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

Bản án số: 36/2020/DS-PT
Ngày: 11 – 3 – 2020
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại đất cho mượn, cho ở nhờ

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 Toàn.

Các Thẩm phán: Ông Phạm Hùng Nuôi.

Ông Nguyễn Hoàng Thành.

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Nguyễn Văn K - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa***: Bà Tăng Thị Thúy Hằng - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 3 và ngày 11 tháng 3 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 14/2020/TLPT-DS ngày 07 tháng 01 năm 2020 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại đất cho mượn, cho ở nhờ.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 63/2019/DS-ST ngày 25/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 16/2019/QĐ-PT ngày 17 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Tạ Văn C, sinh năm 1968; địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện Tr, tỉnh Sóc Trăng (Có mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông C: Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1984; địa chỉ: Số 217, ấp 2, thị trấn Phú Lộc, huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 07/02/2020). (Có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Sơn Thị H, sinh năm 1956; địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện Tr, tỉnh Sóc Trăng (Vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà H: Bà Nguyễn Thị Thanh I, sinh năm 1982; địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện Tr, tỉnh Sóc Trăng là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 17/02/2020). (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H: Bà Sơn Thị P, Luật sư thực hiện trợ giúp pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Sóc Trăng (Có mặt).

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

1. Bà Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1980 (Có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị Thanh I, sinh năm 1982 (Có mặt).

3. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1985 (Có mặt).

4. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1989 (Vắng mặt).

5. Ông Nguyễn Thành N, sinh năm 1992 (Vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T, bà M, bà L và ông N: Bà Nguyễn Thị Thanh I, sinh năm 1982; địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện Tr, tỉnh Sóc Trăng là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 17/02/2020). (Có mặt).

6. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1964 (Có mặt);

7. Ông Tạ Hoài P, sinh năm 1994 (Có mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện Tr, tỉnh Sóc Trăng.

- *Người làm chứng:*

1. Bà Danh Thị A, sinh năm 1970 (Vắng mặt);

2. Ông Nguyễn Minh U, sinh năm 1960 (Có mặt);

3. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1969 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện Tr, tỉnh Sóc Trăng.

- *Người kháng cáo:* Bà Sơn Thị H là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

- *Theo đơn khởi kiện ngày 16/4/2019 của nguyên đơn ông Tạ Văn C và lời khai tại Tòa án của người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn K trình bày:*

Ngày 11/3/1999 ông C có chuyển nhượng của ông Nguyễn Thành B (Chồng bà H) phần đất có diện tích ngang 48m, dài 28,5m (Theo đo đạc thực tế có diện tích 1.122,3m^2), tại thửa đất số 22, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại Ấp B, xã T, huyện Tr, tỉnh Sóc Trăng; khi chuyển nhượng có lập giấy tay, có Phó Ban nhân dân ấp B là ông Nguyễn Văn D xác nhận, giá chuyển nhượng là 04 chỉ vàng 24k và 100.000 đồng, thời điểm chuyển nhượng ông C trả trước cho ông B 02 chỉ vàng 24k và 100.000 đồng, đến ngày 24/8/2001 trả thêm cho ông B 02 chỉ vàng 24k nữa là đủ số vàng chuyển nhượng, cả hai lần giao vàng và tiền đều có mặt bà H, có ông Nguyễn Minh U, bà Danh Thị A và ông Nguyễn Văn D ký tên vào giấy chuyển nhượng. Sau khi nhận chuyển nhượng gia đình ông C cải tạo đất, xây dựng nhà, công trình kiến trúc trên đất, đào ao, trồng cây lâu năm khác. Khi chuyển nhượng ông B chưa tách quyền

sử dụng đất (QSDĐ) cho ông C. Đến khoảng năm 2006 - 2007 ông B chết, ông C yêu cầu bà H tách QSDĐ nhưng bà H không đồng ý.

Nay ông C yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông C và ông B xác lập ngày 11/3/1999, có diện tích ngang 48m, dài 28,5m (Theo đo đạc thực tế có diện tích 1.122,3m^2), tại thửa đất số 22, tờ bản đồ 07, tọa lạc tại Ấp B, xã T, huyện Tr, tỉnh Sóc Trăng.

- Tại đơn yêu cầu phản tố ngày 12/7/2019, cùng lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Sơn Thị H trình bày:

Năm 1999, ông Nguyễn Thành B chồng bà có cho gia đình ông Tạ Văn C ở nhờ trên đất của gia đình, diện tích 10 tầm (Tương đương ngang 30m, không xác định được chiều dài), việc cho mượn chỉ bằng miệng, không có giấy tờ, không người chứng kiến. Do chồng bà là người uống rượu ghiền, thường xuyên say xỉn, ông C thường hay rủ ông B nhậu và có cho ông B mượn 04 chỉ vàng 24k, việc ông B có ký tên bán đất cho ông C hay không thì bà và các con đều không hay biết. Năm 2002 ông B Chất, năm 2011 vợ chồng ông C đến nhà đưa ra giấy ông B chuyển nhượng đất và yêu cầu cắt Giấy chứng nhận QSDĐ cho ông C, bà và các con đều không đồng ý.

Nay bà không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà phản tố yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông C và ông B xác lập ngày 11/3/1999, có diện tích ngang 48m, dài 28,5m (Theo đo đạc thực tế của Tòa án có diện tích 1.122,3m^2), tại thửa đất số 22, tờ bản đồ 07, tọa lạc tại Ấp B, xã T, huyện Tr, tỉnh Sóc Trăng với lý do chồng bà không có chuyển nhượng đất cho ông C, đồng thời bà yêu cầu gia đình ông C có nghĩa vụ trả lại toàn bộ diện tích đất nêu trên do chồng bà cho vợ chồng ông C ở nhờ, bà đồng ý trả lại cho ông C 04 chỉ vàng 24k mà trước đây ông B đã mượn.

- Bà Nguyễn Thị Thanh I là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đồng thời là người đại diện hợp pháp của bị đơn bà H, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà T, bà M, bà L và ông N trình bày:

Năm 1999 cha bà là ông B có mượn của ông C 04 chỉ vàng 24k, mượn trong hai lần, mỗi lần 02 chỉ, việc mượn vàng không làm giấy tờ, cha bà về nói miệng với mẹ bà (Bà H) là ông C cho mượn vàng để trả nợ, không có nói chuyển nhượng đất nên gia đình bà không biết, sau khi ông B chết ông C đưa ra giấy tay nói cha bà đã chuyển nhượng đất cho ông C nên gia đình bà không đồng ý. Đất tranh chấp thực tế cha bà cho ông C mượn ở nhờ, thời điểm cho mượn là đất ruộng, năng mọc, không làm ruộng được, khi vô ở ông C cải tạo đất lên nền cất nhà và trồng cây ăn trái, đào ao, bà đồng ý giá trị công sức mà phía ông C đã bồi đắp, cải tạo đất từ đất lung năng thành đất nền như hiện nay là 04 chỉ vàng 24k, khi ông C đắp đất cất nhà, trồng cây lâu năm mẹ bà (Bà H) và gia đình đều biết, không có ngăn cản vì do ông B quyết định.

Nay bà không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu ông C trả lại đất cho bà H, nhà ông C đã cất thì không buộc tháo dỡ nhà nhưng yêu cầu ông C trả giá trị đất theo giá thị trường đối với phần đất đã cất nhà, còn phần đất còn lại phải trả lại cho gia đình bà. Đồng ý trả lại cho ông C 04 chỉ vàng 24k mà ông B đã mượn và trả cho ông C giá trị công sức bồi đắp, cải tạo đất tương đương 04 chỉ

vàng 24k.

Sự việc đã được Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 63/2019/DS-ST ngày 25/11/2019 đã quyết định:

Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ Điều 264, Điều 705; Điều 713 Bộ luật Dân sự năm 1995; căn cứ Điều 73 Luật Đất đai 1993; căn cứ khoản 2, khoản 5 Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27, điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tạ Văn C yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tạ Văn C và ông Nguyễn Thành B (Ông B đã chết năm 2002) xác lập vào ngày 11/3/1999, ngày 24/8/2000 và ngày 24/8/2001 đối với phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 1.122,3m^2, loại đất lâu năm khác, thuộc thửa đất số 22, tờ bản đồ 07, tọa lạc tại Ấp B, xã T, huyện Tr, tỉnh Sóc Trăng (Do bà Sơn Thị H đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp vào ngày 21/5/2013, hiện đất do ông Tạ Văn C, bà Nguyễn Thị S và ông Tạ Hoài P đang trực tiếp quản lý, sử dụng), có số đo tứ cạnh như sau: Hướng đông giáp thửa đất số 23, có số đo 40,12m (Có 02 trụ đá làm ranh), *(Trong số đo 40,12m có 09m nằm trong lộ giới)*. Hướng tây giáp phần còn lại thửa đất số 22, có số đo 38,96m (Có 02 trụ đá và hàng rào dâm bụt của ông C làm ranh), *(Trong số đo 38,96m có 09m nằm trong lộ giới)*. Hướng nam giáp thửa đất số 97 và thửa đất số 26, có số đo 28,24m (Có 02 trụ đá làm ranh). Hướng bắc giáp lộ đal, có số đo 28,76m *(Có sơ đồ đo đạc kèm theo)*.

1.2. Sau khi án có hiệu lực pháp luật, vợ chồng ông Tạ Văn C, bà Nguyễn Thị S có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo trình tự, thủ tục quy định của Luật Đất đai đối với phần diện tích đất nêu trên.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Sơn Thị H về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tạ Văn C và ông Nguyễn Thành B xác lập vào ngày 11/3/1999 đối với phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 1.122,3m^2 và đòi nguyên đơn ông Tạ Văn C trả lại đất cho mượn, cho ở nhờ phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 1.122,3m^2 nêu trên tọa lạc tại Ấp B, xã T, huyện Tr, tỉnh Sóc Trăng (Do bà Sơn Thị H đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp vào ngày 21/5/2013), có số đo tứ cạnh như sau: Hướng đông giáp thửa đất số 23, có số đo 40,12m (Có 02 trụ đá làm ranh), *(Trong số đo 40,12m có 09m nằm trong lộ giới)*. Hướng tây giáp phần còn lại thửa đất số 22, có số đo 38,96m (Có 02 trụ đá và hàng rào dâm bụt của ông C làm ranh), *(Trong số đo 38,96m có 09m nằm trong lộ giới)*. Hướng nam giáp thửa đất số 97 và thửa đất số 26, có số đo 28,24m (Có 02 trụ đá làm ranh). Hướng bắc giáp lộ đal, có số đo 28,76m.

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

Ngày 09/12/2019, bị đơn bà Sơn Thị H có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân

sự sơ thẩm số: 63/2019/DS-ST ngày 25/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng. Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông C và chấp nhận đơn yêu cầu phản tố của bà H là hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 11/3/1999 và ngày 24/8/2000 giữa ông C với ông B; đồng thời, yêu cầu ông C và bà S trả lại phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 1.122,3m^2, thuộc thửa đất số 22, tờ bản đồ số 07 và gia đình bà trả lại cho ông C 04 chỉ vàng 24k.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông C không rút đơn khởi kiện, người đại diện hợp pháp của bị đơn bà H không rút đơn phản tố và đơn kháng cáo; các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H cho rằng nhận định của bản án sơ thẩm để công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông C với ông B là chưa có cơ sở, vì ông B có vợ là bà H nhưng không có bà H ký và các giấy chuyển nhượng đất do ông C cung cấp; bà H không biết việc ông B chuyển nhượng đất cho ông C mà gia đình bà H chỉ cho ông C mượn đất cất nhà ở; nên ông C đào ao, sang lắp nền, cất nhà và trồng cây nên phía bà H không ngăn cản. Đối với giấy chuyển nhượng năm 2001 ông D không biết ai viết, ông C đem lại cho ông D ký không có sự chứng kiến của ông B, nên ông B không có ký vào giấy chuyển nhượng đất. Năm 2013, bà H đăng ký cấp Giấy chứng nhận QSDĐ thì Ủy ban nhân dân xã có niêm yết công khai, nhưng ông C không có ý kiến gì; án sơ thẩm công nhận toàn bộ là không đúng, vì theo Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 quy định công nhận phần đất liên quan đến nhà ở. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) chấp nhận kháng cáo của bà H và đề nghị căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 để sửa Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C và chấp nhận yêu cầu phản tố của bà H.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng là trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm thì HĐXX, Thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật về tố tụng. Về nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và các quy định pháp luật có liên quan đề nghị HĐXX không chấp nhận nội dung kháng cáo của bà H và đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng.

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, HĐXX nhận định:

[1] Tại phiên tòa lần thứ hai, nguyên đơn ông Tạ Văn C, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh T, bà Nguyễn Thị M có mặt, nhưng tiếp tục ủy quyền cho người đại diện tham gia phiên tòa; bị đơn bà Sơn Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Thành N vắng mặt, nhưng có người đại diện hợp pháp tham gia phiên tòa và người làm chứng bà Danh Thị A vắng mặt không rõ lý do, nên HĐXX căn cứ vào khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về người kháng cáo, nội dung, hình thức đơn kháng cáo và thời hạn kháng cáo của bà H là đúng quy định tại Điều 271, Điều 272 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên kháng cáo hợp lệ, được Tòa án chấp nhận và tiến hành xét xử phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[3] Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất: Các bên đương sự đều thừa nhận phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 1.122,3m^2, thuộc thửa đất số 22, tờ bản đồ 07, tọa lạc tại Ấp B, xã T, huyện Tr, tỉnh Sóc Trăng (Do bà Sơn Thị H đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp vào ngày 21/5/2013) có nguồn gốc là của vợ chồng ông B với bà H, ông B và bà H quản lý, sử dụng từ trước đến 1999; từ năm 1999 thì do vợ chồng ông C và bà S quản lý, sử dụng cho đến nay. Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Xét kháng cáo của bà H về việc yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông C. Xét thấy, để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình nguyên đơn ông C có cung cấp các giấy nhượng đất; theo giấy nhượng đất ngày 11/3/1999 giữa ông B với ông C có bà Danh Thị A làm chứng gạch thập, nhưng theo bà Lai xác định bà không biết việc chuyển nhượng đất giữa ông B với ông C, bà không làm chứng cũng không gạch thập vào giấy sang nhượng đất năm 1999 (BL số 122). Ngoài ra, theo giấy nhượng đất ngày 24/8/2000 có ông Nguyễn Minh U làm chứng ký xác nhận, ông U xác định giấy này do ông B ghi và ký tên, ông B đọc lại cho ông Nghe nên ông ký xác nhận, lúc đó có mặt ông B và ông C (BL số 124) và theo giấy nhượng đất ngày 24/8/2001 có ông U và ông Nguyễn Văn D ký xác nhận, theo ông U xác định không biết chữ viết của ai, nhưng ông B có đọc cho ông nghe rồi ông ký xác nhận; cả hai lần ông ký giấy nhượng đất ông B còn minh mẫn (BL số 124, 125); còn theo ông D xác định tại phiên tòa phúc thẩm giấy nhượng đất ngày 24/8/2001 do ông C mang đến và ông xác định đúng chữ ký của ông B nên ông ký xác nhận và khi ông ký xác nhận thì đã có chữ ký của ông U. Việc bà H cho rằng ông B cho ông C mượn đất để ở chứ không có chuyển nhượng, nhưng bà không cung cấp được chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của bà là có căn cứ và hợp pháp. Trong khi đó, từ khi nhận chuyển nhượng đất thì ông C đào ao, đắp nền cất nhà và trồng cây ăn trái phía bà H không có ngăn cản hay tranh chấp gì; bà H biết việc chuyển nhượng đất giữa ông C với ông B, 04 chỉ vàng 24k (Vàng chuyển nhượng) bà H có sử dụng vào việc trả nợ của gia đình. Do đó, có đủ cơ sở xác định giữa ông B với ông C có thỏa thuận việc chuyển nhượng đất vào năm 1999, sau đó làm lại giấy nhượng đất vào năm 2000 và năm 2001 với giá 04 chỉ vàng 24k và 100.000 đồng; các bên đã thực hiện xong việc giao nhận đất và thanh toán tiền chuyển nhượng. Mặc dù, vào thời điểm chuyển nhượng đất chuyển nhượng chưa được cấp Giấy giấy chứng nhận QSDĐ theo quy định của pháp luật; giấy chuyển nhượng đất không có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, nhưng đến ngày 21/5/2013 bà H đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, nên căn cứ theo quy định tại điểm b.2 mục 2.3 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao thì việc chuyển nhượng nêu trên không bị coi là vô hiệu. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông C với ông B là đúng quy định của pháp luật. Chính vì vậy, kháng cáo của bà H là không có căn cứ, nên không được HĐXX chấp nhận.

[5] Xét kháng cáo của bà H về việc yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm theo hướng chấp nhận đơn yêu cầu phản tố của bà là hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 11/3/1999 và ngày 24/8/2000 giữa ông C với ông B; đồng thời, yêu cầu ông C và bà S trả lại phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 1.122,3m^2, thuộc thửa đất số 22, tờ bản đồ số 07 và gia đình bà trả lại cho ông C 04 chỉ vàng 24k. Xét thấy, như nhận định tại mục [5] vừa nêu trên thì việc Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 11/3/1999 và ngày 24/8/2000 giữa ông B với ông C là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật; nên việc bà H kháng cáo yêu cầu hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng vừa nêu và gia đình bà trả lại cho ông C 04 chỉ vàng 24k là không có căn cứ, nên không được HĐXX chấp nhận.

[6] Từ những phân tích tại mục [4] và mục [5] vừa nêu trên, thấy rằng toàn bộ kháng cáo của bà H là không có căn cứ, nên không được HĐXX chấp nhận.

[7] Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của bà H và đề nghị căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 để sửa Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C và chấp nhận yêu cầu phản tố của bà H là không có căn cứ như nhận định ở phần trên, nên không được HĐXX chấp nhận.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Bản án dân sự sơ thẩm được giữ nguyên, nên bà H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại 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. Tuy nhiên, bà H là người cao tuổi nên được miễm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[9] Đối với lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm về việc đề nghị HĐXX không chấp nhận đơn kháng cáo của bà H và áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 để giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng là có căn cứ, nên được HĐXX chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn bà Sơn Thị H.

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 63/2019/DS-ST ngày 25/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại đất cho mượn, cho ở nhờ. Án tuyên như

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tạ Văn C yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tạ Văn C và ông Nguyễn Thành B (Ông B đã chết năm 2002) xác lập vào ngày 11/3/1999, ngày 24/8/2000 và ngày 24/8/2001 đối với phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 1.122,3m^2, loại đất lâu năm khác, thuộc thửa đất số 22, tờ bản đồ 07, tọa lạc tại Ấp B, xã T, huyện Tr, tỉnh Sóc Trăng (Do bà Sơn Thị H đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp vào ngày 21/5/2013, hiện đất do ông Tạ Văn C, bà Nguyễn Thị S và ông Tạ Hoài P đang trực tiếp quản lý, sử dụng), có số đo tứ cạnh như sau: Hướng đông giáp thửa đất số 23, có số đo 40,12m (Có 02 trụ đá làm ranh), *(Trong số đo 40,12m có 09m nằm trong lộ giới)*. Hướng tây giáp phần còn lại thửa đất số 22, có số đo 38,96m (Có 02 trụ đá và hàng rào dâm bụt của ông C làm ranh), *(Trong số đo 38,96m có 09m nằm trong lộ giới)*. Hướng nam giáp thửa đất số 97 và thửa đất số 26, có số đo 28,24m (Có 02 trụ đá làm ranh). Hướng bắc giáp lộ đal, có số đo 28,76m (Đính kèm sơ đồ hiện trạng thửa đất ngày 06/9/2019).

Sau khi án có hiệu lực pháp luật, vợ chồng ông Tạ Văn C, bà Nguyễn Thị S có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo trình tự, thủ tục quy định của Luật Đất đai đối với phần diện tích đất nêu trên.

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Sơn Thị H về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tạ Văn C và ông Nguyễn Thành B xác lập vào ngày 11/3/1999 đối với phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 1.122,3m^2 và đòi nguyên đơn ông Tạ Văn C trả lại đất cho mượn, cho ở nhờ diện tích theo đo đạc thực tế 1.122,3m^2 nêu trên tọa lạc tại Ấp B, xã T, huyện Tr, tỉnh Sóc Trăng (Do bà Sơn Thị H đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp vào ngày 21/5/2013), có số đo tứ cạnh như sau: Hướng đông giáp thửa đất số 23, có số đo 40,12m (Có 02 trụ đá làm ranh), *(Trong số đo 40,12m có 09m nằm trong lộ giới)*. Hướng tây giáp phần còn lại thửa đất số 22, có số đo 38,96m (Có 02 trụ đá và hàng rào dâm bụt của ông C làm ranh), *(Trong số đo 38,96m có 09m nằm trong lộ giới)*. Hướng nam giáp thửa đất số 97 và thửa đất số 26, có số đo 28,24m (Có 02 trụ đá làm ranh). Hướng bắc giáp lộ đal, có số đo 28,76m.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Sơn Thị H được miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm.

4. Các phần khác của bản án sơ thẩm *(Tại mục 3 và 4 trong phần tuyên xử)* không có kháng cáo, kháng nghị, không ghi trong phần quyết định này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự năm 2008 *(Được sửa đổi, bổ sung năm 2014),* thì những 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 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện Thạnh Trị;
- Chi cục THADS huyện Thạnh Trị;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Toàn