

Bản án số: 94/2018/DS-PT
Ngày 08 – 8 – 2018
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
đổi 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 Nguyễn Văn Toàn.

Các Thẩm phán: Ông Phạm Hùng Nuôi.

Ông Nguyễn Văn Ngọt.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kiều Oanh – 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.

Trong ngày 08 tháng 8 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 56/2018/TLPT-DS ngày 28 tháng 5 năm 2018 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2018/DS-ST ngày 20/4/2018 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 89/2018/QĐ-PT ngày 11 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phan Thị L, sinh năm 1966; cư trú tại: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (*Có mặt*).

- Bị đơn:

1. Ông Trương Tương I, sinh năm 1960 (*Vắng mặt*).

2. Bà Trần Thị D, sinh năm 1961 (*Có mặt*).

Cùng cư trú tại: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của ông Trương Tương I: Bà Trần Thị D (Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 24/5/2016).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Trần Thành U, sinh năm 1963; cư trú tại: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (*Có mặt*).

- Ông Trần Thành M, sinh năm 1960 (*Có mặt*).

- Bà Trần Thị S, sinh năm 1960 (*Vắng mặt*).

Cùng cư trú tại: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị S: Ông Trần Thành M, (Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 06/7/2017).

- *Người kháng cáo: Ông Trần Thành U là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.*

NỘI DUNG CỦA VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn bà Phan Thị L trình bày:*

Vào năm 1995, bà và chồng là ông Trần Thành U có nhận chuyển nhượng của ông Đặng Văn H, địa chỉ ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng 01 phần đất có diện tích khoảng 1,5 công tầm 03m (*Theo đo đạc thực tế là 1.517,3m²*), gồm 03 liếp đất, 01 liếp trồng cây dừa (*07 cây dừa*), 02 liếp còn lại là đất trống, phần đất tọa lạc ấp A, xã B, huyện P (*Nay là huyện C*), tỉnh Sóc Trăng với giá là 15 chỉ vàng 24k.

Sau khi chuyển nhượng đất của ông H thì bà và ông U trực tiếp canh tác đất. Đến năm 1999, thì ông U bỏ đi không canh tác, bà tiếp tục canh tác phần đất đến năm 2001 ông Trương Tương I và bà Trần Thị D đến phần đất của bà đang canh tác cất 01 căn nhà tạm, bà không đồng ý cho ông I và bà D cất nhà, nhưng ông I và bà D vẫn cất nhà và nói với bà là đất này ông U đã hợp đồng chuyển đổi cho vợ chồng ông, nếu bà không đồng ý thì kêu ông U về hoặc trả vàng lại cho vợ chồng ông với số vàng là 18 chỉ 24k, bà có đi khiếu nại, nhưng không được cơ quan có thẩm quyền giải quyết. Sau khi bà D cất nhà xong bà D không có ở căn nhà trên mà bà D bỏ đi thành phố Hồ Chí Minh. Lúc đó bà cũng đến phần đất này cất 01 căn nhà để bán nước đá, năm 2003 bà bỏ đi thành phố Hồ Chí Minh làm thuê, phần đất này bỏ hoang, không ai canh tác, sau khi đi thành phố 01 thời gian bà trở về thì bà nghe nói là mẹ chồng bà là bà Đỗ Thị T lấy phần đất của bà hợp đồng cho ông Trần Văn N thuê và sau đó hợp đồng cho ông Trần Văn M (*Ông M đã qua đời năm 2016*) thuê canh tác, nên bà không nói gì mà tiếp tục đi thành phố Hồ Chí Minh cho đến năm 2011 bà trở về thấy đất không có ai canh tác, nên bà tiếp tục canh tác. Năm 2013, bà phát hiện phần đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông I và bà D, nên giữa bà với ông I, bà D phát sinh tranh chấp. Ngày 24/8/2015, Ủy ban nhân dân huyện C có quyết định thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông I, bà D. Bà không biết gì việc ông U lấy đất của ông I, bà D hợp đồng chuyển nhượng lại cho ông M và bà S. Nay bà yêu cầu Tòa án buộc ông I, bà D phải tháo dỡ, di dời nhà để giao trả lại cho bà toàn bộ phần đất có diện tích 1.763m² (*Theo đo đạc thực tế là 1.517,3m²*) đất thuộc thửa số 309, tờ bản đồ số 05, tọa lạc ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Tại phiên tòa, bà xác định phần đất có diện tích thực tế là 1.517,3m² là tài sản chung giữa bà và ông U, nên bà xin thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện là bà yêu cầu Tòa án buộc ông I, bà D trả lại cho bà phần đất có diện tích là 758,65m², đất được

đánh số thứ tự trên bản đồ địa chính là thửa số 309, tọa lạc ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, bà đồng ý trả giá trị cây trồng trên đất cho ông I, bà D.

- Bị đơn bà Trần Thị D, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trương Trương I trình bày:

Phần đất tranh chấp có diện tích 1,5 công tầm 03m (Theo đo đạc thực tế là $1.517,3m^2$) có nguồn gốc đầu tiên là của cha mẹ ruột của bà D là ông Trần Thanh B và bà Đỗ Thị T chuyển nhượng lại cho ông G nhưng không nhớ rõ họ tên. Sau đó, ông G tặng lại cho con trai là ông Đặng Văn H. Năm 1995, ông H chuyển nhượng lại cho bà L và ông U phần đất trên với giá là 15 chỉ vàng 24k. Năm 1998, vợ chồng ông U, bà L thiếu nợ không có tiền trả nên kêu ông Trần Văn M chuyển nhượng lại phần đất trên. Ông M nói đất ở xa, không đồng ý chuyển nhượng nên ông U, bà L có đến nói với vợ chồng ông I, bà D cho đổi phần đất có diện tích 1,5 công tầm 03m (Theo đo đạc thực tế là $1.517,3m^2$) của ông U, bà L để lấy phần đất của ông I, bà D có diện tích 2,5 công tầm 03m (Đổi 1,5 công tầm 03m, còn 01 công tầm 03m thì ông I, bà D tặng lại cho ông U, bà L), Sau khi đổi đất thì vợ chồng ông I, bà D đến phần đất mà ông U, bà L đã đổi cất nhà ở và canh tác khoảng 01 năm thì vợ chồng ông I, bà D hợp đồng cho ông Trần Văn N thuê lại canh tác, khoảng 04 năm sau thì ông Ngọc trả lại đất. Ông I, bà D tiếp tục hợp đồng cho ông Trần Văn M (Ông M đã qua đời năm 2016) thuê lại canh tác đến năm 2013 thì ông I, bà D cho bà L mượn lại canh tác (Dăm khoai lang). Năm 2014 bà L trả đất lại cho ông I, bà D cất nhà ở cho đến nay. Phần đất của ông I, bà D thì ông U, bà L đã hợp đồng chuyển nhượng lại cho ông M, bà S.

Tại thời điểm ông U, bà L với ông I, bà D hợp đồng đổi đất thì phần đất của các bên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai bên chỉ hợp đồng bằng lời nói, không có làm giấy tờ gì với nhau. Phần đất của ông U, bà L đổi cho ông I, bà D thiếu 01 góc tư (Tầm 03m), nên ông U, bà L lấy 01 góc tư (Tầm 03m) đất ở nơi nhà ông U, bà L đang ở bù lại cho ông I, bà D, nhưng ông I, bà D không nhận mà tặng cho lại ông U, bà L. Sau khi đổi đất với ông U, bà L thì ông I, bà D canh tác đến ngày 31/5/2010 thì ông I, bà D được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, đến ngày 24/8/2015 thì Ủy ban nhân dân huyện C ra quyết định hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho thì ông I, bà D, nhưng ông I, bà D không rõ lý do hủy.

Nay bà không đồng ý theo yêu cầu của bà L về việc yêu cầu vợ chồng bà trả lại phần đất có diện tích $758,65m^2$, đất tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, vì đất này ông I, bà D đã hợp đồng chuyển đổi với ông U, bà L từ năm 1998, ông I, bà D cũng đã cất nhà ở ổn định, đất của ông I, bà D thì ông U, bà L cũng đã hợp đồng chuyển nhượng lại cho ông Trần Văn M và bà Trần Thị S.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thành U trình bày:

Vào năm 1995, ông Trần Thành U và bà Phan Thị L có nhận chuyển nhượng của ông Đặng Văn H, địa chỉ ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng phần đất có diện tích khoảng 1,5 công tầm 03m (Theo đo đạc thực tế là $1.157,3m^2$), gồm 03 liếp đất, 01 liếp trồng cây dừa, 02 liếp còn lại là đất trống, phần đất tọa lạc ấp A, xã B với giá là 15 chỉ vàng 24k. Năm 1998, vợ chồng ông U, bà L thiếu nợ Ngân hàng Nông

ng nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Long Phú số tiền khoảng 36.000.000 đồng, nhưng không có tiền trả, ông M đã trả nợ thay cho ông U, bà L số tiền là 22.000.000 đồng, ông U, bà L không có tiền trả lại cho ông M, nên kêu ông Trần Thành M và bà Trần Thị S chuyển nhượng lại phần đất có diện tích khoảng 1,5 công (*Tầm 03m*), theo đo đạc thực tế là 1.157,3m² để trừ nợ, nhưng ông M nói là đất ở xa, nên không đồng ý chuyển nhượng. Do thấy ông I, bà D có 01 phần đất nằm giáp ranh đất của ông M, bà S, nên ông U, bà L có đến hợp đồng với vợ chồng ông I và bà D cho đổi phần đất có diện tích 1,5 công (*Tầm 03m*) của ông U, bà L để lấy phần đất của vợ chồng ông I, bà D có diện tích 1,5 công (*Tầm 03m*), để chuyển nhượng lại cho ông M. Khi hợp đồng đổi đất thì phần đất của ông I, bà D thừa lại 01 công (*Tầm 03m*), vì là chỗ chị em ruột với nhau, nên ông I, bà D hợp đồng tặng cho ông U, bà L phần đất còn lại, tổng cộng là 2,5 công (*Tầm 03m*). Phần đất của ông U, bà L đổi cho ông I, bà D thiếu 01 góc tư (*Tầm 03m*), nên ông U, bà L lấy 01 góc tư (*Tầm 03m*) đất ở nơi nhà ông U, bà L đang ở bù lại cho ông I, bà D, nhưng ông I, bà D không nhận mà tặng cho lại ông U, bà L. Sau khi đổi đất thì ông I, bà D đến phần đất mà ông U, bà L đã đổi cất nhà ở và canh tác, còn phần đất của ông I, bà D thì ông U và bà L hợp đồng chuyển nhượng lại cho ông M và bà S để trừ nợ, sau khi khấu trừ thì còn thừa lại 05 chỉ vàng 24 tương đương với giá là 2.500.000 đồng, Ông M, bà S trả đủ cho vợ chồng ông U, bà L; bà L là người nhận tiền. Vì là chỗ anh em ruột với nhau, nên việc ông U, bà L hợp đồng chuyển đổi đất với ông I, bà D cũng như việc ông U, bà L hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông M, bà S đều chỉ hợp đồng bằng lời nói, các bên không có làm giấy tờ gì với nhau, cũng không có ai chứng kiến, các bên cũng không có thực hiện việc công chứng, chứng thực các hợp đồng. Ông U xác định là phần đất đang tranh chấp giữa bà L với ông I, bà D là tài sản chung của ông và bà L, năm 1998 ông và bà L đã thỏa thuận và thống nhất đổi đất cho ông I và bà D, thì ông không có yêu cầu lấy đất lại, ông yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng này và tiếp tục ổn định phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 1.157,3m² cho ông I và bà D.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn M, đồng thời là đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị S trình bày:*

Phần đất đang tranh chấp giữa ông U, bà L với ông I, bà D có diện tích là 1,5 công (*Tầm 03m*) theo đo đạc thực tế là 1.517,3m² có nguồn gốc đầu tiên là của cha mẹ ruột ông M, ông U, bà D là ông Trần Thanh B và bà Đỗ Thị T chuyển nhượng lại cho ông Huỳnh Văn X, sau đó ông X chuyển nhượng lại cho ông Đặng Văn G. Ông G tặng cho lại cho con trai là ông Đặng Văn H. Năm 1995, ông H chuyển nhượng lại cho bà Phan Thị L và ông Trần Thành U phần đất trên với giá là 15 chỉ vàng 24k. Trước đây, thời gian thì ông không nhớ rõ, ông có hợp đồng cho ông Trần Thành U mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đi thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Long Phú để vay tiền phục vụ cho cuộc sống gia đình ông U, nhưng do ông U không có tiền trả nợ và đóng lãi cho Ngân hàng, nên lúc đó, ông M phải mang tiền đến trả nợ cho Ngân hàng thay cho ông U với số tiền là 22.000.000 đồng để lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về. Sau đó, ông U, bà L kêu ông M giao phần đất có diện tích khoảng 1,5 công (*Tầm 03m*) cho ông M để trừ số tiền mà ông M đã trả nợ thay cho ông U, bà L, nhưng ông M

không đồng ý vì đất của ông U, bà L cách xa nơi ở của ông M, không thuận tiện cho việc sản xuất, canh tác. Do đó, ông U, bà L đến hợp đồng đổi đất với vợ chồng ông I, bà D, vì đất ông I, bà D nằm giáp ranh với đất của ông M, sau khi đổi đất thì ông U, bà L, lấy phần đất của ông I, bà D hợp đồng chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông M với số vàng là 55 chỉ vàng 24k. Sau khi quy ra giá trị đất thì phần đất ông U, bà L đã đổi không đủ trả tiền cho ông M, nên ông I, bà D tặng cho ông U, bà L thêm 01 công đất (*Tâm 03m*) của ông I, bà D để bù qua cho đủ số tiền ông U, bà L đã nợ ông M, khi hợp đồng chuyển nhượng bằng vàng, phần đất ông U, bà L chuyển nhượng cho ông M còn thừa lại 05 chỉ vàng 24k, nên quy ra tiền 05 chỉ vàng tương đương là 2.500.000 đồng, bà L là người nhận tiền. Vì là chỗ anh em ruột với nhau, nên việc ông U, bà L hợp đồng đổi đất với ông I, bà D cũng như việc ông U, bà L hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông M, bà S đều chỉ hợp đồng bằng lời nói, các bên không có làm giấy tờ gì với nhau, cũng không có ai chứng kiến, các bên cũng không có thực hiện việc công chứng, chứng thực các hợp đồng. Ông M đã canh tác phần đất của ông I, bà D từ đó cho đến nay, không xảy ra tranh chấp gì, hiện nay phần đất này ông M, bà S đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa đất số 340, tờ bản đồ số 05, tọa lạc Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Ông M và bà S không chấp nhận yêu cầu của bà L về việc yêu cầu ông I, bà D trả lại đất, ông đã canh tác đất của ông I, bà D ổn định, hiện nay phần đất này ông M, bà S đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên Ông M yêu cầu được ổn định phần đất này.

Sự việc đã được Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết tại bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2018/DS-ST ngày 20/4/2018 đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 131, 133, 139, 146, 699, 700, 701 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 123, 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 2 Điều 92, Điều 147, 157, 158, 165, 166, khoản 1 Điều 244, Điều 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh số: 10/2009/UBTVQH10 ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Điều 26 của Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị L về việc yêu cầu ông Trương Tương I và bà Trần Thị D phải trả lại cho bà L phần đất có diện tích là 758,65m², đất được đánh số thứ tự trên bản đồ địa chính là thửa số 309, tờ bản đồ số 05, tọa lạc Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Tuyên bố hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông Trần Thành U với vợ chồng ông Trương Tương I, bà Trần Thị D vào năm 1998 là vô hiệu.

Buộc ông Trương Tương I và bà Trần Thị D phải giao trả lại cho bà Phan Thị L phần đất có diện tích là 758,65m², đất được đánh số thứ tự trên bản đồ địa chính là thửa số 309, tờ bản đồ số 05, tọa lạc Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Có số đo tứ cạnh:

Hướng đông giáp phần đất còn lại của thửa đất số 309 có số đo đoạn 1 là 35 mét, đoạn 2 là 8,5 mét và đoạn 3 là 33 mét.

Hướng tây giáp đất ông Đặng Văn Y có số đo là 68 mét.

Hướng nam giáp rạch có số đo là 16 mét.

Hướng bắc giáp kênh có số đo là 07 mét.

Ghi nhận sự tự nguyện trả giá trị cây trồng của bà L cho ông I, bà D số tiền là 12.720.000 đồng (*Mười hai triệu bảy trăm hai mươi nghìn đồng*).

Ôn định cho ông Trương Tương I và bà Trần Thị D phần đất có diện tích còn lại là 758,65m², đất được đánh số thứ tự trên bản đồ địa chính là thửa số 309, tờ bản đồ số 05, tọa lạc Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Hướng đông giáp đất bà Nguyễn Thị O có số đo là 68 mét.

Hướng tây giáp phần đất phải giao trả lại cho bà Phan Thị L có số đo đoạn 1 là 35 mét, đoạn 2 là 8,5 mét và đoạn 3 là 33 mét.

Hướng nam giáp rạch có số đo là 7,3 mét.

Hướng bắc giáp kênh có số đo là 14,8 mét.

Bà L, ông I, bà D có nghĩa vụ liên hệ các cơ quan chức năng để làm thủ tục xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Buộc ông Trần Thành U phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông Trương Tương I và bà Trần Thị D số tiền là 41.725.750 đồng (*Bốn mươi một triệu bảy trăm hai mươi lăm nghìn bảy trăm năm mươi đồng*).

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

Ngày 04/5/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thành U có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số: 01/2018/DS-ST ngày 20/4/2018 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Phan Thị L giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thành U không rút đơn kháng cáo, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa, vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng phát biểu ý kiến là trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm thì Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật về tố tụng. Đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông U và áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, trong phần quyết định của bản án sơ thẩm tuyên thiếu nghĩa vụ chậm thi hành án, đề nghị bổ sung nội dung này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và qua kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận định:

[1] Bị đơn ông Trương Tương I và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị S vắng mặt, nhưng có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa, nên HĐXX tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[2] Về người kháng cáo, nội dung, hình thức đơn kháng cáo và thời hạn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thành U là đúng quy định tại Điều 271, Điều 272 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên kháng cáo hợp lệ, được Tòa án chấp nhận và tiến hành xét xử phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[3] Về nguồn gốc đất tranh chấp: Ông Trần Thành U và bà Phan Thị L đều thừa nhận phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 1.517,3m², thuộc thửa 309, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng là do ông bà nhận chuyển nhượng của ông Đặng Văn H vào năm 1995, đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên HĐXX xác định phần đất tranh chấp vừa nêu là tài sản chung của ông U và bà L.

[4] Xét kháng cáo của ông Trần Thành U: Ông không đồng ý việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Trương Tương I và bà Trần Thị D phải trả lại cho bà Phan Thị L phần đất có diện tích 758,65m² và buộc ông phải trả cho ông I, bà D giá trị phần đất có diện tích 758,65m² với số tiền 41.725.750 đồng. Thấy rằng, giữa ông U với ông I, bà D có hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất với nhau vào năm 1998; ông U lấy phần đất có diện tích 1.517,3m², thuộc thửa 309, tờ bản đồ số 05 nêu trên đem chuyển đổi với ông Trương Tương I và bà Trần Thị D, để lấy phần đất của ông I, bà D chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Trần Văn M và bà Nguyễn Thị S. Tuy nhiên, đây là tài sản chung của ông U và bà L (*Mỗi người có quyền lợi và nghĩa vụ đối với 1/2 phần đất đang tranh chấp*), nhưng ông U tự ý đứng ra thực hiện hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất mà không được sự đồng ý của bà L là không đảm bảo theo quy định tại khoản 2 Điều 233, khoản 1, 2 Điều 237 Bộ luật Dân sự năm 1995. Hơn nữa, giữa ông U với ông I, bà D chỉ hợp đồng bằng lời nói, thời điểm thực hiện hợp đồng chuyển đổi thì phần đất chuyển đổi chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc chuyển đổi chưa đảm bảo thủ tục theo quy định tại khoản 1 Điều 31 Luật Đất đai năm 1993 và khoản 4 Điều 131, Điều 133, 701 Bộ luật Dân sự năm 1995, nên cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông U với ông I, bà D bị vô hiệu theo quy định tại Điều 139 Bộ luật Dân sự năm 1995 và buộc ông I, bà D phải giao trả lại cho bà L phần đất có diện tích 758,65m² thuộc thửa 309, tờ bản đồ số 05, tọa lạc ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 146 Bộ luật Dân sự năm 1995, để tạo điều kiện cho bà L thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 166, 170 của Luật Đất đai năm 2013. Ngoài ra, đối với phần đất nhận chuyển đổi từ ông I, bà D; ông U cho rằng ông và bà L đem chuyển nhượng cho ông M và bà S, nhưng ông không cung cấp được chứng cứ chứng minh bà L cùng ông chuyển nhượng và cùng ông sử dụng tiền chuyển nhượng đất cho ông M, bà S; nên ông U có nghĩa vụ trả lại phần đất tương ứng với phần đất buộc giao trả cho bà L; nhưng hiện nay ông U không còn đất

để giao trả lại cho ông I, bà D; vì vậy, cấp sơ thẩm buộc ông U trả giá trị phần diện tích đất mà ông I, bà D phải giao trả cho bà L với số tiền 41.725.750 đồng là có căn cứ, nhằm đảm bảo quyền lợi cho ông I, bà D; nên toàn bộ kháng cáo của ông U là không có căn cứ để HĐXX chấp nhận.

[5] Đối với phần đất còn lại có diện tích 758,65m² thuộc thửa 309, tờ bản đồ số 05, tọa lạc ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, ông U đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển đổi cho ông I, bà D; ông U không yêu cầu ông I, bà D trả lại phần đất này, nên HĐXX không đặt ra xem xét việc giao trả lại đất.

[6] Tại phần quyết định của bản án sơ thẩm có dùng những từ ngữ chưa đúng với thuật ngữ pháp lý có thể gây khó hiểu khi thi hành án nên cần điều chỉnh lại cho phù hợp cụ thể: *“Ghi nhận sự tự nguyện trả giá trị cây trồng của bà L cho ông I, bà D số tiền là 12.720.000 đồng ...”* cần điều chỉnh thành *“Buộc bà L có nghĩa vụ trả cho ông I, bà D giá trị cây trồng trên đất với số tiền 12.720.000 đồng”*. Ngoài ra, bản án sơ thẩm không tuyên về lãi suất chậm thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 157, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, nên cần bổ sung nội dung này.

[7] Do kháng cáo của ông Trần Thành U không được chấp nhận và bản án sơ thẩm vẫn được giữ nguyên nên ông U phải án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[8] Đối với lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm về việc đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông U và áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 để giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm và đề nghị bổ sung nghĩa vụ chậm thi hành án là có căn cứ, nên được HĐXX chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313 và khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ khoản 2 Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; căn cứ Điều 166, 170 của Luật Đất đai năm 2013; căn cứ 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Trần Thành U.
2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2018/DS-ST ngày 20 tháng 4 năm 2018 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Án sơ thẩm tuyên như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị L về việc yêu cầu ông Trương Trương I và bà Trần Thị D phải trả lại cho bà L phần đất có diện tích là 758.65m², thuộc thửa số 309, tờ bản đồ số 05, tọa lạc Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Tuyên bố hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa ông Trần Thành U với vợ chồng ông Trương Tương I, bà Trần Thị D vào năm 1998 là vô hiệu.

Buộc ông Trương Tương I và bà Trần Thị D phải giao trả lại cho bà Phan Thị L phần đất có diện tích là 758,65m², thuộc thửa số 309, tờ bản đồ số 05, tọa lạc Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Có số đo tứ cạnh như sau: Hướng đông giáp phần đất còn lại của thửa đất số 309 có số đo đoạn 1 là 35 mét + đoạn 2 là 8,5 mét (Đoạn gấp khúc ngang) + đoạn 3 là 33 mét. Hướng tây giáp đất ông Đặng Văn Y có số đo là 68 mét. Hướng nam giáp rạch có số đo là 16 mét. Hướng bắc giáp kênh có số đo là 07 mét.

Buộc bà Phan Thị L có nghĩa vụ trả cho ông Trương Tương I và bà Trần Thị D giá trị cây trồng trên đất với số tiền là 12.720.000 đồng (Mười hai triệu bảy trăm hai mươi nghìn đồng).

Buộc ông Trần Thành U có nghĩa vụ trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông Trương Tương I và bà Trần Thị D với số tiền là 41.725.750 đồng (Bốn mươi một triệu bảy trăm hai mươi lăm nghìn bảy trăm năm mươi đồng).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày ông Trương Tương I và bà Trần Thị D có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng bà Phan Thị L, ông Trần Thành U còn phải trả lãi cho ông I và bà D theo mức lãi suất 10%/năm, đối với số tiền chậm thi hành án.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Thành U phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng, theo các biên lai thu số 0006280 ngày 10/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Như vậy, ông U đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

4. Các phần khác của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, không ghi trong phần quyết định này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Bản án 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 năm 2008 (*Được sửa đổi, bổ sung năm 2014*), thì những 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 yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Nguyễn Văn Toàn

