TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 373/2023/DS-PT
Ngày: 21 - 6 - 2023
V/v Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 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 CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Công Mười

Các Thẩm phán: Ông Chung Văn Kết

Bà Lê Thúy Cầu

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Thới Ngọc Bắc - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa***: Ông Vũ Thanh Sơn - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 661/2022/TLPT-DS ngày 19 tháng 12 năm 2022 về việc "Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 55/2022/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

- *Nguyên đơn*: Bà Lư Thị Thu A (tên khác: Lư Thu A, Lư Thu A), sinh năm 1946; Địa chỉ: ấp DG, xã KH, huyện HH, tỉnh Bạc Liêu; (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm D Giang, sinh năm 1991; Địa chỉ: Khóm 2, phường Láng Tròn, thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu; Địa chỉ hiện tại: Số 33 đường 3/2, khu phố Hải Bình, thị trấn Long Hải, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (theo Giấy ủy quyền ngày 24/9/2020) (có mặt)

- *Bị đơn*:

1. Ông Dương Văn Q, sinh năm 1966; Địa chỉ: ấp Kiết Hòa, xã Lâm Kiết, huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng; (vắng mặt)

2. Ông Trần Văn Q, sinh năm 1980; Địa chỉ: ấp PL, xã Mỹ Phước, huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng; (có mặt)

3. Ông Trần Văn E, sinh năm 1962; Địa chỉ: ấp PL, xã Mỹ Phước, huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng; (có mặt)

Người đại diện hợp pháp của bị đơn E: Bà Nguyễn Thị Bé, sinh năm 1983; Địa chỉ: đường Hùng Vương, ấp Cầu Đồn, thị trấn Huỳnh Hữu Nghĩa, huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng (theo Giấy ủy quyền ngày 25/12/2020) (có mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Bà Dương Thị T, sinh năm 1977; (vắng mặt)

2. Bà Dương Thị Y, sinh năm 1980; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp KK, xã Lâm Kiết, huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng;

3. Uỷ ban nhân dân huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng; Địa chỉ: ấp Cầu Đồn, thị trấn Huỳnh Hữu Nghĩa, huyện Mỹ Tú, Sóc Trăng;

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng: Ông Lý Ngọc Thanh Long - Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Mỹ Tú (có văn bản xin vắng mặt)

4. Ông Trần Văn U, sinh năm 1986; (có mặt)

5. Bà Trần Thị O, sinh năm 1985; (vắng mặt)

6. Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1962; (vắng mặt)

7. Bà Trần Thị S, sinh năm 1963; (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của người liên quan bà S: Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1962; địa chỉ ấp PL, xã Mỹ Phước, huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng

8. Ông Lê Văn D, sinh năm 1966; địa chỉ: ấp Phước Lợi A, xã Mỹ Phước, huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng; (vắng mặt)

9. Ông Từ Minh G, sinh năm 1975; (vắng mặt)

10. Ông Từ Minh H, sinh năm 1985; (vắng mặt)

11. Bà Từ Tuyết K, sinh năm 1970; (vắng mặt)

12. Ông Từ Văn Q (Từ Minh Hải), sinh năm 1973; (vắng mặt)

13. Bà Từ Hồng L, sinh năm 1979; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp DG, xã KH, huyện HH, tỉnh Bạc Liêu;

14. Bà Từ Hồng X, sinh năm 1977; Địa chỉ: ấp Vinh Điền, xã Long Điền Tây, huyện HH, tỉnh Bạc Liêu; (vắng mặt)

15. Ông Từ Minh C, sinh năm 1983; Địa chỉ: ấp Bửu 2, xã Long Điền Đông, huyện HH, tỉnh Bạc Liêu; (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của ông G, ông C, ông Khá, bà K, ông Q, bà X, bà L: Bà Lư Thị Thu A, sinh năm 1946;

- *Người kháng cáo:* Do có kháng cáo của nguyên đơn bà Lư Thị Thu A

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 30/6/2020 của bà Lư Thị Thu A và quá trình giải quyết vụ án ông Phạm D Giang là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 19/06/1991 bà Lư Thị Thu A sang nhượng lại phần đất cho ông Dương Văn Lũy (đã chết) và vợ là bà Đặng Thị Đầm (đã chết) là cha, mẹ của ông Dương Văn Q với diện tích 17 công tầm cấy và 05 công lá, trị giá 300 giạ lúa đã trả trước 100 giạ, còn lại 200 giạ đến tháng 11/1991 phải trả dứt điểm nếu không bà có quyền lấy lại đất.

Ông Dương Văn Lũy cùng vợ là Đặng Thị Đầm (đã chết) thì các con là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng gồm có: ông Dương Văn Q, bà Dương Thị T và bà Dương Thị Y.

Ngày 26/06/1991 tại Uỷ ban nhân dân xã Mỹ Phước lập biên bản giải quyết ruộng đất kết luận ông Lũy phải trả đủ số giạ lúa cho bà Thu A kể từ ngày 25 đến ngày 01/7/1991 cho dứt điểm. Nếu ông Lũy không thực hiện đúng thì đến ngày 05/07/1991 bà Thu A trả lại đủ số lúa là 60 giạ Lúa cho ông Lũy và bà Thu A canh tác lại 17 công tầm cấy và 05 công lá.

Ngày 01/07/1991 tại Uỷ ban nhân dân xã Mỹ Phước lập biên bản về việc bà Lư Thị Thu A nhượng lại đất cho ông Lũy với giá 300 giạ lúa, trả trước 100 giạ, còn lại 200 giạ đến cuối tháng 12/1991 trả đủ. Nếu không ông Lũy sẽ trả lại đất cho bà Thu A và số lúa 100 giạ nói trên là đất bà Thu A cho mướn 1 năm 100 giạ.

Qua các lần trả lúa thì ông Lũy trả cho bà Thu A được 99 giạ lúa. Kể từ hết tháng 1/1992 bà Thu A cho ông Lũy thuê đất với giá 1 năm 100 giạ lúa.

Bà không hiểu vì sao đất đang thuộc quyền sử dụng của bà lại được Uỷ ban nhân dân huyện Mỹ Tú cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Dương Văn Lũy số B634229 tổng diện tích 39.395m^2, tọa lạc tại ấp PL, xã Mỹ Phước, huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng cụ thể như sau:

- Thửa đất số 87, tờ bản đồ số 10, diện tích 7.465 m^2 loại đất CLN

- Thửa đất số 92, tờ bản đồ số 10, diện tích 29.250m^2 loại đất lúa

- Thửa đất số 127, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.640m^2 loại đất T+CLN

- Thửa đất số 448, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.040m^2 loại đất Ao.

Khoảng năm 1996 thì ông Dương Văn Q con trai của ông Dương Văn Lũy đã sang nhượng cho ông Trần Văn E diện tích 29.250 m^2, thửa đất số 92, tờ bản đồ số 10. Như vậy ông E đã sử dụng đất của bà trái pháp luật.

Sau đó ông Dương Văn Q cũng bán phần đất tại thửa số 87, 127, 448 cho ông Trần Văn Q, hiện nay ông Trần Văn Q đang quản lý và sử dụng trái pháp luật các thửa đất trên.

Phần đất trên đang tranh chấp giữa bà Lư Thị Thu A và ông Dương Văn Lũy có xác nhận tranh chấp của Uỷ ban nhân dân xã Mỹ Phước và các hộ trên đã sang nhượng đất trái pháp luật.

Nay bà Lư Thị Thu A yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Trần Văn E trả lại thửa đất số 92, tờ bản đồ số 10, diện tích 29.250m^2 loại đất lúa, tọa lạc tại ấp PL, xã Mỹ Phước, huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng;

- Buộc ông Trần Văn Q trả lại thửa đất số 87, tờ bản đồ số 10, diện tích 7.465 m^2 loại đất CLN; Thửa đất số 127, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.640m^2 loại đất T+CLN; thửa đất số 448, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.040m^2 loại đất Ao. Đất đều tọa lạc tại ấp PL, xã Mỹ Phước, huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng cho bà Lư Thị Thu A;

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trái pháp luật giữa ông Trần Văn E và ông Dương Văn Q vào năm 1996;

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trái pháp luật giữa ông Dương Văn Q và ông Trần Văn Q vào năm 2004;

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B634229 số vào sổ 103 do Uỷ ban nhân dân huyện Mỹ Tú cấp vào năm 1994 cho ông Dương Văn Lũy, diện tích đất 39.395m^2, tọa lạc tại ấp PL, xã Mỹ Phước, huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng cụ thể như sau:

Thửa đất số 87, tờ bản đồ số 10, diện tích 7465m^2 loại đất CLN

Thửa đất số 92, tờ bản đồ số 10, diện tích 29.250m^2 loại đất lúa

Thửa đất số 127, tờ bản đồ số 10, diện tích 300m^2 ONT + 1.340 m^2 CLN

Thửa đất số 448, tờ bản đồ số 10, diện tích 1040m^2 loại đất NTS.

Tại biên bản lấy khai ngày 24/8/2020 và quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Dương Văn Q trình bày:

Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Thu A. Vì đất này cha ông là Dương Văn Lũy mua lại từ bà Thu A, mua lâu quá ông không nhớ. Sau khi mua lại từ bà Thu A thì hai ba năm sau cha ông được cấp bằng khoán. Diện tích đất được ghi trong bằng khoán ông không nhớ. Lúc đầu bà Thu A kêu bán cho ông E với giá 250 giạ lúa hết diện tích đất đó, ông E đồng ý mua, nhưng cha ông năn nỉ ông E mua lại, ông E đồng ý để cha ông mua, nhưng cha ông mua lại bà Thu A với giá là 300 giạ lúa. Cha ông trả trước 100 giạ lúa, còn lại 200 giạ lúa trừ cấn tiền bà Thu A thiếu tiền cây gỗ nhà nước, nên cha ông trả tiền gỗ cho nhà nước. Giữa ông Lũy với bà Thu A có lập giấy tay với nhau và được ban nhân ấp xác nhận khoảng năm 1993. Gia đình ông sử dụng được mười mấy năm, cha ông là ông Lũy chết vài ba năm thì mẹ ông là bà Đặng Thị Đầm mới sang đất lại cho ông E. Nhận chuyển nhượng từ bà Thu A diện tích bao nhiêu thì sang lại cho ông E hết bấy nhiêu không đo gì lại hết, với giá là 9,5 cây vàng 24K. Ông E trả hai ba lần mới đủ số vàng 9,5 cây vàng 24K. Vào thời điểm mẹ ông chuyển nhượng đất cho ông E thì ông khoảng hai mươi mấy tuổi có chứng kiến việc mẹ ông chuyển nhượng đất cho ông E.

Tại biên bản lấy khai ngày 24/8/2020 và quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Trần Văn Q trình bày:

Ông không đồng ý với yêu cầu của bà Thu A. Vì đất của ông không có sang đất của bà Thu A. Phần đất của ông mua lại từ bà Trần Thị Thanh Hồng có diện tích là 05 công tầm 03 thước với giá là 7.700.000 đồng/công vào năm 2008. Đất của bà Thu A yêu cầu đòi lại thì không có nằm trong đất của ông. Đất của ông hiện chưa có giấy tờ gì hết, ngoài ra ông không còn đất nào khác ngoài đất ông mua lại của bà Hồng. Còn đất bà Thu A yêu cầu đòi lại ông không biết nó nằm ở đâu.

Tại biên bản lấy khai ngày 24/8/2020 và quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Trần Văn E trình bày:

Ông không đồng ý với yêu cầu của bà Thu A. Vì đất này ông mua lại từ ông Lũy là anh chồng của bà Thu A. Vào năm 1993, ông nhận chuyển nhượng đất từ ông Lũy diện tích là 29.250 m^2 với giá 9,5 cây vàng 24K, lúc đó giá vàng khoảng 450.000 đồng/chỉ. Giữa ông với ông Lũy có lập hợp đồng chuyển nhượng với nhau và được ấp xác nhận. Hiện nay quyền sử dụng đất vẫn còn đứng tên ông Lũy, nhưng do ông đã nhận chuyển nhượng của ông Lũy nên ông giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lũy. Việc chuyển nhượng giữa ông với ông Lũy có ông Trần Văn Hùng là trưởng ban nhân dân chứng kiến. Đất này sau giải phóng do bà Thu A chiếm sử dụng, sau đó bà Thu A kêu ông sang lại với giá 250 giạ lúa hết đất là 29.250 m^2, ông đồng ý mua và chồng hết 50 giạ lúa, nhưng do ông Lũy lên thêm 50 giạ nữa là 300 giạ, nên bà Thu A trả lại cho ông 50 giạ lúa và bà Thu A bán cho ông Lũy, ông Lũy canh

tác được mười mấy năm, đến năm 1993 thì chuyển nhượng lại cho ông, thời điểm ông nhận chuyển nhượng lại từ ông Lũy thì đất tốt khoảng 4 đến 5 chỉ vàng 24K/công, nhưng đất của ông Lũy không được tốt nên ông sang mão lại 9,5 cây vàng 24K hết đất của ông Lũy chuyển nhượng lại từ bà Thu A. Lúc ông mua thì giấy tờ đất ông Lũy thế chấp cho ngân hàng ở huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng, ông trả đủ 9,5 cây vàng 24K, ông Lũy đưa bằng tiền lại cho ông nhưng ông không nhớ là bao nhiêu để ông trả ngân hàng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra và giữ cho đến nay. Nhà nước bán cây gỗ cho dân nên bà Thu A mới mua lại cây gỗ để đóng xuồng bán, nhưng bà Thu A không có tiền trả, nên bà Thu A bán đất lại cho ông Lũy thì ông Lũy mới xuất tiền trả nhà nước, nhưng ông Lũy không trả nổi, nên ông Lũy bị bắt giam, nên thời gian sau ông Lũy chuyển nhượng đất lại cho tôi. Hiện nay giấy tờ đất vẫn còn đứng tên ông Lũy. Đất hiện nay ông đang trồng lúa.

Tại biên bản lấy khai ngày 10/12/2020 và quá trình giải quyết vụ án người làm chứng ông Trần Văn Hùng trình bày:

Hiện nay ông công tác tại Tổ hòa giải của ấp PL, xã Mỹ Phước, huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng. Trước khi công tác tại Tổ hòa giải của ấp, ông làm thư ký của tập đoàn, sau đó giải thể tập đoàn mới làm công tác tài chính là ủy nhiệm thu ấp PL từ năm 1978, cho đến năm 2006 thì nghỉ làm ủy nhiệm thu và sau đó mới chuyển sang Tổ hòa giải của ấp PL cho đến nay. Sự việc tranh chấp đất đai giữa bà Lư Thị Thu A với ông Dương Văn Q, ông Trần Văn Q và ông Trần Văn E ông có biết, lúc đầu bà Thu A và chồng là ông Sển sang ba mươi mấy công tầm điền đất lá cho ông Tư Tòng là cha của ông E 250 dạ lúa, nhưng ông Ba Lũy là anh của ông Sển đòi sang 300 dạ lúa nên bà Thu A và ông Sển đồng ý sang cho ông Ba Lũy, bà Thu A ông Sển nợ tiền gỗ và thuế nông nghiệp nên bà Thu A sang đất rồi bỏ đi, số nợ của bà Thu A ông Sển nợ tiền nhà nước thì ông Lũy lãnh hết, ông Lũy có trả cho bà Thu A ông Sển 100 dạ lúa, còn lại 200 dạ lúa thì ông Lũy lãnh nợ của bà Thu A ông Sển trả cho nhà nước, nhưng quy ra bằng tiền thì ông Ba Lũy trả cho nhà nước có làm giấy bà Thu A chứng kiến và ký vào giấy luôn, số tiền ông Ba Lũy trả cho nhà nước thay cho bà Thu A ông Sển là do tôi nhận tiền sau đó đem ra xã giao lại cho ông Huỳnh D Khôn (có tên gọi khác là Hai Khôn) Chủ tịch xã thời điểm đó, nhưng số tiền là bao nhiêu thì tôi không nhớ có ghi vào giấy, hiện nay giấy do ông Dương Văn Q và bà Thu A giữ, giấy đó do tập thể xã ký đông lắm. Do bà Thu A nợ tiền nhà nước nhưng sang đất cho ông Ba Lũy nên buộc ông Ba Lũy phải trả nợ tiền nhà nước thay cho bà Thu A mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó ông Ba Lũy trả đủ tiền nợ của bà Thu A nợ nhà nước nên ông Ba Lũy mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi chuyển nhượng đất cho ông Ba Lũy xong thì bà Thu A đi làm ăn xa, đến năm 1996 thì bà Thu A quay về xinh chuộc lại 05 công đất, ông E đồng ý cho chuộc, nhưng bằng giá thị trường 01 công

bằng 04 chỉ, nhưng bà Thu A đòi chuộc bằng giá hồi trước đó bả sang, thì ông E không đồng ý nên phát sinh tranh chấp cho đến nay. Vào thời gian ông làm tài chính ấp, thì ông Sển, bà Thu A nợ tiền thuế nông nghiệp và tiền gỗ do bà Thu A mua gỗ của nhà nước đem về bán lại nhưng không có tiền trả. Lúc đầu ông Ba Lũy lãnh nợ gỗ cho ông Sển, bà Thu A, sau đó ông Lũy chuyển nhượng đất lại cho ông E thì ông E trả tiền đủ cho ông Ba Lũy và ông Lũy đã trả đủ hết số tiền nợ mà ông Sển, bà Thu A nợ nhà nước, do ông là người nhận tiền trả nợ cho ông Ba Lũy trả nợ tiền gỗ của ông Sển, bà Thu A và từ ông E trả nợ thuế đất của ông Sển, bà Thu A, từ ông E trả thì mới trả đủ nợ của ông Sển, bà Thu A. Việc ông Lũy, ông E trả tiền dùm cho ông Sển, bà Thu A nợ nhà nước có lập biên bản giấy tờ do Chính Hữu là bí thư hay chủ tịch lâu quá quên ký, bà Thu A ký, ông Hai Thắng là bí thư ký, ông Tuấn là trưởng ban nhân dân ký. Đến lúc ông E trả thì có biên lai thu tiền thuế nợ của ông Sển, bà Thu A do ông E giữ. Do ông Lũy và ông E trả xong nợ của ông Sển, bà Thu A nên Nhà nước không tiếp tục đòi nữa.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 55/2022/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, quyết định :

Căn cứ Điều 5; khoản 3, 9 Điều 26; Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 37; khoản 2 Điều 92; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; Điều 166; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 271; khoản 1 Điều 273; Điều 278; Điều 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính;

Căn cứ Điều 166 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 5; Điều 14; Điều 18 của Luật Đất đai năm 1987;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lư Thị Thu A (Lư Thu A, Lư Thu A) về việc buộc ông Trần Văn E trả Thửa đất số 92, tờ bản đồ số 10, diện tích 29.250m^2 loại đất lúa; Buộc ông Trần Văn Q trả các Thửa đất số 87, 127, 448, tờ bản đồ số 10, lần lượt diện tích 7.465 m^2 loại đất CLN, diện tích 1.640m^2 loại đất T+CLN, diện tích 1.040m^2 loại đất Ao. Tọa lạc tại ấp PL, xã Mỹ Phước, huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn E với ông Dương Văn Q vào năm 1996; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương Văn Q với ông Trần Văn Q vào năm 2004; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B634229, số vào sổ 103, do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Tú cấp cho ông Dương

Văn Lũy (Lý) ngày 04/10/1994, diện tích đất 39.395m^2, tọa lạc tại ấp PL, xã Mỹ Phước, huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng cụ thể như sau:

- Thửa đất số 87, tờ bản đồ số 10, diện tích 7465m^2 loại đất CLN;

- Thửa đất số 92, tờ bản đồ số 10, diện tích 29.250m^2 loại đất lúa;

- Thửa đất số 127, tờ bản đồ số 10, diện tích 300m^2 ONT + 1.340 m^2 CLN;

- Thửa đất số 448, tờ bản đồ số 10, diện tích 1040m^2 loại đất NTS.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng khác, việc thi hành án và quyền kháng cáo vụ án theo luật định

Ngày 22/9/2022, nguyên đơn bà Lư Thị Thu A có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao phát biểu quan điểm như sau:

Trong tranh chấp này, Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá toàn diện và có căn cứ pháp luật. Yêu cầu kháng cáo của bà Thu A là không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn như sau:

[1] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Lư Thị Thu A yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà về việc:

- Buộc bị đơn là ông Trần Văn E trả lại quyền sử dụng đất thửa 92, tờ bản đồ số 10, diện tích 29.250m^2, tọa lạc tại ấp PL, xã Mỹ Phước, huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng.

- Buộc bị đơn là ông Trần Văn Q trả lại quyền sử dụng đất thửa 87 (diện tích 7.465 m^2), thửa 127 (diện tích 1.640 m^2), thửa 448 (diện tích 1.040m^2) cùng tờ bản đồ số 10, cùng tọa lạc tại ấp PL, xã Mỹ Phước, huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập năm 1996 giữa ông Trần Văn E với ông Dương Văn Q.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập năm 2004 giữa ông Dương Văn Q với ông Trần Văn Q.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B634229 ngày 04/10/1994 của Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Tú cấp cho ông Dương Văn Lũy gồm các thửa

đất 92, 87, 127, 448 (tổng diện tích 39.395m^2).

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, thấy rằng:

Tổng diện tích đất tranh chấp 39.395m^2, gồm các thửa đất 92, 87, 127, 448, cùng tọa lạc tại ấp PL, xã Mỹ Phước, huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng có nguồn gốc thuộc quyền sử dụng đất của bà Lư Thị Thu A và chồng là ông Từ Văn Sển, nhưng bà Thu A và ông Sển chưa kê khai, đăng ký và chưa được cấp quyền sử dụng đất. Năm 1990, ông Sển chết. Ngày 19/6/1991, bà Thu A lập "Tờ sang ruộng" để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Dương Văn Lũy, giá chuyển nhượng là 300 giạ lúa. Ngày 04/10/1994, ông Dương Văn Lũy được Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Tú cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B634229 gồm các thửa đất, có tổng diện tích như nêu trên.

[2] Năm 1996, ông Dương Văn Q (là con ông Dương Văn Lũy) chuyển nhượng quyền sử dụng thửa 92, tờ bản đồ số 10, diện tích 29.250m^2 cho ông Trần Văn E, giá chuyển nhượng 9,5 lượng vàng 24k. Ông E đã thanh toán đủ và nhận đất canh tác từ đó đến nay. Tuy nhiên, ông E chưa đăng ký sang tên, quyền sử dụng đất vẫn đứng tên ông Dương Văn Lũy nhưng ông E giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. (Hội đồng xét xử cần phải làm rõ, xem hồ sơ có văn bản chuyển nhượng năm 1996 không, để xác định ai là người chuyển nhượng, ông Q khai người chuyển nhượng là bà Đặng Thị Đầm (vợ ông Lũy) chuyển nhượng cho ông E; Ông E lại khai, năm 1993 ông nhận chuyển nhượng đất từ ông Lũy; Bản án sơ thẩm thì xác định hợp đồng chuyển nhượng năm 1996 giữa với ông Dương Văn Q với ông Trần Văn E).

[3] Năm 2004, ông Dương Văn Q chuyển nhượng quyền sử dụng thửa 87 (diện tích 7.465 m^2), thửa 127 (diện tích 1.640 m^2), thửa 448 (diện tích 1.040m^2) cùng tờ bản đồ số 10, cùng tọa lạc tại ấp PL, xã Mỹ Phước, huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng cho ông Trần Văn Q. (Hội đồng xét xử cần phải làm rõ, xem hồ sơ có văn bản chuyển nhượng năm 2004 hay không. Ông Dương Văn Q khai, cha ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Thu A bao nhiêu thì chuyển nhượng hết quyền sử dụng đất cho ông E, có nghĩa là ông Dương Văn Q không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn Q; Ông Trần Văn Q cũng khai diện tích đất ông đang sử dụng và có tranh chấp với bà Thu A có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ bà Trần Thị Thanh Hồng, không liên quan gì đến phần đất bà Thu A chuyển nhượng cho ông Lũy. Tuy nhiên, thực tế thì ông Trần Văn Q lại đang sử dụng các thửa đất 87 (diện tích 7.465 m^2), thửa 127 (diện tích 1.640 m^2), thửa 448 (diện tích 1.040m^2) thuộc quyền sử dụng đất đã được cấp cho ông Lũy).

Còn nhiều vấn đề mâu thuẫn nêu trên cần phải làm rõ; Xem bản án không thể biết được căn cứ nào để Tòa án cấp sơ thẩm xác định có hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất được lập năm 1996 giữa ông Trần Văn E với ông Dương Văn Q và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập năm 2004 giữa ông Dương Văn Q với ông Trần Văn Q để tuyên xử bác yêu cầu bà Thu A về việc hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Làm rõ những vấn đề này, để xác định đúng nội dung vụ án, không ảnh hưởng đến quyết định của bản án nên không cần thiết phải hủy án.

[4] Nguyên đơn bà Thu A cho rằng, bà chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lũy giá 300 giạ lúa nhưng ông Lũy chỉ thanh toán trên thực tế là 100 giạ lúa, số còn lại 200 giạ lúa đến nay chưa thanh toán. Về việc thanh toán hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, những người làm chứng gồm các ông Trần Văn Hùng, ông Huỳnh Hoàn Khôn có lời khai U nhất, 200 giạ lúa mà ông Lũy có nghĩa vụ thanh toán cho bà Thu A đã được ông Lũy thanh toán bằng hình thức cấn trừ nghĩa vụ mà bà Thu A phải trả cho Nhà nước do bà Thu A nợ tiền mua gỗ Nhà nước, ông Lũy trực tiếp thanh toán cho Nhà nước và đã thanh toán đủ nên ông Lũy mới được cấp quyền sử dụng đất. Mặt khác, bà Thu A chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lũy từ năm 1991, đã giao đất cho ông Lũy sử dụng, sau đó bà Thu A đi làm ăn xa, không sinh sống tại địa phương, năm 1994 ông Lũy đã được cấp quyền sử dụng đất, năm 1996 bà Thu A có xin chuộc đất từ ông E. Do đó, việc bà Thu A cho rằng ông Lũy chưa thanh toán là không có cơ sở.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thu A với ông Lũy được xác lập năm 1991. Pháp luật thời kỳ này nghiêm cấm việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được thực hiện, bên nhận chuyển nhượng đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật về đất đai. Do đó, Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng.

[5] Mặt khác, tài liệu có tại hồ sơ thể hiện: đến ngày 04/10/1994 ông Dương Văn Lũy (Lỷ) được Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Tú cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B634229. Theo quy định tại tiểu phần b.1 điểm b Tiểu mục 2.2 Mục 2 Chương II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, thì việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ ngày 01/7/1980 đến trước ngày 15/10/1993, nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được thực hiện, bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì công nhận hợp đồng. Do đó, bà Thu A yêu cầu đòi lại diện tích đất 39.395m^2, đất tọa lạc tại ấp PL, xã Mỹ Phước, huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng, gồm các Thửa đất số 92 diện tích 29.250m^2 loại đất lúa; Thửa đất số 87 diện tích 7.465 m^2 loại đất CLN; Thửa đất

số 127 diện tích 1.640m^2 loại đất T+CLN; Thửa đất số 448 diện tích 1.040m^2 loại đất Ao cùng tờ bản đồ số 10 là không có căn cứ chấp nhận.

Bà Thu A tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà Thu A không chứng minh được bà có quyền sử dụng hợp pháp đối với phần đất tranh chấp. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thu A với ông Lũy được công nhận. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Thu A là có căn cứ, đúng pháp luật.

[6] Tại phiên tòa phúc thẩm, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận nhận kháng cáo của bà Thu A, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp với phân tích nêu trên nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

Từ nhưng phân tích nêu trên, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà Thu A. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[7] Bà Thu A được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Lư Thị Thu A. Giữ nguyên bản án số 55/2022/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

Căn cứ khoản 4 Điều 32 của Luật Tố tụng hành chính;

Áp dụng Điều 166 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 5; Điều 14; Điều 18 của Luật Đất đai năm 1987;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lư Thị Thu A (Lư Thu A, Lư Thu A) về việc buộc ông Trần Văn E trả Thửa đất số 92, tờ bản đồ số 10, diện tích 29.250m^2 loại đất lúa; Buộc ông Trần Văn Q trả các Thửa đất số 87, 127, 448, tờ bản đồ số 10, lần lượt diện tích 7.465 m^2 loại đất CLN, diện tích 1.640m^2 loại đất T+CLN, diện tích 1.040m^2 loại đất Ao. Tọa lạc tại ấp PL, xã Mỹ Phước, huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn E với ông Dương Văn Q vào năm 1996; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương Văn Q

với ông Trần Văn Q vào năm 2004; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B634229, số vào sổ 103, do Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Tú cấp cho ông Dương Văn Lũy (Lỷ) ngày 04/10/1994, diện tích đất 39.395m^2, tọa lạc tại ấp PL, xã Mỹ Phước, huyện Mỹ Tú, tỉnh Sóc Trăng cụ thể như sau:

- Thửa đất số 87, tờ bản đồ số 10, diện tích 7465m^2 loại đất CLN;

- Thửa đất số 92, tờ bản đồ số 10, diện tích 29.250m^2 loại đất lúa;

- Thửa đất số 127, tờ bản đồ số 10, diện tích 300m^2 ONT + 1.340 m^2 CLN;

- Thửa đất số 448, tờ bản đồ số 10, diện tích 1040m^2 loại đất NTS.

2. Về án phí: Nguyên đơn bà Lư Thị Thu A (Lư Thu A, Lư Thu A) được miễn án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm.

3. Về chi phí tố tụng khác (thẩm định, định giá tài sản) với số tiền 22.670.000 đồng, nguyên đơn bà Lư Thị Thu A (Lư Thu A, Lư Thu A) phải chịu, nhưng bà Lư Thị Thu A (Lư Thu A, Lư Thu A) đã nộp tạm ứng và đã sử dụng hết vào việc thẩm định, định giá tài sản. Bà Lư Thị Thu A (Lư Thu A, Lư Thu A) đã thực hiện xong chi phí tố tụng.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thi hành án Dân sự năm 2014, 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 của Luật Sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thi hành án Dân sự năm 2014; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thi hành án Dân sự năm 2014.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- Cục THADS tỉnh Sóc Trăng;
- Nguyên đơn;
- Bị đơn;
- NCQL&NVLQ;
- Lưu: HS, VP, 23bTNB.

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

Phạm Công Mười