TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số:156/2017/DS-PT
Ngày:20/10/2017
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Mai Thiện Kế**

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Văn Ngọt**

Ông **Phạm Minh Thủ**

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông **Nguyễn Văn Út**, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng: Bà **Tăng Thị Thúy Hằng**, Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Trong ngày 20 tháng 10 năm 2017, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 90/2017/TLPT-DS ngày 09 tháng 8 năm 2017 về việc *" Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 18/2017/DS-ST ngày 20/6/2017 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 164/2017/QĐ-PT ngày 16 tháng 8 năm 2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **N**, sinh năm 1951.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông H, sinh năm 1990.(có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp N, xã Tr, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp nguyên đơn: Ông **D**, luật sư của văn phòng luật sư D thuộc đoàn Luật sư tỉnh Sóc Trăng.(có mặt)

- *Bị đơn:*

1. Bà **L** sinh năm 1977.(có mặt)

2. Ông **T**, sinh năm 1970.(có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã Tr, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

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

1. **NLQ 1**.

Địa chỉ: Ấp M, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo pháp luật: Chủ tịch hội đồng quản trị - ông **Q**(vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt)

2. **NLQ 2.**

Địa chỉ: phường Đ, Quận M, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Bà **B.**(vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Phường B, thành phố L, tỉnh Bạc Liêu.

3. Bà **NLQ 3**, sinh năm 1969.(vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xa L, huyện H, tỉnh hậu Giang.

4. Ông **NLQ 4**, sinh năm 1972.(vắng mặt)

Địa chỉ: ấp N, thi6 trấn C, huyện N, tỉnh Cà Mau

5. Bà **NLQ 5**, sinh năm 1976.(vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp G, xã H, thành phố L, tỉnh Bạc Liêu.

6. Bà **NLQ 6**, sinh năm 1979.(vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp V, xã H, huyện U, tỉnh Bình Dương.

7. Ông **NLQ 7**, sinh năm 1982.(vắng mặt)

Địa chỉ: ấp N, xã H, huyện T, tỉnh Bình Dương.

8. Ông **NLQ 8**, sinh năm 1985.(vắng mặt)

Địa chỉ: Phường M, quận S, TPHCM.

9. Ông **H**, sinh năm 1990.(có mặt)

Địa chỉ: Ấp N, xã Tr, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

10. Bà **NLQ 10**, sinh năm 1992.(vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp N, xã T, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng.

11. Bà **NLQ 11**, sinh năm 1994.(vắng mặt)

Địa chỉ: Khóm T, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- *Người làm chứng*:

1. Ông **NLC 1**, sinh năm 1964 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp N, xã Tr, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

2. Ông **NLC 2**, sinh năm 1970 (vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp C, xã Tr, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

- *Người kháng cáo*: Của nguyên đơn bà N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thì nội dung vụ kiện được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn bà N trình bày:

Vào năm 1996, chồng bà là ông P có vay tiền tại NLQ 1 là 10.000.000 đồng và thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông P đứng tên. Năm 1997, đến kỳ trả nợ NLQ 1 thông báo cho vợ chồng bà biết để thanh toán nợ nhưng vợ chồng bà không có tiền trả, cán bộ NLQ 1 là ông G (chết) cùng ông NLC 2 cán bộ xã và ông NLC 1 là trưởng ban nhân dân ấp Tà Niền lập biên bản phát mãi tài sản phần đất thế chấp của vợ chồng bà có diện tích 5.190m^2 đất, tại thửa 217 và 8.876m^2 đất tại thửa 226; đất tọa lạc ấp N, xã Tr, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Ông P không đồng ý ký tên nhưng vẫn bị lập biên bản phát mãi và giả mạo chữ ký của chồng bà, xong Quỹ tín dụng tiến hành chuyển nhượng phần đất của chồng bà cho vợ chồng bà L, ông T. Trong 02 thửa đất bị phát mãi do vợ, chồng bà L đang quản lý, sử dụng có một thửa bị kênh thủy lợi đi ngang tách làm 02 phần và khi Tòa án xuống đo có 03 thửa gồm: Thửa 226 có diện tích 6.100m^2 đất, thửa 680 có diện tích 1.263m^2 đất và thửa 217 là 5.320m^2 đất.

Tại phiên tòa bà giữ nguyên yêu cầu khởi kiện là tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa ông P với bà L và ông T vô hiệu, buộc họ trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông P đứng tên và trả phần đất theo diện tích do thực tế ngày 24/3/2016 của thửa 226, 217 và 680 tọa lạc ấp N, xã Tr, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Bà đồng ý trả số tiền vay 10.000.000 đồng cho NLQ 1 và lãi kể từ ngày vợ chồng bà ngưng đóng cho đến nay, trả theo lãi xuất Ngân hàng Nhà nước quy định. Đối với phần bồi thường thiệt hại 360.000.000 đồng, bà đã rút yêu cầu và tại Tòa, bà giữ nguyên việc rút yêu cầu khởi kiện này.

Bị đơn ông T trình bày như sau:

Ngày 29/05/1997, Nhà Nước phát mãi phần đất của ông P với tổng diện tích 14.066m^2 đất gồm: 5.190m^2 đất tại thửa 217 và 8.276m^2 đất thửa 226. Phần đất phát mãi được ông P đồng ý chuyển nhượng cho vợ chồng ông với diện tích đất được tính tương đương 10 công 8,2 tầm cấy; giá một công tầm cấy là 1.000.000 đồng, tổng cộng là 10.820.000 đồng. Khi chuyển nhượng có làm giấy tay ngày 10/6/97, có chính quyền địa phương chứng kiến gồm ông NLC 2 là cán bộ xã cùng với ông G (chết) là cán bộ Quỹ tín dụng. Ông là người giao số tiền 10.820.000 đồng và cùng ông P đến Quỹ tín dụng làm thủ tục trả tiền, ông P nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao cho ông giữ. Sau khi chuyển nhượng, quá trình giao nhận đất và sử dụng đất từ khi nhận đến trước khi N khởi kiện không có tranh chấp, đất đã được cấp giấy chứng nhận là 03 thửa gồm 226, 680 và 217 tại vị trí Tòa án xuống xem xét, đo đạc tại chỗ khi tranh chấp xảy ra. Nay đối với yêu cầu của bà N và các con ông P, tôi không đồng ý và yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Riêng đất tranh chấp hiện nay đang thế chấp đảm bảo khoản tiền vay tại NLQ 2, tôi sẽ có trách nhiệm trả nợ cho NLQ 2 theo hợp đồng đã ký kết.

Bị đơn bà L trình bày như sau:

Bà thống nhất với lời trình bày của ông T về quá trình nhận chuyển nhượng đất của ông P, không đồng ý nội dung N và các con ông P yêu cầu. Bà không bổ sung ý kiến khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ 1 người đại diện theo pháp luật là ông Q trình bày:

Vào ngày 18/03/1996, ông P ngụ tại ấp N, xã Tr, huyện T, tỉnh Sóc Trăng có vay tại NLQ 1 số tiền là 9.000.000 đồng và đến hạn trả nợ là ngày 20/03/1997. Khi đến hạn trả nợ ông P không trả được nợ, NLQ 1 có ký kết hợp đồng với xã T nhiều lần đến làm việc và cho ông P cam kết thêm thời gian trả nợ nhưng kết quả không thực hiện được. Ngày 29/05/1997, ban xử lý nợ của xã T đến trực tiếp hộ gia đình ông P lập biên bản về việc phát mãi tài sản để thu hồi nợ, ông P đồng ý bán tài sản để trả nợ và có ký tên vào biên bản. Sau đó, ông P tự thỏa thuận chuyển nhượng đất nông nghiệp cho bà L và ông T. Đến ngày 12/06/1997, ông P đã trực tiếp đến NLQ 1 trả hoàn tất nợ và nhận lại tài sản thế chấp.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ 2 trình là bà B bày như sau:

Ông T và bà L có ký hợp đồng tín dụng số 021915-BL/HĐTD-NLQ 2 ngày 16/9/2015 với NLQ 2 – chi nhánh Bạc Liêu để vay số tiền 170.000.000 đồng. Tính đến ngày 19/6/2017, bà L và ông T đã thanh toán được một phần vốn vay và còn nợ lại vốn vay là 119.000.000 đồng và 3.873.450 đồng tiền lãi. Do khoản vay của ông T và bà L là loại hình vay thế chấp, tài sản thế chấp có liên quan trong vụ án tranh chấp này là quyền sử dụng đất thửa 226 và 217, tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp N, xã Tr, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Trong trường hợp, Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P với ông T và bà L là vô hiệu thì Ngân hàng yêu cầu ông T và bà L phải thanh toán nợ cho Ngân hàng, đồng thời yêu cầu xem xét xử lý tài sản khác của ông T và bà L là chủ sở hữu để phát mãi đảm bảo thanh toán nợ vay.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ 4 trình bày như sau:

Năm 1996, cha ông là ông P có vay của NLQ 1 số tiền 10.000.000 đồng nhưng đến hạn không có tiền trả, Quỹ tín dụng tiến hành phát mãi tài sản của ông P gồm phần đất tại thửa 217 và 226, tọa lạc ấp N, xã Tr, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Ông T và bà L ra tiền trả cho Quỹ tín dụng nên nhận phần đất tại các thửa nêu trên canh tác. Trước khi chết cha ông có nói đất giao phát mãi và khi nào có tiền thì chuộc lại, ông đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của N và đồng ý trả số tiền ông P đã vay 10.000.000 đồng, tiền lãi theo quy định pháp luật. Nguyên đơn yêu cầu khởi kiện buộc bà L và ông T trả đất nhưng theo diện tích đo thực tế ngày 24/3/2016 của thửa 226, 217 và 680 tọa lạc ấp N, xã Tr, huyện T, tỉnh Sóc Trăng

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ 7 trình bày như sau:

Ông là con ông P, còn N là vợ sau của cha và tất cả có 09 anh, em. Khi giao đất cho ông T và bà L làm, việc giao nhận như thế nào ông không rõ nhưng có nghe nói cha ông vay tiền đến ngày không có tiền trả nên ông T bỏ tiền ra trả và lấy đất làm. Các vấn đề

khác ông không biết nhưng ông đồng ý với các yêu cầu N khởi kiện đối với ông T và bà L, yêu cầu được nhận lại đất theo diện tích đo thực tế ngày 24/3/2016 của thửa 226, 217 và 680 tọa lạc ấp N, xã Tr, huyện T, tỉnh Sóc Trăng và đồng ý trả số tiền mà ông T đã bỏ ra trả cho Quỹ tín dụng 10.000.000 đồng, tiền lãi theo quy định pháp luật tính từ thời gian ông P không thanh toán nợ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NLQ 5 trình bày như sau:

Cha bà là P có phần đất ở ấp N, xã Tr, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Đất do cha và mẹ kế là N sử dụng nhưng do cha vay tiền Quỹ tín dụng đến hạn không trả, đất bị phát mãi và giao cho ông T, bà L sử dụng. Từ 02 thửa phát mãi ban đầu, giờ đo được 03 thửa theo diện tích N trình bày, bà có cùng ý kiến với N về các yêu cầu đối với ông T, bà L và chấp nhận trả cho Quỹ tín dụng 10.000.000 đồng cùng tiền lãi theo quy định pháp luật tính từ thời gian ông P không thanh toán nợ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H trình bày như sau:

Phần đất tại các thửa 226, 680 và 217 mà Tòa án xuống đo đạc là của cha ông tên P, đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trước đây, cha ông vay tiền NLQ 1 đến hạn không có khả năng trả, Quỹ tín dụng lấy đất phát mãi giao cho hai vợ, chồng ông T và đất giao có diện tích thực tế là 6.100m^2 đất của thửa 226, 1.263m^2 đất thửa 680 và 5.320m^2 đất thửa 217. Khi còn sống, cha ông có nhắn các con cố gắng làm khi nào có tiền xin chuộc lại đất nhưng gia đình không có điều kiện, kéo dài cho đến nay. Ông thống nhất với yêu cầu của N đối với bà L và ông T, buộc họ giao trả diện tích đất theo kết quả thực đo tại 03 thửa nêu trên, đồng ý trả tiền vay 10.000.000 đồng và lãi.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ 8 trình bày như sau:

Ông đồng ý và có cùng yêu cầu với N đối với vợ, chồng ông T; buộc họ giao trả đất của cha ông theo diện tích thực đo tại các thửa 226, 680 và 217, tọa lạc ấp N, xã Tr, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Đồng ý giao trả tiền vay cho Quỹ tín dụng 10.000.000 đồng và lãi theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NLQ 6, NLQ 3, bà NLQ 11 và NLQ 10 cùng trình bày như sau:

Thống nhất yêu cầu của N, buộc ông T và bà L giao trả diện tích đất đã nhận của ông P theo kết quả thực đo mà Tòa án tiến hành, đồng ý trả tiền vay 10.000.000 đồng và lãi theo quy định pháp luật.

Sự việc được Tòa án nhân dân huyện T thụ lý, giải quyết như sau:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26; điểm c khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 163; khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 131; Điều 133; Điều 705; Điều 706 Bộ luật dân sự năm 1993; Điều 99; Điều 100 Luật đất đai 2013; Khoản 1

Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N và các thừa kế của ông P là NLQ 3, NLQ 4, NLQ 7, NLQ 8, H, NLQ 6, NLQ 10, NLQ 5 và NLQ 11 đối với bà L và ông T.

Các vấn đề yêu cầu không được chấp nhận gồm:

- Về tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P với bà L, T xác lập ngày 10/6/97 vô hiệu.

- Về đòi quyền sử dụng đất tại thửa 217, 226 và 680 tờ bản đồ số 06, tọa lạc ấp N, xã Tr, huyện T, tỉnh Sóc Trăng *(Đất hiện do bà L và ông Hiệp quản lý, đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy CN QSDĐ cho bà L, thửa 226 số CA 235428 ngày 26/8/2015, vào sổ CH05818; thửa 217 số CA 235426 ngày 26/8/2015, vào sổ CH05816 và thửa 680 số CA 235427 ngày 26/8/2015, vào sổ CH05817)*.

Thửa số 217 có diện tích 5.320m^2 và tứ cận như sau:

+ Hướng đông giáp thửa 216 có số đo 154,5m.

+ Hướng tây giáp thửa 186, 554, 220, 219 có số đo 152,7m.

+ Hướng nam giáp thửa 218, có số đo 35m.

+ Hướng bắc giáp thửa 188, có số đo 35,5m.

Thửa số 680, diện tích 1.263m^2 và có tứ cận gồm:

+ Hướng đông giáp kênh, có số 50m.

+ Hướng tây giáp thửa 231 có số đo 24,5m

+ Hướng nam giáp thửa 233, 232, có số đo 9m + gấp khúc 21,5m + 2m + 34m.

+ Hướng bắc giáp thửa 230, có số đo 35,8m.

Thửa 226 có diện tích 6.100m^2 đất và có tứ cận:

+ Hướng đông giáp thửa 225, có số đo 84,5m và giáp thửa 223 có số đo 28m (đất không có bờ).

+ Hướng tây giáp bờ kênh có số đo 116,5m.

+ Hướng nam thửa 242, có số đo 45,5m.

+ Hướng bắc giáp thửa 227 và thửa 591 có số đo 66,3 (đất không có bờ).

2. Buộc ông T và bà L giao trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 692632/00149 ngày 07/3/1994 do ông P đứng tên trên giấy cho các thừa kế của ông P là NLQ 3, NLQ 4, NLQ 7, NLQ 8, H, NLQ 6, NLQ 10, NLQ 5 và NLQ 11.

3. Đình chỉ xét xử đối với phần bà N yêu cầu ông T và bà L bồi thường thiệt hại 360.000.000 đồng.

Ngoài ra cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí định giá và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 29 tháng 6 năm 2017, nguyên đơn bà N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 18/2017/DS-ST, ngày 20/6/2017 của Tòa án nhân dân huyện T tỉnh Sóc Trăng. Yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết lại vụ án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát là trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm thì Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng chấp hành pháp luật về tố tụng và đề xuất Hội đồng xét xử áp dụng Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà N giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày các căn cứ và phân tích cho rằng các chữ ký trong tờ chuyển nhượng đất và tờ thỏa thuận phát mãi mà phía bị đơn cung cấp không phải là chữ ký của ông P, đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử hoãn phiên tòa để tiến hành giám định chữ ký của ông P trong tờ chuyển nhượng đất ngày 10/6/1997 và biên bản thỏa thuận phát mãi tháng 6/1997.

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 căn cứ vào kết quả tranh luận, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà NLQ 3, ông NLQ 4, bà NLQ 5, ông NLQ 8 và bà NLQ 11 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan NLQ 1 và người đại diện hợp pháp của NLQ 2 là bà B vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt, căn cứ vào khoản 2 và khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nói trên. Tuy nhiên, đối với các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông NLQ 7, bà NLQ 6 và bà NLQ 10 thì trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm ngày 20/6/2017 thì điều có mặt và cũng có lời khai cung cấp cho Tòa án về địa chỉ sinh sống của mình. Sau khi nghe Tòa án tuyên án thì cũng không có ai khiếu nại hay kháng cáo gì. Sau khi xét xử sơ thẩm, thì nguyên đơn N có đơn kháng cáo, sau khi thụ lý và có quyết định đưa vụ án ra xét xử thì Tòa án tiến hành tống đạt các văn bản tố tụng cho các đương sự nêu trên theo như địa chỉ đã khai tại Tòa án cấp sơ thẩm thì không tống đạt được. Do đó, Tòa án đã tiến hành xác minh về địa chỉ của các đương sự nêu trên, tại biên bản xác minh ngày 13 tháng 10 năm 2017 thì ông Nguyễn Minh D là Phó trưởng Công an xã T cho biết thì từ trước đến nay tại địa phương không có

tên NLQ 6 và NLQ 7 đăng ký thường trú hay tạm trú tại địa phương và tại biên bản xác minh ngày 19/5/2017 đối với bà NLQ 10 thì được địa phương xác nhận bà NLQ 10 không có đăng ký hộ khẩu thường trú và cũng không có ai tên là NLQ 10 tại ấp N, xã L. Do dó, xét thấy các đương sự nêu trên khai địa chỉ không chính xác, không trung thực, xem như đây là trường hợp che dấu địa chỉ. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ điểm e khoản 1 Điều 192 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Về Nội dung: Chồng N là ông P vào 1996 có vay của NLQ 1 với số tiền 9.000.000 đồng. Khi vay ông có thế chấp cho Quỹ tín dụng hai phần đất tại thửa 5.190m^2 và 8.876m^2 đất tọa lạc tại thửa 217 và thửa 226 cùng tờ bản đố số 6, tọa lạc ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Các phần đất này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 692632 ngày 07/3/1994 cho hộ ông P. Nhưng đến tháng 3 năm 1997 thì đến hạn trả nợ nhưng ông P không có khả năng thanh toán, nên ông P đồng ý phát mãi các phần đất này và đồng ý chuyển nhượng lại cho ông T và bà L để lấy tiền trả nợ cho Quỹ tín dụng.

Nguyên đơn thì cho rằng ông P không đồng ý chuyển nhượng phần đất này cho ông T và bà L nên yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 10/6/1997.

Các bị đơn thì không đồng ý và cho rằng phần đất này các bị đơn đã mua hợp pháp từ việc phát mãi tài sản của Nhà nước, sau khi mua thì đến ngày 26/8/2015 thì bà L được Ủy ban nhân dân huyện T cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 235428 đối thửa 226 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 235426 đối với thửa 217 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 235427 đối với thửa 680 đối với phần đất ông T và bà L đã nhận chuyển nhượng từ ông P, nên các bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nguyên nhân khi chuyển nhượng phần đất của ông P chỉ có hai thửa 266 và thửa 217 nay có thêm thửa 680 là do trong quá trình bị đơn sử dụng hai thửa 226 và thửa 217 bị kênh đào tách thêm thửa 680 nên mới phát sinh thêm thửa 680 nêu trên.

[3]Xét kháng cáo của nguyên đơn bà N thì thấy:

Các bên nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận phần đất tranh chấp này có nguồn gốc là của ông P, vào năm 1996 thì ông P có đem quyền sử dụng đất tại các thửa đất 226 và 217 nay theo kết quả đo đạc thực tế của Tòa án là các thửa 226 có diện tích 6.100m^2; thửa 680 có diện tích 1.263m^2 và thửa 217 có diện tích 5.320m^2 thế chấp cho Quỹ tín dụng để vay tiền. Hiện nay các phần đất này là do ông T và bà L đang quản lý sử dụng. Căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự thì không cần phải chứng minh sự việc trên.

Nguyên đơn cho rằng chữ ký của ông P tại Biên bản phát mãi tháng 06/1997 và tờ chuyển nhượng đất nông nghiệp xác lập ngày 10/6/1997 không phải là chữ ký của ông P. Tuy nhiên, nguyên đơn lại không có yêu cầu Tòa án tiến hành giám định chữ ký của ông P trong các văn bản trên, Tòa án cũng đã ban hành thông báo số 134/TB-TA, ngày 28/3/2016 thông báo cho nguyên đơn biết về việc mình có quyền yêu cầu giám định chữ ký này nhưng quá thời hạn ấn định trong thông báo nhưng nguyên đơn vẫn không có ý kiến hay yêu cầu gì. Tại phiên họp giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 25/7/2016 thì nguyên đơn và các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn không yêu cầu Tòa án tiến hành giám định chữ ký của ông P trong các văn bản này. Đồng thời, tại phiên tòa sơ thẩm ngày 20/6/2017 thì N vẫn không yêu cầu Tòa án tiến hành giám định chữ ký

của ông P trong các văn bản nêu trên (BL 407). Tại phiên tòa phúc thẩm, thì nguyên đơn có yêu cầu Tòa án tiến hành giám định chữ ký và chữ viết của ông P đối với các văn bản nêu trên, xét thấy yêu cầu này của nguyên đơn là không có căn cứ. Bởi vì, tại phiên tòa sơ thẩm Tòa án cũng đã ra thông báo hỏi nguyên đơn có tiến hành giám định chữ ký của ông P hay không nhưng nguyên đơn không yêu cầu, tại phiên tòa sơ thẩm ngày 20/6/2017 Tòa án cũng hỏi nguyên đơn có yêu cầu giám định chữ ký này không nhưng nguyên đơn vẫn giữ nguyên quan điểm là không yêu cầu giám định. Theo quy định tại Điều 287 Bộ luật Tố tụng dân sự thì yêu cầu này của đương sự là không có căn cứ. Đồng thời, nguyên đơn yêu cầu giám định chữ ký của ông P nhưng lại có văn bản cho rằng ông P không biết chữ, cho nên cũng không thể cung cấp được các mẫu chữ ký của ông P để so sánh với các chữ ký của ông P trong Biên bản phát mãi tháng 06/1997 và tờ chuyển nhượng đất nông nghiệp xác lập ngày 10/6/1997 nên cũng không thể giám định được.

[4] Nguyên đơn khởi kiện cho rằng, ông P không có đồng ý chuyển nhượng phần đất này cho các bị đơn nhưng lại không có căn cứ gì chứng minh. Trong khi đó, thì ông P đã đồng ý ký tên vào biên bản phát mãi tài sản và tờ chuyển nhượng đất mà bị đơn đã cung cấp. Tại biên bản ghi lời khai của ông NLC 2 (Bút lục 236) thì ông Thương trình bày *"Chữ ký trên hàng chữ "NLC 2" trong tờ chuyển nhượng đất nông nghiệp ngày 10/6/97 là của tôi. Chữ viết không phải của tôi nhưng khi chứng kiến bên chuyển nhượng, có mặt ông P và bên nhận chuyển nhượng ký xong, tôi ký chổ đại diện chính quyền. Ông P vay tiền Quỹ tín dụng nhưng không có khả năng thanh toán nên Quỹ tín dụng có yêu cầu chính quyền địa phương chứng kiến buổi thoả thuận với ông P. Trong quá trình tiến hành thì ông P đồng ý phát mãi tài sản và chính xác là ông P bán đất cho bà L để trả nợ Quỹ tín dụng, không bị ai ép buộc"*. Do đó có thể xác định ông P đồng ý việc phát mãi, tự nguyện chuyển nhượng đất cho bà L, ông T là sự thật, không phải bị ép buộc.

[5] Đối với tờ chuyển nhượng đất nông nghiệp xác lập ngày 10/6/1997 về hình thức thì Hợp đồng được xác lập đúng quy định tại Điều 705; Điều 706 Bộ luật dân sự năm 1993. Về nội dung, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 692632/00149 ngày 07/3/1994, dù giấy chứng nhận thể hiện phần đất tại thửa 226, 217 được cấp hộ ông P nhưng trên thực tế không thể hiện được hộ có bao nhiêu thành viên và gồm những ai cũng như khi đăng ký, ông P chỉ yêu cầu cấp cho cá nhân; đồng thời mối quan hệ giữa N và ông P xác lập năm 1989, không đăng ký kết hôn và không thực hiện việc đăng ký kết hôn lại (bl 292) theo hướng dẫn tại Nghị quyết 35/2000/NQ-QH10 ngày 09/6/2000 nên đây không phải là tài sản chung vợ, chồng. Do đó, xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 10/6/1997 không vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự tại Điều 131; Điều 133 Bộ luật dân sự năm 1993. Mặc khác, sau khi ông T và bà L nhận chuyển nhượng phần đất này từ năm 1997 và sử dụng cho đến nay cũng không hề có ai tranh chấp hay khiếu nại gì. Trong quá trình sử dụng thì bà L cũng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này. Trước khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L thì Ủy ban nhân dân xã Thạnh Trị cũng đã có thông báo và niêm yết về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P và bà L, ông T nhưng cũng không có ai khiếu nại hay tranh chấp gì. Do đó mặc nhiên thừa nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là có thật trên thực tế nên mới không khiếu nại. Chính N cũng như

các con ông P đều biết rõ diện tích đất tại thửa 217, 226, 680 tờ bản đồ số 06, toạ lạc ấp N, xã Tr, huyện T, tỉnh Sóc Trăng được ông P giao phát mãi (bút lục 267 - 276). Theo hướng dẫn tại điểm a mục 2.3 Điều 2 phần 2 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Toà án tối cao thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P với bà L, T xác lập ngày 10/6/1997 không thuộc trường hợp bị coi là vô hiệu do hợp đồng đã thực hiện xong và bên nhận chuyển nhượng cũng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[6] Đối với yêu cầu của nguyên đơn Nhâm và các thừa kế của ông P về buộc bị đơn trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 692632/00149 ngày 07/3/1994 do ông P đứng tên trên giấy. Xét thấy, sau khi ông P chết còn để lại di sản là phần đất thổ cư hiện các thừa kế của ông P đang quản lý, sử dụng (người sử dụng trực tiếp là ông H và N); diện tích đất này được nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 692632/00149 ngày 07/3/1994. Căn cứ lời thừa nhận của ông T và bà L hiện đang quản lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 692632/00149 ngày 07/3/1994 do ông P đứng tên. Đồng thời, phần đất nhận chuyển nhượng của ông P, các bị đơn đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên cần thiết buộc ông T và bà L giao trả Giấy chứng nhận nêu trên cho các thừa kế của ông P để thực hiện quyền, nghĩa vụ về thừa kế theo quy định. Việc cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn là có căn cứ.

Từ những phân tích nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ, cấp sơ thẩm chấp nhận là đúng theo quy định của pháp luật. Kháng cáo của nguyên đơn bà N không có cơ sở nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Tuy nhiên, việc cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn nhưng lại tuyên xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ, cấp phúc thẩm cần điều chỉnh lại cách tuyên cho phù hợp.

Xét đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận.

Xét đề nghị của Luật sư là không có căn cứ, Hội đồng xét xử không chấp nhận.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn N phải chịu là 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo phiếu thu số 0005934, ngày 29 tháng 6 năm 2017 tại Chị cục Thi hành án huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Vì các lẽ nêu trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà N.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 18/2017/DS-ST ngày 20/6/2017 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng đã xét xử về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" giữa nguyên đơn ông bà N với các bị đơn ông T và bà L như sau:

Phần tuyên xử:

1.*Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N và các thừa kế của ông P là NLQ 3, NLQ 4, NLQ 7, NLQ 8, H, NLQ 6, NLQ 10, NLQ 5 và NLQ 11 về việc đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 692632 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 07/3/1994 cho hộ ông P.*

Buộc ông T và bà L giao trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 692632/00149 ngày 07/3/1994 do ông P đứng tên trên giấy cho các thừa kế của ông P là NLQ 3, NLQ 4, NLQ 7, NLQ 8, H, NLQ 6, NLQ 10, NLQ 5 và NLQ 11.

2. *Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N và các thừa kế của ông P là NLQ 3, NLQ 4, NLQ 7, NLQ 8, H, NLQ 6, NLQ 10, NLQ 5 và NLQ 11 đối với bà L và ông T về việc yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P với bà L, T xác lập ngày 10/6/1997 vô hiệu đối với các phần đất sau:*

Thửa số 217 có diện tích 5.320m^2 và tứ cận như sau:

+ Hướng đông giáp thửa 216 có số đo 154,5m.

+ Hướng tây giáp thửa 186, 554, 220, 219 có số đo 152,7m.

+ Hướng nam giáp thửa 218, có số đo 35m.

+ Hướng bắc giáp thửa 188, có số đo 35,5m.

Thửa số 680, diện tích 1.263m^2 và có tứ cận gồm:

+ Hướng đông giáp kênh, có số 50m.

+ Hướng tây giáp thửa 231 có số đo 24,5m

+ Hướng nam giáp thửa 233, 232, có số đo 9m + gấp khúc 21,5m + 2m + 34m.

+ Hướng bắc giáp thửa 230, có số đo 35,8m.

Thửa 226 có diện tích 6.100m^2 đất và có tứ cận:

+ Hướng đông giáp thửa 225, có số đo 84,5m và giáp thửa 223 có số đo 28m (đất không có bờ).

+ Hướng tây giáp bờ kênh có số đo 116,5m.

+ Hướng nam thửa 242, có số đo 45,5m.

+ Hướng bắc giáp thửa 227 và thửa 591 có số đo 66,3 (đất không có bờ).

3. Đình chỉ xét xử đối với phần bà N yêu cầu ông T và bà L bồi thường thiệt hại 360.000.000 đồng.

4. Về chi phí thẩm định, định giá:

- Buộc bà N phải chịu tiền chi phí thẩm định tại chổ và chi phí định giá là 18.894.000 đồng. Khấu trừ số tiền tạm ứng đã nộp 24.500.000 đồng theo phiếu thu của TAND huyện T, N đã nộp xong chi phí tố tụng này và được hoàn trả lại là 5.606.000 đồng.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà N phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đồng. Khấu trừ số tiền tạm ứng đã đóng 9.450.000 đồng theo biên lai thu số 007581 ngày 02/02/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T, N đã nộp xong tiền án phí và được hoàn trả lại số tiền còn dư là 9.250.000 đồng."

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn N phải chịu là 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo phiếu thu số 0005934, ngày 29 tháng 6 năm 2017 tại Chị cục Thi hành án huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Những quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạng kháng cáo, kháng nghị.

Quyền và nghĩa vụ thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự (được sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a và Điều 9 của 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện T;
- Chi cục THA huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu: TDS.

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

Mai Thiện Kế