

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 97/2019/DS-PT

Ngày: 23-7-2019.

V/v: tranh chấp đòi lại quyền sử
dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng
QSDĐ và hủy Giấy CNQSDĐ.

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: Bà Trương Tố Hương.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Toàn.

Bà Tôn Thị Thanh Thúy.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kiều Oanh, thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng: Bà Tăng Thị Thúy Hằng - Kiểm sát viên tham gia phiên Tòa.

Trong các ngày 22, 23 tháng 7 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 108/2018/TLPT-DS, ngày 28 tháng 8 năm 2018, về tranh chấp: đòi lại quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2018/DS-ST, ngày 13-7-2018 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: 84/2019/QĐ-PT ngày 02 tháng 4 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà M.

Địa chỉ: Ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà M là bà M1. Theo văn bản ủy quyền ngày 14-12-2015 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng.

1.2. Ông N (có mặt).

Địa chỉ: Ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông N:

- Luật sư ông N1, Văn phòng Luật sư N1 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- Luật sư ông N2 là cộng tác viên của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

2. Bị đơn: Ông P.

Địa chỉ: Ấp C1, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của ông P: Ông P1, theo Giấy ủy quyền ngày 09-10-2018 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp C2, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng.

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

3.1. Bà NLQ (có mặt).

Địa chỉ: Ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng.

3.2. Ông NLQ1 (vắng mặt);

3.3. Bà NLQ2 (vắng mặt);

3.4. Ông NLQ3 (có mặt);

3.5. Bà NLQ4 (vắng mặt);

3.6. Bà NLQ5 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng.

3.7. UBND huyện A, tỉnh Sóc Trăng;

Địa chỉ: Ấp C3, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của UBND huyện A: Ông A1 - Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện A, theo văn bản ủy quyền số 08/GUQ-UBND ngày 13/6/2018 (vắng mặt).

3.8. Quỹ tín dụng nhân dân NLQ6, huyện A.

Địa chỉ: Ấp C3, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng

Người đại diện theo pháp luật: ông NLQ61, Chủ tịch Hội đồng quản trị Quỹ tín dụng nhân dân NLQ6, ông NLQ61 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt ngày 30-8-2018.

3.9. Bà NLQ7 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp C4, xã B2, huyện A1, tỉnh Sóc Trăng.

3.10. Ông NLQ8 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp C5, xã B1, huyện A, tỉnh Sóc Trăng.

3.11. Bà NLQ9 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp C1, xã B, huyện A, Sóc Trăng. Bà NLQ9 ủy quyền cho ông P1, theo văn bản ủy quyền ngày 09-10-2018 (ông P1 có mặt).

3.12. Ông NLQ10 (vắng mặt);

3.13. Bà NLQ11 (vắng mặt);

3.14. Ông NLQ12 (vắng mặt);

3.15. Ông NLQ13 (vắng mặt);

3.16. Ông NLQ14 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng.

4. Người làm chứng:

4.1. Ông NLC (vắng mặt);

4.2. Ông NLC1 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng.

- Người kháng cáo:

1. Nguyên đơn: ông N.

2. Bị đơn ông P.

- Viện Trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện A kháng nghị.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 14-12-2015 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà M và người đại diện theo ủy quyền của bà M là bà M1 trình bày: Bà M và chồng là ông O (đã chết) có chung thửa đất số 362, tờ bản đồ số 06 diện tích 21.800 m², tọa lạc ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng, sau năm 1975 có đăng ký phần đất này vào sổ mục kê địa chính huyện A, sau đó bà M có bán cho ông T 5.200m², chia cho con là N 13.500m², phần còn lại 3.282m² cho N mượn. Sau đó N có cầm cố sang bán với P, đến năm 2014 phần đất trên xảy ra tranh chấp giữa N và P và đã được Tòa án giải quyết cấp cho P 13.500 m² là đúng theo pháp luật, phần đất thừa 3.282 m² là của bà M không liên quan đến phần đất của P. Nay bà M yêu cầu P trả lại cho bà diện tích 3.282m² thuộc thửa 362, tờ bản đồ số 06, tọa lạc ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng.

Tại đơn khởi kiện ngày 22-5-2014 và đơn yêu cầu thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 22-8-2017 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông N trình bày: Gia đình của ông có 13.500 m² đất thuộc thửa 362, tờ bản đồ số 06, tọa lạc ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng, nguồn gốc đất này là do cha mẹ của ông là ông O và bà M cho vào năm 1974, ông sử dụng đến khi Nhà nước thành lập tập đoàn thì phần đất này đưa vào tập đoàn sản xuất, đến khi tập đoàn giải thể thì chính quyền địa phương giao phần đất này cho gia đình ông sử dụng, đến năm 1993 ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trước đó vào năm 1988 ông có vay của bà NLQ7 là mẹ ruột của ông P số tiền 200.000đồng, lãi suất 20%/tháng nhưng không đóng lãi, nên đến năm 1990 ông nợ bà NLQ7 số tiền là 1.500.000 đồng, do không có khả năng trả, nên ông chuyển nhượng cho bà NLQ7 02 công đất trong thửa 362 để trừ nợ, khi chuyển nhượng không có làm giấy tờ. Đến năm 1991 ông vay tiếp của bà NLQ7

1.500.000đồng, lãi xuất 20%/tháng, do đóng lãi không đều nên đến năm 1994 ông nợ bà NLQ7 tiền vốn và tiền lãi tổng cộng là 4.000.000đồng, ông đã bán trâu 1.000.000 đồng trả cho bà NLQ7, đồng thời cố cho bà NLQ7 03 công để trừ nợ 3.000.000đồng còn lại, thời gian cố là 03 năm, khi cố có làm giấy tay do bà NLQ7 giữ.

Cũng trong năm 1994 ông có cầm cố cho ông NLQ8 05 công giá 05 chỉ vàng 24 kara, thời gian cầm cố 02 năm, khi cầm cố có làm giấy tay do ông NLQ8 giữ, đến năm 1996 do không có vàng chuộc đất cố từ ông NLQ8 nên bà NLQ7 có đưa cho vợ chồng của ông 05 chỉ vàng 24 kara chuộc lại đất cầm cố cho ông NLQ8 và thỏa thuận cầm cố phần đất này lại cho bà NLQ7, khi nào có vàng thì lấy lại đất, giấy tay lúc cầm cố cho ông NLQ8 giao lại cho bà NLQ7 giữ.

Sau đó bà NLQ7 cho vợ chồng của ông thuê lại 7,5 công (trong đó có 05 công đất chuộc lại từ ông NLQ8 và 2,5 công đất của bà NLQ7 giáp ranh). Ngoài ra, vào khoảng năm 1994-1995 ông có thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 362 để vay vốn tại Quỹ tín dụng nhân dân NLQ6 số tiền 2.500.000đồng, đến nay vẫn chưa trả vốn và lãi do Quỹ tín dụng không yêu cầu. Vào tháng 7 năm 2013 ông P yêu cầu vợ chồng của ông trả lại đất vì phần đất thửa 362 P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 13-02-1996. Việc P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 362 thì ông không hay biết vì trên thực tế quyền sử dụng đất tại thửa 362 của ông đã thế chấp vay vốn tại Quỹ tín dụng nhân dân NLQ6 hiện chưa nhận lại, từ trước đến nay ông cũng không có chuyển nhượng đất cho P, nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27-11-1992 giữa vợ chồng của ông với P có liên quan đến thửa đất số 362, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu;

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho P vào ngày 13-02-1996 liên quan thửa đất số 362, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng;

- Buộc P và K trả lại cho vợ chồng ông toàn bộ thửa đất số 362, tờ bản đồ số 06, diện tích 17.969 m², tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng (trong đó bao gồm 02 thửa, thửa 362 diện tích 16.782 m² và thửa 409 diện tích 1.187 m² có liên quan đến K);

- Đối với phần đất cầm cố và sang bán cho bà NLQ7 ông yêu cầu tách thành vụ kiện riêng khi nào bà NLQ7 có yêu cầu.

Tại đơn phản tố ngày 15-11-2017 và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông P và người đại diện theo ủy quyền của ông P là ông P1 trình bày: Vào năm 1991 ông N và vợ là bà NLQ có chuyển nhượng cho bị đơn 05 công đất ruộng với số tiền là 4.500.000 đồng, đến năm 1992 vợ chồng ông N tiếp tục chuyển nhượng thêm 05 công với số tiền 6.500.000đồng. Tổng cộng 02 lần chuyển nhượng là 10 công tầm cây, tại thửa 362, tờ bản đồ số 06, tọa lạc ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng với tổng số tiền chuyển nhượng là

11.000.000đồng. Các lần chuyển nhượng có làm giấy tay, sau khi chuyển nhượng bị đơn sử dụng đến năm 1995 bị đơn yêu cầu ông N giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bị đơn tách phần đất đã chuyển nhượng thì vợ chồng ông N cho biết là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp vay tiền tại Quỹ tín dụng nhân dân NLQ6 và yêu cầu bị đơn đưa thêm 4.000.000đồng, bị đơn đã đưa 4.000.000đồng cho vợ chồng của ông N, sau khi nhận tiền vợ chồng ông N tự đến Quỹ tín dụng trả tiền và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi lấy giấy vợ chồng ông N cùng bị đơn đến UBND xã B làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 27-11-1995 (không phải là ngày 27-11-1992 như ông N trình bày). Đến ngày 22-4-1996 bị đơn P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 362, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng.

Mặc khác, theo đơn khởi kiện của ông N có nêu đã cầm cố thửa 362 cho ông NLQ8 từ năm 1992-1994 và nhờ ông NLQ8 làm chứng cho ông N nhưng ông NLQ8 đến thị trấn tường trình đã cầm cố thửa 362 của ông N từ năm 1990-1992, ông N đã chuộc lại và trong năm 1992 ông NLQ8 thấy bị đơn canh tác đến nay. Ngoài ra, ông L làm trưởng ban nhân dân ấp C từ năm 1998 đến năm 2008 xác định hàng năm đất này đều do bị đơn canh tác, không tranh chấp với ai và ông N khẳng định với ông L là đất đã sang hết cho bị đơn.

Ngoài ra, đến năm 2013 bị đơn có xin chuyển đổi mục đích sử dụng đất là 200m² trong thửa 362 thành đất thổ cư, sau khi được chuyển đổi mục đích sử dụng đất bị đơn tiến hành xây dựng 02 căn nhà tường kiên cố trên phần đất nhưng ông N không ngăn cản hay có ý kiến gì. Do đó, ông N khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại đất thuộc thửa 362 tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng là hoàn toàn không có căn cứ. Trên thửa đất số 362 tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng có các hộ đang sử dụng nên bị đơn phản tố yêu cầu các hộ đang sử dụng trả giá trị đất với giá là 200.000 đồng/m² cho bị đơn, cụ thể từng hộ như sau:

- Hộ của ông NLQ3: 530m² x 200.000đồng = 106.000.000đồng;
- Hộ của ông N và hộ NLQ1: 800m² x 200.000đồng = 160.000.000đồng;
- Hộ của bà NLQ5: 100m² x 200.000đồng = 20.000.000đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn yêu cầu các hộ đang sử dụng trả giá trị đất với giá là 40.000 đồng/m²

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ trình bày: Bà NLQ là vợ của ông N, bà thống nhất theo lời trình bày của ông N, phần đất tranh chấp trước đây cầm cố với bà NLQ7 không liên quan đến P, vợ chồng của bà không có chuyển nhượng đất cho P, không có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng đất do ông P cung cấp, do bà không biết chữ, nhưng hợp đồng có chữ ký của bà là không đúng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NLQ7 trình bày: Bà là mẹ ruột của P, từ trước đến nay bà không có cho vay, cầm cố hay chuyển nhượng đất gì với ông N. Vào khoảng năm 1991-1992 bà có cho tiền P để chuyển nhượng đất của ông N, việc chuyển nhượng đất giữa P và vợ chồng ông N bà không chứng

kiến và cũng không có đưa vàng cho ông N chuộc đất từ NLQ8 như ông N trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ8 trình bày: Vào năm 1990 ông có nhận cầm cố của ông N 05 công đất tại thửa 362, giá cố là 05 chỉ vàng 24kara, đến năm 1992 ông N chuộc lại đất, ông N đã giao đủ vàng và ông giao lại giấy cố đất cho ông N. Từ năm 1992 đến nay thì ông thấy P sử dụng phần đất này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ3 trình bày: Ông là em ruột của ông N. Phần đất ông đang sử dụng hiện nay có nguồn gốc là của cha ông tên là O. Khoảng năm 1978 Nhà nước xây dựng trường học, sau đó trường học dỡ bỏ thì địa phương cấp cho cha mẹ vợ của ông là ông R và bà S. Năm 1988 ông cưới vợ là bà NLQ4 thì vợ chồng của ông sử dụng căn nhà củ của cha mẹ vợ và sau đó có sửa chữa nhiều lần, đến năm 2015 thì xây nhà kiên cố như hiện nay. Nay ông không chấp nhận yêu cầu trả giá trị đất quyền sử dụng đất cho ông P.

Ngày 28-12-2017 ông NLQ3 có đơn yêu cầu độc lập là yêu cầu công nhận cho ông sử dụng phần đất đang ở hiện nay là 430m² thuộc thửa 362 tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NLQ5 trình bày: Bà là em ruột của ông N, vào năm 2005 ông N cho bà một cái nền cất nhà ở đến nay, nhà tạm vách thiếc, mái thiếc, hiện nay căn nhà do bà và ông NLQ14 đang sử dụng, nay bà yêu cầu được ổn định phần đất đang sử dụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NLQ9 trình bày: Thống nhất theo trình bày của chồng là ông P, không đồng ý trả lại đất theo yêu cầu của các nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ12 trình bày: Phần đất ông đang sử dụng là do ông thuê mướn của P vào năm 2004, ông thuê mướn hàng năm đối với đất ruộng, còn nhà ở là ông giữ dùm cho bà NLQ7. Qua yêu cầu của các nguyên đơn ông không có ý kiến gì, nếu tiếp tục cho thuê mướn thì ông thuê, nếu không cho thì giao trả lại đất cho người có quyền sử dụng đất được Tòa án quyết định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND huyện A trình bày:

Ngày 22-01-1996, ông P có đơn gửi đến UBND huyện A xin đăng ký quyền sử dụng đất tại thửa 362, tờ bản đồ số 06, diện tích 13.500 m², loại đất 2L, tọa lạc ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng, do nhận chuyển nhượng từ ông N và vợ là bà NLQ. Trên cơ sở đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của ông P có xác nhận của UBND xã B, qua thẩm định hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông P tại thời điểm đó là hợp lệ, nên Phòng Địa chính (cũ) nay là Phòng Tài nguyên và Môi trường trình UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 362, tờ bản đồ số 06, tọa lạc ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng với diện tích là 13.500m² cho ông P. Qua kiểm tra việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện A đối với ông P là đúng theo

quy định của pháp luật về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thời điểm lúc bấy giờ.

Tại Công văn số 539/UBND-VP ngày 20 tháng 7 năm 2017 của UBND huyện A, tỉnh Sóc Trăng, có nội dung như sau: Căn cứ pháp lý làm cơ sở cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N tại thời điểm năm 1993 hồ sơ đăng ký đại trà, căn cứ vào sổ mục kê ruộng đất và đơn đăng ký được UBND thị trấn xác nhận là đủ điều kiện cấp giấy; thời điểm lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N, ông P không có kiểm tra đo đạc thực tế; diện tích chênh lệch thực tế so với diện tích được cấp thì sau khi có bản án của Tòa án có hiệu lực sẽ điều chỉnh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Quỹ tín dụng nhân dân NLQ6 trình bày:

Ông N và bà NLQ có thể chấp tại Quỹ tín dụng nhân dân NLQ6 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 362, tờ bản đồ số 06, tọa lạc ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng với diện tích là 13.500m² để vay tiền 02 lần như sau:

- Lần 1: Vào ngày 15-10-1994 ông N vay 2.300.000đồng, đến ngày 15-01-1995 đã thanh toán xong, lần vay này ông N trả nợ quá hạn 07 ngày.

- Lần 2: Vào ngày 27-01-1995 ông N vay 2.500.000đồng, đến ngày 07-4-1995 bà NLQ trực tiếp đến Quỹ tín dụng nhân dân NLQ6 trả hết nợ gốc và lãi (trả trước thời hạn 10 ngày), đồng thời xin rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp. Bà NLQ là vợ ông N cũng là người thừa kế trong hợp đồng tín dụng của ông N đã trả nợ và rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp là phù hợp với quy định của pháp luật. Ông N cho rằng vay tiền Quỹ tín dụng từ năm 1995 đến năm 2013 (18 năm) mới đến yêu cầu trả nợ là không đúng, vì đối với trường hợp vay cho nông nghiệp thời điểm năm 1995 thời hạn vay thường là 03 tháng, nếu khách hàng không trả nợ đúng theo hợp đồng thì khoản vay này sẽ chuyển sang nợ quá hạn và Quỹ tín dụng sẽ thực hiện theo trình tự thủ tục xử lý nợ quá hạn theo quy định của pháp luật, không có việc Quỹ tín dụng để khoản nợ quá hạn kéo dài hơn 18 năm mà không có biện pháp xử lý như ông N trình bày. Hiện nay các chứng từ kế toán liên quan đến hợp đồng tín dụng của ông N thì Quỹ tín dụng đã tiêu hủy theo quy định của pháp luật.

Vụ án được Tòa án nhân dân huyện A thụ lý giải quyết sơ thẩm tại Bản án số 48/2015/DS-ST, ngày 28-9-2015. Do có kháng cáo nên vụ án được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Tại bản án số 87/2017/DS-PT ngày 21-6-2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, quyết định: Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 48/2015/DS-ST, ngày 28-9-2015 của Tòa án nhân dân huyện A để giải quyết lại.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2018/DS-ST, ngày 13-7-2018 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Sóc Trăng, quyết định như sau:

Căn cứ vào: Khoản 3, 9 Điều 26; Khoản 1 Điều 35; Điểm a,c khoản 1 Điều 39; Khoản 1 điểm a, d khoản 2 Điều 227; Khoản 1, 2 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Điều 166 Bộ luật Dân sự; Khoản 1 Điều 203 Luật đất đai. Khoản 4,5 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà M về yêu cầu bị đơn ông P giao trả diện tích đất 3.282 m² thuộc một phần của thửa số 362, tờ bản đồ số 06, tọa lạc ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn N về yêu cầu: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N, bà NLQ với bị đơn P thuộc thửa 362, tờ bản đồ số 06, tọa lạc ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng ngày 27-11-1992 là vô hiệu và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho P ngày 22-4-1996 đối với thửa 362, tờ bản đồ số 06, tọa lạc ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn ông N về yêu cầu bị đơn P trả lại phần đất thuộc thửa 362. Buộc bị đơn P và các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: NLQ9; NLQ12, NLQ13 và NLQ11 giao trả cho ông N 1.418,9 m² thuộc một phần thửa 362, tờ bản đồ số 06, tọa lạc ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng, có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp phần còn lại của thửa 362 do ông P sử dụng có số đo: 25,4 mét;

- Hướng Tây giáp lộ đal có số đo: 25,4 mét;

- Hướng Nam giáp phần đất ông N, ông NLQ3 đang sử dụng có số đo là: 17,1 mét + 25,7 mét + 10,5 mét;

- Hướng Bắc giáp phần còn lại của thửa 362 do ông P sử dụng có số đo: 55,2 mét.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn P về yêu cầu ông NLQ3, ông N, ông NLQ1 và bà NLQ5 trả giá trị đất.

5. Ghi nhận sự tự nguyện của ông N và bà NLQ chấp nhận yêu cầu độc lập của ông NLQ3, ổn định cho ông NLQ3 sử dụng 525,7m² thuộc thửa 362, tờ bản đồ số 06, tọa lạc ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng, ông NLQ3 không phải trả giá trị đất. có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đất ông N đang sử dụng có số đo: 34,5 mét;

- Hướng Tây giáp lộ đal có số đo: 36,5 mét;

- Hướng Nam giáp Kênh J có số đo: 12,8 mét;

- Hướng Bắc giáp thửa 362 có số đo: 17,1 mét.

6. Ghi nhận sự tự nguyện của ông N và bà NLQ ổn định cho bà NLQ5 sử dụng diện tích theo đo đạc thực tế là 35 m² thuộc thửa 362, tờ bản đồ số 06, tọa lạc ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng, bà NLQ5 không phải trả giá trị đất. có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đất của ông N đang sử dụng có số đo: 6,6 mét;

- Hướng Tây giáp của ông N đang sử dụng có số đo: 6,6 mét;

- Hướng Nam giáp Kênh J có số đo: 05 mét;

- Hướng Bắc giáp đất do ông N đang sử dụng có số đo: 05 mét.

(có sơ đồ kèm theo)

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn M phải nộp 6.564.000 đồng (sáu triệu năm trăm sáu mươi bốn nghìn đồng), được khấu trừ số tiền đã nộp trước 1.231.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 007555 ngày 22-12-2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A, tỉnh Sóc Trăng, nguyên đơn Phụng phải nộp tiếp 5.333.000 đồng (năm triệu ba trăm ba mươi ba nghìn đồng).

- Nguyên đơn N phải nộp 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng), được khấu trừ số tiền đã nộp 200.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 000992 ngày 17-6-2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A, tỉnh Sóc Trăng, nguyên đơn N phải nộp tiếp 400.000 đồng (bốn trăm nghìn đồng).

- Bị đơn P phải nộp 6.566.000 đồng (sáu triệu năm trăm sáu mươi sáu nghìn đồng), được khấu trừ số tiền đã nộp 7.150.000 đồng, hoàn trả lại cho bị đơn ông P số tiền nộp thừa 584.000 đồng (năm trăm tám mươi bốn nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009061 ngày 08-12-2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A, tỉnh Sóc Trăng; hoàn trả cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ3 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009081 ngày 29-12-2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A, tỉnh Sóc Trăng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

*. Ngày 06-8-2018 nguyên đơn ông N kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông, với các lý do:

I. Có vi phạm về tố tụng :

1. Ông N cho rằng ngày 07-8-2017 Tòa án nhân dân huyện A thụ lý giải quyết lại vụ án, ông có yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện A cấp cho ông P, nhưng Tòa án nhân dân huyện A không chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng giải quyết là vi phạm quy định tại khoản 4 Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính.

2. Ngày 22-8-2017 ông có đơn thay đổi, bổ sung đơn khởi kiện đối với phần diện tích đất buộc ông P và ông K phải trả cho vợ chồng ông là 17.969m² gồm thửa 362 là 16.782m² và thửa 409 là 1.187m². Bản án sơ thẩm cho rằng vượt quá yêu cầu khởi kiện là không đúng.

3. Có vi phạm về đánh giá chứng cứ.

II. Về nội dung: Kết luận trong vụ án không phù hợp với các tình tiết khách quan của vụ án, cụ thể:

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào lời trình bày của các cơ quan có liên quan, lời trình bày của người làm chứng có lợi cho bị đơn để xem xét về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P.

Tại phiên Tòa phúc thẩm ngày 21-6-2017 ông NLQ71 là người đại diện cho bà NLQ7 trình bày: thừa nhận bà NLQ7 có mua bán, cầm cố đất của ông, nhưng Tòa án cũng bỏ qua.

Ông không yêu cầu giám định chữ ký của vợ chồng ông trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27-11-1992 là vì vợ ông không biết chữ, nên không thể lấy mẫu so sánh.

Luật đất đai năm 1987 cấm mua bán đất, nhưng Tòa án lại nhận định Tờ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27-11-1992 phù hợp với Nghị quyết số 02 ngày 10-8-2004 là không có căn cứ.

Công văn số 305/CV-TN&MT ngày 20-12-2016 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện A và Công văn số 539/UBND-VP ngày 20-7-2017 của UBND huyện A thì tôi được cấp Giấy CNQSDĐ vào năm 1993 và việc cấp giấy cho bị đơn là cấp đại trà, không đo đạc thực tế. Sự thừa nhận này mâu thuẫn với Biên bản xác minh số 25/XM.ĐĐ.96 ngày 27-11-1995 là có đo đạc tứ cận thửa 362 và cũng mâu thuẫn với biên bản lấy lời khai của ông NLC1 vào ngày 08-11-2017.

Bị đơn cho rằng tôi chuyển nhượng đất vào năm 1992 hai bên chưa làm thủ tục do tôi chưa đưa Giấy CNQSDĐ, thời điểm này tôi chưa được cấp giấy thì không thể có để đưa.

Nhân chứng ông L xác nhận ông P nộp thuế đến năm 2008 là không có căn cứ, bởi giai đoạn 2003-2010 Quốc hội đã miễn thuế nông nghiệp.

Xác nhận của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện A thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của tôi không còn, vậy giấy tay sang đất giữa tôi với bị đơn hiện nay ở đâu, hay giả dối?

*. Ngày 26-7-2018 bị đơn ông P kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông N. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông, buộc ông N, ông NLQ1, ông NLQ3, bà NLQ5 có nghĩa vụ trả lại phần giá trị quyền sử dụng đất cho ông theo quy định của pháp luật.

*. Tại Quyết định kháng nghị số 03/2018/KNPT-DS ngày 27-7-2018 của Viện Trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện A, kháng nghị bản án sơ thẩm về phần án phí. Đề nghị cấp phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa một phần bản án sơ thẩm về phần án phí đối với bà M, ông N và bị đơn P.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn ông N giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và nội dung đơn kháng cáo; người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn P giữ nguyên nội dung đơn yêu cầu phản tố, nhưng xin rút lại toàn bộ nội dung đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa giữ nguyên quyết định kháng nghị số 03/2018/KNPT-DS ngày 27-7-2018 của Viện Trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện A.

Đồng thời tại phiên tòa phúc thẩm vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng phát biểu ý kiến đề nghị như sau:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 284, Điều 289 Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bị đơn ông P.

- Đề nghị chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát về phần án phí.

- Đối với kháng cáo của nguyên đơn ông N: sau khi phân tích đơn kháng cáo, sau cùng vị đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, hủy bản án sơ thẩm vì cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng.

Các vị luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông N phát biểu ý kiến đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, hủy bản án sơ thẩm.

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông P xin rút toàn bộ nội dung đơn kháng cáo của bị đơn ông P. Căn cứ vào khoản 3 Điều 284, Điều 289 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông P.

[2] Xét kháng cáo của ông N, nhận thấy:

[2.1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Theo đơn khởi kiện ngày 22-5-2014 ông N yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27-11-1992 đối với thửa đất số 362, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện A cấp cho ông P liên quan thửa đất số 362; Buộc ông P trả lại cho vợ chồng ông toàn bộ diện tích đất tại thửa 362 sau khi trừ 2 công đã bán cho bà NLQ7 từ năm 1990 tương đương 2.592m².

Nhận thấy, phần đất tranh chấp giữa các bên tại thửa 362 hiện do ông P đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do UBND huyện A cấp cho ông P vào ngày 22-4-1996 trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

“Tại Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định khi giải quyết các vụ việc dân sự, mà trong vụ việc đó có quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức, người có thẩm quyền trái pháp luật, xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự và nội dung của quyết định đó liên quan đến vụ việc Tòa án giải quyết thì Tòa án phải hủy quyết định đó để khôi phục quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự.

Tuy nhiên, tại điểm d khoản 2 của Điều 106 của Luật Đất đai quy định cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không được thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp “...*người được cấp Giấy chứng nhận*

đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai... ”. Theo Điều 195 của Luật Đất đai thì trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận hoặc xác nhận nội dung biến động do chuyển quyền sử dụng đất do Chính phủ quy định. Điều 79 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ quy định việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chuyển quyền dựa trên cơ sở hồ sơ hợp đồng, Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu đủ điều kiện thực hiện các quyền theo quy định thì xác nhận nội dung biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp hoặc lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Như vậy, theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ thì việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng (các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai) là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì *không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng*. Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án”.

Theo các quy định của pháp luật đã nêu trên, nhận thấy vụ án được Tòa án nhân dân huyện A thụ lý giải quyết là đúng với quy định khoản 3 khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Không có vi phạm quy định tại khoản 4 Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính. Nên kháng cáo của ông N cho rằng Tòa án nhân dân huyện A vi phạm về thẩm quyền xét xử là không có căn cứ.

[2.2] Đối với kháng cáo về yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông N lập ngày 22-8-2017 về việc yêu cầu buộc ông K trả cho ông thửa đất số 409 có diện tích là 1.187m². Xét thấy, tại biên bản lấy lời khai ngày 31-8-2017 Thẩm phán hỏi ông N có thay đổi, bổ sung gì so với đơn khởi kiện ngày 22-5-2014, thì ông N trình bày là ông yêu cầu như đơn khởi kiện lập ngày 22-5-2014, ngoài ra có thay đổi đối với phần đất ông chuyển nhượng cho bà NLQ7 02 công, khi nào bà NLQ7 có yêu cầu thì giải quyết bằng vụ án khác (bút lục số 719). Căn cứ vào biên bản lấy lời khai này của ông N thấy rằng sau khi Tòa án thụ lý giải quyết lại thì ông N không có bổ sung yêu cầu buộc ông K trả cho ông thửa đất số 409 có diện tích là 1.187m² như nội dung đơn lập ngày 22-8-2017. Do vậy, án sơ thẩm nhận định ông N yêu cầu đối với thửa đất số 409 là vượt khởi kiện ban đầu, thửa đất số 409 có diện tích 1.187m² là thửa riêng biệt (chứ không phải là

thửa đất của K như ông N trình bày), không liên quan đến thửa 362, việc yêu cầu đổi với thửa 409 của nguyên đơn chưa được chính quyền địa phương hòa giải theo qui định của Luật Đất đai, nên không xem xét. Khi nào ông N có đơn khởi kiện sẽ xem xét giải quyết bằng vụ kiện dân sự khác là phù hợp với quy định của pháp luật, không làm ảnh hưởng thiệt thòi đến yêu cầu của ông N. Đồng thời, tại cấp phúc thẩm ông P cung cấp chứng cứ thể hiện thửa đất số 409 có diện tích là 1.187m² được UBND huyện A cấp cho hộ ông P vào ngày 30-5-1997, nên cấp sơ thẩm không đưa ông K vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cũng là đúng quy định của pháp luật, không có vi phạm thủ tục tố tụng.

[2.3] Xét kháng cáo của ông N yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27-11-1992 là vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông P ngày 22-4-1996, nhận thấy:

- Phía nguyên đơn ông N cho rằng vào năm 1990 ông vay tiền của bà NLQ7 (mẹ của ông P), do không có khả năng trả tiền vay nên ông chuyển nhượng cho bà NLQ7 02 công tại thửa 362, đến năm 1994 ông cầm cố cho bà NLQ7 3 công và cũng trong năm 1994 ông cầm cố cho ông NLQ8 05 công, sau đó chuộc lại đất cầm cố từ ông NLQ8 đem cầm cố lại cho bà NLQ7. Cũng vào năm 1994-1995 ông N thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vay tiền tại Quỹ tín dụng nhân dân NLQ6 đến nay ông chưa nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông không có chuyển nhượng đất cho ông P, hợp đồng do ông P xuất trình là giả tạo, nên ông yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng ngày 27-11-1992 do ông P xuất trình là vô hiệu; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông P ngày 13/02/1996, buộc ông P trả lại đất cho ông.

- Phía bị đơn ông P cho rằng vào năm 1991 ông nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông N, bà NLQ 05 công; năm 1992 tiếp tục nhận chuyển nhượng thêm 05 công, tổng cộng là 10 công. Lúc nhận chuyển nhượng do ông N chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa làm thủ tục, năm 1993 khi ông N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đem giấy đi thế chấp tại Quỹ tín dụng, nên đến năm 1996 bị đơn mới đưa thêm tiền cho gia đình của ông N đem trả cho Quỹ tín dụng để rút lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chuyển tên sang cho ông. Để chứng minh cho việc nhận chuyển nhượng bị đơn đã cung cấp các chứng cứ: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu lập vào ngày 27-11-1992 và được UBND huyện A xác nhận ngày 13-02-1996, ghi bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất là N và NLQ; bên nhượng quyền sử dụng đất là P. Đối với chứng cứ này ông N cho rằng ông không có ký tên, còn bà NLQ cho rằng bà không biết chữ nên cũng không có ký, hợp đồng do bị đơn giả mạo, ngoài ra ông N còn cho rằng hợp đồng ghi tên thường gọi của ông chứ không phải ghi tên theo giấy chứng minh và số giấy chứng minh của ông vẫn ghi không đúng. Còn hợp đồng lập 27-11-1992 ghi bên được quyền sử dụng đất P có giấy chứng minh được cấp ngày 30-4-93.

Nhận thấy phía ông N cho rằng trong phần đất tranh chấp tại thửa số 362 là do ông cầm cố cho bà NLQ7, ông chỉ chuyển nhượng cho bà NLQ7 02 công,

nhưng ông không cung cấp được căn cứ nào để chứng minh là có cầm cố cho bà NLQ7, nên lời trình bày này của ông là không có căn cứ.

Xét chứng cứ do bị đơn cung cấp và lời trình bày của bị đơn như đã nêu trên cho thấy chứng cứ do bị đơn cung cấp và lời trình bày của bị đơn là phù hợp với “Tờ tường trình ngày 27-8-2015” của người đại diện theo pháp luật của Quỹ tín dụng nhân dân NLQ6 và các chứng từ do Quỹ tín dụng cung cấp cụ thể: Vào ngày 15-10-1994 ông N vay 2.300.000đồng, đến ngày 15-01-1995 đã thanh toán xong; Vào ngày 27-01-1995 ông N vay 2.500.000đồng, đến ngày 07-4-1995 bà NLQ trực tiếp đến Quỹ tín dụng nhân dân NLQ6 trả hết nợ gốc và lãi (trả trước thời hạn 10 ngày), đồng thời xin rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp. Bà NLQ là vợ ông N cũng là người thừa kế trong hợp đồng tín dụng của ông N đã trả nợ và rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp là phù hợp với quy định của pháp luật (bút lục 175-191).

Tại Tờ tường trình ngày 28-7-2014 của ông NLQ8 có nội dung: Vào đầu năm 1990 ông N có cố cho tôi 5 công (6.750m²) đất ruộng tại thửa 362 với số tiền 5 chỉ vàng. Đến năm 1992 ông N chuộc lại để sang cho người khác. Trong năm 1992 tôi thấy hộ P canh tác đến hôm nay (bút lục số 66)

Mặt khác, xét về thời gian sử dụng đất tranh chấp thấy rằng tại “Biên bản hòa giải ngày 13-3-2014 ông N trình bày là từ năm 2000 ông có thuê đất của mẹ ông P 9.756m² (bút lục số 68).

Tại biên bản lấy lời khai ngày 07-11-2018; Biên bản đối chất ngày 17-6-2019, ông N đều trình bày phần đất tranh chấp so với biên bản hòa giải ngày 13-3-2014 thì có 5 công trong thửa 362 ông thuê của bà NLQ7.

Từ những căn cứ nêu trên có cơ sở xác định phần đất tranh chấp tại thửa 362 là của nguyên đơn đã chuyển nhượng cho bị đơn vào ngày 27-11-1992, nhưng đến ngày 13-02-1996 các bên mới làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

Theo quy định tại Điều 5 của Luật Đất đai năm 1987 là nghiêm cấm việc mua bán chuyển nhượng dưới mọi hình thức. Tuy nhiên, theo quy định tại phần 2, mục 2.2 Nghị quyết số 02/204/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao “Hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình”, về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập từ ngày 01-7-1980 đến trước ngày 15-10-1993, nếu hợp đồng đã được thực hiện và bên nhận chuyển nhượng đã được UBND cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng.

Do phần đất tranh chấp ông P được UBND huyện A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22-4-1996. Đồng thời trong phần đất tranh chấp thì ông P cũng đã sử dụng một phần cát nhà kiên cố và có chuyển mục đích sử dụng 200m². Do đó, có cơ sở xác định việc chuyển nhượng thửa đất số 362 giữa vợ chồng ông N với ông P đã thực hiện xong. Tuy nhiên, theo hợp đồng diện tích chuyển nhượng là 13.500m², nhưng diện tích đo đạc thực tế là 16.782m², trong đó ông N và các người em và con của ông N sử dụng 1.863,1m², nên Tòa

án cấp sơ thẩm đã tuyên buộc ông P cùng những người có liên quan đang sử dụng đất trả lại cho ông N diện tích chuyển nhượng còn thừa 1.418,9m² (sau khi trừ diện tích chuyển nhượng 13.500m² và diện tích mà gia đình ông N, ông NLQ3, bà NLQ5 đang sử dụng 1.863,1m²) là có căn cứ.

Với những phân tích nêu trên, nhận thấy án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27-11-1992 là vô hiệu; Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện A cấp cho hộ ông P ngày 22-4-1996 đối với thửa đất số 362, tờ bản đồ số 06, tọa lạc ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật. Nên kháng cáo của ông N không được chấp nhận.

[2.4] Xét kháng nghị của Viện Trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện A, nhận thấy:

- Theo đơn khởi kiện ngày 14-12-2015 bà M yêu cầu buộc bị đơn ông P trả lại phần đất 3.282m² thuộc thửa 362, tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp Rẫy Mới, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. Như vậy, bà M khởi kiện đòi lại quyền sử dụng đất, thuộc trường hợp phải chịu án phí không có giá ngạch. Án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M, nhưng buộc bà M chịu án phí có giá ngạch với số tiền 6.564.000đồng là chưa đúng với quy định tại điểm a khoản 2 Điều 27 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. Mặt khác, bà M sinh năm 1935, khi xét xử sơ thẩm thì bà M đã hơn 82 tuổi, là người cao tuổi và bà M cũng có đơn xin miễn giảm án phí. Theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 thì bà M thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí. Án sơ thẩm buộc bà M phải chịu án phí sơ thẩm số tiền 6.564.000đồng là ảnh hưởng thiệt thòi đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà M.

- Đối với án phí phần của nguyên đơn ông N: Nhận thấy, tại Điều 6 của Thông tư liên tịch số 01/2014/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP ngày 06-01-2014 của Tòa án nhân dân Tối cao - Viện kiểm sát nhân dân Tối cao - Bộ tư pháp, quy định *“Đương sự không phải nộp tạm ứng án phí và không phải chịu án phí đối với yêu cầu hủy quyết định cá biệt”*. Do đó, ông N chỉ phải chịu án phí sơ thẩm đối với yêu cầu không được chấp nhận là 300.000đồng. Bản án sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu của ông N về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông P ngày 22-4-1996, nhưng buộc ông N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 600.000đồng là chưa đúng quy định của pháp luật.

- Đối với án phí phần của bị đơn ông P: Bản án sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn N và buộc bị đơn P trả diện tích đất 1.418,9m² thuộc thửa 362 cho nguyên đơn N, nhưng buộc bị đơn P phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch 2.837.800đồng đối với phần yêu cầu này là chưa đúng quy định tại điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày

30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Trường hợp này bị đơn P chỉ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đồng.

Với những phân tích nêu trên, xét thấy kháng nghị của Viện Trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện A, tỉnh Sóc Trăng là có căn cứ. Kiểm sát viên tham gia phiên tòa đề nghị chấp nhận kháng nghị là có cơ sở được chấp nhận.

Các vị Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông N yêu cầu Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại với lý do cấp sơ thẩm vi phạm thẩm quyền giải quyết vụ án theo tại khoản 4 Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính. Về nội dung thì các chứng cứ bị đơn cung cấp còn nhiều mâu thuẫn chưa được làm rõ.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa sau khi phân tích kháng cáo của ông N cho rằng ông N có đơn yêu cầu thay đổi, bổ sung đối với thửa đất số 409 khi Tòa án giải quyết tranh chấp phải được hòa giải tại UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất tranh chấp theo quy định tại Điều 3 Nghị quyết 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn một số quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự, về trả lại đơn khởi kiện, quyền nộp đơn khởi kiện lại vụ án. Tuy nhiên, sau khi nhận đơn yêu cầu thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện của ông N đối với thửa 409, Tòa án cấp sơ thẩm không thông báo trả lại đơn khởi kiện bổ sung cho ông N để ông N thực hiện quyền yêu cầu UBND xã B, huyện A tổ chức hòa giải theo quy định của Luật Đất đai. Từ đó, Tòa án cấp sơ thẩm không thụ lý và không giải quyết yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông N là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng quy định tại điểm b khoản 1, Điều 192 BLTTDS và quyền quyết định, tự định đoạt của đương sự quy định tại Điều 5 BLTTDS.

Với những phân tích tại mục [2.1], [2.2], [2.3], nhận thấy lời đề nghị của các vị Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông N và lời đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa về việc hủy bản án sơ thẩm là không được chấp nhận.

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

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 284, Điều 289 Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với những phần của vụ án mà bị đơn ông P kháng cáo.

Áp dụng khoản 2 điều 308; khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng khoản 2 và khoản 4 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, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông N. Chấp nhận kháng nghị số 03/2018/KNPT-DS ngày 27-7-2018 của Viện Trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện A, tỉnh Sóc Trăng.

Sửa bản án sơ thẩm số 31/2018/DS-ST, ngày 13-7-2018 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Sóc Trăng, như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M về việc buộc ông P giao trả diện tích đất 3.282 m² thuộc một phần của thửa số 362, tờ bản đồ số 06, tọa lạc ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N về yêu cầu: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N, bà NLQ với ông P thuộc thửa 362, tờ bản đồ số 06, tọa lạc ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng ngày 27-11-1992 là vô hiệu; Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện A cấp cho hộ ông P ngày 22-4-1996 đối với thửa đất số 362, tờ bản đồ số 06, tọa lạc ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn ông N về yêu cầu bị đơn P trả lại một phần đất thuộc thửa 362. Buộc bị đơn ông P và các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà NLQ9; Ông NLQ12; Ông NLQ13 và bà NLQ11 giao trả cho ông N diện tích đất 1.418,9 m² thuộc một phần thửa thửa 362, tờ bản đồ số 06, tọa lạc ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng, có các cạnh như sau:

- Hướng Đông giáp phần còn lại của thửa 362 do ông P sử dụng có số đo: 25,4 mét;

- Hướng Tây giáp lộ đal có số đo: 25,4 mét;

- Hướng Nam giáp phần đất ông N, ông NLQ3 đang sử dụng có số đo là: 17,1 mét + 25,7 mét + 10,5 mét;

- Hướng Bắc giáp phần còn lại của thửa 362 do ông P sử dụng có số đo: 55,2 mét.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông P về yêu cầu ông NLQ3, ông N, ông NLQ1 và bà NLQ5 trả giá trị đất, cụ thể:

- Hộ của ông NLQ3: 525,7m² x 40.000đồng = 21.080.000đồng;

- Hộ của ông N và hộ NLQ1: 1.302m² x 40.000đồng = 52.096.000đồng;

- Hộ của bà NLQ5: 35m² x 40.000đồng = 1.400.000đồng.

5. Ghi nhận sự tự nguyện của ông N và bà NLQ chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Kiệt, ổn định cho ông NLQ3 sử dụng 525,7m² thuộc thửa 362, tờ bản đồ số 06, tọa lạc ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng, ông Kiệt không phải trả giá trị đất. có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đất ông N đang sử dụng có số đo: 34,5 mét;

- Hướng Tây giáp lộ đal có số đo: 36,5 mét;

- Hướng Nam giáp Kênh J có số đo: 12,8 mét;

- Hướng Bắc giáp thửa 362 có số đo: 17,1 mét.

6. Ghi nhận sự tự nguyện của ông N và bà NLQ ổn định cho bà NLQ5 sử dụng diện tích theo đo đạc thực tế là 35 m² thuộc thửa 362, tờ bản đồ số 06,

tọa lạc ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng, bà NLQ5 không phải trả giá trị đất. có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đất của ông N đang sử dụng có số đo: 6,6 mét;
- Hướng Tây giáp của ông N đang sử dụng có số đo: 6,6 mét;
- Hướng Nam giáp Kênh J có số đo: 05 mét;
- Hướng Bắc giáp đất do ông N đang sử dụng có số đo: 05 mét.

(có sơ đồ kèm theo)

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà M được miễn nộp tiền án phí. Bà M được nhận lại số tiền đã nộp 1.231.000 đồng (một triệu hai trăm ba mươi một nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 007555 ngày 22-12-2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A, tỉnh Sóc Trăng.

- Ông N phải chịu là 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng), được khấu trừ số tiền đã nộp 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 000992 ngày 17-6-2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A, tỉnh Sóc Trăng.

- Bị đơn P phải chịu là 4.028.800 đồng (bốn triệu không trăm hai mươi tám nghìn tám trăm đồng), được khấu trừ số tiền đã nộp 7.150.000 đồng (bảy triệu một trăm năm chục nghìn đồng), theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009061 ngày 08-12-2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A, tỉnh Sóc Trăng. Ông P được nhận lại số tiền sau khi khấu trừ còn lại là 3.121.200 đồng (ba triệu một trăm hai mươi một nghìn hai trăm đồng).

- Ông NLQ3 không phải chịu án phí. Hoàn trả cho ông NLQ3 số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009081 ngày 29-12-2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A, tỉnh Sóc Trăng.

8. Chi phí thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm ông N phải chịu là 990.000.000 đồng (chín trăm chín chục nghìn đồng), ông N đã nộp xong.

9. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Nguyên đơn ông N phải chịu là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ số tiền đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003285 ngày 13-8-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A, tỉnh Sóc Trăng.

- Bị đơn P phải chịu là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ số tiền đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003265 ngày 30-7-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A, tỉnh Sóc Trăng.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người 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 thi hành án 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 Sóc Trăng;
- TAND huyện A;
- Chi cục THA huyện A;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Trương Tố Hương