

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số:102/2022/DS-PT
Ngày:18-7-2022
V/v tranh chấp hợp đồng hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất
và yêu cầu công nhận quyền sử
dụng đất hợp pháp

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Định.

Các thẩm phán: Ông Phạm Hùng Nuôi.

Bà Tăng Thị Thúy Nga.

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Anh Thảo – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

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

Trong ngày 18 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 79/2022/TLPT-DS ngày 03 tháng 6 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2022/DS-ST, ngày 21 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 88/2022/QĐPT-DS ngày 20 tháng 6 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Huỳnh Minh Q, sinh năm 1973 và bà Mai Thị Hồng P, sinh năm 1977. Cùng địa chỉ: Số 05, đường N, Khóm B, phường M, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- Người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Minh Q: Bà Mai Thị Hồng P, sinh năm 1977. (Có mặt).

Địa chỉ: Số 05, đường N, Khóm B, phường M, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Diệp T, sinh năm 1980. Địa chỉ: Số 81, đường L, khóm S, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Diệp T: Bà Đoàn Thị V, sinh năm 1957. (Có mặt).

Địa chỉ: Số 102, đường T, khóm M, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Đoàn Thị V, sinh năm 1957. (Có mặt)

Địa chỉ: Số 102, đường T, khóm M, phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

2. Bà Trần Thị Thanh Tr, sinh năm 1982. Địa chỉ: Số LK 22 – 24, đường D, Khu dân cư M, khóm M, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Thanh Tr: Ông Nguyễn Hữu N, sinh năm 1964. (có mặt).

Địa chỉ: Số 232/28/19, đường L, khóm H, phường 1, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

3. Ông Trần Văn Q, sinh năm 1955. (có mặt)

Địa chỉ: Số 11, đường S, Khu dân cư M, khóm M, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, nội dung vụ án, quyết định bản án sơ thẩm và nội dung kháng cáo được tóm tắt như sau:

* *Nguyên đơn trình bày:* Nguyên vào ngày 13/11/2009, ông Q, bà P có thỏa thuận, ký kết với bà Nguyễn Thị Diệp T hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 595m², tại thửa 952, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp Tn, xã Đ, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, giá thỏa thuận chuyển nhượng là 170.000.000 đồng. Đến ngày 18/01/2010, ông bà được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng nêu trên và quản lý sử dụng phần đất cho đến nay. Vào năm 2020, bà Trần Thị Thanh T khởi kiện vụ án hành chính, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 595m² tại thửa 952 nêu trên của ông bà được Ủy ban nhân dân huyện M cấp do chủ đất gốc là ông Trần Thanh T, bà Đoàn Thị V ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị Diệp T là giả tạo, do ông T đã chết trước thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T. Người thừa kế hợp pháp quyền sử dụng đất nêu trên là ông Trần Văn Q là cha của bà Tr, ông Q đã lập hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất này lại cho bà Tr và bà Tr đã được Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 26/3/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử đã hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 482163 của Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho ông bà ngày 18/01/2010 tại thửa 952 nêu trên. Do việc thỏa thuận, ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên của ông bà với bà T là công khai, ngay tình và được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sử dụng ổn định, lâu dài gần 20 năm, nhưng nay lại bị Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng tuyên xử hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông bà. Vì vậy, ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố S xem xét, giải quyết: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số

124 ngày 13/11/2009 giữa bà Nguyễn Thị Điệp T với ông bà đã thỏa thuận, ký kết là vô hiệu. Buộc bà Nguyễn Thị Điệp T và bà Đoàn Thị V có trách nhiệm liên đới (bồi thường) trả lại giá trị quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng có giá trị thị trường tại thời điểm hiện nay là 1.360.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm sáu mươi triệu đồng), tương ứng 17m ngang x 80.000.000 đồng/m ngang.

Tuy nhiên, đến ngày 06/01/2022, nguyên đơn ông Huỳnh Minh Q, bà Mai Thị Hồng P có đơn yêu cầu thay đổi yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn, có nội dung: Do trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án của Tòa án nhân dân thành phố S thì người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Thanh Tr có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 595m², tại thửa đất số 952 nêu trên thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của bà T, nhưng thực tế phần đất tranh chấp hiện do ông bà đang quản lý, sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng đất của bà T năm 2009 cho đến nay và ông bà đã san lấp mặt bằng thửa đất, còn bà T không sử dụng, không san lấp mặt bằng thửa đất nhưng lại yêu cầu công nhận phần đất cho bà T là không hợp lý, không phù hợp với quy định của luật đất đai, việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông bà với bà T là hoàn toàn hợp pháp, ngay tình được các cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai xác nhận về nguồn đất, thực hiện nghĩa vụ nộp thuế đầy đủ và Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà, cũng như ông bà đã quản lý, sử dụng đất từ đó cho đến nay. Nhưng đến năm 2020, thì bà Tr khởi kiện hành chính yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi giải quyết vụ kiện hành chính Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng không xem xét nội dung, tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà với bà T, cũng như việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông bà là công khai, ngay tình, đúng pháp luật nên phải được bảo vệ của bên thứ ba ngay tình theo quy định của pháp luật. Vì vậy, nay ông bà xin thay đổi yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Điệp T, yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố S xem xét, giải quyết: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 124 ngày 13/11/2009 giữa ông bà với bà Nguyễn Thị Điệp T đã thỏa thuận, ký kết đối với quyền sử dụng đất tại thửa 952, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện M, tỉnh Sóc Trăng là hợp pháp, công khai, ngay tình và công nhận quyền sử dụng đất này thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của ông bà, để ông bà đăng ký, kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

* *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:* Vào năm 2004, thì bà Nguyễn Thị Điệp T có nhận chuyển nhượng của ông Trần Thanh T phần đất tranh chấp tại thửa 952 nêu trên, hai bên thỏa thuận là ông T phải làm toàn bộ thủ tục, giấy tờ chuyển nhượng cho bà T và sau khi ông T chết được khoảng hơn một tháng thì Ủy ban nhân dân huyện M có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T. Đến năm 2009, thì bà T có thỏa thuận, ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 124 ngày 13/11/2009 với vợ chồng ông Q bà P để chuyển nhượng với quyền sử dụng đất tại thửa 952 này, việc ông Q bà P ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T là hợp pháp, công khai, ngay tình và đúng quy định pháp luật do phần đất bà T nhận chuyển nhượng của ông Tòng đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp và sau khi

chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Q bà P cũng được cấp giấy chứng nhận và quản lý, sử dụng ổn định không có tranh chấp cho đến nay gần 20 năm. Còn việc ông Trần Văn Q, bà Trần Thị Thanh Tr đăng ký, kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng quy định của pháp luật, trong khi phần đất thửa 952 nêu trên đã cấp giấy chứng nhận cho bà Nguyễn Thị Diệp T và bà T đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Q bà P, ông Q bà P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sử dụng ổn định cho đến nay. Đối với Bản án hành chính số 03/2021/HC-ST ngày 26/3/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử đã hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho ông Huỳnh Minh Q và bà Mai Thị Hồng P vào ngày 18/01/2010 là không xem xét đến việc chuyển nhượng phần đất hợp pháp từ ông Trần Thanh T cho bà Nguyễn Thị Diệp T và bà T cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời, cũng như việc chuyển nhượng phần đất từ bà T cho ông Q bà P là hợp pháp công khai, ngay tình. Tại thời điểm chuyển nhượng đất từ ông Trần Thanh T cho bà Nguyễn Thị Diệp T có ông Quách Như Lương ở phường 10 chứng kiến, biết việc thỏa thuận chuyển nhượng phần đất này giữa ông Tòng với bà T, phía bị đơn cũng đã cung cấp xác nhận của ông L cho Tòa án xem xét, giải quyết vụ án.

Vì vậy, phía bị đơn bà T đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Q bà P. Đề nghị Tòa án nhân dân thành phố S chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 124 ngày 13/11/2009 giữa ông Q bà P với bà T đã thỏa thuận, ký kết đối với quyền sử dụng đất tại thửa 952 nêu trên là hợp pháp, ngay tình và công nhận quyền sử dụng đất tại thửa 952 này thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Q bà P để ông bà đăng ký, kê khai xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời, không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thanh Tr, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất tại thửa 952 thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của bà Tr, do yêu cầu này của bà Tr là không có căn cứ, không đúng quy định của pháp luật.

** Người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị V trình bày: Thống nhất với ý kiến trình bày của bị đơn đã nêu như trên.*

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thanh Tr, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như người đại diện theo ủy quyền của bà T trình bày:*

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 952 nêu trên cho các bên đúng hay sai đã được xét xử tại Bản án hành chính số 03/2021/HC – ST Ngày 26/3/2021 Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã có hiệu lực pháp luật, nên phía bà T thống nhất, không có ý kiến. Phía bà T thừa nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 124 ngày 13/11/2009 giữa ông Q bà P với bà Nguyễn Thị Diệp T đã thỏa thuận, ký kết đối với quyền sử dụng đất tại thửa 952 nêu trên là hợp pháp, ngay tình của bên vợ chồng ông Q bà P, nên vợ chồng ông Q bà P không có lỗi trong việc chuyển nhượng thửa đất 952 này, mà người có lỗi là của bà V và bà T. Bởi vì, nguồn gốc đất thửa 952 do bà T nhận chuyển nhượng lại của ông Trần Thanh T (là em ruột của ông Trần Văn Q), tại thời điểm ông T lập hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T để cơ quan Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Tòng đã chết trước đó, nhưng Ủy ban nhân dân huyện M vẫn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T là không hợp pháp, không đúng quy định của pháp luật, việc nhận chuyển nhượng đất của bà T từ ông T là gian dối, đã được xét xử tại bản án hành chính nêu trên. Nên dẫn đến việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với vợ chồng ông Q bà P là không hợp pháp, không đúng quy định của pháp luật dân sự quy định về các giao dịch dân sự. Do đó, yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Q bà P và chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Thanh Tr, yêu cầu Tòa án xem xét công nhận quyền sử dụng đất tại thửa 952, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp Tâm Kiên, xã Đ, huyện M, tỉnh Sóc Trăng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Tr, để bà Tr xin đăng ký, kê khai để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Q trình bày:* Thống nhất với ý kiến trình bày của bà Trần Thị Thanh Tr nêu trên, do quyền sử dụng đất tại thửa 952, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện M, tỉnh Sóc Trăng là của ông được thừa kế hợp pháp từ ông Trần Thanh Tr và ông đã cho tặng lại con gái là bà Trần Thị Thanh Tr, nên ông không có yêu cầu gì đối với thửa đất 952 đang tranh chấp giữa các đương sự.

** Sự việc được Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết.* Tại Bản án sơ thẩm số 27/2022/DS-ST, ngày 21 tháng 4 năm 2022, đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 2, 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 92; Điều 95; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; Điều 271; khoản 1, 3 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2, 6 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ vào các Điều 116, 117, 118, 119, 133, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 100, khoản 2 Điều 105, Điều 166, 169, 170, 179 của Luật đất đai năm 2013;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Minh Q bà Mai Thị Hồng P đối với bị đơn bà Trần Thị Diệp Thủy.

2. Tuyên bố công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 124 ngày 13/11/2009 được xác lập giữa ông Huỳnh Minh Q, bà Mai Thị Hồng P với bà Nguyễn Thị Diệp T đối với quyền sử dụng đất có diện tích 595m² (diện tích đo đạc thực tế hiện nay là 515,8m²) tại thửa 952, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện M, tỉnh Sóc Trăng là hợp pháp và công nhận quyền sử dụng tại thửa

952, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện M, tỉnh Sóc Trăng thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Huỳnh Minh Q bà Mai Thị Hồng P.

3. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng xem xét cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 952, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện M, tỉnh Sóc Trăng cho ông Huỳnh Minh Q, bà Mai Thị Hồng P đúng theo quy định của Luật đất đai.

(Có sơ đồ hiện trạng thửa đất kèm theo bản án)

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thanh Tr, yêu cầu Tòa án xem xét, công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 595m², tại thửa 952, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện M, tỉnh Sóc Trăng thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của bà Trần Thị Thanh Tr.

5. Giành cho ông Trần Văn Q được quyền khởi kiện bà Nguyễn Thị Điệp T để yêu cầu bồi thường thiệt hại ở một vụ kiện dân sự khác theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí thẩm định, định giá tài sản tranh chấp:

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bị đơn bà Nguyễn Thị Điệp T có nghĩa vụ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thanh T có nghĩa vụ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 000079 ngày 04 tháng 11 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S.

+ Nguyên đơn ông Huỳnh Minh Q, bà Mai Thị Hồng P được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 26.700.000 đồng theo biên lai thu số 0007935 ngày 31 tháng 5 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S.

- Về chi phí thẩm định, định giá tài sản tranh chấp: Số tiền là 11.990.000 đồng, bị đơn bà Nguyễn Thị Điệp T có nghĩa vụ chịu 50% tương ứng số tiền là 5.995.000 đồng; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thanh Tr có nghĩa vụ chịu 50% tương ứng số tiền 5.995.000 đồng. Do số tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản nêu trên do nguyên đơn nộp tạm ứng, nên bà Nguyễn Thị Điệp T và bà Trần Thị Thanh Tr có nghĩa vụ nộp hoàn trả cho ông Q bà P, mỗi người có nghĩa vụ nộp trả số tiền là 5.995.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn thông báo quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

* Ngày 04-5-2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thanh Tr yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét áp dụng quy định Bộ luật dân sự năm 2005 tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 124 ngày 13-11-2009 tại thửa số 952, tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện M, tỉnh Sóc Trăng giữa bà Nguyễn Thị Điệp T với ông Huỳnh Minh Q bà Mai Thị Hồng

P bị vô hiệu và công nhận thừa đất nêu trên là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà.

* Ngày 04-5-2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Q kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết công nhận cho ông thừa kế quyền sử dụng đất của Trần Thanh T tại thửa số 952, tờ bản đồ số 2 tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện M, tỉnh Sóc Trăng có diện tích đo đạc thực tế 515,8m².

* Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên ý kiến, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Q thay đổi nội dung kháng cáo là yêu cầu công nhận thừa đất số 952 là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của con ông là bà Trần Thị Thanh Tr và người đại diện theo ủy quyền của bà T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và yêu cầu độc lập. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát 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 tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo và cho rằng kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Thanh Tr và ông Trần Văn Q là có cơ sở chấp nhận và đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Q và bà Trần Thị Thanh Tr sửa bản án dân sự sơ thẩm số 27/2022/DS-ST, ngày 21 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố S theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Thanh Tr.

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 và những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Người kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Q và bà Tr là đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, kháng cáo hợp lệ và đúng theo luật định nên vụ án được xét xử theo trình tự phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo và các vấn đề có liên quan đến việc kháng cáo. Tại tòa phúc thẩm ông Q thay đổi nội dung kháng cáo là yêu cầu công nhận thừa đất số 952 nêu trên là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của con ông là bà Trần Thị Thanh Tr. Việc thay đổi nội dung kháng cáo của ông Q không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 284 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 chấp nhận việc thay đổi nội dung kháng cáo của ông Q.

[2]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp” là phù hợp và Tòa

án nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định khoản 2, khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3]. Xét kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thanh Tr, Hội đồng xét xử thấy rằng sau khi ông Trần Thanh T chết ông Trần Văn Q làm thủ tục nhận thừa kế từ ông Tòng và đi đăng ký, kê khai và được Ủy ban nhân dân huyện Mcấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q vào ngày 12/6/2014 và sau đó ông Q lập hồ sơ cho tặng quyền sử dụng đất lại cho người con là bà Trần Thị Thanh Tr, bà Tr được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong khi phần đất này đã được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Minh Q, bà Mai Thị Hồng P từ ngày 18/01/2010. Mặt khác các đương sự thừa nhận nội dung vụ việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 595m² (diện tích đo đạc thực tế hiện nay là 515,8m²), tại thửa đất 952, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện M, tỉnh Sóc Trăng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 124 ngày 13/11/2009 được xác lập giữa ông Huỳnh Minh Q, bà Mai Thị Hồng P với bà Nguyễn Thị Diệp T là công khai, ngay tình và vợ chồng ông Q bà P được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 18/01/2010 đối với thửa đất 952 nêu trên là đúng quy định của pháp luật đất đai, việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Q bà P từ bà T là không có lỗi của vợ chồng ông Q bà P. Đây là những tình tiết sự kiện, rõ ràng và các đương sự đều thừa nhận nên không cần phải chứng minh phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng Dân sự quy định về những tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh. Sau khi các bên xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 124 ngày 13/11/2009 giữa ông Huỳnh Minh Q, bà Mai Thị Hồng P với bà Nguyễn Thị Diệp T là có hiệu lực pháp luật, ông Q bà P đã thực hiện các nghĩa vụ đúng quy định của pháp luật đất đai nên đã được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 18/01/2010 và quản lý, sử dụng cho đến thời điểm hiện nay. Do Bản án hành chính sơ thẩm số 03/2021/HC-ST ngày 26/3/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã hủy tất cả các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các bên và hiện nay bản án đã có hiệu lực pháp luật. Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015 có quy định “*Giao dịch dân sự chưa được thực hiện hoặc đang được thực hiện mà có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này thì áp dụng quy định của Bộ luật này*”, như vậy đối với giao dịch giữa bà T và vợ chồng ông Q bà P là có tranh chấp chưa đi đăng ký được quyền sử dụng đất là đang trong quá trình thực hiện mà có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết là đúng quy định pháp luật. Tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định “*Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu....*”, vì vậy Tòa án cấp

sơ thẩm đã áp dụng để bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu là có căn cứ nên kháng cáo của bà không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[4]. Xét kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Q như đã nhận định phần kháng cáo của bà Tr thì kháng cáo của ông không có căn cứ để Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận. Bởi vì ông Trần Thanh T (chết ngày 22-6-2004) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 04-9-2002. Tuy nhiên theo các tài liệu chứng cứ Tòa án cấp sơ thẩm thu thập được cũng như lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm thì phần đất tại thửa 952 nêu trên ông Trần Văn Q làm thủ tục nhận thừa kế từ ông Tòng và đi đăng ký, kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không hợp pháp vì ông Q đã lập “Tờ có thất lạc giấy CN.QSDD ngày 28 tháng 11 năm 2013” để cung cấp cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Mỹ Xuyên và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tiếp nhận, thông báo và Ủy ban nhân dân huyện M đã hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Tòng để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn Q vào ngày 12/6/2014 trong khi thửa đất 952 đã được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Minh Q, bà Mai Thị Hồng P từ ngày 18/01/2010. Do có một thửa đất mà được cấp nhiều giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên tại Bản án hành chính sơ thẩm số 03/2021/HC-ST ngày 26/3/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Trần Văn Q và hiện nay án đã có hiệu lực pháp luật.

[5]. Từ đó Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 124 ngày 13/11/2009 được xác lập giữa Huỳnh Minh Q, bà Mai Thị Hồng P với bà Nguyễn Thị Điệp T đối với quyền sử dụng đất có diện tích 595m² (diện tích đo đạc thực tế hiện nay là 515,8m²) tại thửa 952, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện M, tỉnh Sóc Trăng là hợp pháp và công nhận quyền sử dụng tại thửa 952, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện M, tỉnh Sóc Trăng thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Huỳnh Minh Q bà Mai Thị Hồng P và không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Tr là có căn cứ.

[6]. Kiểm sát viên đề nghị chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Tr và ông Q. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Tr là không có căn cứ, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[7]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của ông Trần Văn Q và bà Trần Thị Thanh Tr không được chấp nhận nên ông Q và bà Tr phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định pháp luật. Đối với ông Q sinh năm 1955 thuộc trường hợp được miễn án phí phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 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.

[8]. Các phần khác của quyết định bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét và có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định tại Điều 273 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

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

Căn khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Q và bà Trần Thị Thanh Tr. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2022/HNGĐ-ST, ngày 21 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Sóc Trăng và được tuyên lại như sau:

Căn cứ vào khoản 2, khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 92; Điều 95; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; Điều 271; khoản 1,3 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2, khoản 6 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ vào các Điều 116, 117, 118, 119, 133, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 100, khoản 2 Điều 105, Điều 166, 169, 170, 179 của Luật đất đai năm 2013;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Minh Q, bà Mai Thị Hồng P đối với bị đơn bà Trần Thị Diệp Thủy.

2. Tuyên bố công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 124 ngày 13/11/2009 được xác lập giữa ông Huỳnh Minh Q, bà Mai Thị Hồng P với bà Nguyễn Thị Diệp T đối với quyền sử dụng đất có diện tích 595m² (diện tích đo đạc thực tế hiện nay là 515,8m²) tại thửa 952, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện M, tỉnh Sóc Trăng là hợp pháp và công nhận quyền sử dụng đất tại thửa 952, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện M, tỉnh Sóc Trăng thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Huỳnh Minh Q, bà Mai Thị Hồng P.

3. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng xem xét cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 952, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại

ấp T, xã Đ, huyện M, tỉnh Sóc Trăng cho ông Huỳnh Minh Q, bà Mai Thị Hồng P đúng theo quy định của Luật đất đai.

(Có sơ đồ hiện trạng thửa đất kèm theo bản án)

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thanh Tr, yêu cầu Tòa án xem xét, công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 595m², tại thửa 952, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện M, tỉnh Sóc Trăng thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của bà Trần Thị Thanh T.

5. Giành cho ông Trần Văn Q được quyền khởi kiện bà Nguyễn Thị Điệp T để yêu cầu bồi thường thiệt hại ở một vụ kiện dân sự khác theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí thẩm định, định giá tài sản tranh chấp:

- *Về án phí dân sự sơ thẩm:*

+ Bị đơn bà Nguyễn Thị Điệp T có nghĩa vụ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thanh Tr có nghĩa vụ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 000079 ngày 04-11-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng.

+ Nguyên đơn ông Huỳnh Minh Q, bà Mai Thị Hồng P được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 26.700.000 đồng theo biên lai thu số 0007935 ngày 31-5-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng.

- *Về chi phí thẩm định, định giá tài sản tranh chấp:* Số tiền là 11.990.000 đồng, bị đơn bà Nguyễn Thị Điệp T có nghĩa vụ chịu 50% tương ứng số tiền là 5.995.000 đồng; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thanh Tr có nghĩa vụ chịu 50% tương ứng số tiền 5.995.000 đồng. Do số tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản nêu trên do nguyên đơn đã nộp tạm ứng, nên bà Nguyễn Thị Điệp T và bà Trần Thị Thanh Tr có nghĩa vụ nộp hoàn trả cho ông Q bà P, mỗi người có nghĩa vụ nộp trả số tiền là 5.995.000 đồng.

7. Về án phí phúc thẩm:

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thanh Tr phải nộp 300.000 đồng, phần tiền này được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền số 0000503 ngày 13-5-2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng. Như vậy bà Tr đã nộp xong án phí phúc thẩm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Q được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật nên trả lại cho ông Q số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0000502 ngày 13-5-2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng.

8. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014), thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND thành phố S;
- Chi cục THA thành phố S;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Quốc Định