

**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: 395/2019/DS-PT

Ngày: 09 - 9 - 2019

V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại
quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất.

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

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thanh Duyên.

Các Thẩm phán: Ông Phạm Trung Tuấn

Ông Phạm Công Mười

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Thị Thu Trang - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh:
Ông Nguyễn Vi Dũng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 09 tháng 9 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 176/2019/TLPT-DS ngày 18 tháng 3 năm 2019 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DS-ST ngày 29 tháng 01 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1072/2019/QĐPT ngày 06 tháng 8 năm 2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lâm Kh, sinh năm 1965. Địa chỉ: Số 106, đường Phan Chu Tr, khóm 3, phường 1, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (*xin vắng mặt*)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lâm Kh: Ông Trần Việt H, sinh năm 1966. Địa chỉ: LK 02-41, đường C3, khu dân cư Minh Châu, khóm 1, phường 7, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (theo văn bản ủy quyền ngày 19/3/2018) (*xin vắng mặt*)

Bị đơn:

1/. Ông Lâm Hồng Ph, sinh năm 1968. Địa chỉ: Ấp Khu 1, xã Th, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của ông Lâm Hồng Ph: Bà Lâm Mỹ Ng, sinh năm 1964. Địa chỉ HKTT: đường Bùi Hữu Nghĩa, phường 1, quận B, thành phố Hồ Chí Minh. Chỗ ở hiện nay: B1/20B, Liên ấp 2-6, xã V, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh. (theo giấy ủy quyền ngày 04/6/2018) (xin vắng mặt)

2/. Ông Đỗ Thành T, sinh năm 1982. Địa chỉ: Ấp Khu 1, xã Th, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

3/. Bà Nguyễn Thị Hải Y, sinh năm 1985. Địa chỉ: Ấp Khu 1, xã Th, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của ông Đỗ Thành T, bà Nguyễn Thị Hải Y: Ông Dương Phần Kh, sinh năm 1990. Địa chỉ HKTT: Ấp Phú A, xã Th, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Chỗ ở hiện nay: Số 104, đường Dương Minh Quan, khóm 8, phường 3, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (theo các văn bản ủy quyền ngày 22/3/2018) (có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/. Ủy ban nhân dân huyện M. Địa chỉ: Số 27, đường Ngô Quyền, thị trấn Mỹ Xuyên, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện M: Ông Võ Thành T. Chức vụ: Phó Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện M. (theo văn bản ủy quyền ngày 13/7/2018) (xin vắng mặt)

2/. Bà Lâm Mỹ T, sinh năm 1949. Địa chỉ: Ấp Khu 1, xã Th, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

3/. Ông Lâm Văn M, sinh năm 1955. Địa chỉ: Số 101, ấp Khu 1, xã Th, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (xin vắng mặt)

4/. Bà Lâm Mỹ K, sinh năm 1956. Địa chỉ: Ấp Khu 1, xã Th, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

5/. Bà Lâm Mỹ T, sinh năm 1950. Địa chỉ: Số 63/4, đường Lê Lợi, khóm 4, phường 6, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của bà Lâm Mỹ T: Ông Trần Việt H, sinh năm 1966. Địa chỉ: LK 02-41, đường C3, khu dân cư Minh Châu, khóm 1, phường 7, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (theo văn bản ủy quyền ngày 19/3/2018) (vắng mặt)

6/. Bà Lâm Mỹ B, sinh năm 1951. Địa chỉ: Số 12, đường C6, Khu dân cư Minh Châu, khóm 1, phường 7, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

7/. Bà Lâm Mỹ Ch, sinh năm 1953. Địa chỉ: Ấp Khu 1, xã Th, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

8/. Ông Lâm Văn Ch (Van Chui Lam, Lam Van Chui, Van Thanh Nguyen, Nguyen Van Thanh, Nguyễn Văn Thành), sinh năm 1956. Địa chỉ: 2 Dew Point CRS HampTonpark V.I.C 3976, Australia. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của ông Lâm Văn Ch: Ông Trần Việt H, sinh năm 1966. Địa chỉ: LK 02-41, đường C3, khu dân cư Minh Châu, khóm 1, phường 7, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (theo văn bản ủy quyền ngày 13/02/2018) (vắng mặt)

9/. Bà Lâm Mỹ A, sinh năm 1962. Địa chỉ: Ấp Rạch Sên, xã Th, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

10/. Bà Lâm Mỹ Ng, sinh năm 1964. Địa chỉ HKTT: đường Bùi Hữu Nghĩa, phường 1, quận B, thành phố Hồ Chí Minh. Chỗ ở hiện nay: B1/20B, Liên ấp 2-6, xã V, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Lâm Kh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 26/02/2018, các lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Lâm Kh (do Ông Trần Việt H là người đại diện hợp pháp) trình bày: Hộ ông Lâm H (cha ông Lâm Kh) có thửa đất số 52, tờ bản đồ số 07, diện tích 330m², tọa lạc tại ấp Khu 1, xã Th, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 11/4/2001 do ông H đại diện hộ đứng tên, tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong hộ có ông H và bà Lâm Mỹ Ch. Nguồn gốc đất do chị ông Kh là bà Lâm Mỹ T nhận chuyển nhượng của ông Đỗ Văn Phương từ năm 1979 rồi giao lại cho hộ ông H quản lý, sử dụng để làm nơi thờ tự, chôn cất ông bà dòng họ trong thân tộc nên trên đất có ngôi mộ của mẹ ông Kh.

Đến năm 2006 ông Lâm Hồng Ph (em ông Kh) lợi dụng lúc ông H già yếu, tinh thần không còn minh mẫn (lúc này ông H đã 89 tuổi) đã làm thủ tục sang tên một phần thửa đất số 52 của hộ ông H thành tên của ông Ph (thành thửa số 527 diện tích 87m²) và ông Ph đã được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 17/01/2007. Sau đó, ông Ph chuyển nhượng đất cho ông Đỗ Thành T, bà Nguyễn Thị Hải Y nhưng diện tích đất chuyển nhượng là 160,5m² và ông T, bà Y đã được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 15/12/2014. Trên phần đất đã chuyển nhượng có ngôi mộ của mẹ ông Kh. Đến ngày 14/11/2017, ông H chết. Trước khi chết, cha mẹ ông Kh không để lại di chúc.

Nay nhận thấy việc phía bị đơn làm thủ tục hợp thức hóa thửa đất số 52 của hộ ông H là trái pháp luật, dẫn đến gây thiệt hại cho các đồng thừa kế là các anh chị em của ông Kh, do đó ông Kh yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/11/2006 liên quan thửa đất số 52 (hiện nay là thửa 527), tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp Khu 1, xã Th, huyện M, tỉnh Sóc Trăng giữa ông Lâm H với ông Lâm Hồng Ph và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan thửa đất số 52, tờ bản

đồ số 07 (hiện nay là thửa đất số 37, tờ bản đồ số 99), tọa lạc tại ấp Khu 1, xã Th, huyện M, tỉnh Sóc Trăng giữa ông Lâm Hồng Ph với ông Đỗ Thành T, bà Nguyễn Thị Hải Y là vô hiệu.

2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 222723 (số vào sổ cấp giấy: 49H) được Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho ông Lâm Hồng Ph ngày 17/01/2007 liên quan thửa đất số 527, tờ bản đồ số 07, diện tích 87m², tọa lạc tại ấp Khu 1, xã Th, huyện M, tỉnh Sóc Trăng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 261772 (số vào sổ cấp giấy: CH06034) được Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho ông Đỗ Thành T, bà Nguyễn Thị Hải Y ngày 15/12/2014 liên quan thửa đất số 37, tờ bản đồ số 99, diện tích 160,5m², tọa lạc tại ấp Khu 1, xã Th, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

3. Buộc ông Lâm Hồng Ph trả lại thửa đất số 527, tờ bản đồ số 07, diện tích 87m², tọa lạc tại ấp Khu 1, xã Th, huyện M, tỉnh Sóc Trăng cho các anh chị em của ông Lâm Kh gồm: Lâm Kh, Lâm Mỹ T, Lâm Văn M, Lâm Mỹ K, Lâm Mỹ T, Lâm Mỹ B, Lâm Mỹ Ch, Lâm Văn Ch, Lâm Mỹ A, Lâm Mỹ Ng.

4. Buộc ông Đỗ Thành T, bà Nguyễn Thị Hải Y trả lại thửa đất số 37, tờ bản đồ số 99, diện tích 160,5m², tọa lạc tại ấp Khu 1, xã Th, huyện M, tỉnh Sóc Trăng cho các anh chị em của ông Lâm Kh gồm: Lâm Kh, Lâm Mỹ T, Lâm Văn M, Lâm Mỹ K, Lâm Mỹ T, Lâm Mỹ B, Lâm Mỹ Ch, Lâm Văn Ch, Lâm Mỹ A, Lâm Mỹ Ng.

Đối với toàn bộ yêu cầu phản tố của ông T, bà Y thì ông Kh không đồng ý.

Theo đơn yêu cầu phản tố đề ngày 18/8/2018, các lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án các bị đơn ông Đỗ Thành T, bà Nguyễn Thị Hải Y (do ông Dương Phấn Kh là người đại diện hợp pháp) trình bày: Trước đây, ông Đỗ Thành T, bà Nguyễn Thị Hải Y có nhận chuyển nhượng của ông Lâm Hồng Ph diện tích đất 160,5m² thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 99, tọa lạc tại ấp Khu 1, xã Th, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (diện tích đất này ông Ph đã được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 17/01/2007) với giá 247.000.000đ, khi chuyển nhượng đất hai bên có lập hợp đồng và được Ủy ban nhân dân xã Th chứng thực vào ngày 29/10/2010. Việc chuyển nhượng đất được hai bên xác lập trên cơ sở tự nguyện, không bị ai ép buộc và đúng theo quy định của pháp luật đất đai. Sau khi chuyển nhượng đất, ông T, bà Y được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 261772 ngày 15/12/2014 đối với diện tích đất nêu trên.

Đến ngày 05/10/2016 ông T, bà Y tiến hành khởi công xây dựng nhà ở trên đất thì ông Lâm Kh ngăn cản không cho xây dựng, đồng thời dùng cột bê tông rào chắn toàn bộ diện tích đất nên giữa hai bên phát sinh tranh chấp. Sự việc tranh chấp được chính quyền địa phương tiến hành hòa giải vào ngày 06/10/2016 nhưng không thành. Sau đó, đến năm 2017 gia đình ông Kh đã xây dựng mộ phần của ông Lâm H (cha ông Kh) trên đất, tuy ông T, bà Y có báo chính quyền địa phương nhưng gia đình ông Kh vẫn xây dựng mộ phần, việc làm này của gia đình ông Kh đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của ông T, bà Y.

Nay ông T, bà Y yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/10/2014 giữa ông Lâm Hồng Ph với ông Đỗ Thành T, bà Nguyễn Thị Hải Y đối thửa đất số 37, tờ bản đồ số 99, diện tích 160,5m², tọa lạc tại ấp Khu 1, xã Th, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

2. Buộc ông Lâm Kh trả lại diện tích đất 10m², thuộc một phần thửa đất số 37, tờ bản đồ số 99, tọa lạc tại ấp Khu 1, xã Th, huyện M, tỉnh Sóc Trăng và buộc những người thừa kế theo pháp luật của ông Lâm H bao gồm: Lâm Mỹ T, Lâm Mỹ T, Lâm Mỹ B, Lâm Mỹ Ch, Lâm Văn M, Lâm Văn Ch, Lâm Mỹ K, Lâm Mỹ A, Lâm Mỹ Ng, Lâm Kh, Lâm Hồng Ph di dời phần mộ của ông Lâm H đã xây dựng trên đất.

Đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Kh thì ông T, bà Y không đồng ý.

Theo các lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Lâm Hồng Ph (do bà Lâm Mỹ Ng là người đại diện hợp pháp) trình bày: Trước đây do em bà là ông Lâm Hồng Ph mắc nợ rất nhiều nên đã nói dối với cha bà là ông Lâm H để xin một miếng đất cất nhà để ở sau này, nhưng thực chất là ông Ph xin đất để bán lấy tiền trả nợ. Do vậy, sau khi xin được miếng đất và được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong thì ông Ph mới chuyển nhượng cho ông Đỗ Thành T, bà Nguyễn Thị Hải Y.

Sự việc xảy ra đến nay ông Ph cũng đã hối hận, không biết phải làm gì hơn bởi sự việc cũng đã rồi, cho nên nay với tư cách là người đại diện của ông Ph bà yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án trên theo quy định của pháp luật.

Đối với ý kiến của bà trước đây theo nội dung đơn yêu cầu ngày 22/3/2018 về việc yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết vụ án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Kh (kể cả trong trường hợp ông Kh có thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện) thì hiện nay bà xin rút lại. Trong vụ án này bà không có yêu cầu gì khác.

Theo các lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện M (do ông Võ Thành Tú là người đại diện hợp pháp) trình bày: Việc Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/12/2014 cho ông Đỗ Thành T, bà Nguyễn Thị Hải Y đứng tên, thửa đất số 37, tờ bản đồ số 99, diện tích 160,5m², tọa lạc ấp Khu 1, xã Th, huyện M, tỉnh Sóc Trăng là căn cứ vào đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, bà Y; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bên chuyển nhượng ông Lâm Hồng Ph, bên nhận chuyển nhượng ông T, bà Y) đã được Ủy ban nhân dân xã Th chứng thực; hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, bà Y được Ủy ban nhân dân xã Th xác nhận đủ điều kiện, được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện thẩm định, trình Ủy ban nhân dân huyện ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà Y.

Việc Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/01/2007 cho ông Lâm Hồng Ph đứng tên, thửa đất số 527, tờ bản đồ số

07, diện tích 87m², tọa lạc ấp Khu 1, xã Th, huyện M, tỉnh Sóc Trăng là căn cứ vào đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Ph; tờ cho đất (bên cho ông Lâm H, bên nhận ông Ph) đã được Ủy ban nhân dân xã Th xác nhận ngày 23/11/2006; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bên chuyển nhượng ông Lâm H, bên nhận chuyển nhượng ông Ph); hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Ph đã được Ủy ban nhân dân xã Th xác nhận đủ điều kiện, được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện thẩm định, trình Ủy ban nhân dân huyện ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ph.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 37, tờ bản đồ số 99 và thửa đất số 527, tờ bản đồ số 07 đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật.

Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00333 ngày 11/4/2001, thuộc thửa đất số 52, tờ bản đồ số 07, diện tích 330m², tọa lạc ấp Khu 1, xã Th, huyện M, tỉnh Sóc Trăng là cấp cho hộ ông Lâm H đứng tên. Việc cấp cho hộ ông H đứng tên quyền sử dụng đất, thì hộ ông H được xác định dựa trên sổ hộ khẩu tại thời điểm công nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông H.

Qua kiểm tra hồ sơ địa chính lưu trữ tại Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện và căn cứ Điều 157 Luật Đất đai năm 2013, Điều 56 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung Nghị định quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, thì việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất phải lập thủ tục công nhận phần diện tích đất nằm trong hành lang bảo vệ an toàn (hành lang lộ giới) công trình đường giao thông, thủy lợi (trước đây cấp cho người sử dụng đất đã trừ phần diện tích đất nằm trong hành lang bảo vệ an toàn (hành lang lộ giới) công trình đường giao thông, thủy lợi). Do đó, đất hành lang lộ giới thuộc đất giao thông hoặc thủy lợi được cấp giấy nhận quyền sử dụng đất theo quy định (*trừ trường hợp quy định tại Điều 19 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai*), từ cơ sở quy định trên đối với phần diện tích đất có sự biến động tăng thêm 73,5m² thuộc thửa đất số 527, tờ bản đồ số 07, loại đất đất lâu năm khác, tọa lạc ấp Khu 1, xã Th, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (*phần đất ông T, bà Y chuyển nhượng từ ông Ph năm 2014*) do công nhận thêm phần đất hành lang lộ giới quốc lộ 1A.

Theo các lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Mỹ T, ông Lâm Văn M, bà Lâm Mỹ K, bà Lâm Mỹ Ch, bà Lâm Mỹ A trình bày: Các ông bà nhận thấy yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Kh là có căn cứ và hợp pháp, có lý có tình, nên các ông bà yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết vụ án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Kh (kể cả trong trường hợp ông Kh có thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện).

Theo các lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Mỹ T, ông Lâm Văn Ch (do Ông Trần Việt H là người đại diện hợp pháp) trình bày: Bà Lâm Mỹ T, ông Lâm Văn Ch nhận thấy yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Kh là có căn cứ và hợp pháp, có lý có tình, nên bà Tiến, ông Chúi yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết vụ án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Kh.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DS-ST ngày 29 tháng 1 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng quyết định:

Căn cứ khoản 3 và khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, khoản 3 Điều 35, Điều 37, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 235, khoản 1 Điều 244, Điều 266, khoản 1 Điều 273 và điểm a khoản 1 Điều 470 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng Hành chính năm 2015; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

Áp dụng Điều 26, Điều 166, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 và khoản 3 Điều 133, Điều 163, Điều 164, Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, điểm a khoản 2 và 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. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Kh về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/11/2006 giữa bên chuyển nhượng là ông Lâm H với bên nhận chuyển nhượng là ông Lâm Hồng Ph đối với phần đất có diện tích 87m² thuộc một phần thửa đất số 52, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp Khu 1, xã Th, huyện M, tỉnh Sóc Trăng và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/10/2014 giữa bên chuyển nhượng là ông Lâm Hồng Ph với bên nhận chuyển nhượng là ông Đỗ Thành T, bà Nguyễn Thị Hải Y đối với phần đất có diện tích 160,5m² thuộc thửa đất số 527, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp Khu 1, xã Th, huyện M, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Lâm Kh về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 222723 (số vào sổ cấp giấy: 49.H) ngày 17/01/2007 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho ông Lâm Hồng Ph đối với phần đất có diện tích 87m², thuộc thửa đất số 527, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp Khu 1, xã Th, huyện M, tỉnh Sóc Trăng và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 261772 (số vào sổ cấp giấy: CH06034) ngày 15/12/2014 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho ông Đỗ Thành T, bà Nguyễn Thị Hải Y đối với phần đất có diện tích 160,5m² thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 99, tọa lạc tại ấp Khu 1, xã Th, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đỗ Thành T, bà Nguyễn Thị Hải Y về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/10/2014 giữa bên chuyển nhượng là ông Lâm Hồng Ph với bên nhận chuyển nhượng là ông Đỗ Thành T, bà Nguyễn Thị Hải Y đối với phần đất có diện tích

160,5m² thuộc thửa đất số 527, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp Khu 1, xã Th, huyện M, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu.

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đỗ Thành T, bà Nguyễn Thị Hải Y về việc đồng ý ổn định cho những người thừa kế theo pháp luật của ông Lâm H (gồm các ông bà Lâm Mỹ T, Lâm Mỹ T, Lâm Mỹ B, Lâm Mỹ Ch, Lâm Văn M, Lâm Văn Ch, Lâm Mỹ K, Lâm Mỹ A, Lâm Mỹ Ng, Lâm Kh, Lâm Hồng Ph) quản lý, sử dụng phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 11,9m², thuộc một phần thửa đất số 37, tờ bản đồ số 99, tọa lạc tại ấp Khu 1, xã Th, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Giao phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 11,9m², thuộc một phần thửa đất số 37, tờ bản đồ số 99, tọa lạc tại ấp Khu 1, xã Th, huyện M, tỉnh Sóc Trăng cho những người thừa kế theo pháp luật của ông Lâm H (gồm các ông bà Lâm Mỹ T, Lâm Mỹ T, Lâm Mỹ B, Lâm Mỹ Ch, Lâm Văn M, Lâm Văn Ch, Lâm Mỹ K, Lâm Mỹ A, Lâm Mỹ Ng, Lâm Kh, Lâm Hồng Ph) được quyền quản lý, sử dụng (*Số đo tứ cận đất theo như sơ đồ hiện trạng thửa đất ngày 27/7/2018 kèm theo bản án*).

Những người thừa kế theo pháp luật của ông Lâm H (gồm các ông bà Lâm Mỹ T, Lâm Mỹ T, Lâm Mỹ B, Lâm Mỹ Ch, Lâm Văn M, Lâm Văn Ch, Lâm Mỹ K, Lâm Mỹ A, Lâm Mỹ Ng, Lâm Kh, Lâm Hồng Ph) có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Đỗ Thành T, bà Nguyễn Thị Hải Y giá trị quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên với số tiền 833.000đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 12/02/2019 nguyên đơn ông Lâm Kh kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Lâm Kh giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa ông Lâm H với ông Lâm Hồng Ph và giữa ông Lâm Hồng Ph với ông Đỗ Thành T, bà Nguyễn Thị Hải Y đối với diện tích đất tranh chấp là vô hiệu, buộc ông Lâm Hồng Ph, ông Đỗ Thành T, bà Nguyễn Thị Hải Y trả lại diện tích đất tranh chấp và hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Lâm Hồng Ph và ông Đỗ Thành T, bà Nguyễn Thị Hải Y đối với diện tích đất tranh chấp.

Bị đơn không kháng cáo, đề nghị giữ y án sơ thẩm.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Việc tiến hành tố tụng của Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng; các đương sự chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ tham gia tố tụng, theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về kháng cáo của nguyên đơn đề nghị Tòa chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nhưng do nguyên đơn không đưa ra được chứng cứ đủ để chứng

minh yêu cầu của mình, nên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên 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 tại phiên tòa, căn cứ vào lời trình bày của đương sự và kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định;

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của ông Lâm Kh nộp trong thời hạn quy định của pháp luật nên hợp lệ.

Về quan hệ tranh chấp, thời hiệu khởi kiện và thẩm quyền giải quyết đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định và thực hiện đúng theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa người kháng cáo ông Lâm Kh và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lâm Mỹ Ng có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo của ông Lâm Kh đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện như sau:

[2.1] Phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của hộ ông Lâm H, vấn đề này được các đương sự thừa nhận và cũng được Ủy ban nhân dân huyện M xác nhận việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 52, tờ bản đồ số 07, diện tích 330m², tọa lạc ấp Khu 1, xã Th, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (trong đó có phần đất tranh chấp hiện nay) vào ngày 11/4/2001 là cấp cho hộ ông Lâm H đứng tên và hộ ông Lâm H được xác định dựa trên sổ hộ khẩu tại thời điểm công nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lâm H.

Căn cứ theo kết quả trích lục hồ sơ từ tàn thư lưu trữ sổ hộ khẩu tại Phòng Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội thuộc Công an huyện M (BL từ số 207 đến số 223) đã xác định được vào thời điểm ngày 13/11/1995 ông Lâm Văn Phúc (là tên của ông Lâm Hồng Ph trước khi xin điều chỉnh chữ lót theo đơn đề ngày 28/11/2005 - BL số 219) là chủ hộ trong hộ khẩu số 174 do Công an huyện M cấp, còn ông Lâm H (cha ông Lâm Văn Phúc) là thành viên của hộ, ngoài ra trong hộ của ông Lâm Văn Phúc thời điểm đó không còn người nào khác. Sau đó, đến khoảng tháng 8/2004 bà Lâm Mỹ Ch (con ruột ông Lâm H và chị ruột ông Lâm Văn Phúc) cùng chồng là Nguyễn Hiếu Nghĩa và các con là Nguyễn Trinh Hùng, Nguyễn Thái Linh, Nguyễn Lâm Quốc Việt mới làm thủ tục xin nhập khẩu vào hộ của ông Lâm Văn Phúc, tức là sau thời điểm hộ ông Lâm H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 11/4/2001. Như vậy, đã có căn cứ khẳng định việc Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lâm H đứng tên đối với thửa đất số 52, tờ bản đồ số 07, diện tích 330m², tọa lạc ấp Khu 1, xã Th, huyện M, tỉnh Sóc Trăng là cấp cho ông Lâm H và ông Lâm Hồng Ph là hai người cùng chung hộ khẩu thời

điểm đó, không có liên quan gì đến những người con khác của ông Lâm H và bà Nguyễn Thị Tư, cho nên toàn bộ thửa đất số 52, tờ bản đồ số 07, diện tích 330m², tọa lạc ấp Khu 1, xã Th, huyện M, tỉnh Sóc Trăng là tài sản chung của ông Lâm H và ông Lâm Hồng Ph. Do đó, việc ông Lâm Kh cho rằng tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lâm H còn có bà Lâm Mỹ Ch là thành viên trong hộ nhưng ông Lâm Kh không đưa ra được bất kỳ tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh là không có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Ông Lâm Kh cho rằng về nguồn gốc thửa đất số 52, tờ bản đồ số 07, diện tích 330m², tọa lạc ấp Khu 1, xã Th, huyện M, tỉnh Sóc Trăng là tài sản do bà Lâm Mỹ T nhận chuyển nhượng của ông Đỗ Văn Phương từ năm 1979 rồi giao lại cho hộ ông Lâm H quản lý, sử dụng để làm nơi thờ tự, chôn cất ông bà dòng họ trong thân tộc nhưng ông Lâm Kh cũng không đưa ra được bất kỳ tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh phần đất bà Lâm Mỹ T nhận chuyển nhượng của ông Đỗ Văn Phương đúng là thửa đất số 52, tờ bản đồ số 07 của hộ ông Lâm H. Đơn xin nhượng căn nhà đề ngày 25/8/1979 do ông Lâm Kh cung cấp chỉ thể hiện trước đây có việc chuyển nhượng nhà, đất giữa bà Lâm Mỹ T và ông Đỗ Văn Phương nhưng nội dung của văn bản này không thể hiện vị trí, tứ cận của nhà, đất chuyển nhượng nên không có căn cứ xác định thửa đất số 52, tờ bản đồ số 07 của hộ ông Lâm H là phần đất mà bà Lâm Mỹ T nhận chuyển nhượng của ông Đỗ Văn Phương. Trong khi đó hộ ông Lâm H gồm có ông Lâm H và ông Lâm Hồng Ph đã quản lý, sử dụng đất từ trước đến nay không ai ngăn cản, tranh chấp và cũng đã được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như đã nêu trên nhưng không ai có ý kiến gì. Do đó, lời trình bày này của ông Lâm Kh là không có căn cứ chấp nhận.

[2.3] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/11/2006 được ký kết giữa ông Lâm H với ông Lâm Hồng Ph đối với phần đất có diện tích 87m² thuộc một phần thửa đất số 52, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp Khu 1, xã Th, huyện M, tỉnh Sóc Trăng tại thời điểm ký kết hợp đồng hai bên tham gia giao dịch đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung hợp đồng cũng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Đồng thời, hợp đồng đã được Ủy ban nhân dân xã Th chứng thực hợp pháp và sau đó Ủy ban nhân dân huyện M cũng đã căn cứ vào hợp đồng này để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lâm Hồng Ph đối với phần đất chuyển nhượng. Do đó, hợp đồng này có hiệu lực pháp luật.

Ông Lâm Kh cho rằng vào năm 2006 ông Lâm Hồng Ph lợi dụng lúc ông Lâm H già yếu, tinh thần không còn minh mẫn (lúc này ông H đã 89 tuổi) đã làm thủ tục sang tên một phần thửa đất số 52, tờ bản đồ số 07, diện tích 330m², tọa lạc ấp Khu 1, xã Th, huyện M, tỉnh Sóc Trăng cho ông Lâm Hồng Ph nhưng ông Lâm Kh cũng không đưa ra được bất kỳ tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh, trong khi đó bà Lâm Mỹ Ng thừa nhận thời điểm năm 2006 ông Lâm Hồng Ph có xin đất và đã được ông Lâm H cho đất để ông Lâm Hồng Ph cất nhà ở là sự việc có xảy ra trên thực tế. Hơn nữa, trong trường hợp ông Lâm Hồng Ph đã lợi dụng ông Lâm H già yếu, tinh thần không còn minh mẫn để làm thủ tục để

sang tên đất thì không có lý do gì ông Lâm Hồng Ph không làm thủ tục để sang tên toàn bộ thửa đất mà chỉ làm thủ tục để sang tên một phần thửa đất. Do đó, lời trình bày này của ông Lâm Kh là không có căn cứ chấp nhận.

[2.4] Thửa đất số 52, tờ bản đồ số 07, diện tích 330m², tọa lạc ấp Khu 1, xã Th, huyện M, tỉnh Sóc Trăng được Nhà nước công nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Lâm H gồm có ông Lâm H và ông Lâm Hồng Ph vào ngày 11/4/2001 nên đây là tài sản chung của ông Lâm H và ông Lâm Hồng Ph. Tuy nhiên, sau đó ông Lâm H đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/11/2006 để chuyển nhượng cho ông Lâm Hồng Ph một phần thửa đất này tương ứng diện tích 87m² (về vấn đề này trên danh nghĩa là cha chuyển nhượng cho con nhưng trên thực tế là cha cho con theo nội dung Tờ cho đất đề ngày 22/11/2006 - BL số 166 cũng như các nội dung do ông Lâm H khai trong các giấy tờ chuyển nhượng và sự thừa nhận của bà Lâm Mỹ Ng như trên). Do đó, toàn bộ diện tích đất 87m² này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Lâm Hồng Ph và ông Lâm Hồng Ph có toàn quyền quyết định việc “*chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất*” cho bất kỳ người nào khác theo quy định tại Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 mà không cần sự đồng ý của những người con khác của ông Lâm H và bà Nguyễn Thị Tư.

Mặt khác, thửa đất số 52, tờ bản đồ số 07, diện tích 330m², tọa lạc ấp Khu 1, xã Th, huyện M, tỉnh Sóc Trăng là tài sản chung của ông Lâm H và ông Lâm Hồng Ph thì về nguyên tắc ông Lâm H và ông Lâm Hồng Ph mỗi người sẽ có quyền sử dụng $\frac{1}{2}$ diện tích của thửa đất này. Ông Lâm H đã chuyển nhượng (trên thực tế là tặng cho) ông Lâm Hồng Ph 87m² thì diện tích đất này là tài sản riêng của ông Lâm Hồng Ph. Diện tích đất còn lại của thửa đất số 52, tờ bản đồ số 07 sau khi trừ 87m² này ra vẫn còn là tài sản chung của ông Lâm H và ông Lâm Hồng Ph, đồng thời $\frac{1}{2}$ phần diện tích đất còn lại của thửa đất số 52, tờ bản đồ số 07 này sau khi ông Lâm H chết trở thành di sản của ông Lâm H thì ông Lâm Hồng Ph vẫn có quyền được hưởng một phần nếu có yêu cầu giải quyết chia thừa kế. Từ đó cho thấy phần diện tích thuộc quyền sử dụng của ông Lâm Hồng Ph tại thửa đất số 52, tờ bản đồ số 07 là nhiều hơn diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông Đỗ Thành T, bà Nguyễn Thị Hải Y nhưng phía ông Lâm Hồng Ph không có tranh chấp gì với phía ông Lâm Kh mà ngược lại hiện nay phía ông Lâm Kh lại tranh chấp với phía ông Lâm Hồng Ph và những người đã nhận chuyển nhượng đất hợp pháp là ông Đỗ Thành T, bà Nguyễn Thị Hải Y là không có căn cứ chấp nhận.

[2.5] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/10/2014 được ký kết giữa ông Lâm Hồng Ph với ông Đỗ Thành T, bà Nguyễn Thị Hải Y đối với toàn bộ phần đất có diện tích 160,5m² thuộc thửa đất số 527, tờ bản đồ số 07 (nay là thửa đất số 37, tờ bản đồ số 99), tọa lạc tại ấp Khu 1, xã Th, huyện M, tỉnh Sóc Trăng tại thời điểm ký kết hợp đồng hai bên tham gia giao dịch đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung hợp đồng cũng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Đồng thời, hợp đồng đã được Ủy ban nhân dân

xã Th chứng thực hợp pháp và sau đó Ủy ban nhân dân huyện M cũng đã căn cứ vào hợp đồng này để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Thành T, bà Nguyễn Thị Hải Y đối với phần đất chuyển nhượng. Do đó, hợp đồng này có hiệu lực pháp luật.

[2.6] Từ nhận định trên xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn việc ông Lâm Kh yêu cầu tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa ông Lâm H với ông Lâm Hồng Ph và giữa ông Lâm Hồng Ph với ông Đỗ Thành T, bà Nguyễn Thị Hải Y đối với diện tích đất tranh chấp là vô hiệu, buộc ông Lâm Hồng Ph, ông Đỗ Thành T, bà Nguyễn Thị Hải Y trả lại diện tích đất tranh chấp và hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Lâm Hồng Ph và ông Đỗ Thành T, bà Nguyễn Thị Hải Y đối với diện tích đất tranh chấp là không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận. Việc ông Đỗ Thành T, bà Nguyễn Thị Hải Y yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa ông Lâm Hồng Ph với ông Đỗ Thành T, bà Nguyễn Thị Hải Y đối với diện tích đất tranh chấp; đồng ý ổn định cho những người thừa kế theo pháp luật của ông Lâm H 10m² đất (theo đo đạc thực tế là 11,9m²) thuộc một phần diện tích đất tranh chấp và yêu cầu những người thừa kế theo pháp luật của ông Lâm H giao trả giá trị phần đất này là có căn cứ. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất với quan điểm đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí: Nguyên đơn kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Lâm Kh; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DS-ST ngày 29 tháng 01 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng;

Áp dụng Điều 470 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng Hành chính năm 2015; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Áp dụng Điều 26, Điều 166, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 133, Điều 163, Điều 164, Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Kh về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/11/2006 giữa bên chuyển nhượng là ông Lâm H với bên nhận chuyển nhượng là ông Lâm Hồng Ph đối với phần đất có diện tích 87m² thuộc một phần thửa đất số 52, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp Khu 1, xã Th, huyện M, tỉnh Sóc Trăng và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/10/2014 giữa bên chuyển nhượng là

ông Lâm Hồng Ph với bên nhận chuyển nhượng là ông Đỗ Thành T, bà Nguyễn Thị Hải Y đối với phần đất có diện tích 160,5m² thuộc thửa đất số 527, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp Khu 1, xã Th, huyện M, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Lâm Kh về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 222723 (số vào sổ cấp giấy: 49.H) ngày 17/01/2007 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho ông Lâm Hồng Ph đối với phần đất có diện tích 87m², thuộc thửa đất số 527, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp Khu 1, xã Th, huyện M, tỉnh Sóc Trăng và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 261772 (số vào sổ cấp giấy: CH06034) ngày 15/12/2014 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho ông Đỗ Thành T, bà Nguyễn Thị Hải Y đối với phần đất có diện tích 160,5m² thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 99, tọa lạc tại ấp Khu 1, xã Th, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đỗ Thành T, bà Nguyễn Thị Hải Y về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/10/2014 giữa bên chuyển nhượng là ông Lâm Hồng Ph với bên nhận chuyển nhượng là ông Đỗ Thành T, bà Nguyễn Thị Hải Y đối với phần đất có diện tích 160,5m² thuộc thửa đất số 527, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp Khu 1, xã Th, huyện M, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu.

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đỗ Thành T, bà Nguyễn Thị Hải Y về việc đồng ý ổn định cho những người thừa kế theo pháp luật của ông Lâm H (gồm các ông bà Lâm Mỹ T, Lâm Mỹ T, Lâm Mỹ B, Lâm Mỹ Ch, Lâm Văn M, Lâm Văn Ch, Lâm Mỹ K, Lâm Mỹ A, Lâm Mỹ Ng, Lâm Kh, Lâm Hồng Ph) quản lý, sử dụng phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 11,9m², thuộc một phần thửa đất số 37, tờ bản đồ số 99, tọa lạc tại ấp Khu 1, xã Th, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Giao phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 11,9m², thuộc một phần thửa đất số 37, tờ bản đồ số 99, tọa lạc tại ấp Khu 1, xã Th, huyện M, tỉnh Sóc Trăng cho những người thừa kế theo pháp luật của ông Lâm H (gồm các ông bà Lâm Mỹ T, Lâm Mỹ T, Lâm Mỹ B, Lâm Mỹ Ch, Lâm Văn M, Lâm Văn Ch, Lâm Mỹ K, Lâm Mỹ A, Lâm Mỹ Ng, Lâm Kh, Lâm Hồng Ph) được quyền quản lý, sử dụng (*Số đo tứ cận đất theo như sơ đồ hiện trạng thửa đất ngày 27/7/2018 kèm theo bản án*).

Những người thừa kế theo pháp luật của ông Lâm H (gồm các ông bà Lâm Mỹ T, Lâm Mỹ T, Lâm Mỹ B, Lâm Mỹ Ch, Lâm Văn M, Lâm Văn Ch, Lâm Mỹ K, Lâm Mỹ A, Lâm Mỹ Ng, Lâm Kh, Lâm Hồng Ph) có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Đỗ Thành T, bà Nguyễn Thị Hải Y giá trị quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên với số tiền 833.000đồng.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật ông Đỗ Thành T, bà Nguyễn Thị Hải Y có đơn yêu cầu thi hành án thì những người thừa kế theo pháp luật của ông Lâm H (gồm các ông bà Lâm Mỹ T, Lâm Mỹ T, Lâm Mỹ B, Lâm Mỹ Ch, Lâm Văn M, Lâm Văn Ch, Lâm Mỹ K, Lâm Mỹ A, Lâm Mỹ Ng, Lâm Kh, Lâm Hồng Ph) phải hoàn trả đủ số tiền nêu trên cho ông Đỗ Thành T, bà Nguyễn Thị Hải Y

theo quy định của Luật Thi hành án dân sự. Nếu những người thừa kế theo pháp luật của ông Lâm H (gồm các ông bà Lâm Mỹ T, Lâm Mỹ T, Lâm Mỹ B, Lâm Mỹ Ch, Lâm Văn M, Lâm Văn Ch, Lâm Mỹ K, Lâm Mỹ A, Lâm Mỹ Ng, Lâm Kh, Lâm Hồng Ph) không thực hiện thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 (10%/năm), tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lâm Kh phải chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch tổng cộng là 600.000đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp là 5.602.000đồng theo Biên lai thu số AA/2016/0001569 ngày 05/3/2018 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng. Như vậy, ông Lâm Kh được nhận lại số tiền đã nộp thừa là 5.002.000đồng để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ chịu phần án phí có giá ngạch với những người thừa kế theo pháp luật còn lại của ông Lâm H.

Những người thừa kế theo pháp luật của ông Lâm H (gồm các ông bà Lâm Mỹ T, Lâm Mỹ T, Lâm Mỹ B, Lâm Mỹ Ch, Lâm Văn M, Lâm Văn Ch, Lâm Mỹ K, Lâm Mỹ A, Lâm Mỹ Ng, Lâm Kh, Lâm Hồng Ph) phải cùng chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch là 300.000đồng.

Ông Đỗ Thành T, bà Nguyễn Thị Hải Y không phải chịu án phí sơ thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng mỗi người đã nộp là 300.000đồng theo các Biên lai thu số AA/2016/0004431 (ông T) và AA/2016/0004432 (bà Y) cùng ngày 20/8/2018 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng.

6. Chi phí thẩm định, đo đạc và định giá tài sản (tổng cộng 7.670.000đồng): Ông Lâm Kh phải chịu là 7.670.000đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp là 7.670.000đồng. Như vậy, ông Lâm Kh đã thực hiện xong nghĩa vụ chịu chi phí thẩm định, đo đạc và định giá tài sản.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lâm Kh phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm; nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0006610 ngày 14/02/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng; ông Kh đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng;
- Đường sự (19)
- Lưu VP (6). HS (2).

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

Huỳnh Thanh Duyên

