban nhân dân xã V xác nhận ngày 09/5/1996. Đến ngày 25/02/2000, bà G chết.

Qua nhiều năm các con của bà G có đơn yêu cầu chính quyền địa phương hòa giải sự việc trên nhưng không có kết quả và cũng không còn lưu giữ biên bản nên không chuyển hồ sơ về trên được. Đến ngày 25/9/2018, các con bà G có gửi đơn tiếp tục đến Ủy ban nhân dân xã V, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng để yêu cầu giải quyết cho các con bà G chuộc lại đất nhưng Hòa giải không thành.

Nay các nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Dương Thị Ngọc G với bà Lâm Thị K lập ngày 21/02/1995. Để các nguyên đơn nhận phần còn lại của thửa số 37, tờ bản đồ số 06, diện tích 16.710,5m^2, tọa lạc tại ấp C, xã V, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng (Rút lại một phần so với yêu cầu khởi kiện ban đầu). Phần đất đã được Ủy ban nhân dân huyện X (nay là huyện Đ), tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Dương Thị Ngọc G vào ngày 13/5/1995.

- Các nguyên đơn đồng ý trả lại 195 giạ lúa và 10 chỉ vàng 24k mà bà Dương Thị Ngọc G đã nhận của bà K.

** Tại biên bản ghi lời khai ngày 24/7/2020, ngày 31/12/2021 và các lời khai trong quá trình giải quyết án cũng như tại phiên tòa, bị đơn bà Lâm Thị K trình bày:*

Bà Dương Thị Ngọc G là bà ngoại kế của bà Lâm Thị K. Ngày 21/02/1995, bà G chuyển nhượng cho bà K 09 công đất ruộng (tầm 3m) với giá 195 giạ lúa, khoảng một thời gian sau bà G tiếp tục chuyển nhượng cho bà K thêm 05 công đất ruộng (tầm 3m) với giá 10 chỉ vàng 24k. Tại thời điểm chuyển nhượng đất lần sau bà G đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà G đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc cho bà K. Tại thời điểm chuyển nhượng đất chồng bà G là ông Đinh K đã chết (ông K chết năm 1982, chết trước khi Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà G). Còn các con của bà G thời điểm đó còn nhỏ. Phần đất bà K nhận chuyển nhượng của bà G tổng cộng 14 công (tầm 3m). Phần đất hiện nay thuộc thửa số 37, tờ bản đồ số 6, diện tích 17.306m^2, tọa lạc tại ấp C, xã V, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà Lâm Thị K, ông Liêu D ngày 03/12/2014. Thửa đất số 37 khi cấp Giấy chứng nhận chia làm hai phần, phần thứ nhất diện tích 1.148m^2 (hiện thuộc thửa số 1744, bà K đã chuyển nhượng cho người khác); phần thứ hai diện tích còn lại 16.158m^2, thuộc thửa đất số 37 vợ chồng bà K, ông D đang quản lý, sử dụng.

Nay bà Lâm Thị K không đồng ý theo yêu cầu của các nguyên đơn. Vì phần đất này bà K nhận chuyển nhượng của bà Dương Thị Ngọc G (mẹ của các nguyên đơn) chứ không phải cầm cố và hiện nay vợ chồng bà K đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

** Tại biên bản ghi lời khai ngày 31/12/2021 và các lời khai trong quá trình giải quyết án cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông*

Liêu D trình bày: Ông D hoàn toàn thống nhất với lời trình bày của vợ là bà Lâm Thị K.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Kim C không có lời trình bày do vắng mặt.*

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 09 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định: Căn cứ các Điều 117, 131, 705, 707, 711 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 30 và 31 Luật đất đai năm 1993; Điểm a tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, Hôn nhân và gia đình; Khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn (Bà Đinh Thị Ngọc H, ông Đinh Thanh T, ông Đinh Thanh T1, bà Đào Thị L, bà Đinh Thị Thúy K) về việc yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Dương Thị Ngọc G với bà Lâm Thị K lập ngày 21/02/1995 và buộc bà Lâm Thị K trả lại một phần của thửa số 37, tờ bản đồ số 6, diện tích 16.710,5m^2, tọa lạc tại ấp C, xã V, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng, phần đất có vị trí, số đo thực tế, cụ thể như sau:

- Hướng Đông giáp thửa 1176 và thửa 1255 có số đo: 105,05m + 9,46m + 9,24m + 14,67m + 5,30m;

- Hướng Tây giáp thửa 1925 có số đo: 7,92m + 30,52m + 46,27m;

- Hướng Nam giáp đường tỉnh lộ 934B và kênh thủy lợi có số đo: 67,62m + 7,37m + 81,32m;

- Hướng Bắc giáp thửa 902 và thửa 1573 có số đo: 78,05m + 38,75m + 17,53m + 47,66m;

Tổng diện tích: 16.710,5m^2.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn đối với thửa số 1744, tờ bản đồ số 6, hiện do bà Nguyễn Kim C đứng tên quyền sử dụng đất, có vị trí, số đo thực tế, cụ thể như sau:

- Hướng Tây giáp giáp thửa 926 có số đo 5,04m + 31,25m + 8,32m;

- Hướng Nam giáp kênh thủy lợi có số đo 7,83m + 22,07m + 8,61m + 15,05m;

- Hướng Bắc giáp tỉnh lộ 934B có số đo 57,87m;

Tổng diện tích: 1.282,4m^2.

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

Ngày 23/05/2022, các nguyên đơn ông Đinh Thanh T, ông Đinh Thanh T1, bà Đinh Thị Thúy K, bà Đinh Thị Ngọc H và bà Đào Thị L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm nêu trên và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/02/1995;

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Lâm Thị K, công nhận phần tranh chấp thuộc sở hữu hợp pháp của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các nguyên đơn ông Đinh Thanh T, ông Đinh Thanh T1, bà Đinh Thị Thúy K, bà Đinh Thị Ngọc H và bà Đào Thị L do ông T đại diện theo ủy quyền không rút lại đơn khởi kiện và vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng về việc tuân thủ, chấp hành pháp luật tố tụng của người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Về nội dung vụ án, Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn bà Đinh Thị Ngọc H, ông Đinh Thanh T, ông Đinh Thanh T1, bà Đào Thị L, bà Đinh Thị Thúy K do ông Đinh Thanh T là người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn và căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu và đề nghị của Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Về tố tụng:

[1] Người kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo là đúng theo quy định tại các điều 271, 272 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên kháng cáo của các nguyên đơn bà Đinh Thị Ngọc H, ông Đinh Thanh T, ông Đinh Thanh T1, bà Đào Thị L, bà Đinh Thị Thúy K là hợp lệ và đúng theo luật định.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Đinh Thanh T1 và bà Đào Thị L vắng mặt nhưng có người đại diện tham gia phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Kim C đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không lý do; việc vắng mặt của họ cũng không

ảnh hưởng đến việc xét xử. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vụ án.

Về nội dung:

[3] Theo đơn khởi kiện ngày 09/10/2019 và tại phiên tòa, ông Đinh Thanh T là người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn đồng thời là nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Dương Thị Ngọc G với bà Lâm Thị K lập ngày 21/02/1995. Để các nguyên đơn nhận phần còn lại của thửa số 37, tờ bản đồ số 06, diện tích 16.710,5m^2, tọa lạc tại ấp C, xã V, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng (Rút lại một phần so với yêu cầu khởi kiện ban đầu). Phần đất đã được Ủy ban nhân dân huyện X (nay là huyện Đ), tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Dương Thị Ngọc G vào ngày 13/5/1995. Các nguyên đơn đồng ý trả lại 195 giạ lúa và 10 chỉ vàng 24k mà bà Dương Thị Ngọc G đã nhận của bà K.

Phía bị đơn bà Lâm Thị K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Liêu D không đồng ý theo yêu cầu của các nguyên đơn và cho rằng phần đất này ông bà chuyển nhượng đất của bà G chứ không phải cầm cố và hiện nay ông bà đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[4] Tại phiên tòa sơ thẩm đại diện các nguyên đơn rút lại yêu cầu khởi kiện đối với phần đất của thửa 37 (nay là thửa số 1744), diện tích 1.148m^2, năm 2018, vợ chồng bà K chuyển nhượng cho ông Trần Hoàng Luận; tháng 3/2019, ông Luận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Sơn. Sau đó ông Nguyễn Văn Sơn chuyển nhượng cho bà Nguyễn Kim C, hiện do bà Nguyễn Kim C đứng tên quyền sử dụng đất. Nên việc đại diện ủy quyền của các nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện này là hoàn toàn tự nguyện. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đã rút đối với phần đất thửa số 1744, diện tích 1.148m^2 do bà Nguyễn Kim C đứng tên quyền sử dụng đất là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 244 BLTTDS năm 2015.

[5] Xét kháng cáo của các nguyên đơn Ông Đinh Thanh T, ông Đinh Thanh T1, bà Đinh Thị Thúy K, bà Đinh Thị Ngọc H và bà Đào Thị L kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm nêu trên và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/02/1995, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Lâm Thị K, công nhận phần tranh chấp thuộc sở hữu hợp pháp của các nguyên đơn. Xét thấy:

[6] Về nguồn gốc đất: Tại tòa các đương sự thừa nhận thửa đất số 37, tờ bản đồ số 06, diện tích 19.200m^2, tọa lạc tại ấp C, xã V, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng có nguồn gốc là của vợ chồng ông Đinh K (chết năm 1982), bà Dương Thị Ngọc G (Chết năm 2000). Phần đất đã được Ủy ban nhân dân huyện X (nay là huyện Đ),

tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Dương Thị Ngọc G vào ngày 13/5/1995.

[7] Theo đơn xin sang nhượng đất ruộng đề ngày 21/2/1995 và tại tòa phúc thẩm ông T thừa nhận chữ ký dưới người chủ đất và trên chữ, bà Dương Thị Ngọc G chuyển nhượng cho bà Lâm Thị K hai lần diện tích 14 công tầm 3 mét, tại thửa đất số 37, tờ bản đồ số 6: Lần thứ nhất, 09 công với giá 195 giạ lúa và tại tòa phúc thẩm ông T thừa nhận chữ ký dưới người chủ đất và trên chữ Dương Thị Ngọc G là chữ ký của bà G; Lần thứ hai, 05 công với giá 10 chỉ vàng 24k, hai bên có làm giấy tiếp theo ở dưới tờ sang nhượng đất lần thứ nhất thì có ghi " tôi Dương Ngọc G có chuyển nhượng đất ruộng thêm 5 công bằng 10 chỉ vàng 24k, không có ghi ngày tháng năm và tại tòa ông T không thừa nhận chữ ký của bà G nhưng ông T không yêu cầu giám định chữ ký của bà G.

[8] Sau khi nhận chuyển nhượng thì vợ chồng bà Lâm Thị K, ông Liêu D trực tiếp canh tác đến ngày 03/12/2014 thì được Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi Nhà nước làm lộ đi ngang qua thửa đất số 37 chia làm hai phần. Phần thứ nhất của thửa 37, diện tích 1.148m^2 nay là thửa số 1744, năm 2018, vợ chồng bà K chuyển nhượng cho ông Trần Hoàng Luận; tháng 3/2019, ông Luận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Sơn; tháng 02/2020, ông Sơn chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Kim C, hiện bà C đang quản lý, sử dụng. Phần thứ hai của thửa 37, diện tích 16.158m^2 hiện vợ chồng bà K, ông D đang quản lý, sử dụng.

[9] Các nguyên đơn cho rằng bà Dương Thị Ngọc G cầm cố quyền sử dụng đất chứ không phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Xét thấy:

[9.1] Trong cùng một tờ đơn xin sang chuyển nhượng đất ruộng lập ngày 21/02/1995 hai bên thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đến hai lần ở hai thời điểm khác nhau. Như vậy, lần thứ nhất đơn xin sang chuyển nhượng đất ruộng lập ngày 21/02/1995 và lần thứ hai phụ chú ghi thêm vào góc bên phải ở phần dưới tờ giấy đơn xin sang chuyển nhượng đất ruộng lập ngày 21/02/1995 với nội dung là *"Tôi Dương Ngọc G có chuyển nhượng đất ruộng thêm năm công bằng số vàng một lượng"*, được chính quyền địa phương xác nhận, bà G đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc cho bà K cất giữ từ khi hai bên xác lập hợp đồng lần thứ hai, do đó không thể cho rằng bà G có sự nhầm lẫn hay bị lừa dối trong hợp đồng chuyển nhượng.

[9.2] Mặt khác, nguyên đơn cũng thừa nhận là dấu lăn tay và chữ ký của bà G trong đơn xin sang nhượng đất ruộng đề ngày 21/02/1995 (BL323). Ngoài lời trình bày ra các nguyên đơn không đưa ra được các chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của mình là có căn cứ và có tính thuyết phục.

[10] Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà G và bà K lập ngày 21/02/1995 thì bà G chưa được Ủy ban nhân dân có thẩm quyền cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất và sau khi chuyển nhượng lần thứ hai thì bà G đã được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/5/1995. Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà G và bà K cũng thực hiện đảm bảo điều kiện, nội dung, hình thức chuyển quyền sử dụng đất như: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập thành văn bản có xác nhận của Ban nhân dân ấp (ông Dương Kim Dân hiện nay đã chết) và Chủ tịch UBND xã V ngày 09/5/1996, bà G đã giao đất cho bà K sử dụng và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gốc cho bà K giữ. Đồng thời bà K cũng đã trả cho bà G 195 giạ lúa và 10 chỉ vàng 24k. Do đó, về hình thức và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà G với bà K là đúng quy định các Điều 131, 705, 707, 711 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 30 và 31 Luật đất đai năm 1993 và hướng dẫn tại điểm a tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, Hôn nhân và gia đình.

[11] Các nguyên đơn cho rằng một mình bà G chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không hợp pháp vì đất cấp cho Hộ gia đình. **Xét thấy**, phần đất có nguồn gốc của cá nhân vợ chồng ông Đinh K và bà Dương Thị Ngọc G. Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Đinh K đã chết nên cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà G mặc dù trong Giấy chứng nhận ghi là "Hộ" nhưng nguồn gốc đất không thuộc trường hợp Nhà nước cấp đất theo nhân khẩu (số lượng thành viên trong hộ), nên phần đất được cấp Giấy chứng nhận không phải là tài sản chung của hộ gia đình, các con bà G không có quyền định đoạt đối với phần đất đã chuyển nhượng. Hơn nữa tại khoản 1 Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 1995 có quy định: "Chủ hộ là đại diện của hộ gia đình trong các giao dịch dân sự vì lợi ích chung của hộ…".

[12] Các nguyên đơn kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào công văn số 86/PTNMT ngày 26/7/2021 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đn để xác định việc cấp giấy cho bà K là đúng trình tự thủ tục là chưa khách quan. Xét thấy, Phòng Tài nguyên môi trường là cơ quan giúp việc cho UBND trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân, tổ chức có liên quan. Tại công văn số 1021/UBND-VP ngày 03/12/2020 của UBND huyện Đ về việc cung cấp thông tin quản lý đất đai giao Trưởng phòng Tài nguyên và môi trường huyện Đ thay mặt Ủy ban nhân dân huyện cung cấp thông tin cho Tòa án. Do đó, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ có công văn số 86/PTNMT ngày 26/7/2021 trả lời cho Tòa án là phù hợp, đúng quy định pháp luật. Tại Công văn số 86/PTNMT ngày 26/7/2021, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ (đại diện Ủy ban nhân dân huyện Đ), tỉnh Sóc Trăng có ý kiến như sau: "Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà Lâm Thị K và ông Liêu D là đúng đối tượng; Nguồn gốc đất trước khi cấp là của bà Dương Thị Ngọc G chuyển nhượng; Trước khi cấp Giấy cho vợ chồng bà K và ông D có tiến hành đo đạc và có phiếu xác nhận trong hồ sơ cấp giấy; Đã niêm yết thủ tục tại Ủy ban nhân dân xã V,

trong thời gian niêm yết không có ai khiếu nại, tranh chấp hay có ý kiến gì; Ngày 24/10/2014, Ủy ban nhân dân xã V lập biên bản kết thúc niêm yết đồng thời bà K nộp hồ sơ về Ủy ban nhân dân huyện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

[13] Mặt khác, theo lời trình bày của những người làm chứng, ông Hồng Thanh B (Chủ tịch Ủy ban nhân dân, Bí thư Đảng ủy xã V từ tháng 7/2011 đến tháng 8/2018), ông Nguyễn Vũ K (Cán bộ Tư pháp xã V từ năm 2012 đến năm 2018); ông Lý P (Cán bộ Địa chính xã V từ năm 2007 đến năm 2018); ông Lâm H (Bí thư kiêm Trưởng ban nhân dân ấp C từ năm 2010 đến năm 2020) cho biết, quá trình hòa giải tranh chấp đất đai giữa ông Đinh Thanh T (đại diện các con bà G) với bà Lâm Thị K cũng như việc xác nhận hồ sơ để vợ chồng bà Lâm Thị K đăng ký quyền sử dụng đất, chính quyền địa phương đều tuân thủ đúng theo trình tự quy định của pháp luật.

Thửa đất số 37, vợ chồng bà Lâm Thị K, ông Liêu D canh tác từ năm 1995 đến ngày 03/12/2014 thì được Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng quy định của pháp luật về đất đai. Nên các nguyên đơn kháng cáo cho rằng đây là tài sản thừa kế của bà G để lại là không có cơ sở chấp nhận.

[14] Đối với kháng cáo của các nguyên đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho bà Lâm Thị K. Xét thấy, các nguyên đơn không có khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết và Tòa án cấp sơ thẩm cũng không có giải quyết hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà K, nên các nguyên đơn kháng cáo là không có cơ sở xem xét.

[15] Từ những phân tích nêu trên, cấp sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn là có căn cứ để chấp nhận, Hội đồng xét xử quyết định không chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn bà Đinh Thị Ngọc H, ông Đinh Thanh T, ông Đinh Thanh T1, bà Đào Thị L, bà Đinh Thị Thúy K và căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[16] Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[17] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm được giữ nguyên, nên các nguyên đơn bà Đinh Thị Ngọc H, ông Đinh Thanh T, ông Đinh Thanh T1, bà Đào Thị L, bà Đinh Thị Thúy K phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, do các nguyên đơn là đồng bào dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn và có đơn xin miễn nộp án phí, nên các nguyên đơn được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo các nguyên đơn bà Đinh Thị Ngọc H, ông Đinh Thanh T, ông Đinh Thanh T1, bà Đào Thị L, bà Đinh Thị Thúy K. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 9 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng như sau:

Căn cứ: Các Điều 117, 131, 705, 707, 711 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 30 và 31 Luật đất đai năm 1993; Điểm a tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, Hôn nhân và gia đình; Khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Đinh Thị Ngọc H, ông Đinh Thanh T, ông Đinh Thanh T1, bà Đào Thị L, bà Đinh Thị Thúy K về việc yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Dương Thị Ngọc G với bà Lâm Thị K lập ngày 21/02/1995 và buộc bà Lâm Thị K trả lại một phần của thửa số 37, tờ bản đồ số 6, diện tích 16.710,5m^2, tọa lạc tại ấp C, xã V, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng, phần đất có vị trí, số đo thực tế, cụ thể như sau:

- Hướng Đông giáp thửa 1176 và thửa 1255 có số đo: 105,05m + 9,46m + 9,24m + 14,67m + 5,30m;

- Hướng Tây giáp thửa 1925 có số đo: 7,92m + 30,52m + 46,27m;

- Hướng Nam giáp đường tỉnh lộ 934B và kênh thủy lợi có số đo: 67,62m + 7,37m + 81,32m;

- Hướng Bắc giáp thửa 902 và thửa 1573 có số đo: 78,05m + 38,75m + 17,53m + 47,66m;

Tổng diện tích: 16.710,5m^2.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn đối với thửa số 1744, tờ bản đồ số 6, hiện do bà Nguyễn Kim C đứng tên quyền sử dụng đất, có vị trí, số đo thực tế, cụ thể như sau:

- Hướng Tây giáp giáp thửa 926 có số đo 5,04m + 31,25m + 8,32m;

- Hướng Nam giáp kênh thủy lợi có số đo 7,83m + 22,07m + 8,61m + 15,05m;

- Hướng Bắc giáp tỉnh lộ 934B có số đo 57,87m;

Tổng diện tích: 1.282,4m^2.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp:

- Các nguyên đơn phải liên đới chịu chi phí là 11.763.403đ (Mười một triệu, bảy trăm sáu mươi ba nghìn, bốn trăm lẻ ba đồng). Số tiền này các nguyên đơn đã nộp xong.

- Các đương sự còn lại không phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Các nguyên đơn phải liên đới nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí. Các nguyên đơn được khấu trừ 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo phiếu thu số 0001966 ngày 23/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng. Như vậy các nguyên đơn đã nộp xong án phí.

- Các đương sự còn lại không phải chịu án phí.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Các nguyên đơn bà Đinh Thị Ngọc H, ông Đinh Thanh T, ông Đinh Thanh T1, bà Đào Thị L, bà Đinh Thị Thúy K được miễn nộp.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự:
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Lưu HSVA, THC.

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

(Đã ký)

Hồ Văn Phụng