

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG**
Bản án số: 30/2023/DS-PT
Ngày 10-02-2023
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

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

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 Vĩnh Khương.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hoàng Thành.

Ông Hồ Văn Phụng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đinh Quốc Thanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:
Bà Tăng Thị Thúy Hằng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 03-02-2023, ngày 10-02-2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 191/2022/TLPT-DS ngày 10-11-2022 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 113/2022/DS-ST ngày 21/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 280/2022/QĐ-PT ngày 13-12-2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Vũ Thị T. Địa chỉ: Số BNT/M ấp NH, xã ĐH, huyện KS, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Trần Thị Hồng L. Địa chỉ: số BT/MB đường HH, tổ T, khu phố B, phường PL B, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 01-7-2022 - có mặt).

- Bị đơn: Ông Đặng Đình H, sinh năm 1968. Địa chỉ: ấp NH, xã ĐH, huyện KS, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chi cục Thi hành án dân sự huyện KS, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của Chi cục Thi hành án dân sự huyện KS, tỉnh Sóc Trăng: Ông Nguyễn Thanh S, chức vụ: Phó Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện KS, tỉnh Sóc Trăng. Địa chỉ nơi công tác: ấp AT, thị trấn KS, huyện KS, tỉnh Sóc Trăng (văn bản ủy quyền ngày 16-12-2021 - vắng mặt).

2. Ông Trần Văn T, sinh năm 1975 (vắng mặt),

3. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1977 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: ấp NH, xã ĐH, huyện KS, tỉnh Sóc Trăng; Chỗ ở hiện nay: Khu vực H, phường LH, thành phố NB, tỉnh Hậu Giang.

4. Bà Nguyễn Ngọc D, sinh năm 1970. Địa chỉ: Ấp MD, xã ĐT, thành phố NB, tỉnh Hậu Giang (có mặt).

5. Bà Nguyễn Thị Bích Ng, sinh năm 1972. Địa chỉ: ấp NH, xã ĐH, huyện KS, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Ngọc D, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

- *Theo đơn khởi kiện ngày 15-11-2021 của bà Vũ Thị T và trình bày của bà Trần Thị Hồng L:*

Ngày 02-5-2011, bà T và ông Đặng Đình H có làm Giấy sang nhượng đất ruộng có nội dung ông H chuyển nhượng cho bà T 01 thửa ruộng có diện tích khoảng 3.500m² thuộc thửa 196, đất tọa lạc tại ấp NH, xã ĐH, huyện KS, với giá 31 chỉ vàng 24k. Bà T đã trả đủ số vàng này cho ông H và ông H cũng đã giao đất cho bà T sử dụng cho đến nay đã hơn 10 năm. Thửa đất ruộng này có nguồn gốc là đất của ông H nhận chuyển nhượng từ ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị T2 ngụ cùng ấp. Ông T và bà T đã được Ủy ban nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK566908 ngày 25-6-2013 có diện tích 3.473,3m², thuộc thửa số 196, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp NH, xã ĐH, huyện KS, tỉnh Sóc Trăng.

Bà T nhiều lần yêu cầu ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị T2 giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục sang tên nhưng ông T chỉ hẹn và cho rằng đã thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng, chưa lấy về nên chưa giao cho bà được, đến khoảng tháng 4/2021 ông T, bà Nguyễn Thị T2 mới giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T giữ. Khi Chi cục Thi hành án dân sự huyện KS đến xác minh kê biên phần đất bà đang sử dụng và ra Quyết định cưỡng chế kê biên thửa đất nêu trên để bán đấu giá, đảm bảo thi hành bản án do bà Nguyễn Thị T2 nợ người khác thì bà Vũ Thị T mới biết sự việc.

Bà Vũ Thị T yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của phần đất có diện tích là 3.473,3m² (theo đo đạc thực tế hiện trạng đất ngày 24-5-2022 của Tòa án), thửa số 196, tờ bản đồ 08, tọa lạc tại ấp NH, xã ĐH, huyện KS, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

số BK566908 do Ủy ban nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 25-6-2013 cho ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị T2 theo Giấy sang nhượng ngày 02-5-2011 giữa bà Vũ Thị T và ông Đặng Đình H là hợp pháp.

- Ông Đặng Đình H trình bày:

Năm 2007, vợ chồng ông Đặng Đình H có nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn T phần đất ruộng có diện tích khoảng 3.500m², giá 27 chỉ vàng 24k, đất tọa lạc ở ấp Nam Hải, xã Nam Hải, huyện Kế Sách. Hai bên có làm giấy tay sang nhượng nhưng ông H đã làm thất lạc. Ông H đã giao đủ vàng cho ông T và ông T giao đất cho vợ chồng ông H sử dụng. Việc giao nhận vàng được thực hiện tại nhà của ông T (ông T là con trai út và sống chung nhà với cha là ông Trần Tr), ông T là người trực tiếp nhận vàng, lúc đó có mặt vợ ông T là bà Nguyễn Thị T2 và ông Tr chứng kiến.

Phần đất ông T sang nhượng cho ông H là của ông Trần Tr tặng cho ông T nhưng chưa tách thửa sang tên ông T. Lúc vợ chồng ông H mua đất từ ông T thì ông Tr và anh chị của ông T biết sự việc này và không có ý kiến gì. Sau khi sang nhượng, ông H có yêu cầu ông T làm thủ tục chuyển quyền nhưng ông T không thực hiện.

Sau khi nhận đất, ông H sử dụng đến năm 2011 thì sang nhượng lại phần đất này cho bà Vũ Thị T với giá 31 chỉ vàng 24k, hai bên có làm giấy tay mua bán giao cho bà T giữ. Ông H đã nhận đủ vàng và đã giao đất cho bà Vũ Thị T sử dụng. Sau khi nhận đất thì bà T đã trực tiếp canh tác, sử dụng ổn định, liên tục và không tranh chấp quyền sử dụng đất hay ranh đất với ai. Thời điểm ông H sang đất ruộng này lại cho bà T thì lúc đầu ông T không biết, sau đó thì ông T có biết việc ông H chuyển nhượng đất ruộng mua từ ông T lại cho bà T, vì đều ở cùng chung xóm, đều quen biết nhau và chính ông H cũng liên hệ nói cho ông T biết. Sau khi nhận chuyển nhượng đất ruộng này thì gia đình bà T cũng có liên hệ gặp ông T để yêu cầu giao bằng khoán đất để bà T làm thủ tục tách thửa sang tên bà T, thì ông T cũng hẹn nhiều lần mà không thực hiện.

Đến khi Cơ quan Thi hành án huyện Kế Sách đến phần đất ruộng của bà T đang sử dụng kê biên tài sản của vợ chồng ông T để thi hành án trả nợ, lúc này bà T mới biết sự việc và bà nói lại cho ông H biết. Lúc này thì ông H mới biết ông T đã được cấp bằng khoán ngay phần đất ruộng đã sang nhượng cho ông. Vì vậy, ông H có liên hệ nói chuyện với ông T, thì ông T cũng thừa nhận đã bán đất cho ông H, chính gia đình bà T có đến gặp ông T và ông T đã giao bằng khoán đất gốc lại cho bà Vũ Thị T giữ để làm thủ tục tách bằng khoán sang tên bà T, còn nói là ông không còn liên quan nữa. Đến khi bà T kiện ông H tại Tòa án thì ông H mới biết sự việc cụ thể.

Ông Đặng Đình H đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị T, vì ông H đã chuyển nhượng đất cho bà T từ năm 2011, bà T cũng trực tiếp sử dụng liên tục, ổn định từ đó cho đến nay và việc chuyển nhượng này ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị T2 cũng biết nhưng không phản đối gì nên vợ chồng ông T, bà T phải có nghĩa vụ sang tên cho bà Vũ Thị T.

- *Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Bích Ng:* Thống nhất với ý kiến trình bày của chồng là ông Đặng Đình H.

- *Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Ngọc D:* Theo Bản án số 09/2019/DS-DS ngày 15-10-2019 của Tòa án nhân dân thành phố Ngã Bảy, tỉnh Hậu Giang giải quyết buộc bà Nguyễn Thị T2 trả cho bà số tiền còn nợ 227.000.000 đồng, lãi chậm thi hành án và án phí sơ thẩm 11.350.000 đồng.

Do bà T không có trả tiền cho bà D nên bà có yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự huyện KS, tỉnh Sóc Trăng kê biên và cưỡng chế tài sản của bà T để thi hành trả nợ cho bà. Cơ quan Thi hành án huyện KS đã kê biên tài sản là 02 phần đất, trong đó có diện tích đất 3.473,3m², thửa số 196, tờ bản đồ 08, tọa lạc tại ấp NH, xã ĐH, huyện KS, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK566908 do Ủy ban nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 25-6-2013 cho ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị T2, mà phần đất này bà Vũ Thị T đang trực tiếp sử dụng.

Đối với việc sang nhượng đất tại thửa 196, tờ bản đồ 08 (do ông T, bà T đứng tên bằng khoán) nêu trên giữa ông Đặng Đình H và bà Vũ Thị T chỉ làm giấy tay, không có công chứng, chứng thực là chưa hợp lệ. Đây vẫn là tài sản của ông T và bà T, nên phải thi hành án trả nợ cho bà. Bà Nguyễn Ngọc D không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị T.

- *Ông Trần Văn T trình bày:*

Khoảng năm 2007, ông có sang nhượng một phần đất ruộng có diện tích khoảng 3.500m², thửa 196, tờ bản đồ 08 tọa lạc tại ấp NH, xã ĐH, huyện KS cho ông Đặng Đình H. Lúc đó cha ông tên Trần Tr đứng tên bằng khoán, nhưng đã tặng cho ông rồi, vì các anh chị ông đã được cho đất xong, còn ông là con út ở chung nhà với ông Tr và việc sang bán này có sự đồng ý của ông Tr, các anh chị ông đều biết có việc sang bán phần đất ruộng này và không có ý kiến gì, ông bán với giá 13 chỉ vàng 24k, có làm giấy tay mua bán nhưng ông không giữ. Ông đã nhận vàng và giao đất cho vợ chồng ông H canh tác, sử dụng nhưng chưa tách bằng khoán đất cho ông H. Sau đó ông H mới sang lại phần đất ruộng này cho bà Vũ Thị T, giá vàng bao nhiêu thì ông không biết, tại thời điểm hai bên sang bán thì ông không biết sau đó thì mới biết, ông cũng không có ý kiến gì vì đất này ông đã bán cho ông H rồi.

Nay bà Vũ Thị T khởi kiện để yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà và ông H thì ông đồng ý và ông đồng ý tách thửa sang tên phần đất này cho bà T, ông không tranh chấp quyền sử dụng đất này với bà T hay với ông H. Nhưng chờ ông thanh toán nợ xong cho bà D thì ông sẽ hoàn tất thủ tục sang tên cho bà T.

- *Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị T2:* Thống nhất với lời trình bày của chồng bà tên Trần Văn T và không có ý kiến bổ sung.

- Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện KS:

+ Đề nghị xem xét Giấy chuyển nhượng đất giữa ông H và bà T là không hợp pháp, vì đất này là do vợ chồng ông T, bà T đứng tên, ông T và bà T không trực tiếp chuyển nhượng cho bà T mà do ông H tự ý lập giấy sang nhượng cho bà T. Trong khi thời điểm chuyển nhượng, ông H chưa được cấp bằng khoán đất ruộng này.

+ Do việc sang nhượng đất này không phù hợp theo quy định của pháp luật, nên buộc ông H giao trả cho bà T 31 chỉ vàng 24k sang đất cho bà T và bà T phải giao trả đất lại cho ông T, bà T để tiếp tục thi hành án theo quy định của pháp luật.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 113/2022/DS-ST ngày 21-9-2022, Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định (tóm tắt):

“Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, khoản 2 và khoản 3 Điều 42; khoản 2 Điều 92; Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 229; khoản 1 Điều 244; Điều 271; Điều 273; Điều 278; Điều 280 Bộ Luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 323, 350, 357, 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 688 và khoản 2 Điều 129 của Bộ luật dân sự 2015.

Căn cứ khoản 2 Điều 46, Khoản 7 Điều 113; Điều 127; Điều 130 Luật đất đai năm 2003;

Căn cứ Điều 26 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014);

Căn cứ 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Vũ Thị T, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông H ngày 02-5-2011 là hợp pháp, bà Vũ Thị T được quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 3.473,3m² thuộc thửa 196, tờ bản đồ số 08, loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp NH, xã ĐH, huyện KS, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK566908 do Ủy ban nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 25-6-2013 cho ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị T2. Phần đất có vị trí tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đất bà Phạm Thị Nhường (thửa 197), số đo 77,83m + 2,15m;

- Hướng Tây giáp đất của bà Trần Thị Mười sử dụng (thửa đất 194), số đo 2,15m + 45,97m + 16,20m;

- Hướng Nam giáp kênh thủy lợi, số đo 46,36m;

- Hướng Bắc, giáp đất của ông Vũ Công Cán (thửa 1188), số đo 4,50m + 9,35m + 4m + 6,69m + 3,81m + 16,05m + 15,32m.

Diện tích: 3.473,3m² (nằm trong các điểm số hiệu góc thửa từ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 1).

(Có sơ đồ kèm theo).

2. Bà Vũ Thị T và ông Đặng Đình H thống nhất xác định tài sản trên thửa đất 196, tờ bản đồ số 08 nêu trên là lúa, thuộc quyền sở hữu của bà T và các bên không tranh chấp, ngoài ra không có trồng cây lâu năm hay có công trình kiến trúc khác trên đất, nên Hội đồng xét xử ghi nhận và không đặt ra xem xét, giải quyết.

3. Kiến nghị Chi cục Thi hành án dân sự huyện KS thu hồi một phần của Quyết định số 01/QĐ-CCTHADS ngày 26-10-2021 về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với phần đất có diện tích 3.473,3m² thuộc thửa 196, tờ bản đồ số 08, loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp NH, xã ĐH, huyện KS, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK566908 do Ủy ban nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 25-6-2013 cho ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị T2.

4. Về chi phí thẩm định, định giá là 9.550.000 đồng. Nguyên đơn và bị đơn tự thỏa thuận thống nhất chia đôi, mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ của số tiền 9.550.000 đồng chi phí thẩm định, định giá, cụ thể nguyên đơn đồng ý chịu 4.775.000 đồng, bị đơn chịu 4.775.000 đồng. Do nguyên đơn bà Vũ Thị T đã nộp tạm ứng chi phí thẩm định và định giá tài sản là 9.550.000 đồng và đã sử dụng hết, nên ông Đặng Đình H có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà T chi phí thẩm định và định giá tài sản số tiền là 4.775.000 đồng.

5. Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn Đặng Đình H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng. Nguyên đơn không phải chịu, hoàn trả cho nguyên đơn Vũ Thị T 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0001484 ngày 29-11-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện KS, tỉnh Sóc Trăng.”

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

- Ngày 03-10-2022, bà Nguyễn Ngọc D kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án trên theo hướng không công nhận quyền sử dụng đất giữa bà Vũ Thị T và ông Đặng Đình H.

- Ngày 21-10-2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng có Quyết định kháng nghị số 25/QĐ-VKS-DS đề nghị cấp phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự để sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Bà Vũ Thị T không rút lại đơn khởi kiện.

+ Bà Nguyễn Ngọc D thay đổi nội dung kháng cáo, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng thay đổi kháng nghị theo hướng đề nghị cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị T đối với 50% diện tích (hoặc 50% giá trị) của thửa đất số 196, tờ bản đồ số 08, diện tích 3.473,3m², loại đất chuyên trồng lúa nước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK566908 (số vào sổ CH00507) do Ủy ban nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 25-6-2013 cho ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị T2 tương ứng với 50% diện tích (hoặc 50% giá trị) của thửa đất số 196 không bị kê biên để thi hành án.

+ Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, kháng nghị; việc tuân thủ, chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành 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, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng và kháng cáo của bà Nguyễn Ngọc D, áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự để sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo của bà Nguyễn Ngọc D phù hợp quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Ông Nguyễn Thanh S có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; Ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị T2 vắng mặt lần thứ hai không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vụ án.

[3] Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì vào năm 2007, ông Trần Văn T chuyển nhượng thửa đất số 196, tờ bản đồ số 08 cho ông Đặng Đình H; đến ngày 02-5-2011 ông H chuyển nhượng lại cho bà Vũ Thị T. Án sơ thẩm cho rằng vào thời điểm chuyển nhượng thì các bên đều tự nguyện, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, mục đích và nội dung không trái pháp luật, đạo đức xã hội và đều thừa nhận có việc chuyển nhượng đất cho nhau; việc giao nhận vàng và đất đã được thực hiện xong và không ai có tranh chấp về quyền sử dụng đất này. Từ đó cấp sơ thẩm căn cứ khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị T, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Vũ Thị T và ông H là hợp pháp và giao cho bà Vũ Thị T được quyền sử dụng diện tích đất 3.473,3m², số thửa 196, tờ bản đồ số 28, loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp NH, xã ĐH, huyện KS, tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK566908 do

Ủy ban nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 25-6-2013 cho ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị T2.

[4] Theo trình bày của ông Trần Văn T và ông Đặng Đình H, khi ông T chuyển nhượng cho ông H và ông H chuyển nhượng lại cho bà Vũ Thị T thì phần đất trên do cha ông T là ông Trần Tr đứng tên nên các giao dịch này không đảm bảo điều kiện người sử dụng đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được quy định tại khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003. Theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì những hợp đồng bằng văn bản nhưng không đúng quy định của luật hoặc vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực nhưng một hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch, thì theo yêu cầu của một hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Quy định này được áp dụng đối với các giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức, nhưng phải có đủ các điều kiện có hiệu lực còn lại và việc Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng không phải là căn cứ để xác định giao dịch chuyển quyền sử dụng đất được bà Vũ Thị T và ông H thực hiện vào ngày 02/5/2011 đã có hiệu lực vào thời điểm hai bên thực hiện được hai phần ba nghĩa vụ.

[5] Đồng thời, hồ sơ vụ án thể hiện ông Đặng Đình H chưa có quyền sử dụng hợp pháp phần đất có diện tích đất 3.473,3m², số thửa 196, tờ bản đồ số 28 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK566908 do Ủy ban nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 25-6-2013. Quá trình giải quyết vụ án, chỉ có bà Vũ Thị T yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng ngày 02-5-2011 giữa Bà và ông H đối với diện tích đất này, còn giao dịch giữa ông H và ông Trần Văn T thì không ai có yêu cầu xem xét, giải quyết nên án sơ thẩm xác định giao dịch giữa bà Vũ Thị T và ông H hợp pháp là chưa đủ cơ sở. Từ đó cho thấy, các căn cứ được nêu tại Quyết định kháng nghị số 25/QĐ-VKS-DS ngày 21-10-2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng là phù hợp với quy định pháp luật và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

[6] Sau khi thụ lý vụ án theo thủ tục phúc thẩm, Chi cục Thi hành án dân sự huyện KS, tỉnh Sóc Trăng cung cấp Quyết định số 01/QĐ-CCTHADS ngày 26-10-2021 thể hiện thửa đất số 196, tờ bản đồ số 08, diện tích 3.473,3m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK566908 (số vào sổ CH00507) do Ủy ban nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 25-6-2013 cho ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị T2 bị cưỡng chế kê biên 50% diện tích (hoặc 50% giá trị) để thanh toán cho số tiền gốc, lãi mà bà Nguyễn Thị T2 còn nợ bà Nguyễn Ngọc D theo Bản án số 09/2019/DS-ST ngày 15-10-2019 của Tòa án nhân dân thị xã Ngã Bảy, tỉnh Hậu Giang. Tuy nhiên, Chi cục Thi hành án dân sự huyện KS, tỉnh Sóc Trăng chưa tổ chức thực hiện Quyết định này.

[7] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị T2 vắng mặt, còn bà Nguyễn Ngọc D thay đổi nội dung kháng cáo, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng thay đổi kháng nghị theo hướng chỉ đề nghị cấp

phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị T đối với 50% diện tích (hoặc 50% giá trị) của thửa đất này tương ứng với phần diện tích (hoặc giá trị) không bị kê biên để thi hành án. Nhưng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK566908 (số vào sổ CH00507) ngày 25-6-2013 thì thửa đất số 196, tờ bản đồ số 08, diện tích 3.473,3m² thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị T2. Việc giải quyết vụ án theo nội dung kháng cáo, kháng nghị mới này cần thu thập bổ sung tài liệu, chứng cứ để làm rõ thửa đất này đã được ông T, bà T phân chia hay chưa. Do các tài liệu, chứng cứ này không thể bổ sung được tại phiên tòa phúc thẩm nên cần hủy án sơ thẩm và giao hồ sơ về cho cấp sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo quy định pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm không có lỗi trong việc hủy án do yêu cầu thu thập bổ sung tài liệu, chứng cứ phát sinh từ việc thay đổi kháng cáo, kháng nghị tại phiên tòa phúc thẩm.

[8] Để giải quyết lại vụ án được toàn diện, Tòa án cần làm rõ ý kiến, yêu cầu của bà Nguyễn Ngọc D và Chi cục Thi hành án dân sự huyện KS, tỉnh Sóc Trăng đối với các giao dịch giữa ông Trần Văn T, ông Đặng Đình H và bà Vũ Thị T liên quan đến thửa đất số 196, tờ bản đồ số 08, diện tích 3.473,3m² theo quy định của điểm a khoản 11 Điều 1 Nghị định số 33/2020/NĐ-CP ngày 17-3-2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18-7-2015 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự và khoản 2 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự.

[9] Từ các nhận định trên, Hội đồng xét xử nhận thấy việc bà Vũ Thị T đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Ngọc D, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng và giữ nguyên án sơ thẩm là không có căn cứ, nên không được chấp nhận.

[10] Do án sơ thẩm bị hủy để giải quyết lại nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét nội dung kháng cáo của bà Nguyễn Ngọc D và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng. Yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị T sẽ được xem xét khi vụ án được giải quyết lại.

[11] Về án phí và chi phí khác:

[11.1] Số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác sẽ được xem xét khi vụ án được giải quyết lại.

[11.2] Bà Nguyễn Ngọc D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 3 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết 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.

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 113/2022/DS-ST ngày 21-9-2022 của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

2. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí và chi phí khác:

Tiền tạm ứng án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng khác được xem xét xử lý khi vụ án được giải quyết lại.

Bà Nguyễn Ngọc D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; trả lại cho bà Nguyễn Ngọc D 300.000 tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0004707 ngày 03-10-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện KS, tỉnh Sóc Trăng.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND huyện Kế Sách;
- VKSND T. Sóc Trăng;
- Chi cục THADS huyện Kế Sách;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự, Phòng KTNV&THA.

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

Nguyễn Vĩnh Khương