TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số:192/2024/DS-PT Ngày: 26/7/2024 V/v tranh chấp đòi lại đất cho mượn, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨAVIỆT 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 Quốc Định.

Các Thẩm phán: Bà Tăng Thị Thúy Nga.

Ông Nguyễn Hoàng Thành.

- 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 toà: Bà Nguyễn Thị Như Huỳnh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17, 19 và 26 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 91/2024/TLPT-DS ngày 22 tháng 5 năm 2024 về " Tranh chấp đòi lại đất cho mượn, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2024/DS-ST, ngày 29 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 127/2024/QĐPT-DS ngày 06 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

- <u>*Nguyên đơn*</u>: Bà **Lâm Thị Ớ**, sinh năm 1967. Địa chỉ: Số nhà B ấp L, xã L, huyện T, tỉnh Trà Vinh (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lâm Thị Ớ: Bà **Mai Hồng L**. Địa chỉ LK 02.01.03, đường C, KDC M, phường G, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Theo giấy ủy quyền ngày 29/6/2024. (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Trương Hoài P, Văn phòng L1, thuộc Đoàn luật sư Thành phố H. Địa chỉ: Số nhà G đường E, khu phố C, phường C, thành phố T, Thành phố H (Vắng mặt).

- <u>*Bị đơn:*</u> Ông **Lâm Sà R.** (Đã chết).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng cho bị đơn ông Lâm Sà R đã chết bao gồm:

1. Ông **Lâm H**, sinh năm 1959. Địa chỉ: Số nhà A, khóm S, phường B, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt).

2. Ông **Lâm D**, sinh năm 1959. Địa chỉ: Số nhà A, khóm S, phường B, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt).

3. Bà **Lâm Thị V**, sinh năm 1964. Địa chỉ: Số nhà G ấp H, xã L, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (Vắng mặt).

4. Ông **Lâm T**, sinh năm 1966. Địa chỉ: Số B ấp Đ, xã L, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (Vắng mặt).

5. Bà **Lâm Thị T1**, sinh năm 1965. Địa chỉ: Số nhà H ấp Đ, xã L, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (Vắng mặt).

6. Bà **Lâm Thị P1**, sinh năm 1968. Địa chỉ: Số nhà D ấp Đ, xã L, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (Vắng mặt).

7. Ông **Lâm T2**, sinh năm 1970 (Vắng mặt).

8. Ông **Lâm T3**, sinh năm 1973 (Vắng mặt).

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

9. Ông **Lâm T4**, sinh năm 1977. Địa chỉ số H, ấp Đ, xã L, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Lâm T4: Luật sư **Hoàng Văn Q** - Văn phòng L2, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh S. Địa chỉ: Số B đường L, phường B, thành phố S (Có mặt).

10. Anh **Lâm Tền H1**, sinh năm 1980 .Cùng địa chỉ: Số nhà H ấp Đ, xã L, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền cho Lâm H, Lâm D, Lâm Thị V, Lâm T, Lâm Thị T1, Lâm Thị P1 và Lâm T2 có ông: Ông **Lâm T4**, sinh năm 1977. Địa chỉ: Ấp Đ, xã L, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng. (Có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông **Lâm T2**, sinh năm 1970. (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền cho ông Lâm T2: Ông **Lâm T4**, sinh năm 1977. Địa chỉ: Ấp Đ, xã L, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng. (Có mặt).

- Ông **Lâm T4,** sinh năm 1977. (Có mặt).

- Chị **Trần Thị N**, sinh năm 1981. (Vắng mặt).

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

- Bà **Thạch Thị Sà T5**, sinh năm 1978. Địa chỉ: Số H ấp Đ, xã L, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền cho bà Thạch Thị Sà T5: Ông **Lương Văn N1**, sinh năm 1976. Địa chỉ: Số A đường Đ, khóm D, phường A, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng. (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Thạch Thị Sà T5: Luật sư Trần Bửu Thịnh Đ, thuộc Công ty L3. Địa chỉ: Số E đường N, phường C, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (Có mặt).

- Bà **Thạch Thị B**, sinh năm 1981. Địa chỉ: Số nhà H ấp Đ, xã L, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng. (Có mặt).

Người tham gia tố tụng khác:

Người phiên dịch tiếng Khmer: Bà Sơn Thị P2 – Cán bộ hưu trí.

Người kháng cáo: Bà Lâm Thị Ớ là nguyên đơn và ông Lâm T4 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

** Nguyên đơn trình bày:*

Vào năm 1978, cha mẹ của bà Lâm Thị Ớ (ông Lâm T6 và bà Kim Thị H2) được ông bà nội chia cho diện tích đất gồm 05 công đất ruộng và 2.400m^2 đất rẫy tọa lạc tại ấp Đ, xã L, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng. Do ông Lâm T6 chết nên vào năm 1979, bà Kim Thị H2 (chết năm 2005) đã bán 05 công đất ruộng cho ông Thạch T7 (con rể của ông R) và gửi 2.400m^2 đất rẫy giao cho ông Lâm Sà R quản lý và mượn sử dụng do mẹ con bà H2 chuyển đi sinh sống tại tỉnh Trà Vinh. Đến năm 2001, mẹ con bà H2 yêu cầu ông R trả đất nhưng ông R không trả mà hỏi mượn lại để tiếp tục sử dụng. Năm 2005, bà Kim Thị H2 chết nên bà Lâm Thị Ớ tiếp tục yêu cầu ông Lâm Sà R trả đất thì ông R có hứa trả nhưng vẫn không thực hiện nên đã xảy ra tranh chấp. Hiện nay phần đất này ông R đã kê khai đăng ký quyền sử dụng trong đó có diện tích 2.400m^2 đất đã mượn của bà Kim Thị H2 thuộc thửa 227, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại ấp Đ, xã L, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

Bà Ớ cho rằng bà H2 là mẹ của bà không có sang và cũng không có lăn tay, tờ sang đất ngày 04/10/1982 là giả tạo. Vì vào thời điểm năm 1982 ấp này là ấp H, xã L sau này mới đổi tên thành ấp Đ, xã L, nhưng khi lập tờ sang đất là ấp H sau này mới đổi tên là ấp Đ A.

Việc tranh chấp đất giữa bà Lâm Thị Ớ với những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng cho bị đơn ông Lâm Sà R (đã chết), sau khi cấp phúc thẩm Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử vụ tranh chấp thì bà Ớ là người được Tòa án chấp nhận đơn khởi kiện và buộc những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng cụ thể là gia đình ông Lâm T4 giao trả đất cho bà Ớ. Sau khi Bản án có hiệu lực, cơ quan thi hành án đã tiến hành cưỡng chế để giao đất cho bà Ớ. Tuy nhiên, trên thực tế khi bà Ớ xuống canh tác phần đất thì ông Lâm T4 ngăn cản không cho sử dụng. Đến ngày 04/5/2016 bà Ớ có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà Thạch Thị Sà T5 với giá 250.000.000 đồng, bà T5 mới thanh toán cho bà Ớ được 100.000.000 đồng, còn lại 150.000.000 đồng thì bà T5 chưa thanh toán. Đến ngày 27/11/2017, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh hủy Bản án sơ thẩm và Bản án phúc thẩm của Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu và Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng để giải quyết lại.

Nay bà Lâm Thị Ớ yêu cầu Tòa án buộc những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Lâm Sà R và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trả lại phần đất diện tích 2.367,64m^2 tại thửa 227, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại ấp Đ, xã L, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng cho bà Ớ.

Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Ớ thống nhất với kết quả định giá thị trường đối với phần diện tích đất đã được định giá đối với thửa 1175, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại ấp Đ, xã L, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng và thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của vị luật sư – người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Ớ tại phiên tòa vào ngày 13/3/2024.

** Trong quá trình giải quyết vụ án (thời điểm ông Lâm Sà R còn sống) thì bị đơn ông Lâm Sà R có lời trình bày như sau:*

Cha mẹ của ông có 03 người con gồm: Lâm Sà R, Lâm K và Lâm T6 (cha bà Lâm Thị Ớ). Ông K và ông T6 đã chết. Lúc còn sống cha mẹ đã phân chia đất cho 03 anh em. Đối với phần đất của ông Lâm T6 diện tích 2.400m², sau khi ông T6 chết thì ông quản lý, sử dụng. Năm 1982, vợ ông Lâm T6 là bà Kim Thị H2 (mẹ của bà Ớ) bán toàn bộ diện tích đất này cho ông với giá 60.000 đồng, hai bên có làm giấy tay sang đất, không có xác nhận của chính quyền địa phương chỉ có người làm chứng ký tên. Ngày 14/9/1999, ông được Ủy ban nhân dân huyện V (nay là thị xã V) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, ông không đồng ý trả lại đất theo yêu cầu khởi kiện của bà Ớ.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng cho bị đơn ông Lâm Sà R (đã chết) có ông Lâm T4, đồng thời ông Lâm T4 cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và cũng là người đại diện theo ủy quyền cho người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng (bao gồm): Lâm Hiền, L, Lâm Thị V, L, Lâm Thị T1, Lâm Thị P1 và Lâm T2 trình bày:

Ông thống nhất với lời trình bày của ông Lâm Sà R là cha của ông đã trình bày trước đây trong quá trình tranh chấp với bà Lâm Thị Ớ và thống nhất với lời trình bày của vị luật sư tham gia bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông. Đối với phần đất tranh chấp hiện nay chỉ có ông và vợ của ông là Thạch Thị B cùng với vợ chồng ông Lâm T2, bà Trần Thị N (vợ ông T2) cùng quản lý sử dụng. Phần đất này hiện nay chỉ trồng rau màu, không có xây dựng thêm nhà cửa hay công trình nào khác kể từ khi Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng (cấp phúc thẩm) xét xử trước đây vào năm 2014 cho đến nay. Việc bà Ớ cho rằng trước đây khi phát sinh tranh chấp (thời điểm lúc ông R còn sống) thì cha của ông có hứa trả lại cho bà Ớ ½ diện tích tranh chấp thì ông không biết.

Ông thống nhất với kết quả định giá theo giá thị trường ngày 22/3/2024 đối với thửa số 1175, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại ấp Đ, xã L, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Lương Văn N1 – người đại diện theo ủy quyền cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thạch Thị Sà T5 trình bày: Ông thống nhất với lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Thạch Thị Sà T5.

Ngày 04/5/2016, bà Thạch Thị Sà T5 có hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Lâm Thị Ớ diện tích 1.323,4 m², thuộc thửa 1175, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại ấp Đ, xã L, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng. Hợp đồng chuyển nhượng được lập thành văn bản và được Văn phòng C1 chứng thực ngày 04/5/2016. Giá chuyển nhượng các bên thỏa thuận là 250.000.000 đồng (Giá chuyển nhượng trong hợp đồng chỉ ghi 100.000.000 đồng), bà T5 đã thanh toán cho bà Ớ 100.000.000 đồng, khi nào bà Ớ giao đất xong thì bà T5 sẽ thanh toán dứt điểm số tiền còn lại. Bà T5 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã V xác nhận chuyển nhượng. Nhưng thực tế bà T5 vẫn chưa được bà Ớ giao đất do ông Lâm T4 ngăn cản. Việc bà T5 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là ngay tình, đúng mục đích, không trái với quy định của pháp luật.

Bà T5 thống nhất với kết quả định giá theo giá thị trường vào ngày 22/3/2024. Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà T5 đã chuyển nhượng và đã chỉnh lý từ tên bà Ớ sang tên bà T5 thì hiện nay bà T5 đang quản lý, không có cầm cố hay chuyển nhượng cho ai khác. Bà T5 yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng, khi nào bà Ớ giao xong thửa đất chuyển nhượng cho bà T5 thì bà Thanh thanh t số tiền còn lại cho bà Ớ là 150.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thạch Thị Sà T5 trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà và thống nhất với lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bà mà không có bổ sung gì thêm.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thạch Thị B trình bày:

Thống nhất với lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Lâm T4, thống nhất với lời trình bày của chồng bà là ông Lâm T4.

Đối với người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng cho bị đơn ông Lâm Sà R bao gồm: Ông Lâm T3, anh Lâm Tền H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị N, trong quá trình giải quyết vụ án những người này không có nộp tường trình nêu ý kiến của mình đối với việc tranh chấp giữa nguyên đơn với bị đơn và đều vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do. Đối với người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa ngày 29/3/2024.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2014/DS-ST ngày 13/3/2014, Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng quyết định: Bác đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Lâm Thị Ớ.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 170/2014/DS-PT ngày 17/9/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng quyết định: Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lâm Thị Ớ. Sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Quyết Giám đốc thẩm số 14/2017/DS-GĐT ngày 27/11/2017 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử Giám đốc thẩm: Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm và Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

* Sự việc được Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết. Tại Bản án sơ thẩm số 50/2024/DS-ST, ngày 29 tháng 3 năm 2024, đã quyết định:

Căn cứ: Điều 5, khoản 3 và khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 36, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 91, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 271, khoản 1 Điều 273 và Điều 278 điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng sự năm 2015; khoản 2 Điều 133, Điều 163, Điều 164, Điều 166, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 167; Khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Khoản 2 và khoản 6 Điều 26, khoản 1 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lâm Thị Ớ, về việc yêu cầu người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn Lâm Sà R bao gồm: Ông Lâm H, ông Lâm D, bà Lâm Thị V, ông Lâm T, bà Lâm Thị T1, bà Lâm Thị P1, ông Lâm T2, ông Lâm T3, ông Lâm T4, ông Lâm Tền H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị N và chị Thạch Thị B giao trả lại phần đất diện tích 2.367,64m^2 thuộc thửa 227, tờ bản đồ số 09 (trong đó có diện tích đất 1.323,4m^2 thuộc thửa 1175, tờ bản đồ số 9), tọa lạc tại ấp Đ, xã L, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

* Qua kết quả đo đạc thực tế phần diện tích đất tranh chấp có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp phần còn lại của thửa 227 (L), có số đo 90,80m (đo tới giáp mé lộ nhựa N).

- Hướng Tây giáp ông Thạch K1, có số đo 94m (đo tới giáp mé lộ nhựa Nam sông H).

- Hướng Nam giáp Lộ Nam sông H, có số đo 26,80m.

- Hướng Bắc giáp đất ông M, có số đo 23,50m.

Diện tích 2.367,64m^2.

(kèm theo sơ đồ đo đạc)

Trên phần đất tranh chấp hiện có 391,3m^2 do vợ chồng ông Lâm T2 và Trần Thị N cất nhà ở (nhà tình thương) và trồng cây lâu năm; có 540,96m^2 là diện tích có mồ mả vợ chồng ông R và bà N2.

* Trong phần diện tích đất tranh chấp 2.367,64m^2 thì có 1.323,4m^2, thuộc thửa 1175, tờ bản đồ số 09, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã L, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng do bà Thạch Thị Sà T5 đứng tên và có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa 227, có số đo 11,0m + 13,79m + 37,95m

- Hướng Tây giáp thửa 226, có số đo 11,06m + 13,8m + 38,61m

- Hướng Nam giáp lộ Nam sông H, có số đo 13,8m

- Hướng Bắc giáp thửa 227 có số đo 24,5m

(*Kèm theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 01/3/2016 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã V*)

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thạch Thị Sà T5 đối với nguyên đơn bà Lâm Thị Ớ, về việc yêu cầu công nhận phần đất diện tích 1.323,4m², thuộc thửa 1175, tờ bản đồ số 09, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã L, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng đã nhận chuyển nhượng từ nguyên đơn bà Lâm Thị Ớ (đã được cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý sang tên từ bà Lâm Thị Ớ qua bà Thạch Thị Sà T5 vào ngày 24/01/2017).

- Ổn định cho bà Thạch Thị Sà T5 phần diện tích đất 1.323,4m², thuộc thửa 1175, tờ bản đồ số 09, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã L, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

- Buộc những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lâm Sà R bao gồm: Ông Lâm H, ông Lâm D, bà Lâm Thị V, ông Lâm T, bà Lâm Thị T1, bà Lâm Thị P1, ông Lâm T2, ông Lâm T3, ông Lâm T4 và ông Lâm Tền H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị N, chị Thạch Thị B có trách nhiệm trả lại phần diện tích đất 1.323,4m², thuộc thửa 1175, tờ bản đồ số 09, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã L, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng cho bà Thạch Thị Sà T5, phần đất có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa 227, có số đo 11,0m + 13,79m + 37,95m

- Hướng Tây giáp thửa 226, có số đo 11,06m + 13,8m + 38,61m

- Hướng Nam giáp lộ Nam sông H, có số đo 13,8m

- Hướng Bắc giáp thửa 227 có số đo 24,5m

(*Kèm theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 01/3/2016 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã V*)

- Buộc nguyên đơn bà Lâm Thị Ớ có trách nhiệm hoàn lại giá trị quyền sử dụng đất với số tiền là 1.229.842.000 đồng (*Một tỷ, hai trăm hai mươi chín triệu tám trăm bốn mươi hai ngàn đồng*) cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lâm Sà R bao gồm: Ông Lâm H, ông Lâm D, bà Lâm Thị V, ông Lâm T, bà Lâm Thị T1, bà Lâm Thị P1, ông Lâm T2, ông Lâm T3, ông Lâm T4 và ông Lâm Tền H1 (tương đương với diện tích đất 1.323,4 m², thuộc thửa 1175, tờ bản đồ số 09, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã L, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng).

- Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng cho bị đơn ông Lâm Sà R bao gồm: Ông Lâm H, ông Lâm D, bà Lâm Thị V, ông Lâm T, bà Lâm Thị T1, bà Lâm Thị P1, ông Lâm T2, ông Lâm T3, ông Lâm T4 và ông Lâm Tền H1 có đơn yêu cầu thi hành án, thì hàng tháng bà Lâm Thị Ớ phải trả lãi suất cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng cho bị đơn ông Lâm Sà R nêu trên theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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

* Ngày 12/4/2024, nguyên đơn bà Lâm Thị Ớ kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm nêu trên, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Ngày 10/4/2024, ông Lâm T4 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lâm Sà R kháng cáo một phần Bản sơ thẩm nêu trên, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết sửa một phần Bản án sơ thẩm theo hướng để gia đình ông được nhận sử dụng phần đất tại thửa 1175, tờ bản đồ số 09, diện tích 1.323,4m^2 thay cho việc nhận giá trị quyền sử dụng đất là 1.229.842.000 đồng.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn giữ nguyên ý kiến, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu độc lập. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Vị luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: Theo các tài liệu như tờ sang đất, lời khai của ông Tăng P3, ông Hàng D1 đủ cơ sở để xác định có việc chuyển nhượng đất giữa bà H2 và ông R, lời khai của những người làm chứng cho rằng ông R mượn thì không có căn cứ và cũng không có giấy tờ, ông P3 là người trực tiếp viết giấy và xác định có mặt ông R bà H2, Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên là phù hợp. Đối với diện tích 1.323,4m^2 ổn định cho bà T5 là không có khả năng thi hành án và số tiền buộc nguyên đơn phải cho bị đơn 1.229.842.000 đồng không thực thi được và rất khó khăn, tại phiên tòa bà Ớ cũng trình bày trong trường hợp không được thắng kiện thì không đồng ý bán cho bà T5 và đồng ý trả lại 100.000.000 đồng. Do đó, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

* Vị luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T5 trình bày: Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 170/2014/DS-PT ngày 17/9/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng của hiệu lực pháp luật nên bà Ớ mới bán cho bà T5, như vậy việc bán này là ngay tình. Việc bà T5 chưa giao số tiền 150.000.000 đồng còn lại là do bà Ớ chưa giao được đất vì do ông T4 ngăn cảng. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 133 Bộ luật Dân sự chấp nhận yêu cầu độc lập của bà T5 và không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

* Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, phát biểu quan điểm về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo.

Về nội dung vụ án do trong quá trình Bản án phúc thẩm số 170/2014/DS-PT ngày 17/9/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng có hiệu lực pháp luật nên bà Ớ đã chuyển nhượng cho bà T5 với giá 250.000.000 đồng, sau đó bà T5 chỉ thanh toán cho bà Ớ số tiền 100.000.000 đồng tương đương với 40% giá trị của hợp đồng, vì vậy để ổn định cho bà T5 là người thứ ba ngay tình nên cần buộc bà T5 phải thanh toán 60% của hợp đồng theo giá thị trường là cho bà Ớ là 737.905.200 đồng, rồi từ đó bà Ớ trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông T4 số tiền 1.229.842.000 đồng là phù hợp. Trường hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ớ và bà T5 bị vô hiệu, về số tiền 100.000.000 đồng và xử lý hậu quả bồi thường thiệt hại do đương sự không có yêu cầu nên đề nghị Hội đồng xét xử không đặc ra xem xét, khi cần bà T5 có thể khởi kiện bằng vụ án dân sự khác theo yêu cầu của người đại

diện theo ủy quyền của bà T5. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa một phần Bản án sơ thẩm như trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến phát biểu và đề nghị của Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Người kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo của nguyên đơn, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn là đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, kháng cáo hợp lệ và đúng theo luật định nên vụ án được xét xử theo trình tự phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo và các vấn đề có liên quan đến việc kháng cáo.

[2]. Về sự có mặt, vắng mặt của những người tham gia tố tụng: Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Lâm T3, ông Lâm Tền H1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị N, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên toà lần 2 nhưng vắng mặt không có lí do. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 227 và Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đối với những người trên.

[3]. Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Lâm Thị Ớ, Hội đồng xét xử thấy rằng: Trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đều thừa nhận về nguồn gốc phần đất tranh chấp có diện tích thực tế 2.367,64m^2 thuộc thửa 227, tờ bản đồ số 09 (trong đó có diện tích 1.323,4m^2, thuộc thửa đất số 1175, tờ bản đồ 09) là của ông Lâm T8 là cha ruột của các ông Lâm Sà R, Lâm K và Lâm T6 là cha bà Lâm Thị Ớ, là chồng của bà Kim Thị H2.

[4]. Về việc đối với xã L tại thời điểm năm 1982 gồm có bao nhiêu ấp trong đó có ấp Đ A hay không, xét thấy tại biên bản xác minh ngày 24/5/2023, ông Tăng P3 xác định vào thời điểm năm 1982, ông phụ trách phó Tập đoàn trang trải đất đai xã L, trước khi về công tác tại xã thì ông có công tác tại ấp Đ A. Thời điểm năm 1980, xã L gồm có 05 ấp, bao gồm ấp C, ấp Đ, ấp H, ấp L và ấp T. Thời điểm đó, ấp Đ có chia ra gồm ấp Đại Bái A và ấp H, nhưng chỉ tách ra độ khoảng 03 tháng thì ấp H lại tiếp tục nhập lại vào ấp Đ và chia ấp Đ thành ấp Đ và ấp Đ A và kể từ thời điểm đó không còn ấp H nữa.

[5]. Tại biên bản xác minh ngày 09/5/2023 đối với ông Hàng Đ1, sinh năm 1950, hiện cư ngụ ấp Đ, xã L cũng xác định là ông bắt đầu làm việc từ năm 1976 tại ấp Đ (sau này là Đại Bái A). Đến năm 1980, xã V được tách ra từ xã L và cũng trong năm 1980 ông làm Ủy viên Tài chính - Ủy ban xã L. Khi xã L được tách ra riêng từ năm 1980 thì xã L gồm có 5 ấp, gồm ấp C, ấp Đ, ấp H, ấp L và ấp T. Đồng thời, cũng trong năm 1980 sau khi xã được tách ra độ khoảng 4 đến 5 tháng thì ấp Đ có tách ra thành ấp Đ A và ấp H. Tuy nhiên, chỉ được tách ra ấp H khoảng vài tháng thì ấp H nhập vào ấp Đ và chia ấp Đ thành ấp Đ và Đại Bái A, khi đó ấp H được nhập vào ấp Đ A.

[6]. Tại biên bản xác minh ngày 08/5/2023, ông Võ Văn N3 trước đây Chủ nhiệm Ủy ban kiểm tra, Bí thư Đảng ủy xã L, xác định khoảng năm 1980 thì xã

V được tách ra từ xã L, khi đó xã L gồm có 5 ấp như trên. Đến khoảng một năm sau, thì ấp Đ được chia ra thành ấp Đ, ấp Đ A và ấp H. Còn ấp C thì chia ra thành ấp C và ấp C. Đối với ấp H thì chia ra là ấp H và ấp H. Riêng ấp L và ấp T thì không có tách ra thêm. Sau khi ấp Đ được tách ra thành ấp Đ, ấp Đ A và ấp H được khoảng một thời gian thì ấp Đ được nhập lại thành ấp Đ và ấp Đ (trong đó ấp H nhập vào Đ A).

[7]. Ngoài ra, ông Lâm T4 cung cấp 03 thẻ cử tri, trong đó 01 thẻ cấp cho bà Sơn Thị S ngày 26/4/1981, 01 thẻ cấp cho bà Lâm Y và 01 thẻ cấp cho bà Sơn Thị T9 cùng ngày 13/5/1984, cả 03 thẻ cử tri đều ghi địa chỉ ấp Đ, xã L, huyện V.

[8]. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định từ năm 1981 đến năm 1984 xã L có cả ấp H và ấp Đ A là có căn cứ.

[9]. Xét việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tranh chấp giữa bà Kim Thị H2 và ông Lâm Sà R, thấy rằng tại Công văn số 06/CV-GĐĐV ngày 30/5/2022 của Phòng K2 Công an tỉnh S xác định: "...Dấu vân tay màu đen trên "Tờ sang đất thổ cư", ngày 04/10/1982 không thể hiện được dạng chung, không rõ dạng vân, mờ nhòe, đứt nét, không rõ đặc điểm, không đủ cơ sở tiến hành giám định", do đó Hội đồng xét xử căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ để giải quyết vụ án

[10]. Theo biên bản xác minh ngày 24/5/2023 cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, ông Tăng P3 xác định vào thời điểm năm 1982, ông phụ trách phó Tập đoàn trang trải đất đai xã L. Đối với phần đất tranh chấp giữa bà Ớ với ông R là vào ngày 04/10/1982 ông R có đến gặp ông để nhờ viết "Tờ sang đất thổ cư", lúc đó có mặt cả ông R và bà Kim Thị H2, nội dung là bà H2 đồng ý sang cho ông R đất thổ cư phần đất tọa lạc tại ấp Đ, xã L (thời điểm đó không còn ấp H), diện tích bà H2 sang cho ông R khoảng hai ngàn mấy mét vuông (theo như tờ sang đất là 0,24) với số tiền là 60.000 đồng. Ông R giao tiền ngay ngày viết giấy sang đất một ít và giao thêm vài lần nữa sau đó mới đủ tiền. Tuy trong tờ sang đất thổ cư đề ngày 04/10/1982 không có ghi số thửa, tờ bản đồ và đất tọa lạc tại đâu nhưng thực tế phần đất bà H2 sang cho ông R đúng là thửa đất mà sau này hai bên đang tranh chấp và đất đó tọa lạc tại ấp Đ, xã L. Khi ông viết dùm tờ sang đất nêu trên cho hai bên thì bà H2 có đem theo Giấy chứng minh nhân dân của bà H2 nên ông mới ghi số chứng minh nhân dân của bà H2 vào tờ sang đất. Sau khi viết xong bà H2 không biết chữ nên cho bà H2 lăn tay vào tờ sang đất. Tại thời điểm ông ghi tờ sang đất thì có cả ông Thạch Sa M1 trực tiếp chứng kiến và có ký tên vào tờ sang đất. Tuy nhiên, ông M1 đã đi Campuchia.

[11]. Mặt khác, ông Lâm Sà R đã đi đăng ký kê khai và đến ngày 14/9/1999 ông R được Ủy ban nhân dân huyện V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tính từ thời điểm năm 1999 cho đến năm 2005, bà H2 còn sống nhưng không có ý kiến hay khiếu nại gì việc ông R được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và gia đình ông R cũng sử dụng ổn định từ thời điểm năm 1982 cho đến hiện nay.

[12]. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Ớ cũng không có chứng chứng gì để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình ngoài lời khai của bà Thạch Thị R1, ông Lâm H, bà Thạch Thị Ư, ông Huỳnh C, ông Thạch D2 là chỉ nghe bà Ớ nói lại. Ngoài ra tại Công văn số 11/TB.TNMT ngày 22/5/2012 của Phòng T10 thừa ủy quyền của Ủy ban nhân dân thị xã V có ý kiến: "*...Tại thời điểm cấp Giấy*

chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lâm Sà R không tranh chấp hay khiếu nại và đủ điều kiện để kê khai đăng ký...".

[13]. Từ đó Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà H2 có chuyển nhượng phần đất có diện tích 2.367,64m^2 thuộc thửa 227, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại ấp Đ, xã L, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng cho ông R là có căn cứ.

[14]. Xét kháng cáo của ông Lâm T4 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn cũng như yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lâm Thị Ớ và bà Thạch Thị Sà T5, Hội đồng xét xử thấy rằng sau khi Bản án dân sự phúc thẩm số 170/2014/DS-PT ngày 17/9/2014 có hiệu lực pháp luật, bà Lâm Thị Ớ đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến ngày 04/5/2016 bà Ớ đã chuyển nhượng diện tích 1.323,4 m² cho bà T5 với giá là 250.000.000 đồng, bà T5 chỉ trả trước 100.000.000 đồng, phần tiền còn lại khi nào bàn giao đất được mới trả đủ và đến ngày 24/01/2017 bà T5 đã được cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý biến động cho bà T5. Mặc dù, việc chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng giữa bà Ớ với bà T5 là đúng với quy định của pháp luật tại thời điểm đó và tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự có quy định "*Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu".* Như vậy việc ngay tình của người thứ ba là không biết hoặc không thể biết sự việc, trong khi tại thời điểm chuyển nhượng năm 2016 cả bà Ớ và bà T5 đều biết phần đất 1.323,4m² là các con của bị đơn đang quản lý sử dụng nên không thể bàn giao đất được, vì vậy mới giao kết là bà T5 trả trước số tiền 100.000.000 đồng, khi nào bàn giao đất được mới trả phần tiền còn lại là 150.000.000 đồng, như vậy là bà T5 đã biết trước là không thể bàn giao đất.

[15]. Ngoài ra tại phiên tòa phúc thẩm bà Ớ cũng cho rằng trường hợp bà không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện thì bà đồng ý trả lại số tiền 100.000.000 đồng cho bà T5 và kết thúc việc chuyển nhượng, như vậy tại thời điểm giao kết hợp đồng, các bên không thể lường trước được về sự thay đổi hoàn cảnh do Q Giám đốc thẩm số 14/2017/DS-GĐT ngày 27/11/2017 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử Giám đốc thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm và Bản án dân sự sơ thẩm.

[16]. Do bà Ớ không đủ chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình nên không được chấp nhận, do đó phần đất có diện tích 2.367,64m^2 thuộc thửa 227, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại ấp Đ, xã L, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng là của gia đình bị đơn, trong đó phần đất có diện tích 1.323,4m² mà bà Ớ chuyển nhượng cho bà T5. Như vậy đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng này vẫn còn nhưng không thể thực hiện được.

[17]. Đối chiếu theo khoản 1 Điều 408 Bộ luật Dân sự quy định: "*Trường hợp ngay từ khi giao kết, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được thì hợp đồng này bị vô hiệu.*". Như vậy đối tượng của hợp đồng là một bộ phận quan trọng của nội dung hợp đồng. Nếu đối tượng của hợp đồng không còn tồn tại, hợp đồng không thể thực hiện được, trường hợp mặc dù đối tượng có tồn tại nhưng lại không

thể tiến hành giao dịch như cam kết thì sẽ bị vô hiệu. Do đó khi giao kết hợp đồng bà Ớ và bà T5 đã biết là phần đất có diện tích 1.323,4m² không thể giao nhận đất được vì do các người con bị đơn đang quản lý sử dụng, cho nên mới giao kết là sau khi nhận được đất mới thanh toán đủ số tiền 150.000.000 đồng còn lại, trong khi đó bà T5 đã hoàn thành thủ tục chỉnh lý biến động sang tên bà T5. Vì vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ớ và bà T5 vào ngày 04/5/2016 bị vô hiệu theo Điều 408 Bộ luật Dân sự mà không cần có sự yêu cầu của các đương sự.

[18]. Từ những chứng cứ trên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định việc chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng giữa bà Ớ với bà T5 là ngay tình và ổn định phần diện tích đất 1.323,4 m², thuộc thửa 1175, tờ bản đồ số 09, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã L, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng cho bà Thạch Thị Sà T5 là chưa đủ căn cứ và ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp của những người con ông R, mặt khác việc chuyển nhượng đất của bà Ớ cho bà T5 tại thời điểm năm 2016 không phải lỗi hoàn toàn do bà bà Ớ, vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Ớ có trách nhiệm trả cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn giá trị quyền sử dụng đất với số tiền 1.229.842.000 đồng là chưa phù hợp.

[19]. Xét về mức độ lỗi và bồi thường thiệt hại khi hợp đồng bị vô hiệu, thấy rằng tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của bà T5 không có yêu cầu đối với số tiền 100.000.000 đồng và xử lý hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu, do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm không đặc ra xem xét. Khi cần thiết bà T5 có thể khởi kiện bà Ớ thành vụ kiện khác.

[20]. Ngoài ra theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 là giao dịch dân sự vô hiệu là không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập và các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, nhưng do các bên chưa giao nhận đất nên Hội đồng xét xử không cần buộc bà T5 giao trả lại phần diện tích đất 1.323,4m². Nhưng do bà Ớ đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chỉnh lý biến động sang tên bà T5 cho nên những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn có trách nhiệm liên hệ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh, đăng ký lại quyền sử dụng đất, quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

[21]. Từ những phân tích nêu trên cho thấy không có căn cứ để Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lâm Thị Ớ. Đối với kháng cáo của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn là có căn cứ.

[22]. Xét lời trình bày của vị luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[23]. Xét lời trình bày của vị Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T5 là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[24]. Xét đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ một phần, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[25]. Do Bản án sơ thẩm bị sửa, nên án phí sơ thẩm nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải chịu theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[26]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu theo quy định pháp luật, kháng cáo của người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn được chấp nhận nên không phải chịu.

[27]. Các phần khác của quyết định bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét và có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định tại Điều 273 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn khoản 2 Điều 29 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 nguyên đơn bà bà Lâm Thị Ớ.

2. Chấp nhận kháng cáo của ông Lâm T4 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn Lâm Sà R.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2024/DS-ST, ngày 29 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng và được tuyên lại như sau:

- Căn cứ: Điều 5, khoản 3 và khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 36, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 91, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 271, khoản 1 Điều 273 và Điều 278 điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 2 Điều 408 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 1 Điều 167; Khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 27 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. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lâm Thị Ớ, về việc yêu cầu người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn Lâm Sà R bao gồm ông Lâm H, ông Lâm D, bà Lâm Thị V, ông Lâm T, bà Lâm Thị T1, bà Lâm Thị P1, ông Lâm T2, ông Lâm T3, ông Lâm T4, ông Lâm Tền H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị N và chị Thạch Thị B giao trả lại phần đất diện tích 2.367,64m^2 thuộc thửa 227, tờ bản đồ số 09 (trong đó có diện

tích đất 1.323,4m^2 thuộc thửa 1175, tờ bản đồ số 9), tọa lạc tại ấp Đ, xã L, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng. Phần diện tích đất tranh chấp có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp phần còn lại của thửa 227 (L), có số đo 90,80m (đo tới giáp mé lộ nhựa N).

- Hướng Tây giáp ông Thạch K1, có số đo 94m (đo tới giáp mé lộ nhựa Nam sông H).

- Hướng Nam giáp Lộ Nam sông H, có số đo 26,80m.

- Hướng Bắc giáp đất ông M, có số đo 23,50m.

Trên phần đất tranh chấp hiện có 391,3m^2 do vợ chồng ông Lâm T2 và Trần Thị N cất nhà ở (nhà tình thương) và trồng cây lâu năm; có 540,96m^2 là diện tích có mồ mả vợ chồng ông R và bà N2.

(*Kèm theo sơ đồ*)

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thạch Thị Sà T5 đối với nguyên đơn bà Lâm Thị Ớ, về việc yêu cầu công nhận phần đất diện tích 1.323,4m², thuộc thửa 1175, tờ bản đồ số 09, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã L, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng đã nhận chuyển nhượng từ nguyên đơn bà Lâm Thị Ớ (đã được cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý sang tên từ bà Lâm Thị Ớ qua bà Thạch Thị Sà T5 vào ngày 24/01/2017) vì hợp đồng bị vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được. Phần đất có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa 227, có số đo 11,0m + 13,79m + 37,95m

- Hướng Tây giáp thửa 226, có số đo 11,06m + 13,8m + 38,61m

- Hướng Nam giáp lộ Nam sông H, có số đo 13,8m

- Hướng Bắc giáp thửa 227 có số đo 24,5m

(*Kèm theo sơ đồ)*

Phần đất này do những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn đang quản lý, sử dụng nên không đặt ra vấn đề buộc giao đất.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn ông Lâm Sà R có trách nhiệm liên hệ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh, đăng ký lại quyền sử dụng đất, quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

- Về số tiền 100.000.000 đồng và xử lý hậu quả bồi thường thiệt hại khi hợp đồng bị vô hiệu do đương sự không có yêu cầu, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét. Bà Thạch Thị Sà T5 được quyền khởi kiện bà Lâm Thị Ớ về số tiền 100.000.000 đồng và xử lý hậu quả bồi thường thiệt hại khi hợp đồng bị vô hiệu ở vụ kiện khác khi bà T5 có yêu cầu.

3. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá:

- Về chi phí đo đạc và định giá: Nguyên đơn bà Lâm Thị Ớ phải chịu số tiền 2.540.000 đồng và bà Ớ đã thực hiện xong.

- Về chi phí định giá thị trường: Nguyên đơn bà Lâm Thị Ớ phải chịu số tiền 15.000.000 đồng. Phần tiền này ông Lâm T4 đã nộp tạm ứng trước, do đó bà Ớ có trách nhiệm nộp trả cho ông Lâm T4.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn bà Lâm Thị Ớ phải chịu số tiền 300.000 đồng.

- Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng cho bị đơn ông Lâm Sà R bao gồm ông Lâm H, ông Lâm D, bà Lâm Thị V, ông Lâm T, bà Lâm Thị T1, bà Lâm Thị P1, ông Lâm T2, ông Lâm T3, ông Lâm T4 và ông Lâm Tền H1 không phải chịu.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thạch Thị Sà T5 được miễn theo quy định pháp luật.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Lâm T4 không phải chịu, trả lại cho ông T4 số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền số 0003191 ngày 12/4/2024 của Chi cục thi hành án thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

- Bà Lâm Thị Ớ phải chịu 300.000 đồng, phần tiền này được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0003214 ngày 22/4/2024 của Chi cục thi hành án thị xã V, tỉnh Sóc Trăng. Như vậy bà Ớ đã nộp xong.

6. 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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014), thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND thị xã Vĩnh Châu;
- Chi cục THA thị xã Vĩnh Châu;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Quốc Định