

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 59/2024/DS-PT

Ngày: 27 - 02 - 2024

V/v tranh chấp công nhận hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất, công nhận quyền sử dụng
đất và đòi lại quyền sử dụng đất.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Toàn.

Các Thẩm phán:

Bà Trương Tố Hương.

Bà Tôn Thị Thanh Thuý.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Dương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

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

Ngày 27 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 02/2024/TLPT-DS ngày 08 tháng 01 năm 2024 về việc tranh chấp công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất và đòi lại quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2023/DS-ST ngày 23 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 12/2024/QĐ-PT ngày 15 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Mai Thị Đ, sinh năm 1946; địa chỉ: Số M, Khóm B, Phường H, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (Có mặt).

2. Ông Mai Văn I, sinh năm 1950; địa chỉ: Khu Vực M, Khóm H, thị trấn N, huyện C, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông Mai Văn I: Bà Mai Thị Đ, sinh năm 1946; địa chỉ: Số M, Khóm B, Phường H, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, là người đại diện ủy quyền (Văn bản ủy quyền lập ngày 09/11/2015). (Có mặt).

- Bị đơn: Bà Phạm Thị N, sinh năm 1937; địa chỉ: Số H, Khóm B, Phường T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (Vắng mặt).

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

1. Bà Mai Thị Đ, sinh năm 1946; địa chỉ: Số M, Khóm B, Phường H, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (Có mặt).

2/ Ông Võ Văn G (Vắng mặt).

3/ Ông Võ Văn Ǻ (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số H, Khóm B, Phường T, thị xã N, Sóc Trăng.

4. Ông Võ Văn M, sinh năm 1969; địa chỉ: Số 285, Khóm B, Phường T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (Có mặt).

5. Ông Võ Văn X, địa chỉ: Số 299, Khóm B, Phường T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (Vắng mặt).

6. Ông Võ Văn Ǻ, đăng ký thường trú: Khóm B, Phường T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (Vắng mặt).

7. Ông Võ Văn H, đăng ký thường trú: Khóm B, Phường T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (Vắng mặt).

8. Bà Võ Thị K (Vắng mặt).

9. Bà Võ Thị Q (Vắng mặt).

10. Bà Võ Thị Y (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Khóm B, Phường T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

11. Ông Mai Văn C (Vắng mặt).

12. Bà Võ Hồng S (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Số 240, Ấp B, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

13. Ông Võ Văn L, địa chỉ: Khóm B, Phường T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (Vắng mặt).

14. Bà Phan Thị O, sinh năm 1969; địa chỉ: Số 285, Khóm B, Phường T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (Vắng mặt).

15. Bà Nguyễn Thị Ê, sinh năm 1952; địa chỉ: Khóm B, Phường T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (Vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Mai Văn I là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

- Theo Đơn khởi kiện, quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Mai Văn I là Bà Mai Thị Đ trình bày:

Vào khoảng năm 1993 - 1994, ông Mai Văn I có chuyển nhượng của ông Võ Văn A 02 công tằm cây đất ruộng, với giá chuyển nhượng 09 chỉ vàng 24k. Đến năm 1997, ông chuyển nhượng của ông Võ Văn A phần đất rẫy (là phần đất vườn hiện nay có tranh chấp với ông Võ Văn M), đất vườn chuyển nhượng với giá 07 chỉ vàng 24k. Khi chuyển nhượng xong đến năm 1999 thì ông I và ông A làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng (QSDĐ) từ tên ông A sang tên vợ chồng ông I, hồ sơ lập đã được Ủy ban nhân dân (UBND) xã Long Tân, huyện Thạnh Trị (nay là UBND Phường 2,

thị xã Ngã Năm) xác nhận, đo đạc chung 02 công đất ruộng và đất vườn có diện tích là 4.706m², để giá chuyển nhượng chung 02 phần đất này trong hồ sơ là 07 chỉ 05 phân vàng. Khi làm thủ tục chuyển nhượng, do giấy chứng nhận QSDĐ ông A nói là đang thế chấp vay tiền của ngân hàng nên ông I không chuyển tên QSDĐ được. Sau đó, ông I đi Cà Mau ở nên không có sang tên, ông I mới chuyển nhượng 02 phần đất này lại cho bà, do chị em ruột nên bà và ông I chỉ thoả thuận miệng không có làm giấy sang đất. Ông I chuyển nhượng đất của ông A sử dụng được một hai năm thì đi Cà Mau ở, ông I để đất lại cho cha ruột ông I sử dụng đến năm 2008 thì bà sử dụng đất, khi bà vào sử dụng đất thì ông M ngăn cản và bắt đầu tranh chấp từ cơ sở áp đến nay.

Lúc chuyển nhượng phần đất vườn đã có cái mả con của ông A chôn ở đó, ông I có kêu ông A lấy cốt, dời cái mả đi chỗ khác thì ông I mới sang đất, ông A hứa dời nhưng sau đó thì không có dời và đến nay vẫn còn cái mả của con ông A trên phần đất vườn.

Nay phần đất ruộng ông M là con của ông A cũng thống nhất là ông A có chuyển nhượng đất cho ông I, không có tranh chấp nên ông I rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Mai Văn I và ông Võ Văn A lập ngày 20/5/1999, phần đất ruộng có diện tích 2.854,5m², thuộc thửa đất số 264, đất tọa lạc Khóm B, Phường T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

Tại phiên tòa, bà Đ đại diện cho ông I chỉ yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông I và vợ chồng ông A, bà N đối với diện tích đất vườn hiện nay, thống nhất theo đo đạc thực tế diện tích 1.189,7m², thuộc thửa đất số 282, đất tọa lạc Khóm B, Phường T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Trên phần đất này hiện nay có 01 cái mả của con ông A nên gia đình ông A muốn chuyển nhượng lại đất thì ông I cũng đồng ý chuyển nhượng lại theo giá thị trường, giá 01 công tầm cây đất vườn là 100.000.000 đồng. Còn giá vàng để làm cơ sở giải quyết vụ án thì bà cũng thống nhất giá 01 chỉ vàng 24k là 5.200.000 đồng.

- Theo Đơn khởi kiện, quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa nguyên đơn Bà Mai Thị Đ trình bày:

Phần đất ruộng và đất vườn ông I chuyển nhượng của vợ chồng ông A thì ông I đi đã chuyển nhượng đất lại cho bà. Do là chị em ruột nên bà và ông I không có làm giấy chuyển nhượng đất, chỉ thoả thuận miệng. Các phần đất tranh chấp hiện nay đều do một mình bà canh tác từ năm 2008 đến nay, trong đó có phần đất vườn, quá trình phát sinh tranh chấp đến nay thì phía ông M cũng từng có đốn cây trên phần đất vườn, lúc đó bà cũng có trình báo với chính quyền địa phương nhờ lập biên bản ông M đốn cây. Phần đất ruộng có dính với đất của ông Mai Văn C nhưng ông C cũng đã để đất cho bà canh tác. Sau khi chuyển nhượng của ông I thì bà có yêu cầu vợ chồng ông A ký tên chuyển nhượng phần đất này lại cho bà đứng tên QSDĐ nên mới làm tờ giấy có tựa đề “Đơn xin chuyển nhượng đất ruộng vĩnh viễn ngày 17/9/2008” cho ông A và bà N lăn tay vào Đơn xin chuyển nhượng đất cho bà ghi diện tích 2,5 công tầm cây chứ thực chất là bà chuyển nhượng đất của ông I.

Nay ông M là con của ông A thống nhất việc chuyển nhượng đất ruộng không tranh chấp nên bà cũng không có ý kiến gì về đất ruộng. Việc chuyển nhượng đất là của bà chuyển nhượng lại của ông I. Nay ông I khởi kiện ông A yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông A và ông I nên bà rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà đối với bà N theo đơn khởi kiện lập ngày 01/7/2015. Còn phần đất tranh chấp giữa ông I và ông M thửa đất số 282 thì bà đang sử dụng, bà thống nhất khi nào Tòa án giải quyết giao đất cho ai thì bà giao lại cho người đó và thống nhất ai được giao đất thì sẽ được toàn quyền sử dụng cây trồng trên đất vườn. Việc chuyển nhượng QSDĐ giữa bà và ông I thì bà không có yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Còn đối với giá vàng để làm cơ sở giải quyết vụ án bà cũng thống nhất giá vàng hiện nay 01 chỉ vàng 24k là 5.200.000 đồng.

- Theo Đơn yêu cầu độc lập, quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn M trình bày:

Ông là con ruột của ông Võ Văn A và Bà Phạm Thị N. Cha mẹ ông có tất cả 09 người con gồm ông Võ Văn G, Võ Văn Ấ, ông, ông Võ Văn X, ông Võ Văn Ấ, ông Võ Văn H, bà Võ Thị K, bà Võ Thị Q, bà Võ Thị Y. Tòa án đã đưa hết những người con của cha mẹ ông vào người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Phần đất ruộng có phát sinh tranh chấp thì có một phần chuyển nhượng cho ông Mai Văn C đã tách QSDĐ ông thống nhất. Phần đất ruộng còn lại ông có biết cha ông là ông A có chuyển nhượng 02 công tầm cây cho ông Mai Văn I với giá 09 chỉ vàng 24k. Còn phần đất vườn là của ông, nhưng ông biết cha ông có chuyển nhượng cho ông I theo như ông nhớ là 07 chỉ vàng 24k, nhưng lúc chuyển nhượng cho ông I thì ông không có hay đến khi Bà Mai Thị Đ vào làm đất vườn của ông thì ông mới hay, ông có nói với bà Đ là đất của ông nhưng bà Đ cứ nói đã chuyển nhượng đất của cha ông rồi, ông can ngăn và có yêu cầu cơ sở áp giải quyết thì Tổ hòa giải ấp Tân Lập, xã Long Tân (nay là Khóm 3, Phường 2) có nói để cho bà Đ canh tác đi rồi khi nào cơ quan có thẩm quyền giải quyết đất của ai thì người đó sử dụng, nên ông mới để đó và tranh chấp đến nay. Nay ông không thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông I. Ông thống nhất giá đất vườn một công tầm cây là 100.000.000 đồng nhưng ông không đồng ý việc chuyển nhượng lại gì hết, vì đất này của ông.

Nguồn gốc thửa đất số 282: Thì trước năm 1981 anh ruột thứ hai của ông có vợ ở đây, sử dụng đất đến khoảng năm 1981 thì anh hai của ông chết, vợ anh hai của ông bỏ về quê ở, đất bỏ hoang một hai năm thì sáng mức quần đất lên, ông và vợ ông là bà Phan Thị O mới ban đất ra sử dụng đất từ đó, lúc đầu vợ chồng ông ban ra trồng mía được một hai năm, bị thất nên mới chuyển sang trồng bạch đàn, sau khi bạch đàn cũng lớn thì ông đi làm ăn xa, ở nhà bà Đ mới đốn bạch đàn của ông để bán một lần, rồi ông có ngăn cản nói đất của ông trồng cây không được đốn, bà Đ mới nói đất này bà chuyển nhượng của ông A, hai bên mỗi khi bơm nước làm ruộng là cứ phát sinh tranh chấp hoài đến sau đó cơ sở áp mới kêu ông để ch

o bà Đ sử dụng luôn đến nay, rồi khi Tòa án giải quyết về ai thì người đó sử dụng. Trên phần đất này cây trồng là do vợ chồng ông trồng chứ không phải của bà Đ trồng, ông cũng thống nhất phần đất này Tòa án giao đất cho ai thì người đó được sử dụng cây trồng trên đất.

Nay ông thay đổi, bổ sung yêu cầu độc lập, ông yêu cầu Tòa án công nhận cho ông phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 1.189,7m², thuộc thửa đất số 282, đất tọa lạc Khóm B, Phường T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng và buộc ông Mai Văn I và Bà Mai Thị Đ trả đất lại cho ông phần đất diện tích 1.189,7m², thuộc thửa đất số 282, đất tọa lạc Khóm B, Phường T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

Phần đất ruộng cha ông đã chuyển nhượng cho ông I thì ông không có tranh chấp, nhưng giấy chứng nhận QSDĐ hiện nay của cha ông đứng tên bản chính do ông Võ Văn L ngụ cùng khóm đang giữ. Trên giấy chứng nhận QSDĐ của cha ông được cấp có diện tích bao nhiêu thì sang tên cho ông I bấy nhiêu, khi cha ông chuyển nhượng cho ông I thì mẹ ông (bà N) không biết cũng không có ý kiến gì hết, anh chị em của ông cũng nói không có liên quan đến nên không ai chịu đến Tòa án tham gia, một số người thì bận đi làm ăn xa, ông nhận giấy mời có thông báo cho anh em của ông nhưng họ bận đi làm không có về tham gia được. Còn phần đất vườn cha ông chuyển nhượng cho ông I với giá 07 chỉ vàng 24k, thì ông đồng ý trả lại cho ông I 07 chỉ vàng 24k theo giá thị trường hiện nay 01 chỉ vàng 5.200.000 đồng, còn trả thêm nữa thì ông không đồng ý.

- Theo Đơn yêu cầu độc lập của ông Mai Văn C và bà Võ Hồng S lập ngày 08/9/2020, vợ chồng ông C, bà Sở trình bày:

Vào khoảng năm 1982, ông có chuyển nhượng của ông Võ Văn A và vợ là Bà Phạm Thị N 01 công đất, tại thửa đất số 519, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.300m², tọa lạc ấp Tân Lập, xã Long Tân, huyện Thạnh Trị (nay là Khóm 3, Phường 2, thị xã Ngã Năm). Việc chuyển nhượng có lập hợp đồng có vợ chồng ông A, bà N ký tên, có Trưởng ban nhân dân ấp là ông M (đã chết) xác nhận. Ông đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số B 625098, còn hợp đồng chuyển nhượng thì ông đã làm thất lạc, chuyển nhượng giá bao nhiêu ông cũng không nhớ vì lâu quá, với lại đất không có giá trị, ông chuyển nhượng để làm đám ma, sau đó ông để lại cho cô ông là bà Đ canh tác từ đó đến nay.

Nay vợ chồng ông yêu cầu Tòa án công nhận cho vợ chồng ông phần đất tại thửa đất số 519, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.300m², đất tọa lạc Khóm 3, Phường 2, thị xã Ngã Năm theo hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông A, bà N xác lập năm 1982.

Sự việc đã được Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết tại Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2023/DS-ST ngày 23 tháng 6 năm 2023 đã quyết định:

- Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, điểm b, d khoản 2 Điều 227 và khoản 2, khoản 3 Điều 228, Điều 244; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; áp dụng Điều 146, 693, 705, 707 của Bộ luật Dân sự năm 1995; áp dụng khoản 1 Điều 30 của Luật Đất đai năm 1993; khoản 3 Điều 17 Luật Đất đai năm 2013; áp dụng khoản 2 Điều 27 của Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Văn I về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và vợ chồng ông Võ Văn A, Bà Phạm Thị N. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Mai Văn I và vợ chồng ông Võ Văn A, Bà Phạm Thị N xác lập ngày 20/5/1999 là vô hiệu. Buộc ông Mai Văn I, Bà Mai Thị Đ cùng liên đới chịu trách nhiệm giao trả lại cho ông Võ Văn M phần đất có diện tích 1.189,7m², thuộc thửa đất số 282, tờ bản đồ số 11, loại đất T + LNK, tọa lạc tại Khóm B, Phường T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng do ông Võ Văn M đứng tên trên sổ mục kê ruộng đất. Phần đất có tứ cận như sau: Hướng Đông giáp thửa đất 519, có các số đo 32,86m + 1,99m + 16,02m. Hướng Tây giáp đất bờ kênh, có số đo 48,55m. Hướng Nam giáp thửa đất 163, có số đo 42,16m. Hướng Bắc giáp các thửa đất 160 và 64, có số đo 11,79m + 17,05m (Có bản vẽ phần đất nêu trên kèm theo bản án).

2. Buộc ông Võ Văn M có trách nhiệm hoàn trả cho ông Mai Văn I số tiền là 36.400.000 đồng (Ba mươi sáu triệu bốn trăm nghìn đồng).

3. Buộc Bà Phạm Thị N và các con của bà N gồm ông Võ Văn M, ông Võ Văn G, ông Võ Văn Ằ, ông Võ Văn X, ông Võ Văn Ầ, ông Võ Văn H, bà Võ Thị K, bà Võ Thị Q, bà Võ Thị Y cùng có trách nhiệm liên đới trả cho ông Mai Văn I số tiền chênh lệch giá do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu là 27.558.000 đồng (Hai mươi bảy triệu năm trăm năm mươi tám nghìn đồng).

4. Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ khi người được thi hành án yêu cầu thi hành án thì hàng tháng người bị yêu cầu thi hành án còn phải trả lãi cho người được thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

5. Đình chỉ xét xử toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Bà Mai Thị Đ về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà Mai Thị Đ và vợ chồng Bà Phạm Thị N được ký kết ngày 17/9/2008, phần đất có diện tích 2,5 công tằm cây thuộc thửa đất số 264, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại Khóm B, Phường T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

6. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn I về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Mai Văn I và vợ chồng Bà Phạm Thị N được ký kết ngày 20/5/1999, phần đất có diện tích 2.854,5m² thuộc thửa đất số 264, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại Khóm B, Phường T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

7. Đình chỉ xét xử yêu cầu độc lập của ông Mai Văn C, bà Võ Hồng S về việc yêu cầu công nhận cho vợ chồng ông, bà phần đất có diện tích 1.300m², thuộc thửa đất số 519, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại Khóm B, Phường T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

8. Công nhận cho ông Võ Văn M thửa đất số 282, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.189,7m², loại đất T có diện tích 300m² và loại đất LNK có diện tích 889,7m², tọa lạc tại Khóm B, Phường T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng; phần đất do ông Võ Văn M đứng tên trên sổ mục kê ruộng đất. Có số đo và tứ cận như sau: Hướng Đông giáp thửa đất 519 có các số đo 32,86m + 1,99m + 16,02m. Hướng Tây giáp đất bờ kênh có số đo 48,55m. Hướng Nam giáp thửa đất 163 có số đo 42,16m. Hướng Bắc giáp các

thửa đất 160, 64 có số đo 11,79m + 17,05m. Ông Võ Văn M được toàn quyền sử dụng các cây trồng trên phần đất này. (Có bản vẽ phần đất nêu trên kèm theo bản án).

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

Ngày 06/7/2023, nguyên đơn ông Mai Văn I có đơn kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2023/DS-ST ngày 23 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng và được Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm nhận cùng ngày. Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2023/DS-ST ngày 23 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm theo hướng ông chỉ cho ông Võ Văn M chuộc lại thửa đất số 282, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.189,7m² với giá 100.000.000 đồng/1.000m².

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông I và bà Đ không rút đơn khởi kiện; không thay đổi, bổ sung hoặc rút đơn kháng cáo của ông I và cho rằng: Ông I nhận chuyển nhượng thửa đất số 282 của ông A với giá 07 chỉ vàng 24k và ông đã trả đủ vàng cho ông A từ khi chuyển nhượng, ông chỉ cho ông Võ Văn M chuộc lại thửa đất số 282, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.189,7m² với giá 118.900.000 đồng (100.000.000 đồng/1.000m²). Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn M không rút đơn yêu cầu độc lập và cho rằng mẹ ông đã lớn tuổi nên không thể tham gia phiên tòa; còn anh, em của ông do đi làm ăn xa nên không thể về tham gia phiên tòa được; ông chỉ đồng ý trả cho ông I tổng số tiền 80.000.000 đồng thay cho tất cả những người thừa kế của cha ông A, những người thừa kế của cha ông A không phải trả tiền cho ông I. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng về việc tuân theo pháp luật 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. Về nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và các quy định pháp luật có liên quan đề nghị HĐXX không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông I, đề nghị ghi nhận sự tự nguyện của ông M và đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đề sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng.

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 tại phiên tòa, HĐXX nhận định:

[1] Tại phiên tòa lần thứ hai, bị đơn Bà Phạm Thị N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn G, ông Võ Văn A, ông Võ Văn X, ông Võ Văn Á, ông Võ Văn H, bà Võ Thị K, bà Võ Thị Q, bà Võ Thị Y, ông Mai Văn C, bà Võ Hồng S, ông Võ Văn L, bà Phan Thị O, bà Nguyễn Thị Ê đều vắng mặt không rõ lý do; nên HĐXX căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về người kháng cáo, nội dung, hình thức đơn kháng cáo và thời hạn kháng

cáo của nguyên đơn ông I là đúng quy định tại Điều 271, Điều 272 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên kháng cáo hợp lệ, được Tòa án chấp nhận và tiến hành xét xử phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[3] Theo chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các bên đương sự có cơ sở xác định: Vào năm 1997, ông I có chuyển nhượng của ông Võ Văn A (cha ruột của ông M) phần đất vườn thuộc thửa đất số 282, tờ bản đồ số 11, theo đo đạc thực tế có diện tích 1.189,7m², giá chuyển nhượng là 07 chỉ vàng 24k, thỏa thuận miệng không có làm giấy tờ. Tại Công văn số 30/CV-TNMT ngày 12/3/2019 xác định: Thửa đất này chưa cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ai, do ông M đứng tên sổ mục kê ruộng đất. Còn việc nguyên đơn ông I cung cấp hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/5/1999 thể hiện các bên thỏa thuận chuyển nhượng là thửa đất số 264, tờ bản đồ số 11, không phải chuyển nhượng đối với thửa đất số 282, tờ bản đồ số 11 nêu trên.

[4] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông I về việc yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2023/DS-ST ngày 23 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị Xã Ngã Năm theo hướng ông chỉ cho ông M chuộc lại thửa đất số 282, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.189,7m² với giá 118.900.000 đồng (100.000.000 đồng/1.000m²). Xét thấy:

[4.1] Về điều kiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ: Theo quy định tại Điều 693 của Bộ luật Dân sự năm 1995 thì: “Hộ gia đình, cá nhân có quyền chuyển quyền sử dụng đất cho người khác khi có giấy chứng nhận QSDĐ được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp theo quy định của pháp luật về đất đai. Tuy nhiên, thửa đất số 282, tờ bản đồ số 11 nêu trên chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ai, do ông M là người đứng tên sổ mục kê ruộng đất. Do đó, ông A không đủ điều kiện chuyển nhượng QSDĐ cho ông I.

[4.2] Về nội dung hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ: Thửa đất số 282, tờ bản đồ số 11 nêu trên là của ông M, nhưng ông A đem chuyển nhượng cho ông I và không được sự đồng ý của ông M, nên ông A không phải là chủ thể có quyền chuyển nhượng QSDĐ được quy định tại khoản 1 Điều 30 của Luật Đất đai năm 1993.

[4.3] Về hình thức hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ: Mặc dù, giữa ông I với ông A có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất vườn nêu trên, nhưng các bên chỉ thỏa thuận miệng, không làm thủ tục và đăng ký tại UBND có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai là chưa đảm bảo quy định tại Điều 707 của Bộ luật Dân sự năm 1995.

[4.4] Chính vì vậy, tại thời điểm giao kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với thửa đất số 282, tờ bản đồ số 11 nêu trên thì các bên đã vi phạm về điều kiện, về nội dung và cả về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, cũng không đủ điều kiện để áp dụng Điều 129 và khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông I về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với thửa đất số 282, tờ bản đồ số 11 và xác định hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ bị vô hiệu là có căn cứ, đúng quy định tại Điều 136 của Bộ luật Dân sự năm 1995; tương ứng với Điều 122 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4.5] Về xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ bị vô hiệu: Khi hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên từ thời điểm xác lập; các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường theo quy định tại Điều 146 của Bộ luật Dân sự năm 1995; tương ứng Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do thời điểm chuyển nhượng QSDĐ thì các bên không tìm hiểu rõ về điều kiện, về chủ thể có quyền chuyển nhượng và cũng không lập các thủ tục đăng ký theo quy định của pháp luật về đất đai, dẫn đến không đảm bảo về các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng, nên 02 bên đều có lỗi ngang nhau (50/50) là phù hợp. Đối với số vàng chuyển nhượng, ông M đồng ý trả và HĐXX cấp sơ thẩm đã ghi nhận. Còn việc bồi thường thiệt hại thì Tòa án cấp sơ thẩm buộc những người thừa kế của ông A có trách nhiệm trả cho ông I tương ứng với mức độ lỗi giữa 02 bên số tiền 36.400.000 đồng là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[4.6] Do đó, ông I kháng cáo yêu cầu cho ông M chuộc lại phần đất thửa 282, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.189,7m², với giá 100.000.000 đồng/1.000m² là không có căn cứ chấp nhận. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông I và bà Đ không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của ông I là có căn cứ và hợp pháp.

[5] Từ những nhận định tại mục [4] nêu trên, xét thấy toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông I là không có căn cứ, nên không được HĐXX chấp nhận. Tuy nhiên, tại phiên tòa ông M đồng ý trả cho ông I tổng số tiền 80.000.000 đồng thay cho tất cả những người thừa kế của cha ông A, sự đồng ý này là tự nguyện và có lợi cho ông I, nên HĐXX ghi nhận. Do đó, HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 6 Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, để sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm. Việc sửa án cấp sơ thẩm không có lỗi.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án dân sự sơ thẩm không có liên quan đến yêu cầu kháng cáo của ông I, nên ông I phải chịu án phí dân sự phúc thẩm với số tiền là 300.000 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuy nhiên, ông I sinh năm 1950 là người cao tuổi nên được miễn theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[7] Đối với lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm về việc đề nghị HĐXX không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông I, đề nghị ghi nhận sự tự nguyện của ông M và đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, để sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng là có căn cứ, nên được HĐXX chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 6 Điều 313, khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số

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

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Mai Văn I.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2023/DS-ST ngày 23 tháng 6 năm 2023, về việc tranh chấp công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất và đòi lại quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân thị xã Ngã Năm, tỉnh Sóc Trăng. Án tuyên như sau:

2.1. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Văn I về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Mai Văn I và ông Võ Văn A. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thoả thuận miệng giữa ông Mai Văn I và ông Võ Văn A xác lập năm 1997 là vô hiệu. Buộc ông Mai Văn I, Bà Mai Thị Đ cùng liên đới chịu trách nhiệm giao trả lại cho ông Võ Văn M phần đất có diện tích 1.189,7m², thuộc thửa đất số 282, tờ bản đồ số 11, loại đất T + LNK, tọa lạc tại Khóm B, Phường T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng do ông Võ Văn M đứng tên trên sổ mục kê ruộng đất. Phần đất có tứ cận như sau: Hướng Đông giáp thửa đất 519, có các số đo 32,86m + 1,99m + 16,02m. Hướng Tây giáp đất bờ kênh, có số đo 48,55m. Hướng Nam giáp thửa đất 163, có số đo 42,16m. Hướng Bắc giáp các thửa đất 160 và 64, có các số đo 11,79m + 17,05m.

2.2. Buộc ông Võ Văn M có trách nhiệm hoàn trả cho ông Mai Văn I số tiền là 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng).

2.3. Về lãi suất chậm thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, đối với tiền và thời gian chậm thi hành án.

2.4. Đình chỉ xét xử toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Bà Mai Thị Đ về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà Mai Thị Đ và vợ chồng Bà Phạm Thị N được ký kết ngày 17/9/2008, phần đất có diện tích 2,5 công tằm cây, thuộc thửa đất số 264, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại Khóm B, Phường T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

2.5. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn I về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Mai Văn I và vợ chồng Bà Phạm Thị N được ký kết ngày 20/5/1999, phần đất có diện tích 2.854,5m², thuộc thửa đất số 264, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại Khóm B, Phường T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

2.6. Đình chỉ xét xử yêu cầu độc lập của ông Mai Văn C, bà Võ Hồng S về việc yêu cầu công nhận cho vợ chồng ông, bà phần đất tại thửa đất số 519, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.300m², tọa lạc tại Khóm B, Phường T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

2.7. Công nhận cho ông Võ Văn M thửa đất số 282, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.189,7m², loại đất T có diện tích 300m² và loại đất LNK có diện tích 889,7m², tọa

lạc tại Khóm B, Phường T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng; phần đất do ông Võ Văn M đứng tên trên sổ mục kê ruộng đất. Có số đo và tứ cận như sau: Hướng Đông giáp thửa đất 519, có các số đo 32,86m + 1,99m + 16,02m. Hướng Tây giáp đất bờ kênh, có số đo 48,55m. Hướng Nam giáp thửa đất 163, có số đo 42,16m. Hướng Bắc giáp các thửa đất 160 và 64, có số đo 11,79m + 17,05m. Ông Võ Văn M được toàn quyền sử dụng các cây trồng trên phần đất này.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Mai Văn I được miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm.

4. Các phần khác của bản án dân sự sơ thẩm (*Tại mục 9 trong phần tuyên xử*) không có kháng cáo, kháng nghị, không ghi trong phần quyết định này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014), thì những người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND thị xã Ngã Năm;
- Chi cục THADS thị xã Ngã Năm;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Toàn