

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TRÀ VINH**

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

Bản án số: 63/2019/DS-PT

Ngày 14-5-2019

V/v Tranh chấp quyền sử dụng
đất, hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, yêu cầu
hủy giấy chứng nhận quyền sử
dụng đất.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Tổng Văn Viên

Các Thẩm phán:

Ông Huỳnh Đắc Dương

Ông Huỳnh Văn Hoàng Vân

- Thư ký phiên tòa: Ông Thạch Huỳnh Liêm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

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

Trong ngày 14 tháng 5 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh, tiến hành mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 144/2018/TLPT-DS, ngày 19 tháng 12 năm 2018 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 55/2018/DS-ST ngày 23 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 510B/2019/QĐ-PT ngày 29 tháng 4 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Văn Ch, sinh năm 1955 (có mặt)

Người đại diện hợp pháp cho Ông Ch có ông Phạm Văn T, sinh năm 1978 (vắng mặt) và bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1955 (có mặt). Cùng địa chỉ: ấp L, xã M, huyện CT, tỉnh TV.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Ông Ch có ông Dương Tiến N, Văn phòng Hội luật gia, thuộc Hội luật gia tỉnh Bến Tre (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Phạm Minh Tr, sinh năm 1973 (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp cho Ông Tr có bà Phạm Thị Thu Tr, sinh năm 1969

Cùng địa chỉ: Số 39B, Tổ 1, Bạch Đằng, Long Bình, phường 4, thành phố TV, tỉnh TV (vắng mặt).

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

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh TV do ông Lư Phước H, chức vụ Giám đốc làm đại diện theo pháp luật (vắng mặt).

- Ủy ban nhân dân huyện CT, tỉnh TV (vắng mặt).

- Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1955 (có mặt)

- Bà Phạm Thị Tr, sinh năm 1975 (vắng mặt)

- Ông Phạm Văn H, sinh năm 1980 (vắng mặt)

- Ông Phạm Văn T, sinh năm 1978 (vắng mặt)

Cùng trú tại ấp L, xã M, huyện CT, tỉnh TV.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền cho Bà Tr, ông H, ông T có Ông Phạm Văn Ch sinh năm 1955. Địa chỉ: ấp L, xã M, huyện CT, tỉnh TV.

- Bà Nguyễn Thị Tr, sinh năm 1979 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp L, xã M, huyện CT, tỉnh TV.

- Bà Phạm Thị Thu Tr, sinh 1969 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 39B, Tổ 1, BĐ, ấp LB, Phường 4, thành phố TV, tỉnh TV.

- Ông Huỳnh Ngọc Ch, sinh năm 1962 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 416, Khóm 7, Phường 7, thành phố TV, tỉnh TV.

- Ông Phạm Văn Ch, sinh năm 1980 (vắng mặt)

- Bà Nguyễn Thị Mai Th, sinh năm 1980 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 10, Sơn Thông, Khóm 1, Phường 7, thành phố TV, tỉnh TV.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền cho ông Ch, bà Th có ông H Ngọc Ch, sinh năm 1962. Địa chỉ: Số 416, Khóm 7, Phường 7, thành phố TV, tỉnh TV.

- Bà Phạm Thị Y, sinh năm 1959 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp S, xã L, huyện CT, tỉnh TV

- Bà Phạm Thị Đ, sinh năm 1963 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp L, xã M, huyện CT, tỉnh TV.

- Bà Phạm Thị H, sinh năm 1976 (vắng mặt)

Địa chỉ: Khóm 8, phường 7, thành phố TV, tỉnh TV.

- Bà Phạm Thị Mỹ H, sinh năm 1952 (vắng mặt)

Địa chỉ: số 66V, Điện Biên Phủ, Khóm 2, Phường 6, thành phố TV, tỉnh TV.

Người đại diện hợp pháp cho bà H có bà Phạm Thị T, sinh năm 1949. Địa chỉ: số 66V, Điện Biên Phủ, Khóm 2, Phường 6, thành phố TV, tỉnh TV (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T có luật sư Trần Văn Ph, Văn phòng luật sư BP. Thuộc đoàn luật sư tỉnh TV.

- Bà Thạch Thị S, sinh năm 1959 (có mặt)

Địa chỉ: Khóm 1, Phường 8, thành phố TV, tỉnh TV.

4. Người kháng cáo: Ông Phạm Văn Ch là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn Ông Phạm Văn Ch trình bày: Phần đất diện tích 4.187m², thuộc thửa 52, tờ bản đồ số 4, loại đất trồng lúa, tọa lạc ấp L, xã M, huyện CT, tỉnh TV, có nguồn gốc của cha mẹ là ông Phạm Văn N (chết ngày 17/12/2004) và Phạm Thị V (chết ngày 07/9/2010). Vào năm 1989 cha mẹ ông có cầm cố phần đất này cho ông Đinh Văn Ch bằng 03 chỉ vàng 24kara. Đến năm 1992 ông N, bà V không có vàng chuộc lại đất nên ông đứng ra chuộc lại đất theo hình thức là ông mua lại đất này với giá 03 chỉ vàng 24 kara để sử dụng vĩnh viễn nhưng không có làm thủ tục sang tên vì thời điểm này ông N chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2004 ông N mới được cấp giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau đó ông N chuyển nhượng thửa 52 cho Ông Phạm Minh Tr (cháu nội của ông N). Việc ông N chuyển nhượng đất này cho Ông Tr, ông không hay biết và ông vẫn canh tác phần đất này. Năm 2013 Ông Tr đến gặp ông để đòi lại đất và sau đó ông mới biết phần đất này đã chuyển nhượng qua nhiều người chuyển nhượng từ ông Phạm Văn N sang Ông Phạm Minh Tr, từ Ông Phạm Minh Tr sang ông Phạm Văn Ch, từ ông Phạm Văn Ch sang ông Huỳnh Ngọc Ch, từ ông Huỳnh Ngọc Ch sang bà Phạm Thị Mỹ H và trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án năm 2017 thì bà Phạm Thị Mỹ H chuyển nhượng phần đất này cho Bà Thạch Thị S nên ông yêu cầu hủy tất cả các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên của những người nhận chuyển nhượng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời công nhận quyền sử dụng đất diện tích 4.187m², thửa 52, tờ bản đồ số 4, loại đất trồng lúa, tọa lạc ấp L, xã M, huyện CT, tỉnh TV cho ông sử dụng.

Phần đất thửa 52 này từ năm 2016 - 2017 ông đã cải tạo thành ao nuôi tôm, nếu Tòa án công nhận đất này cho ai thì ông yêu cầu người đó bồi thường tiền cải tạo đất là 54.433.000 đồng theo biên bản định giá ngày 16/7/2018. Đồng thời yêu cầu xem xét 03 chỉ vàng 24kra mà trước đây ông Chuộc lại đất tích 4.187m², thửa 52.

Theo biên bản lấy lời khai ngày 13/8/2015 bà Phạm Thị Thu Tr là người đại diện cho bị đơn Ông Phạm Minh Tr và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Vào ngày 20/5/2004 ông bà nội của bà là ông Phạm Văn N và bà Phạm Thị V có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho em ruột của bà là Phạm Minh Tr quyền sử dụng đất diện tích 4.187m², thửa 52, tờ bản đồ số 4, loại đất trồng lúa, tọa lạc ấp L, xã M, huyện CT, tỉnh TV với giá 24.000.000 đồng, việc chuyển nhượng có làm giấy tay mua bán và có lập hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật và ông Phạm Minh Tr đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi chuyển nhượng Ông Tr không sử dụng phần đất này mà để lại cho ông N tiếp tục sử dụng, ông N cho Ông Ch thuê đóng lúa cho ông N, bà V. Đất này sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Ông Tr đã chuyển nhượng cho ông Phạm Văn Ch không còn quản lý, đất này hiện nay do bà Phạm

Thị Mỹ H đứng tên nên bà và ông Tr không có yêu cầu gì và cũng không yêu cầu chia thừa kế phần thừa 52 này.

Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 04-8-2014 ông Huỳnh Ngọc Ch là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và là người đại diện cho ông Phạm Văn Ch và bà Nguyễn Thị Mai Th trình bày: Vào ngày 28/02/2013 Ông Phạm Minh Tr có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn Ch và bà Nguyễn Thị Mai Th diện tích 4.187m², thửa 52, tờ bản đồ số 4, loại đất trồng lúa, tọa lạc ấp L, xã M, huyện CT, tỉnh TV với giá 50.000.000 đồng, việc chuyển nhượng có làm lập hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật và được Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông Phạm Văn Ch. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Ch không có sử dụng mà ông Ch chuyển nhượng phần đất này cho ông Huỳnh Ngọc Ch với giá 120.000.000 đồng và ông Châu cũng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (điều chỉnh trang tư) nên ông Châu yêu cầu Ông Ch trả lại quyền sử dụng đất cho ông Châu. Nay ông Châu rút toàn bộ yêu cầu độc lập này vì ông Cho rằng đất này đã chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Mỹ H và bà H cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông không còn nghĩa vụ gì trong vụ án này.

Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 03/7/2015 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Mỹ H trình bày: Vào ngày 01/11/2013 bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Huỳnh Ngọc Ch diện tích 4.187m², thửa 52, tờ bản đồ số 4, loại đất trồng lúa, tọa lạc ấp L, xã M, huyện CT, tỉnh TV với giá 100.000.000 đồng, việc chuyển nhượng có lập hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật và bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất này ông Ch đang quản lý sử dụng nên bà yêu cầu ông Phạm Văn Ch giao trả cho bà diện tích 4.187m² (thực đo 3.565m²) thửa 52, tờ bản đồ số 4, loại đất trồng lúa, tọa lạc ấp L, xã M, huyện CT, tỉnh TV. Nay bà đã chuyển nhượng phần diện tích đất này cho bà Thạch Thị S với giá 100.000.000 đồng. Vì vậy, bà yêu cầu ông Ch giao trả lại đất này cho bà Thạch Thị S.

Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 03-10-2018 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Bà Thạch Thị S trình bày: Vào ngày 09-9-2017 bà có sang nhượng quyền sử dụng đất thửa 52, diện tích 4.187m², tờ bản đồ số 4, loại đất trồng lúa, tọa lạc ấp Long Hưng 1, xã M, huyện CT, tỉnh TV từ bà Phạm Thị Mỹ H với giá 100.000.000 đồng và bà đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện phần đất này do ông Phạm Văn Ch sử dụng. Nay bà yêu cầu công nhận thửa đất này cho bà và yêu cầu ông Ch giao trả đất này cho bà. Tuy nhiên, trên phần đất có hai ngôi mộ của cha mẹ ông Ch, bà không yêu cầu di dời, còn về số cây trái do ông Ch trồng trên phần đất bà đồng ý bồi thường giá trị cây trái trên đất cho ông Ch theo biên bản định giá ngày 03/11/2015.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Th thống nhất ý kiến của ông Phạm Văn Ch.

Bà Phạm Thị Yêm không tranh chấp cũng không yêu cầu gì.

Theo các biên bản lấy lời khai ngày 25-5-2015 và ngày 08-7-2015 bà Phạm

Thị Định có trình bày: Bà là con ruột của ông Phạm Văn N, bà Phạm Thị V, phần đất thửa 52, diện tích 4.187m² tờ bản đồ số 4, loại đất trồng lúa, tọa lạc ấp L, xã M, huyện CT, tỉnh TV là của ông N, bà V. Vào năm 2004 ông N, bà V có chuyển nhượng phần đất này cho ông Phạm Minh Tr (là cháu nội của ông N, bà V) với giá 24.000.000 đồng, có làm giấy tay mua bán và lập hợp đồng chuyển nhượng, bà có ký tên chứng kiến việc chuyển nhượng này. Phần đất này không phải của ông Phạm Văn Ch. ông N, bà V chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho Phạm Minh Tr là đúng quy định pháp luật. Riêng đối với bà không có tranh chấp và cũng không yêu cầu gì.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 55/2018/DS-ST ngày 23 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện CT quyết định:

Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26; điểm a, khoản 1 Điều 35; điểm a, khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 165; Điều 217, 218 Điều 34 và khoản 1 Điều 5 Bộ Luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 101, Điều 166, Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015

Căn cứ khoản 1 Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn Ch.

Chấp nhận yêu độc lập của bà Thạch Thị S;

Buộc ông Phạm Văn Ch và thành viên hộ của ông Ch gồm bà Nguyễn Thị Th, bà Phạm Thị Thùy Trang, ông Phạm Văn Hưng, ông Phạm Văn T trả lại cho Bà Thạch Thị S quyền sử dụng đất diện tích 4.187m² (thực đo 3.565m²) thửa 52, tờ bản đồ số 4, loại đất trồng lúa, tọa lạc ấp L, xã M, huyện CT, tỉnh TV.

Ghi nhận sự tự nguyện của Bà Thạch Thị S đồng ý bồi hoàn giá trị cây trái cho ông Ch số tiền là 6.420.000 đồng và giữ nguyên hiện trạng của hai ngôi mộ đá của ông Phạm Văn N và bà Phạm Thị V, không yêu cầu ông Ch di dời hai ngôi mộ này, bà vẫn tạo điều kiện cho con cháu đến viếng mộ ông bà.

Đình chỉ đối với yêu cầu của ông Hồng Ngọc Ch.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên vị trí tứ cận, nghĩa vụ chịu chi phí thẩm định, định giá, án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo và thời hiệu thi hành án theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05-11-2018 nguyên đơn Ông Phạm Văn Ch kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử hủy tất cả các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Ông Phạm Minh Tr, ông Phạm Văn Ch, ông Huỳnh Ngọc Ch, bà Phạm Thị Mỹ H và Bà Thạch Thị S.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và giữ nguyên kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp, bổ sung thêm tài liệu chứng cứ mới.

Ý kiến của vị luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Cấp sơ thẩm xác định sai tư cách tham gia tố tụng và không đưa Phòng công Chứng tham gia tố tụng để xem xét hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vi phạm tố tụng. Về nội dung phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của ông Trần Văn Năng đem cầm cố cho ông Ch trong thời hạn ba năm không Chuộc thì mất đất do đó Ông Ch đã chuộc lại đất nên thuộc quyền sử dụng của ông Ch và ông Ch đã sử dụng từ đó đến nay nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn hủy toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bên nhận chuyển nhượng.

Ý kiến của vị luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà T: Cấp sơ thẩm xác định ông Tr là bị đơn là đúng. Trong quá trình giải quyết ông Ch không có giấy tờ nào để chứng minh thừa đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông Ch nên đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

- Ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh:

Về thủ tục tố tụng: Trước phiên tòa phúc thẩm Thẩm phán đã tiến hành tố tụng đúng qui định pháp luật. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng qui định pháp luật về trình tự thủ tục tiến hành phiên tòa. Các đương sự điều thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình theo qui định pháp luật. Về nội dung: Xét yêu cầu hủy toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên nhận chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có cơ sở. Vì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N với ông Tr là hợp pháp. Việc ông Ch chuộc lại đất bằng 03 chỉ vàng không liên quan trong các hợp đồng chuyển nhượng nên không có cơ sở để xem xét. Tuy nhiên, trên phần đất có nền mộ, cấp sơ thẩm không thẩm định mà lại ghi nhận sự tự nguyện của Bà S cho ông Ch được viếng thăm là không đúng. Nhưng tại phiên tòa hôm nay, cấp phúc thẩm đã khắc phục xong nên đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm phần này và xem xét công sức tôn tạo phần đất tranh chấp cho nguyên đơn.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Văn Ch kháng cáo còn trong hạn luật định phù hợp với các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự, được Hội đồng xét xử xem xét, giải quyết.

[2] Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa ngày hôm nay đã có ủy quyền cho người có mặt tham gia tố tụng và một số người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng không liên quan đến việc kháng cáo, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt.

[3] Về nội dung vụ án: Căn cứ hồ sơ thông tin của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất ngày 24-6-2015 và Thông tin địa chính của Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành ngày 01-10-2015 có sở khẳng định nguồn gốc đất tranh chấp thửa 52, diện tích 4.187m² (thực đo 3.756m²), tờ bản đồ số 4, loại đất trồng lúa, tọa lạc ấp Long Hưng 1, xã M, huyện CT, tỉnh TV là của hộ ông Phạm Văn N, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1995 và cấp lại năm 2004 là đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật (BL số 263; 339).

[4] Xét yêu cầu của kháng cáo nguyên đơn ông Phạm Văn Ch thấy rằng, trước thời điểm ông N chuyển nhượng đất cho ông Tr, năm 1989 ông N có cầm cố thửa đất 52 cho ông Đinh Văn Chính. Đến thời hạn năm 1992, ông N không có tiền chuộc lại đất nên ông Ch (con ông N) trả thay ông N 03 chỉ vàng 24kra cho ông Chính để chuộc lại thửa đất này cho ông N và sử dụng cho đến nay. Tuy nhiên ông Ch cho rằng, ông đứng ra chuộc đất cho ông N theo hình thức mua lại với giá 03 chỉ vàng 24Kra để được sử dụng vĩnh viễn là không đúng với quy định pháp luật về đất đai. Bởi lẽ, việc ông Ch chuộc lại đất để sử dụng là thỏa thuận riêng giữa ông N với ông Ch, không đồng nghĩa với việc ông N đã chuyển nhượng đất cho ông Ch. Bởi lẽ, hai bên không lập hợp đồng chuyển nhượng, ông Ch không đăng ký kê khai cũng không làm thủ tục sang tên theo quy định pháp luật. Đến năm 2004 ông N được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông Ch cũng không đề nghị ông N làm thủ tục sang tên hay tranh chấp gì với nhau. Do đó, việc chuộc lại đất của ông N không làm phát sinh giá trị pháp lý về mặt hình thức cũng như về nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên nên về mặt pháp lý thì ông N vẫn còn quyền sử dụng đất thửa 52.

[5] Do đó, ngày 21-5-2004 ông Phạm Văn N đại diện hộ gia đình lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 52 cho ông Phạm Minh Tr có xác nhận của Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Hòa Minh là phù hợp về hình thức đúng quy định pháp luật quy định tại Điều 131; 133; khoản 1 Điều 153; khoản 1 Điều 155 của Bộ luật dân sự năm 1995 và Điều 113 của Luật đất đai năm 2003. Về mặt nội dung, sau khi nhận chuyển nhượng từ ông N, ông Tr được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đồng nghĩa việc ông Tr đã giao đủ số tiền chuyển nhượng đất cho hộ ông N, thành viên trong hộ chỉ có bà V mặc dù không ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng nhưng không phản đối xem như ông Tr đã hoàn thiện hợp đồng chuyển nhượng. Ngày 28-02-2013 ông Tr chuyển nhượng thửa đất 52 cho ông Phạm Văn Ch, ngày 29-5-2013 ông Ch chuyển nhượng cho ông Huỳnh Ngọc Ch, ngày 01-11-2013 ông Châu chuyển nhượng bà Phạm Thị Mỹ H và ngày 21-9-2017 bà H tiếp tục chuyển nhượng thửa 52 cho Bà Thạch Thị S. Tất cả việc chuyển nhượng này của các bên đều có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng theo quy định pháp luật, bên nhận chuyển nhượng đều giao đủ tiền cho bên chuyển nhượng và đều đã được UBND huyện Châu Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi nhận chuyển nhượng nhưng thực tế bên nhận chuyển nhượng đều không có nhận đất vì thửa đất 52 do ông Ch quản lý sử dụng và các bên chuyển nhượng cũng không tranh chấp với nhau nhưng không được ông Ch chấp nhận việc chuyển nhượng này cho nên Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng mà chưa có

ý kiến của ông Ch là chưa đảm bảo, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích của ông Ch. Nhưng Hội đồng xét xử xét thấy, nếu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này dẫn đến hậu quả khó thi hành để buộc các bên giải quyết hậu quả của hợp đồng. Bởi lẽ, người chuyển nhượng đất ông N, bà V đã chết, các hàng thừa kế của ông N, bà V không đặc ra yêu cầu về thừa kế để xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng. Do đó, không cần thiết phải hủy các hợp đồng trên. Tuy nhiên, từ năm 1992 đến nay ông Ch đã sử dụng thửa đất 52 từ đất lúa cải tạo sang nuôi tôm phù hợp với tình hình sản xuất thực tế của địa phương để nâng cao năng suất sử dụng đất. Khi đó các bên nhận chuyển nhượng đều biết việc này nhưng vẫn nhận chuyển nhượng không phản đối. Do đó, cần phải xem xét công sức cải tạo đất cho hộ ông Ch được hưởng 10% giá trị đất bằng 16.890.000 đồng ($3.378\text{m}^2 \times 50.000 \text{ đồng/m}^2 \times 10\%$) thì mới đảm bảo quyền lợi cho ông Ch, cấp sơ thẩm không xem xét là không đúng. Ngoài ra, trên đất tranh chấp hiện nay theo kết quả thẩm định chỉ còn lại 09 cây dừa khoảng 10 năm do ông Ch trồng được tính giá trị theo biên bản định giá ngày 18/12/2014 số tiền là 3.240.000 đồng cho hộ ông Phạm Văn Ch mới thỏa mãn yêu cầu của các bên. Cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của Bà Thạch Thị S đồng ý bồi hoàn giá trị cây trái (theo hiện trạng cây trồng trên đất chưa cải tạo ao tôm) là không đúng với hiện trạng thực tế.

[6] Việc ông Ch đặt ra trường hợp không nếu không hủy hợp đồng thì ai sử dụng phần đất này phải bồi thường giá trị công sức cải tạo theo biên bản định giá ngày 16-7-2018 số tiền 52.433.000 đồng là không phù hợp. Bởi lẽ, như đã phân tích trên phần đất tranh chấp thửa 52 quá trình ông Ch sử dụng, đất này ông N đã chuyển nhượng xong, ông Ch không có kê khai hay có giấy tờ gì chứng minh thửa đất 52 thuộc quyền sử dụng của ông Ch.

[7] Tại phiên tòa phúc thẩm Bà S, bà T và ông Ch, bà Th thừa nhận trên đất thửa 52 có hai ngôi mộ nhưng cấp sơ thẩm không thẩm định xác định diện tích nền mộ để trừ ra mà công nhận cho Bà S và ghi nhận sự tự nguyện của Bà S cho phía ông Ch được viếng thăm mộ là chưa giải quyết hết hậu quả của vụ án, dẫn đến khó thi hành. Tại phiên tòa hôm nay, cấp phúc thẩm đã khắc phục được việc này và Bà S, bà T đã tự nguyện giao phần đất nền mộ như cấp phúc thẩm đã thẩm định cho ông Ch được quản lý, đứng tên quyền sử dụng đất nên không cần thiết phải hủy án sơ thẩm. Ghi nhận sự tự nguyện này của Bà S, bà T. Nên nghị sửa phần này của bản án sơ thẩm.

[8] Ngoài ra, ông Ch có đặt ra xem xét về việc ông đã trả 03 chỉ vàng 24kra để chuộc lại thửa đất này, nhưng thấy rằng, khi ông N chuyển nhượng đất cho ông Tr cũng không đề cập gì đến trách nhiệm đối với số vàng này trong hợp đồng chuyển nhượng với bên nhận chuyển nhượng nên số vàng 03 chỉ vàng 24kra không liên quan đến người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất này mà đây là trách nhiệm giữa ông N với ông Ch khi thỏa thuận với nhau nên không có cơ sở để buộc bên nhận chuyển nhượng hoàn trả.

[9] Ý kiến của vị luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn có căn cứ được chấp nhận một phần.

[10] Ý kiến của vị luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có căn cứ được chấp nhận một phần.

[11] Chấp nhận lời đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh phù hợp với nhận định trên nên được chấp nhận

[12] Nguyên đơn ông Phạm Văn Ch và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H, Bà Thạch Thị S hiện nay đã trên 60 tuổi thuộc diện người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 của Luật người cao tuổi nên theo điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 ông Ch, bà H, Bà S được miễn nộp án phí sơ thẩm và án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26; điểm a, khoản 1 Điều 35; điểm a, khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 165; Điều 217, 218 Điều 34 và khoản 1 Điều 5 Bộ Luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 106 của Luật đất đai năm 2003 và Điều 101, Điều 166, Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ các Điều 131; 133; khoản 1 Điều 155 của Bộ luật dân sự năm 1995 và các Điều 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015

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

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Văn Ch.
2. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 55/2018/DS-ST ngày 23 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.
3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn Ch.
Không Chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Văn Ch hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn N sang ông Phạm Minh Tr, từ ông Phạm Minh Tr sang ông Phạm Văn Ch, từ ông Phạm Văn Ch sang ông Huỳnh Ngọc Ch, từ ông Huỳnh Ngọc Ch sang bà Phạm Thị Mỹ H và bà Phạm Thị Mỹ H sang Bà Thạch Thị S và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
4. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị Mỹ H và Bà Thạch Thị S;

Buộc ông Phạm Văn Ch và thành viên hộ của ông Ch gồm bà Nguyễn Thị Th, bà Phạm Thị Thùy Trang, ông Phạm Văn Hưng, ông Phạm Văn T trả lại cho Bà Thạch Thị S quyền sử dụng đất diện tích 3.378m² (đã trừ diện tích nền mộ) và tài sản trên đất gồm 09 cây dừa như hiện trạng thuộc thửa 52, tờ bản đồ số 4, loại đất trồng lúa, tọa lạc ấp L, xã M, huyện CT, tỉnh TV, phần đất vị trí tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp thửa 51, có chiều dài 58,2m;

Hướng Tây giáp nền mộ của thửa 52 và thửa 16, có 03 đoạn: đoạn 1 dài 32m; đoạn 2 dài 5,5m; đoạn 3 dài 20m;

Hướng Nam giáp đường đất (đường đal), có chiều dài 57,6m;

Hướng Bắc giáp thửa 20 có chiều dài 50m và giáp thửa 51 có chiều dài 10,4m. (Thể hiện phần (E) trong sơ đồ kèm theo)

5. Ghi nhận sự tự nguyện của Bà Thạch Thị S, bà Phạm Thị T về việc giao cho hộ ông Phạm Văn Ch được quản lý đứng tên phần đất nền mộ có diện tích 92,1m² thuộc một phần của thửa 52, tờ bản đồ số 4, loại đất trồng lúa, tọa lạc ấp L, xã M, huyện CT, tỉnh TV, phần đất vị trí tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp phần còn lại thửa 52 có 02 đoạn: đoạn nền mộ chiều dài 5,5m và đoạn lối đi vào nền mộ có chiều dài 20m;

Hướng Tây giáp thửa 16 có chiều dài 25,5m;

Hướng Nam giáp đường đất (đường đal) có chiều dài 1,5m;

Hướng Bắc giáp phần còn lại thửa 52 có chiều dài 11,0m;

(Thể hiện phần (B) trong sơ đồ kèm theo)

Các đương sự được quyền liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc tách thửa như quyết định trên.

6. Buộc Bà Thạch Thị S phải có nghĩa vụ bồi hoàn công sức cải tạo đất cho hộ ông Phạm Văn Ch **16.890.000 đồng** và giá trị 09 cây dừa số tiền là 3.240.000 đồng cho hộ ông Phạm Văn Ch.

7. Đình chỉ đối với yêu cầu độc lập của ông Huỳnh Ngọc Ch.

8. Về chi phí thẩm định, định giá cấp sơ thẩm: Buộc hộ ông Phạm Văn Ch phải chịu 6.500.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền mà ông Phạm Văn Ch đã nộp tạm ứng chi phí thẩm định, định giá là 6.500.000 đồng nên hộ Ông Ch không phải nộp thêm.

Về chi phí thẩm định, định giá cấp phúc thẩm: Tổng số tiền 3.640.000 đồng. Buộc hộ ông Phạm Văn Ch phải chịu 1.820.000 đồng và Bà Thạch Thị S phải chịu 1.820.000 đồng. Do ông Ch đã nộp xong nên hộ ông Ch được nhận lại số tiền 1.820.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự sau khi thu từ Bà Thạch Thị S.

9. Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Phạm Minh Tr, ông Huỳnh Ngọc Ch, bà Phạm Thị Mỹ H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Miễn nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Phạm Văn Ch, Bà Thạch Thị S, bà Phạm Thị Mỹ H.

Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí cho ông Phạm Văn Ch đã nộp tổng cộng là 1.925.000 (Một triệu chín trăm hai mươi lăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền số 0005796 ngày 01/7/2014 và biên lai thu tiền số 0010951 ngày 12/5/2015. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho ông Huỳnh Ngọc Ch đã nộp là 200.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0005939 ngày 12/8/2014. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho bà Phạm Thị Mỹ H đã nộp với số tiền 200.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0010923 ngày

06/7/2015. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho Bà Thạch Thị S đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0019910 ngày 03/10/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện CT, tỉnh TV.

10. Về án phí phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

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

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

Nơi nhận:

- TANDTC;
- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- CCTHADS huyện CT;
- TAND huyện CT;
- Các đương sự;
- Lưu HS,TDS.

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

Tổng Văn Viên