

Bản án số: **13/2018/DS-PT**
Ngày: 12 - 01 - 2018
V/v “Tranh chấp 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 **Võ Hoàng Anh**.

Các Thẩm phán: 1. Ông **Phạm Hùng Nuôi**.
2. Ông **Nguyễn Văn Ngọt**.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông **Nguyễn Quốc Việt**, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng:* Bà **Trần Hồng Diễm** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 10 và 12 tháng 01 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 168/2017/TLPT-DS ngày 10 tháng 11 năm 2017, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 73/2017/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 271/2017/QĐPT-DS ngày 23 tháng 11 năm 2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị M**; địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

* *Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn*: Ông **X**; địa chỉ: C2, xã B2, huyện A1, tỉnh Sóc Trăng. (theo văn bản ủy quyền ngày 19/12/2017, có mặt)

* *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn*:

- Bà **Y** - Luật sư cộng tác viên của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

- Ông **Z** - Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

2. Bị đơn:

2.1. Ông **Ngô Văn P**; địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

2.2. Bà **Trần Thị Q**; địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

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

3.1. Anh **T**; địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

* *Người đại diện hợp pháp của anh T*: Bà **M**; địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (theo văn bản ủy quyền ngày 20/12/2017, có mặt)

3.2. Chị **S**; địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

* *Người đại diện theo pháp luật của chị S: Bà M; địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (là mẹ ruột, có mặt)*

3.3. Bà **R**; địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

* *Người đại diện hợp pháp của bà R: Ông X; địa chỉ: ấp C2, xã B2, huyện A1, tỉnh Sóc Trăng. (theo văn bản ủy quyền ngày 19/12/2017, có mặt)*

3.4. **Quỹ tín dụng nhân dân A, tỉnh Sóc Trăng**; địa chỉ: ấp C1, xã B1, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

4. Người làm chứng:

4.1. Ông **NLC1**; địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

4.2. Bà **NLC2**; địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

4.3. Ông **NLC3**; địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

4.4. Bà **NLC4**; địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

4.5. Ông **NLC5**; địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

4.6. Ông **NLC6**; địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

4.7. Bà **NLC7**; địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

4.8. Bà **NLC8**; địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

5. Người kháng cáo: Bà M là nguyên đơn.

6. Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

- **Nguyên đơn bà M trình bày:** Bà và ông N là vợ chồng, chung sống với nhau từ năm 1985 và có 02 người con chung tên T và S. Đến tháng 11/2001, ông N chết. Năm 1995, vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông P và bà Q, khi chuyển nhượng hai bên có lập thành văn bản và có người làm chứng.

Nội dung tờ sang nhượng đất thể hiện ông P, bà Q có sang nhượng cho vợ chồng bà phần đất vườn diện tích 96m², với giá 03 chỉ vàng 24k, đất tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng, có vị trí tứ cận như sau:

- + Hướng đông giáp lộ nhựa có số đo 06 mét;
- + Hướng tây giáp đất của ông P có số đo 06 mét;
- + Hướng nam giáp đất của ông P có số đo 16 mét;
- + Hướng bắc giáp đất bà NLC7 có số đo 16 mét.

Sau khi lập giấy tờ sang nhượng đất, hai bên đã tiến hành giao vàng và giao đất cho nhau như đã thỏa thuận. Đến năm 1996, vợ chồng bà cất nhà ở trên toàn bộ phần đất nhận chuyển nhượng, nhà cất kiên cố: vách tường, mái tole, cột bê tông, nền đất. Sau khi gia đình bà cất nhà thì sử dụng ổn định, không có tranh chấp.

Ngày 02/02/2017, bà chuẩn bị dỡ nhà cũ để nâng nền, nâng mái nhà, thay tole thì ông P ngăn cản, không cho bà sửa nhà với lý do không muốn cho bà sửa chữa hoặc xây nhà trên phần đất nêu trên. Vụ việc tranh chấp được Tổ hòa giải và Ủy ban nhân dân xã B hòa giải nhưng không thành.

Bà nhận thấy phần diện tích đất nêu trên đã được ông P, bà Q thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng bà trên cơ sở tự nguyện, việc giao dịch mua bán đất đã thực hiện trên thực tế. Sau khi nhận đất, vợ chồng bà đã cất nhà kiên cố, sử dụng ổn định trên 20 năm, đồng thời toàn bộ phần đất chuyển nhượng nêu trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông P. Từ khi mua bán đến nay, vợ chồng bà không làm thủ tục sang tên chuyển nhượng theo quy định pháp luật, vì ông P, bà Q không cho làm. Ông P bà Q cho rằng chỉ sang đất cho vợ chồng bà ở, khi nào đi thì trả lại đất cho vợ chồng ông P, nên không đồng ý làm giấy tờ sang đất.

Nay bà M yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 1995 giữa vợ chồng bà với vợ chồng ông P, bà Q đối với phần đất vườn có diện tích 96m², tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng.

- Bị đơn ông P và bà Q trình bày: Vào năm 1997, ông bà có làm giấy tay tiêu đề viết là tờ sang đất, nhưng thực chất là cầm cố cho bà M và ông N một phần đất ngang 06 mét, dài 16 mét tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng, với giá 03 chỉ vàng 24k, thời hạn cố đến hết đời của bà M, vợ chồng bà M đã nhận đất và trả vàng xong. Khi nào vợ chồng ông N, bà M không còn ở nữa thì không được quyền cầm cố cho ai, mà phải trả lại nền đất cho vợ chồng ông bà. Ông bà sẽ trả lại 03 chỉ vàng 24k, khi lập giấy tay cố đất thì lập hai bản chính mỗi bên giữ một bản. Giấy cố đất do ông NLC1 ở cùng xóm viết giùm, có đọc lại nội dung cho hai bên nghe và thống nhất ký tên. Giấy tờ này ông NLC1 làm giùm với nội dung là cầm cố chứ không bán đất, bà J (chị của ông NLC1) cũng nhận có một phần đất có nội dung giống như vậy.

Đến năm 2013, bà M xây dựng căn nhà tường cấp 4, lúc này ông bà có ra ngăn cản, không cho bà M xây dựng nhà kiên cố, nhưng bà M nói sau này bà M chịu trách nhiệm, không yêu cầu đền bù khi trả lại nền đất cho ông bà. Từ đó ông bà cho gia đình bà M xây dựng nhà, nhưng không làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Bà M cho rằng có kêu ông bà làm thủ tục sang tên là không đúng sự thật.

Thực tế giá đất thị trường ở vị trí tương tự tại thời điểm năm 1997, một mét ngang từ 6, 7 chỉ vàng 24k đến 01 lượng vàng 24k, chứ phần đất mà vợ chồng bà M cho rằng bán chỉ có giá 03 chỉ vàng 24k (ngang đến 06 mét) là không đúng thực tế mua bán đất ở địa phương vào thời điểm lúc bấy giờ.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới đổi lại vào năm 2015, với số thửa 199, tờ bản đồ số 18, diện tích đất 3.397m², tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này hiện nay ông bà đã thế chấp ở Quỹ tín dụng nhân dân A để vay 120.000.000đồng, thời hạn 12 tháng, việc vay tiền giữa ông bà với Quỹ tín dụng nhân dân A không có tranh chấp với nhau vì hàng quý ông bà đóng lãi đầy đủ.

Nếu gia đình bà M cất lại căn nhà cũ như trước đây, ông bà cũng không đồng ý cho gia đình bà M ở, vì suốt ngày bà M chửi mắng ông bà. Chính vì vậy, ông bà yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng cầm cố đất nêu trên, buộc gia đình bà M phải tháo dỡ, di dời căn nhà trả lại phần đất cố 96m², tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. Vợ chồng ông bà trả lại 03 chỉ vàng 24k và đồng ý hỗ trợ cho gia đình bà M số tiền 5.000.000đồng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà R và chị S: Thống nhất với lời trình bày của bà M.

* Sự việc được Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 73/2017/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2017 đã quyết định căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 6, Điều 91, Điều 93, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 229, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Các

điều 137, 146, 329, 640 và khoản 1 Điều 679 Bộ luật dân sự năm 1995; khoản 2 Điều 3, các điều 73, 74, 75, 76, 77 và 78 Luật đất đai năm 1993; điểm đ khoản 1 Điều 12 và điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 và Điều 26 Luật thi hành án dân sự. **Tuyên xử:**

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M, về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 1995, giữa vợ chồng bà M với vợ chồng ông P, bà Q, đối với phần đất diện tích 90m² (theo đo đạc thực tế), tại thửa 199, tờ bản đồ 18, tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện A, cấp cho vợ chồng ông P, bà Q ngày 13/10/2015.

2. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vào năm 1995, giữa vợ chồng bà M, ông N với vợ chồng ông P, bà Q đối với phần đất diện tích 90m² (theo đo đạc thực tế), tại thửa 199, tờ bản đồ 18, tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện A cấp cho vợ chồng ông P, bà Q ngày 13/10/2015, là vô hiệu toàn bộ.

2.1. Buộc vợ chồng ông P, bà Q phải có trách nhiệm hoàn trả cho bà M, anh T và chị S (do bà M đại diện) 03 (ba) chỉ vàng 24k.

2.2. Buộc bà M, anh T và chị S (do bà M đại diện) và bà R phải có nghĩa vụ giao trả lại cho vợ chồng ông P, bà Q phần đất diện tích 90m², tại thửa 199, tờ bản đồ 18, tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (có tuyên số đo, tứ cận kèm theo)

2.3. Buộc bà M, anh T và chị S (do bà M đại diện) và bà R phải có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời căn nhà và các vật kiến trúc trên đất (cụ thể căn nhà diện tích 31,29m²; mái che phía trước nhà diện tích 26,16m²), để giao trả lại cho vợ chồng ông P, bà Q phần đất 90m² nêu trên. Ghi nhận sự tự nguyện của vợ chồng ông P, bà Q đồng ý hỗ trợ cho gia đình bà M số tiền 5.000.000đ.

- Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí thẩm định giá tài sản, án phí dân sự sơ thẩm và thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

* Ngày 06/10/2017, nguyên đơn bà M có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm nêu trên, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm, với lý do: Phần đất tranh chấp vợ chồng bà đã mua và ở ổn định trên 20 năm nay, không có tranh chấp, cấp sơ thẩm giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà là gây thiệt thòi quyền lợi của bà, gia đình bà nghèo đông con hiện không có chỗ ở.

* Ngày 10/10/2017, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện A có Quyết định kháng nghị số 176/QĐKNPT-VKS-DS, kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên, đề nghị cấp phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận “Tờ sang đất” là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông P, bà Q với vợ chồng bà M, ông N.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút lại đơn khởi kiện và vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo; Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng vẫn giữ nguyên kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện A; Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Những người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày ý kiến tranh luận và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện A, đồng thời áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa lại bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi

kiện của nguyên đơn về việc công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên đương sự theo như nội dung của “Tờ sang đất”.

* Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung vụ án: Sau khi phân tích nội dung kháng cáo, kháng nghị, tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, kháng nghị, vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện A, đồng thời áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa lại bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên đương sự theo như nội dung của “Tờ sang đất”.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[I] Về tố tụng:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Quỹ tín dụng nhân dân A, tỉnh Sóc Trăng và những người làm chứng ông NLC1, bà NLC2, ông NLC3, bà NLC4, ông NLC5, bà NLC8 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vắng mặt, đồng thời việc vắng mặt của các đương sự và người làm chứng này không ảnh hưởng đến việc xem xét kháng cáo và kháng nghị tại phiên tòa. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vụ án.

[II] Về nội dung:

[1] Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đối chiếu với lời trình bày và thừa nhận của các đương sự, đã có căn cứ xác định vào năm 1995, giữa vợ chồng ông P, bà Q với vợ chồng ông N, bà M có ký kết “Tờ sang đất”, để thỏa thuận với nhau một giao dịch về quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp có diện tích 96m² (theo kết quả đo đạc thực tế hiện nay còn 90m²), thuộc thửa đất số 199, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. Các bên đương sự đều thừa nhận “Tờ sang đất” này là có thật. Nội dung của “Tờ sang đất” nêu rõ: Ông P, bà Q đồng ý sang 96m² đất vườn cho ông N, bà M với giá là 03 chỉ vàng 24k (vàng 10 tuổi), với thời gian không giới hạn, khi nào ông N, bà M không còn ở nữa thì không được quyền sang nhượng, cầm cố cho ai mà phải trả lại đất cho ông P, bà Q, khi đó ông P, bà Q sẽ hoàn trả lại cho ông N, bà M đúng 03 chỉ vàng 24k. Bà M cho rằng giao dịch giữa hai bên theo “Tờ sang đất” này là chuyển nhượng quyền sử dụng đất, còn theo ông P, bà Q thì giao dịch giữa hai bên theo “Tờ sang đất” này là cầm cố quyền sử dụng đất.

[2] Về mặt bản chất, quyền sử dụng đất là một loại quyền tài sản theo quy định của Bộ luật dân sự bao gồm 03 quyền năng là “*quyền chiếm hữu*”, “*quyền sử dụng*” và “*quyền định đoạt*”; còn giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là nhằm mục đích chuyển giao quyền sử dụng đất (tức là chuyển giao tất cả 03 quyền năng nêu trên) từ bên chuyển nhượng sang cho bên nhận chuyển nhượng. Sau khi giao dịch này hoàn thành thì bên nhận chuyển nhượng có toàn quyền quyết định đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng, chứ không bị bên chuyển nhượng hạn chế bất kỳ quyền năng gì trong số 03 quyền năng nêu trên đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng.

[3] Xét về mặt nội dung thì “Tờ sang đất” đã thể hiện rõ việc ông P, bà Q hạn chế quyền của ông N, bà M trong việc không được sang nhượng, cầm cố diện tích đất 96m² cho người khác; ông P, bà Q chỉ cho phép ông N, bà M được sử dụng đất suốt đời, đến khi nào ông N, bà M không còn ở nữa thì phải trả lại đất cho ông P, bà Q và sẽ được nhận lại 03 chỉ vàng 24k. Như vậy, ông P, bà Q chỉ mới chuyển giao cho ông N, bà M “quyền chiếm hữu”, “quyền sử dụng”, còn đối với “quyền định đoạt” của diện tích đất 96m² thì ông P, bà Q chưa chuyển giao cho ông N, bà M, là chưa chuyển giao đầy đủ về 03 quyền năng của quyền sử dụng đất nên “Tờ sang đất” chưa được xem là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, việc bà M khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận “Tờ sang đất” là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, là không có căn cứ để chấp nhận.

[4] Mặt khác, từ thời điểm ông P, bà Q giao đất cho ông N, bà M vào năm 1995 cho đến nay thì ông N, bà M chỉ được cất nhà ở trên đất theo sự cho phép của ông P, bà Q, chứ ông N, bà M vẫn chưa làm thủ tục để đứng tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Về vấn đề này, bà M cũng thừa nhận từ lúc sang nhượng đất cho đến nay thì tuy vợ chồng bà có yêu cầu nhưng ông P, bà Q không đồng ý sang tên vì ông P, bà Q cho rằng chỉ sang đất cho vợ chồng bà ở, khi nào vợ chồng bà đi thì trả lại đất cho ông P, bà Q; lúc đầu vợ chồng bà mua đất cất nhà tạm che lá ở thì hai bên không có tranh chấp, chỉ đến sau này bà có ý định xây nhà kiên cố trên đất vào năm 2017 thì ông P, bà Q mới ngăn cản, từ đó hai bên phát sinh tranh chấp. Đồng thời, bà M cũng chỉ mới cất nhà kiên cố trên đất vào năm 2013, còn vào năm 2017 là sửa chữa lại nhà trên nền nhà cũ. Do đó, nội dung kháng nghị cho rằng từ thời điểm năm 1995 cho đến nay vợ chồng bà M cất nhà kiên cố ở liên tục, ổn định trên đất, không có tranh chấp và phía ông P, bà Q cũng không có ngăn cản gì, chỉ đến khi bà M sửa chữa lại nhà vào tháng 02/2017 mới phát sinh tranh chấp, là thiếu căn cứ.

[5] Với những cơ sở nêu trên, việc cấp sơ thẩm không công nhận giao dịch theo nội dung “Tờ sang đất” được xác lập giữa ông P, bà Q với ông N, bà M vào năm 1995 là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, là có căn cứ, đúng pháp luật. Do đó, kháng cáo của nguyên đơn bà M và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện A yêu cầu cấp phúc thẩm xác định giao dịch giữa hai bên theo nội dung “Tờ sang đất” là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, là không có căn cứ chấp nhận.

[6] Tại biên bản lấy lời khai ngày 17/8/2017 (Bút lục số 109), bị đơn bà Q có đưa ra yêu cầu cấp sơ thẩm hủy hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, buộc gia đình bà M tháo dỡ các tài sản trên đất để trả lại cho vợ chồng bà phần đất tranh chấp. Theo quy định tại khoản 3 Điều 200 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì “*Bị đơn có quyền đưa ra yêu cầu phản tố trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải*”. Tuy nhiên, yêu cầu nêu trên của bà Q được đưa ra sau thời điểm cấp sơ thẩm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải vào ngày 06/6/2017. Đồng thời, đây chỉ là lời trình bày của bà Q tại biên bản lấy lời khai chứ chưa thể hiện bằng đơn yêu cầu phản tố theo đúng quy định pháp luật. Trong suốt quá trình giải quyết vụ án phía ông P, bà Q không có đơn phản tố, cấp sơ thẩm cũng không có thụ lý yêu cầu nêu trên của ông P, bà Q. Do đó, việc cấp sơ thẩm tự đặt ra giải quyết tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất là vô hiệu, từ đó buộc ông P, bà Q trả 03 chỉ vàng 24k cho gia đình bà M và buộc gia đình bà M tháo dỡ các tài sản trên đất để trả lại cho ông P, bà Q phần đất tranh chấp là giải quyết vượt quá yêu cầu của đương sự, gây thiệt hại cho quyền lợi của gia đình bà M. Do đó, thấy rằng cần phải sửa án sơ thẩm theo hướng hủy bỏ nội dung tuyên án này và dành quyền cho ông P, bà Q được khởi kiện gia đình bà M một vụ án khác về vấn đề tranh chấp cầm cố quyền sử dụng đất hoặc đòi lại quyền sử dụng đất...

nếu sau này các bên có tranh chấp, theo quy định tại khoản 6 Điều 72 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 là phù hợp.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử quyết định không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà M và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện A, đồng thời căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án sơ thẩm theo hướng hủy bỏ nội dung tuyên án về tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu, về xử lý hậu quả hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu và vấn đề ghi nhận sự tự nguyện của ông P, bà Q đồng ý hỗ trợ cho gia đình bà M số tiền 5.000.000 đồng để di dời tài sản trên đất.

* Ý kiến của những người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tại phiên tòa là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

* Về án phí dân sự phúc thẩm: Do nguyên đơn bà M là đối tượng cá nhân thuộc hộ nghèo, nên được miễn nộp toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 2 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 và lệ phí Tòa án.

* Về án phí dân sự sơ thẩm, được xác định lại như sau: Nguyên đơn được miễn nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Các bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lý do nêu trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 2 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà M và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện A.

- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 73/2017/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Sóc Trăng, hủy bỏ phần quyết định của bản án dân sự sơ thẩm đối với các nội dung:

“2. Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vào năm 1995, giữa vợ chồng bà M, ông N với vợ chồng ông P, bà Q đối với phần đất diện tích 90m² (theo đo đạc thực tế), tại thửa 199, tờ bản đồ 18, tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện A cấp cho vợ chồng ông P, bà Q ngày 13/10/2015, là vô hiệu toàn bộ.

2.1. Buộc vợ chồng ông P, bà Q phải có trách nhiệm hoàn trả cho bà M, anh T và chị S (do bà M đại diện) 03 (ba) chỉ vàng 24k.

2.2. Buộc bà M, anh T và chị S (do bà M đại diện) và bà R phải có nghĩa vụ giao trả lại cho vợ chồng ông P, bà Q phần đất diện tích 90m², tại thửa 199, tờ bản đồ 18, tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng, có số đo, tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đường Tỉnh lộ W, có số đo 06m;

- Hướng Tây giáp phần còn lại của thửa 199, có số đo 06m;

- Hướng Nam giáp phần còn lại của thửa 199, có số đo 16m;
 - Hướng Bắc giáp phần đất của bà NLC7 (hiện trạng đang sử dụng), có số đo 14m.
- Diện tích: 90m² (nằm trong hành lang lộ giới, có sơ đồ kèm theo).

2.3. Buộc bà M, anh T và chị S (do bà M đại diện) và bà R phải có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời căn nhà và các vật kiến trúc trên đất (cụ thể căn nhà diện tích 31,29m²; mái che phía trước nhà diện tích 26,16m²), để giao trả lại cho vợ chồng ông P, bà Q phần đất 90m² nêu trên. Ghi nhận sự tự nguyện của vợ chồng ông P, bà Q đồng ý hỗ trợ cho gia đình bà M số tiền 5.000.000đ.”

- Bản án dân sự sơ thẩm số: 73/2017/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Sóc Trăng được tuyên lại như sau:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 6, Điều 91, Điều 93, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 229, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 3, các Điều 73, 74, 75, 76, 77 và 78 Luật đất đai năm 1993; điểm d khoản 1 Điều 12 và điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 và Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M, về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 1995, giữa vợ chồng bà M, ông N với vợ chồng ông P, bà Q, đối với phần đất diện tích 90m² (theo đo đạc thực tế), tại thửa đất số 199, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện A, tỉnh Sóc Trăng cấp cho vợ chồng ông P, bà Q vào ngày 13/10/2015. Phần đất này nằm trong hành lang lộ giới và có số đo, tứ cận như sau:

- Hướng đông giáp đường Tỉnh lộ W, có số đo 06 mét;
- Hướng tây giáp phần đất còn lại của thửa đất số 199, có số đo 06 mét;
- Hướng nam giáp phần đất còn lại của thửa đất số 199, có số đo 16 mét;
- Hướng bắc giáp đất của bà NLC7 (theo hiện trạng đang sử dụng), có số đo 14 mét.

(có sơ đồ kèm theo)

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà M được miễn nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng), theo Biên lai thu số: 0005690, ngày 09/3/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện A, tỉnh Sóc Trăng. Các bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

3. Chi phí thẩm định giá tài sản: Nguyên đơn bà M phải chịu là 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm ngàn đồng) và bà M đã thực hiện xong nghĩa vụ chịu chi phí này.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà M được miễn nộp toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm.

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

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện A;
- Chi cục THADS huyện A;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa DS.

Đã ký

Võ Hoàng Anh