

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TRÀ VINH**

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

Bản án số: 01/2021/DS-PT
Ngày 08-01-2021
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất,
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TRÀ VINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Văn Hoàng Vân.

Các Thẩm phán: Ông Lê Thành Trung.

Ông Trần Văn Dừa.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mộng Tiên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa: Bà Trần Hương Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 143/2020/TLPT-DS, ngày 08 tháng 12 năm 2020, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 62/2020/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 284/2020/QĐ-PT ngày 08 tháng 12 năm 2020 và quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 211/QĐ-PT ngày 22 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* 1. Ông Lê Văn B, sinh năm 1941 (vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1945 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

- *Người đại diện hợp pháp của ông Lê Văn B và bà Nguyễn Thị H:* Ông Lê Văn P, sinh năm 1972, theo văn bản ủy quyền ngày 12 tháng 7 năm 2018 (có mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1953 (có mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Văn S:* Luật sư Nguyễn Thanh H, Văn phòng luật sư Thanh H thuộc Đoàn luật sư tỉnh Trà Vinh (có mặt).

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

1. Bà Lê Thị L, sinh năm 1953 (có mặt).
2. Bà Nguyễn Thị Oanh K, sinh năm 1977 (vắng mặt).
3. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1983 (vắng mặt).
4. Ông Nguyễn Văn Đ1, sinh năm 1985 (vắng mặt).
5. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1987 (vắng mặt).
6. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1990 (vắng mặt).
7. Bà Nguyễn Thị Kiều L1, sinh năm 1991 (vắng mặt).
8. Bà Nguyễn Thị Kiều M, sinh năm 1993 (vắng mặt).
9. Bà Nguyễn Thị K1, sinh năm 1992 (vắng mặt).
10. Bà Nguyễn Thị Kiều C, sinh năm 1981 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

- *Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Oanh K, ông Nguyễn Văn Đ, ông Nguyễn Văn Đ1, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Kiều L1, bà Nguyễn Thị Kiều M, bà Nguyễn Thị K1, bà Nguyễn Thị Kiều C:* Bà Trần Thị Đ, sinh năm 1960, theo văn bản ủy quyền ngày 10 tháng 9 năm 2018 (có mặt).

Địa chỉ: khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

11. Ông Thạch R, sinh năm 1976 (xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Văn S là bị đơn, bà Lê Thị L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 12 tháng 7 năm 2018 của nguyên đơn ông Lê Văn B và bà Nguyễn Thị H và lời khai của ông Lê Văn P là người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa hôm nay trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 1053, tờ bản đồ số 3b, diện tích 6.220m², loại đất trồng lúa (nay là thửa số 272, tờ bản đồ số 3), tọa lạc tại ấp D, xã M, huyện T, tỉnh Trà Vinh, trước đây vào năm 1998 ông Lê Văn B và bà Nguyễn Thị H chuyển nhượng của gia đình ông Nguyễn Văn S 05 công đất tầm cây với giá 65 chỉ vàng 24 kara. Khi chuyển nhượng hai bên có làm giấy tay, do ông S chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 20/10/2005, ông S và bà Lê Thị L được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 4, tờ bản đồ số 3b, diện tích 13.640m², loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp D, xã M, huyện T, tỉnh Trà Vinh. Sau đó, ông B và bà H với ông S và bà L làm thủ tục để tách quyền sử dụng đất cho ông B và bà H nên ông B và bà H được chỉnh trang 4 đứng tên thửa đất số 1053 (chiết từ thửa số 4), tờ bản đồ số 3b, diện tích 6.220m² vào ngày 20/3/2006, đến ngày 22/3/2006 thì ông B và bà H được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 1053, diện tích 6.220m². Quá trình làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất, thì ông S và bà L không có khiếu nại. Gia đình ông B và bà H đã sử dụng đất ổn định từ năm 1998 đến tháng 3 năm 2018 không có ai tranh chấp. Đến tháng 4 năm 2018, ông S và bà L cho rằng chuyển nhượng đất cho ông B và bà H 5 công đất tương đương diện tích 5.000m² nên diện tích còn lại 1.261m² (thực đo 1.248m²) là của ông S và bà L nên lấy lại để sử dụng đã xâm

phạm đến quyền và lợi ích của ông B, bà H. Nay ông B và bà H, yêu cầu hộ ông S và bà L trả diện tích thực đo $1.248m^2$, thửa số 1053, tờ bản đồ số 3b (nay là thửa số 272, tờ bản đồ số 3), loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp D, xã M, huyện T, tỉnh Trà Vinh cho ông B và bà H.

Theo đơn phản tố ngày 11 tháng 8 năm 2018, đơn phản tố bổ sung ngày 18 tháng 10 năm 2019 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa hôm nay bị đơn ông Nguyễn Văn S, trình bày: Năm 1998 ông và bà Lê Thị L có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Đ 05 công đất ruộng với giá 65 chỉ vàng 24 kara. Sau khi nhận cọc của bà Đ thì bà H là chị ruột của ông yêu cầu ông chuyển nhượng đất lại cho bà H, khi nào có 65 chỉ vàng thì chuộc đất lại. Nên ông và bà L đồng ý chuyển nhượng đất cho bà H, đồng thời ông có yêu cầu giao diện tích đất $1.261m^2$ lại cho ông sử dụng nhưng bà H cho rằng khi nào có đủ vàng thì chuộc lại đất luôn nên ông mới giao cho bà H sử dụng luôn phần diện tích đất còn lại. Đến năm 2016 ông và bà L xin chuộc lại đất thì ông B và bà H không đồng ý nên ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì ông và bà L chỉ chuyển nhượng 5 công đất ruộng tương đương diện tích $5.000m^2$ cho bà H. Đồng thời, ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà L với ông B và bà H đối với diện tích $6.220m^2$, thuộc thửa số 1053, tờ bản đồ số 3b, loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp D, xã M, huyện T, tỉnh Trà Vinh. Yêu cầu công nhận và buộc ông B và bà H trả diện tích đất $1.261m^2$ (thực đo $1.248m^2$), thuộc một phần thửa số 1053, tờ bản đồ số 3b (nay là thửa số 272, tờ bản đồ số 3), loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp D, xã M, huyện T, tỉnh Trà Vinh cho ông và bà L. Ông và bà L đồng ý hoàn trả lại 65 chỉ vàng 24 kara cho ông B và bà H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thạch R, trình bày: Năm 2000, cha của ông có thuê thửa đất số 1053 của ông B và bà H với giá 12.000.000 đồng/năm, đến năm 2003 thì cha ông giao lại cho ông canh tác. Đến tháng 4 năm 2003 thì ông S đo đạc một phần đất và chiếm sử dụng cho đến nay. Do ông là người thuê đất nên ông không có yêu cầu gì.

Bà Trần Thị L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng đứng về phía bị đơn có lời trình bày và yêu cầu như bị đơn ông S.

Bà Trần Thị Đ là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng đứng về phía bị đơn bà Nguyễn Thị Kiều O, ông Nguyễn Văn Đ, ông Nguyễn Văn Đ1, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Kiều L1, bà Nguyễn Thị Kiều M, bà Nguyễn Thị K1, bà Nguyễn Thị Kiều C thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông S.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 62/2020/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, đã tuyên như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn B và bà Nguyễn Thị H.

Buộc hộ ông Nguyễn Văn S, bà Lê Thị L, gồm bà Nguyễn Thị Kiều O, ông Nguyễn Văn Đ, ông Nguyễn Văn Đ1, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Kiều L1, bà Nguyễn Thị Kiều M, bà Nguyễn Thị K1, bà Nguyễn Thị Kiều C phải có trách nhiệm giao trả cho ông Lê Văn B và bà Nguyễn Thị H diện

tích thửa đất tranh chấp bằng 1.261m² nằm trong diện tích 6.220m², thuộc thửa số 1053, tờ bản đồ số 3b, loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp D, xã M, huyện T, tỉnh Trà Vinh. Đất có vị trí, tứ cận như sau:

- Hướng Bắc giáp phần còn lại của thửa số 1053, có số đo 155.79m.
- Hướng Nam giáp thửa số 4, có số đo 73.64m, 10.51m, 50.72m và 18.30m.
- Hướng Đông giáp kênh có số đo 8.40m và 3.45m.
- Hướng Tây giáp kênh có số đo 8.30m.

Trên phần đất không có tài sản và công trình kiến trúc.

Không chấp nhận đơn yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn S và bà Lê Thị L.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí thẩm định, định giá tài sản và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 09 tháng 9 năm 2020 ông Nguyễn Văn S và bà Lê Thị L kháng cáo, yêu cầu được tiếp tục sử dụng diện tích đất 1.220m²; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 5 công bằng diện tích 6.220m², thuộc thửa số 1053, tờ bản đồ số 3b, loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp D, xã M, huyện T, tỉnh Trà Vinh giữa ông S và bà L với ông B và bà H và trả lại cho ông S và bà L diện tích 5.000m².

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay.

- Người bảo vệ quyền và lợi hợp pháp cho bị đơn ông Nguyễn Văn S, trình bày: Về thủ tục tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm ra Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng được quy định tại Điều 268 của Bộ Luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, qua lời khai của ông Tám, bà Đ đã chứng minh ông S chuyển nhượng đất cho ông B và bà H chỉ có diện tích 5.000m², hai bên chuyển nhượng đất đo theo mét vuông, không chuyển nhượng bằng tầm cây của địa phương và việc chuyển nhượng là có điều kiện. Qua lời khai của người đại diện của nguyên đơn cũng đã thừa nhận khi hai bên chuyển nhượng đất có làm giấy tay nhưng do chứng cứ bất lợi cho nguyên đơn nên không cung cấp. Ủy ban nhân dân huyện T, cho rằng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B và bà H dựa trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng kết quả giám định chữ ký của bà L trong hợp đồng chuyển nhượng không phải do bà L ký. Do đó, có đủ cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có giá trị pháp lý nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự hủy bản án sơ thẩm.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn S giữ nguyên kháng cáo và yêu cầu bổ sung hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông B, bà H. Ông thống nhất với ý kiến của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn đã trình bày nêu trên.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị L giữ nguyên kháng cáo và yêu cầu bổ sung hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông B, bà H.

- Người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông S, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L và yêu cầu bổ sung hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông B, bà H.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử tại phiên tòa cũng như việc chấp hành pháp luật của các bên đương sự đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, Kiểm sát viên cho rằng nguồn gốc đất tranh chấp là do cha mẹ tặng cho ông S. Vào năm 1998 ông S, bà L có ý định chuyển nhượng 05 công đất này cho bà Đ với giá 65 chỉ vàng 24 kara, bà Đ đã đặt cọc nhưng do bà H là chị của ông S muốn giữ phần đất của cha mẹ lại nên đã thỏa thuận với ông S, bà L chuyển nhượng lại cho vợ chồng bà H. Sau đó ông S, bà L đã giao toàn bộ diện tích 6.220m² đất cho ông B, bà H sử dụng từ đó cho đến nay. Việc chuyển nhượng 05 công đất ruộng giữa ông S, bà L với ông B, bà H là có thật; ông S, bà L cũng thừa nhận chuyển nhượng nhưng chuyển nhượng 05 công đất, chứ không chuyển nhượng hết diện tích 6.220m². Việc chuyển nhượng được thực hiện từ năm 1998 ông S, bà L đã nhận đủ tiền và giao diện tích đất 6.220m² cho ông B, bà H sử dụng ổn định từ năm 1998 đến tháng 4 năm 2018 không có bất cứ khiếu nại hoặc tranh chấp gì, chỉ đến khi ông B, bà H có ý định chuyển nhượng thửa đất này thì ông S, bà L mới lấy lại diện tích 1.220m² do phát hiện phần đất nhiều hơn diện tích 5.000m². Việc ông S cho rằng, chỉ có chuyển nhượng cho ông B, bà H 05 công là diện tích 5.000m², còn diện tích 1.261m² còn lại là ông giao cho ông B, bà H sử dụng khi nào cần sẽ lấy lại là không có căn cứ, vì trước đây cha mẹ ông S cho ông S 05 công đất là giao cho 02 khuôn đất, không đo đạc thực tế. Sau đó, ông S chuyển nhượng lại cho ông B, bà H 02 khuôn đất trên; chính quyền địa phương cũng như người dân tại địa phương đều biết việc sử dụng đất của ông B, bà H từ năm 1998 cho đến nay. Mặt khác, ông B, bà H đã làm thủ tục và được Ủy ban nhân dân huyện T cấp quyền sử dụng đất từ năm 2006 đến nay, ông S bà L không tranh chấp, cũng như không có gì để chứng minh là chỉ chuyển nhượng diện tích 5.000m² đất nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc hộ ông S, bà L giao trả cho ông B bà H diện tích 1.261m² đất thuộc thửa 1053 là có căn cứ. Tuy nhiên, căn cứ vào đơn khởi kiện và Thông báo thụ lý của Tòa án cấp sơ thẩm thì phía nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông S và bà L phải giao trả diện tích đất 1.261m² thuộc thửa 1053 cho phía nguyên đơn nên trong vụ án này bà L là đồng bị đơn với ông S; việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chưa chính xác. Phần đất tranh chấp thực đo có diện tích 1.248m², nhưng cấp sơ thẩm buộc hộ ông S, bà L trả phần đất tranh chấp diện tích 1.261m² là không đảm bảo thi hành án. Từ phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự sửa Bản án sơ thẩm số: 62/2020/DS-ST ngày 09/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Về thủ tục tố tụng:

[1] Hội đồng xét xử sơ thẩm đã xác định quan hệ tranh chấp đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị L còn trong hạn luật định hợp lệ, nên được chấp nhận.

[2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thạch R có đơn xin xét xử vắng mặt, theo quy định tại khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông Thạch R.

[3] Nguyên đơn ông Lê Văn B và bà Nguyễn Thị H khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn S và bà Lê Thị L trả diện tích thực đo $1.248m^2$, thuộc thửa đất số 1053, tờ bản đồ số 3b (nay là thửa số 272, tờ bản đồ số 3), loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp D, xã M, huyện T, tỉnh Trà Vinh cho ông B và bà H. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông S và bà L có đơn phản tố yêu cầu công nhận diện tích đất $1.261m^2$ cho ông bà và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S và bà L với ông B và bà H đối với diện tích $6.220m^2$, thuộc thửa số 1053, tờ bản đồ số 3b, loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp D, xã M, huyện T, tỉnh Trà Vinh, trả lại đất cho ông S và bà L. Ông S và bà L đồng ý hoàn trả lại 65 chỉ vàng 24 kara cho ông B và bà H. Cấp sơ thẩm, xác định bà L tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là không đúng với quy định tại khoản 3 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, mà bà L tham gia tố tụng với tư cách là bị đơn trong vụ án. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm xác định không đúng tư cách người tham gia tố tụng của bà L, nhưng không làm ảnh hưởng đến quyền lợi, nghĩa vụ của đương sự và nội dung của vụ án. Cấp sơ thẩm, cần rút kinh nghiệm trong quá trình giải quyết vụ án.

Bà Nguyễn Thị Kiều O có tên đúng theo giấy tờ là Nguyễn Thị Oanh K nên điều chỉnh tên đúng là Nguyễn Thị Oanh K.

[4] Tại bản kết luận giám định số: 243/KLGD ngày 24/9/2019 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Trà Vinh, kết luận chữ ký mang tên Lê Thị L trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/12/2005 so với chữ ký của Lê Thị L trên tài liệu so sánh không cùng một người ký ra và đề nghị thu chữ ký ông Nguyễn Văn S (dạng chữ viết) vào những năm 2004, 2005, 2006. Cấp sơ thẩm chưa tiến hành thu thập theo yêu cầu của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Trà Vinh. Nhưng tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, các đương sự cho rằng không cung cấp được chữ ký của ông Nguyễn Văn S (dạng chữ viết) vào những năm 2004, 2005, 2006 và các đương sự không yêu cầu giám định bổ sung nên không xem xét.

Về nội dung vụ án:

[5] Theo tư liệu năm 1991, thì thửa đất số 1053, tờ bản đồ số 3b, diện tích $6.220m^2$, thuộc xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Đến ngày 22/12/1998 thửa đất số 1053 được tách chuyển sang sát nhập vào ấp D, xã M, huyện T, tỉnh Trà Vinh thực hiện theo Chỉ thị 364. Ngày 08/5/2018 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, xác nhận trên trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với nội dung thửa đất số 1053, tờ bản đồ số 3b được chuyển đổi thành thửa đất số 727, tờ bản đồ số 3, diện tích $6.220m^2$. Ngày 20/3/2006 thì ông B và bà H được Ủy ban nhân dân

huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 488472. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện T và sơ đồ khu đất tranh chấp (kèm theo Công văn số: 325/CNHCT ngày 20/12/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Trà Vinh Chi nhánh huyện T), thì phần đất tranh chấp thực đo theo sự hướng dẫn chỉ ranh của các đương sự có diện tích 1.248m².

[6] Ông S và bà L kháng cáo, yêu cầu được tiếp tục sử dụng diện tích 1.220m², nằm trong tổng diện tích đất 6.220m², thuộc thửa số 1053, tờ bản đồ số 3b, loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp D, xã M, huyện T, tỉnh Trà Vinh. Xét thấy, nguồn gốc thửa đất số 1053, tờ bản đồ số 3b, diện tích 6.220m², loại đất trồng lúa (nay là thửa số 272, tờ bản đồ số 3, diện tích 6.220m², loại đất trồng lúa), tọa lạc tại ấp D, xã M, huyện T, tỉnh Trà Vinh là của cha mẹ ông S và bà H tặng cho ông S và bà L. Tại bản kết luận giám định số: 243/KLGD ngày 24/9/2019 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Trà Vinh, kết luận chữ ký mang tên Lê Thị L trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/12/2005 so với chữ ký của Lê Thị L trên tài liệu so sánh không cùng một người ký ra và không giám định được chữ ký của ông Nguyễn Văn S nên không có cơ sở cho rằng chữ ký, chữ viết trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/12/2005 không phải là của ông S. Đồng thời, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, ông S và bà L đều thừa nhận ông, bà có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B và bà H 05 công đất tương đương diện tích 5.000m², phần đất còn lại có diện tích 1.261m² là của ông, bà và đã giao đất cho ông B và bà H nên việc chuyển nhượng 05 công đất ruộng tầm cây giữa ông S và bà L với ông B và bà H là sự kiện có thật, đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Trong quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm có xác minh nguồn gốc đất và thu thập lời khai của những người dân tại địa phương thì xác nhận ông S và bà L có chuyển nhượng hết khuôn đất mà cha mẹ tặng cho ông S và bà L lại cho ông B và bà H. Tại phiên tòa hôm nay, ông S, bà L cũng thừa nhận tầm cây tại thời điểm chuyển nhượng khoảng 2.63m. Sau khi chuyển nhượng đất vào năm 1998, ông B và bà H đã sử dụng ổn định gần 20 năm từ năm 1998 cho đến phát sinh tranh chấp tháng 4 năm 2018 và có cho ông Thạch R thuê để làm ruộng mà không ai tranh chấp. Ngày 20/10/2005, ông S và bà L được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 4, tờ bản đồ số 3b, diện tích 13.640m², loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp D, xã M, huyện T, tỉnh Trà Vinh. Ngày 20/3/2006, thửa đất số 1053 (chiết từ thửa số 4), tờ bản đồ số 3b, diện tích 6.220m², loại đất LUC được Ủy ban nhân dân huyện T xác nhận trên trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B và bà H do nhận chuyển nhượng từ ông S và bà L, đến ngày 20/3/2006 thì ông B và bà H được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 488472 mà không có ai khiếu nại. Tại Công văn số 2497/UBÊND-NN ngày 01/7/2020 của Ủy ban nhân dân huyện T thì quá trình biến động và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B, bà H trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng và em ruột ủy quyền cho chị ruột, ông S bà L có làm giấy ủy quyền có xác nhận của chính quyền địa phương ngày 16/12/2005 cho ông B và bà H đứng tên thửa đất số 1053 (bút lục số 98). Mặt khác, vào năm 1998 ông S và bà L đã thỏa thuận chuyển nhượng phần

đất 05 công cho bà Nguyễn Thị Đ với giá 65 chỉ vàng 24 kara, đã đặt cọc nhưng do bà H là chị ruột của ông S có ý định chuyển nhượng lại thửa đất nên ông S và bà L không tiếp tục chuyển nhượng cho bà Đảnh, từ đó có đủ cơ sở để chứng minh ông B và bà H chuyển nhượng hết thửa đất và chuyển nhượng đúng giá thị trường tại thời điểm chuyển nhượng đất. Qua xác minh, lời khai của những người dân sống tại địa phương thì 05 công đất ruộng tại thời điểm chuyển nhượng cũng có giá tương đương 65 chỉ vàng 24 kara. Ông S và bà L cho rằng, ông bà chuyển nhượng cho ông B và bà H nhưng ông B và bà H thỏa thuận khi nào ông bà có 65 chỉ vàng 24 kara thì chuộc lại đất nên ông bà chỉ cầm cổ đất chứ không có chuyển nhượng, ngoài lời khai miệng ra thì ông S và bà L không cung cấp được chứng cứ gì có giá trị chứng minh cho lời khai của mình nên cấp sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B và bà H là có cơ sở.

[7] Ông S và bà L kháng cáo, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 5 công diện tích 6.220m², thuộc thửa số 1053, tờ bản đồ số 3b, loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp D, xã M, huyện T, tỉnh Trà Vinh giữa ông S và bà L với ông B và bà H, đồng thời trả lại cho ông S và bà L diện tích đất 5.000m² mà bà H đã chuyển nhượng cho ông Phùng Văn H.

Từ những phân tích ở mục [6] có đủ cơ sở để xác định ông S và bà L chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B và bà H. Ông S và bà L đã nhận đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao đất cho ông B và bà H sử dụng ổn định từ đó cho đến nay. Ông B và bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không có bất cứ khiếu nại hoặc tranh chấp gì nên giao dịch giữa ông B, bà H với ông S, bà L đã thực hiện xong theo quy định của pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/12/2005 ông S không chứng minh được ông không có ký vào hợp đồng chuyển nhượng, bà L tuy không ký vào hợp đồng nhưng bà L với ông S đã chuyển nhượng đất cho ông B, bà H nên yêu cầu của ông S và bà L không có cơ sở để chấp nhận.

[8] Tại phiên tòa hôm nay, ông S, bà L và bà Điền yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Lê Văn B và bà Nguyễn Thị H diện tích 6.220m², thuộc thửa số 1053, tờ bản đồ số 3b, loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp D, xã M, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Tại các đơn yêu cầu phản tố ngày 11 tháng 8 năm 2018, đơn phản tố bổ sung ngày 18 tháng 10 năm 2019 và quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm ông S, bà L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Lê Văn B và bà Nguyễn Thị H. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan do bà Điền làm đại diện không có kháng cáo. Ông B và bà L kháng cáo không có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Lê Văn B và bà Nguyễn Thị H nên yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Lê Văn B và bà Nguyễn Thị H là vượt quá phạm vi xét xử phúc thẩm theo quy định tại Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[9] Tại Công văn số: 325/CNHCT ngày 20/12/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Trà Vinh Chi nhánh huyện T và sơ đồ khu đất, thì phần đất tranh chấp

có diện tích 1.248m², nằm trong tổng diện tích 5.836m², thuộc thửa số 272, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp D, xã M, huyện T, tỉnh Trà Vinh (bút lục số 78, 79), so với diện tích cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giảm 384m² là do chênh lệch giữa hiện trạng và tài liệu cấp giấy chứng nhận theo tư liệu đo đạc năm 1991. Cấp sơ thẩm, xử buộc hộ ông S và bà L, gồm bà Nguyễn Thị Oanh K, ông Nguyễn Văn Đ, ông Nguyễn Văn Đ1, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Kiều L1, bà Nguyễn Thị Kiều M, bà Nguyễn Thị K1, bà Nguyễn Thị Kiều C phải có trách nhiệm giao trả cho ông B và bà H diện tích thửa đất tranh chấp bằng 1.261m² nằm trong diện tích 6.220m², thuộc thửa số 1053, tờ bản đồ số 3b, loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp D, xã M, huyện T, tỉnh Trà Vinh là không đảm bảo cho việc thi hành án nên sửa phần này của bản án sơ thẩm.

[10] Cấp sơ thẩm có căn cứ vào một số Điều luật để giải quyết vụ án mà không thể hiện ở phần Quyết định nên cần sửa để bổ sung thêm một số Điều luật đúng với quy định của pháp luật.

[11] Về chi phí thẩm định, định giá tài sản và giám định với tổng số tiền 8.049.738 đồng nhưng do sai sót bản án cấp sơ thẩm không nêu rõ cụ thể từng phần và không ghi rõ phần chi phí giám định nên Hội đồng xét xử đã họp Hội đồng xét xử nghị án quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm có thể hiện số tiền chi phí thẩm định, định giá và giám định. Tuy nhiên, khi ban hành quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 15/2020/QĐ-SCBSBA ngày 10/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện T lại có sai sót không đầy đủ như biên bản họp của Hội đồng xét xử quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm. Mặc dù, cấp sơ thẩm có sai sót trong việc tuyên cụ thể từng phần nhưng số tiền chi phí thẩm định, định giá và chi phí giám định đã phù hợp với hồ sơ vụ án. Do đó, sửa phần này của án sơ thẩm.

[12] Tại phiên tòa hôm nay, ông S và bà L không xuất trình được chứng cứ gì khác để chứng minh cho yêu cầu của mình, nên yêu cầu kháng cáo của ông S và bà L không có căn cứ để chấp nhận.

[13] Từ các nhận định và phân tích trên, nên chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên; Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn không có cơ sở nên không chấp nhận; Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn S và bà Lê Thị L, sửa bản án sơ thẩm.

[14] Ông Nguyễn Văn S và bà Lê Thị L là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên ông S và bà L được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị L.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 62/2020/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện T.

Căn cứ khoản 3, 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 97, Điều 147, Điều 157, Điều 161, Điều 165, Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119 và Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 166 và Điều 203 của Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn B và bà Nguyễn Thị H.

2. Buộc ông Nguyễn Văn S, bà Lê Thị L, bà Nguyễn Thị Oanh K, ông Nguyễn Văn Đ, ông Nguyễn Văn Đ1, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Kiều L1, bà Nguyễn Thị Kiều M, bà Nguyễn Thị K1, bà Nguyễn Thị Kiều C trả cho ông Lê Văn B và bà Nguyễn Thị H diện tích thực đo 1.248m², nằm trong tổng diện tích đất 5.836m², thuộc thửa số 1053, tờ bản đồ số 3b (nay là thửa đất số 272, tờ bản đồ số 3), loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp D, xã M, huyện T, tỉnh Trà Vinh. Đất có vị trí, tứ cận như sau:

- Hướng Bắc giáp phần còn lại của thửa số 1053 (nay là thửa số 727), có số đo 155.79m.

- Hướng Nam giáp thửa số 4, có số đo 73.64m, 10.51m, 50.72m và 18.30m.

- Hướng Đông giáp kênh có số đo 8.40m và 3.45m.

- Hướng Tây giáp kênh có số đo 8.30m.

Trên phần đất không có tài sản và công trình kiến trúc.

(Kèm theo sơ đồ khu đất theo Công văn số 325/CNHCT ngày 20 tháng 12 năm 2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Trà Vinh Chi nhánh huyện T để thi hành).

3. Không chấp nhận đơn phản tố của ông Nguyễn Văn S, yêu cầu công nhận diện tích 1.261m² nằm trong tổng diện tích đất 6.220m², thuộc thửa số 1053, tờ bản đồ số 3b (nay là thửa đất số 272, tờ bản đồ số 3), loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp D, xã M, huyện T, tỉnh Trà Vinh cho ông.

4. Không chấp nhận đơn phản tố của ông Nguyễn Văn S và bà Lê Thị L, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn S và bà Lê Thị L với ông Lê Văn B và bà Nguyễn Thị H, đối với diện tích 6.220m², thuộc thửa số 1053, tờ bản đồ số 3b, loại đất trồng lúa, tọa lạc tại ấp D, xã M, huyện T, tỉnh Trà Vinh, trả lại đất cho ông Nguyễn Văn S và bà Lê Thị L. Ông Nguyễn Văn S và bà Lê Thị L đồng ý hoàn trả lại 65 chỉ vàng 24 kara cho ông Lê Văn B và bà Nguyễn Thị H.

5. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản và giám định: Chi phí thẩm định, định giá và lệ phí cung cấp thông tin là 5.619.738 đồng (*Năm triệu, S trăm mười chín ngàn, bảy trăm ba mươi tám đồng*); Chi phí giám định chữ ký và chữ viết là 2.430.000 đồng (*Hai triệu, bốn trăm ba mươi ngàn đồng*), tổng hai khoản là 8.049.738 đồng (*Tám triệu, không trăm bốn mươi chín ngàn, bảy trăm ba mươi tám đồng*). Buộc ông Nguyễn Văn S và bà Lê Thị L phải chịu toàn bộ. Ông Lê Văn B và bà Nguyễn Thị H đã nộp tạm ứng 5.440.000 đồng (*Năm triệu, bốn trăm bốn mươi ngàn đồng*), nên buộc ông S và bà L phải nộp 5.440.000 đồng (*Năm triệu, bốn trăm bốn mươi ngàn đồng*) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Trà Vinh để hoàn trả lại cho ông Lê Văn B và bà Nguyễn Thị H. Ông Lê Văn B và bà Nguyễn Thị H được nhận lại 5.440.000 đồng (*Năm triệu, bốn trăm bốn mươi ngàn đồng*) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T khi ông Nguyễn Văn S và bà Lê Thị L đã nộp. Còn lại 2.609.738 đồng (*Hai triệu, S trăm lẻ chín ngàn, bảy trăm ba mươi tám đồng*) ông S và bà L đã nộp xong nên không phải nộp tiếp.

6. Về án phí sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bị đơn ông Nguyễn Văn S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị L. Ông Lê Văn B và bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí. Hoàn trả lại cho ông B và bà H 1.500.000 đồng (*Một triệu năm trăm ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 0018213 ngày 13/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T. Ông B và bà H nhận lại tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Trà Vinh.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bị đơn ông Nguyễn Văn S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị L.

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

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, Văn phòng.

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

Huỳnh Văn Hoàng Vân

