TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Bản án số: **81**/2024/DS-PT Ngày: 25 – 3 – 2024 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: Bà Tôn Thị Thanh Thúy.

Các Thẩm phán:Ông Nguyễn Văn Toàn.

Ông Hồ Văn Phụng.

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Kim Mộc Nam - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa***: Bà Huỳnh Thị Mỹ Liên – Kiểm sát viên

Trong ngày 18 và 25 tháng 3 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 341/2023/TLPT-DS, ngày 20 tháng 12 năm 2023 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 234/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 12/2023/QĐ-PT ngày 08/01/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1980; Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn Đ là: Bà Nguyễn Thị Anh T, sinh năm 1982. Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- *Bị đơn*:

1. Ông Lý N, sinh năm 1968 (có mặt)

2. Bà Trần Thị Ngọc P, sinh năm 1969 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lý N và bà Trần Thị Ngọc P1 là:

1. Ông Lưu Trí D - Luật sư Văn phòng L1, thuộc Đoàn luật sư tỉnh S. Địa chỉ: số C, đường N, Khóm C, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

2. Bà Sơn Thị P2 - Luật sư thực hiện trợ giúp pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh S. Địa chỉ: Số A, đường H, Phường F, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

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

1. Bà Lê Thị T1, sinh năm 1983; địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện T, tỉnh An Giang (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà T1: Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1980; Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

2. Chị Lý Thị Ngọc G, sinh năm 1990; Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

3. Chị Lý Thị Ngọc M, sinh năm 1991; Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

4. Chị Lý Thị Ngọc H, sinh năm 1993; Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

5. Chị Lý Thị Ngọc Q, sinh năm 1995; Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng(vắng mặt).

6. Chị Lý Thị Ngọc M1, sinh năm 2000; Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng(vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của chị Lý Thị Ngọc M, chị Lý Thị Ngọc H, chị Lý Thị Ngọc Q và chị Lý Thị Ngọc M1 là: Bà Trần Thị Ngọc P, sinh năm 1969. Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

7. Chị Lý Thị Bích N1, sinh ngày 10/8/2005 (vắng mặt).

8. Anh Lý Minh Đ1, sinh ngày 17/4/2006 (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của chị N1 và anh Đ1: Ông Lý N và bà Trần Thị Ngọc P (là cha mẹ ruột của chị N1 và anh Đ1). Cùng địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

9. Bà Nguyễn Thị Anh T, sinh năm 1982; Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Lý N và bà Trần Thị Ngọc P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Theo đơn khởi kiện ngày 30/11/2022 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Trần Văn Đ trình bày: Vào ngày 15/04/2017 ông có mua một phần đất của ông Lý N và bà Trần Thị Ngọc P có chiều ngang phía trước 6,6 mét; chiều ngang phía sau là 7,5 mét = 14,1 mét chia cho 2 = 7,05 mét (Số mét phải tính tiền); chiều ngang phía trước (chiều rộng): 6,6 mét tính từ ranh đất của hộ ông Đỗ T2 (có cọc móc) đến sát mép nền nhà ông Lý N; Chiều dài 65 mét tính đo từ phía

trước cột điện 2 mét kéo đến cọc móc phía sau khoảng 65 mét (trước cột điện 2 mét kéo xuống sông là đường dân sinh phục vụ đi lại chung), có diện tích là 458,25m^2, thuộc một phần của thửa đất số 382, tờ bản đồ 03, có tổng diện tích là 5.170m^2, tọa lạc tại ấp Â, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất trên đã được UBND huyện cấp GCNQSDĐ số C688960 do hộ ông Lý N đứng tên, với giá: 91.650.000 đồng. Khi sang nhượng thì hai bên có làm "Giấy (Hợp đồng) mua, bán đất giữa hộ ông Lý N và hộ ông Trần Văn Đ", trong đó có ghi thời gian bên ông Lý N và bà Trần Thị Ngọc P phải giao giấy tờ gốc (sổ đỏ) cho ông Đ trước ngày 14/06/2017, để làm thủ tục tách đất. Hai bên đã giao nhận đủ tiền và đất xong.

Giấy (Hợp đồng) mua, bán đất giữa hộ ông Lý N và hộ ông Trần Văn Đ ngày 15/4/2017 được lập có sự chứng kiến của nhân chứng tại thời điểm làm hợp đồng và có xác nhận của địa phương (BND Ấp A, UBND xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng). Khi sang nhượng đất hai bên có cắm trụ đá phân ranh rõ ràng và hiện nay vẫn còn.

Sau khi nhận đất, cuối năm 2017 ông Đ tiến hành khởi công xây một căn nhà cấp 4 (nhà tường kiên cố) trên phần đất mà ông Đ đã mua của ông N, bà P. Tại thời điểm đó, trước khi khởi công xây nhà ông Đ có mời ông N và Bà P cùng với hộ ông Đỗ T2 (Đỗ Văn T3) đến xác nhận về việc ông Đ xây dựng đúng trên phần đất theo như hợp đồng mua bán, không hề lấn chiếm, hai bên ranh đất cũng đồng ý và không có ý kiến gì cho đến nay. Do ông N và bà P không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ để làm thủ tục tách thửa sang tên như đã thỏa thuận, kéo dài đến tháng 07/2022 ông N và bà P vẫn không thực hiện cam kết theo như hợp đồng mua bán mà cho rằng giấy CNQSD đất ông N và bà P vẫn còn thế chấp tại Ngân hàng. Thời điểm mua bán đất thì ông N và bà P nói rằng giấy tờ đất (sổ đỏ) đang được cơ quan chức năng làm mới chứ không nói với ông Đ là đang thế chấp trong Ngân hàng.

Ông Đ có yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết nhưng không thành. Trong thời gian chính quyền địa phương đang giải quyết sự việc tranh chấp thì ông N và bà P tự ý qua phần đất đã chuyển nhượng cho ông Đ chặt phá cây ăn trái trên đất nên ông Đ cũng có trình báo chính quyền địa phương về sự việc này. Nay ông Đ yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất theo "Giấy (Hợp đồng) mua, bán đất" được lập vào ngày 15/4/2017 giữa ông Đ và ông Lý N, bà Trần Thị Ngọc P, tại phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế hiện trạng đất ngày 02/3/2023 của Tòa án là 463,1m^2, thuộc một phần của thửa đất số 382, tờ bản đồ 03, có tổng diện tích là 5.170m^2, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ ông Lý N đứng tên là hợp pháp.

- Buộc ông Lý N và bà Trần Thị Ngọc P chấm dứt hành vi ngang ngược cản trở việc sử dụng đất của ông Đ.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm theo đơn khởi kiện ngày 30/11/2022, ông Đ yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Giấy (Hợp đồng) mua, bán đất" được lập vào ngày 15/4/2017 đối với phần đất có diện tích 458,25m^2, thuộc một phần của thửa đất số 382, tờ bản đồ 03, có tổng diện tích là 5.170m^2, tọa lạc tại ấp Â, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. Tuy nhiên, diện tích theo đo đạc thực tế của Tòa án là 463,1m^2 nên ông Đ yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng có diện tích theo đo đạc thực tế là 463,1m^2, vì từ khi chuyển nhượng đến nay vẫn không thay đổi hiện trạng sử dụng

đất và các trụ đá phân ranh được cắm từ khi nhận chuyển nhượng từ ông N hiện nay vẫn còn và không thay đổi.

Bị đơn Năm là ông Lý N trình bày: Vào năm 2015 vợ chồng ông có sang nhượng cho ông Trần văn Đ2 một phần đất có diện tích chiều ngang phía trước giáp lộ đất (nay là lộ dal) là 5,7m; chiều ngang phía sau là 7,5m, chiều dài đất là 60m với giá là 83.360.000 đồng nhưng tính chẵn là 83.000.000 đồng. Đến năm 2017 khi ông Trần Văn Đ cất nhà xong thì mới làm giấy tay mua bán, vợ chồng ông có ký tên vào giấy bán đất và giao cho ông Đ giữ. Khi đó thì có vợ chồng ông và hai con là Đ1 và M1 cùng ký tên và lăn tay vào hợp đồng chuyển nhượng đất giấy tay). Còn những người con khác của ông thì không có mặt ở nhà mà đi làm thuê và có gia đình ở nơi khác, thỉnh thoảng mới về thăm nhà nhưng các con ông đều biết có việc chuyển nhượng đất vì ông nói với các con và kêu các con tính tiền dùm ông, do ông không biết chữ. Khi bán đất thì hai bên không có kéo dây đo, chỉ tính nhắm chừng đất rồi thống nhất cắm cọc phân ranh (trụ đá), đến nay thì các trụ đá vẫn còn. Sau khi thỏa thuận mua bán đất năm 2015 thì ông Đ giao đủ tiền và ông cũng đã giao đất cho ông Đ. Khi ông Đ cất nhà thì ông không có mặt ở địa phương do đi nuôi vịt chạy đồng, 3-4 tháng mới về thăm nhà chỉ có Đ1 và M1 ở nhà, khi ông Đ cất nhà xong thì vợ chồng ông mới về thì thấy trụ đá dời sát qua nhà của vợ chồng ông, ông có hỏi ông Đ thì ông Đ nói đã cất đúng ranh và tôi yêu cầu đo lại nhưng ông Đ không đồng ý, sự việc này ông cũng đã báo với chính quyền địa phương. Tại thời điểm chuyển nhượng đất thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông thế chấp Ngân hàng nên chưa tách quyền sử dụng đất nay thì ông đã chuộc giấy về vào năm 2022 và đang quản lý. Nếu ông Đ yêu cầu tách giấy thì vợ chồng ông yêu cầu đo lại đất nhưng do ông Đ không đồng ý nên mới xảy ra tranh chấp. Đối với yêu cầu của ông Đ ông không đồng ý vì ông chỉ chuyển nhượng cho ông Đ ngang phía trước 5,7m; phía sau 7,5m và chiều dài chỉ có 60m và đo năm 2017 ông Đ có làm lại tờ hợp đồng mua bán đất này, bản đánh máy đem qua nhà cho vợ chồng ông ký, vợ chồng ông thừa nhận có ký tên vào tờ hợp đồng mua bán đất này, lúc đó ông đang nhậu và không biết rành chữ nên đã ký vào Hợp đồng mua bán đất, lúc ký (lăn tay) thì vợ chồng ông không nhìn kỹ hay đọc lại nội dung hợp đồng nên không biết diện tích đất trong giấy là không đúng so với giấy tay mua bán đất trước đây thì chênh lệch khoảng 09 tấc đất chiều ngang phía trước và chiều dài 05 mét phía sau.

Nay ông Đ yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất này thì vợ chồng ông N không đồng ý và yêu cầu Tòa án tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông với ông Trần Văn Đ, ngày 15/4/2017 buộc ông Đ trả lại quyền sử dụng đất cho gia đình ông và gia đình ông đồng ý trả lại số tiền **91.650.000 đồng** và giá trị căn nhà cho ông Trần Văn Đ theo giá trị thẩm định.

Bà P là bị đơn, đồng thời là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Bà thống nhất ý kiến của ông N, không có ý kiến bổ sung.

Theo văn bản trình bày ý kiến của các ông bà Lý Thị Ngọc M, Lý Thị Ngọc H, Lý Thị Ngọc Q, Lý Thị Ngọc M1 và Lý Thị Bích N1 ngày 17/3/2023 trình bày: Năm 2015 cha, mẹ các ông bà có chuyển nhượng đất cho ông Trần Văn Đ với diện tích ngang phía trước giáp lộ dal là 5,7m; phía sau 7,5m và chiều dài 60m với số tiền là 74.100.000 đồng. Đến ngày 15/7/2017 ông Đ mới lập hợp đồng chính thức thì ông Đ ghi chiều ngang phía trước 6,6m; phía sau 7,5m và chiều dài 60m và ông Đ xây

dự nhà cấp 4 lần sang đất của gia đình các ông, bà phía trước hết 9 tất và chiều dài phía sau 5m. Ông Đ lợi dụng lúc cha các ông bà không rành chữ, ký vào hợp đồng, việc không đồng ý tách quyền sử dụng đất cho ông Đ là do ông Đ đã lấn chiếm đất đất của gia đình. Nay các ông, bà không đồng ý với yêu cầu của ông Đ do phần đất chuyển nhượng Ủy ban nhân dân huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ vào tháng 5/1995 nhưng khi chuyển nhượng thì không có sự thống nhất của các ông, bà nên ông, bà không có ký vào giấy chuyển nhượng ngày 15/4/2017. Vì vậy, các ông bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất buộc ông Đ trả lại phần đất đang quản lý sử dụng, các ông, bà trả lại số tiền 74.100.000 đồng và giá trị căn nhà cho ông Đ theo kết quả đã định giá.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Anh T: Khi bà về sống chung với ông Đ và ở trên đất hiện đang tranh chấp này từ đầu năm đầu năm 2022 cho đến nay. Lúc bà về sống trên đất thì ông Đ đã cất nhà tường kiên cố ở trên đất, đã sử dụng đất đúng theo diện tích đã chuyển nhượng đất từ ông N, giáp ranh đất đều đã có cắm trụ đá phân ranh rõ ràng rồi. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đ thì bà thống nhất và không có ý kiến bổ sung gì. Không có yêu cầu độc lập.

Theo tờ trình ngày 10/3/2023 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị T1 trình bày: Trong thời gian chung sống, bà và ông Đ có mua của ông N và bà P một phần đất nền nhà, chiều ngang phía trước 6,6 mét tính từ trụ ranh đất của hộ ông Đỗ Tư k sang đụng tới hàng gạch xây, ông Lý N đã xây xung quanh và bơm cát bỏ trống, chưa xây gì (có cắm trụ ranh đất). Chiều rộng ở phía sau 7,5 mét, được tính từ trụ ranh đất của hộ ông Đỗ Tư k sang phải 7,5 mét (có cắm trụ ranh đất). Chiều dài của đất được tính từ trước cột điện 02 mét kéo về sau đến trụ ranh đất phía sau khoảng 65 mét, từ cột điện 2 mét kéo xuống sông là đường dân sinh phục vụ đi lại, với tổng số tiền là 91.650.000 đồng.

Tổng diện tích mua là 458,25m^2, thuộc một phần của thửa đất số 382, tờ bản đồ 03, có tổng diện tích là 5.170m^2, tọa lạc tại ấp Ấ, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất trên đã được UBND huyện cấp GCNQSDĐ số C688960 do hộ ông Lý N đứng tên.

Năm 2019 bà và ông Đ ly hôn, bà T1 thống nhất giao toàn bộ phần đất, nhà và tài sản gắn liền với đất cho ông Đ toàn quyền sử dụng. Không có yêu cầu độc lập.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 234/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định như sau:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điểm a khoản 1 Điều 35, Điểm a khoản 1Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 95, Điều 227, Điều 228, Điều 147, khoản 1 Điều 244; Điều 116, Điều 117, Điều 129, Điều 500, Điều 502 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 166, Điều 188 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013 và 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Trần Văn Đ. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Giấy (Hợp đồng) mua, bán đất" được lập vào ngày 15/4/2017 giữa ông Trần Văn Đ và ông Lý N, bà Trần Thị Ngọc P là hợp pháp. Công nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn Đ tại phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế của Tòa án ngày 02/3/2023 là 463,1m^2, thuộc một phần của thửa đất số 382, tờ bản đồ 03, có tổng diện tích là 5.170m^2, tọa lạc tại ấp

A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C688960 do Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 16/5/1995 do hộ ông Lý Năm . Đồng thời, buộc bị đơn Năm và P chấm dứt hành vi cản trở việc sử dụng đất của nguyên đơn tại phần đất nêu trên. Phần đất có số đo và tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp đất ông Lý N có số đo 7,49m.

+ Hướng Tây giáp đất ông Lý N có số đo 0,97m +; giáp đất ông Lý N do ông Đ sử dụng có số đo 5,61m.

+ Hướng Nam giáp đất ông Đỗ Văn T3 có số đo 2,75m + 28,75m + 27,12m + 7,22m.

+ Hướng Bắc giáp đất ông Lý N có số đo 2,75m + 28,75m + 26,98m + 6,67m.

(có sơ đồ kèm theo)

2. Ông Trần Văn Đ có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 463,1m^2, thuộc một phần của thửa đất số 382, tờ bản đồ 03, có tổng diện tích là 5.170m^2, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quy định về thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 10/11/2023 bị đơn Lý N và Trần Thị Ngọc P kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 234/DS-PT ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng với các lý do:

- Sau khi ông Trần Văn Đ lập hợp đồng chính thức đã lợi dụng ông, bà không rành chữ viết tiếng Việt, ông Đ đã ghi để chiếm đất của ông phía trước giáp lộ 9 tất chiều ngang và chiều dài phía sau 05m. Từ đó vợ chồng ông, bà không thực hiện việc lập thủ tục sang tên cho ông Đ.

- Phần diện tích đất chuyển nhượng cho ông Đ có chiều ngang cập lộ xe 5,7m; dài 60m đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông, bà vào ngày 16/5/1995. Trong đó, có các con của ông bà là Lý Ngọc M, sinh năm 1992; Lý Thị H, sinh năm 1993 và Lý Thị Ngọc H1, sinh năm 1995 nhưng khi lập hợp đồng ngày 15/4/2017 có Ủy ban nhân dân xã chứng thực không có cho các con ông, bà ký tên và cũng không đưa các con ông, bà vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Từ đó, ngày 06/2/2023 các con ông, bà có đơn yêu cầu độc lập nhưng thẩm phán D1 không chấp nhận đơn. Sau đó, ông có nhờ người quen là cán bộ hưu trí gần nhà ông cùng đến Tòa nộp lần này thẩm phán nhận đơn nhưng không lập biên bản giao nhận. Đến ngày 20/3/2023 sau khi có đơn yêu cầu độc lập thì Tòa án có thông báo thụ lý bổ sung. Ngày 13/2/2023 Tòa mời hòa giải công khai chứng cứ nhưng chỉ lập biên bản hòa giải mà không công khai chứng cứ. Khi mời lần thứ hai thì không có mời luật sư và các con ông, bà đều vắng mặt nhưng biên bản lại ghi các con ông bà không khiếu nại sự vắng mặt hòa giải (BL146) và sau đó ghi các con ông, bà không có yêu cầu độc lập nên tại phiên tòa luật sư có đề cập thì vị chủ tọa cho rằng không có nộp đơn. Từ đó, việc xét xử vụ án không khách quan, vô tư và không đúng pháp luật đã xâm hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích của gia đình ông, bà.

- Tại mục 5.3 Thẩm phán D1 nhận định là hoàn toàn phiếm diện, có lời khai

của ông và đoạn đồng thời …là bịa đặt.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Lưu Trí D trình bày: Theo hồ sơ vụ án tại thông báo ngày 04/01/2023 thẩm phán có mời có đương sự đến để tham gia hòa giải ngày 13/02/2023 tại hôm hòa giải thì có luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bị đơn có mặt nhưng Thẩm phán không tiến hành công khai chứng cứ mà chỉ lập biên bản hòa giải; tại biên bản kiểm tra việc giao nộp, công khai chứng cứ ngày 31/8/2023 biên bản thể hiện các con của bị đơn văng mặt nhưng tại bút lục 146 thì ghi các con bị đơn không khiếu nại về sau và tại bút lục 147 người có quyền lợi liên quan là các con ông N không yêu cầu độc lập. Các giấy tờ ủy quyền của các con ông Lý N được lập ngày 11/9/2023 bút lục từ 224 đến 231 đã chứng minh tại thời điểm lập biên bản hòa giải và biên bản công khai chứng cứ thì các con ông N đều văng mặt và chưa có lập văn bản ủy quyền. Vì vậy, thẩm phán cấp sơ thẩm đã vi phạm tố tụng nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ kháng cáo của các bị đơn và áp dụng khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự hủy án toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bị đơn bà Sơn Thị P2 trình bày: Theo giấy tờ thì ông Trần Văn Đ chuyển nhượng đất vào năm 2015 và năm 2017 thì lập hợp đồng chuyển nhượng, bị đơn cho rằng khi ký hợp đồng thì ông N đang nhậu, và ký tại nhà của bị đơn, bị đơn là người dân tộc nhận thức, năng lực pháp luật không hiểu được. Theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật dân sự có quy định về chủ thể ký hợp đồng thì vợ, chồng ông N, bà P không đủ điều kiện chuyển nhượng đất vì quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình. Tại văn bản số 677 của Ủy ban nhân dân huyện K thì xác định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cấp cho hộ ông Lý N là cấp cho gia đình hay cả gia đình thì tại Tòa hôm nay ông Lý N xác định là cấp cho cả gia đình, thời điểm được tặng cho đất thì đã có con chung là Lý Thị Ngọc G. Về mặt chủ thể khi tham gia ký kết chỉ có 02 người con của ông N là M1 và Đ1 thì hợp đồng này có phù hợp qui định không? Đề nghị xem xét lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất cấp riêng mới là tài sản riêng. Các con của ông N do hoàn cảnh, điều kiện làm ăn nên không biết cha mẹ bán đất. Tại phiên tòa ông N cũng có khẳng định có nộp đơn yêu cầu độc lập, sau đó thì có nhờ người đi cùng đến gặp thẩm phán thì đồng ý nhận đơn nhưng không có thể hiện trong hồ sơ vụ án. Đồng thời, các bị đơn chỉ nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích chuyển nhượng chỉ có ngang phía trước 5,7m; phía sau là 7.5m và chiều dài là 60m. Nguyên đơn cho rằng bị đơn nhận 91.650.000 đồng nhưng không chứng minh được và cấp sơ thẩm cũng chưa xem xét vấn đề này, đối với phần diện tích vượt quá hợp đồng chuyển nhượng thì cấp sơ thẩm cũng xem xét luôn nên đề nghị xem xét chấp nhận kháng cáo của các bị đơn.

- Vị đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, phát biểu quan điểm của Viện kiểm sát về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, từ đó đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận yêu cầu

kháng cáo của ông Lý N và bà Trần Thị Ngọc P và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 234/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến phát biểu Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Người kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo là đúng theo quy định tại các Điều 271, 272 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên kháng cáo hợp lệ và đúng theo luật định.

[1.2] Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng: tại phiên tòa hôm nay vắng mặt ông Trần Văn Đ, bà Lê Thị T1, Lý Thị Ngọc M, Lý Thị Ngọc Q, Lý Thị Ngọc M1, Lý Thị Bích N1 và Lý Minh Đ1. Xét thấy, ông Trần Văn Đ, Lý Thị Ngọc Q, Lý Thị Ngọc M1, Lý Thị Ngọc M, Lý Thị Bích N1, Lý Minh Đ1 vắng mặt nhưng có người đại diện tham gia tố tụng. Bà Lê Thị T1 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do vì vậy Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan như nêu trên.

[2] Xét về nội dung vụ án: Nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Giấy (Hợp đồng) mua, bán đất" được lập vào ngày 15/4/2017 giữa ông Trần Văn Đ với ông Lý N, bà Trần Thị Ngọc P, có diện tích theo đo đạc thực tế của Tòa án là 463,1m^2 thuộc một phần của thửa đất số 382, tờ bản đồ 03, có tổng diện tích là 5.170m^2, tọa lạc tại ấp Ấ, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng đã được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 688960 cho hộ ông Lý N và yêu cầu phía bị đơn chấm dứt hành vi cản trở việc sử dụng đất của nguyên đơn. Bị đơn Lý N và Trần Thị Ngọc P không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, các bị đơn thừa nhận có chuyển nhượng đất cho ông Trần Văn Đ vào năm 2015, đã nhận đủ tiền và giao đất cho ông Trần Văn Đ sử dụng từ khi sang nhượng cho đến nay, các bị đơn cũng thừa nhận có ký tên và lăn tay vào giấy hợp đồng mua bán đất ngày 15/4/2017 (BL 174-176), lời thừa nhận này phù hợp với lời khai của ông Đỗ Văn T3, ông Phạm Văn T4 và ông Triệu L. Nên có cơ sở xác định việc thiết lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Đ với ông Lý N và bà Trần Thị Ngọc P là có thật không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.1] Nguyên đơn Trần Văn Đ cho rằng phần đất chuyển nhượng ông chuyển nhượng của vợ chồng ông Lý N, bà Trần Thị Ngọc P có đều ngang phía trước là 6,6m; chiều ngang phía sau là 7,5m và chiều dài của đất là 65 mét, vị trí đất được tính từ cách trước cột điện 02 mét kèo dài về phía sau. Sau khi chuyển nhượng thì ông Lý N và bà Trần Thị Ngọc P đã giao đất cho nguyên đơn và có cắm trụ đá cố định; nguyên đơn đã sử dụng và cất nhà ở ổn định trên đất từ khi chuyển nhượng đất đến nay, các trụ đá vẫn cắm cố định, từ khi chuyển nhượng đến nay không có thay đổi. Bị đơn Lý N thì cho rằng ông chỉ chuyển nhượng đất chiều ngang phía trước

giáp lộ là 5,7m; chiều ngang phía sau là 7,5m và chiều dài là 60m được tính từ tim lộ kéo dài ra phía sau. Xét thấy, như đã phân tích trên thì khi chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn và bị đơn có lập hợp đồng chuyển nhượng, đã giao tiền và nhận đất sử dụng ổn định và phần đất cũng có cấm trụ đá cố định, trong quá trình sử dụng ông Trần Văn Đ đã cất nhà ở ổn định và trồng cây trên đất đến năm 2021 thì phát sinh tranh chấp; bị đơn cho rằng chỉ chuyển nhượng phần phía trước 5,7m, ngang phía sau 7.5m và chiều dài 60m nhưng không có chứng cứ gì để chứng minh, trong khi nguyên đơn cung cấp được giấy chuyển nhượng đất có chiều ngang phía trước 6,6m; ngang phía sau 7,5m và chiều dài 65m, các bị đơn cũng thừa nhận có ký tên và lăn tay vào giấy chuyển nhượng. Đồng thời, phần đất sau khi chuyển nhượng cũng đã có trụ đá phân ranh và phía nguyên đơn cũng đã cất nhà ổn định trên đất, khi nguyên đơn cất nhà cũng không phát sinh tranh chấp. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với phần đất tranh chấp theo hợp đồng chuyển nhượng và các bị đơn đã giao đất thực theo các trụ đá cố định là có căn cứ phù hợp với quy định của pháp luật và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/4/2017 và buộc ông Đ, bà P chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[3] Xét kháng cáo của ông Lý N và bà Trần Thị Ngọc P yêu cầu hủy bản án sơ thẩm với các lý do: Sau khi ông Trần Văn Đ lập hợp đồng chính thức đã lợi dụng ông, bà không rành chữ viết tiếng Việt, ông Đ đã ghi để chiếm đất của ông, bà phía trước giáp lộ 09 tất chiều ngang và chiều dài phía sau 05m. Từ đó vợ chồng ông, bà không thực hiện việc lập thủ tục sang tên cho ông Đ. Phần ông, bà chuyển nhượng cho ông Đ có chiều ngang cập lộ xe 5,7m; dài 60m đã được Ủy ban nhân dân huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông N ngày 16/5/1995. Trong đó, có các con của ông bà là Lý Thị Ngọc M, sinh năm 1992; Lý Thị Ngọc H, sinh năm 1993 và Lý Thị Ngọc Q, sinh năm 1995 nhưng khi lập hợp đồng ngày 15/4/2017 có Ủy ban nhân dân xã chứng thực không có cho các con ông, bà ký tên và cũng không đưa các con ông, bà vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Từ đó, ngày 06/2/2023 các con ông, bà có đơn yêu cầu độc lập nhưng thẩm phán không chấp nhận đơn. Sau đó, bị đơn có nhờ người quen là cán bộ hưu trí gần nhà ông cùng đến Tòa nộp lần này thẩm phán nhận đơn nhưng không lập biên bản giao nhận. Đến ngày 20/3/2023 sau khi có đơn yêu cầu độc lập thì Tòa án có thông báo thụ lý bổ sung. Ngày 13/2/2023 Tòa mời hòa giải công khai chứng cứ nhưng chỉ lập biên bản hòa giải mà không công khai chứng cứ. Khi mời lần thứ hai thì không có mời luật sư và các con ông, bà đều vắng mặt nhưng biên bản lại ghi các con ông bà không khiếu nại sự vắng mặt hòa giải (BL146) và sau đó ghi các con ông, bà không có yêu cầu độc lập nên tại phiên tòa luật sư có đề cập thì vị chủ tọa cho rằng không có nộp đơn. Từ đó, việc xét xử vụ án không khách quan, vô tư và không đúng pháp luật đã xâm hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích của gia đình ông, bà. Đồng thời, Tại mục 5.3 của bản án nhân định là hoàn toàn phiếm diện, có lời khai của ông và đoạn đồng thời …là bịa đặt. Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Đối với lý do khi lập hợp đồng nguyên đơn ông Trần Văn Đ đã lợi dụng vợ chồng bị đơn không biết chữ tiếng Việt nên đã ghi vào hợp đồng chiếm lấy phần đất của ông, bà chiều ngang phía trước là 09 tất, chiều dài phía sau là 05 mét. Xét thấy, theo giấy (hợp đồng) mua, bán đất ngày 15/4/2017 thì ngoài ông Lý N ký tên

thì còn có vợ ông Lý N là bà Trần Thị Ngọc P, hai người con của ông, bà là Lý Thị Ngọc M1 và Lý Minh Đ1 và nhiều người làm chứng khác. ông Lý N và bà Trần Thị Ngọc P1 là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự nên phải chịu trách nhiệm đối với thỏa thuận và chữ ký của mình. Đồng thời, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên Tòa phúc thẩm ông, bà cũng không chứng minh được ông chuyển nhượng đất cho ông Đ phần diện tích đất ngang phía trước 5,7m, ngang phía sau 7.5m và chiều dài đất là 60m nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét yêu cầu của ông, bà.

[3.2] Đối với ý kiến các bị đơn ông Lý N, bà Trần Thị Ngọc P cho rằng phần đất trên Ủy ban nhân dân huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông, bà vào ngày 16/5/1995 trong đó có các con của ông, bà là Lý Thị Ngọc M, sinh năm 1992, Lý Thị Ngọc H, sinh năm 1993 và Lý Thị Ngọc Q, sinh năm 1995. Nhưng khi lập hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/4/2017 không có cho các con ông ký tên. Xét thấy, về nguồn gốc đất bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn theo lời trình bày của các bị đơn thì đất trên do cha, mẹ bị đơn cho, thời điểm cho đất thì vợ chồng mới có người con đầu là Lý Thị Ngọc G khoảng 07 tháng tuổi. Khi cha mẹ bị đơn cho đất thì vợ chồng bị đơn sử dụng đất năm 1995 thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cấp cho hộ gia đình; tại phiên tòa phúc thẩm ông N xác định cấp đất là cho hộ gia đình trong đó có các con ông; theo đơn đăng ký quyền sử dụng đất ngày 20/5/1994 (BL127) của ông Lý N thể hiện nguồn gốc đất là cha, mẹ cho vào năm 1994 và trong mục "trong hộ tôi hiện có: số nhân khẩu" không thể hiện có bao nhiêu thành viên, thời điểm đó các con của ông Lý N còn rất nhỏ, đất này là do cha, mẹ cho chứ không phải do nhà nước thực hiện chính sách đất đai trang trải đất cấp theo đầu người trong hộ. Vì vậy, mặc dù Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ nhưng thực chất là cấp cho ông N. Theo trình bày của ông N (BL 55) "*Thời điểm tôi bán đất cho ông Đ thì các con của tôi đều biết, nhưng không có ý kiến gì, vì đất này là của vợ chồng tôi, hơn nữa tôi cũng bán đất lấy tiền trả nợ người khác, nên các con tôi biết và đều đồng ý*" tại văn bản này ông N cũng đã ký tên và lăn tay. Đồng thời, thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ý trí tự nguyện của ông N, bà P và nếu các con ông có quyền thì ông, bà phải có nghĩa vụ thông báo cho các con ông, bà nhưng ông không thông báo và thực hiện các thủ tục theo quy định; khi xảy ra tranh chấp thì ông, bà cho rằng đất này là có phần của các con ông. Hơn nữa, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Ủy ban nhân dân huyện K đã cấp cho hộ ông Lý N có tổng diện tích là 19.170m^2 (BL70-71) phần diện tích chuyển nhượng cho ông Trần Văn Đ theo đo đạc thực tế 461,3m^2 là rất nhỏ so với quyền sử dụng đất được cấp, trường hợp quyền sử dụng đất thuộc các thành viên của hộ gia đình như ông N trình bày thì phần ông N bán cũng rất nhỏ so với phần ông được hưởng trong tổng diện tích đất nên cũng không có ảnh hưởng đất quyền lợi của các thành viên khác trong hộ (nếu có).

[3.3] Đối với kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa các con ông, bà vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Từ đó, ngày 06/02/2023 các con ông, bà có đơn yêu cầu độc lập nhưng thẩm phán thụ lý hồ sơ không chấp nhận đơn. Sau đó, ông có nhờ người quen là cán bộ hưu trí gần nhà ông cùng đến Tòa nộp lần này thẩm phán nhận đơn nhưng không lập biên bản giao nhận. Đến ngày 20/3/2023 sau khi có đơn yêu cầu độc lập thì Tòa án có thông báo

thụ lý bổ sung. Ngày 13/02/2023 Tòa mời hòa giải công khai chứng cứ nhưng chỉ lập biên bản hòa giải mà không công khai chứng cứ. Khi mời lần thứ hai thì không có mời luật sư và các con ông, bà điều vắng mặt nhưng biên bản lại ghi các con ông bà không khiếu nại sự vắng mặt hòa giải (BL146) và sau đó ghi các con ông, bà không có yêu cầu độc lập nên tại phiên tòa luật sư có đề cập thì vị chủ tọa cho rằng không có nộp đơn. Từ đó, việc xét xử vụ án không khách quan, vô tư và không đúng pháp luật đã xâm hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích của gia đình ông, bà. Xét thấy, khi thụ lý vụ án Tòa án thụ lý theo đơn khởi kiện nguyên đơn và theo đơn khởi kiện ngày 30/11/2022 (BL9-10) thì người bị kiện là ông Lý N, bà Trần Thị Ngọc P và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị T1 thời điểm Tòa án thông báo thụ lý vụ án ngày 04/01/2023 thì vẫn chưa thu thập tài liệu chứng cứ nên chưa xác định được ai là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cần đưa vào tham gia tố tụng. Sau khi thụ lý quá trình điều tra, xác minh thu thập chứng cứ thì ngày 20/3/2023 Tòa án cũng đã tiến hành thông báo thụ lý bổ sung người tham gia tố tụng và đã đưa các con bị đơn vào tham gia với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bằng thông báo số 164/TB-TLVA ngày 20/02/2023 nhưng ông cho rằng các con ông có gửi đơn yêu cầu độc lập ngày 06/02/2023 là không có căn cứ, không phù hợp với quy định pháp luật, vì thời điểm này các con ông chưa được Tòa án thông báo thụ lý đưa vào tham gia tố tụng. Đồng thời, trong suốt quá trình giải quyết vụ án các bị đơn cho rằng các con ông, bà có nộp đơn yêu cầu độc lập trong khi không có tài liệu chứng cứ nào để chứng minh là Tòa án có nhận được yêu cầu độc lập, tại bút ký phiên tòa sơ thẩm ngày 28/9/2023 ông Lý N xác định đơn yêu cầu độc lập ông có giao cho Thẩm phán D1 và Thẩm phán cũng có làm biên bản giao nhận đơn, ông có giữ biên bản và để ở nhà không mang đến Tòa (BL220), tại đơn kháng cáo thì ông cho rằng Thẩm phán nhận nhưng không làm biên bản nhận chứng cứ lời trình bày này của ông Lý N là không có cứ vì theo quy định pháp luật khi nhận đơn, tài liệu, chứng cứ của đương sự giao nộp Tòa án đều phải lập biên bản và Tòa án lưu một bản, người giao nộp giữ một bản. Đồng thời, ngày 20/3/2023 Tòa án cũng đã thông báo thụ lý bổ sung người tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong đó có các con của ông Lý N nhưng sau khi nhận thông báo thụ lý thì ngày 17/3/2023 các con ông Lý N là Lý Thị Ngọc M, Lý Thị Ngọc H, Lý Thị Ngọc Q. Lý Thị Ngọc M1 và Lý Thị Ngọc N2 có văn bản trả lời thông báo thụ lý và ông Lý N có nộp cho Tòa án ngày 05/4/2023 (BL 60, 61 và 64) và không ai nộp đơn yêu cầu độc lập. Theo văn bản trả lời ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có nội dung "Yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lý N, bà Trần Thị Ngọc P với ông Trần Văn Đ được lập ngày 15/4/2017 và buộc ông Đ trả lại Quyền sử dụng đất cho chị em chúng tôi ngang phía trước lộ 6,6m, ngang phía sau 7,5m và chiều dài 65m. Chị em chúng tôi trả số tiền 74.100.000 đồng và giá trị nhà cho ông Đ theo giá trị thẩm định - định giá tại thời điểm" nhưng Tòa án không thông báo cho đương sự sửa chữa bổ sung đơn xem người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập để làm thủ tục thụ lý yêu cầu độc lập hay chỉ trình bày ý kiến là có thiếu sót. Tuy nhiên, thiếu sót này ông làm ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự vì yêu cầu này cũng giống yêu cầu phản đối của các bị đơn.

[3,4] Đối với ý kiến cho rằng ngày 13/2/2023 Tòa mời hòa giải công khai chứng cứ lần này có luật sư tham gia thì Thẩm phán lập biên bản hòa giải, không lập biên bản công khai chứng cứ. Đến lần thứ hai, mời ông, bà hòa giải, công khai chứng cứ thì không có mời luật sư và các con ông, bà đều vắng mặt. Nhưng biên bản lại ghi các con ông bà không khiếu nại sự vắng mặt hòa giải (BL146) và sau đó ghi các

con ông, bà không có yêu cầu độc lập (BL147) nên tại phiên tòa luật sư có đề cập thì vị chủ tọa cho rằng các con ông bà không có nộp đơn yêu cầu độc lập. Từ đó, việc xét xử vụ án không khách quan, vô tư và không đúng pháp luật đã xâm hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích của gia đình ông, bà. Xét thấy, như đã phân tích trên thì các đương sự không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh là có nộp đơn yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Ngày 13/02/2023 theo thông báo thì Tòa án chỉ mời các đương sự hòa giải để làm rõ mâu thuẫn, cũng như ý kiến của các đương sự, tại thời điểm này bị đơn cũng chưa có ý kiến và các đương sự cũng chưa giao nộp cũng như Tòa án chưa tiến hành thu thập tài liệu chứng cứ nên Tòa án chỉ mời hòa giải để nghe ý kiến của các đương sự nhằm giúp cho vụ án được giải quyết nhanh hơn và Tòa chỉ thông báo hòa giải, chứ không thông báo công khai chứng cứ (BL 157) nên việc Tòa án chỉ lập biên bản hòa giải là đúng. Đối với việc Tòa án mời lần hai do luật sư và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt và các đương sự có mặt đã đồng ý yêu cầu tòa án mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ vắng mặt họ và không khiếu nại gì về sau; chứ không phải biên bản thể hiện các con của bị đơn không khiếu nại sự vắng mặt hòa giải của họ; tại phiên họp các đương sự đã đồng ý tiếp tục mở phiên họp mà không yêu cầu hoãn để triệu tập luật sư cũng như triệu tập người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan lần hai nên Tòa án tiến hành phiên họp là đúng theo yêu cầu đương sự. Đối với nội dung ghi các con của bị đơn không có yêu cầu độc lập (BL 147) việc lập biên bản ghi nội dung này là thừa, không cần thiết, biên bản không ghi rõ ai là người trình bày dẫn đến sự nghi ngờ của đương sự. Tuy nhiên, việc ghi nội dung này cũng không làm thay đổi nội dụng của vụ án, bản chất của sự việc nhưng cũng cần lưu ý các thẩm phán, thư ký khi lập biên bản cũng phải thể hiện đúng diễn biến tại phiên họp, ai là người trình bày hay lời trình bày trong văn bản nào để không phạm phải những sai sót, những nghi ngờ không cần thiết. Từ những phân tích trên thấy rằng vi phạm, sai sót trên không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự.

[3.5] Đối với nhận định tại "mục 5.3" của bản án, Thẩm phán nhận định là hoàn toàn phiếm diện có lời khai của ông và đoạn đồng thời …là bịa đặt". Xét thấy, tại mục 5.3 của bản án có ghi "Đồng thời tại phiên tòa, ông N thừa nhận, phần đất tại thửa 382 là của cha mẹ ông cho vợ chồng ông, nên tuy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ, nhưng trên thực tế, đất này không phải do Nhà nước thực hiện chính sách đất đai cấp cho hộ và cũng không phải hộ nhận chuyển nhượng của người khác nên không phải là đất hộ gia đình, đất thuộc quyền sử dụng, định đoạt của ông N và bà P". Qua kiểm tra biên bản phiên tòa ngày 28/9/2023 (BL216-221) không thể hiện nội dung có hỏi ông Lý N về nguồn gốc đất, cũng như ông N trình bày đất này là đất của cha mẹ cho nhưng cấp sơ thẩm lại nhận định như nêu trên là chưa chính xác. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm ông Lý N cũng thừa nhận nguồn gốc đất này là của cha, mẹ cho gia đình ông; bà P cũng trình bày khi các con bà hỏi bà về việc bán đất sao không cho tụi nó hay thì bà nói là tại sao phải cho tụi mầy biết và cũng như phân tích ở phần [3.2] thì thấy rằng việc thẩm phán nhận định như nêu trên là không chính xác nhưng cũng không làm ảnh hưởng đến nội dung giải quyết vụ án, không làm thay đổi bán chất của vụ việc.

[4] Từ những phân tích trên thấy rằng cấp sơ thẩm có sai sót trong khi thực hiện tố tụng, nội dung, nhận định trong bản án, nhưng không làm ảnh hưởng đến nội dung giải quyết vụ án, không ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự nên kháng cáo của các bị đơn Lý N và Trần Thị Ngọc P1 yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 234/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách là không

có căn cứ, Hội đồng xét xử không chấp nhận. Đề nghị của các vị luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bị đơn, Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[5] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 463,1m^2, loại đất loại đất vườn (LNK). Xét thấy, theo văn bản trả lời của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K ngày 20/3/2024, căn cứ theo quyết định số 36/2020/QĐ-UBND tỉnh S ngày 18/12/2020 quy định về hạn mức giao đất ở, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng, công nhận diện tích đất ở, diện tích tối thiểu được tách thửa và xử lý một số trường hợp trong công tác cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng đối với phần đất chuyển nhượng đất nêu trên thì chưa đủ điều kiện đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do không đủ điều kiện tách thửa theo khoản 2 Điều 6 và cũng không thuộc trường hợp tại Điều 07 của Nghị quyết 36 nêu trên. Tuy nhiên, hiện nay ông Trần Văn Đ đã cất nhà ở kiên cố trên đất, quản lý, sử dụng phần đất nêu trên, không còn chỗ ở nào khác và được Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, ông Trần Văn Đ có thể liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xin xem xét có thể thực hiện các điều kiện, thủ tục gì để có thể đủ điều kiện xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[6] Đề nghị của Vị đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng là có căn cứ chấp nhận như đã phân tích trên.

[7] Về án phí dân sự: Do kháng cáo của các bị đơn không được chấp nhận nên các bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Áp dụng khoản 1 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 toàn bộ kháng cáo của các bị đơn Lý N và Trần Thị Ngọc P1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 234/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách tỉnh Sóc Trăng, như sau:

Áp dụng vào khoản 3 Điều 26, Điểm a khoản 1 Điều 35, Điểm a khoản 1Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 95, Điều 227, Điều 228, Điều 147, khoản 1 Điều 244 Bộ Luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 116, Điều 117, Điều 129, Điều 500, Điều 502 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 166, Điều 188 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013; 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Trần Văn Đ. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Giấy (Hợp đồng) mua, bán đất" được lập vào ngày 15/4/2017 giữa ông Trần Văn Đ và ông Lý N, bà Trần Thị

Ngọc P là hợp pháp. Công nhận phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 463,1m^2, thuộc một phần của thửa đất số 382, tờ bản đồ 03, có tổng diện tích là 5.170m^2, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C688960 do Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 16/5/1995 do hộ ông Lý N thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của ông Trần Văn Đ. Buộc bị đơn Lý N và Trần Thị Ngọc P chấm dứt hành vi cản trở việc sử dụng đất của nguyên đơn tại phần đất nêu trên. Phần đất có tứ cận, như sau:

+ Hướng Đông giáp đất ông Lý N có số đo 7,49m.

+ Hướng Tây giáp đất ông Lý N có số đo: 0,97m^2 + giáp đất ông Lý N do ông Đ sử dụng có số đo 5,61m.

+ Hướng Nam giáp đất ông Đỗ Văn T3 có số đo 2,75m + 28,75m + 27,12m + 7,22m.

+ Hướng Bắc giáp đất ông Lý N có số đo 2,75m + 28,75m + 26,98m + 6,67m.

(Có sơ đồ kèm theo)

2. Ông Trần Văn Đ có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện các điều kiện xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 463,1m^2, thuộc một phần của thửa đất số 382, tờ bản đồ 03, có tổng diện tích là 5.170m^2, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng theo quy định của pháp luật.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: 300.000 đồng, bị đơn Lý N và Trần Thị Ngọc P cùng có nghĩa vụ liên đới chịu. Nguyên đơn không phải chịu án phí sơ thẩm. Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0006187 ngày 03/01/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

4. Về chi phí thẩm định và định giá tài sản: 7.950.000 đồng, bị đơn Lý N và Trần Thị Ngọc P phải chịu 7.950.000 đồng. Do nguyên đơn Trần Văn Đ đã nộp tạm ứng chi phí thẩm định và định giá tài sản và đã sử dụng hết, nên bị đơn Lý N và Trần Thị Ngọc P có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn Trần Văn Đ số tiền là 7.950.000 đồng.

5. Án phí phúc thẩm: Các bị đơn phải chịu mỗi người 300.000 đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm các bị đơn Lý N và Trần Thị Ngọc P đã nộp 300.000 đồng theo biên lai 0011701 ngày 12/10/2023 và 300.000 đồng theo biên lai 0001016 ngày 01/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án, người phải Thi hành án 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014), thời hiệu Thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện Kế Sách;
- VKSND huyện Kế Sách;
- Chi cục THADS huyện Kế Sách;
- TDS, Lưu HSVA.

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

(Đã ký)

Tôn Thị Thanh Thúy