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

Bản án số: 54/2022/DS-PT
Ngày: 18-4-2022
"*V/v Tranh chấp 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 Trần Nam Trung;

Các Thẩm phán: Ông Hồ Văn Phụng;

Bà Trương Tố Hương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Nghi, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Mỹ Liên, Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, xét xử phúc thẩm công Khai vụ án thụ lý số: 05/2022/TLPT-DS ngày 25 tháng 01 năm 2022, về việc:*"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2021/DS-ST ngày 03 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã N, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 25/2022/QĐ-PT, ngày 03/3/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 52/2022/QĐ-PT, ngày 23/3/2022, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn*: Ông Đinh Văn T, sinh năm 1954 (có mặt).

Địa chỉ: ấp C, xã T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

* *Các bị đơn*:

1. Bà Cao Thị H, sinh năm 1942 (có mặt).
2. Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1962 (vắng mặt).
3. Bà Mai Thị N, sinh năm 1965 (vắng mặt).
4. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1962 (vắng mặt).
5. Ông Nguyễn Văn Q (vắng mặt).
6. Ông Nguyễn Văn M (vắng mặt).
7. Ông Nguyễn Văn M2, sinh năm 1973 (vắng mặt).

8. Bà Nguyễn Thị Ngọc T2, sinh năm 1975 (vắng mặt).

9. Ông Nguyễn Văn Y (vắng mặt).

10. Ông Nguyễn Văn Chí L (vắng mặt).

11. Ông Nguyễn Út M3 (vắng mặt).

12. Ông Nguyễn Hoàng L2, sinh năm 1981 (có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp C, xã T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

* *Các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Nguyễn Thị H2 (H2), sinh năm 1956 (có mặt).

2. Anh Đinh Trường D (D), sinh năm 1984 (có mặt).

3. Chị Tạ Thanh T3, sinh năm 1985 (có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp C, xã T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

Người kháng cáo: Các bị đơn Cao Thị H, Nguyễn Văn K, Nguyễn Hoàng L2, Nguyễn Văn B, Nguyễn Văn Q, Nguyễn Văn M2, Nguyễn Thị Ngọc T2 và Nguyễn Văn Chí L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và theo kết quả xét xử sơ thẩm, thì vụ án có nội dung như sau:

* *Nguyên đơn Đinh Văn T trình bày*: Vào ngày 13/10/2003 ông có chuyển nhượng phần đất của hộ ông Nguyễn Văn K2 (đã chết), ông Nguyễn Văn K và bà Mai Thị N, phần đất có diện tích khoảng 2.600 m^2 gồm 01 nền đất thổ cư và 02 cái liếp thuộc thửa số 590, 589, tờ bản đồ số 01, tọa lạc: ấp C, xã T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng với giá 02 cây vàng 24K. Khi thỏa thuận chuyển nhượng hai bên có làm giấy tay và có ông K2, ông K và bà N ký tên. Lúc thỏa thuận ông trả trước 1,5 cây vàng 24K, còn lại 05 chỉ vàng 24K thỏa thuận đến thu hoạch vụ lúa đông xuân đầu năm 2004 sẽ trả đủ. Hiện số vàng này gia đình ông đã trả đủ cho phía gia đình ông K. Trả vào ngày 16/02/2004 âl do vợ ông là bà H2 đưa trực tiếp cho bà Mai Thị N và hai bên có làm biên nhận với nhau. Sau khi chuyển nhượng thì gia đình ông đã cải tạo lại phần đất liếp, ông đào thêm con mương ngang, trồng cây ăn trái như cam, vú sữa, dừa, thanh long, xoài, ngoài ra ông có trồng thêm tràm, bạch đàn. Đối với nền đất thổ cư thì ông cho vợ chồng con trai tên Đinh Trường D cất nhà ở. Trong quá trình sử dụng đất thì đến năm 2009 có tranh chấp ranh với ông Phạm Văn S. Ông có nhờ chính quyền địa phương giải quyết. Sau đó, giữa ông với ông S có thỏa thuận cặm ranh và có sự chứng kiến chỉ ranh của chủ đất cũ là ông K2 với ông K, hiện các trụ đá cặm ranh vẫn còn.

Đến năm 2017 không biết lý do gì phía bà H lại ngăn cản không cho ông sử dụng đất và nhiều lần chặt phá cây trồng của ông. Theo bà H cho rằng gia đình bà không có chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 589 cho ông. Nhưng thực tế từ khi ông chuyển nhượng từ năm 2003 đến năm 2017 gia đình ông sử dụng liên tục nhưng gia đình bà H không ý kiến gì. Ông nhiều lần yêu cầu phía gia đình ông K thực hiện theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên đã thỏa

thuận và tách quyền sử dụng đất cho gia đình ông nhưng phía bên ông K không đồng ý.

Nay ông Đinh Văn T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký vào ngày 13/10/2003 giữa ông với hộ ông Nguyễn Văn K2 (đã chết), ông Nguyễn Văn K và bà Mai Thị N, phần đất thuộc thửa 590, 589, tờ bản đồ số 01, tọa lạc ấp C, xã T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, tổng diện tích theo số đo thực tế của Tòa án vào ngày 19/10/2018 là 1.758,6 m^2, trong đó thửa 590 có diện tích là 1.191 m^2 và thửa 589 có diện tích là 567,6 m^2. Đối với các cây trồng trên đất ông không yêu cầu giải quyết.

* *Bị đơn ông Nguyễn Văn K trình bày*: Ông thống nhất là vào năm 2003 ông có chuyển nhượng cho ông T phần đất thuộc thửa 590 với giá là 02 lượng vàng 24K. Nguồn gốc phần đất này ông được cha mẹ của ông là ông Nguyễn Văn K2 và bà Cao Thị H cho. Tuy nhiên, ông chỉ chuyển nhượng cho ông T 01 nền thổ cư và 01 cái liếp chứ không phải 02 cái liếp như ông T trình bày. Phần cái liếp giáp ông Phạm Văn S là ông T tự ý sử dụng. Khi phát hiện ông T sử dụng mẹ ông là bà Cao Thị H có ra ngăn cản và tranh chấp cho đến nay. Do cái liếp này là thuộc thửa 589 của cha mẹ ông. Lúc thỏa thuận chuyển nhượng thì phía ông T đã trả cho ông được 1,5 cây vàng 24K, còn lại 05 chỉ vàng 24K thỏa thuận đến vụ lúa đông xuân năm 2004 thì phía ông T sẽ trả. Nhưng từ đó đến nay phía gia đình ông T không có trả số vàng còn lại cho ông. Do phần đất này là của cha ông cho nên khi thỏa thuận chuyển nhượng ông có hỏi ý kiến cha của ông. Lúc đó, cha ông đồng ý cho chuyển nhượng nên có ký tên vào giấy sang đất. Nay ông đồng ý tách quyền sử dụng đất cho ông T thửa 590 là gồm nền thổ cư và một cái liếp nhưng với điều kiện ông T phải trả lại cho ông 05 chỉ vàng 24K. Trường hợp ông T không đồng ý trả thì ông không đồng ý tách quyền sử dụng đất cho ông T. Đối với phần đất thuộc thửa 589 ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông T, vì đây là đất của cha mẹ ông.

* *Theo biên bản lấy lời khai ngày 04/7/2019 bị đơn bà Mai Thị N trình bày*: Ngày 13/10/2003 vợ chồng bà có chuyển nhượng cho ông T 01 nền thổ cư và 01 cái liếp giáp đường nước với giá là 02 cây vàng 24K, trả trước là 1,5 cây vàng 24K còn lại 05 chỉ vàng 24k thỏa thuận khi nào cắt bằng khoán sẽ trả đủ. Hiện nay phía ông T chưa trả cho gia đình bà 05 chỉ vàng 24K còn lại. Do ông T nói vợ chồng bà chuyển nhượng 02 cái liếp nên mới phát sinh tranh chấp. Đối với chữ ký trong tờ Đơn sang thổ cư hai liếp ngày 13/10/2003 là đúng của bà, chồng bà là ông K và cha chồng bà là ông K2. Khi nào ông T trả đủ 05 chỉ vàng 24K thì vợ chồng bà đồng ý tách bằng khoán cho ông T thửa đất 590 gồm 01 nền thổ cư và 01 cái liếp. Đối với biên nhận vàng ông T cung cấp ngày 16/2/2004 Âl thì bà không thừa nhận là chữ ký của bà.

* *Bị đơn bà Cao Thị H trình bày*: Về nguồn gốc phần đất thuộc thửa 590, 589, có tổng diện tích 2.600 m^2 gồm 01 nền thổ cư và 02 cái liếp, thuộc tờ bản đồ số 01, tọa lạc: ấp C, xã T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng là của cha mẹ chồng cho lại vợ chồng bà quản lý, sử dụng vào năm 1962. Đến năm 1987 thì vợ chồng bà có cho

lại con của bà là Nguyễn Văn K cùng vợ là Mai Thị N 01 nền thổ cư và 01 cái liếp. Đến năm 1993, thì bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên và bà cũng đã tách phần đất cho con bà là phần đất thổ cư và cái liếp. Năm 2003 thì Nguyễn Văn K và Mai Thị N có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất mà bà đã cho là 01 nền thổ cư và 01 cái liếp cho ông Đinh Văn T nhưng bà không hay biết. Tuy nhiên, vì phần đất này bà đã cho con bà rồi và bà cũng không liên quan gì nên không có ý kiến. Sau khi chuyển nhượng thì ông T yêu cầu bà tách quyền sử dụng đất và giao 01 nền thổ cư và 02 cái liếp là không đúng, không có căn cứ. Vì bà chỉ cho con bà 01 nền thổ cư và 01 cái liếp, việc con bà chuyển nhượng cho ông T bà không ý kiến nhưng còn lại 01 cái liếp là của bà và phần đất này bà không chuyển nhượng cho ông T.

Nay bà phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/10/2003 đối với 01 cái liếp thuộc thửa 589, diện tích theo đo thực tế là 567,6 m^2, tờ bản đồ số 01, tọa lạc ấp C, xã T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng giữa ông Nguyễn Văn K và bà Mai Thị N với ông Đinh Văn T là vô hiệu.

** Các bị đơn ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Ngọc T2, ông Nguyễn Văn M2 đều trình bày*: Thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của bà Cao Thị H, ngoài ra không ý kiến gì thêm.

** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H2 (H2), anh Đinh Trường D (D), chị Tạ Thanh T3 đều trình bày*: Thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của nguyên đơn ông Đinh Văn T, ngoài ra không ý kiến gì thêm.

Sự việc được Tòa án nhân dân thị xã N, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 59/2021/DS-ST, ngày 03/12/2021 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 40/2021/QĐ-SCBSBA, ngày 13/12/2021, đã quyết định như sau:

Căn cứ vào Khoản 3, khoản 9 Điều 26, Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, Điều 157, Điều 165, Điều 161, khoản 1, khoản 3 Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 133, Điều 706, Điều 707 và Điều 708 của Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 129, Điều 500 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 75 của Luật đất đai năm 1993; Điều 203 của Luật đất đai 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 3 Điều 27 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.

<u>Tuyên xử</u>:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Văn T về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng "*Đơn: sang thổ cư hai lếp"* lập ngày 13/10/2003 âl, đối với phần đất có tổng diện tích 1.758,6 m^2, thuộc thửa 590 và thửa 589 (trong đó thửa 590 có diện tích là 1.191 m^2 và thửa 589 có diện tích là 567,6 m^2), cùng tờ bản đồ 01, tọa lạc ấp C, xã T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng giữa ông Đinh Văn T với ông Nguyễn Văn K2, ông Nguyễn Văn K và bà Mai Thị N.

Nguyên đơn ông Đinh Văn T được quyền quản lý, sử dụng phần đất có tổng diện tích 1.758,6 m^2, thuộc thửa 590 và thửa 589 (trong đó thửa 590 có diện tích là 1.191 m^2 và thửa 589 có diện tích là 567,6 m^2), cùng tờ bản đồ 01, tọa lạc ấp C, xã T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 19/10/2018, phần đất có tứ cạnh như sau:

* Phần đất thuộc thửa 590 diện tích 1.191 m^2 có tứ cạnh như sau:

+ Hướng Đông giáp thửa đất 588 có số đo: 10m.

+ Hướng Tây giáp kênh B có số đo: 25.30m.

+ Hướng Nam giáp thửa 602 và thửa 589 có số đo: 83.92m.

+ Hướng Bắc giáp đường mương thoát nước có số đo: 67.4m.

* Phần đất thuộc thửa 589 diện tích 567,6 m^2 có tứ cạnh như sau:

+ Hướng Đông giáp thửa đất 588 có số đo: 16.5m.

+ Hướng Tây giáp thửa đất 590 có số đo: 15.32m.

+ Hương Nam giáp thửa 602 và thửa 603 có số đo: 35.7m.

+ Hướng Bắc giáp thửa đất 590 có số đo: 35.7m.

(Có sơ đồ kèm theo)

2/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Cao Thị H về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 589, diện tích là 567,6 m^2, tờ bản đồ 01, tọa lạc ấp C, xã T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng theo hợp đồng *"Đơn: sang thổ cư hai lếp" lập* ngày 13/10/2003 âl giữa ông Đinh Văn T với ông Nguyễn Văn K2, ông Nguyễn Văn K và bà Mai Thị N là vô hiệu. Phần đất có tứ cạnh như sau:

* Phần đất thuộc thửa 589 diện tích 567,6 m^2 có tứ cạnh như sau:

+ Hướng Đông giáp thửa đất 588 có số đo: 16.5m.

+ Hướng Tây giáp thửa đất 590 có số đo: 15.32m.

+ Hướng Nam giáp thửa 602 và thửa 603 có số đo: 35.7m.

+ Hướng Bắc giáp thửa đất 590 có số đo: 35.7m.

(Có sơ đồ kèm theo)

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí thẩm định, định giá, chi phí giám định, tiền án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 17-12-2021, các bị đơn Cao Thị H, Nguyễn Văn K, Nguyễn Hoàng L2, Nguyễn Văn B, Nguyễn Văn Q, Nguyễn Văn M2, Nguyễn Thị Ngọc T2 và Nguyễn Văn Chí L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa bản án sơ thẩm, cụ thể là:

Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Cao Thị H về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất

589, diện tích là 567,6m^2, tờ bản đồ 01, tọa lạc ấp C, xã T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng theo hợp đồng: "Đơn: sang thổ cư hai lếp" lập ngày 13/10/2003 âm lịch giữa ông Đinh Văn T với ông Nguyễn Văn K2, ông Nguyễn Văn K và bà Mai Thị N là vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn T không rút đơn khởi kiện, các bị đơn H và L2 không rút đơn kháng cáo; Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Ý kiến của Kiểm sát viên, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng, về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng dân sự của những người tiến hành tố tụng, 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 giải quyết vụ án, cụ thể như sau:

+ *Về thủ tục tố tụng*:

- Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, thành viên Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, nguyên đơn T, bị đơn H và L2 và các người liên quan đã tuân thủ và chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Các bị đơn: K, N, B, Q, M, M2, T2, Y, L và M3 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do, là chưa thực hiện nghiêm theo triệu tập của Tòa án.

- Các bị đơn K, B, Q, M2, T2 và L có kháng cáo, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 295; khoản 5 Điều 308 và khoản 2 Điều 312 của Bộ luật tố tụng dân sự; đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của các bị đơn có tên nêu trên.

+ *Về nội dung kháng cáo*: Do kháng cáo của các bị đơn H và L2 không có căn cứ và nguyên đơn T không đồng ý theo nội dung kháng cáo của các bị đơn. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn, 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 Kiểm sát viên, những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng*:

Nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo của các bị đơn H, K, L2, B, Q, M2, T2 và L là đúng quy định tại Điều 271, Điều 272 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên kháng cáo là hợp lệ, được Tòa án chấp nhận và tiến hành giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

- Các bị đơn K, B, Q, M2, T2 và L có kháng cáo, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do. Vì vậy, Hội đồng xét xử áp dụng Điều 295; khoản 5 Điều 308 và khoản 2 Điều 312 của Bộ luật tố tụng

dân sự; đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của các bị đơn K, B, Q, M2, T2 và L.

- Các bị đơn: N, M, Y và M3 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tiếp tục xét xử vụ án vắng mặt các bị đơn có tên nêu trên.

[2] *Về nội dung kháng cáo*:

Bị đơn H và L2 kháng cáo: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Cao Thị H về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 589, diện tích là 567,6m^2, tờ bản đồ 01, tọa lạc ấp C, xã T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng theo hợp đồng: "Đơn: sang thổ cư hai lếp" lập ngày 13/10/2003 âm lịch giữa ông Đinh Văn T với ông Nguyễn Văn K2, ông Nguyễn Văn K và bà Mai Thị N là vô hiệu, vì các bị đơn cho rằng phần đất này bị đơn H không chuyển nhượng cho nguyên đơn T.

Xét kháng cáo của bị đơn H và L2 thì thấy rằng:

- Các bị đơn thừa nhận có chuyển nhượng phần đất tại thửa 590 do hộ ông Nguyễn Văn K đứng tên giấy tờ đất và đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc thửa 590.

- Thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên được thể hiện tại: "Đơn: sang thổ cư hai lếp" lập ngày 13/10/2003 âm lịch giữa ông Đinh Văn T với ông Nguyễn Văn K2, ông Nguyễn Văn K và bà Mai Thị N. Trong thỏa thuận nêu trên thể hiện phần đất chuyển nhượng gồm đất thổ cư phía trước và có "hai lếp" phía sau, thực tế hiện nay gia đình nguyên đơn đang sử dụng phần đất thổ cư và "hai lếp" đất phía sau từ khi nhận chuyển nhượng từ năm 2003 đến nay.

- Bà H và anh L2 cho rằng phần đất tại thửa 589 do hộ ông Nguyễn Văn K2 đứng tên giấy tờ đất, trong giấy mua bán 13/10/2003 chỉ có ông K2 ký tên đồng ý cho ông K và bà N bán nền thổ cư và đất vườn do ông K đứng tên trên giấy tờ đất, bà H là vợ ông K2 nhưng không ký tên bán đất tại thửa 589, nên bà và các con không đồng ý làm thủ tục sang tên đối với phần đất thuộc thửa 589 cho ông T và làm đơn phản tố đòi lại phần đất tại thửa 589.

- Bà H thừa nhận từ trước đến nay gia đình bà sinh sống liên tục ở địa phương và rất gần phần đất tranh chấp, bà H vẫn còn phần đất ruộng phía sau tại thửa 588, liền kề với phần đất đang tranh chấp tại thửa 589. Sau khi mua đất vào năm 2003, ông T đã cho con trai tên Đinh Trường D và vợ D tên Tạ Thị T3 xây dựng nhà ở, đào đìa, trồng cây ăn trái, tràm, bạch đàn... gia đình bà H và các các con đều biết do ở gần nhưng không ai ngăn cản hay tranh chấp với gia đình ông T.

Năm 2009, anh D có tranh chấp ranh đất với ông S, phần đất tại thửa số 589 do ông K2 đứng tên giấy tờ đất. Sự việc được chính quyền địa phương giải quyết và các bên đã tiến hành thỏa thuận về ranh và có cặm trụ đá như hiện giờ. Sự việc này được những người làm chứng là ông Lý Văn T5, ông Hồ Văn B5,

ông Phạm Tấn L5, ông Lâm Văn D5 đều xác nhận và chứng kiến và cặm ranh (BL 257-260). Lúc đó ông K2 còn sống và không có ý kiến gì, bị đơn H và các con ở gần đó biết nhưng cũng không có ý kiến gì. Như vậy, được xem như gia đình ông K2 đã thừa nhận phần đất đang tranh chấp là của gia đình nguyên đơn T do nhận chuyển nhượng mà có.

Tại thời điểm mua bán chuyển nhượng đất, các phần đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Người đứng ra thỏa thuận chuyển nhượng đất có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ với nhau, nguyên đơn đã trả xong vàng theo thỏa thuận, bị đơn đã giao phần đất cho nguyên đơn quản lý, sử dụng. Đồng thời, sau khi chuyển nhượng thì phía nguyên đơn sử dụng ổn định tiến hành cải tạo phần đất chuyển nhượng, xây dựng nhà ở, trồng cây ăn trái, tràm, bạch đàn... không ai ngăn cản. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất "*Đơn: sang thổ cư hai lếp"* lập ngày 13/10/2003 âl, là có cơ sở nên được Tòa án chấp nhận theo quy định tại điểm a, b, tiểu mục 2.3, mục 2, Phần II của 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.

Phần đất tranh chấp thuộc thửa 589, diện tích 567,6 m^2 do ông Nguyễn Văn K2 đại diện hộ gia đình đứng tên quyền sử dụng đất, ông K2 đồng ý ký tên cho con trai là ông K và vợ là bà N chuyển nhượng đất cho ông T, gia đình ông T đã giao đủ tiền, trực tiếp sử dụng đất sau khi mua. Mặc dù, bà H không ký tên mua bán đất vào ngày 13/10/23003 nhưng bà biết có việc mua bán nêu trên nhưng không phản đối, ngăn cản hay tranh chấp.

Án lệ 04/2016/AL ngày 01/6/2016 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, có nội dung: "*Phần đất là tài sản chung của vợ chồng mà chỉ có một người đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng, người còn lại không ký tên trong hợp đồng; nếu có đủ căn cứ xác định thanh toán, người không Ký tên trong hợp đồng biết và cùng sử dụng tiền chuyển nhượng; bên nhận chuyển nhượng nhà đất đã nhận và quản lý, sử dụng nhà đất đó công Khai; người không ký tên trong hợp đồng biết mà không có ý kiến phản đối gì thì phải xác định là người đó đồng ý với việc chuyển nhượng nhà đất.*".

Từ những các căn cứ và phân tích nêu trên, có đủ cơ sở để xác định: *Mặc dù bà H không ký tên trong hợp đồng mua bán đất ngày 13/10/2003 nhưng biết việc ông K2 ký tên đồng ý cho ông K bà N bán đất cho ông T mà không có ý kiến phản đối gì thì phải xác định là bà H đồng ý với việc chuyển nhượng đất nêu trên.*

Bị đơn H không chứng minh được yêu cầu phản tố là có căn cứ pháp luật. Bị đơn H và bị đơn L2 không chứng minh được yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ. Vì vậy, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn H và bị đơn L2.

Đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật như đã viện dẫn nêu trên, nên được Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

[3] *Về án phí dân sự phúc thẩm*:

- Bị đơn H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, do thuộc đối tượng người cao tuổi theo quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 12 của 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.

- Do kháng cáo của bị đơn L2 không được chấp nhận, nên bị đơn L2 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ, theo quy định tại khoản 01 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 01 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.

- Số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà các bị đơn K, B, Q, M2, T2 và L đã nộp, mỗi người 300.000đ được sung vào công quỹ nhà nước theo quy định tại khoản 2 Điều 18 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.

Các phần khác được nêu trong phần quyết định của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 295; khoản 2 Điều 312; khoản 1, khoản 5 Điều 308; khoản 1 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của các bị đơn Nguyễn Văn K, Nguyễn Văn B, Nguyễn Văn Q, Nguyễn Văn M2, Nguyễn Thị Ngọc T2 và Nguyễn Văn Chí L.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Cao Thị H và bị đơn Nguyễn Hoàng L2.

I - Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 59/2021/DS-ST ngày 03 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã N, tỉnh Sóc Trăng như sau:

Căn cứ vào Khoản 3, khoản 9 Điều 26, Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, Điều 157, Điều 165, Điều 161, khoản 1, khoản 3 Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 133, Điều 706, Điều 707 và Điều 708 của Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 129, Điều 500 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 75 của Luật đất đai năm 1993; Điều 203 của Luật đất đai 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 3 Điều 27 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/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Văn T về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng "Đơn: sang thổ cư hai lếp" lập ngày 13/10/2003 âl, đối với phần đất có tổng diện tích 1.758,6 m^2, thuộc thửa 590 và thửa 589 (trong đó thửa 590 có diện tích là 1.191 m^2 và thửa 589 có diện tích là 567,6 m^2), cùng tờ bản đồ 01, tọa lạc ấp C, xã T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng giữa ông Đinh Văn T với ông Nguyễn Văn K2, ông Nguyễn Văn K và bà Mai Thị N.

Nguyên đơn ông Đinh Văn T được quyền quản lý, sử dụng phần đất có tổng diện tích 1.758,6 m^2, thuộc thửa 590 và thửa 589 (trong đó thửa 590 có diện tích là 1.191 m^2 và thửa 589 có diện tích là 567,6 m^2), cùng tờ bản đồ 01, tọa lạc ấp C, xã T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 19/10/2018, phần đất có tứ cạnh như sau:

** Phần đất thuộc thửa 590 diện tích 1.191 m^2 có tứ cạnh như sau:*

+ Hướng Đông giáp thửa đất 588 có số đo: 10m.

+ Hướng Tây giáp kênh B có số đo: 25.30m.

+ Hướng Nam giáp thửa 602 và thửa 589 có số đo: 83.92m.

+ Hướng Bắc giáp đường mương thoát nước có số đo: 67.4m.

** Phần đất thuộc thửa 589 diện tích 567,6 m^2 có tứ cạnh như sau:*

+ Hướng Đông giáp thửa đất 588 có số đo: 16.5m.

+ Hướng Tây giáp thửa đất 590 có số đo: 15.32m.

+ Hướng Nam giáp thửa 602 và thửa 603 có số đo: 35.7m.

+ Hướng Bắc giáp thửa đất 590 có số đo: 35.7m.

(Có sơ đồ kèm theo)

2/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Cao Thị H về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 589, diện tích là 567,6 m^2, tờ bản đồ 01, tọa lạc ấp C, xã T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng theo hợp đồng "Đơn: sang thổ cư hai lếp" lập ngày 13/10/2003 âl giữa ông Đinh Văn T với ông Nguyễn Văn K2, ông Nguyễn Văn K và bà Mai Thị N là vô hiệu. Phần đất có tứ cạnh như sau:

** Phần đất thuộc thửa 589 diện tích 567,6 m^2 có tứ cạnh như sau:*

+ Hướng Đông giáp thửa đất 588 có số đo: 16.5m.

+ Hướng Tây giáp thửa đất 590 có số đo: 15.32m.

+ Hướng Nam giáp thửa 602 và thửa 603 có số đo: 35.7m.

+ Hướng Bắc giáp thửa đất 590 có số đo: 35.7m.

(Có sơ đồ kèm theo)

3/. Về chi phí thẩm định và định giá 7.500.000 đồng buộc các bị đơn ông Nguyễn Văn K, bà Cao Thị H, bà Mai Thị N liên đới chịu. Nhưng do nguyên đơn ông Đinh Văn T đã tạm ứng thanh toán nên buộc các bị đơn ông Nguyễn Văn K, bà Cao Thị H, bà Mai Thị N cùng có trách nhiệm hoàn trả lại cho nguyên đơn ông Đinh Văn T số tiền là 7.500.000 đồng (bảy triệu năm trăm nghìn đồng).

4/. Về chi phí giám định: Buộc nguyên đơn ông Đinh Văn T phải chịu với tổng số tiền 2.600.000 đồng (hai triệu sáu trăm nghìn đồng), nguyên đơn đã thực hiện xong.

5/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc các bị đơn ông Nguyễn Văn K, bà Mai Thị N, ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Văn Q, ông Nguyễn Văn M, ông Nguyễn Văn M2, bà Nguyễn Thị Ngọc T2, ông Nguyễn Văn Y, ông Nguyễn Văn Chí L, ông Nguyễn Út M3, ông Nguyễn Hoàng L2 liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch là 300.000 đồng, riêng bị đơn bà Cao Thị H được miễn không phải chịu.

II- Án phí dân sự phúc thẩm:

- Bị đơn Cao Thị H được miễn do thuộc đối tượng người cao tuổi.

- Bị đơn Nguyễn Hoàng L2 phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ (*ba trăm ngàn đồng*). Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bị đơn L2 đã nộp 300.000đ (*ba trăm ngàn đồng*), theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002536, ngày 27/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Bị đơn L2 đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

- Số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà các bị đơn Nguyễn Văn K, Nguyễn Văn B, Nguyễn Văn Q, Nguyễn Văn M2, Nguyễn Thị Ngọc T2 và Nguyễn Văn Chí L mỗi người đã nộp là 300.000đ (*ba trăm ngàn đồng*) theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002535 (ông K); 0002537 (ông B); 0002541 (ông Q); 0002538 (ông M2); 0002539 (bà T2) và 0002540 (ông L) cùng ngày 27/12/2021 của của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã N, tỉnh Sóc Trăng được sung vào công quỹ nhà nước.

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;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND thị xã N;
- Chi cục THADS thị xã N;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa DS.

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

(Đã ký)

Trần Nam Trung