

Bản án số: 113/2017/DS-PT

Ngày: 16-8-2017

V/v T/c hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất
và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Dũ

Các Thẩm phán: 1. Ông Phạm Hùng Nuôi

2. Bà Tăng Thị Thuý Nga

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Nhân, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng: Ông Trần Văn Nghiệp, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 15, 16 tháng 8 năm 2017, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 59/2017/TLPT-DS ngày 20 tháng 6 năm 2017 về việc “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 09/2017/DS-ST ngày 15 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện M bị kháng cáo và bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 126/2017/QĐPT-DS ngày 05 tháng 7 năm 2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 106/QĐPT-DS ngày 28/7/2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lâm S, sinh năm 1948 (Có mặt).

Địa chỉ: ấp P, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Thái L – Văn phòng Luật sư Nguyễn Đ, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Hậu Giang (Có mặt).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Kim S, sinh năm 1949 (Có mặt).

Địa chỉ: ấp P, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

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

3.1. Bà Trần Thị P, sinh năm 1947.

3.2. Ông Lâm C, sinh năm 1969.

3.3. Ông Lâm T, sinh năm 1980.

3.4. Ông **Lâm C**, sinh năm 1983.

3.5. Bà **Lâm Thị Kim H**, sinh năm 1994.

Bà Trần Thị P, ông Lâm C, ông Lâm C, bà Lâm Thị Kim H cùng ủy quyền cho ông Lâm T (có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp P, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

3.6. Bà **Đinh Thị Hà L**, sinh năm 1955.

3.7. Ông **Nguyễn Đình B**, sinh năm 1987

3.8. Ông **Nguyễn Đình Bá V**, sinh năm 1989.

Bà Đinh Thị Hà L, ông Nguyễn Đình B, Nguyễn Đình Bá V cùng ủy quyền cho ông Nguyễn Kim S (có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp P, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

3.9. Bà **Võ Thị C**, sinh năm 1954 (có mặt).

3.10. Ông **Nguyễn Sang H**.

3.11. Bà **Nguyễn Thị Diễm K**.

Ông Nguyễn Sang H, bà Nguyễn Thị Diễm K cùng ủy quyền cho bà Võ Thị C.

Cùng địa chỉ: ấp T, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

4. Người làm chứng:

4.1. Ông **Lâm X**, sinh năm 1957 (vắng mặt).

4.2. Bà **Trần Thị H**, sinh năm 1958 (vắng mặt).

4.3. Ông **Võ Văn N**, sinh năm 1957 (vắng mặt).

4.4. Ông **Nguyễn Văn H** (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

5. Người phiên dịch tiếng Khmer: Ông Sơn Sa V (có mặt).

Nơi làm việc: Đài Phát thanh và Truyền hình tỉnh Sóc Trăng.

6. Người kháng cáo: Bà Võ Thị C, ông Nguyễn Kim S, ông Lâm T, ông Lâm S.

7. Kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Nguyên đơn ông Lâm S khởi kiện trình bày:

Vào khoảng tháng 05 năm 1997, ông Lâm S có mượn của ông Nguyễn Kim S 40 chỉ vàng 24k, khi mượn vàng không có làm giấy tờ. Do không có khả năng trả nợ cho ông Nguyễn Kim S nên vào khoảng tháng 7 năm 1997, ông thỏa thuận cho ông Nguyễn Kim S tổng diện tích đất tại 02 thửa số 328 và thửa 363 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 14.100m², giá cổ đất là 40 chỉ vàng 24k, khi cô không có

làm giấy cổ đất và ông cũng không có ký tên trên bất kỳ giấy tờ nào khác, vì ông không biết chữ. Thỏa thuận khi nào ông có 40 chỉ vàng 24k thì chuộc lại phần đất đã cố, khi ông giao đất cho ông Nguyễn Kim S thì hiện trạng là đất trồng lúa, sau đó ông Nguyễn Kim S đã lên liếp trồng xoài với diện tích khoản 02 công tầm cây và trong quá trình sử dụng đất, ông Nguyễn Kim S đã tự thỏa thuận giao cho bà Võ Thị C canh tác 1.290m² tại thửa 328. Đến khoảng tháng 10 năm 2011 ông Lâm S đến gặp ông Nguyễn Kim S để xin chuộc lại đất nhưng ông Nguyễn Kim S không đồng ý cho chuộc, ông Nguyễn Kim S nói cố đứt rồi. Đối với các giấy biên nhận sang nhượng đất viết tay ngày 20/3/1997 và giấy viết tay sang nhượng đất ngày 30/8/1997 do ông Nguyễn Kim S cung cấp thì ông Lâm S cho rằng chữ ký trong các tờ biên nhận này không phải do ông ký, vì ông không biết chữ, nhưng ông Lâm S không yêu cầu giám định chữ ký trong các biên nhận nêu trên.

Ngày 06/10/2012, ông Lâm S làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Kim S cho ông chuộc lại đất đã cầm cố cho ông Nguyễn Kim S là toàn bộ diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 328 là 3.100m² và thửa số 363 là 11.000m², tổng cộng là 14.100m². Sau khi thẩm định, đo đạc thì diện tích thực tế tại thửa số 328 là 2.923,7m² (trong đó ông Nguyễn Kim S đang sử dụng 1.633,7m², bà C đang sử dụng 1.290m²) và tại thửa 363 là 11.664,5m².

Đến ngày 22/11/2016, ông Lâm S có đơn yêu cầu sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết cho ông chuộc lại đất đã cầm cố cho ông Nguyễn Kim S với diện tích theo đo đạc thực tế tại thửa số 328 là 2.923,7m² (trong đó ông Nguyễn Kim S đang sử dụng 1.633,7m², bà C đang sử dụng 1.290m²) và tại thửa 363 là 11.664,5m². Tổng cộng là 14,588,2m² cùng tờ bản đồ số 06 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00207 được Ủy ban Nhân dân huyện M cấp ngày 15/11/1994 cho hộ ông Lâm S đứng tên, với giá cổ đất ban đầu là 40 chỉ vàng 24k.

Bị đơn ông Nguyễn Kim S (đồng thời là đại diện theo ủy quyền của bà Đinh Thị Hà L, ông Nguyễn Đình B, Nguyễn Đình Bá V) trình bày:

Năm 1997 ông Lâm S có chuyển nhượng cho ông đợt đầu vào ngày 20/3/1997 là 7,3 tầm cây đất ruộng (diện tích theo đo đạc thực tế là 11.664,5m²) tại thửa số 328 với giá 06 chỉ vàng 24k/01 công, tổng cộng là 43,5 chỉ vàng có làm biên nhận viết tay do ông Lâm S ký, không có xác nhận của chính quyền địa phương. Đợt 2, ngày 30/8/1997 ông tiếp tục sang nhượng 1,8 công tầm cây đất ruộng (diện tích theo đo đạc thực tế là 1.633,7m²) tại thửa số 363 với giá 07 chỉ 07 phân vàng 24k, có làm biên nhận viết tay do ông Lâm S và vợ là bà Trần Thị P ký, không có xác nhận của chính quyền địa phương. Khi ông Nguyễn Kim S chuyển nhượng đất của ông Lâm S thì quyền sử dụng đất của ông Lâm S đang thế chấp trong Ngân hàng nên chưa làm thủ tục sang tên được. Trong quá trình sử dụng đất từ năm 1997 đến nay ông Nguyễn Kim S đã lên bờ bao trên một phần đất tại thửa 363 với diện tích 2.512,2m² và trồng xoài được 08 năm, đang cho thu hoạch trái và một số cây trồng khác.

Nay ông Nguyễn Kim S không đồng ý cho ông Lâm S chuộc đất vì đất này ông Lâm S đã bán đứt cho ông rồi. Ông Nguyễn Kim S phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Lâm S tại một phần thửa đất số 328 với diện tích 1.633,7m² và tại thửa số 363 với diện

tích 11.664,5m² cùng tờ bản đồ số 06 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00207, cấp ngày 15/11/1994 do hộ ông Lâm S đứng tên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị C (đồng thời là đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Sang H, bà Nguyễn Thị Diễm K) có đơn yêu cầu độc lập ngày 15/6/2016 trình bày:

Ngày 06/12/1997 vợ chồng ông Lâm S và bà Trần Thị P có chuyển nhượng cho bà 01 công đất tằm cấy đất ruộng với giá 04 chỉ vàng 24k, có làm giấy biên nhận viết tay do bà P ký tên của ông Lâm S.

Nay bà không đồng ý cho ông S chuộc lại đất, bà C yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với vợ chồng ông Lâm S, bà Trần Thị P theo diện tích đo đạc thực tế là 1.290m², tại thửa đất số 328, tờ bản đồ số 06 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00207, cấp ngày 15/11/1994 do hộ ông Lâm S đứng tên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm T (đồng thời là đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị P, Lâm Thị Kim H, ông Lâm C, Lâm C) trình bày:

Thống nhất với lời trình bày của ông Lâm S, việc ông Lâm S có thỏa thuận cớ cho ông Nguyễn Kim S tổng diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 14.100m² tại 02 thửa đất số 328 và thửa 363 với giá là 40 chỉ vàng 24k, khi cớ không có làm giấy cớ đất là đúng. Còn bà C nói bà Trần Thị P có ký tên ông S chuyển nhượng đất cho bà C là không đúng, bà P không có làm biên nhận để nhận 04 chỉ vàng 24k của bà C. Nay ông T thống nhất với yêu cầu của ông Lâm S yêu cầu Tòa án giải quyết cho ông Lâm S chuộc lại đất đã cầm cớ cho ông Nguyễn Kim S, diện tích theo đo đạc thực tế tại thửa số 328 là 2.923,7m² (trong đó ông S đang sử dụng 1.633,7m², bà C đang sử dụng 1.290m²) và tại thửa 363 là 11.664,5m² cùng tờ bản đồ số 06 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00207 được Ủy ban Nhân dân huyện M cấp ngày 15/11/1994 cho hộ ông Lâm S đứng tên, với giá cớ đất ban đầu là 40 chỉ vàng 24k.

Sự việc được Tòa án nhân dân huyện M thụ lý, giải quyết.

Tại bản án sơ thẩm số 09/2017/DS-ST ngày 15 tháng 5 năm 2017 đã quyết định như sau:

Áp dụng khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 147, Điều 165; khoản 2 Điều 229; Điều 271; khoản 1 Điều 273; Điều 278; khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/UBTVQH14; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009; điểm a, b khoản 3 Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án;

Áp dụng điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; khoản 2 Điều 122; khoản 2 Điều 124; Điều 127; Điều 134; khoản 2 Điều 689 và Điều 692 Bộ luật dân

sự năm 2005; Điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Áp dụng Điều 136; điểm b, khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003.

Tuyên xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lâm S về việc yêu cầu chuộc diện tích đất theo đo đạc thực tế tại thửa số 328 là $2.923,7m^2$ và tại thửa 363 là $11.664,5m^2$. Tổng cộng $14,588,2m^2$ cùng tờ bản đồ số 06 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00207 được Ủy ban Nhân dân huyện M cấp ngày 15/11/1994 cho hộ ông Lâm S đứng tên tọa lạc tại ấp P xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng với giá ban đầu là 40 chỉ vàng 24k.

2/ Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Kim S, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 363 với diện tích theo đo đạc thực tế là $9.152,3m^2$ và tại thửa 328 với diện tích theo đo đạc thực tế là $1.633,7m^2$, cùng tờ bản đồ số 06 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00207 được Ủy ban Nhân dân huyện M cấp ngày 15/11/1994 cho hộ ông Lâm S đứng tên tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

- Tuyên bố một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lâm S và ông Nguyễn Kim S lập ngày 20/3/1997, tại thửa 363, diện tích theo đo đạc thực tế $9.152,3m^2$ và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lâm S, bà Trần Thị P và ông Nguyễn Kim S lập ngày 30/8/1997, tại thửa 328, diện tích theo đo đạc thực tế $1.633,7m^2$, cùng tờ bản đồ số 06 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00207 được Ủy ban Nhân dân huyện M cấp ngày 15/11/1994 cho hộ ông Lâm S đứng tên tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng vô hiệu kể từ khi xác lập.

Buộc ông Nguyễn Kim S cùng vợ, con là bà Đinh Thị Hà L, ông Nguyễn Đình B và ông Nguyễn Đình Bá V giao trả cho ông Lâm S diện tích đất theo đo đạc thực tế $9.152,3m^2$ tại thửa 363 và $1.633,7m^2$ tại thửa 328, cùng tờ bản đồ số 06, tọa lạc ấp P, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00207, cấp ngày 15/11/1994 do hộ ông Lâm S đứng tên, có tứ cận của từng phần cụ thể như sau:

- Phần đất tại thửa 363, diện tích $9.152,3m^2$:

+ Hướng Đông giáp đất ông K, ông S, ông Nguyễn Kim S, có số đo $26 + 64 + 35 = 124,97m$.

+ Hướng Tây giáp đất ông Nguyễn Kim S đang canh tác, có số đo $149,66m$.

+ Hướng Nam giáp đất ông Nguyễn Kim S, có số đo $77,2m$.

+ Hướng Bắc giáp thửa 328, giáp đất ông S, giáp đất ông B, có số đo: $22,02 + 10,97 + 17 + 19 + 4,5 = 73,49m$

- Phần đất tại thửa 328, diện tích $1.633,7m^2$:

+ Hướng Đông giáp đất ông S, có số đo $74,5m$

+ Hướng Tây giáp đất bà C đang sử dụng, có số đo $76,9m$.

+ Hướng Nam giáp thửa 363, có số đo 19m.

+ Hướng Bắc giáp thửa đất khác của bà C, có số đo 25m.

3/ Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Kim S đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích theo đo đạc thực tế 2.152,2m² tại thửa 363, tờ bản đồ số 06 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00207 được Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 15/11/1994 cho hộ ông Lâm S đứng tên tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Đồng thời ông Nguyễn Kim S phải có trách nhiệm trả giá trị đất theo giá thị trường cho ông Lâm S.

Buộc ông Lâm S cùng vợ, con là bà Trần Thị P, ông Lâm C, ông Lâm T, ông Lâm C, bà Lâm Thị Kim H giao cho ông Nguyễn Kim S diện tích đất theo đo đạc thực tế là 2.152,2m², thuộc thửa 363, tờ bản đồ số 06, tọa lạc ấp P, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00207, cấp ngày 15/11/1994 do hộ ông Lâm S đứng tên, có tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp với đất của ông Sơn K, có số đo: $16,85 + 8 + 8,1 = 32,95\text{m}$

+ Hướng Tây giáp với đất ông Nguyễn Thanh T, có số đo: $16,85 + 8 + 4,4 = 29,25\text{m}$.

+ Hướng Nam giáp với đất ông Nguyễn Kim S, có số đo: $34,80 + (\text{đoạn gấp khúc } 5,08) + 42,81 = 77,61\text{m}$

+ Hướng Bắc giáp với đất ông Nguyễn Kim S, có số đo 77,2m.

Trên phần đất công nhận hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Kim S theo đo đạc thực tế 2.512,2m² tại thửa 363, có cây lâu năm do ông Nguyễn Kim S trồng nên ông Nguyễn Kim S tiếp tục toàn quyền quản lý, sử dụng, cụ thể:

- Cây xoài: 37 cây loại B trị giá 48.000 đồng/cây x 37 = 17.760.000 đồng.

- Cây ổi: 01 cây loại C trị giá 30.000 đồng.

- Cây gòn: 06 cây loại A trị giá 60.000 đồng/cây = 360.000 đồng.

- Cây chuối: 68 cây loại A trị giá 40.000 đồng/cây = 2.720.000 đồng, 25 cây loại B trị giá 25.000 đồng/cây = 625.000 đồng và 56 cây loại C trị giá 15.000 đồng/cây = 840.000 đồng.

Ông Lâm S cùng vợ, con là bà Trần Thị P, ông Lâm C, ông Lâm T, ông Lâm C, bà Lâm Thị Kim H có nghĩa vụ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00207 được Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 15/11/1994 cho hộ ông Lâm S đứng tên, để ông Nguyễn Kim S làm thủ tục cắt chuyển sang tên diện tích đất theo đo đạc thực tế 2.152,2m², thuộc thửa 363 theo quy định của pháp luật.

4/ Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị C đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích theo đo đạc thực tế 1.290m², thuộc thửa 328, tờ bản đồ số 06 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00207 được Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 15/11/1994 cho hộ ông Lâm S đứng tên tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lâm S và bà Võ Thị C được xác lập vào ngày 06/12/1997 tại thửa 328, diện tích theo đo đạc thực tế là 1.290m², tờ bản đồ số 06 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00207 được Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 15/11/1994 cho hộ ông Lâm S đứng tên tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng vô hiệu kể từ khi xác lập.

Buộc bà Võ Thị C, cùng với chồng và con là ông Nguyễn Sang H và bà Nguyễn Thị Diễm K giao trả cho ông Lâm S diện tích đất theo đo đạc thực tế 1.290m², thuộc thửa 328, tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp P, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00207, cấp ngày 15/11/1994 do hộ ông Lâm S đứng tên, có số đo tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp phần đất ông Nguyễn Kim S đang sử dụng, có số đo 76,9m

+ Hướng Tây giáp đất ông B, có số đo 78m.

+ Hướng Nam giáp thửa 363, có số đo 17m.

+ Hướng Bắc giáp thửa đất khác của bà C có số đo 17m.

*** Nghĩa vụ giao trả giá trị đất và giao trả đất giữa các bên như sau:**

- Hộ ông Lâm S, bà Trần Thị P có nghĩa vụ giao trả cho ông Nguyễn Kim S 51,2 chỉ vàng và bồi hoàn thiệt hại cho ông Nguyễn Kim S là 44,509 chỉ vàng 24k.

- Hộ ông Lâm S, bà Trần Thị P có nghĩa vụ giao trả cho bà Võ Thị C 04 chỉ vàng 24k và bồi hoàn thiệt hại cho bà Võ Thị C là 6,385 chỉ vàng 24k.

- Ông Nguyễn Kim S có nghĩa vụ giao trả giá trị đất chênh lệch theo giá thị trường cho ông Lâm S tổng cộng 32,659 chỉ vàng 24k đối với phần đất 2.152,2m² được công nhận hợp đồng.

Việc thực hiện nghĩa vụ giao trả giá trị đất và việc giao trả đất giữa hộ ông Lâm S, bà Trần Thị P với hộ ông Nguyễn Kim S, hộ bà Võ Thị C cũng như nghĩa vụ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa ông Lâm S cùng vợ, con là bà Trần Thị P, ông Lâm C, ông Lâm T, ông Lâm C, bà Lâm Thị Kim H với ông Nguyễn Kim S để làm thủ tục cắt chuyển sang tên phần đất theo đo đạc thực tế được công nhận hợp đồng theo quy định của pháp luật giữa các bên nêu trên phải được thực hiện cùng thời điểm.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí thẩm định, định giá, giám định chữ ký, án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

- Ngày 29/5/2017 Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Với lý do: Phần đất bà canh tác diện tích 1.290m² là đất sang nhượng trực tiếp của ông Lâm S và trực tiếp canh tác có cải tạo mặt bằng đồng ruộng, ổn định từ năm 1997 đến nay. Không nhất trí cho chuộc lại, nếu chuộc lại thì tính theo giá thị trường hiện nay năm 2017. Xác định chữ ký của bà Trần Thị P ký thay chồng là ông Lâm S (biên nhận ngày 06/12/1997). Xác minh những người làm ruộng gần đất bà tại ấp P xem có phải là đất sang nhượng hay không và làm ổn định 20 năm.

- Ngày 29/5/2017 bị đơn ông Nguyễn Kim S kháng cáo toàn bộ án sơ thẩm. Với lý do:

+ Bản án sơ thẩm chưa thuyết phục, thiếu tính trung thực, khách quan trong quá trình xem xét chứng cứ.

+ Bản án xét thấy vô tình hay cố ý thừa nhận sự dối trá, gian xảo của nguyên đơn, quanh co không chịu thừa nhận chữ ký trên các biên nhận, nhận tiền, nhận vàng với nội dung chuyển nhượng đất cũng như một số giấy tờ khác.

+ Sự việc cầm cố không có một chứng cứ nào cả.

- Ngày 30/5/2017 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Với lý do:

+ Ông Lâm S không biết chữ, nên không có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Kim S và bà Võ Thị C.

+ Ông Lâm S không có lỗi nên không đồng ý bồi thường cho ông Nguyễn Kim S và bà Võ Thị C, vì ảnh hưởng lớn đến quyền lợi của ông.

- Ngày 30/5/2017 ông Lâm S kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Với lý do:

+ Ông không biết chữ nên không có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Kim S và bà Võ Thị C.

+ Ông không có lỗi nên không đồng ý bồi thường cho ông Nguyễn Kim S và bà Võ Thị C.

- Tại kháng nghị số 05/2017/KNPT-DS ngày 14/6/2017 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng, kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm số 09/2017/DS-ST ngày 15/5/2017 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng theo thủ tục phúc thẩm và đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm, theo hướng áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 để sửa án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Lâm S không rút lại đơn khởi kiện và vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo. Bị đơn ông Nguyễn Kim S giữ nguyên yêu cầu phản tố và giữ nguyên đơn kháng cáo, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị C giữ nguyên yêu cầu độc lập và giữ nguyên đơn kháng cáo. Ông Lâm T giữ nguyên đơn kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng giữ nguyên nội dung kháng nghị số 05/2017/KNPT-DS ngày 14/6/2017.

Luật sư bảo vệ nguyên đơn trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ hợp đồng chuyển nhượng hay là hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, ông Lâm S có yêu cầu giám định chữ ký, nhưng do ông Lâm S không biết chữ nên không cung cấp được mẫu chữ ký, do đó không tiến hành giám định được. Cần phải làm rõ 02 chữ ký trong 02 biên nhận năm 1997. Giả thoả thuận Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng không khách quan, không thể làm căn cứ để xét xử. Cấp sơ thẩm áp dụng điểm b.3 mục 2.3 phần II của Nghị quyết số 02 ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao làm căn cứ là không chính xác, buộc bồi thường vàng 24k còn mơ hồ, loại vàng? cơ sở nào sản xuất? Lỗi của các bên thì phải bảo vệ người yếu thế, ông Lâm S không biết chữ, trong khi đó ông Nguyễn Kim S đã từng là lãnh đạo phòng

tài chính của một huyện. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy án sơ thẩm và giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại.

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa nhận xét trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân theo pháp luật tố tụng, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của pháp luật và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Lâm S, ông Lâm T, chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Kim S, bà Võ Thị C và toàn bộ kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng, sửa 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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

- Về tố tụng:

Tại phiên tòa hôm nay vắng mặt một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và những người làm chứng. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã ủy quyền cho những người tham gia tố tụng có mặt tại phiên tòa. Căn cứ Điều khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm vắng mặt những người nêu trên.

- Về nội dung:

Xét kháng cáo của bà Võ Thị C, ông Nguyễn Kim S, ông Lâm S và ông Lâm T thì thấy:

[1] Ông Lâm S khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Kim S cho ông chuộc lại toàn bộ diện tích đất theo đo đạc thực tế tại thửa số 328 là 2.923,7m² (trong đó ông Nguyễn Kim S đang sử dụng 1.633,7m², bà C đang sử dụng 1.290m²) và tại thửa 363 là 11.664,5m², tổng cộng là 14,588,2m² tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng và ông sẽ trả cho ông Nguyễn Kim S với giá cổ đất ban đầu là 40 chỉ vàng 24k.

[2] Bị đơn ông Nguyễn Kim S không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì ông Lâm S đã chuyển nhượng cho ông, cụ thể: Chuyển nhượng đợt đầu vào ngày 20/3/1997 là 7,3 công tầm cây đất ruộng (diện tích theo đo đạc thực tế là 11.664,5m²) tại thửa số 363 với giá 06 chỉ vàng 24k/01 công, tổng cộng là 43,5 chỉ vàng có làm biên nhận viết tay do ông Lâm S ký, không có xác nhận của chính quyền địa phương. Đợt hai, ngày 30/8/1997 ông Lâm S tiếp tục chuyển nhượng cho ông 1,8 công tầm cây đất ruộng (diện tích theo đo đạc thực tế là 1.633,7m²) tại thửa số 328 với giá 07 chỉ 07 phân vàng 24k, có làm biên nhận viết tay do ông Lâm S và vợ là bà Trần Thị P ký, không có xác nhận của chính quyền địa phương. Khi chuyển nhượng đất của ông Lâm S thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Lâm S đang thế chấp trong Ngân hàng nên chưa làm thủ tục sang tên được. Trong quá trình sử dụng đất từ năm 1997 đến nay ông Nguyễn Kim S đã lên bờ bao tại thửa 363 với diện tích theo đo đạc thực tế là 2.512,2m² để trồng cây lâu năm (xoài) được 08 năm, đang cho thu hoạch trái và các loại cây trồng khác. Còn một phần đất diện tích 1.290m² tại thửa 328 mà bà Võ Thị C đang canh tác thì do bà C chuyển nhượng của

vợ chồng ông Lâm S, không phải ông tự ý giao cho bà C canh tác. Nay ông Nguyễn Kim S không đồng ý cho ông Lâm S chuộc đất và ông Nguyễn Kim S yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Lâm S tại một phần thửa đất số 328 với diện tích 1.633,7m² và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Lâm S, bà Trần Thị P phần đất tại thửa số 363 với diện tích 11.664,5m² cùng tờ bản đồ số 06 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00207, cấp ngày 15/11/1994 do hộ ông Lâm S đứng tên.

[3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị C cho rằng: Vào năm 1997, vợ chồng ông Lâm S và bà Trần Thị P có chuyển nhượng cho bà 01 công tằm cây đất ruộng với giá 04 chỉ vàng 24k, có làm giấy biên nhận viết tay vào ngày 06/12/1997 do bà P ký tên của ông Lâm S. Nay bà không đồng ý cho ông Lâm S chuộc lại đất và yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với vợ chồng ông Lâm S, bà Trần Thị P tại thửa đất số 328 với diện tích theo đo đạc thực tế là 1.290m², tờ bản đồ số 06 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00207, cấp ngày 15/11/1994 do hộ ông Lâm S đứng tên.

[4] Ông Lâm S cho rằng toàn bộ diện tích đất theo đo đạc thực tế tại thửa số 328 là 2.923,7m² (trong đó ông Nguyễn Kim S đang sử dụng 1.633,7m², bà C đang sử dụng 1.290m²) và thửa số 363 là 11.664,5m² là do ông cõ cho ông Nguyễn Kim S, không có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Kim S cũng như không có chuyển nhượng 1.290m² tại thửa 328 như bà C trình bày. Nhưng trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, ông Lâm S không cung cấp được chứng cứ để chứng minh cho việc ông cõ đất cho ông Nguyễn Kim S vào năm 1997. Ông S cũng không có chứng cứ chứng minh việc ông không có chuyển nhượng đất cho bà C, Do đó, ông Lâm S yêu cầu chuộc lại đất là không có căn cứ. Do đó kháng cáo của ông Lâm S và ông Lâm S không có cơ sở để hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Ông Nguyễn Kim S phản tố yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Lâm S tại một phần thửa đất số 328 với diện tích 1.633,7m² và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Lâm S, bà Trần Thị P phần đất tại thửa số 363 với diện tích 11.664,5m². Ông S có cung cấp cho Tòa án biên nhận ngày 20/3/1997 (BL 191) do ông Lâm S ký chuyển nhượng cho ông S 07 công 01 phần tư tằm cây, với giá là 06 chỉ vàng 24k/01 công, tổng cộng là 43,5 chỉ vàng 24k và cung cấp biên nhận ngày 30/8/1997 (BL 192) do ông Lâm S và bà Trần Thị P ký chuyển nhượng cho ông S 01 công 08 tằm cây, với giá là 7,7 chỉ vàng 24k/01 công.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Võ Thị C yêu cầu độc lập, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà với vợ chồng ông Lâm S, bà Trần Thị P với diện tích theo đo đạc thực tế là 1.290m², bà C cung cấp cho Tòa án biên nhận ngày 06/12/1997 (BL 86) do bà Trần Thị P ký tên của ông Lâm S, chuyển nhượng cho Thím Năm H (bà Võ Thị C, viết theo tên của chồng bà C là ông Nguyễn Sang H) 01 công đất trị giá 04 chỉ vàng 24k.

[6] Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ công văn số 264/GĐ-PC54 ngày 02/6/2014 của Phòng Kỹ thuật hình sự thuộc Công an tỉnh Sóc Trăng (BL 193) kết luận do mẫu chữ ký trong hai biên nhận ngày 20/3/1997 và 30/8/1997 so với chữ ký (mẫu so sánh) không đồng dạng và không thu thập được mẫu chữ ký bản chính nên không

tiến hành giám định được. Trên cơ sở lời khai của những người làm chứng ông Lâm X là em ruột của ông Lâm S (BL 273), bà Trần Thị H là em dâu của ông Lâm S (BL 274), ông Võ Văn N (BL 276) và ông Nguyễn Văn H (BL 275) đều xác định bà Trần Thị P biết đọc, biết viết và ông Lâm S biết ký tên do vợ ông Lâm S là bà Trần Thị P chỉ cho ông Lâm S ký tên, cụ thể là tại đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/01/1998 giữa ông Lâm X và vợ chồng ông Nguyễn Văn H thì ông Lâm S có trực tiếp ký tên xác nhận người giáp hướng đông II (BL 204) và tại biên bản thu thập chữ ký của bà Trần Thị P lập ngày 11/11/2013 (BL 190), bà P trình bày trước đây bà học đến lớp 5 và viết được tên họ của mình. Do đó, có căn cứ xác định việc ông Lâm S và vợ là bà Trần Thị P có ký tên vào các biên nhận chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Kim S và bà Võ Thị C là có thật. Điều này chứng tỏ kháng cáo của ông Lâm S, ông Lâm T cho rằng ông Lâm S không có ký tên là không có cơ sở.

[7] Xét về hình thức các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lâm S, bà Trần Thị P với ông Nguyễn Kim S và bà Võ Thị C, có xác lập thành văn bản, không có công chứng hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất. Tuy nhiên theo quy định tại Khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 *“Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”*. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lâm S, bà Trần Thị P với ông Nguyễn Kim S và bà Võ Thị C có hiệu lực. Theo quy định tại điểm b.2 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định: *Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tại thời điểm giao kết vi phạm các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nhưng sau đó đã được ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1,2 và 5 Điều 50 của luật đất đai năm 2003 mà có phát sinh tranh chấp và từ ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu Tòa án giải quyết, thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này. Hơn nữa đối với các giao dịch nêu trên, các bên đã thực hiện xong việc giao đất, giao vàng từ năm 1997. Do đó, công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lâm S, bà Trần Thị P với ông Nguyễn Kim S; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lâm S, bà Trần Thị P với bà Võ Thị C là hoàn toàn có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.*

Như nhận định nêu trên, thì phần đất do ông Lâm S, bà Trần Thị P chuyển nhượng cho ông Nguyễn Kim S tại thửa số 363 có tổng diện tích theo đo đạc thực tế là 11.664,5m² (trong đó có 01 phần diện tích 2.512,2m² ông Nguyễn Kim S đã đào ao, làm bờ bao và trồng cây lâu năm; 01 phần diện tích 9.152,3m² ông Nguyễn Kim S sử dụng vào mục đích làm ruộng); phần đất ông Lâm S, bà Trần Thị P chuyển nhượng cho ông Nguyễn Kim S tại thửa số 328 có diện tích 1.633,7m² ông Nguyễn Kim S sử dụng vào mục đích làm ruộng. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng nhượng đất giữa ông Lâm S, bà Trần Thị P và ông Nguyễn Kim S tại thửa 363 và thửa 328 nêu trên là không vô hiệu từ khi xác lập.

Từ phân tích trên, nhận thấy cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Kim S là chưa đúng, gây thiệt hại cho Nguyễn Kim S. Cho nên kháng cáo của ông Nguyễn Kim S yêu cầu không vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng nhượng đất được cấp phúc thẩm chấp nhận.

[8] Đối với phần đất ông Lâm S, bà Trần Thị P chuyển nhượng cho bà Võ Thị C tại thửa số 328 có diện tích 1.290m² bà Võ Thị C sử dụng vào mục đích làm ruộng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lâm S, bà Trần Thị P và bà Võ Thị C không bị vô hiệu. Do đó, yêu cầu độc lập của bà Võ Thị C được cấp phúc thẩm chấp nhận. Từ đó kháng cáo của bà Võ Thị C được cấp phúc thẩm chấp nhận.

[9] Qua những phân tích như đã nêu trên, xét thấy kháng nghị số 05/2017/KNPT-DS ngày 14/6/2017 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng là có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

[10] Lời bảo vệ quyền lợi ích cho nguyên đơn của vị luật sư không có căn cứ, Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Đối với ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa; Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng tại phiên tòa và ý kiến về việc giải quyết vụ án của Kiểm sát viên tại phiên tòa hôm nay là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[11] Do cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm cho nên các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm dân sự theo quy định tại Khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Cấp phúc thẩm xác định lại nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm, chi phí định giá tài sản, chi phí giám định theo quy định tại Khoản 1 Điều 147, Khoản 1 Điều 165 và Khoản 1 Điều 161 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148, khoản 6 Điều 313 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/UBTVQH14; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án;

Áp dụng khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự 2015; Điểm b.2 tiêu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Áp dụng khoản 1, khoản 2 và khoản 5 Điều 50; Điều 135 và Điều 136 Luật đất đai năm 2003.

- Không chấp nhận kháng cáo của ông Lâm S, ông Lâm T.
- Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Kim S và bà Võ Thị C.
- Chấp nhận kháng nghị số 05/2017/KNPT-DS ngày 14/6/2017 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 09/2017/DSST ngày 15/5/2017 như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lâm S về việc yêu cầu chuộc diện tích đất theo đo đạc thực tế tại thửa số 328 là $2.923,7\text{m}^2$ và tại thửa 363 là $11.664,5\text{m}^2$, tổng cộng $14,588,2\text{m}^2$ cùng tờ bản đồ số 06 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00207 được Ủy ban Nhân dân huyện M cấp ngày 15/11/1994 cho hộ ông Lâm S đứng tên tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng với giá ban đầu là 40 chỉ vàng 24k.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Kim S, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 363 với diện tích theo đo đạc thực tế là $11.664,5\text{m}^2$ và tại thửa 328 với diện tích theo đo đạc thực tế là $1.633,7\text{m}^2$, cùng tờ bản đồ số 06 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00207 được Ủy ban Nhân dân huyện M cấp ngày 15/11/1994 cho hộ ông Lâm S đứng tên tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lâm S và ông Nguyễn Kim S lập ngày 20/3/1997, tại thửa 363, diện tích theo đo đạc thực tế là $11.664,5\text{m}^2$ và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lâm S, bà Trần Thị P và ông Nguyễn Kim S lập ngày 30/8/1997, tại thửa 328, diện tích theo đo đạc thực tế $1.633,7\text{m}^2$, cùng tờ bản đồ số 06 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00207 được Ủy ban Nhân dân huyện M cấp ngày 15/11/1994 cho hộ ông Lâm S đứng tên tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Có tứ cận như sau:

- Phần đất tại thửa 363, diện tích $11.664,5\text{m}^2$ (Phần C):

+ Hướng Đông giáp đất ông K, ông S, ông Nguyễn Kim S, có số đo $8,1\text{m} + 8,0\text{m} + 16,85\text{m} + 26\text{m} + 40,72\text{m} + 30,00\text{m} + 28,77\text{m}$.

+ Hướng Tây giáp đất ông Nguyễn Kim S đang canh tác, có số đo $4,4\text{m} + 8,0\text{m} + 16,85\text{m} + 149,66\text{m}$;

+ Hướng Nam giáp đất ông Nguyễn Kim S, có số đo $34,80\text{m} + \text{đoạn gấp khúc } 5,08\text{m} + 42,81\text{m}$;

+ Hướng Bắc giáp thửa 328, giáp đất ông S, giáp đất ông B, có số đo: $22,02\text{m} + 10,97\text{m} + 17\text{m} + 19\text{m} + 4,5\text{m}$.

- Phần đất tại thửa 328, diện tích $1.633,7\text{m}^2$ (Phần A):

+ Hướng Đông giáp đất ông S có số đo $74,5\text{m}$;

+ Hướng Tây giáp đất bà C đang sử dụng có số đo $76,9\text{m}$;

+ Hướng Nam giáp thửa 363 có số đo 19m ;

+ Hướng Bắc giáp thửa đất khác của bà C có số đo 25m .

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị C đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích theo đo đạc thực tế 1.290m^2 , thuộc thửa 328, tờ bản đồ số 06 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00207 được Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 15/11/1994, do hộ ông Lâm S đứng tên tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lâm S và bà Võ Thị C được xác lập vào ngày 06/12/1997 tại thửa 328, diện tích theo đo đạc thực tế là 1.290m², tờ bản đồ số 06 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00207 được Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 15/11/1994 cho hộ ông Lâm S đứng tên tọa lạc tại ấp P xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Đất có tứ cận như sau (Phần B):

+ Hướng Đông giáp phần đất ông Nguyễn Kim S đang sử dụng, có số đo 76,9m;

+ Hướng Tây giáp đất ông B, có số đo 78m;

+ Hướng Nam giáp thửa 363, có số đo 17m;

+ Hướng Bắc giáp thửa đất khác của bà C có số đo 17m.

(các phần đất có sơ đồ vị trí đất kèm theo).

Ông Lâm S cùng vợ, con là bà Trần Thị P, ông Lâm C, ông Lâm T, ông Lâm C, bà Lâm Thị Kim H có nghĩa vụ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00207 được Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 15/11/1994 cho hộ ông Lâm S đứng tên, để ông Nguyễn Kim S và bà Võ Thị C làm thủ tục cắt chuyển sang tên diện tích đất theo đo đạc thực tế nêu trên theo quy định của pháp luật về đất đai.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Nguyên đơn ông Lâm S phải chịu 200.000đ án phí đối với yêu cầu khởi kiện chuộc lại đất không được chấp nhận, 200.000đ án phí đối với yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận và 200.000đ án phí đối với yêu cầu độc lập của bà Võ Thị C được chấp nhận. Tổng cộng ông Lâm S phải chịu 600.000đ. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.575.000đ, theo biên lai thu số 006878 ngày 01/11/2012 và 200.000đ theo biên lai thu số 0003075 ngày 28/11/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện M. Như vậy, ông Lâm S được nhận lại số tiền: 10.175.000đ.

+ Bị đơn ông Nguyễn Kim S không phải chịu án phí sơ thẩm. Ông S được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 200.000đ theo biên lai thu số 0000032 ngày 15/6/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện M.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị C không phải chịu án phí. Bà C được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 200.000đ theo biên lai thu số 0000034 ngày 15/6/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện M.

5. Án phí phúc thẩm các đương sự không phải chịu. Trả lại cho bà Võ Thị C 300.000đ theo biên lai thu số 0005282 ngày 29/5/2017; Trả lại cho ông Nguyễn Kim S 300.000đ theo biên lai thu số 0005283 ngày 29/5/2017; Trả lại cho ông Lâm S 300.000đ theo biên lai thu số 0005290 ngày 02/6/2017; Trả lại cho ông Lâm T 300.000.000đ theo biên lai thu số 0005291 ngày 02/6/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

6. Chi phí định giá tài sản tổng cộng là 4.506.000đ ông Lâm S phải chịu, do ông Lâm S đã nộp tạm ứng trước nên ông Lâm S đã thực hiện xong.

7. Chi phí giám định chữ ký: Ông Nguyễn Kim S phải chịu 100.000đ. Ông Nguyễn Kim S đã nộp xong.

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

Quyền và nghĩa vụ thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự (được sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a và Điều 9 của Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKS nhân dân tỉnh ST;
- Các đương sự;
- TAND M;
- Chi cục T.H.A dân sự huyện M,
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Đã ký

Nguyễn Văn Dũ

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Các Thẩm phán**Chủ tọa phiên tòa**

Phạm Hùng Nuôi

Tăng Thị Thúy Nga

Nguyễn Văn Dũ