TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 50/2019/DS-PT Ngày 09 - 04 - 2019 V/v tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy quyết định cá biệt.	

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 Phạm Hùng Nuôi.

Các Thẩm phán: 1/. Ông Nguyễn Khánh Hùng.

2/. Ông Huỳnh Đức Khải.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kiều Oanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng: Bà Trần Hồng Diễm - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 09 tháng 04 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 11/2019/TLPT-DS ngày 04 tháng 01 năm 2019, về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy quyết định cá biệt*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 23/2018/DS-ST ngày 21 tháng 11 năm 2018 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 39/2019/QĐPT-DS ngày 28 tháng 01 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 54/2019/QĐ-PT ngày 14 tháng 03 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà M và ông M1; Cùng địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng.

* *Người đại diện theo ủy quyền của ông M1*: Bà M - đồng nguyên đơn trong vụ án, theo Giấy ủy quyền ngày 09/10/2014.

(Bà M và ông M1 có mặt)

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn*: Luật sư M2 – Văn phòng Luật sư M2, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố D; Địa chỉ: Thành phố D (Đăng ký số 24A ngày 13/3/2019). (có mặt)

2. Bị đơn: Ông N và bà N1; Cùng địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng.

** Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn*: Bà N2; Địa chỉ: ấp C2, xã B2, huyện A1, tỉnh Sóc Trăng, theo Hợp đồng ủy quyền ngày 06/12/2018. (có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

3.1. Ông P và bà P1; Cùng địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (ông P và bà P1 có mặt)

3.2. Ông P2; Địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

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

4.1. Bà Q; Địa chỉ: Ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng (Vắng mặt).

4.2. Ủy ban nhân dân huyện A; Địa chỉ: Ấp C1, xã B1, huyện A, tỉnh Sóc Trăng;

** Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện A*: Ông A2 – Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện A, tỉnh Sóc Trăng; Địa chỉ: Ấp C1, xã B1, huyện A, tỉnh Sóc Trăng (theo Giấy ủy quyền ngày 02/01/2019). (có mặt)

5. Người làm chứng:

5.1. Ông NLC; Địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

5.2. Bà NLC1; Địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

5.3. Ông NLC2; Địa chỉ: ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

6- Người kháng cáo: Bà M và ông M1 là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

1- Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà M trình bày: Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của bà M và ông M1 chuyển nhượng của ông L (05 công đất), L1 (03 công đất), L2 (03 công đất), L3 (03 công đất), các phần diện tích đất này đều tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. Ngày 26/3/1997, được UBND huyện A cấp GCNQSD đất với diện tích 12.180m^2 (thuộc thửa số 220 có diện tích 8.140m^2 và thửa 224 có diện tích 4.040m^2), tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng do hộ ông M1 đứng tên.

Tuy nhiên, thửa đất số 224 diện tích 4.040m^2 vị trí đất không phải là đất đang tranh chấp, mà thửa 224 là thửa đất ông P2 đang canh tác. Trên thực tế phần đất mà bà M, ông M1 cầm cố cho ông N là thửa số 221, tờ bản đồ số 02, diện tích 4.855m^2 tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng đã được UBND huyện A cấp GCNQSD đất số BG597447 ngày 21/4/2014 cho bà Q. Nguyên do của sự việc này là

do UBND huyện A cấp sai vị trí. Nay bà M, ông M1 xác định thửa đất tranh chấp với bị đơn là thửa số 220 có diện tích theo đo đạc thực tế là 8.461,2m^2 và thửa số 221 có diện tích theo đo đạc thực tế là 4.855m^2, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng.

Nguyên khoảng năm 1991 - 1992, ông M1 và bà M có vay của ông N 100 giạ lúa khô và 1.000.000 đồng (một triệu đồng), khi vay không có lập giấy tờ chỉ thỏa thuận miệng với nhau là trong thời gian một năm sẽ trả và cụ thể đối với 100 giạ lúa khi trả sẽ trả 180 giạ lúa khô, còn đối với 1.000.000 (một triệu đồng) thì mỗi tháng tiền lãi là 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng). Năm 1998, do không có lúa và tiền để trả nợ nên ông N mới yêu cầu bà M, ông M1 cầm cố đất để trừ nợ, khi nào có sẽ chuộc đất lại. Ông M1 và ông N có thỏa thuận cầm cố phần diện tích đất theo đo đạc thực tế là 13.316,2m^2 , thuộc thửa số 220 và 221, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng và đồng thời ông sẽ giao GCNQSD đất cho ông N giữ. Tại thời điểm đó, ông N có đưa cho ông M1 tờ giấy chuyển nhượng và yêu cầu ông M1 ký vào, do ông M1 không biết chữ và không biết rõ nội dung, ông M1 chỉ nghĩ đây là hợp đồng cầm cố đất giữa ông M1 và ông N nên ông M1 đã ký, bà M không phản đối về hợp đồng cầm cố này. Sau đó, giữa ông N và ông P, bà P1 chuyển nhượng đất như thế nào thì bà M, ông M1 không rõ. Đến thời điểm khoảng 01 (một) năm nay thì bà M, ông M1 mới biết ông N đã chuyển nhượng phần diện tích đất trên của vợ chồng bà cho ông P và bà P1.

Nay ông M1, bà M yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M1 và ông N, bà N1 được xác lập vào năm 1998 và đồng ý trả cho ông N 100 giạ lúa loại lúa khô hiệu OM5451 và 1.000.000 đồng (một triệu đồng) đã vay vào khoảng năm 1991 – 1992 với các căn cứ: Tại thời điểm 1998, do ông M1 không biết chữ nên ông N đã ép buộc ông M1 ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; bà M và ông M1 không có nhận 60 chỉ vàng 24kara của ông N; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có ngày tháng năm mà ông N đã cung cấp cho Tòa án không có xác nhận của chính quyền địa phương; Không có người làm chứng chứng minh ông bà và ông N đã thỏa thuận chuyển nhượng đất với nhau; khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà không có ký tên trong hợp đồng vì đất này là của vợ chồng bà.

- Hủy toàn bộ GCNQSD đất số BG597447 ngày 21/04/2014 của UBND huyện A cấp cho bà Q đứng tên.

- Đối với việc ông P, bà P1 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P, bà P1 với ông N, bà N1 thì bà không đồng ý với lý do đất này là của ông M1, bà M và ông bà đã được cấp GCNQSD đất. Việc ông N, bà N1 đem đất chuyển nhượng cho ông P, bà P1 là trái với pháp luật.

- Đối với yêu cầu hủy GCNQSD đất của ông P2 đối với thửa đất số 224, tờ bản đồ số 02, ông P2 rút lại toàn bộ yêu cầu độc lập nên bà không có ý kiến gì.

2- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà N2 trình bày: Về nguồn gốc phần đất đang tranh chấp giống như lời trình bày của bà M. Thống nhất phần đất đang tranh chấp giữa bà M, ông M1 và bà N1, ông N là thửa số 220 có diện tích theo đo đạc thực tế là 8.461,2m^2 do ông M1 đứng tên trong GCNQSD đất và thửa

số 221 có diện tích theo đo đạc thực tế là 4.855m^2 do bà Q đứng tên trong GCNQSD đất, thuộc tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng.

Nguyên năm 1998, ông M1 và bà M có chuyển nhượng cho ông N, bà N1 phần đất trên với giá là 60 chỉ vàng 24kara, khi chuyển nhượng có lập hợp đồng chuyển nhượng đất. Ông M1 có ký vào hợp đồng chuyển nhượng này. Ông N, bà N1 đã giao đầy đủ 60 chỉ vàng 24kara cho ông M1, bà M. Sau đó ông N, bà N1 canh tác liên tục từ năm 1998 đến năm 2006 ông N, bà N1 mới chuyển nhượng phần diện tích đất trên lại cho ông P, bà P1 với giá 01 (một) công đất là 9,5 chỉ vàng 24kara, tổng số vàng chuyển nhượng là 123,5 chỉ vàng 24kara, khi chuyển nhượng có lập giấy tay mua bán và ông N, bà N1 cũng đã nhận vàng đầy đủ của ông P, bà P1 và phần đất đã giao cho ông P, bà P1 canh tác từ năm 2006 cho đến nay. Ông M1 và bà M trình bày có vay 100 giạ lúa và 1.000.000 đồng của ông là không đúng. Năm 1998 ông M1, bà M nợ bà R ở ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng, chính vì vậy ông M1, bà M mới đồng ý chuyển nhượng đất cho ông để lấy 60 chỉ vàng 24kara trả cho bà R.

- Theo yêu cầu của ông M1 và bà M yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất xác lập vào năm 1998 và trả cho ông 100 giạ lúa cùng 1.000.000 đồng đã vay thì ông N và bà N1 không đồng ý.

- Đối với việc yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy toàn bộ GCNQSD đất số BG597447 (số vào sổ CH00910) ngày 21/04/2014 của UBND huyện A cấp cho bà Q thì ông N, bà N1 không đồng ý, vì trên thực tế vào năm 1998 ông M1, bà M đã chuyển nhượng cho ông N, bà N1 với diện tích là 12.180m^2 (qua đo đạc thực tế là 13.316,2m^2) trong đó có phần diện tích đất của bà Q là 4.855m^2. Năm 2006 ông N, bà N1 chuyển nhượng đất này cho ông P và bà P1. Việc chuyển nhượng đất này là đúng theo quy định.

- Đối với việc ông P yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập vào năm 2006 giữa ông P, bà P1 và ông N, bà N1 thì ông N, bà N1 đồng ý vì khi chuyển nhượng đất đã có giao nhận tiền đầy đủ.

- Đối với việc yêu cầu hủy GCNQSD đất quyền sử đất của ông P2 đối với thửa đất số 224, ông P2 đã rút toàn bộ yêu cầu độc lập nên bị đơn không có ý kiến gì.

3- Người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông P và bà P1 trình bày: Về nguồn gốc phần đất đang tranh chấp giống như lời trình bày của bà M. Bà P1, ông P thống nhất phần đất đang tranh chấp giữa bà M, ông M1 và bà N1, ông N là thửa số 220 có diện tích theo đo đạc thực tế là 8.461,2m^2 do ông M1 đứng tên trong GCNQSD đất và thửa số 221 có diện tích theo đo đạc thực tế là 4.855m^2 do bà Q đứng tên trong GCNQSD đất thuộc tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng.

Nguyên năm 2006, ông N và bà N1 có chuyển nhượng cho ông bà phần đất nêu trên với giá 01 (một) công đất là 9,5 chỉ vàng 24kara, tổng số vàng chuyển nhượng là 123,5 chỉ vàng 24kara. Khi chuyển nhượng có làm giấy tay mua bán nhưng không có công chứng, chứng thực và hai bên đã giao nhận vàng, giao đất, ông N đã giao GCNQSD đất bản gốc do hộ ông M1 đứng tên cho ông bà nhưng chưa làm thủ tục sang tên đối với thửa 220 có diện tích theo đo đạc thực tế là 8.461,2m^2, riêng thửa 221 ông P đã làm hợp đồng tặng cho lại cho con là bà Q nên bà Q đã được UBND

huyện A cấp GCNQSD đất số BG597447 ngày 21/04/2014 cho bà Q đứng tên. Từ năm 2006, bà P1, ông P canh tác trên phần diện tích đất này bà M, ông M1 biết nhưng không có ý kiến phản đối hay tranh chấp gì. Đến năm 2014 thì ông M1 và bà M tranh chấp.

- Nay ông P, bà P1 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P1, ông P với ông N, bà N1 xác lập vào năm 2006 và làm thủ tục đăng ký kê khai quyền sử dụng đất cho ông bà.

- Đối với yêu cầu của ông M1, bà M yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông N và bà N1 ông bà không đồng ý.

- Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy toàn bộ GCNQSD đất số BG597447 (số vào sổ CH00910) ngày 21/04/2014 của UBND huyện A cấp cho bà Q thì ông không đồng ý.

- Đối với việc yêu cầu hủy GCNQSD đất quyền sử đất của ông P2 đối với thửa đất số 224, ông P2 đã rút toàn bộ yêu cầu độc lập nên ông bà không có ý kiến gì.

4- Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Q trình bày:

Đối với phần đất đang tranh chấp thuộc thửa số 221 có diện tích là 4.855m^2 do bà Q đứng tên trong GCNQSD đất thuộc tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng là do ông P, bà P1 chuyển nhượng của ông N, bà N1. Năm 2013 ông P, bà P1 tặng cho lại bà và bà đã được UBND huyện A cấp GCNQSD đất số BG597447 ngày 21/04/2014 do bà Q đứng tên.

Đối với yêu cầu của ông M1, bà M bà không có ý kiến gì. Hiện nay thửa đất số 221, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng là do bà đứng tên trong GCNQSD đất, bà không có yêu cầu độc lập về hợp đồng tặng cho giữa ông P và bà vì ông P, bà P1 đã có yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng năm 2006 và ý kiến của ông P, bà P1 thế nào thì bà chấp nhận không có yêu cầu gì.

5- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông P2 trình bày: Nguyên ngày 11/12/1997, ông P2 có nhận chuyển nhượng từ ông L4 và bà L5 (ấp C, xã B), phần đất có diện tích 02 (hai) công tầm điền với giá là 02 (hai) chỉ vàng 24kara, thuộc thửa số 224, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. Khi chuyển nhượng có lập giấy tay chuyển nhượng và ông canh tác từ hơn 17 năm nay. Ông P2 chưa được cấp GCNQSD đất. Tuy nhiên, hiện nay theo ông P2 được biết phần đất này được cấp GCNQSD đất cho hộ ông M1, việc cấp GCNQSD đất cho ông M1 ông hoàn toàn không biết. Ông có yêu cầu độc lập hủy toàn bộ GCNQSD đất (số vào sổ 00090) ngày 26/03/1997 của UBND huyện A cấp cho ông M1. Nay ông xin rút lại toàn bộ yêu cầu độc lập theo đơn khởi kiện đề ngày 22/12/2015.

6- Trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện A ông A2 trình bày: Việc cấp GCNQSD đất cho ông M1 đối với thửa đất số 224, tờ bản đồ số 02 là căn cứ theo đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất do ông M1 kê khai vào ngày 04/06/1996 được Hội đồng đăng ký đất đai xã B tại thời điểm đó xét duyệt chấp thuận, trên cơ sở bản đồ địa chính (bản đồ giải thửa) được thành lập

vào năm 1994 - 1995 và thực hiện cấp GCNQSD đất đúng trình tự, thủ tục tại thời điểm đó.

Việc cấp GCNQSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 597447 ngày 21/4/2014 cho bà Q đối với thửa đất số 221, tờ bản đồ số 02 là căn cứ vào hồ sơ đề nghị cấp GCNQSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà Q viết ngày 14/11/2013 được thực hiện đúng trình tự, thủ tục quy định. Khi cấp GCNQSD đất, VPĐKQSD đất huyện A đã thực hiện việc đo đạc, trích đo địa chính thửa đất theo quy định.

Nay ông không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy toàn bộ GCNQSD đất số BG597447 ngày 21/04/2014 của UBND huyện A cấp cho bà Q đứng tên

* Sự việc được Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 23/2018/DS-ST ngày 21 tháng 11 năm 2018, đã quyết định:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 34; Khoản 2 Điều 92; Điều 147; Điều 158; Điều 165; Điều 166; khoản 2 Điều 244; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào Điều 697, 698, 699, 701 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 106 Luật đất đai 2003;

- Căn cứ vào điểm b.2 tiểu mục b mục 2.3 Phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình

- Án lệ số 04/2016/AL được Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 06/4/2016 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân Tối cao

- Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 26, khoản 3 Điều 27, khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 Pháp lệnh án phí, lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của ông M1 và bà M về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M1 và ông N xác lập năm 1998 là vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông M1 và bà M về việc yêu cầu hủy GCNQSD đất số BG597447 do UBND huyện A cấp ngày 21/4/2014 do bà Q đứng tên.

3. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N, bà N1 và ông P, bà P1 xác lập vào ngày 08/11/2006.

3.1. Bà P1 và ông P được tiếp tục sử dụng phần đất có diện tích 8.461,2m² thuộc thửa 220, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng đã

được UBND huyện A cấp GCNQSD đất số I489193 ngày 04/6/1996 do hộ ông M1 đứng tên. Phần đất có số đo và tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp phần đất ông W có số đo 124,6m

- Hướng Tây giáp phần đất bà W1 có số đo 126,4m

- Hướng Nam giáp phần đất ông W2 có số đo 68,4m

- Hướng Bắc giáp phần đất của bà Q có số đo 67m

Bà P1 và ông P có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục tách thửa, cấp GCNQSD đất theo quy định của pháp luật.

3.2. Bà Q được tiếp tục sử dụng phần đất có diện tích 4.855 m² thuộc thửa 221, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng đã được UBND huyện A cấp GCNQSD đất số BG597447 ngày 21/4/2014 do bà Q đứng tên. Phần đất có số đo và tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp phần đất bà W3 có số đo 62,7m và 11,5m

- Hướng Tây giáp phần đất bà W1 có số đo 72 m

- Hướng Nam giáp phần đất đang tranh chấp thuộc thửa 220, tờ bản đồ 02 do ông M1 đứng tên trong GCNQSD đất (hiện nay do ông P, bà P1 đang sử dụng) có số đo 67 m

- Hướng Bắc giáp phần đất của ông W4 có số đo 66,2m

4. Đình chỉ xét xử đối với toàn bộ yêu cầu độc của ông P2 về việc yêu cầu hủy toàn bộ GCNQSD đất do UBND huyện A cấp số I 489193 ngày 04/6/1996 do hộ ông M1 đứng tên.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng khác và thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự theo luật định.

* Ngày 03/12/2018, nguyên đơn M và M1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 23/2018/DS-ST, ngày 21/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Sóc Trăng, với các lý do:

- Diện tích đất tranh chấp, năm 1998 cầm cố cho ông N và bà N1, không có chuyển nhượng và không có giao nhận 6 cây vàng 24K của bà R.

- Hợp đồng chuyển nhượng không ngày tháng năm, đất tranh chấp cấp cho hộ gia đình, không phải cấp cho cá nhân ông M1.

Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện cho nguyên đơn và nguyên đơn là bà M không rút lại đơn khởi kiện và giữ nguyên nội dung kháng cáo; Ông P và bà P1 giữ nguyên đơn yêu cầu độc lập. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đưa ra những căn cứ, lập luận và cho rằng tại thời điểm 1998, do nguyên đơn ông M1 không biết chữ nên bị đơn ông N đã ép buộc nguyên đơn ông M1 ký vào hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất; nguyên đơn bà M và Ông M1 không có nhận 60 chỉ vàng 24kara của bị đơn N; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có ngày tháng năm, không có xác nhận của chính quyền địa phương và không có người làm chứng chứng minh đã thỏa thuận chuyển nhượng đất với nhau; đất này là của vợ chồng nhưng nguyên đơn bà M không có ký tên trong hợp đồng khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên nguyên đơn khởi kiện là có căn cứ, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, phát biểu quan điểm về nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, nên đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[I] Về tố tụng:

[1] Về chủ thể, nội dung, hình thức đơn kháng cáo và thời hạn kháng cáo của nguyên đơn M và M1 là đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, nên kháng cáo hợp lệ và đúng theo luật định.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền và nghĩa vụ liên quan Q và P2, người làm chứng NLC, NLC1 và NLC2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do và không thuộc trường hợp bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, việc vắng mặt không ảnh hưởng đến việc xét xử. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vụ án.

[3] Theo Giấy ủy quyền ngày 02/01/2019, thể hiện ông A3 - Chủ tịch UBND huyện A thay mặt UBND huyện A ủy quyền cho ông A2 đại diện tham gia tố tụng là đúng pháp luật.

[II] Về nội dung:

[1] Các đương sự thống nhất diện tích đất tranh chấp đo đạc thực tế và giá trị theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/5/2016 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Sóc Trăng và Biên bản thỏa thuận giá tài sản ngày 06/7/2016 gữa các đương sự (Bl 251 – 256), đất tranh chấp thuộc thửa số 220 có diện tích là 8.461,2m^2 (theo GCNQSDĐ diện tích 8.140m^2) UBND huyện A cấp GCNQSD đất số I 489193 ngày 26/3/1997 cho hộ hộ ông M1 (BL 101) và thửa số 221 có diện tích

là 4.855m^2 UBND huyện A cấp GCNQSD đất số BG 597447 ngày 21/4/2014 cho bà Q (BL 105), cùng tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng (sau đây viết tắt là đất tranh chấp). Hiện ông P và bà P1 quản lý, sử dụng thửa số 220 và bà Q quản lý, sử dụng thửa số 221.

[2] Các bên thừa nhận nguồn gốc và diễn biến quá trình sử dụng đất, phần diện tích đất tranh chấp thửa số 220 và thửa số 221 là của nguyên đơn M và M1 (Sửa) nhận chuyển nhượng của ông L (05 công đất), L1 (03 công đất), L2 (03 công đất), L3 (03 công đất); năm 1998 bị đơn N và N1 quản lý, sử dụng; năm 2006 bị đơn N và N1 chuyển nhượng lại cho ông P và bà P1; năm 2013 ông P và bà P1 cho tặng bà Q thửa số 221.

[3] Đồng thời, nguyên đơn và bị đơn thừa nhận năm 1998 giữa nguyên đơn M1 với bị đơn N có xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa số 220 và thửa số 221; bị đơn N, N1 và ông P, bà P1 thừa nhận ngày 08/11/2006 các bên có xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa đất nêu trên; ông P, bà P1 và bà Q thừa nhận năm 2013 có xác lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa số 221.

[4] Thống nhất diện tích đất giao dịch mà hiện tranh chấp là diện tích đất theo đo đạc thực tế 13.316,2 m² (thửa số 220 diện tích 8.461,2m^2 và thửa số 221 diện tích 4.855m^2), tương đương 10 công (tầm 03m).

[5] Các tình tiết, sự kiện nêu tại [1], [2] [3] và [4] do các bên thừa nhận và là sự việc có thật, xảy ra trong thực tế, nên các đương sự không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[6] Tuy nhiên, theo nguyên đơn thì khoảng năm 1991 – 1992 nguyên đơn M và M1 có vay của bị đơn N 100 giạ lúa khô lãi 80 giạ/năm và 1.000.000 đồng (một triệu đồng) lãi 200.000đ/tháng, khi vay không có lập giấy tờ chỉ thỏa thuận miệng, trong thời gian một năm sẽ trả. Năm 1998, do không có lúa và tiền để trả nợ (vốn và lãi) nên nguyên đơn bà M và Ông M1 cầm cố các thửa đất tranh chấp nêu trên cho bị đơn ông N, giao khi nào có lúa, tiền trả sẽ chuộc đất lại và nguyên đơn sẽ giao GCNQSD đất cho bị đơn ông N giữ. Đồng thời, tại thời điểm đó bị đơn ông N có đưa cho nguyên đơn ông M1 tờ giấy chuyển nhượng và ép buộc nguyên đơn ông M1 ký, do nguyên đơn ông M1 không biết chữ và không biết rõ nội dung, nghĩ đây là hợp đồng cầm cố đất nên nguyên đơn ông M1 đã ký và nguyên đơn bà M cũng không phản đối.

[7] Ngược lại, bị đơn ông N thì không thừa nhận việc cố đất và không thừa nhận có việc bị đơn cho nguyên đơn vay lúa, tiền như nguyên đơn trình bày, các thửa đất và diện tích đất tranh chấp nêu trên bị đơn ông N đã nhận chuyển nhượng của nguyên đơn ông M1 và Bà M vào năm 1998, với giá là 60 chỉ vàng 24kara, khi chuyển nhượng có lập hợp đồng chuyển nhượng đất, bị đơn đã giao trả đầy đủ vàng và nhận đất sử dụng, canh tác liên tục từ năm 1998 đến năm 2006 bị đơn mới chuyển nhượng các thửa đất trên lại cho ông P và bà P1.

[8] Để chứng minh cho việc chuyển nhượng, bị đơn N cung cấp cho Tòa án "Tờ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không ngày tháng năm" (BL 97), phía nguyên đơn thừa nhận chữ ký tên bên chuyển nhượng QSD đất trên tờ hợp đồng

đúng là chữ ký do nguyên đơn M1 ký. Đồng thời, phía nguyên đơn cũng cung cấp cho Tòa án "Tờ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không ngày tháng năm" và "Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không ngày tháng năm" (BL 159,160), phía nguyên đơn cũng thừa nhận chữ ký tên bên chuyển nhượng QSD đất trên tờ hợp đồng và chữ ký người nhượng trên đơn đều đúng là chữ ký do nguyên đơn M1 ký. Nhưng nguyên đơn cho rằng ký vào các hợp đồng và đơn nêu trên là do nguyên đơn thiếu nợ không có trả, nên bị đơn ông N ép buộc nguyên đơn ông M1 ký và giao GCNQSD đất cho bị đơn ông N giữ.

[9] Xét thấy, tuy về thời gian xác lập các "Tờ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" do các bên đương sự cung cấp không thể hiện, nhưng các bên đều thừa nhận xác lập vào năm 1998, về hình thức tuy có khác nhau, tờ hợp đồng do nguyên đơn cung cấp bên được nhượng QSD đất trên tờ hợp đồng có chữ ký bị đơn ông N, tờ hợp đồng do bị đơn cung cấp bên được nhượng QSD đất trên tờ hợp đồng không có chữ ký bị đơn ông N, nhưng về nội dung của hai tờ hợp đồng đều thể hiện nguyên đơn M1 đồng ý chuyển nhượng cho bị đơn ông N diện tích 12.180m² (đo đạc thực tế là 13.316,2 m²) với giá là 60 chỉ vàng 24K và các bên thừa nhận diện tích chuyển nhượng chính là diện tích đất tranh chấp. Đồng thời, tại biên bản ghi nhận lời khai ngày 17/11/2015 (BL 86) ông NLC2 xác nhận "*Vào năm 1998 ông M1 cùng ông N có đến nhà ông, đem theo giấy chứng minh nhân dân để nhờ viết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, lúc đó ông viết ông M1 đồng ý chuyển nhượng cho ông N 12.180m² (thực tế là 13.316,2 m²) với giá 60 chỉ vàng 24kara*" lời xác nhận của ông NLC2 phù hợp với sự thừa nhận của các bên và phù hợp với nội dung của các tờ hợp đồng. Do đó, có căn cứ xác định vào năm 1998 giữa nguyên đơn M1 với bị đơn N có xác lập "Tờ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" và "Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với diện tích đất tranh chấp thuộc thửa số 220 có diện tích là 8.461,2m^2 và thửa số 221 có diện tích là 4.855m^2, cùng tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng là sự việc có thật và xảy ra trong thực tế khách quan.

[10] Tuy nhiên, theo đơn khởi kiện ngày 20/6/2014 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông M1 và bà M đều cho rằng việc giao kết, ký kết hợp đồng và giao GCNQSD đất số I 489193 ngày 26/3/1997 cho bị đơn ông N giữ là do bị đơn ông N ép buộc. Nhưng nguyên đơn cũng không đưa ra được chứng cứ để chứng minh có việc bị đơn ông N ép buộc nguyên đơn ông M1 ký và giao kết. Trong khi đó phía nguyên đơn giữ "Tờ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" và "Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất" (do nguyên đơn cung cấp) kể từ thời điểm xác lập (năm 1998) cho đến nay là nguyên đơn biết đất tranh chấp đã chuyển nhượng và cũng biết đất tranh chấp bị đơn ông N chuyển nhượng lại cho ông P và bà P1, nhưng nguyên đơn cũng không phản đối hoặc tranh chấp. Đồng thời, ông NLC2 xác nhận "*khi viết xong ông có đọc lại cho các bên cùng nghe, đồng ý với nội dung đã viết và không phản đối hay ý kiến gì*" là thể hiện ý chí tự nguyện của các bên, không có việc ép buộc. Do vậy, theo nguyên đơn cho rằng việc giao kết, ký kết hợp đồng do bị đơn ông N ép buộc là không có căn cứ.

[11] Ngoài ra, nguyên đơn cho rằng khoảng năm 1991 hoặc 1992 nguyên đơn có vay và nhận của bị đơn 100 giạ lúa khô và 1.000.000đồng, do không có trả nên năm 1998 nguyên đơn cầm cố diện tích đất tranh chấp cho bị đơn, nguyên đơn không

có nhận số vàng 60 chỉ vàng 24K như bị đơn đã trình bày. Xét thấy, tại biên bản hòa giải ngày 05/5/2014 của Ban nhân dân ấp C, có xác nhận của UBND xã B (BL 99) ghi nhận nguyên đơn M1 và M trình bày "*Ông N có ra trả cho bà R ngụ cùng ấp tổng cộng thời điểm đó bằng 6 cây vàng 24k. Nay ông M1 yêu cầu chuộc lại đất hồi đó đã chuyển nhượng cho ông N 10c,5 (Mười công rưỡi tầm lớn)…thời điểm đó chuyển nhượng 2 bên làm giấy tay nhưng không ra chính quyền xác nhận, nên bây giờ xin chuộc lại đất*" và tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 31/8/2018 (BL 330c) và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn M thừa nhận "*Đúng là lời trình bày của chúng tôi và chữ ký Bên A trong biên bản đúng của nguyên đơn M1 và M ký, nhưng câu nói đó có nghĩa là chúng tôi không có nhận 06 cây vàng 24K như ông N trình bày*". Đồng thời, tại biên bản xác minh ngày 20/3/2018 và ngày 09/8/2018 ông G, bà G1 và ông G2 (BL 393,393b,393d) là thành viên trong tổ hòa giải tranh chấp giữa nguyên đơn ông M1, bà M với bị đơn ông N ngày 05/5/2014, xác nhận đúng là tại cuộc hòa giải nguyên đơn bà M và Ông M1 đã trình như biên bản hòa giải ngày 05/5/2014 ghi nhận; theo bà NLC1 là con ruột của bà R (đã chết) xác nhận " *Năm 1996, 1997 ông M1 (tên thường gọi là M1) cùng vợ là bà M có vay tiền của mẹ tôi là R, sau đó vợ chồng ông M1 có cầm cố cho mẹ của tôi diện tích 12 công. Đến năm 1998 vì không có tiền trả nợ và chuộc lại đất nên vợ chồng ông M1 mới kêu bán phần đất nêu trên, vào thời điểm đó gia đình ông N mới mua phần đất của vợ chồng ông M1, đồng thời ông N có đến gia đình tôi để trả tiền vay và tiền cố đất cho mẹ tôi thay cho ông M1 và mẹ tôi trả lại GCNQSD đất cho vợ chồng ông M1 để giao cho ông N để làm giấy tờ, từ thời điểm đó gia đình tôi giao đất lại cho ông N sử dụng*" và ông NLC là cháu của bà R xác nhận "*Năm 1996, 1997 Dì của tôi tên R (Dì ruột) có cầm cố một thửa đất của ông M1 cùng vợ là bà M diện tích khoảng 12 công; vị trí thửa đất thuộc ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng. Trong thời gian Dì tôi canh tác trên phần đất đó tôi có trực tiếp canh tác (làm công) cho Dì tôi, làm được khoảng 02 năm thì Dì tôi không còn làm nửa, lý do: là do ông M1 cùng vợ xin chuộc lại phần đất này để bán cho ông N*", những người làm chứng không thân thích hay mâu thuẫn với nguyên đơn hoặc bị đơn, lời khai của họ đảm bảo khách quan, trung thực và được thu thập theo đúng trình tự do pháp luật tố tụng quy định, nên có giá trị pháp lý và được sử dụng làm chứng cứ để chứng minh theo quy định tại Điều 93, khoản 4 Điều 95 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn cũng thừa nhận là có vay nợ bà R và bị đơn có ra trả thay, trước khi phát sinh tranh chấp nguyên đơn có yêu cầu bị đơn cho chuộc lại đất tranh chấp bằng 60 chỉ vàng 24K nhưng bị đơn không đồng ý; lời xác nhận của những người làm chứng phù hợp với lời trình bày và thừa nhận của nguyên đơn, phù hợp với các chứng cứ khác. Do vậy, có căn cứ xác định bị đơn ông N đã trả đủ số vàng 60 chỉ vàng 24K cho nguyên đơn, thông qua việc bị đơn trả nợ cho bà R thay cho nguyên đơn.

[12] Mặt khác, nguyên đơn cho rằng đất tranh chấp là cầm cố, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn cũng không cung cấp được giấy tờ, chứng cứ gì để chứng minh có việc nguyên đơn cầm cố đất tranh chấp cho bị đơn với số lúa 100 giạ lúa khô và 1.000.000đồng. Do đó, theo nguyên đơn cho rằng đất tranh chấp cầm cố cho bị đơn là không có cơ sở.

[13] Như đã phân tích và nhận định trên, có căn cứ xác định toàn bộ đất tranh chấp thuộc thửa số 220 có diện tích là 8.461,2m^2 và thửa số 221 có diện tích là

4.855m^2, cùng tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng vào năm 1998 nguyên đơn ông M1 đã ký kết và giao kết hợp đồng chuyển nhượng cho bị đơn N với số vàng là 60 chỉ vàng 24K là sự thật và đúng với thực tế khách quan, trong việc chuyển nhượng các bên đã thực hiện giao đất và trả vàng xong, không có việc cầm cố.

[14] Tuy nhiên, theo nguyên đơn M đất tranh chấp GCNQSD đất cấp cho hộ, không phải cấp cho cá nhân nguyên đơn ông M1, nguyên đơn bà M không có giao kết và ký kết "Tờ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", mà do nguyên đơn ông M1 tự giao kết và ký kết, nên đề nghị hủy "Tờ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" nêu trên. Xét thấy, mặc dù đất tranh chấp theo GCNQSD đất số I489193 ngày 26/3/1997 cấp cho hộ M1, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án và tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 31/8/2018 (BL 330c), nguyên đơn M thừa nhận "*Đất tranh chấp không phải hộ khai phá và không phải Nhà nước cấp cho hộ, mà do vợ chồng nguyên đơn nhận chuyển nhượng của người khác, tại thời điểm nhận chuyển nhượng và cấp GCNQSD đất các con (thành viên hộ) còn nhỏ chưa đủ 15 tuổi, nên các con không có đóng góp trong việc nhận chuyển nhượng và không liên quan gì đến đất tranh chấp, đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng chung và định đoạt của vợ chồng nguyên đơn*". Như vậy, theo sự thừa nhận của nguyên đơn thì đất tranh chấp không phải của hộ gia đình, mà đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng chung và định đoạt của vợ chồng nguyên đơn.

[15] Đối với "Tờ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" xác lập năm 1998, tuy nguyên đơn M không trực tiếp giao kết và ký kết, nhưng nguyên đơn bà M thừa nhận là sau khi nguyên đơn ông M1 giao kết và ký kết với bị đơn ông N thì nguyên đơn ông M1 có nói lại việc giao kết cho nguyên đơn bà M biết và nguyên đơn bà M biết kể từ thời điểm xác lập vì phía nguyên đơn có giữ "Tờ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", "Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất", nguyên đơn bà M cũng đã thừa nhận bị đơn ông N có trả vàng cho bà R 06 cây vàng 24K (tại biên bản hòa giải ngày 05/5/2014) là biết số vàng chuyển nhượng sử dụng trả nợ cho vợ chồng, nên việc chuyển nhượng đất tranh chấp cho bị đơn ông N là nguyên đơn bà M biết và không phản đối. Đồng thời, trên thực tế sau khi nhận chuyển nhượng (năm 1998) thì bị đơn sử dụng đến năm 2006 chuyển nhượng lại cho bà P1 và ông P, bà P1 và ông P sử dụng liên tục đến khi phát sinh tranh chấp (năm 2014), cũng như trong quá trình sử dụng năm 2013 bà P1 và ông P cho tặng lại bà Q một phần diện tích (thửa đất số 221) để sử dụng, nhưng nguyên đơn bà M cũng không phản đối, không cản trở hoặc khiếu nại, tranh chấp. Như vậy, cho thấy trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tranh chấp, mặc dù chỉ có nguyên đơn ông M1 giao kết và ký kết với bị đơn ông N, nhưng nguyên đơn bà M biết việc giao kết và ký kết, biết và giữ "Tờ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", "Đơn xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất" qua nhiều năm và biết quá trình sử dụng đất, nhưng nguyên đơn bà M cũng không phản đối, khiếu nại hoặc tranh chấp là nguyên đơn bà M đã mặc nhiên đồng ý việc chuyển nhượng đất. Do đó, cấp sơ thẩm căn cứ vào Án lệ số 04/2016/AL được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân Tối cao xác định nguyên đơn bà M đồng ý với việc chuyển nhượng là có căn cứ.

[16] Xét thấy, "Tờ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" về hình thức được lập thành văn bản theo mẫu, tuy tại thời điểm xác lập không được công chứng, chứng thực và đăng ký là chưa đúng theo quy định tại Điều 707 Bộ luật dân sự năm 1995 và Điều 31 Luật đất đai năm 1993, nhưng về nội dung giao kết của các bên là tự nguyện, phù hợp theo pháp luật, không trái đạo đức xã hội và không ảnh hưởng cho người khác, các bên đã thực hiện nghĩa vụ giao đất và trả vàng xong, bên nhận chuyển nhượng đã chuyển nhượng đất cho người khác và bên nhận chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng lại đã sử dụng ổn định nhiều năm, bà Q được cấp GCNQSD đất. Cấp sơ thẩm căn cứ vào điểm b.2 tiểu mục b mục 2.3 Phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao xác định "Tờ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" không bị vô hiệu do vi phạm về hình thức là đúng theo tinh thần quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[17] Trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa sơ thẩm và phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông N và bà N1 với bà P1 và ông P thừa nhận vào năm 2006 bị đơn có chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất tranh chấp cho bà P1 và ông P với giá 01 (một) công đất là 9,5 chỉ vàng 24kara, tổng số vàng chuyển nhượng là 123,5 chỉ vàng 24kara, trong việc chuyển nhượng là tự nguyện và có làm giấy tay chuyển nhượng nhưng không có công chứng, chứng thực; các bên đã thực hiện nghĩa vụ giao đất và giao trả đủ vàng, bị đơn ông N đã giao GCNQSD đất bản gốc do hộ ông M1 đứng tên cho bà P1 và ông P giữ, nay các bên tự nguyên và đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng. Do đó, cấp sơ thẩm công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn ông N và bà N1 với bà P1 và ông P xác lập vào năm 2006 đối với đất tranh chấp là đúng luật định.

[18] Do việc chuyển nhượng đất giữa bị đơn ông N và bà N1 với bà P1 và ông P là hợp pháp, nên ông P có quyền tặng cho quyền sử dụng đất theo khoản 1 Điều 167 Luật đất đai năm 2003, Điều 722 Bộ luật dân sự năm 2005. Do vậy, năm 2013 ông P lập thủ tục tặng cho bà Q thửa đất số 221 và bà Q đã được UBND huyện A cấp GCNQSD đất số BG597447 ngày 21/04/2014 cho bà Q đứng tên là đúng pháp luật.

[19] Từ những nhận định nêu trên, xét thấy kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu tuyên bố "Tờ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn M1 và bị đơn ông N xác lập năm 1998 vô hiệu và yêu cầu hủy GCNQSD đất số BG597447 ngày 21/4/2014 do bà Q đứng tên là không có căn cứ, nên không được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận.

[20] Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn M và M1, áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hoặc hủy bản án sơ thẩm là đều không có cở sở, nên không được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận.

[21] Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn M và M1, áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ, nên được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận.

[21] Do kháng cáo không được chấp nhận, bản án sơ thẩm được giữ nguyên, nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 và hướng dẫn tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuy nhiên, nguyên đơn ông M1 và bà M là người kháng cáo và thuộc đối tượng là người dân tộc khmer và đang sinh sống tại xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, nguyên đơn có đơn đề nghị miễn án phí nên Hội đồng xét xử chấp nhận miễn cho nguyên đơn phần án phí phải nộp nêu trên theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 , khoản 1 Điều 14 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 Pháp lệnh án phí, lệ phí Toà án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12 , khoản 1 Điều 14 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.

Tuyên xử:

1/. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn M1 và M.

2/. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 23/2018/DS-ST ngày 21 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Sóc Trăng. Như sau:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 34; Khoản 2 Điều 92; Điều 147; Điều 158; Điều 165; Điều 166; khoản 2 Điều 244; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào Điều 697, 698, 699, 701 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 106 Luật đất đai 2003;

- Căn cứ vào điểm b.2 tiểu mục b mục 2.3 Phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình

- Án lệ số 04/2016/AL được Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 06/4/2016 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân Tối cao

- Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 26, khoản 3 Điều 27, khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 Pháp lệnh án phí, lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của ông M1 và bà M về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M1 và ông N xác lập năm 1998 là vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông M1 và bà M về việc yêu cầu hủy GCNQSD đất số BG597447 do UBND huyện A cấp ngày 21/4/2014 do bà Q đứng tên.

3. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N, bà N1 và ông P, bà P1 xác lập vào ngày 08/11/2006.

3.1. Bà P1 và ông P được tiếp tục sử dụng phần đất có diện tích 8.461,2m² thuộc thửa 220, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng đã được UBND huyện A cấp GCNQSD đất số I489193 ngày 04/6/1996 do hộ ông M1 đứng tên. Phần đất có số đo và tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp phần đất ông W có số đo 124,6m

- Hướng Tây giáp phần đất bà W1 có số đo 126,4m

- Hướng Nam giáp phần đất ông W2 có số đo 68,4m

- Hướng Bắc giáp phần đất của bà Q có số đo 67m

Bà P1 và ông P có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục tách thửa, cấp GCNQSD đất theo quy định của pháp luật.

3.2. Bà Q được tiếp tục sử dụng phần đất có diện tích 4.855 m² thuộc thửa 221, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện A, tỉnh Sóc Trăng đã được UBND huyện A cấp GCNQSD đất số BG597447 ngày 21/4/2014 do bà Q đứng tên. Phần đất có số đo và tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp phần đất bà W3 có số đo 62,7m và 11,5m

- Hướng Tây giáp phần đất bà W1 có số đo 72 m

- Hướng Nam giáp phần đất đang tranh chấp thuộc thửa 220, tờ bản đồ 02 do ông M1 đứng tên trong GCNQSD đất (hiện nay do ông P, bà P1 đang sử dụng) có số đo 67 m

- Hướng Bắc giáp phần đất của ông W4 có số đo 66,2m

4. Đình chỉ xét xử đối với toàn bộ yêu cầu độc của ông P2 về việc yêu cầu hủy toàn bộ GCNQSD đất do UBND huyện A cấp số I 489193 ngày 04/6/1996 do hộ ông M1 đứng tên.

5. Về chi phí tố tụng: Bà M và ông M1 phải có trách nhiệm liên đới chịu 5.695.000 (Năm triệu sáu trăm chín mươi lăm nghìn) đồng tiền chi phí định giá tài sản. Nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng chi phí định giá tài sản đã nộp là 5.695.000 (Năm triệu sáu trăm chín mươi lăm nghìn) đồng theo biên bản về việc giao nhận ngày 09/7/2014 với số tiền 1.500.000 (Một triệu năm trăm nghìn) đồng của Tòa án nhân dân huyện A và biên lai thu tiền phí, lệ phí ngày 26/8/2014 với số tiền 4.195.000 (Bốn triệu một trăm chín mươi lăm nghìn) đồng của VPĐKQSD đất. Như vậy, bà M và ông M1 đã nộp xong.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

6.1. Ông M1 và bà M phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu không được Tòa án chấp nhận nhưng ông M1 và bà M là đồng bào dân tộc khơmer, đang sinh sống ở xã có điều kiện – kinh tế xã hội đặt biệt khó khăn và có đơn xin miễn án phí nên không phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm nêu trên do được miễn theo quy định pháp luật.

6.2.Trả lại cho Ông M1 và bà M số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.658.000 (Mười triệu sáu trăm năm mươi tám nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 002183 ngày 23/6/2014 của Chi cục thi hành án dân sự huyện A

6.3. Ông N và bà N1 phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu độc lập được Tòa án chấp nhận nhưng ông N và bà N1 là đồng bào dân tộc khơmer, đang sinh sống ở xã có điều kiện – kinh tế xã hội đặt biệt khó khăn và có đơn xin miễn án phí nên không phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm nêu trên do được miễn theo quy định pháp luật.

6.4. Trả lại cho ông P và bà P1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 (Hai trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 006663 ngày 22/5/2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện A.

3/. Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo M1 và M được miễn nộp. Hoàn trả cho người kháng cáo M1 và M số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp mỗi người 300.000đồng theo Biên lai thu số 0003793 ngày 20 tháng 11 năm 2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện A, tỉnh Sóc Trăng.

Bản án phúc thẩm 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 thì người được thi hành án, người phải Thi hành án có quyền thỏa thuận Thi hành án, quyền yêu cầu Thi hành án, tự nguyện Thi hành án hoặc bị cưỡng chế Thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu Thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

***Nơi nhận*:**
- Các đương sự (10);
- VKSND tỉnh Sóc Trăng (1);
- TAND huyện A (1);
- Chi cục THADS huyện A (1);
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa DS(2).

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

Phạm Hùng Nuôi