

Bản án số: 14/2018/DS-PT

Ngày: 12-01-2018

Về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển
đổi quyền sử dụng đất và công nhận hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Đức Khải

Các Thẩm phán: 1/. Ông Nguyễn Văn Ngọt
2/. Ông Nguyễn Văn Dũ

- Thư ký phiên tòa: Ông Châu Trần Nhật Nguyên, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diệu Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 01 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 177/2017/TLPT-DS ngày 21 tháng 11 năm 2017 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 53/2017/DS-ST ngày 29-9-2017 của Tòa án nhân dân thị xã N, tỉnh S bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 289/2017/QĐ-PT ngày 04 tháng 12 năm 2017, giữa các đương sự

- Nguyên đơn:

1. Ông Nhan Văn T1, sinh năm 1963 (có mặt).

2. Bà Phạm Thị Lệ C1, sinh năm 1963 (có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh S.

- Bị đơn:

1. Ông Trần Phùng Minh C2, sinh năm 1943 (vắng mặt).

2. Bà Phạm Thị Kim O, sinh năm 1940 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh S.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1967, địa chỉ: ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh S

(vắng mặt).

2. Ông Dương Văn T2 (R), sinh năm 1973 (có mặt).

3. Bà Hồ Thị P, sinh năm 1974 (có mặt).

Cùng địa chỉ: khóm V, Phường X, thị xã N, tỉnh S.

4. Ông Đoàn Văn M, sinh năm 1959 (vắng mặt).

5. Bà Trương Thị Bé T3, sinh năm 1959 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh S.

- *Người kháng cáo:* Các nguyên đơn Nhan Văn T1 và Phạm Thị Lệ C1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 21-01-2016, đơn khởi kiện bổ sung ngày 28-4-2016 và trong quá trình giải quyết vụ án, các nguyên đơn ông Nhan Văn T1 và bà Phạm Thị Lệ C1 trình bày:

Ông, bà có thửa đất số 765, diện tích 4.050m² trước đây do ông Đặng Văn T4 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T4 chuyển nhượng cho ông N (L), ông N cho con gái là bà Nguyễn Thị H1. Năm 2000, bà H1 chuyển nhượng phần đất này cho ông bà, ông N cũng đồng ý và ông T4 cũng thống nhất chuyển tên quyền sử dụng đối với phần đất này cho ông, bà, vì khi chuyển nhượng thì ông bà giao kết với ông N làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông, bà. Ông bà sử dụng phần đất này từ năm 2000 đến năm 2003 thì đổi đất cho ông C2 một phần diện tích 1.969,27m², thửa số 765, còn ông, bà sử dụng đất của ông C2 diện tích 1.862,42m² tại thửa 746. Hai bên không có làm giấy tờ chuyển đổi, chỉ thỏa thuận bằng lời nói, đổi tạm thời cho thuận tiện đường nước canh tác và cho phần đất của ông, bà cũng liền canh, liền cư. Khi đổi đất thì ông bà không biết đất ông C2 đang làm là của ai, ông bà nghĩ là phần đất này là của ông C2 chứ không biết là của ông G đứng tên, khi ra chính quyền địa phương thì mới biết.

Nay ông, bà yêu cầu ông Trần Phùng Minh C2 trả lại phần đất có diện tích 1.969,27m² (ký hiệu số 1), thuộc thửa số 765, tờ bản đồ số 08, vợ chồng ông, bà sẽ giao trả lại cho ông C2 phần đất đã đổi có diện tích 1.862,42m² tại thửa số 746 (ký hiệu số 3), cùng tọa lạc ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh S.

Bị đơn ông Trần Phùng Minh C2 trình bày:

Đất của ông do ông bà để lại, ông T1 nhận chuyển nhượng đất vào năm 2000 tức là sau khi trang trải vào khoảng năm chín mươi mấy ông không nhớ rõ, khi trang trải đất của ông bị cắt chia làm 02 phần, một phần giao cho ông Đặng Văn T4, một phần giao cho ông Lý Văn G, đến khi có lệnh (chủ trương) trả lại đất gốc (trả 50% đất hoặc trả bằng tiền), lúc đó ông G thống nhất trả 50% đất, còn ông T4 thì trả tiền, do đó nếu nhận ngay phần đất của ông G thì cách đất ông không tiện canh tác nên ông có yêu cầu nhận phần đất gốc ngay phần đất của ông T4 để liền canh, liền cư và ông Nguyễn Quốc H2 đại diện chính quyền địa phương ưu tiên cho ông nhận đất cấp ranh, lúc này ông T4 đã chuyển nhượng đất cho ông N (ông N cho con gái Nguyễn Thị H1 canh tác), ông mới nói với bà H1 là đổi đất, ông với

bà H1 tự đo đất đôi với nhau, ông nhận phần đất cặp ranh đất của ông, còn bà H1 thì nhận phần đất của ông G trả cho ông. Ông canh tác phần đất này từ khoảng năm 1995 - 1996, đến năm 2007 thì chuyển nhượng lại cho ông T2, ông T1 chỉ mới nhận chuyển nhượng đất của bà H1 sau này. Khi ông T1 làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chỉ dựa vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T4 chứ không có đo đạc thực tế nên mới làm sai vị trí, ông nhận lại đất cũng không để ý đến việc làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2007 ông chuyển nhượng lại phần đất này cho ông T2, đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T2 chuyển tên quyền sử dụng thì mới phát hiện đất này ông T1 đang đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông có làm đơn xin điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, UBND xã V có mời ông T1 đến làm việc điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 đúng vị trí, ông T1 cũng đã đồng ý, sau đó ông T1 lại thay đổi và khởi kiện đến Tòa án. Khi Tòa án mời hai bên lên hòa giải tại UBND xã V vào năm 2012 thì ông T1 cũng thừa nhận việc làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 là sai vị trí đất, UBND xã V chịu trách nhiệm làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1, còn quyền sử dụng đất của ông thì tách từ ông T1 qua, ông T1 cũng thống nhất nhưng sau này lại thay đổi và tiếp tục kiện ra Tòa án vào năm 2015. Sau đó ông T1 cũng thừa nhận cấp sai vị trí và đồng ý đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông cùng ông T2 sang tên nên ông T1 đã rút đơn kiện.

Đến năm 2016, ông T1 lại tiếp tục khởi kiện. Ông không có đôi đất với ông T1 nên không đồng ý với yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất của ông T1 và bà C1, phần đất này ông làm từ năm 1995 đến năm 2007 thì chuyển nhượng cho ông T2 canh tác cho đến nay.

Bị đơn bà Phạm Thị Kim O trình bày: Bà thống nhất với phần trình bày và yêu cầu của chồng bà là ông Trần Phùng Minh C2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn T2 trình bày:

Vào ngày 27-3-2007, ông nhận chuyển nhượng phần đất của ông Trần Phùng Minh C2 diện tích 13.008m² với giá 149.500.000 đồng, giữa ông và ông C2 đã chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong 10.500m² nhưng còn phần đất đang tranh chấp hiện nay diện tích 1.969,27m² (ký hiệu số 1), thửa số 765, tờ bản đồ số 08, tọa lạc ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh S thì chưa chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được vì ông T1 đang đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất ông nhận chuyển nhượng của ông C2 thì hiện nay ông đã chuyển nhượng cho ông Đoàn Văn M và bà Trương Thị Bé T3 với giá mỗi công 75.000.000 đồng, có viết giấy tay xác nhận của Ban nhân dân ấp nhưng chưa làm thủ tục sang tên do còn liên quan đến phần đất đang tranh chấp.

Ông yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông Trần Phùng Minh C2 và bà Phạm Thị Kim O đối với phần đất có diện tích 1.969,27m², tại thửa số 765, tờ bản đồ số 08, tọa lạc ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh S. Còn việc ông chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông M và bà T3 thì không yêu cầu Tòa án giải quyết, ông tự thỏa thuận riêng với ông M và bà T3 vì hai bên vẫn chưa thanh toán đủ tiền chuyển nhượng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Văn M và bà Trương Thị Bé T3 trình bày:

Vào năm 2016, vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng đất của ông T2 tổng cộng là 06 công tầm cây, trong đó 04 công thì đã làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi, còn lại khoảng hơn 01 công đất ruộng đang tranh chấp nên chưa làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được, nhưng hai bên có làm giấy tay và xác nhận của Ban nhân dân ấp. Vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng tổng cộng 300.000.000 đồng, trả trước cho ông T2 200.000.000 đồng, còn lại 100.000.000 đồng khi nào làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong đối với phần đất còn lại thì trả đủ số tiền nêu trên. Vợ chồng ông bà không yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng chuyển nhượng đất với ông T2 trong vụ án này mà hai bên sẽ thỏa thuận riêng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông Đặng Văn T4, cha bà là ông Nguyễn Văn N (L) nhận chuyển nhượng của ông T4, canh tác từ năm vào tập đoàn (không nhớ năm nào). Cha bà cho bà canh tác cho đến khi trả hoa lợi thì ông Trần Phùng Minh C2 yêu cầu đổi đất cho liền canh, liền cư, cha bà đồng ý đổi đất có ký hiệu số 1, còn cha bà và bà lấy đất canh tác có ký hiệu số 3. Canh tác được một thời gian thì cha bà và bà chuyển nhượng phần đất có ký hiệu số 2 và 3 cho ông Nhan Văn T1 và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T4 cho ông T1 luôn, lúc đổi đất thì không biết ai đứng tên quyền sử dụng bà chỉ biết phần đất ký hiệu số 3 đất gốc là của ông C2. Việc tranh chấp giữa các bên bà cũng không có ý kiến gì.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 53/2017/DS-ST ngày 29-9-2017 của Tòa án nhân dân thị xã N, tỉnh S đã quyết định như sau:

- Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 165; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 2 Điều 229; Điều 266; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ vào khoản 1 Điều 167 và Điều 179 Luật đất đai năm 2013; căn cứ vào Điều 693; Điều 697; Điều 698 Bộ luật dân sự năm 2005; căn cứ vào khoản 3 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12, ngày 27-02-2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án và điểm a khoản 2 Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP, ngày 13-6-2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án.

- Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nhan Văn T1 và bà Phạm Thị Lệ C1 về việc yêu cầu ông Trần Phùng Minh C2 và bà Phạm Thị Kim O trả lại phần đất có diện tích 1.969,27m², thuộc thửa số 765 (ký hiệu số 01) và ông T1, bà C1 sẽ giao trả lại cho ông C2 phần đất đã đổi có diện tích 1.862,42 m² tại thửa 746 (ký hiệu số 3) cùng tờ bản đồ số 08, cùng tọa lạc ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh S. Vị trí, hình thể số đo các cạnh của các phần đất này được thể hiện cụ thể trong sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 25-01-2017 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã N kèm theo bản án.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương Văn T2 với ông Trần Phùng Minh C2 và bà Phạm Thị Kim O lập ngày 27-3-2007 đối với phần đất có diện tích 1.969,27m², thuộc thửa số 765 (ký hiệu số 01), tờ bản đồ số 08, tọa lạc ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh S có tứ cận như sau: Hướng Đông giáp thửa đất số 338, có số đo 68,15m; hướng Tây giáp phần đất còn lại của thửa 765, có số đo 68,15m; hướng Nam giáp phần đất ông Trần Phùng Minh C2, có số đo 29m; hướng Bắc giáp phần đất bà Kim Thị N, có số đo 29m.

(Kèm theo Sơ đồ hiện trạng thửa đất ngày 25-01-2017 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã N).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về trách nhiệm chịu chi phí xem xét, thẩm định và án phí sơ thẩm, cũng như thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 12-10-2017, các nguyên đơn ông Nhan Văn T1 và bà Phạm Thị Lệ C1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, buộc các bị đơn Trần Phùng Minh C2 và Phạm Thị Kim O phải trả lại cho các nguyên đơn phần đất diện tích 1.969,27m², thửa số 765, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh S và các nguyên đơn sẽ trả lại cho ông C2 và bà O phần đất diện tích 1.862,42m², thửa số 746, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh S.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các nguyên đơn Nhan Văn T1 và Phạm Thị Lệ C1 không rút đơn khởi kiện và vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; ông Dương Văn T2 không rút yêu cầu độc lập.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng nhận xét trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân theo pháp luật tố tụng; các đương sự đa số chấp hành đúng quy định của pháp luật, riêng các bị đơn ông Trần Phùng Minh C2, bà Phạm Thị Kim O và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông, bà Nguyễn Thị H, Đoàn Văn M và Trương Thị Bé T3 chưa chấp hành đúng quy định của pháp luật, mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do; đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn ông Nhan Văn T1 và bà Phạm Thị Lệ C1; giữ nguyên bản án sơ thẩm; riêng đối với phần giải quyết yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn T2 đã được Tòa án nhân dân thị xã N, tỉnh S giải quyết bằng bản án số 66/2015/DS-ST ngày 28-9-2015 và bản án nêu trên đã có hiệu lực pháp luật, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn giải quyết lại trong vụ án này là vi phạm thủ tục tố tụng, tuy nhiên nhận thấy quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự vẫn được đảm bảo nên không cần thiết phải hủy và đình chỉ giải quyết phần này, đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm nêu đề Tòa án cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, các bị đơn ông Trần Phùng Minh C2, bà Phạm Thị Kim O và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông, bà Nguyễn Thị H, Đoàn văn M và Trương Thị Bé T3 mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do, vì vậy, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt những người nêu trên, theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Ông Nhan Văn T1 và bà Phạm Thị Lệ C1 khởi kiện cho rằng vào năm 2003 vợ chồng ông bà có trao đổi đất với vợ chồng ông Trần Phùng Minh C2 và bà Phạm Thị Kim O cho liên canh liên cư và thuận tiện trong việc canh tác, ông bà giao cho vợ chồng ông C2, bà O phần đất diện tích 1.969,27m² (ký hiệu số 1), thuộc thửa số 765, tờ bản đồ số 08, đồng thời nhận của vợ chồng ông C2, bà O phần đất diện tích 1.862,42m², tại thửa số 746 (ký hiệu số 3), cùng tọa lạc ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh S. Nhưng sau đó mới biết phần đất vợ chồng ông C2, bà O đổi cho ông, bà là do ông Lý Văn G đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện T (nay là thị xã N) cấp. Vì vậy, ông bà yêu cầu vợ chồng ông C2, bà O giao trả phần đất diện tích 1.969,27m² (ký hiệu số 1), thuộc thửa số 765, tờ bản đồ số 08, đồng thời ông bà đồng ý giao trả cho gia đình ông C2, bà O phần đất diện tích 1.862,42m², tại thửa số 746 (ký hiệu số 3), tất cả cùng tọa lạc ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh S. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T1 trình bày ông hoán đổi đất với ông C2 vào năm 2000 chứ không phải năm 2003 như trước đây ông trình bày.

[3] Ông Trần Phùng Minh C2 và bà Phạm Thị Kim O thì trình bày ông, bà không đổi đất với vợ chồng ông T1, bà C1 mà sau ngày 30-4-1975 trong quá trình thực hiện chính sách trang trải đất đai, Nhà nước lấy đất của gia đình ông C2 để trang trải cho gia đình ông Đặng Văn T4 và gia đình ông Lý Văn G. Đến khi có chủ trương trả lại đất gốc (khoảng cuối năm 1994) thì gia đình ông G đồng ý trả lại 50% đất cho gia đình ông C2, còn gia đình T4 thì trả tiền. Nhưng nếu nhận phần đất gia đình ông G giao trả thì không tiện canh tác nên gia đình ông, bà yêu cầu nhận phần đất gốc ngay phần đất của gia đình ông T4 để liên canh, liên cư. Chính quyền địa phương cũng đồng ý ưu tiên cho gia đình ông, bà nhận phần đất của gia đình ông T4, bên cạnh đất của gia đình ông, bà. Lúc này ông T4 đã chuyển nhượng phần đất này cho ông Nguyễn Văn N (L) và ông N giao cho con là bà Nguyễn Thị H canh tác. Bà Nguyễn Thị H cũng đồng ý đổi đất với gia đình ông, bà, hai bên tự đo đất đổi với nhau, ông, bà nhận phần đất bên cạnh đất của gia đình ông, bà, còn bà H thì nhận phần đất ông G trả lại cho gia đình ông, bà. Đến năm 2007, ông, bà chuyển nhượng phần đất nêu trên cho gia đình ông Dương Văn T2. Vợ chồng ông Nhan Văn T1 mới nhận chuyển nhượng đất của bà Nguyễn Thị H sau này, khi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Đặng Văn T4, chứ không xác minh, đo đạc thực tế nên mới cấp giấy sai vị trí đất. Như vậy, vợ chồng ông, bà không có trao đổi đất với vợ chồng ông T1, bà C1 mà bà H trao đổi đất với ông, bà trước khi bà H chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông T1, bà C1. Vì vậy, ông, bà không đồng ý giao trả đất như yêu cầu khởi kiện của ông T1 và bà C1.

[4] Tại Biên bản xác minh do Tòa án nhân dân thị xã N, tỉnh S lập ngày 09-01-2015 (bút lục số 145-146) ông Nguyễn Quốc H2, là Chủ tịch UBND xã V tại thời điểm năm 1994, trình bày: “Năm 1977 có lệnh trang trải đất gốc, nên Nhà nước lấy đất của ông C2 số đất 06 (sáu) công tằm cấy cấp lại cho hai hộ, hộ ông Đặng Văn T4 và hộ ông Lý Văn G mỗi hộ 03 (ba) công tằm cấy. Đến năm 1991 có lệnh trả đất gốc nhưng lấy mốc từ năm 1979 trở về sau, còn đất lấy cấp từ năm 1978 trở về trước thì không giải quyết. Đến năm 1992-1993 có Đoàn làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đại trà nên hộ ông Lý Văn G và ông Đặng Văn T4 được cấp quyền sử dụng đất. Đến năm 1994 (khoảng cuối năm 1994) có Quyết định 54 của tỉnh yêu cầu trả lại đất gốc cho chủ cũ từ năm 1978 trở về năm 1975 trả bằng 50% đất hoặc trả hoa lợi. Hộ ông G và ông T4 trả 50% số đất cho ông C2. Lúc đó hai vợ chồng ông G và ông T4 đã bán các phần đất này cho ông Nguyễn Văn N (ông L). Ông C2 yêu cầu chính quyền địa phương cho ông C2 nhận lại phần đất gốc tại phần đất ký hiệu số 1 cho liền kề với đất của ông C2, chính quyền địa phương mới giải quyết ưu tiên cho ông C2 nhận phần đất số 1, hiện nay ông T1 đứng tên quyền sử dụng đất. Phần đất còn lại cấp cho hai hộ ông G và ông T4 nhưng lúc đó thì ông N canh tác. Sau đó ông N bán lại cho ông Nhan Văn T1. Khi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ tên ông Đặng Văn T4 sang tên ông Nhan Văn T1 thì cán bộ địa chính không có xuống đất để xem xét vị trí mà dựa vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông T1. Lúc hòa giải tại UBND xã V thì ông T1 cũng có thừa nhận là cấp quyền sử dụng đất sai vị trí và đồng ý đưa quyền sử dụng đất cho cán bộ địa chính xã V để tách quyền sử dụng đất cho ông C2 cho đúng vị trí đất và ông T1 sẽ được cấp quyền sử dụng đất lại đúng vị trí, nhưng sau đó ông T1 không đồng ý thực hiện. Riêng ông Lý Văn G năm 1981 dời nhà về ấp Y, thị trấn N (nay là Khóm Y, Phường X) thị xã N sống nên chính quyền địa phương mới lấy phần đất ông G được cấp đem cấp lại cho người khác. Do đó, năm 1991 có lệnh trả đất gốc từ giai đoạn 1979 trở về sau, địa phương mới lấy phần đất của ông G được cấp từ đất ông C2 trả lại cho ông G. Đến khi làm quyền sử dụng đất đại trà mới cấp quyền sử dụng đất cho ông G nên ông G mới đứng tên phần đất hiện nay ông T1 đang canh tác”.

[5] Tại Biên bản lấy lời khai ngày 04-9-2017 do Tòa án cấp sơ thẩm lập (bút lục số 204) ông Nguyễn Quốc H2 trình bày giữ nguyên lời khai tại Biên bản lấy lời khai ngày 09-01-2015, không có ý kiến gì khác.

[6] Lời trình bày nêu trên của ông Nguyễn Quốc H2 phù hợp với lời trình bày của các bị đơn ông Trần Phùng Minh C2 và bà Phạm Thị Kim O.

[7] Tại Biên bản lấy lời khai ngày 23-01-2015 do Tòa án nhân dân thị xã N, tỉnh S lập (bút lục số 148), ông Cao K trình bày: “Tôi là cán bộ tư pháp xã V có tham gia hòa giải ngày 27-10-2010 giữa ông C2 và ông T1, ông T1 thừa nhận khi cấp quyền sử dụng đất cho ông là cấp sai vị trí phần đất ông T1 canh tác nên ông T1 đồng ý cho ông C2 tách quyền sử dụng đất từ quyền sử dụng đất ông T1 đang đứng tên có vị trí số 1 (phần đất trước đây ông C2 sang cho ông T2), còn phần đất của ông T1 đang canh tác hiện nay (vị trí số 3) ông G đang đứng tên là ông mua đất của ông N, ông T1 đồng ý cho ông C2 làm lại quyền sử dụng đất cho đúng vị trí, đồng thời yêu cầu ông C2 làm trả lại quyền sử dụng đất cho ông T1 đúng với

diện tích của ông T1, đồng thời buộc ông C2 ra tiền làm quyền sử dụng đất. Lúc hòa giải thì ông T1 không có nói gì đến việc ông T1 đổi đất cho ông C2 canh tác cho thuận tiện đường nước gì hết”.

[8] Tại Biên bản lấy lời khai ngày 04-9-2017 do Tòa án cấp sơ thẩm lập (bút lục số 199) ông Cao K khẳng định lời trình bày của ông tại Biên bản lấy lời ngày 23-01-2015 là đúng sự thật và giữ nguyên không bổ sung gì thêm.

[9] Tại Biên bản lấy lời khai ngày 06-5-2015 do Tòa án nhân dân thị xã N, tỉnh S lập (bút lục số 150), ông Nguyễn Trường H3, cán bộ địa chính xã V, trình bày như sau: “Khi làm quyền sử dụng đất giữa ông T1 và ông Đặng Văn T4 tôi không có trực tiếp xuống đo đất, lúc đó chỉ chuyển tên quyền sử dụng đất từ tên ông T4 sang tên ông T1 dựa vào quyền sử dụng đất của ông T4. Trước đây ông T4 và ông G có trả lại cho ông Trần Phùng Minh C2 mỗi người là 50% đất, ông G trả phần đất ký hiệu số 3 hiện nay ông T1 đang canh tác, ông T4 trả một nửa, ông C2 có đổi đất với ông N (vì lúc đó ông T4 bán đất cho ông N, ông C2 đổi dồn về thửa đất ký hiệu số 1 giáp với đất của ông C2 nhưng không có kê khai đăng ký làm quyền sử dụng đất nên không có chỉnh tên quyền sử dụng trên sơ đồ vị trí đất của Sở Tài nguyên và Môi trường. Ông T1 cho rằng đổi đất với ông C2 là không có. Lúc ông T1 đi làm thủ tục chuyển tên là hai miếng đất ký hiệu số 1 và số 2, còn ông T1 làm đất thì lại làm hai phần số 2 và số 3”.

[10] Tại Biên bản lấy lời khai ngày 22-8-2017 do Tòa án cấp sơ thẩm lập (bút lục số 205) ông Nguyễn Trường H3 trình bày giữ nguyên lời khai tại Biên bản lấy lời khai ngày 09-01-2015, không bổ sung gì thêm.

[11] Tại Biên bản lấy lời khai ngày 06-5-2015 do Tòa án nhân dân thị xã N, tỉnh S lập (bút lục số 150-152), ông Lê Văn Đ, Trưởng ban nhân dân ấp V, xã V, trình bày như sau: “Vào ngày 27-10-2010, tôi có tham gia hòa giải nhưng thành phần hòa giải chỉ đứng ra hòa giải để động viên hai bên thương lượng với nhau, lúc đó tôi không nghe ông T1 nói gì đến việc đổi đất với ông C2 mà ông C2 thì cho rằng đất gốc là của ông C2, yêu cầu tách quyền sử dụng đất cho đúng vị trí, rồi ông T1 cũng thống nhất tách quyền sử dụng đất cho ông C2, nhưng sau đó thì ông T1 thay đổi ý kiến”.

[12] Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 28-9-2015, ông Nhan Văn T1 thừa nhận không có đổi đất với ông Trần Phùng Minh C2, do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông được cấp không đúng với vị trí mà ông đang canh tác và ông xin rút lại yêu cầu đổi đất mà chỉ yêu cầu điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Bản án sơ thẩm ngày 28-9-2015, bút lục số 13).

[13] Như vậy, đã có đủ cơ sở để khẳng định được rằng giữa ông Nhan Văn T1 và ông Trần Phùng Minh C2 không có sự đổi đất với nhau mà bà Nguyễn Thị H mới là người đổi đất với ông C2 vào khoảng năm 1995-1996, vào năm 2000 khi ông T1 nhận chuyển nhượng đất của bà H thì ông T1 cũng biết việc đổi đất giữa bà H và ông C2 và đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà H, ông T1 cũng đã canh tác phần đất nhận chuyển nhượng nêu trên ổn định từ năm 2000 đến nay (trên 15 năm). Trên thực tế thì các bên không có tranh chấp quyền sử dụng đất

mà chỉ tranh chấp về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng với vị trí hiện trạng đất đang canh tác.

[14] Do đó, việc ông T1 và bà C1 cho rằng ông, bà trao đổi đất với gia đình ông C2 và yêu cầu ông C2 trả lại phần đất có diện tích 1.969,27m² (ký hiệu số 1), thuộc thửa số 765, tờ bản đồ số 08, đồng thời ông, bà sẽ giao trả lại cho gia đình ông C2 phần đất đã đổi có diện tích 1.862,42m², tại thửa số 746 (ký hiệu số 3), cùng tọa lạc ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh S là không có căn cứ để chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử không chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn Nhan Văn T1 và Phạm Thị Lệ C1 về việc buộc các bị đơn Trần Phùng Minh C2 và Phạm Thị Kim O phải trao đổi lại các phần đất trên là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[15] Các nguyên đơn T1 và C1 kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, nhưng cũng không cung cấp được chứng cứ nào khác để chứng minh, nên kháng cáo của các nguyên đơn không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[16] Đề nghị của Kiểm sát viên về việc không chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn là có căn cứ, nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[17] Đối với yêu cầu độc lập của ông Dương Văn T2:

[18] Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 05-5-2016 (bút lục số 60) ông Dương Văn T2 yêu cầu Tòa án công nhận phần đất diện tích 1.969m², thuộc thửa số 765, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh S, với lý do phần đất trên ông nhận chuyển nhượng của ông Trần Phùng Minh C2 vào ngày 27-3-2007 (do ông Nhan Văn T1 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý yêu cầu độc lập nêu trên của ông T2 (Thông báo về việc thụ lý yêu cầu độc lập số 97a/TB-TLVA ngày 10-5-2016, bút lục số 52). Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 29-9-2017 ông Dương Văn T2 yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông Trần Phùng Minh C2 đối với phần đất diện tích 1.969,27m², tại thửa số 765, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh S (Biên bản phiên tòa sơ thẩm, bút lục từ số 267 đến 273).

[19] Tại bản án dân sự sơ thẩm số 66/2015/DS-ST ngày 28-9-2015 của Tòa án nhân dân thị xã N, tỉnh S đã xét xử về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển đổi và chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, giữa các nguyên đơn ông Nhan Văn T1 và bà Phạm Thị Lệ C1 với các bị đơn ông Trần Phùng Minh C2 và bà Phạm Thị Kim O, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn T2 (R) có yêu cầu độc lập là yêu cầu Tòa án công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông C2 có diện tích 1.969,27m², tại thửa số 765, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh S (bút lục số 12). Trong phần Quyết định của bản án sơ thẩm nêu trên Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định: “Ghi nhận sự thỏa thuận giữa ông Dương Văn T2 với ông Trần Phùng Minh C2 về việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên diện tích đất: 1.969,27m² tại thửa đất số 765, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp V, xã V, thị xã N (ký hiệu trên sơ đồ đo đạc là thửa số 01). Như vậy, yêu cầu độc lập của ông T2 về việc công nhận sự thỏa thuận (tức hợp đồng) chuyển nhượng quyền sử dụng đối với phần đất diện tích

1.969,27m², tại thửa số 765, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh S đã được Tòa án giải quyết bằng bản án dân sự sơ thẩm số 66/2015/DS-ST ngày 28-9-2015 của Tòa án nhân dân thị xã N, tỉnh S. Bản án sơ thẩm nêu trên không bị kháng cáo, kháng nghị nên đã có hiệu lực theo quy định của pháp luật.

[20] Lẽ ra, Tòa án cấp sơ thẩm phải trả lại đơn yêu cầu độc lập nêu trên của ông T2 hoặc đã thụ lý thì trả lại đơn yêu cầu độc lập và đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của ông T2 theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 168 và điểm i khoản 1 Điều 192 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004 (sửa đổi, bổ sung năm 2011) hoặc tại điểm c khoản 1 Điều 192 và điểm g khoản 1 Điều 217 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, với lý do “Sự việc đã được giải quyết bằng bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án”. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn thụ lý và giải quyết yêu cầu độc lập nêu trên của ông Dương Văn T2 là vi phạm thủ tục tố tụng. Tuy nhiên, xét thấy quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự vẫn đảm bảo, nên Hội đồng xét xử nhận thấy không cần thiết phải hủy và đình chỉ giải quyết về phần này mà chỉ cần nêu để Tòa án cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm là đủ.

[21] Đề nghị của Kiểm sát viên về việc nêu đề cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm đối với phần này là có căn cứ để chấp nhận.

[22] Các phần khác của bản án sơ thẩm do không bị kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét lại và đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[23] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận, nên các nguyên đơn ông Nhan Văn T1 và bà Phạm Thị Lệ C1 phải chịu mỗi người 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự 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. Khấu trừ vào số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm ông T1 và bà C1 mỗi người đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã N, tỉnh S theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008644 ngày 12-10-2017 và số 0008097 ngày 13-11-2017, ông T1 và bà C1 đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

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:

1/. Không chấp nhận đơn kháng cáo của các nguyên đơn ông Nhan Văn T1 và bà Phạm Thị Lệ C1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 53/2017/DS-ST ngày 29-9-2017 của Tòa án nhân dân thị xã N, tỉnh S.

Bản án sơ thẩm được tuyên lại như sau:

a) Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Nhan Văn T1 và bà Phạm Thị Lệ C1 về việc yêu cầu các bị đơn ông Trần Phùng Minh C2 và bà Phạm Thị Kim O trả lại phần đất có diện tích 1.969,27m², thuộc thửa số 765 (ký hiệu số 1) và ông T1, bà C1 sẽ giao trả lại cho ông C2 phần đất đã đổi có diện tích 1.862,42 m² tại thửa 746 (ký hiệu số 3), cùng tờ bản đồ số 08, cùng tọa lạc ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh S. Vị trí, hình thể, số đo các cạnh của các phần đất này được thể hiện cụ thể trong sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 25-01-2017 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã N kèm theo bản án.

b) Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dương Văn T2 với ông Trần Phùng Minh C2 và bà Phạm Thị Kim O lập ngày 27-3-2007 đối với phần đất có diện tích 1.969,27m², thuộc thửa số 765 (ký hiệu số 1), tờ bản đồ số 08, tọa lạc ấp V, xã V, thị xã N, tỉnh S, có tứ cận như sau:

- + Hướng Đông giáp thửa đất số 338, có số đo 68,15m;
- + Hướng Tây giáp phần đất còn lại của thửa 765, có số 68,15m;
- + Hướng Nam giáp phần đất ông Trần Phùng Minh C2, có số đo 29m;
- + Hướng Bắc giáp phần đất bà Kim Thị N, có số đo 29m.

(Kèm theo Sơ đồ hiện trạng thửa đất ngày 25-01-2017 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã N).

c) Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nhan Văn T1 và bà Phạm Thị Lệ C1 cùng liên đới chịu số tiền 200.000 đồng (hai trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ vào số tiền 1.706.250đ (một triệu, bảy trăm lẻ sáu ngàn, hai trăm năm mươi đồng) tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã N, tỉnh S, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 007979 ngày 29-01-2016, ông T1 và bà C1 đã nộp đủ án phí sơ thẩm. Hoàn trả cho ông T1 và bà C1 số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm chênh lệch thừa đã nộp là 1.506.250đ (một triệu, năm trăm lẻ sáu ngàn, hai trăm năm mươi đồng).

- Ông Dương Văn T2 phải chịu 200.000đ (hai trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ số tiền 200.000đ (hai trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã N, tỉnh S, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000513 ngày 10-5-2016, ông T2 đã nộp đủ án phí sơ thẩm.

d) Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản: Ông Nhan Văn T1 và bà Phạm Thị Lệ C1 phải chịu số tiền 1.150.000đ (một triệu, một trăm năm mươi ngàn đồng) chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản. Khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp 4.000.000đ (bốn triệu đồng) theo các phiếu thu số 19/2016 và số 20/2016 của Tòa án nhân dân thị xã N, tỉnh S, ông T1 và bà C1 đã nộp đủ số tiền nêu trên. Ông T1 và bà C1 được nhận lại số tiền 2.850.000đ (hai triệu, tám trăm năm mươi ngàn đồng) chênh lệch thừa đã nộp. Nhận tại Tòa án nhân dân thị xã N, tỉnh S.

2/. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nhan Văn T1 và bà Phạm Thị Lệ C1 phải chịu mỗi người 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm. **Khấu trừ vào** số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm ông T1 và bà C1 mỗi người đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã N, tỉnh S theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008644 ngày 12-10-2017 và số 0008097 ngày 13-11-2017, ông T1 và bà C1 đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND thị xã N;
- Chi cục THADS thị xã N;
- VKSND thị xã N;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

(Đã ký)

Huỳnh Đức Khải