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

Bản án số: **74**/2018/DS-PT
Ngày: 12 - 6 - 2018
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Dũ.

Các Thẩm phán: 1. Ông Mai Thiện Kế.

2. Ông Nguyễn Khánh Hùng.

- ***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 Tăng Thị Thúy Hằng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 12 tháng 6 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 151/2017/TLPT-DS ngày 03 tháng 11 năm 2017, về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2017/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 71/2018/QĐ-PT ngày 09 tháng 5 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 65/2018/QĐPT-DS ngày 24 tháng 5 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà H. Địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. *(vắng mặt)*

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông L. Địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (Theo giấy ủy quyền ngày 13/7/2015) *(có mặt)*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư X - Văn phòng Luật sư X, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Sóc Trăng. Địa chỉ: ấp C1, xã B1, huyện A1, tỉnh Sóc Trăng. *(có mặt)*

2. Bị đơn:

2.1. Bà M. Địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. *(vắng mặt)*

Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà M: Bà N. Địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (Theo giấy ủy quyền ngày 26/10/2015) *(có mặt)*

2.2. Bà N. Địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. *(có mặt)*

Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà N: Ông W. Địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (Theo giấy ủy quyền ngày 04/8/2017) *(có mặt)*

2.3. Bà P. Địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. *(có mặt)*

2.4. Ông Q. Địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. *(vắng mặt)*

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Q: Bà P. Địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (Theo giấy ủy quyền ngày 28/8/2015) *(có mặt)*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bị đơn: Luật sư Y - Văn phòng Luật sư Y, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Sóc Trăng. Địa chỉ: ấp C2, xã B2, huyện A2, tỉnh Sóc Trăng. *(có mặt)*

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

3.1. Bà NLQ1. Địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. *(vắng mặt)*

3.2. Bà NLQ2. Địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. *(vắng mặt)*

3.3. Bà NLQ3. Địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. *(vắng mặt)*

3.4. Bà NLQ4. Địa chỉ: Ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. *(vắng mặt)*

3.5. Bà NLQ5. Địa chỉ: ấp C3, xã B3, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. *(vắng mặt)*

Người đại diện hợp pháp của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NLQ1, bà NLQ2, bà NLQ3, bà NLQ4 và bà NLQ5: Bà N. Địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (Theo các giấy ủy quyền ngày 16/7/2014 và ngày 02/12/2015) *(có mặt)*

3.6. Ông NLQ6. Địa chỉ: Ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. *(vắng mặt)*

3.7. Ông NLQ7. Địa chỉ: Ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. *(vắng mặt)*

3.8. Ông NLQ8. Địa chỉ: Ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. *(có mặt)*

3.9. Ông NLQ9. Địa chỉ: Ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. *(vắng mặt)*

3.10. Ông L. Địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. *(vắng mặt)*

3.11. Ông NLQ11. Địa chỉ: ấp C4, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. *(vắng mặt)*

4. Người kháng cáo: Bà H là nguyên đơn; Bà M, bà N, bà P, ông Q là bị đơn; Ông L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

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 H (do ông L là người đại diện hợp pháp) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông L trình bày:* Bà O (chết năm 2012) có 01 thửa ruộng diện tích 12.380m^2 tại thửa đất số 246, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng, đã được UBND huyện A cấp cho hộ bà O. Năm 2001 con gái và con rễ bà O là bà P và ông Q được bà O cho 04 công đất tầm 3m thuộc một phần của thửa đất số 246 này. Ngày 02/02/2001 ông Q và bà P đã chuyển nhượng phần đất này cho bà H với giá 28 chỉ vàng 24k, việc chuyển nhượng có làm giấy tay "*Tờ sang đất đức đề ngày 02/02/2001*", có xác nhận của Trưởng ban nhân dân ấp là ông U. Đến năm 2002 bà O chuyển nhượng cho bà H 4,5 công tầm 3m cũng thuộc thửa đất số 246, với giá 42,75 chỉ 24k, có làm giấy tay "*Tờ sang đức đất đề ngày 15/02/2002*", có con của bà O là NLQ3 ký tên, có xác nhận của Trưởng ban nhân dân ấp là ông T, ngoài ra có người chứng kiến là ông Z. Sau khi chuyển nhượng 02 lần với tổng diện tích là 8,5 công tầm 3m, nhiều lần bà H yêu cầu bà O, bà P và ông Q đưa bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H để làm thủ tục sang tên thì gia đình bà O cho rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp cho Ngân hàng nên chưa sang tên được. Bà H canh tác từ khi nhận chuyển nhượng từ năm 2001 đến năm 2015 thì bà M (con bà O) kiện bà H tại Ban nhân dân ấp C, đòi chuộc lại đất do bà O đã cố cho bà H, việc hòa giải không thành và hiện nay 03 người con của bà O là bà M, bà N, bà P và con rễ là ông Q ngang nhiên gieo sạ lúa trên phần đất của bà H và chính quyền địa phương có ngăn chặn hành vi chiếm đất, nhưng vẫn tiếp tục canh tác.

Nay bà H yêu cầu Tòa giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 04 công tầm 3m đất ruộng (theo đo đạc thực tế là 5.019,3m^2) thuộc một phần thửa đất số 246, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng được ký kết ngày 02/02/2001 giữa bà P và ông Q với bà H và yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất ruộng 4,5 công tầm 03m (theo đo đạc thực tế là 6.174,2m^2) thuộc một phần thửa đất số 246, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng được ký kết ngày 15/02/2002 giữa bà O và bà H là hợp pháp. Phần còn lại của thửa đất số 246 hiện ông NLQ11, ông NLQ8 và ông NLQ9 đang quản lý, sử dụng nhưng không có tranh chấp.

- *Các bị đơn bà P và ông Q trình bày:* Diện tích đất 8,5 công tầm 3m đang tranh chấp mà bà H yêu cầu công nhận 02 hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, trong đó có 04 công tầm 3m bà H yêu cầu vợ chồng bà P, ông Q trả lại, thuộc một phần thửa đất số 246, có tổng diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 12.380m^2, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng là của bà O (mẹ bà P). Trước đây vào năm 2000 do bà O nợ tiền của ông K (chết năm 2010, chồng bà H) nên đã cố đất 02 lần (lần thứ nhất cố 04 công tầm 03m, lần thứ hai cố 04 công tầm 3m), có làm chung một giấy cố đất là 08 công, giá mỗi công tầm lớn là 06 chỉ vàng 24k, do ông K giữ giấy cố, thỏa thuận đến khi nào bà O có

đủ 48 chỉ vàng 24k thì được chuộc lại đất, giấy cố đất ông K viết tại nhà bà NLQ4, có bà NLQ4 chứng kiến, do bà O không biết chữ nên bà O có lăn tay vào giấy cố đất bằng lọ nồi. Sau khi bà O chết, bà P, ông Q có đến gia đình ông K để chuộc lại đất thì bà H không cho chuộc. Đến khi kiện ra chính quyền thì bà H có đưa ra "*Tờ sang đất đức đề ngày 02/02/2001*", đến lúc đó ông Q, bà P mới biết. Thửa đất số 246 là của bà O, bà O không có cho vợ chồng ông Q, bà P phần đất này, nên bà O vẫn còn đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vợ chồng ông Q, bà P không có quyền sử dụng nên không có quyền chuyển nhượng phần đất này. Bà P, ông Q không có chuyển nhượng 04 công đất tại thửa đất số 246 cho bà H, không có ký giấy sang đất đức lập ngày 02/02/2001 theo như bà H trình bày. Nay bà P và ông Q yêu cầu Tòa án tuyên bố "*Tờ sang đất đức đề ngày 02/02/2001*" do bà H xuất trình là vô hiệu.

- *Các bị đơn bà M và bà N trình bày:* Diện tích đất 8,5 công tầm 3m đang tranh chấp mà bà H yêu cầu công nhận 02 hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, trong đó có 04 công tầm 3m bà H yêu cầu bà M, bà N trả lại, thuộc một phần thửa đất số 246, có tổng diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 12.380m^2, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng là của bà O (mẹ của bà M, bà N). Năm 2000 bà O cố cho ông K, cố 02 lần (lần thứ nhất cố 04 công, lần thứ hai cố 04 công), giá cố mỗi công tầm lớn là 06 chỉ vàng, thỏa thuận khi nào bà O có đủ 48 chỉ vàng 24k thì được chuộc lại đất, giấy cố đất ông K viết tại nhà bà NLQ4, có bà NLQ4 chứng kiến, do bà O không biết chữ nên bà O có lăn tay vào giấy cố đất bằng lọ nồi. Sau khi bà O chết, chị em bà có đến gia đình ông K để chuộc lại đất thì bà H là vợ ông K không cho chuộc. Chị em bà có yêu cầu chính quyền địa phương xem xét giải quyết, khi sự việc tranh chấp được chính quyền hòa giải tranh chấp thì bà H mới đưa ra "*Tờ sang đức đất đề ngày 15/02/2002*", đến lúc đó bà M, bà N mới biết. Bà M, bà N không đồng ý giấy sang đất đức do bà H đưa ra vì bà O không biết chữ, trên các giấy tờ bà O đều lăn tay để thay cho chữ ký, bà O không có gạch chữ thập, bà O không có chuyển nhượng đất cho bà H mà là cố đất. Phần còn lại của thửa đất số 246 hiện ông NLQ11, ông NLQ8 và ông NLQ9 đang quản lý, sử dụng không có tranh chấp. Nay bà M và bà N yêu cầu Tòa án tuyên bố "*Tờ sang đức đất đề ngày 15/02/2002*" do bà H xuất trình là vô hiệu; bà M, bà N đồng ý trả lại số vàng đã cố đất là 48 chỉ vàng 24k cho ông K và bà H để chuộc lại đất cố 08 công tầm lớn (theo đo đạc thực tế là 11.193,5m^2) thuộc một phần thửa đất số 264, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A tỉnh Sóc Trăng mà bà O đã cố cho ông K vào năm 2000.

- *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ11, ông NLQ9 và ông NLQ8 trình bày:* Các ông đang sử dụng phần còn lại của thửa đất số 246 nêu trên (phần không tranh chấp). Các ông đã cất nhà ở trên đất và không có tranh chấp hay yêu cầu gì đối với diện tích đất tranh chấp giữa bà H với bà M, bà N, bà P, ông Q.

- *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ6 và ông NLQ7:* Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần triệu tập các ông đến tham

gia tố tụng nhưng các ông đều không đến tham gia, không có văn bản trình bày ý kiến đối với tranh chấp giữa các bên trong vụ án.

Sự việc được Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết. Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2017/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2017 đã quyết định căn cứ Điều 27, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 2 Điều 227 và Điều 271 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 73 Luật Đất đai năm 1993; Điều 134 và Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điểm 2.3 điều 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; khoản 4 và khoản 5 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; điểm b khoản 3 Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP, ngày 13/6/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. **Tuyên xử**:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/2002 giữa bà H với bà O và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/02/2001 giữa bà H với ông Q và bà P có hiệu lực.

2/ Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà M, N về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/02/2002 giữa bà O với bà H là vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu của bà M, N về việc yêu cầu chuộc lại đất cố diện tích 11.193,5m^2, thuộc một phần của thửa 246, tờ bản đồ số 03, tọa lạc ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng.

3/ Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà P, ông Q về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/02/2001 giữa bà O với bà P, ông Q là vô hiệu.

4/ Xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu:

- *Xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu giữa bà H với bà O:* Buộc bà H và ông L phải trả lại cho ông, bà: M, N, P, NLQ1, NLQ2, NLQ3, NLQ5, NLQ4, NLQ7, NLQ6 diện tích đất 6.174,2m^2, thuộc một phần của thửa 246, tờ bản đồ số 05, tọa lạc ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng (có tuyên tứ cận kèm theo). Buộc bà M, N, P, NLQ1, NLQ2, NLQ3, NLQ5, NLQ4 trả lại cho bà H 42,75 chỉ vàng 24K và bồi thường thiệt hại cho bà H số tiền 16.212.337đ.

- *Xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu giữa bà H với ông Q và bà P:* Buộc bà H và ông L phải trả lại cho ông, bà: M, N, P, NLQ1, NLQ2, NLQ3, NLQ5, NLQ4, NLQ7, NLQ6 diện tích đất 5.019,3m^2, thuộc một phần của thửa 246, tờ bản đồ số 05, tọa lạc ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng (có tuyên tứ cận kèm theo). Buộc bà P, ông Q trả lại cho bà H 28 (Hai mươi tám) chỉ vàng 24K và bồi thường thiệt hại cho bà H 25.249.300đ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên lãi suất trong trường hợp chậm thi hành án; chi phí giám định chữ ký, chữ viết; chi phí thẩm định, định giá; án phí dân sự sơ thẩm và thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 04/10/2017, nguyên đơn bà H, các bị đơn bà M, bà N, bà P, ông Q và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông L cùng có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm nêu trên, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết:

- Bà H và ông L yêu cầu tuyên xử bổ sung việc giao trả đất của phía nguyên đơn và việc giao trả vàng, tiền bồi thường thiệt hại của phía bị đơn phải được thực hiện song song cùng một lúc. Trường hợp phía bị đơn chưa giao trả vàng, tiền bồi thường thiệt hại cho phía nguyên đơn thì phía nguyên đơn có quyền tiếp tục canh tác trên 02 diện tích đất tranh chấp; Đồng thời, yêu cầu xem xét và xác định lại mức độ lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu của phía nguyên đơn là 30% và của phía bị đơn là 70%.

- Bà M và bà N yêu cầu trưng cầu giám định đối với chữ ký của bà H trên "*Tờ sang đất đức lập ngày 15/02/2002"* với chữ ký trên đơn khởi kiện ngày 13/7/2015 và giấy ủy quyền lập ngày 24/4/2015, hai loại giấy tờ này hiện có trong hồ sơ vụ án; Yêu cầu thu thập thêm chữ ký của bà H tại Phòng cảnh sát hành chính Công an tỉnh nơi làm giấy chứng minh nhân dân để bổ sung chữ ký mẫu; Yêu cầu hủy "*Tờ sang đất đức lập ngày 15/02/2002"* do giả tạo vì mẹ các bà không sang đứt đất; Đồng thời, yêu cầu cho các bà được chuộc lại toàn bộ diện tích đất 08 công tầm lớn khi cố đất, giá chuộc là 06 chỉ mỗi công.

- Bà P và ông Q yêu cầu trưng cầu giám định đối với chữ ký của ông Q trên "*Tờ sang đất đức lập ngày 02/02/2001"* với các chữ ký mẫu mà ông, bà đã cung cấp cho Tòa án vào ngày 02/12/2015 (đơn xin vay tiền ngày 12/4/1996, tờ sang nhượng đất với ông J) và trưng cầu giám định đối với chữ ký của bà H trên "*Tờ sang đất đức lập ngày 15/02/2002"* với chữ ký trên đơn khởi kiện ngày 13/7/2015 và giấy ủy quyền lập ngày 24/4/2015, hai loại giấy tờ này hiện có trong hồ sơ vụ án; Yêu cầu thu thập thêm chữ ký của bà H tại Phòng cảnh sát hành chính Công an tỉnh nơi làm giấy chứng minh nhân dân để bổ sung chữ ký mẫu; Đồng thời, yêu cầu hủy "*Tờ sang đất đức lập ngày 02/02/2001"* do giả tạo vì ông, bà không có sang đức đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; phía bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố; các đương sự có đơn kháng cáo đều giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo; 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 nguyên đơn trình bày tranh luận và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của phía nguyên đơn, không chấp nhận kháng cáo của phía bị đơn, giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên bổ sung việc giao trả đất của phía nguyên đơn và việc giao trả vàng, tiền bồi thường thiệt hại của phía bị đơn phải được thực hiện song song cùng một lúc, trong trường hợp phía bị đơn chưa giao trả vàng, tiền bồi thường thiệt hại cho phía

nguyên đơn thì phía nguyên đơn có quyền tiếp tục canh tác đất tranh chấp và xác định lại mức độ lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu của phía nguyên đơn là 30% và của phía bị đơn là 70%.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bị đơn trình bày tranh luận và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của phía bị đơn, không chấp nhận kháng cáo của phía nguyên đơn, giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên hủy "*Tờ sang đất đức lập ngày 02/02/2001"* và "*Tờ sang đất đức lập ngày 15/02/2002"* do giả tạo, đồng thời cho phía bị đơn được chuộc lại toàn bộ diện tích đất cố với giá chuộc là 06 chỉ mỗi công.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tại phiên tòa: 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 theo 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, tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của phía nguyên đơn và phía bị đơn, đồng thời áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 giữ nguyên án sơ thẩm.

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 (HĐXX) nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự gồm ông NLQ6, ông NLQ7, ông NLQ9 và ông NLQ11 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vắng mặt, các đương sự khác vắng mặt có người đại diện tham gia tố tụng; đồng thời, việc vắng mặt của các đương sự này không làm ảnh hưởng đến việc xem xét kháng cáo của phía nguyên đơn và phía bị đơn tại phiên tòa. Do đó, HĐXX căn cứ vào khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, quyết định tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết: Tại giai đoạn phúc thẩm, các bị đơn cho rằng "*Tờ sang đất đức lập ngày 15/02/2002"* và "*Tờ sang đất đức lập ngày 02/02/2001*" do nguyên đơn H làm giả nên yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm tiến hành trưng cầu giám định đối với chữ ký H trên "*Tờ sang đất đức lập ngày 15/02/2002*" để xem có đúng là chữ ký của nguyên đơn H hay không và tiến hành trưng cầu giám định đối với chữ viết Q trên "*Tờ sang đất đức lập ngày 02/02/2001*" để xem có đúng là chữ viết của bị đơn Q hay không. Sau khi nhận được thông báo của Tòa án cấp phúc thẩm về việc không tiến hành việc trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết theo yêu cầu nêu trên thì các bị đơn có đơn yêu cầu Chánh án Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xem xét lại và Chánh án Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã có Thông báo số 474/2018/TB-TA, ngày 12/6/2018 chuyển

đơn yêu cầu của các bị đơn cho HĐXX xem xét và giải quyết theo quy định của pháp luật. Về vấn đề này, HĐXX thấy rằng:

Đối với chữ ký H trên "*Tờ sang đất đức lập ngày 15/02/2002*": Phía nguyên đơn cũng đã thừa nhận chữ ký này đúng là chữ ký của nguyên đơn H. Sự thừa nhận này của phía nguyên đơn là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, việc các bị đơn yêu cầu trưng cầu giám định đối với chữ ký H trên "*Tờ sang đất đức lập ngày 15/02/2002*" như trên là không cần thiết, không có ý nghĩa trong việc giải quyết vụ án này nên không được HĐXX chấp nhận.

Đối với chữ viết Q trên "*Tờ sang đất đức lập ngày 02/02/2001*": Trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện việc trưng cầu giám định về vấn đề này và theo Kết luận giám định số 2811/C54B, ngày 12/12/2016 của Phân viện khoa học hình sự thuộc Tổng cục cảnh sát tại thành phố Hồ Chí Minh thì chữ viết họ tên "Q" dưới mục "người nhận vàng" trên "*Tờ sang đất đức lập ngày 02/02/2001*" so với các chữ viết đứng tên Q trên các mẫu so sánh (chữ viết của bị đơn Q) là do cùng một người viết ra. Sau khi có kết luận giám định nêu trên, bị đơn Q có đơn yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm trưng cầu giám định lại nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh kết luận giám định nêu trên là không chính xác, có vi phạm pháp luật, từ đó mà Tòa án cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu trưng cầu giám định lại của bị đơn Q. Đến giai đoạn phúc thẩm hiện nay, các bị đơn tiếp tục có đơn yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm trưng cầu giám định lại nhưng cũng tiếp tục không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh kết luận giám định nêu trên là không chính xác, có vi phạm pháp luật. Do đó, việc các bị đơn yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm trưng cầu giám định đối với chữ viết Q trên "*Tờ sang đất đức lập ngày 02/02/2001*" như trên là không có căn cứ để HĐXX chấp nhận.

[3] Về nội dung vụ án: Nguyên đơn H khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận "*Tờ sang đất đức lập ngày 15/02/2002*" và "*Tờ sang đất đức lập ngày 02/02/2001*" có nội dung bà O (là mẹ ruột của các bị đơn M, N, P và là mẹ vợ của bị đơn Q) và các bị đơn P, Q thỏa thuận chuyển nhượng cho nguyên đơn H tổng diện tích đất 11.193,5m^2, thuộc thửa đất số 246, tờ bản đồ số 05, tọa lạc ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng là các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp. Các bị đơn M, N, P, Q cho rằng bà O chỉ cầm cố chứ không có chuyển nhượng đất cho nguyên đơn H, từ đó các bị đơn M, N phản tố yêu cầu Tòa án tuyên bố "*Tờ sang đất đức lập ngày 15/02/2002*" là vô hiệu và yêu cầu được chuộc lại diện tích đất tranh chấp nêu trên; còn các bị đơn P, Q phản tố yêu cầu Tòa án tuyên bố "*Tờ sang đất đức lập ngày 02/02/2001*" là vô hiệu.

Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn H về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; chấp nhận phần yêu cầu phản tố của các bị đơn M, N, P, Q về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; không chấp

nhận phần yêu cầu phản tố của các bị đơn M, N về việc yêu cầu được chuộc lại các diện tích đất tranh chấp. Đồng thời, xử lý hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Không đồng ý với quyết định của án sơ thẩm nên nguyên đơn H, các bị đơn M, N, P, Q và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan L cùng có đơn kháng cáo, theo đó: Nguyên đơn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan L kháng cáo yêu cầu tuyên bổ sung việc giao trả đất và tiền, vàng giữa hai bên được thực hiện cùng một lúc, trường hợp phía bị đơn chưa trả tiền, vàng thì phía nguyên đơn được tiếp tục sử dụng các diện tích đất tranh chấp; yêu cầu xác định lại mức độ lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu của phía nguyên đơn là 30% và của phía bị đơn là 70% (Tòa án cấp sơ thẩm xác định mức độ lỗi mỗi bên là 50%); Các bị đơn M, N, P, Q kháng cáo yêu cầu trưng cầu giám định chữ ký của nguyên đơn H trên "*Tờ sang đất đức lập ngày 15/02/2002*" và chữ viết của bị đơn Q trên "*Tờ sang đất đức lập ngày 02/02/2001"* (vấn đề này HĐXX đã nhận định không chấp nhận như phân tích tại mục *[2]*); yêu cầu hủy "*Tờ sang đất đức lập ngày 15/02/2002"* và "*Tờ sang đất đức lập ngày 02/02/2001"* do giả tạo và yêu cầu cho các bị đơn M, N được chuộc lại toàn bộ diện tích đất tranh chấp với giá 06 chỉ vàng mỗi công.

[4] Về nguồn gốc đất: Theo sự thừa nhận của các bên đương sự cũng như theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã có căn cứ khẳng định toàn bộ thửa đất số 246, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng (trong đó có 02 phần đất tranh chấp diện tích là 6.174,2m^2 và 5.019,3m^2) có nguồn gốc trước đây là của hộ bà O, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 173967 do Ủy ban nhân dân huyện A, tỉnh Sóc Trăng cấp vào ngày 22/01/1996.

Diện tích đất 6.174,2m^2 cho đến thời điểm phía bà O xác lập giao dịch về quyền sử dụng đất với phía bà H (giao dịch này là gì thì đã có sự tranh chấp giữa hai bên, theo nguyên đơn H là chuyển nhượng đất, còn theo các bị đơn là cầm cố đất) vẫn thuộc quyền sử dụng chung của hộ bà O.

Diện tích đất 5.019,3m^2 cho đến thời điểm phía bà O xác lập giao dịch về quyền sử dụng đất với phía bà H đã có căn cứ khẳng định bà O đã cho lại các bị đơn P, Q theo như sự xác nhận của người làm chứng là ông U tại Biên bản ghi lời khai ngày 31/10/2015 (Bút lục số 101 và 102) cũng như theo kết quả xác minh của Ủy ban nhân dân xã B đối với ông U tại Biên bản xác minh ngày 23/6/2015 (Bút lục số 07).

[5] Về quá trình sử dụng đất: Theo sự thừa nhận của các bên đương sự cũng như theo các tài liệu, chứng có trong hồ sơ vụ án đã có căn cứ khẳng định kể từ thời điểm phía bà O xác lập giao dịch về quyền sử dụng đất với phía bà H, 02 phần đất tranh chấp có diện tích là 6.174,2m^2 và 5.019,3m^2 do nguyên đơn H trực tiếp quản lý, sử dụng cho đến năm 2015 các bị đơn M, N, P, Q vào gieo sạ lúa và ngăn cản không cho nguyên đơn H sử dụng nên 02 phần đất tranh chấp nêu trên bị bỏ trống cho đến nay, không có ai sử dụng.

[6] Về giao dịch về quyền sử dụng đất giữa phía bà O với phía bà H: Các bị đơn cho rằng phía bà O chỉ cầm cố 02 phần đất tranh chấp cho phía bà H chứ không có chuyển nhượng nhưng trong suốt quá trình giải quyết vụ án thì các bị đơn không cung cấp được cho Tòa án bất kỳ tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh giao dịch giữa các bên là cầm cố đất chứ không phải chuyển nhượng đất. Trong khi đó, nguyên đơn H cung cấp được cho Tòa án "*Tờ sang đất đức lập ngày 15/02/2002"* và "*Tờ sang đất đức lập ngày 02/02/2001"* để chứng minh việc bà O và các bị đơn P, Q đã chuyển nhượng 02 phần đất tranh chấp cho phía bà H.

Diện tích đất 5.019,3m^2: Theo sự xác nhận của người làm chứng là ông U như đã nêu ở mục *[4]*, sau khi được bà O cho diện tích đất này các bị đơn P, Q đã chuyển nhượng cho phía bà H, ông U có xác nhận vào giấy sang đất giữa hai bên; Kết luận giám định số 2811/C54B, ngày 12/12/2016 của Phân viện khoa học hình sự thuộc Tổng cục cảnh sát tại thành phố Hồ Chí Minh cũng đã xác định chữ viết họ tên "Q" dưới mục "người nhận vàng" trên "*Tờ sang đất đức lập ngày 02/02/2001*" đúng là chữ viết của bị đơn Q.

Diện tích đất 6.174,2m^2: Tuy trong "*Tờ sang đất đức lập ngày 15/02/2002"* bên chuyển nhượng là bà O chỉ gạch thập nên không thể giám định dấu gạch thập này có phải là của bà O hay không, nhưng theo sự xác nhận của những người làm chứng là ông T và ông Z tại các Biên bản ghi lời khai cùng ngày 30/10/2015 (Bút lục từ số 96 đến 100) cũng như theo kết quả xác minh của Ủy ban nhân dân xã B đối với ông T tại Biên bản xác minh ngày 23/6/2015 (Bút lục số 05), vào ngày 15/02/2002 bà O đã gạch thập vào giấy sang đất để thỏa thuận chuyển nhượng đất cho bà H và hai bên có tiến hành việc giao nhận vàng ngay chính tại nhà ông T, khi đó ông T là Trưởng ban nhân dân ấp đã chứng kiến và có ký xác nhận vào giấy sang đất, ông Z cũng được bà O nhờ đến nhà ông T để chứng kiến việc bà O chuyển nhượng đất cho bà H và việc giao nhận vàng giữa hai bên, ông Z có đọc và ký tên vào giấy sang đất.

Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, các bị đơn cũng không có tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh những người làm chứng là ông U, ông T và ông Z có mâu thuẫn với phía bà O.

Do đó, từ những tình tiết nêu trên đã có căn cứ khẳng định các bị đơn P, Q có chuyển nhượng cho phía bà H diện tích đất 5.019,3m^2 và bà O có có chuyển nhượng cho phía bà H diện tích đất 6.174,2m^2 là sự thật.

[7] Như vậy, việc bà O và các bị đơn P, Q chuyển nhượng đất cho phía bà H theo nội dung "*Tờ sang đất đức lập ngày 15/02/2002"* và "*Tờ sang đất đức lập ngày 02/02/2001"* là sự thật. Tuy nhiên, như đã nêu ở mục *[4]* về nguồn gốc 02 diện tích đất 6.174,2m^2 và 5.019,3m^2 thuộc quyền sử dụng chung của hộ bà O nên việc bà O tự đứng ra chuyển nhượng cho phía bà H diện tích đất 6.174,2m^2 cũng như việc bà O tự đứng ra cho các bị đơn P, Q diện tích đất 5.019,3m^2 để từ đó các bị đơn P, Q chuyển nhượng lại cho phía bà H mà không có sự đồng ý của các thành viên khác trong hộ bà O là không đúng, hơn nữa về hình thức của các hợp

đồng mà các bên đã ký kết cũng không tuân thủ đúng quy định pháp luật. Từ cơ sở đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào quy định tại Điểm 2.3 Điều 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ- HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa các bên nêu trên là vô hiệu và xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 là có căn cứ, đúng pháp luật. Việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định các bên đều có lỗi ngang nhau làm cho hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, nên xác định mức độ lỗi của mỗi bên là 50% cũng là có căn cứ.

[8] Vì vậy, kháng cáo của nguyên đơn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan L về việc yêu cầu xác định lại mức độ lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu của phía nguyên đơn là 30% và của phía bị đơn là 70% và kháng cáo của các bị đơn yêu cầu hủy "*Tờ sang đất đức lập ngày 15/02/2002"* và "*Tờ sang đất đức lập ngày 02/02/2001"* do giả tạo và cho các bị đơn M, N được chuộc lại toàn bộ các diện tích đất tranh chấp với giá 06 chỉ vàng mỗi công là không có căn cứ chấp nhận.

[9] Đối với kháng cáo của nguyên đơn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan L về việc yêu cầu tuyên bổ sung việc giao trả đất và tiền, vàng giữa hai bên được thực hiện cùng một lúc, trường hợp phía bị đơn chưa trả tiền, vàng thì phía nguyên đơn được tiếp tục sử dụng các diện tích đất tranh chấp là không có căn cứ. Bởi vì, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã bị Tòa án tuyên bố vô hiệu thì không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm xác lập; các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; trong trường hợp này bên nhận chuyển nhượng phải trả lại đất và bên chuyển nhượng phải trả lại vàng. Do đó, việc nguyên đơn H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan L yêu cầu Tòa án cho phía nguyên đơn được tiếp tục sử dụng đất là trái quy định pháp luật nên không có căn cứ chấp nhận.

[10] Về nội dung giải quyết vụ án của Tòa án cấp sơ thẩm là có căn cứ, đúng pháp luật, nhưng tại phần quyết định của án sơ thẩm có các thiếu sót sau:

- Án sơ thẩm tuyên "*Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà P, ông Q về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/02/2001 giữa **bà O** với bà P, ông Q là vô hiệu"*, là chưa chính xác. Bởi lẽ, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/02/2001 (theo "*Tờ sang đất đức lập ngày 02/02/2001"*) được xác lập giữa các bị đơn P, Q với nguyên đơn H chứ không phải giữa các bị đơn P, Q với bà O.

- Án sơ thẩm tuyên buộc phía bị đơn trả cho nguyên đơn H diện tích đất 6.174,2m^2, thuộc một phần của thửa 246, tờ bản đồ số 05, tọa lạc ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng có tứ cận ở hướng Nam giáp đất ông Lý Tịnh có số đo "105,4m + ***27,7m"*** là chưa chính xác. Bởi lẽ, theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 23/7/2017 thì phần đất này có tứ cận ở hướng Nam giáp đất ông Lý Tịnh có số đo "105,4m + ***24,7m"*** .

- Án sơ thẩm tuyên chi phí thẩm định là 1.800.000đ và chi phí định giá là 2.200.000đ, tổng cộng là 4.000.000đ, từ đó buộc nguyên đơn H phải chịu 2.000.000đ, buộc phía bị đơn phải chịu tổng cộng là 2.000.000đ và phía bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn H số tiền tổng cộng là 2.000.000đ do nguyên đơn H đã nộp tạm ứng trước, là chưa chính xác. Bởi lẽ, trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đúng là đã có ra Thông báo thu của nguyên đơn H tiền tạm ứng chi phí thẩm định là 1.800.000đ và tiền tạm ứng chi phí định giá là 2.200.000đ, thể hiện ở 02 Phiếu thu cùng ngày 11/11/2015 tại Bút lục số 317 và 318, nhưng chi phí thực tế đã sử dụng cho việc thẩm định chỉ là 1.670.000đ (nên còn thừa lại 130.000đ) và cho việc định giá chỉ là 1.550.000đ (nên còn thừa lại 650.000đ). Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã ra Thông báo trả lại cho nguyên đơn H các khoản tiền còn thừa là 130.000đ và 650.000đ như trên và nguyên đơn H đã nhận lại toàn bộ các khoản tiền còn thừa này, thể hiện ở 04 Phiếu chi cùng ngày 11/7/2017 tại Bút lục từ số 260 đến 263. Như vậy, trên thực tế trong vụ án này chi phí thẩm định chỉ là 1.670.000đ và chi phí định giá chỉ là 1.550.000đ, tổng cộng là 3.220.000đ, cho nên nguyên đơn H và phía bị đơn mỗi bên chỉ phải chịu tương ứng là 1.610.000đ.

- Án sơ thẩm xử lý về số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà các bị đơn M, N, P, Q được khấu trừ là chưa chính xác. Ngoài ra, trong một số nội dung tại phần quyết định và phần nhận định của án sơ thẩm xác định đất tranh chấp thuộc "thửa 246, tờ bản đồ số ***03***" là chưa chính xác mà phải thuộc "thửa 246, tờ bản đồ số ***05***" thì mới chính xác.

Xét thấy, những thiếu sót nêu trên của Tòa án cấp sơ thẩm chỉ là sai sót nhỏ do có sự nhầm lẫn và sai sót trong số liệu tính toán, không ảnh hưởng đến đường lối xét xử và cũng không cần thiết phải sửa án, cho nên HĐXX quyết định điều chỉnh lại về các vấn đề này trong phần quyết định của án phúc thẩm cho chính xác (cụ thể điều chỉnh các vấn đề: "***bà O***" thành "***bà H***"; "105,4m + ***27,7m"*** thành "105,4m + ***24,7m"***; "thửa 246, tờ bản đồ số ***03***" thành "thửa 246, tờ bản đồ số ***05***"; và điều chỉnh về các khoản chi phí thẩm định, định giá và xử lý số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà các bị đơn M, N, P, Q được khấu trừ cho phù hợp về mặt số liệu) và nêu những thiếu sót nêu trên để Tòa án cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

[11] Mặt khác, quyết định của án sơ thẩm tuyên buộc phía bị đơn trả cho nguyên đơn H 42,75 chỉ vàng 24K và 28 chỉ vàng 24K nhưng không tuyên rõ số vàng buộc trả là vàng bao nhiêu % là có thiếu sót. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, khi được HĐXX hỏi thì phía nguyên đơn và phía bị đơn cũng không có yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xác định lại số vàng buộc phía bị đơn trả cho nguyên đơn H là vàng bao nhiêu % mà đồng ý với việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc phía bị đơn trả cho nguyên đơn H vàng 24K là đủ. Do đó, HĐXX chấp nhận ý kiến này của các bên và không đặt ra xem xét sửa án sơ thẩm về vấn đề này.

[12] Từ những phân tích nêu trên, nhận thấy toàn bộ nội dung các đơn kháng cáo của nguyên đơn bà H, các bị đơn bà M, bà N, bà P, ông Q và người có

quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông L là không có căn cứ chấp nhận, HĐXX quyết định áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[13] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tại phiên tòa là có căn cứ nên HĐXX chấp nhận.

[14] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tại phiên tòa là không có căn cứ nên HĐXX không chấp nhận.

[15] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bị đơn tại phiên tòa là không có căn cứ nên HĐXX không chấp nhận.

[16] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà H, các bị đơn bà M, bà N, bà P, ông Q và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông L đều phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và 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, khoản 1 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận các đơn kháng cáo của nguyên đơn bà H, các bị đơn bà M, bà N, bà P, ông Q và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông L.

- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2017/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Sóc Trăng như sau:

Căn cứ: Điều 27, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 2 Điều 227 và Điều 271 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 73 Luật Đất đai năm 1993; Điều 134 và Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005; điểm 2.3 Điều 2 Phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; khoản 4 và khoản 5 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; điểm b khoản 3 Điều 17 Nghị quyết 01/2012/NQ-HĐTP, ngày 13/6/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/2002 giữa bà H với bà O và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/02/2001 giữa bà H với bà P, ông Q có hiệu lực.

2/ Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà M, bà N về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/02/2002 giữa bà H với bà O là vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu của bà M, bà N về việc yêu cầu chuộc lại đất cố diện tích 11.193,5m^2, thuộc một phần của thửa 246, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng.

3/ Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà P, ông Q về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/02/2001 giữa bà H với bà P, ông Q là vô hiệu.

4/ Xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu:

- Xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu giữa bà H với bà O

+ Buộc bà H và ông L phải trả lại cho các ông, bà M, N, P, NLQ1, NLQ2, NLQ3, NLQ5, NLQ4, NLQ7, NLQ6 diện tích đất 6.174,2m^2, thuộc một phần của thửa 246, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng, có tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp đất ông GR1, số đo 53,15m;

Hướng Tây giáp đất ông NLQ11 đang sử dụng, số đo 42m;

Hướng Nam giáp đất ông GR2, số đo 105,4m + 24,7m;

Hướng Bắc giáp phần còn lại của thửa 246, số đo 128,11m.

(Kèm theo bản án là Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất)

+ Buộc các bà M, N, P, NLQ1, NLQ2, NLQ3, NLQ5, NLQ4 trả lại cho bà H 42,75 (bốn mươi hai phẩy bảy mươi lăm) chỉ vàng 24K và bồi thường thiệt hại cho bà H số tiền 16.212.337đồng (mười sáu triệu hai trăm mười hai ngàn ba trăm ba mươi bảy đồng).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày bà H có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng các bà M, N, P, NLQ1, NLQ2, NLQ3, NLQ5, NLQ4 còn phải trả lãi cho bà H theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015 đối với số tiền chậm thi hành án.

- Xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu giữa bà H với bà P, ông Q

+ Buộc bà H và ông L phải trả lại cho các ông, bà M, N, P, NLQ1, NLQ2, NLQ3, NLQ5, NLQ4, NLQ7, NLQ6 diện tích đất 5.019,3m^2, thuộc một phần của thửa 246, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng, có tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp đất ông L, có số đo 34,4m;

Hướng Tây giáp đất ông NLQ8 đang sử dụng, số đo 44,95m;

Hướng Nam giáp phần còn lại của thửa 246, số đo 128,11m;

Hướng Bắc giáp đất ông GR3, số đo 125,5m.

(Kèm theo bản án là Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất)

+ Buộc bà P, ông Q trả lại cho bà H 28 (hai mươi tám) chỉ vàng 24K và bồi thường thiệt hại cho bà H 25.249.300đồng (hai mươi lăm triệu hai trăm bốn mươi chín ngàn ba trăm đồng)

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày bà H có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng bà P, ông Q còn phải trả lãi cho bà H theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015 đối với số tiền chậm thi hành án.

5/ Về chi phí giám định chữ ký, chữ viết:

- Chi phí giám định lần thứ nhất 200.000đồng: Bà H phải chịu là 200.000đồng (hai trăm ngàn đồng) và đã thực hiện xong.

- Chi phí giám định lần thứ hai 5.948.000đồng: Bà H phải chịu là 2.974.000đồng (hai triệu chín trăm bảy mươi bốn ngàn đồng). Bà P, ông Q cùng phải chịu là 2.974.000đồng (hai triệu chín trăm bảy mươi bốn ngàn đồng). Do bà H đã tạm nộp trước nên bà P, ông Q phải hoàn trả lại cho bà H là 2.974.000đồng (hai triệu chín trăm bảy mươi bốn ngàn đồng).

6/ Về chi phí thẩm định 1.670.000đồng, chi phí định giá 1.550.000đồng; tổng cộng 3.220.000đồng:

- Bà H phải chịu là 1.610.000đồng (một triệu sáu trăm mười ngàn đồng).

- Các bà M, N, P, NLQ1, NLQ2, NLQ3, NLQ5, NLQ4 cùng phải chịu là 805.000đồng (tám trăm lẻ năm ngàn đồng). Do bà H đã tạm nộp trước nên các bà M, N, P, NLQ1, NLQ2, NLQ3, NLQ5, NLQ4 cùng phải trả lại cho bà H là 805.000đồng (tám trăm lẻ năm ngàn đồng).

- Bà P, ông Q cùng phải chịu là 805.000đồng (tám trăm lẻ năm ngàn đồng). Do bà H đã tạm nộp trước nên bà P, ông Q cùng phải trả lại cho bà H là 805.000đồng (tám trăm lẻ năm ngàn đồng).

7/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà H phải chịu án phí là 6.722.010đồng (sáu triệu bảy trăm hai mươi hai ngàn không trăm mười đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà H đã nộp là 10.666.000đồng (mười triệu sáu trăm sáu mươi sáu ngàn đồng), theo Biên lai thu số: 004508 ngày 17 tháng 8 năm 2015 và 200.000đồng (hai trăm ngàn đồng), theo Biên lai thu số: 0003526 ngày 31 tháng 10 năm 2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện A, tỉnh Sóc Trăng. Như vậy, bà H được nhận lại số tiền đã nộp thừa là 4.143.990đồng (bốn triệu một trăm bốn mươi ba ngàn chín trăm chín mươi đồng).

- Bà M, bà N cùng phải chịu án phí đối với yêu cầu phản tố về việc chuộc lại đất cố không được chấp nhận là 200.000đồng (hai trăm ngàn đồng), nhưng

được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà M, bà N mỗi người đã nộp là 400.000đồng (bốn trăm ngàn đồng), theo các Biên lai thu số: 0003530 (bà M) và 0003531 (bà N) cùng ngày 02 tháng 11 năm 2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện A, tỉnh Sóc Trăng. Như vậy, bà M, bà N mỗi người được nhận lại số tiền đã nộp thừa là 300.000đồng (ba trăm ngàn đồng) để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ chịu án phí cùng với bà P, bà NLQ1, bà NLQ2, bà NLQ3, bà NLQ5, bà NLQ4.

- Các bà M, N, P, NLQ1, NLQ2, NLQ3, NLQ5, NLQ4 cùng phải chịu án phí về thực hiện nghĩa vụ tài sản khi xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là 3.820.000đồng (ba triệu tám trăm hai mươi ngàn đồng) và án phí về bồi thường thiệt hại là 810.616đồng (tám trăm mười ngàn sáu trăm mười sáu đồng), tổng cộng là 4.630.616đồng (bốn triệu sáu trăm ba mươi ngàn sáu trăm mười sáu đồng).

- Bà P, ông Q cùng phải chịu án phí về thực hiện nghĩa vụ tài sản khi xử lý hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là 2.502.010đồng (hai triệu năm trăm lẻ hai ngàn không trăm mười đồng) và án phí về bồi thường thiệt hại là 1.262.465đồng (một triệu hai trăm sáu mươi hai ngàn bốn trăm sáu mươi lăm đồng), tổng cộng là 3.764.475đồng (ba triệu bảy trăm sáu mươi bốn ngàn bốn trăm bảy mươi lăm đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà P, ông Q mỗi người đã nộp là 200.000đồng (hai trăm ngàn đồng), theo các Biên lai thu số: 0003529 (bà P) và 0003528 (ông Q) cùng ngày 02 tháng 11 năm 2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện A, tỉnh Sóc Trăng. Như vậy, bà P, ông Q cùng phải nộp thêm số tiền còn thiếu là 3.364.475đồng (ba triệu ba trăm sáu mươi bốn ngàn bốn trăm bảy mươi lăm đồng).

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Các ông, bà H, M, N, P, Q và L mỗi người phải chịu án phí là 300.000đồng (ba trăm ngàn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà các ông, bà H, M, N, P, Q và L mỗi người đã nộp là 300.000đồng (ba trăm ngàn đồng), theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006464 (bà H), 0006463 (ông L), 0006460 (bà M), 0006459 (bà N), 0006461 (bà P) và 0006462 (ông Q) cùng ngày 13 tháng 10 năm 2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện A, tỉnh Sóc Trăng. Như vậy, các ông, bà H, M, N, P, Q và L đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

Bản án 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.

Nguyễn Văn Dũ