

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: **38/2020/DS-PT**

Ngày: 13 - 3 - 2020

V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hồ Văn Phụng.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Dũ.

Bà Trương Tố Hương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Việt - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng: Bà Nguyễn Thị Thanh Quyên - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 13 tháng 3 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 157/2019/TLPT-DS ngày 05 tháng 11 năm 2019, về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 41/2019/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 29/2020/QĐ-PT ngày 10 tháng 02 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 50/2020/QĐPT-DS, ngày 24 tháng 02 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông M. Địa chỉ: Ấp C1, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

1.2. Bà M1. Địa chỉ: Ấp C1, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các nguyên đơn: Bà M2, là Luật sư của Văn phòng Luật sư M2, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

2. Bị đơn:

2.1. Ông N. Địa chỉ: Ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

2.2. Bà N1. Địa chỉ: Ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bị đơn:

- Bà N2, là Luật sư thực hiện trợ giúp pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

- Ông N3, là Luật sư của Văn phòng Luật sư N3, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông LQ. Địa chỉ: Ấp C2, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của ông LQ:

- Bà LQ1. Địa chỉ: Ấp C2, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng, là người giám hộ. (vắng mặt)

- Ông LQ2. Địa chỉ: Ấp C2, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng, là người giám hộ. (có mặt)

3.2. Ông LQ3. Địa chỉ: Ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

3.3. Ông LQ4. Địa chỉ: Ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của ông LQ4: Ông N. Địa chỉ: Ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng, là người giám hộ. (có mặt)

3.4. Bà LQ5. Địa chỉ: Ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

3.5. Bà LQ6. Địa chỉ: Ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

3.6. Ông LQ7. Địa chỉ: Ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

3.7. Ông LQ8. Địa chỉ: Ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

3.8. Ông LQ9. Địa chỉ: Ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

3.9. Bà LQ10. Địa chỉ: Ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

3.10. Bà LQ11. Địa chỉ: Ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

3.11. Ông LQ12. Địa chỉ: Ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

3.12. Ông LQ13. Địa chỉ: Ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

3.13. Bà LQ14. Địa chỉ: Ấp C1, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

3.14. Ông LQ15. Địa chỉ: Ấp C1, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

4. Người làm chứng:

4.1. Bà LC. Địa chỉ: Ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

4.2. Ông LC1. Địa chỉ: Ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

4.3. Ông LC2. Địa chỉ: Ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

4.4. Ông LC3. Địa chỉ: Ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

4.5. Ông LC4. Địa chỉ: Ấp C1, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

5. Người kháng cáo: Ông N, bà N1 là các bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

- *Nguyên đơn ông M trình bày:* Ngày 11/4/1996 và ngày 24/02/1998 ông và chị ruột của ông là bà M1 có nhận chuyển nhượng của ông CN (đã chết, là cha của ông N và bà N1) một phần đất ruộng diện tích 10 công tầm cây, trong đó ông nhận chuyển nhượng 05 công với giá 4.250kg lúa, bà M1 nhận chuyển nhượng 05 công với giá 4.500kg lúa. Việc chuyển nhượng có lập giấy tay, người nhận chuyển nhượng là ông và giấy chuyển nhượng có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã B. Hai bên đã giao lúa và tiền đầy đủ, gia đình ông và bà M1 cũng nhận đất canh tác từ khi chuyển nhượng đến nay nhưng chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng (QSD) đất. Khi yêu cầu tách QSD đất thì phía ông N nói là đang vay Ngân hàng nên không tách được. Ông nhận chuyển nhượng tại thửa số 1056 và bà M1 nhận chuyển nhượng tại thửa 288 và thửa 1056, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. Đến năm 2017, phía ông N đòi chuộc lại đất nhưng không được chấp nhận nên đã vào bao chiếm diện tích đất mà ông và bà M1 đã nhận chuyển nhượng của ông CN. Hiện nay, phần đất này đang bỏ trống mà không ai canh tác vì phía ông N ngăn cản không cho canh tác.

Nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông CN với ông xác lập ngày 11/4/1996 và giữa ông CN, bà N1, ông N với ông xác lập ngày 24/02/1998; đồng thời buộc ông N giao trả phần đất tại thửa số 1056 và thửa 288, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng cho ông và bà M1.

Còn đối với 01 công đất ruộng thuộc thửa số 1056, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng do ông LQ7 và bà LQ5 chuyển nhượng cho ông hiện nay không có tranh chấp nên ông không yêu cầu Tòa án giải quyết.

- *Nguyên đơn bà M1 trình bày:* Bà thống nhất lời trình bày của em bà là ông M. Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được xác lập ngày 24/02/1998 giữa ông M với ông CN, bà N1, ông N vì hiện đất do gia đình bà đang canh tác.

- *Bị đơn ông N trình bày:* Phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của gia đình ông. Năm 1994, cha ông là ông CN có cổ đất cho cha của bà M1 và ông M là ông CM diện tích 05 công tầm cây với giá là 500kg lúa Hai Hoàn/công và cổ đất cho ông M cũng diện tích 05 công tầm cây với giá là 500kg lúa Hai Hoàn/công. Đến năm 2000, do gia đình thiếu tiền lãi Ngân hàng nên có lấy thêm mỗi công là 300kg lúa Hai Hoàn để trả Ngân hàng. Tổng cộng mỗi công cổ là 800kg lúa Hai Hoàn.

Lúc cổ đất hai bên có làm giấy tay, hiện do bà M1 và ông M giữ, thỏa thuận tại nhà ông, lúc thỏa thuận cổ đất cho ông CM thì có mặt ông, cha ông và ông CM. Cha ông có ký tên vào giấy cổ đất và giao cho ông CM giữ. Sau đó, một thời gian thì gia đình ông mới cổ đất cho ông M lúc đó có mặt ông M, cha ông, ông, bà N1 và vợ sau của cha ông là bà LC. Việc cổ đất cho ông M thì ông có đọc lại giấy thỏa thuận mà không có ký tên, chỉ một mình cha ông ký tên và giao cho ông M giữ. Đến năm 2017, ông và bà N1 có đến gặp bà M1 và ông M xin chuộc lại đất thì ông M và bà M1 nói phần đất này đã chuyển nhượng không cho chuộc nên mới phát sinh tranh chấp.

Đối với chữ ký trong 02 tờ chuyển nhượng không phải của ông, vì gia đình ông không có chuyển nhượng đất cho ông M và bà M1, chữ ký đó là giả mạo.

Nay ông M và bà M1 khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì ông không đồng ý mà ông yêu cầu được chuộc lại đất theo giá mà gia đình ông đã cố theo giấy thỏa thuận nếu giá lúa Hai Hoành lên thì ông cũng đồng ý theo giá lúa thị trường.

- *Bị đơn bà N1 trình bày:* Phần đất tại thửa 288, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng là phần đất của ông CN cho bà và bà đã tách giấy chứng nhận QSD đất. Đối với đất thì hiện bà đã cố cho người khác, còn giấy chứng nhận QSD đất thì bà đã thế chấp cho tiệm vàng X đã lâu, nhưng khi bà có điều kiện chuộc lại thì hiện tiệm vàng này không còn và bà cũng không biết chủ tiệm vàng ở đâu nên hiện giấy chứng nhận QSD đất bà không còn giữ. Lúc cha bà cố đất cho nguyên đơn thì phần đất tại thửa 288 bà vẫn canh tác và từ trước đến nay bà không có chuyển nhượng cho nguyên đơn.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà LQ11 trình bày:* Bà thống nhất theo ý kiến trình bày và yêu cầu của chồng bà là ông N.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà LQ6 trình bày:* Trong quá trình canh tác do Nhà nước mức kênh thủy lợi nên đất bà bị chia làm hai phần, để thuận tiện canh tác thì giữa bà với bà M1 có thỏa thuận đổi đất với nhau, đổi đất thời gian nào bà không nhớ và bà đã canh tác ổn định liên tục cho đến nay. Lúc đổi đất hai bên không có làm giấy tờ, chỉ thỏa thuận miệng. Hiện phần đất bà đang canh tác vẫn còn đứng tên cha bà là ông CN trong giấy chứng nhận QSD đất. Còn phần đất bà đổi thì do bà đứng tên trong giấy chứng nhận QSD đất thuộc thửa 1062. Nay bà yêu cầu ổn định cho bà canh tác phần đất đổi. Đối với khởi kiện của nguyên đơn bà không đồng ý mà yêu cầu cho ông N được chuộc lại đất tranh chấp.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông LQ3 trình bày:* Ông thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu của ông N. Ông yêu cầu Tòa án giải quyết cho ông N được chuộc lại đất tranh chấp.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà LQ14 trình bày:* Bà thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu của chồng bà là ông M.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông LQ15 trình bày:* Ông thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu của vợ ông là bà M1.

- *Người đại diện hợp pháp của ông LQ là ông LQ2 trình bày:* Ông không có ý kiến gì đối với đất tranh chấp, giao cho ông N toàn quyền quyết định và yêu cầu Tòa án giải quyết cho ông N được chuộc lại đất tranh chấp.

Sự việc được Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết. Tại bản án sơ thẩm số 41/2019/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2019 đã căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 229 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; các Điều 169, 188, 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm a, b khoản 2 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: *Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông M và bà M1.*
1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 11/4/1996 giữa ông M với ông CN diện tích 05 công tằm lớn (diện tích thực đo là 6.581,4m²) loại đất lúa, thuộc

thửa 1056, tờ bản đồ 06, tọa lạc ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. 2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 24/02/1998 giữa ông M với ông CN, ông N, bà N1 diện tích 05 công tâm lớn (tổng diện tích thực đo là 6.250,7m²) loại đất lúa, thuộc thửa 1056, tờ bản đồ 06, tọa lạc ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. 3. Bác một phần yêu cầu khởi kiện của ông M và bà M1 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 288, tờ bản đồ 06, tọa lạc ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng của bà N1. Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về tứ cạnh đất kèm theo; chi phí thẩm định, định giá; án phí dân sự sơ thẩm và thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự theo luật định.

Ngày 08/10/2019, các bị đơn ông N, bà N1 kháng cáo bản án sơ thẩm nêu trên, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, tuyên bố 02 hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 11/4/1996 và ngày 24/02/1998 là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các nguyên đơn ông M, bà M1 không rút lại đơn khởi kiện; các bị đơn ông N, bà N1 vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các nguyên đơn trình bày tranh luận: Việc Tòa án cấp sơ thẩm công nhận 02 hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được xác lập vào năm 1996 và năm 1998 là có căn cứ vì 02 hợp đồng này được lập thành văn bản, có chính quyền địa phương xác nhận, phần đất chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất, theo kết luận giám định xác định chữ ký trong 02 hợp đồng này đúng là chữ ký của ông CN và ông N, hai bên đã giao nhận đất và lúa, tiền chuyển nhượng xong, nguyên đơn đã sử dụng đất từ thời điểm nhận chuyển nhượng cho đến nay; tại phiên tòa phúc thẩm, ông N cũng thừa nhận là tuy giấy chứng nhận QSD đất ghi là cấp cho hộ ông CN nhưng nguồn gốc đất là của ông bà nội ông cho lại cha mẹ ông là ông CN và bà CN1 chứ ông bà nội ông không có cho các anh chị em của ông, do đó việc ông CN chuyển nhượng cho nguyên đơn chưa đến ½ diện tích đất trong giấy chứng nhận QSD đất là phù hợp; sau khi ông CN chuyển nhượng đất cho nguyên đơn thì các anh chị em của ông N cũng không có ý kiến phản đối việc nguyên đơn quản lý, sử dụng đất; về việc giấy chứng nhận QSD đất đang thế chấp để vay tiền của Ngân hàng nhưng ông CN lại mang đất chuyển nhượng cho nguyên đơn thì thấy rằng số tiền mà gia đình bị đơn vay Ngân hàng chỉ có 8.000.000đồng, đây là số tiền không đáng kể nếu so với giá trị của phần đất có tổng diện tích là 10 công tâm cây, hơn nữa chính ông N cũng xác định hiện nay gia đình bị đơn không còn thế chấp giấy chứng nhận QSD đất để vay tiền của Ngân hàng nữa, nên việc công nhận 02 hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa hai bên không ảnh hưởng gì đến quyền lợi của Ngân hàng. Từ đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Những người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bị đơn trình bày tranh luận: Việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà M1 là nguyên đơn là không đúng vì không có chứng cứ chứng minh bà M1 có thực hiện giao dịch chuyển nhượng QSD đất với ông CN. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 và Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 để công nhận 02 hợp đồng chuyển

nhượng QSD đất được xác lập vào năm 1996 và năm 1998 là không có căn cứ vì các quy định này chỉ áp dụng đối với trường hợp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất có vi phạm về mặt hình thức, nhưng trong trường hợp của vụ án này thì hợp đồng chuyển nhượng QSD đất có vi phạm về mặt nội dung do vi phạm điều cấm của luật nên đã bị vô hiệu ngay từ thời điểm xác lập. Giấy chứng nhận QSD đất đang thế chấp để vay tiền Ngân hàng nhưng ông CN mang đất chuyển nhượng cho nguyên đơn là vi phạm Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 1995, Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng số tiền vay 8.000.000đồng là quá ít nên không ảnh hưởng gì là không có căn cứ vì tại phiên tòa phúc thẩm, ông M thừa nhận do số tiền 8.000.000đồng trước đây có giá trị lớn nên ông không chuộc giấy chứng nhận QSD đất của gia đình ông N ra để làm thủ tục sang tên; đất chuyển nhượng là di sản thừa kế, là tài sản chung hợp nhất của ông CN và bà CN1 và do việc chuyển nhượng phát sinh sau khi bà CN1 chết nhưng không có sự đồng ý bằng văn bản của các đồng thừa kế của bà CN1 thì việc chuyển nhượng là không hợp pháp vì ông CN chỉ là người quản lý di sản không có quyền định đoạt chuyển nhượng di sản cho người khác, Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng ông CN chỉ chuyển nhượng khoảng 13.000m² không vượt quá phần của ông CN nên không ảnh hưởng đến quyền lợi của các đồng thừa kế khác là không có căn cứ; đất chuyển nhượng cấp cho hộ thì các thành viên của hộ đều có QSD đất, hộ ông CN khi đó gồm có vợ chồng ông CN, bà CN1 và 08 người con nếu chia đều thì mỗi thành viên có QSD đất chỉ khoảng 3.600m², ông CN chuyển nhượng cho phía nguyên đơn khoảng 13.000m² mà không có ý kiến đồng ý của các thành viên khác của hộ nên việc chuyển nhượng QSD đất của ông CN là không hợp pháp. Về việc đất có nguồn gốc của cha mẹ ông CN cho lại vợ chồng ông CN thì tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn cũng xác định đất có vào Tập đoàn nhưng vấn đề này Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm chưa làm rõ; về giấy cổ đất thì trước đây bị đơn có xuất trình bản photo giấy cổ đất và nguyên đơn cũng thừa nhận về việc hai bên có thỏa thuận cổ đất trong thời hạn 03 năm, nên Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng bị đơn không chứng minh được việc hai bên có thỏa thuận cổ đất là không đúng; để chứng minh việc chuyển nhượng nguyên đơn có cung cấp 02 tờ chuyển nhượng đất năm 1996 có ông CN ký và năm 1998 có ông CN, ông N và bà N1 ký nhưng chỉ có kết luận chữ ký của ông CN và ông N, còn đối với bà N1 thì không có cơ sở kết luận, như vậy căn cứ vào đâu để xác định có việc chuyển nhượng; việc ông CN và bà CN1 trước đó có chia đất cho con bao nhiêu không quan trọng vì Tòa án đang xem xét việc chuyển nhượng đất chứ không xem xét về chia thừa kế tài sản; Tòa án cấp sơ thẩm chỉ đặt vấn đề nguyên đơn sử dụng đất trong một thời gian dài nhưng bị đơn không phản đối là chưa phù hợp, vì nguyên đơn cho rằng là chuyển nhượng nhưng trong một khoảng thời gian dài không yêu cầu sang tên giấy chứng nhận QSD đất, đến khi ông CN chết và bị đơn khởi kiện xin chuộc đất và Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án do bị đơn không đóng tiền tạm ứng chi phí thẩm định, định giá thì nguyên đơn mới khởi kiện. Từ đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của các bị đơn, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Đại diện VKSND tỉnh Sóc Trăng phát biểu ý kiến về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc

thẩm. Về nội dung vụ án, Đại diện VKSND tỉnh Sóc Trăng phát biểu quan điểm về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của các bị đơn, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

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] Người kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo là đúng theo quy định tại các điều 271, 272 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên kháng cáo của các bị đơn ông N, bà N1 là hợp lệ và đúng theo luật định.

[2] Tại phiên tòa hôm nay, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông LQ là bà LQ1; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông LQ3, ông LQ7, ông LQ9, bà LQ10, ông LQ12, ông LQ13; những người làm chứng ông LC1, ông LC2, ông LC3, ông LC4 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt; việc vắng mặt của họ cũng không ảnh hưởng đến việc xét xử. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vụ án.

[3] Phần đất tại thửa số 288, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng do bà N1 đứng tên quyền sử dụng đất, theo đơn khởi kiện các nguyên đơn có yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất này nhưng không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận. Nội dung giải quyết này các đương sự không ai có kháng cáo, Viện kiểm sát không có kháng nghị, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết.

[4] Theo đơn kháng cáo, các bị đơn yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc công nhận 02 hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 11/4/1996 và ngày 24/02/1998 đối với phần đất tranh chấp có tổng diện tích theo đo đạc thực tế là 12.832,1m² (10 công tầm cây), thuộc thửa số 1056, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất này trước đây có nguồn gốc là của ông CN (đã chết, là cha của các bị đơn), đã được Ủy ban nhân dân huyện A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông CN đứng tên vào ngày 16/12/1995. Các bị đơn cho rằng phần đất tranh chấp nêu trên ông CN cầm cố cho ông CM (là cha của các nguyên đơn) vào năm 1994 và sau đó cầm cố cho nguyên đơn M với giá cầm cố là 500kg lúa Hai Hoàn/công (tầm cây), sau đó gia đình các bị đơn lấy thêm 300kg lúa Hai Hoàn/công, tổng cộng giá cầm cố là 800kg lúa Hai Hoàn/công; việc cầm cố đất có làm giấy tay, ông CN có ký tên và giao giấy tay cho gia đình các nguyên đơn giữ; sau khi thỏa thuận việc cầm cố đất thì hai bên đã giao nhận đất và lúa xong. Còn các nguyên đơn cho rằng phần đất tranh chấp 10 công tầm cây nêu trên ông CN đã chuyển nhượng cho các nguyên đơn vào các năm 1996, 1998 với giá chuyển nhượng tổng cộng là 8.750kg lúa; việc chuyển nhượng đất có lập giấy tay, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã B; sau khi thỏa thuận việc chuyển nhượng đất thì hai bên đã giao nhận đất và lúa xong.

[5] Xét thấy, các bị đơn cho rằng ông CN chỉ cầm cố phần đất tranh chấp cho gia đình các nguyên đơn chứ không có chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho gia đình các nguyên đơn, nhưng ngoài lời trình bày ra thì các bị đơn không đưa ra được chứng cứ gì để chứng minh. Trong khi đó, các nguyên đơn có cung cấp cho Tòa án “*Tờ chuyển nhượng quyền sử dụng ruộng đất ngày 11/4/1996*” và “*Tờ chuyển nhượng quyền sử dụng ruộng đất ngày 24/02/1998*”. Nội dung của 02 giấy chuyển nhượng đất phù hợp với lời trình bày của các nguyên đơn về việc ông CN đã chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho các nguyên đơn. Các bị đơn cho rằng ông CN chỉ cầm cố phần đất tranh chấp và chỉ ký giấy tay cầm cố đất, chứ ông CN không có chuyển nhượng phần đất tranh chấp và ký giấy chuyển nhượng đất. Tuy các bị đơn không thừa nhận chữ ký trong 02 giấy chuyển nhượng đất do các nguyên đơn cung cấp nêu trên là chữ ký của CN và bị đơn N, nhưng theo Kết luận giám định số 43/PC45-GĐ ngày 13/3/2018 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Sóc Trăng đã khẳng định chữ ký trong “*Tờ chuyển nhượng quyền sử dụng ruộng đất ngày 11/4/1996*” là chữ ký của ông CN và các chữ trong “*Tờ chuyển nhượng quyền sử dụng ruộng đất ngày 24/02/1998*” là chữ ký của ông CN và bị đơn N. Trên thực tế, sau khi ký kết 02 giấy chuyển nhượng đất thì giữa hai bên gia đình cũng đã giao nhận đất và lúa xong, các con của ông CN đều biết việc gia đình các nguyên đơn trực tiếp quản lý, sử dụng đất từ năm 1994 và cũng không có ý kiến gì phản đối. Như vậy, có đủ căn cứ khẳng định việc ông CN chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho các nguyên đơn theo 02 giấy chuyển nhượng đất là sự thật.

[6] Về việc giấy chứng nhận QSD đất cấp cho hộ ông CN, thấy rằng: Tại phiên tòa phúc thẩm ông N, bà N1, bà LQ5 và bà LQ6 là các con của ông CN đều khẳng định phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của ông bà nội (cha mẹ của ông CN) cho lại vợ chồng ông CN, bà CN1 nhưng khi cấp giấy chứng nhận QSD đất thì Nhà nước cấp cho hộ ông CN chứ ông bà nội không có cho đất cho các cháu (tức là các con của CN, bà CN1). Như vậy, có căn cứ khẳng định tuy trong giấy chứng nhận QSD đất ghi là cấp cho hộ ông CN nhưng đây là việc Ủy ban nhân dân huyện A cấp giấy chứng nhận QSD đất theo mẫu, nên phần đất tranh chấp chỉ thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông CN, bà CN1, còn 08 người con của ông CN, bà CN1 (là những người cùng có tên trong sổ hộ khẩu do ông CN làm chủ hộ vào thời điểm đó) không phải là chủ sử dụng chung của phần đất tranh chấp.

[7] Về việc ông CN chuyển nhượng đất cho nguyên đơn khi giấy chứng nhận QSD đất đang thế chấp để vay tiền Ngân hàng, thấy rằng: Việc pháp luật quy định khi giấy chứng nhận QSD đất đang thế chấp trong Ngân hàng thì không cho phép chuyển nhượng QSD đất là nhằm bảo vệ quyền lợi hợp pháp của bên nhận thế chấp là Ngân hàng đối với tài sản thế chấp; trong trường hợp giả sử các bên đồng ý thỏa thuận chuyển nhượng thì vẫn có thể cùng nhau đến Ngân hàng để thỏa thuận với Ngân hàng về việc chuyển nhượng nếu được sự đồng ý của Ngân hàng. Do đó, hiện nay, việc thế chấp giấy chứng nhận QSD đất cho Ngân hàng đã không còn nên 02 hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 11/4/1996 và ngày 24/02/1998 đủ điều kiện để công nhận mà không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng.

[8] Về việc phần đất tranh chấp có $\frac{1}{2}$ là di sản thừa kế của bà CN1 nhưng ông CN lại tự đứng ra chuyển nhượng toàn bộ, thấy rằng: Phần đất tranh chấp có diện tích 12.832,1m² nằm trong tổng diện tích đất 33.850m² có nguồn gốc của cha mẹ ông CN

cho ông CN, bà CN1, nên đây là tài sản chung của vợ chồng ông CN, bà CN1 tạo lập được trong thời kỳ hôn nhân và là tài sản chung hợp nhất khi bà CN1 còn sống. Khi bà CN1 chết đi thì tổng diện tích đất 33.850m² có ½ là tài sản của ông CN và ½ là di sản của bà CN1, lúc này phần đất tranh chấp không còn là tài sản chung hợp nhất nữa vì bà CN1 đã chết. Đồng thời, ông CN cũng là một trong những người được quyền thừa kế di sản của bà CN1. Do đó, việc ông CN tự định đoạt chuyển nhượng phần đất tranh chấp diện tích 12.832,1m² trong tổng diện tích 33.850m² là chưa vượt quá phần tài sản của ông CN, không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các đồng thừa kế khác của bà CN1. Hơn nữa, có căn cứ khẳng định việc các con của ông CN, bà CN1 biết việc ông CN chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho phía nguyên đơn thông qua việc ông N có ký tên vào “*Tờ chuyển nhượng quyền sử dụng ruộng đất ngày 24/02/1998*” và các con của ông CN, bà CN1 trong suốt một thời gian dài phía nguyên đơn sử dụng đất cũng không ngăn cản hay phản đối, chỉ đến khi ông CN chết thì các con của ông CN, bà CN1 mới tranh chấp khởi kiện xin chuộc lại đất.

[9] Khi ký kết 02 giấy chuyển nhượng đất nêu trên thì ông CN, nguyên đơn M và bị đơn N đều là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; việc ký kết giữa các bên hoàn toàn tự nguyện; mục đích và nội dung của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không trái pháp luật, đạo đức xã hội; phần đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đã được Ủy ban nhân dân huyện A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 02 giấy chuyển nhượng đất sau đó cũng đã được Ủy ban nhân dân xã B xác nhận. Do đó, căn cứ điểm a tiêu mục 2.3 mục 2 phần 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao và Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên đối với phần đất tranh chấp là đủ điều kiện để công nhận giao dịch hợp pháp.

[10] Từ cơ sở đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “*Tờ chuyển nhượng quyền sử dụng ruộng đất ngày 11/4/1996*” và “*Tờ chuyển nhượng quyền sử dụng ruộng đất ngày 24/02/1998*” là có căn cứ, đúng pháp luật. Do đó, kháng cáo của các bị đơn về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có căn cứ chấp nhận.

[11] Nội dung án sơ thẩm giải quyết là có căn cứ, đúng pháp luật nhưng về chi phí thẩm định, định giá số tiền 13.453.644 đồng, do Tòa án cấp sơ thẩm có sự nhầm lẫn trong tính toán nên đã tuyên số tiền 13.452.641 đồng là chưa chính xác nên Hội đồng xét xử điều chỉnh lại trong phần quyết định của bản án phúc thẩm cho phù hợp.

[12] Tại phiên tòa phúc thẩm tạm ngừng ngày 12/12/2019, các nguyên đơn cho rằng số lúa để nhận chuyển nhượng các phần đất tranh chấp do cha của các nguyên đơn là ông CM bỏ ra và ông CM cũng là người đứng ra giao lúa cho ông CN. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành tạm ngừng phiên tòa để thu thập chứng cứ, nhằm xác định ý kiến của các đồng thừa kế của ông CM về việc ông CM đã bỏ ra số lúa để nhận chuyển nhượng các phần đất tranh chấp. Vợ chồng ông CM (chết năm 2012) và bà CM1 (chết năm 2013) khi còn sống có tổng cộng 08 người con gồm: 1. Ông TK (chết năm 2012, có vợ là bà TK1 và 01 người con là ông TK2); 2. Ông LC4; 3. Ông TK3; 4. Ông TK4; 5. Ông TK5 (chết năm 1995, có vợ là bà TK6 và 01 người con là

ông TK7); 6. Bà M1; 7. Ông M; 8. Ông TK8 (chết năm 2018, không có vợ con); ngoài ra, ông CM và bà Thu không còn người con riêng, con nuôi nào khác, cha mẹ của ông CM và bà Thu đều đã chết hết. Tại các văn bản tường trình ý kiến các ngày 30/12/2019, 06/01/2020, 09/01/2020, 03/02/2020 (tại các bút lục số 636, 637, 639, 641, 643, 645, 647), các ông bà TK1, TK2, LC4, TK3, TK4, TK6, TK7 đều thống nhất trình bày các ông bà biết sự việc các nguyên đơn có nhận chuyển nhượng của ông CN phần đất ruộng diện tích 10 công tầm cây vào các ngày 11/4/1996 và 24/02/1998; nay các bị đơn tranh chấp với các nguyên đơn đối với phần đất này thì các ông bà không có ý kiến cũng như không có yêu cầu gì. Như vậy, việc chuyển nhượng các phần đất tranh chấp giữa các nguyên đơn với ông CN không có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của các đồng thừa kế khác của ông CM, nên không cần thiết phải đưa các đồng thừa kế khác của ông CM vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này.

[13] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử quyết định không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn ông N, bà N1, căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[14] Đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các nguyên đơn tại phiên tòa là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[15] Đề nghị của những người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bị đơn và đề nghị của Đại diện VKSND tỉnh Sóc Trăng tại phiên tòa là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[16] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm nên các bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn ông N và bà N1.

- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 41/2019/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Sóc Trăng như sau:

Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 169, 188, 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm a, b khoản 2 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.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông M và bà M1.

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/4/1996 giữa ông M với ông CN diện tích 05 công tằm lớn (diện tích thực đo là 6.581,4m²) loại đất lúa, thuộc thửa 1056, tờ bản đồ 06, tọa lạc ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất có tứ cạnh cụ thể (theo sơ đồ đánh số 4) như sau:

Hướng đông giáp R, R1, R2 số đo 85,22m + 27,33m;

Hướng tây giáp R3, R4 số đo 74m + 13,3m + 21,3m;

Hướng nam giáp phần còn lại của thửa 1056 số đo 52,23m;

Hướng bắc giáp phần còn lại của thửa 1056 số đo 64,4m.

(Có kèm theo sơ đồ của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện A)

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/02/1998 giữa ông M với ông CN, ông N, bà N1 diện tích 05 công tằm lớn (tổng diện tích thực đo là 6.250,7m²) loại đất lúa, thuộc thửa 1056, tờ bản đồ 06, tọa lạc ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất có tứ cạnh cụ thể:

* Phần đất ông M nhận chuyển nhượng của ông CN thuộc thửa 1056, hiện bà LQ6 và ông LQ8 đang canh tác do đổi với bà M1 (theo sơ đồ đánh số 1) có tứ cạnh như sau:

Hướng đông giáp kênh thủy lợi số đo 65,3m;

Hướng tây giáp thửa 1056 số đo 66m;

Hướng nam giáp phần còn lại của thửa 1056 số đo 11,4m;

Hướng bắc giáp thửa 288 số đo 13,4m.

* Phần đất ông M nhận chuyển nhượng của ông CN thuộc thửa 1056 và hiện gia đình bà M1 đang canh tác (theo sơ đồ đánh số 3) có tứ cạnh như sau:

Hướng đông giáp R5, R số đo 65,26m;

Hướng tây giáp kênh thủy lợi số đo 67,3m;

Hướng nam giáp phần còn lại của thửa 1056 số đo 20,4m + 64,34m;

Hướng bắc giáp thửa 288 số đo 14,9m + 65,3m

(Có kèm theo sơ đồ của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện A)

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông M và bà M1 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 288, tờ bản đồ 06, tọa lạc ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng của bà N1, phần đất có tứ cạnh cụ thể như sau:

Hướng đông giáp R6 số đo 24,89m;

Hướng tây giáp kênh thủy lợi (kênh thủy lợi 03m) số đo 24,65m;

Hướng nam giáp phần còn lại của thửa 1056 số đo 14,9m;

Hướng bắc giáp R5 số đo 13,83m.

4. Về chi phí thẩm định, định giá: Ông N phải chịu 13.453.644 đồng. Do ông M và bà M1 đã nộp tạm ứng trước, nên ông N phải hoàn trả cho ông M và bà M1 13.453.644 đồng.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông N phải chịu là 300.000 đồng. Ông M, bà M1 phải cùng chịu là 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0008071 ngày 23/02/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A, tỉnh Sóc Trăng; như vậy, ông M, bà M1 đã nộp xong án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông N, bà N1 mỗi người phải chịu là 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà mỗi người đã nộp là 300.000 đồng theo các Biên lai thu số 0009830 (ông N) và 0009831 (bà N1) cùng ngày 08/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A, tỉnh Sóc Trăng; như vậy, ông N, bà N1 đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

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

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, 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, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự (23);
- VKSND tỉnh Sóc Trăng (01);
- TAND huyện A (01);
- Chi cục THADS huyện A (01);
- Lưu: HSVA - VP (02).

Hồ Văn Phụng