TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 267/2021/DS-PT
Ngày: 17/5/2021
V/v: Tranh chấp HĐ cầm cố QSD đất; Yêu cầu công nhận HĐ chuyển nhượng QSD đất; Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSD đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hoàng Tấn
Các Thẩm phán: 1/ Bà Trần Thị Thúy Hồng
2/ Bà Trần Thị Hòa Hiệp

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Tường Vi, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân: Ông Vũ Hồng Cường, Kiểm sát viên cao cấp Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 11/5/2021 tuyên án ngày 17/5/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm, thụ lý số 19/TLPT-DS ngày 08/01/2021, về việc*: "Tranh chấp Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất; Yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất; Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSD đất"*, giữa các bên đương sự:

Nguyên đơn: **Bà Ngô Thị B**, sinh năm 1941.
Địa chỉ: 07 ấp A, thị trấn A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.
Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Mỹ L (Có mặt).
Địa chỉ: 132/130 HV, phường T, quận N, Tp.Cần Thơ.

Bị đơn: **Ông Trần Văn T** (Sáu Câu), sinh năm 1942.
Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.
Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị M (Có mặt)
Người bảo vệ quyền cho bị đơn: (Có mặt)
Luật sư Đặng Trọng T, VPLS Thanh Liêm, Đoàn LS Tp.Cần Thơ

Những người có quyền, nghĩa vụ liên quan:
1/ Ông Trần Văn Th, sinh năm 1963
2/ Ông Trần Văn L, sinh năm 1977
Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

3/ Ông Trần Văn Nh, sinh năm 1965

4/ Bà Trần Thị Đ, sinh năm 1966

Địa chỉ: 132/53A HV, phường T, quận N, Tp.Cần Thơ.

5/ Ông Trần Văn T1, sinh năm 1971

6/ Ông Trần Văn B, sinh năm 1982

7/ Ông Trần Hoàng A, sinh năm 1974

8/ Ông Trần Văn N, sinh năm 1979

9/ Ông Trần Thanh C, sinh năm 1975

Địa chỉ: ấp A, thị trấn A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Văn Th, ông Văn Nh, bà Đ, ông T1, ông Văn B, ông Hoàng A, ông Văn N, ông Thanh C, ông Văn L: Bà Nguyễn Thị Mỹ L (Có mặt).

10/ Bà Nguyễn Thị M1, sinh năm 1948

11/ Ông Trần Hữu L, sinh năm 1984

12/ Bà Trần Thị H

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

13/ Bà Trần Thị Đ1, sinh năm 1956.

Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

14/ UBND huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

Địa chỉ: Ấp A, thị trấn K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện K:

Ông Lê Hoàng H, Trưởng Phòng TN&MT huyện K.

Những người làm chứng:

1/ Bà Trần Thị Thiên Ph, sinh năm 1975

Địa chỉ: 33/9A PTB, khóm A, phường X, Tp.V, tỉnhVĩnh Long.

2/ Ông Tiêu Quang H, sinh năm 1958

Địa chỉ: UBND thị trấn A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

3/ Ông Phạm Minh H, sinh năm 1971

4/ Ông Trần Văn H, sinh năm 1929

Địa chỉ: ấp A, thị trấn A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

5/ Ông Châu Văn O, sinh năm 1951

Địa chỉ: ấp A, thị trấn A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

6/ Ông Trần Văn B1, sinh năm 1930

Địa chỉ: ấp A, thị trấn A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

7/ Ông Trần Văn G, sinh năm 1950

Địa chỉ: 526 ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

8/ Ông Phạm Văn T, sinh năm 1957

Địa chỉ: 52 ấp A, thị trấn A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

9/ Ông Nguyễn Thành Th (Nguyễn Minh Phục), sinh năm 1966.

Địa chỉ: ấp A, thị trấn A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

10/ Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1959.

Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

11/ Bà Nguyễn Thị Hồng H, sinh năm 1968.

Địa chỉ: ấp A, thị trấn A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

12/ Ông Nguyễn Văn L1, sinh năm 1966.

Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

13/ Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1969.

Địa chỉ: 258 ấp P, thị trấn A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

Người kháng cáo: Bà Ngô Thị B, ông Trần Văn Th, ông Trần Văn Nh, bà Trần Thị Đ, ông Trần Văn T1, ông Trần Văn B, ông Trần Hoàng A, ông Trần Văn N, ông Trần Thanh C, ông Trần Văn L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn và lời khai của phía nguyên đơn bà Ngô Thị B do bà Nguyễn Thị Mỹ L đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào năm 1993 chồng bà Ngô Thị B là ông Trần Văn A (chết năm 1994) có cầm cố phần đất ruộng khoảng 7,5 công tầm lớn cho ông Trần Văn T (tự Sáu Câu) với số vàng là 04 cây vàng 24K và có thỏa thuận khi nào gia đình có đủ điều kiện sẽ chuộc lại số đất đã cầm cố.

Sau khi ông Trần Văn A chết thì bà Ngô Thị B đã nhiều lần gặp ông Trần Văn T để xin chuộc lại đất nhưng ông Trần Văn T không đồng ý giao trả tài sản cầm cố lại cho gia đình bà Ngô Thị B. Đến tháng 10/2017 bà Ngô Thị B có gửi đơn yêu cầu nhận lại tài sản cầm cố và đã được Hội đồng hòa giải cơ sở giải quyết nhưng ông Trần Văn T lại cho rằng trước đây vợ chồng bà Ngô Thị B đã lập tờ nhượng đất cho ông Trần Văn T nhưng gia đình bà không biết gì về tờ giấy này, nên ảnh hưởng nghiêm trọng đến lợi ích hợp pháp và chính đáng của gia đình bà Ngô Thị B.

Về nguồn gốc đất, gia đình bà Ngô Thị B có đăng ký và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ruộng (giấy trắng), đến năm 2000 gia đình bà nộp đơn xin đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định chung của Nhà nước. Đến ngày 09/11/2000 UBND huyện K cấp Giấy chúng nhận quyền sử dụng đất số 00071/QSDĐ cho hộ bà Ngô Thị B được quyền sử dụng diện tích đất 9.600m^2, thuộc thửa số 34, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp An Bình, thị trấn An Lạc Thôn, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, mục đích sử dụng 2L, nhưng chưa nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau nhiều lần liên hệ với ông Tiêu

Quang H là công chức địa chính UBND thị trấn An Lạc Thôn để xin nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên nhưng ông Tiêu Quang H trả lời chưa có.

Đến tháng 09/2017 thì ông Tiêu Quang H trả lời là do ông Trần Văn A đã cầm cố phần đất này cho ông Trần Văn T nên sau khi có cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Tiêu Quang H đã tự ý giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ gia đình bà cho ông Trần Văn T. Vì quá bức xúc nên bà có gửi đơn yêu cầu UBND thị trấn An Lạc Thôn giải quyết, UBND thị trấn An Lạc Thôn có mời bà đến để trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên và công khai xin lỗi gia đình bà về việc làm sai trái của ông Tiêu Quang H.

Nay bà Ngô Thị B khởi kiện yêu cầu buộc ông Trần Văn T (Sáu Câu) giao trả phần đất mà trước đây ông Trần Văn A đã cầm cố cho ông Trần Văn T để gia đình bà Ngô Thị B được nhận lại quyền sử dụng đất và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của bên cầm cố đúng theo quy định của pháp luật hiện hành.

Theo đơn và lời khai của phía bị đơn ông Trần Văn T do bà Nguyễn Thị M làm đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào ngày 18/9/1992 ông Trần Văn T có nhận chuyển nhượng vĩnh viễn của ông Trần Văn A và bà Ngô Thị B một thửa đất ruộng với diện tích là 7,8 công tầm 2m633 với giá là 3,6 lượng vàng 24K. Đồng thời, cũng trong năm 1992 ông Trần Văn T cũng có nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn Th (con ông Trần Văn A) một thửa đất ruộng với diện tích 01 công tầm 3m với giá là 07 chỉ vàng 24K, việc chuyển nhượng có làm giấy tay và cũng có người chứng kiến.

Nay bà Ngô Thị B cho rằng cầm cố đất cho ông Trần Văn T là không đúng nên không đồng ý theo yêu cầu của phía nguyên đơn. Ngoài ra, phía bị đơn yêu cầu được công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T với ông Trần Văn A và ông Trần Văn Th là hợp pháp; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ bà Ngô Thị B đối với phần đất mà ông đã mua và sử dụng từ năm 1992 để ông đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Theo đơn và lời khai của những người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Th, ông *Trần Văn Nh, bà Trần Thị Đ, ông Trần Văn T1, ông Trần Văn B, ông Trần Văn A, ông Trần Văn N, ông Trần Thanh C, ông Trần Văn L trình bày*:

Thống nhất với lời khai và yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị B.

Theo đơn và lời khai của người có quyền, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Đ1 trình bày:

Bà không biết gì về việc chuyển nhượng đất giữa ông Trần Văn T với chồng bà là Trần Văn Th, đồng thời bà xác định bà và chồng bà không được cha mẹ chồng cho đất nên chồng bà không có đất để bán.

Theo đơn và lời khai của người có quyền, nghĩa vụ liên quan UBND huyện K do người đại diện trình bày:

Tại công văn số 282/UBND.VP, ngày 22/6/2018 của UBND huyện K xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ngô Thị B dựa trên hồ sơ kê khai đăng ký đã được Hội đồng đăng ký cấp xã xét duyệt là đất không có tranh chấp, đủ điều kiện và kết hợp với bản đồ, hồ sơ địa chính chứ không kiểm tra, đo đạc và xác minh thực tế.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 32/2019/DS-ST ngày 17/10/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, đã tuyên xử:

1/ Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị B về việc: Yêu cầu ông Trần Văn T giao trả phần đất có diện tích 8.736,8m^2, thuộc một phần của thửa số 34, tờ bản đồ số 4 (chính quy thửa 6, tờ bản đồ số 72) có vị trí và tứ cận:

Hướng Đông giáp đất ông Trần Văn T, Hồ Văn G và Nguyễn Bạch H có số đo: 100,22m + 99,34m + 55,81m.

Hướng Tây giáp đất ông Trần Quốc S có số đo: 265,7m.

Hướng Nam giáp phần còn lại của thửa 34 ông Trần Văn T mua của ông Trần Văn Th có số đo: 30,47m;

Hướng Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn M (trên sơ đồ Hồ Thanh Tòng) có số đo 31,60m.

2/ Chấp nhận một phần khởi kiện của bà Ngô Thị B về việc yêu cầu ông Trần Văn T giao trả phần đất có diện tích 1.292,7m^2, thuộc một phần của thửa 34, tờ bản đồ số 4 (chính quy thửa 6, tờ bản đồ số 72) có vị trí và tứ cận:

Hướng Đông giáp đất ông Nguyễn Bạch H có số đo: 42,40m.

Hướng Tây giáp đất ông Trần Quốc S có số đo: 42,70m.

Hướng Nam giáp đất ông Trần Văn T1 có số đo: 30,30m.

Hướng Bắc giáp đất ông Trần Văn T mua của ông Trần Văn A nêu trên có số đo 30,47m.

3/ Chấp nhận phản tố của ông Trần Văn T về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T với ông Trần Văn A ngày 18/9/1992. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn A với ông Trần Văn T ngày 18/9/1992 đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 8.736,8m^2 thuộc một phần của thửa đất số 34, tờ bản đồ số 4 (chính

quy thửa 6, tờ bản đồ số 72), tọa lạc tại ấp An Bình, thị trấn An Lạc Thôn, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng và có số đo và tứ cận nêu ở phần 1 của quyết định.

4/ Không chấp nhận phản tố của ông Trần Văn T về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T với ông Trần Văn Th ngày 10/9/1992. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T với ông Trần Văn Th ngày 10/9/1992 đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 1.292,7m^2 thuộc một phần của thửa đất số 34, tờ bản đồ số 4 (chính quy thửa 6, tờ bản đồ số 72) tọa lạc tại ấp An Bình, thị trấn An Lạc Thôn, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu kể từ khi xác lập.

4.1/ Buộc ông Trần Văn T, ông Trần Hữu L và Trần Thị H có nghĩa vụ giao trả cho bà Ngô Thị B phần đất có diện tích 1.292,7m^2, thuộc một phần của thửa đất số 34, tờ bản đồ số 4 (chính quy thửa 6, tờ bản đồ số 72) tọa lạc tại ấp An Bình, thị trấn An Lạc Thôn, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, có vị trí và tứ cận:

Hướng Đông giáp đất ông Nguyễn Bạch H có số đo: 42,40m.

Hướng Tây giáp đất ông Trần Quốc S có số đo: 42,70m.

Hướng Nam giáp đất ông Trần Văn T1 sử dụng có số đo: 30,30m.

Hướng Bắc giáp đất ông Trần Văn T mua của ông Trần Văn A có số đo 30,47m. (Có sơ đồ hiện trạng thửa đất kèm theo).

4.2/ Buộc ông Trần Văn Th có nghĩa vụ trả lại cho ông Trần Văn T số tiền 43.512.750đồng.

4.3/ Bà Ngô Thị B có nghĩa vụ trả lại cho ông Trần Văn T số tiền công sức đóng góp làm tăng giá trị đất là 6.463.500đồng.

4.4/ Đối với cây trồng trên đất giao trả cho bà Ngô Thị B: Ông Trần Văn T, Trần Hữu L và Trần Thị H có nghĩa vụ di dời tất cả các cây trồng trên đất giao trả đất cho bà Ngô Thị B.

5/ Chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn T về việc: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện K cấp số vào sổ quyền sử dụng đất 00071, ngày 09/11/2000, cho hộ bà Ngô Thị B đứng tên đối với phần đất có diện tích 9.600m^2 thuộc thửa số 34, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp An Bình, xã An Lạc Thôn, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng. Các đương sự liên hệ với văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo qui định của pháp luật.

6/ Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng các bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn giải quyết các vấn đề liên quan đến án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 29/10/2019 Bà Ngô Thị B, ông Trần Văn Th, ông Trần Văn Nh, bà Trần Thị Đ, sinh năm 1966, ông Trần Văn T1, ông Trần Văn B, ông Trần Hoàng A, ông Trần Văn N, ông Trần Thanh C, ông Trần Văn L làm đơn kháng cáo, nêu lý do:

Bản án sơ thẩm không thỏa đáng, gây thiệt hại quyền lợi của các ông, bà. Đề nghị phúc xử lại theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn, bác yêu cầu của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Phía nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Những người có quyền, nghĩa vụ liên quan kháng cáo, vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của phía nguyên đơn và bác phản tố của phía bị đơn.

Phía bị đơn và Luật sư bảo vệ cho bị đơn thì cho rằng, Bản án sơ thẩm đã căn cứ vào quá trình sử dụng đất, căn cứ vào các giấy tờ chuyển nhượng, căn cứ vào các trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận để từ đó không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và chấp nhận 1 phần phản tố của bị đơn là có căn cứ, vì vậy đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành Phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm cho rằng:

Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thụ lý và giải quyết vụ án đúng trình tự, thủ tục theo luật định, những người tham gia phiên tòa cũng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự.

Về nội dung giải quyết: Đề nghị 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 tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà Ngô Thị B, ông Trần Văn Th, ông Trần Văn Nh, bà Trần Thị Đ, ông Trần Văn T1, ông Trần Văn B, ông Trần Hoàng A, ông Trần Văn N, ông Trần Thanh C, ông Trần Văn L đều làm trong hạn luật định, nên thủ tục kháng cáo hợp lệ.

[2] Về nội dung giải quyết yêu cầu kháng cáo của đương sự:

[2.1] Đối với Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/9/1992 giữa ông Trần Văn T và ông Trần Văn A:

Phía bà Ngô Thị B cho rằng phần đất này gia đình không chuyển nhượng cho ông Trần Văn T mà là chỉ cầm cố, hiện nay trên thực tế thì bà Ngô Thị B vẫn còn đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phía bà Ngô Thị B cũng không đưa ra được chứng cứ nào khác để chứng minh đất trên là do ông Trần Văn A cầm cố cho ông Trần Văn T, chứ không phải chuyển nhượng.

Qua hồ sơ xác minh lời khai của những người làm chứng thể hiện như sau:

Ông Tiêu Quan H là cán bộ địa chính của xã, là người trực tiếp làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho bà Ngô Thị B xác định: Năm 1993 ông làm cán bộ địa chính ở xã An Lạc Thôn nay là thị trấn An Lạc Thôn, vào năm này nhà nước có chủ trương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người dân, cấp đại trà tức là người đứng tên trong sổ mục kê là được cấp giấy. Vào năm 2000 thì hộ bà Ngô Thị B có đăng ký đợt chót khi rà soát thì thấy hộ bà Ngô Thị B có 2 thửa nên ông mới xuống địa phương gặp bà Ngô Thị B thì bà Ngô Thị B xác định là thửa nằm phía ngoài bà đang sử dụng, thửa còn lại thì ông Trần Văn T đang canh tác nhưng ông không nhớ bà Ngô Thị B nói với ông Trần Văn T canh tác phần này với hình thức gì và ông đã làm thủ tục cấp Giấy cho bà Ngô Thị B, vì lúc đó ông Trần Văn A đã chết, theo nguyên tắc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu thì phải cấp cho chủ đất, sau đó mới chuyển theo quy định pháp luật.

Ông Trần Văn G là em của ông Trần Văn A xác định: Phần đất tranh chấp này trước đây cha mẹ ông để lại cho ông Trần Văn A1, nhưng sau đó ông Trần Văn A1 về bên ngoại ở mới để lại cho ông Trần Văn A, ông Trần Văn A canh tác thời gian làm ăn thất bại nên ông Trần Văn A mới bán phần này, khi bán phần này cho ông Trần Văn T thì có ông và ông Trần Văn A1 chứng kiến và ký tên. Ông Trần Văn H, Trần Văn B1 là người cùng địa phương và cũng là họ hàng của ông Trần Văn A, trên phần đất hương quả do ông bà để lại cho ông Trần Văn A, ông Trần Văn A đã bán cho ông Trần Văn T.

Ông Nguyễn Văn L xác định: Trước đây ông có nhận cầm cố cho ông Trần Văn A và có sử dụng một thời gian thì ông Trần Văn A chuộc lại bán cho ông Trần Văn T, khi đó ông Trần Văn T có đưa cho ông 1,2 chỉ vàng để chuộc lại.

Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào lời khai xác nhận của những người làm chứng, để công nhận việc chuyển nhượng diện tích đất tranh chấp nêu trên giữa ông Trần Văn A và ông Trần Văn T theo Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/9/1992 là phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, như đã viện dẫn.

[2.2] Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Th và ông Trần Văn T lập ngày 10/9/1992:

Tại thời điểm lập giấy chuyển nhượng, không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh phần đất này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Trần Văn Th, hoặc của ông Trần Văn A, bà Ngô Thị B cho ông Trần Văn Th, do đó việc ông Trần Văn Th tự ý chuyển nhượng cho ông Trần Văn T là không có căn cứ pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên bố hợp đồng nêu trên vô hiệu là có căn cứ, hợp pháp.

[2.3] Đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Do công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn A với ông Trần Văn T, nên ông Trần Văn T có quyền sử dụng hợp pháp đối với phần diện tích được chuyển nhượng này.

Tòa án cấp sơ thẩm đã công nhận quyền sử dụng phần đất trên cho ông Trần Văn T và xác định việc cấp Giấy chứng nhận đối với phần đất trên cho ông Trần Văn T là hợp pháp, nên không chấp nhận yêu cầu đòi hủy Giấy chứng nhận QSD đất này của phía nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Tại cấp phúc thẩm, phía bà Ngô Thị B, ông Trần Văn Th, ông Trần Văn Nh, bà Trần Thị Đ, ông Trần Văn T1, ông Trần Văn B, ông Trần Hoàng A, ông Trần Văn N, ông Trần Thanh C, ông Trần Văn L kháng cáo, nhưng cũng không đưa được những tài liệu, chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình, nên không có cơ sở chấp nhận.

[4] Các phần nội dung khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

[5] Về phần án phí dân sự phúc thẩm: Do giữ nguyên Bản án sơ thẩm, nên những người kháng cáo phải chịu án phí DSPT theo luật định. Do bà Ngô Thị B là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí DSPT.

Bởi các lẽ trên: Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ Luật tố tụng Dân sự 2015.

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Ngô Thị B, ông Trần Văn Th, ông Trần Văn Nh, bà Trần Thị Đ, ông Trần Văn T1, ông Trần Văn B, ông Trần Hoàng A, ông Trần Văn N, ông Trần Thanh C, ông Trần Văn L. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Áp dụng Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 92, Điều 147, Điều 158, Điều 161, Điều 165, Điều 166, Điều 273 Bộ Luật tố tụng Dân sự năm 2015; Áp dụng Điều 2 Luật Đất đai năm 1993; Áp dụng Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Áp dụng Điều 476 Bộ luật Dân sự năm 2005; Áp dụng Điều 15, Điều 124, Điều 129, Điều 131, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Áp dụng Nghị quyết của Quốc hội về Lệ phí, án phí tòa án; Áp dụng Luật Thi hành án Dân sự.

Tuyên xử:

1/ Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị B về việc: Yêu cầu ông Trần Văn T giao trả phần đất có diện tích 8.736,8m^2, thuộc một phần của thửa số 34, tờ bản đồ số 4 (chính quy thửa 6, tờ bản đồ số 72) có vị trí và tứ cận:

Hướng Đông giáp đất ông Trần Văn T, Hồ Văn G và Nguyễn Bạch H có số đo: 100,22m + 99,34m + 55,81m.

Hướng Tây giáp đất ông Trần Quốc S có số đo: 265,7m.

Hướng Nam giáp phần còn lại của thửa 34 ông Trần Văn T mua của ông Trần Văn Th có số đo: 30,47m;

Hướng Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn M (trên sơ đồ Hồ Thanh Tòng) có số đo 31,60m.

2/ Chấp nhận một phần khởi kiện của bà Ngô Thị B về việc yêu cầu ông Trần Văn T giao trả phần đất có diện tích 1.292,7m^2, thuộc một phần của thửa 34, tờ bản đồ số 4 (chính quy thửa 6, tờ bản đồ số 72) có vị trí và tứ cận:

Hướng Đông giáp đất ông Nguyễn Bạch H có số đo: 42,40m.

Hướng Tây giáp đất ông Trần Quốc S có số đo: 42,70m.

Hướng Nam giáp đất ông Trần Văn T1 có số đo: 30,30m.

Hướng Bắc giáp đất ông Trần Văn T mua của ông Trần Văn A nêu trên có số đo 30,47m.

3/ Chấp nhận phản tố của ông Trần Văn T về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T với ông Trần Văn A ngày 18/9/1992. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn A với ông Trần Văn T ngày 18/9/1992 đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 8.736,8m^2 thuộc một phần của thửa đất số 34, tờ bản đồ số 4 (chính quy thửa 6, tờ bản đồ số 72), tọa lạc tại ấp An Bình, thị trấn An Lạc Thôn, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng và có số đo và tứ cận nêu ở phần 1 của quyết định.

4/ Không chấp nhận phản tố của ông Trần Văn T về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T với ông Trần Văn Th ngày 10/9/1992. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T với ông Trần Văn Th ngày 10/9/1992 đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 1.292,7m^2 thuộc một phần của thửa đất số 34, tờ bản đồ số 4 (chính quy thửa 6, tờ bản đồ số 72) tọa lạc tại ấp An Bình, thị trấn An Lạc Thôn, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu kể từ khi xác lập.

4.1/ Buộc ông Trần Văn T, ông Trần Hữu L và Trần Thị H có nghĩa vụ giao trả cho bà Ngô Thị B phần đất có diện tích 1.292,7m^2, thuộc một phần của thửa đất

số 34, tờ bản đồ số 4 (chính quy thửa 6, tờ bản đồ số 72) tọa lạc tại ấp An Bình, thị trấn An Lạc Thôn, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, có vị trí và tứ cận:

Hướng Đông giáp đất ông Nguyễn Bạch H có số đo: 42,40m.

Hướng Tây giáp đất ông Trần Quốc S có số đo: 42,70m.

Hướng Nam giáp đất ông Trần Văn T1 sử dụng có số đo: 30,30m.

Hướng Bắc giáp đất ông Trần Văn T mua của ông Trần Văn A có số đo 30,47m. (Có sơ đồ hiện trạng thửa đất kèm theo).

4.2/ Buộc ông Trần Văn Th có nghĩa vụ trả lại cho ông Trần Văn T số tiền 43.512.750đồng.

4.3/ Bà Ngô Thị B có nghĩa vụ trả lại cho ông Trần Văn T số tiền công sức đóng góp làm tăng giá trị đất là 6.463.500đồng.

4.4/ Đối với cây trồng trên đất giao trả cho bà Ngô Thị B: Ông Trần Văn T, Trần Hữu L và Trần Thị H có nghĩa vụ di dời tất cả các cây trồng trên đất giao trả đất cho bà Ngô Thị B.

5/ Chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn T về việc: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện K cấp số vào sổ quyền sử dụng đất 00071, ngày 09/11/2000, cho hộ bà Ngô Thị B đứng tên đối với phần đất có diện tích 9.600m^2 thuộc thửa số 34, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp An Bình, xã An Lạc Thôn, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng. Các đương sự liên hệ với văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo qui định của pháp luật.

6/ Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng các bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

7/ Về án phí Dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn Th, ông Trần Văn Nh, bà Trần Thị Đ, ông Trần Văn T1, ông Trần Văn B, ông Trần Hoàng A, ông Trần Văn N, ông Trần Thanh C, ông Trần Văn L mỗi người chịu số tiền 300.000đồng, mỗi người được khấu trừ số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí kháng cáo, theo các Biên lai thu số 0001448, 0001447, 0001446, 0001444, 0001443, 0001445, 0001440, 0001441, 0001442 cùng ngày 30/10/2019 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng. Như vậy các đương sự đã nộp xong án phí DSPT.

Hoàn trả cho bà Ngô Thị B 300.000đồng tạm ứng án phí PT theo Biên lai thu số 0001449 ngày 30/10/2019 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng.

8/ Các phần nội dung khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

9/ Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao.
- VKSNDCC tại Tp. HCM.
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng.
- Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng.
- Các đương sự (Để thi hành).
- Lưu văn phòng; hồ sơ vụ án, NTV.

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

LÊ HOÀNG TẤN