TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 89/2018/DS-PT
Ngày: 26-7-2018.
V/v tranh chấp yêu cầu công nhận 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: Ông Nguyễn Văn Toàn.

Ông Nguyễn Văn Ngọt.

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

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân nhân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:*** Ông Nguyễn Văn Sạch - Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 7 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 57/2018/TLPT-DS ngày 30 tháng 5 năm 2018 về việc "Tranh chấp yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2018/DS-ST ngày 24/4/2018 của Tòa án nhân dân thị xã N, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 90/2018/QĐ-PT ngày 11 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

- Ông **Huỳnh Văn C**, sinh năm 1960 (Vắng mặt).

- Bà **Phạm Thị T**, sinh năm 1961 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Số 57 ấp V, xã V1, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Văn C: Bà **Phạm Thị T**, địa chỉ: Số 57 ấp V, xã V1, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (Văn bản ủy quyền ngày 02/5/2018).

Bị đơn:

- Ông **Trần Thanh P**, sinh năm 1960 (Có mặt).

- Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1962 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 200 ấp V2, xã V1, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng B**,** địa chỉ: thành phố Hà Nội.

* *Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng*: Ông **Đào Kỳ Minh T**, sinh năm 1979, chức vụ: Phó Giám đốc phụ trách phòng giao dịch thị xã N, địa chỉ: thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (Có mặt).

NỘI DUNG CỦA VỤ ÁN:

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

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa nguyên đơn ông Huỳnh Văn C trình bày:

Năm 1992 vợ chồng ông P và bà L có chuyển nhượng cho vợ chồng ông một thửa đất, đến năm 1999 thì ông được làm quyền sử dụng đất đứng tên hộ của ông.

Năm 1993 thì vợ chồng ông P, bà L có tiếp tục cố cho vợ chồng ông một thửa đất diện tích 2,5 công tầm cấy, giá cố ông không nhớ, hai bên có làm giấy cố đất viết tay nhưng khi vợ chồng ông P chuộc đất lại thì đã lấy lại giấy cố đất. Năm 2000 thì vợ chồng ông P có chuộc đất lại làm một năm. Năm 2001 thì vợ chồng ông P chuyển nhượng luôn cho vợ chồng ông phần đất cố, diện tích là 2,5 công tầm cấy, thửa đất số 418, hai bên có làm "Tờ chuyển nhượng đất ruộng ngày 03/4/2001" viết tay, giấy này do ông P tự viết và ký tên ngay tại nhà ông, vợ ông P là bà Nguyễn Thị L cũng ký tên và ghi họ tên vào giấy chuyển nhượng, bên nhận đất chỉ có ông ký và ghi họ tên. Sau thời điểm chuyển nhượng thì vợ chồng ông đã phá bờ hai thửa đất sang của vợ chồng ông P hợp thành một miếng ruộng lớn để canh tác. Việc vợ chồng ông chưa tách bằng khoán được do vợ chồng ông P thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên có hẹn 2-3 năm sau lấy bằng khoán về sẽ cắt quyền sử dụng đất. Do vợ chồng ông cũng lo đi làm ăn xa, hai ba năm sau vợ chồng ông đến hỏi vợ chồng ông P mượn quyền sử dụng đất để cắt ra thì vợ chồng ông P nói còn đang thế chấp vay ngân hàng, sau đó vợ chồng ông tiếp tục đợi một thời gian đến nhà ông P mượn quyền sử dụng đất nữa thì vợ ông P có nói là lấy quyền sử dụng đất về rồi, đợi hoài vợ chồng ông không đến nên mới tiếp tục thế chấp cho ngân hàng vay tiền nữa. Đến năm 2015 thì vợ chồng ông đến gặp trực tiếp vợ chồng ông P hỏi cắt quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông P nói bán đất chứ không bán quyền sử dụng đất, khi nào vợ chồng ông bán đất lại thì vợ chồng ông P mua lại chứ không chịu cắt bằng khoán cho vợ chồng ông. Năm 2016 ông có yêu cầu đến chính quyền địa phương giải quyết nhưng không thành.

Nay ông yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông với vợ chồng ông Trần Thanh P, theo tờ chuyển nhượng đất ruộng lập ngày 03-4-2001 để vợ chồng ông được làm quyền sử dụng đất. Việc ông P cho rằng là hai bên có thỏa thuận miệng là chỉ mua bán đất còn không tách quyền sử dụng đất là không có.

Theo nguyên đơn bà Phạm Thị T trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của chồng bà là ông Huỳnh Văn C và ý kiến bổ sung thêm vợ chồng bà sử dụng

phần đất sang này để làm đường nước ra vô ruộng phía trong nên mới mua lại đất của vợ chồng ông P với giá cao hơn phần đất mua trước đó nay yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông C và vợ chồng ông P.

Theo bị đơn ông Trần Thanh P trình bày:

Ông có hai thửa đất tổng số là 05 công tầm cấy, năm 1992 ông có chuyển nhượng cho vợ chồng ông C phần đất 2,5 công tầm cấy và ông C đã được cấp quyền sử dụng đất.

Năm 1993 thì ông có cố tiếp cho vợ chồng ông C một phần đất 2,5 công tầm cấy, giá cố là 24 (hai mươi bốn) chỉ vàng, thời hạn cố đất là ba năm trở lên chuộc lại, nếu hết thời hạn ba năm vợ chồng ông không có vàng chuộc thì bên vợ chồng ông C tiếp tục làm đất. Sau đó vợ chồng ông có chuộc đất lại làm một năm rồi mới chuyển nhượng phần đất này cho vợ chồng ông C, số vàng chuyển nhượng thì ông thống nhất là 25 chỉ vàng 24k, vợ chồng ông cũng không thay đổi gì, nhưng vợ chồng ông chuyển nhượng bằng giấy tay không có ra chính quyền xác nhận, theo như vợ chồng ông C cung cấp "Tờ chuyển nhượng đất ruộng lập ngày 03-4-2001" có chữ ký và tên ông thì ông thừa nhận là đúng của ông ký và viết tên, còn chữ ký và tên của vợ ông kế bên thì ông không xác định được, còn chữ viết trong tờ chuyển nhượng đất ruộng lập ngày 03-4-2001 ông cũng không xác định được có phải chữ của ông không. Hai bên làm giấy chuyển nhượng đất viết tay bởi vì hai bên có thỏa thuận miệng là vợ chồng ông đồng ý chuyển nhượng hai công rưỡi tầm cấy đất cho vợ chồng ông C và giao đất cho vợ chồng ông C làm hoài, đến khi nào vợ chồng ông C chuyển nhượng lại thì vợ chồng ông sẽ mua lại theo giá thị trường chứ không có hẹn là cắt quyền sử dụng đất. Theo như ông C cho rằng có đến nhà ông để hỏi cắt quyền sử dụng đất là không có. Quyền sử dụng đất của ông thì ông không nhớ là ông được cấp năm nào nhưng từ khi có quyền sử dụng đất là ông đã thế chấp cho ngân hàng vay tiền liên tục cho đến nay. Hiện nay bằng khoán ông đang thế chấp vay số tiền 60.000.000đồng chưa đáo hạn. Ông không đồng ý về việc vợ chồng ông C yêu cầu tách quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông C. Ông đồng ý giá đất hiện nay là 60.000.000đồng/công tầm cấy. Ông đồng ý giao đất cho vợ chồng ông C làm hoài, chứ không đồng ý tách quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông C.

Đại diện cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam, ông Đào Kỳ Minh T trình bày:

Ngày 16/6/2016 ông Trần Thanh P có ký hợp đồng tín dụng số 0152/2016/8648148/HĐTD (áp dụng đối với khoản vay theo món của khách hàng bán lẻ) để vay số tiền 60.000.000 đồng, mục đích vay để sửa chữa nhà ở; thời hạn vay là 36 tháng kể từ ngày hợp đồng có hiệu lực, lãi suất, phí: Lãi suất áp dụng đối với số tiền vay tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng là lãi suất thả nổi: 11,3%/năm, lãi suất được điều chỉnh theo quy định của BIDV; lãi suất quá hạn là 150% lãi suất trong hạn (lãi suất vay đã được điều chỉnh nếu có) tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Để đảm bảo nghĩa vụ cho hợp đồng tín dụng nêu trên, ông Trần Thanh P và bà Nguyễn Thị L đã thế chấp bất động sản dưới đây cho BIDV theo hợp đồng thế chấp số 0163/2016/8648148/HĐBĐ ngày 13/6/2016, hợp đồng đã được công chứng ngày 14/6/2016. Tài sản thế chấp: quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 728707 (số vào sổ

00118) do UBND huyện T cấp ngày 29/6/1994 cho ông Trần Thanh P, thửa đất số 416, 418, 413, cùng tờ bản đồ số 05, diện tích 10.029m^2, mục đích sử dụng: T+ĐM, 1L, Lung, đất tọa lạc ấp V2, xã V1, huyện N (nay là thị xã N), tỉnh Sóc Trăng. Việc nhận thế chấp này đã được thực hiện đầy đủ các thủ tục công chứng đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật. Tạm tính đến ngày 01/9/2017, ông P và bà L còn nợ BIDV số tiền vốn là 40.000.000đồng và lãi là 961.000đồng. Còn việc chuyển nhượng đất giữa ông P và ông C chưa đảm bảo theo quy định pháp luật nên không có giá trị pháp lý, cho nên trong trường hợp ông P vi phạm nghĩa vụ và không có khả năng trả nợ thì ngân hàng cũng vẫn phải yêu cầu kê biên phát mãi toàn bộ phần đất thế chấp theo hợp đồng thế chấp đã ký không đồng ý trừ phần đất đang tranh chấp ra. Từ khi vay đến nay phía ông P vẫn thực hiện đúng nghĩa vụ của bên vay nên ngân hàng không có yêu cầu gì.

Sự việc đã được Tòa án nhân dân thị xã N, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết tại bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2018/DS-ST ngày 24/4/2018 đã quyết định:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35; Điều 39, khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228, khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 1 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 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.

- Áp dụng Điều 75 Luật đất đai năm 1993 đã được sửa đổi, bổ sung năm 2001.

- Áp dụng Điều 146, 705, 706, 707, 708, 709, 712 Bộ luật dân sự năm 1995

*** <u>Tuyên xử</u>:**

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn Huỳnh Văn C, Phạm Thị T.

Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng đất ruộng lập ngày 03/4/2001 giữa Huỳnh Văn C và Trần Thanh P, Nguyễn Thị L là vô hiệu.

2/ Buộc Huỳnh Văn C, Phạm Thị T trả lại cho ông Trần Thanh P và bà Nguyễn Thị L diện tích đất 3.221,7m^2, tờ bản đồ số 5, thửa 418 tọa lạc ấp V2, xã V, thị xã N, Sóc Trăng do ông Trần Thanh P đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất giao trả có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đất ông Lê Văn Đ (ông Huỳnh Văn C đang canh tác) có số đo 103,10 mét.

- Hướng Tây giáp đất ông Lê Văn M có số đo 102,90 mét

- Hướng Nam giáp đất ông Trần Thanh P có số đo 33,30 mét

- Hướng Bắc giáp đất ông Huỳnh Văn C có số đo 29,30 mét

(Kèm theo sơ đồ đo đạc thực tế ngày 21/4/2017)

3/ Buộc ông Trần Thanh P, bà Nguyễn Thị L trả cho ông Huỳnh Văn C, bà Phạm Thị T số tiền 120.720.500đồng (Một trăm hai mươi triệu bảy trăm hai mươi ngàn năm trăm đồng).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày bà T, ông C có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng bà L, ông P còn phải trả lãi cho bà T, ông C theo mức lãi suất 10%/năm đối với số tiền chậm thi hành án.

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

Ngày 04/5/2018, nguyên đơn bà Phạm Thị T có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm số 25/2018/DS-ST ngày 24/4/2018 của Tòa án nhân dân thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm theo hướng: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 3.221,7m^2, tờ bản đồ số 5, thửa 418 tọa lạc ấp V2, xã V, thị xã N, Sóc Trăng giữa ông C với vợ chồng ông P, bà L xác lập ngày 03/4/2001; Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông P, bà L với Ngân hàng B.

Ngày 07/5/2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã N, tỉnh Sóc Trăng có quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 03/QĐKNPT-VKS-DS đối với bản án dân sự sơ thẩm số 25/2018/DS-ST, ngày 24/4/2018 của Tòa án nhân dân thị xã N đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm theo hướng áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự sửa án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P, bà L với ông C vào ngày 03/4/2001.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Phạm Thị T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không rút đơn kháng cáo, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại tòa, vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử tại giai đoạn phúc thẩm là đúng pháp luật tố tụng dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, 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, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng: Người kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo của nguyên đơn Phạm Thị T là đúng quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên kháng cáo hợp lệ và đúng theo luật định.

Tại phiên tòa bà Nguyễn Thị L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Do đó căn cứ Khoản 3 Điều 296 Bộ luật tô tụng dân sự Hôi đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

Về nội dung:

[1] Xét yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn thấy rằng:

Các đương sự thống nhất vào ngày 03/4/2001 vợ chồng ông Trần Thanh P, bà Nguyễn Thị L có chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 2,5 công tầm cấy (diện

tích thực tế là diện tích 3221,7m^2 thuộc thửa 418 loại đất LUC tờ bản đồ số 05, tọa lạc ấp V2, xã V, thị xã N) cho ông Huỳnh Văn C với giá chuyển nhượng là 25 chỉ vàng 24kara (bà L không có ký tên vào giấy chuyển nhượng viết tay nhưng bà L cũng biết việc chuyển nhượng và đồng ý chuyển nhượng). Đây là các tình tiết sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Xét các điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Tại thời điểm giao kết hợp đồng các bên có năng lực hành vi dân sự, các bên hoàn toàn tự nguyện (mặc dù bà L không có ký tên vào giấy chuyển nhượng viết tay nhưng bà L cũng biết việc chuyển nhượng và đồng ý chuyển nhượng); mục đích và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội; ông P, bà L đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về điều kiện chuyển nhượng: ông P thừa nhận tại thời điểm giao kết hợp đồng chuyển nhượng ông đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có tranh chấp đất với ai nên xác định ông P, bà L có đủ điều kiện chuyển nhượng cho ông C tại thời điểm hai bên giao kết hợp đồng chuyển nhượng.

Về hình thức của hợp đồng: việc chuyển nhượng giữa hai bên chỉ có làm giấy tay không có xác nhận của chính quyền địa phương nơi có đất là các bên đã vi phạm quy định "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền" theo Điều 75 Luật đất đai năm 1993 đã được sửa đổi bổ sung năm 2001 và Điều 705, 707 Bộ luật dân sự năm 1995.

Tại công văn số 01 ngày 05/01/2018 Ngân hàng A trả lời cho Tòa án: "ông Trần Thanh P có vay vốn tại Ngân hàng A và đã trả nợ hết vào ngày 16/02/2016. Hiện nay khách hàng không còn nợ tại Ngân hàng A. Giai đoạn năm 2000 – 2002 không có hồ sơ lưu tại Ngân hàng A nên không có cơ sở trả lời cho Tòa án". Mặc khác sau khi trả nợ cho Ngân hàng A xong thì đến ngày 16/6/2016 ông Trần Thanh P tiếp tục ký kết hợp đồng tín dụng số 0152/2016/8648148/HĐTD tại Ngân hàng B để vay số tiền 60.000.000đ thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 728707 ngày 29/6/1994 do UBND huyện T cấp cho ông Trần Thanh P (Trần Thanh P), gồm có 03 thửa: Thửa số 416 loại đất T + ĐM diện tích 4.838m^2; Thửa số 418 loại đất 1L diện tích 3.924 m^2 (thửa tranh chấp, đo thực tế 3.221,7 m^2); Thửa 413 loại đất Lung diện tích 1.267 m^2. Như vậy, khi thế chấp quyền sử dụng đất này để vay tiền Ngân hàng B ông Trần Thanh P đã thế chấp luôn thửa đất 418 đã chuyển nhượng cho nguyên đơn Huỳnh Văn C, Phạm Thị T để vay số tiền 60.000.000đ. Hiện nay Ngân hàng B đã thông báo ông Trần Thanh P còn nợ 20.000.000đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Trần Thanh P thừa nhận vào ngày 03/4/2001 có chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 418 tờ bản đồ số 05 loại đất LUC với diện tích 2,5 công tầm cấy với giá là 25 chỉ vàng 24K cho ông Huỳnh Văn C, các bên đã nhận vàng và nhận đất từ năn 2001 cho đến nay. Tại thời điểm chuyển nhượng không có thế chấp Ngân hàng nào, chỉ có sau đó vài năm ông mới thế chấp cho Ngân hàng A và đến năm 2016 đã thanh toán xong không còn thế chấp nữa. Lý do ông không đồng ý cắt chuyển sang tên quyền sử dụng đất cho ông C, bà T là do sợ sau khi

ông C, bà T đứng tên quyền sử dụng đất này rồi sẽ chuyển nhượng cho người khác, mà không thực hiện như thỏa thuận trước đây vào năm 2001 là chuyển nhượng lại cho ông, nhưng ông vẫn cho ông C, bà T sử dụng mãi mãi không yêu cầu gì hết.

Bà Phạm Thị T khẳng định bà và ông C đã đến nhà ông P yêu cầu cắt chuyển sang tên nhiều lần, nhưng phía ông P cứ hẹn lần, hẹn lựa. Ông P cho rằng có thỏa thuận vào ngày 03/4/2001 khi chuyển nhượng thửa đất 418 là khi nào vợ chồng bà chuyển nhượng lại thì chuyển nhượng cho ông P là không đúng. Vì trong hợp đồng ngày 03/4/2001 đã thỏa thuận hoàn toàn không có thể hiện vấn đề này.

Đại diện ngân hàng B thừa nhận khi tiến hành phát vay thì không có đo đạt, kiểm tra phần đất của ông P thế chấp là ai đang quản lý, sử dụng, mà chỉ kiểm tra xem ai là người đứng tên quyền sử dụng đất. Tại tòa đại diện Ngân hàng B trình bày hiện nay ông P chỉ còn nợ 20.000.000đ và đã thế chấp các thửa đất 418, 416, 413 nêu trên. Với số tiền còn thiếu như vậy thì hai thửa 416, 413 vẫn đảm bảo cho khoản tiền còn lại, nếu sau này phía ông P vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng B. Như vậy, phần nợ còn lại của ông P đối với ngân hàng B là không lớn.

Xét thấy, tại thời điểm ngày 03/04/2001 ông Trần Thanh P, ông Huỳnh Văn C, bà Phạm Thị T giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 418 diện tích 2,5 công tầm cấy với giá 25 chỉ vàng 24k (bằng giấy tay, các bên đều thừa nhận). Các bên đã giao nhận đất và nhận vàng kể từ ngày ký kết hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận đất ông C đã sử dụng phần đất này từ năm 2001 cho đến nay là 17 năm, các bên không tranh chấp. Chỉ khi ông C yêu cầu ông P nhiều lần cắt chuyển quyền sử dụng đất cho ông C, ông P hứa hẹn nhiều lần và không thực hiện. Từ đó ông C mới yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng phần đất này. Căn cứ vào Điều 688 Bộ luật dân sự quy định về điều khoản chuyển tiếp; căn cứ vào Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định "1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó".

Từ những lập luận trên, mặc dù có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C với ông P, bà L vi phạm về hình thức của hợp đồng theo Điều 75 Luật đất đai năm 1993 đã được sửa đổi bổ sung năm 2001. Tuy nhiên ông C đã nhận đất sử dụng ổn định từ năm 2001 mà ông P, bà L không phản đối. Cho nên căn cứ Tiểu mục 2.3 mục 2 phần II nghị quyết 02/2004/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, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/4/2001 giữa ông Huỳnh Văn C với ông Trần Thanh P, bà Nguyễn Thị L.

Từ những nhận định nêu trên, xét thấy cần chấp nhận khángcáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát theo hướng:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông C, bà T.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/4/2001 giữa ông Huỳnh Văn C với ông Trần Thanh P, bà Nguyễn Thị L.

Công nhận cho ông C, bà T có quyền sử dụng đất đối với diện tích 3221,7m^2 thuộc thửa 418 loại đất LUC tờ bản đồ số 05, tọa lạc ấp V2, xã V, thị xã N do ông Trần Thanh T đứng tên theo đo đạc thực tế diện tích 3221,7m^2 có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đất ông Lê Văn Đ (ông Huỳnh Văn C đang canh tác) có số đo 103,10 mét.

- Hướng Tây giáp đất ông Lê Văn M có số đo 102,90 mét.

- Hướng Nam giáp đất ông Trần Thanh P có số đo 33,30 mét.

- Hướng Bắc giáp đất ông Huỳnh Văn C có số đo 29,30 mét.

Tại tòa vị Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị T, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã N sửa án sơ thẩm, theo nhận định trên xét thấy kháng nghị của Viện kiểm sát là có cơ sở chấp nhận.

Đối với kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị T yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng B với ông Trần Thanh P. Thấy rằng từ khi Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, hòa giải, xét xử nguyên đơn không yêu cầu vấn đề này, sau khi xét xử sơ thẩm nguyên đơn mới kháng cáo và yêu cầu vấn đề này là không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận, theo quy định tại Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 về quyền quyết định và tự định đoạt của các đương sự.

Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị T.

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã N.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 25/2018/DS-ST ngày 24/4/2018 của Tòa án nhân dân thị xã N, tỉnh Sóc Trăng như sau:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35; Điều 39, khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228, khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 1 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27 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.

- Căn cứ Điều 75 Luật đất đai năm 1993 đã được sửa đổi, bổ sung năm 2001.

- Căn cứ Điều 146, 705, 706, 707, 708, 709, 712 Bộ luật dân sự năm 1995. Căn cứ Điều 129, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Căn cứ Tiểu mục 2.3 mục 2 phần II nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Tuyên xử:

1/. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông C, bà T.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/4/2001 giữa ông Huỳnh Văn C với ông Trần Thanh P, bà Nguyễn Thị L.

Công nhận cho ông C, bà T có quyền sử dụng đất đối với diện tích 3.221,7m^2 thuộc thửa 418 loại đất LUC tờ bản đồ số 05, tọa lạc ấp V2, xã V, thị xã N do ông Trần Thanh P đứng tên theo đo đạc thực tế có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đất ông Lê Văn Đ (ông Huỳnh Văn C đang canh tác) có số đo 103,10 mét.

- Hướng Tây giáp đất ông Lê Văn M có số đo 102,90 mét.

- Hướng Nam giáp đất ông Trần Thanh P có số đo 33,30 mét.

- Hướng Bắc giáp đất ông Huỳnh Văn C có số đo 29,30 mét.

2/. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:

Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trần Thanh P, bà Nguyễn Thị L cùng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*).

- Ông Huỳnh Văn C, bà Phạm Thị T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, ông C, bà T được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng *(ba trăm ngàn đồng)* theo biên lai thu số 0004524 ngày 17/01/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã N.

Về chi phí tố tụng khác:

- Ông Huỳnh Văn C, bà Phạm Thị T không phải chịu chi phí thẩm định, định giá.

- Ông Trần Thanh P, bà Nguyễn Thị L phải chịu chi phí thẩm định, định giá với số tiền là 2.784.800 đồng. Do ông Huỳnh Văn C và bà Phạm Thị T đã tạm ứng trước nên ông P, bà L có trách nhiệm hoàn trả cho ông C, bà T.

Hoàn trả cho ông C, bà T số tiền còn thừa là 215.200 đồng nhận tại Tòa án nhân dân thị xã N.

3/. Án phí phúc thẩm: Ông Huỳnh Văn C, bà Phạm Thị T không phải chịu. Hoàn trả cho ông Huỳnh Văn C, bà Phạm Thị T số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001404 ngày 07/5/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án 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, Điều 7, Điều 7a và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND thị xã N;
- Chi cục THADS thị xã N;
- Các đương sự;
- Lưu HS-TDS.

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

Đã ký

Nguyễn Văn Dũ