

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG**

Bản án số: **30/2022/DS-PT**

Ngày: 17-02-2022

V/v tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt (một phần giấy chứng nhận 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 Hồ Văn Phụng.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hoàng Lâm.

Ông Nguyễn Hoàng Thành.

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Tấn Thành - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng: Ông Trần Văn NGH - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 13 và ngày 17 tháng 02 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 13/2021/TLPT-DS ngày 22 tháng 02 năm 2021, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt (một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất)”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 22/2020/DS-ST ngày 29 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 22/2021/QĐ-PT ngày 19 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Lưu Huỳnh H (Lưu Văn H), sinh năm: 1946. (vắng mặt)

2. Bà Lâm Thị M, sinh năm: 1948. (vắng mặt)

Cùng cư trú tại: Số nhà H, đường H, ấp B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của đồng nguyên đơn ông Lưu Huỳnh H (Lưu Văn H) và bà Lâm Thị M: Bà Lưu Thanh P, sinh năm: 1976. Cư trú tại: Số nhà

C, ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng - Là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 03/12/2018) (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đồng nguyên đơn: Ông Bạch Sỹ C - Luật sư Văn phòng luật sư Bạch Sỹ C, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Ông Hứa Văn N, sinh năm: 1985 (có mặt).
2. Bà Đào Ngọc X, sinh năm: 1985 (vắng mặt).

Cùng cư trú tại: Số nhà 26, đường H, ấp B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của đồng bị đơn Hứa Văn N và Đào Ngọc X: Ông Nguyễn Văn Ng, sinh năm: 1969. Cư trú tại: Số nhà H, Khóm M, Phường S, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng – Là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 16/5/2019). (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đồng bị đơn Hứa Văn N và Đào Ngọc X: Ông Lê Doãn T, sinh năm 1978 – Văn phòng Luật sư Lê Doãn T và Cộng sự, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ: Số M đường Đ, Phường H, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Trần Thị T, sinh năm: 1965. (có mặt)
2. Ông Lương Văn Đ, sinh năm: 1964. (vắng mặt)

Cùng cư trú tại: Ấp B, thị trấn P, huyện P, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lương Văn Đ: Bà Trần Thị T, sinh năm: 1965. Cư trú tại: Ấp B, thị trấn P, huyện P, tỉnh Sóc Trăng – Là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 09/01/2020). (có mặt)

3. Ngân hàng T. Địa chỉ: Số T, đường Đ, Quận K, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng T: Bà Nguyễn Thị Ngọc A – Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng T – Chi nhánh Sóc Trăng – Là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 301/UQ – HĐQT – NHCT18, ngày 05/4/2019). (vắng mặt)

- *Người làm chứng:*

1. Bà Trần Thị U, sinh năm: 1967. Cư trú tại: Ấp N, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

2. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm: 1984. Cư trú tại: Ấp N A, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

3. Ông Nguyễn Hữu D, sinh năm: 1981. Cư trú tại: Ấp G, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng. (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. Ông Nhan Văn V, sinh năm: 1983. Cư trú tại: Ấp V, xã N, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

5. Ông Thạch Thanh C, sinh năm: 1984. Cư trú tại: Ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

6. Ông Đỗ Thành L, sinh năm: 1994. Cư trú tại: Ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

- Người kháng cáo: Ông Lưu Huỳnh H (Lưu Văn H), bà Lâm Thị M là đồng nguyên đơn; Ông Lương Văn Đ, bà Trần Thị T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

** Trong đơn khởi kiện ngày 12 tháng 12 năm 2018, các lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đồng nguyên đơn Lưu Huỳnh H (Lưu Văn H) và Lâm Thị M trình bày: Vợ chồng ông H và bà M được quyền sử dụng phần đất thuộc thửa số 35, tờ bản đồ số 40, tọa lạc ấp B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Trong quá trình sử dụng thì ông H và bà M có chuyển nhượng một phần diện tích đất còn lại khoảng 660,6m² (trong đó có 180m² đất thổ cư). Đến năm 2009, thì ông H và bà M chuyển nhượng cho bà T phần đất có diện tích 120m², còn lại khoảng 540m² thì đến tháng 5 năm 2018 ông H và bà M tiếp tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông N và bà X, trong giấy chuyển nhượng do ông N soạn thảo đưa cho ông H và bà M ký tên để nhận tiền chuyển nhượng (giấy không ghi ngày tháng) cũng đã ghi nhận kích thước, tứ cận chuyển nhượng cụ thể:*

Kích thước chuyển nhượng: Ngang 9,6 mét, dài 54,66 mét. Diện tích: 524,74m², có tứ cận như sau: Hướng Đông giáp đất nhà, Hướng Tây giáp đất ông Hứa Văn N, Hướng Nam giáp đất ông Phạm Tấn H, Hướng Tây giáp lộ giới.

Sau khi ông H và bà M đã nhận đủ số tiền 1.950.000.000 đồng chuyển nhượng phần diện tích đất này cho ông N thì do ông H và bà M đã lớn tuổi và tin tưởng vào ông N và bà X, nên đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N để đến Ủy ban nhân dân thị trấn C lập hợp đồng chuyển nhượng theo quy định. Trước khi giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hai bên có thỏa thuận là “khi tách xong phần diện tích đất chuyển nhượng thì giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H và bà M để tách phần diện tích đất 120m² mà ông H và bà M đã chuyển nhượng cho bà T vào năm 2009”. Nhưng khi ông N đi làm thủ tục tách quyền sử dụng đất thì ông N đã không nêu rõ phần diện tích đất ông N nhận chuyển nhượng với cán bộ địa chính, nên khi cán bộ địa chính đo đạc, lập hồ sơ kỹ thuật thì ông N và cán bộ

địa chính tự đo đạc mà không thông báo cho ông H và bà M cũng như các hộ có đất giáp ranh tứ cận chứng kiến, do đó ông N đã lập hợp đồng tại Ủy ban nhân dân thị trấn C hết toàn bộ phần diện tích đất còn lại của ông H và bà M với diện tích 660,6m² (trong đó có phần đất 120m² mà ông H và bà M đã chuyển nhượng cho bà T vào năm 2009).

Vì quá tin tưởng ông N và bà X nên khi ông N kêu ông H và bà M đến Ủy ban nhân dân thị trấn C để ký hợp đồng thì ông H và bà M không xem hợp đồng và không được cán bộ địa chính đọc nội dung, giải thích hợp đồng mà chỉ lật hợp đồng cho ông H và bà M ký từng trang xong rồi kêu về.

Đến cuối tháng 6 năm 2018 ông N và bà X tiến hành xây dựng nhà trên phần diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông H và bà M, ông H có hỏi ông N đã đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong chưa thì ông N cứ nói “chưa xong, khi nào xong con đưa lại cho bác Tám”, nhưng ông H và bà M thấy ông N và bà X vẫn tiếp tục xây dựng nhà, nên đã báo cho bà T biết để đến cấm cọc làm ranh cho rõ ràng. Vì vậy, đến chiều ngày 30/6/2018 bà T đã đến vị trí đất bà đã chuyển nhượng của ông H và bà M cùng với ông N, cha ông N và một số người dân xung quanh ra chứng kiến chỉ ranh, đóng cọc làm ranh để cho ông N và bà X xây dựng nhà. Trong nội dung hợp đồng chuyển nhượng có ghi đồng giáp đất nhà tức là giáp phần đất còn lại của ông H, bà M.

Về trình tự thủ tục chỉnh lý biến động của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C: Tại Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất do ông H, bà M ký tên vào ngày 05/6/2018 không phải chữ ký của ông H và bà M và ngày lập đơn sau ngày xác nhận của cơ quan có thẩm quyền là 01 tháng do đó không thừa nhận chữ ký trong đơn là của ông H và bà M. Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của ông H, bà M cũng như người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H, bà M đều trình bày là không yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định chữ ký của ông H và bà M, lý do là đồng nguyên đơn không thừa nhận chữ ký này, việc chỉnh lý biến động có sự gian dối về mặt thời gian, nội dung chỉnh lý biến động không phù hợp theo quy định của pháp luật, có vi phạm về mặt nội dung. Ông N đã lợi dụng tuổi già và sự tin tưởng của ông H và bà M để lập hợp đồng sang tên hết toàn bộ phần diện tích 660,6m² của ông H và bà M thì lại nổi lòng tham và ngang ngược cho rằng ông H và bà M đã chuyển nhượng hết đất cho ông N và bà X.

Theo đơn yêu cầu khởi kiện thì ông H, bà M yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông N và bà X phải có trách nhiệm giao trả lại cho ông H và bà M diện tích đất khoảng 135,86m² (660,6m² – 524,74m²) để ông H và bà M làm thủ tục chuyển nhượng cho bà T.

- Hủy một phần diện tích 135,86m² trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE065565 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 04/10/2016 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C chỉnh lý biến động lại cho anh Hứa Văn N và chị Đào Ngọc X vào ngày 11/6/2018, tại thửa đất số 35, tờ bản đồ số 40, diện tích sử dụng 660,6m², loại đất ODT=180m² và LNK= 480,6m², tọa lạc ấp B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của đồng nguyên đơn ông H, bà M trình bày, khi khởi kiện thì ông H, bà M chỉ tính theo diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để trừ đi diện tích chuyển nhượng, nên chỉ khởi kiện theo diện tích trừ đi chứ không có đo đạc cụ thể. Tại biên bản về việc xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 31/01/2019 và ngày 03/6/2020 thì phần đất đang tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế là 238,6m². Do đó, người đại diện theo ủy quyền của đồng nguyên đơn ông H, bà M xin được thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện là yêu cầu Hội đồng xét xử giải quyết:

- Buộc ông N và bà X phải tháo dỡ, di dời công trình xây dựng trên phần đất có diện tích là 238,6m² để giao trả lại cho ông H và bà M phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 238,6m², đất thuộc thửa đất số 35, tờ bản đồ số 40, tọa lạc ấp B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng để ông H và bà M làm thủ tục chuyển nhượng cho bà T.

- Hủy một phần diện tích 238,6m² trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE065565 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 04/10/2016 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C chỉnh lý biến động lại cho anh Hứa Văn N và chị Đào Ngọc X vào ngày 11/6/2018, tại thửa đất số 35, tờ bản đồ số 40, diện tích sử dụng 660,6m², loại đất ODT=180m² và LNK= 480,6m², tọa lạc ấp B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

** Tại văn bản trả lời thông báo thụ lý vụ án ngày 28 tháng 12 năm 2018, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đồng bị đơn Hứa Văn N và Đào Ngọc X trình bày:*

Vào ngày 04/6/2018 vợ chồng ông H, bà M có ký hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông N, bà X phần đất có diện tích 660,6m² (gồm 180m² đất ODT và 480,6m² đất HNK), tại thửa đất 35, tờ bản đồ số 40, tọa lạc ấp B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Đất do vợ chồng ông H, bà M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 04/10/2016, với giá chuyển nhượng là 1.950.000.000 đồng, nhưng hai bên thỏa thuận ghi trong hợp đồng là 300.000.000 đồng để tương ứng với giá đất do Nhà nước quy định, đồng thời cũng để ông H, bà M không phải chịu thuế, vì theo thỏa thuận nếu để giá 1.950.000.000 đồng thì ông H, bà M phải chịu thuế, hợp đồng đã được chứng thực hợp pháp. Đến ngày 11/6/2018 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C đã chỉnh lý sang tên cho vợ chồng ông N, bà X với diện tích nêu trên. Ông N, bà X đã trả đủ tiền và nhận đất và tiến hành xây dựng nhà cửa trên đất.

Nay ông N và bà X không đồng ý theo yêu cầu của ông H và bà M về việc yêu cầu ông N, bà X trả lại phần đất có diện tích 238,6m² và yêu cầu hủy 01 phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chỉnh lý cho ông N và bà X, vì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông H, bà M với vợ chồng ông N, bà X là ký kết hợp pháp và đã hoàn thành, trong hợp đồng cũng đã ghi rõ phần diện tích đất, hoàn toàn không có việc hai bên thỏa thuận là “khi tách xong phần diện tích đất chuyển nhượng thì giao lại giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất cho ông H, bà M để tách phần đất có diện tích 120m² mà ông H, bà M đã chuyển nhượng cho bà T vào năm 2009”. Khi hai bên ký kết hợp đồng vợ chồng ông H, bà M không có thông báo cho ông N, bà X biết việc chuyển nhượng đất cho bà T phần diện tích nêu trên.

Vợ chồng ông H, bà M cho rằng cán bộ địa chính không có đọc lại nội dung hợp đồng, không giải thích hợp đồng cho ông H nghe là không có căn cứ. Việc vợ chồng ông H, bà M có xem hay không xem lại nội dung hợp đồng trước khi ký tên là quyền của ông H, bà M và ông H, bà M phải chịu trách nhiệm về hành vi dân sự do ông bà đã thực hiện. Vợ chồng ông H, bà M cho rằng vợ chồng ông N lợi dụng lúc ông bà tuổi già và lợi dụng lòng tin của ông bà để sang tên hết toàn bộ diện tích đất 660,6m² là không có cơ sở, vì ông H, bà M hiện tại còn minh mẫn và có đầy đủ năng lực hành vi dân sự.

Sau khi ông N, bà X xây dựng nhà được khoảng 01 tháng thì bà Trần Thị T mang cọc ra cắm chiếm diện tích 120m² trên phần đất trống còn lại mà ông N, bà X đã chuyển nhượng của ông H, bà M. Ông N có ra xem bà T cắm cọc để biết phần đất bà T tranh chấp là bao nhiêu nhằm có cơ sở bàn bạc trao đổi lại với ông H, bà M và làm cơ sở khởi kiện lại bên ông H và bà T chứ không có nghĩa là ông N, bà X thừa nhận là đất của bà T. Do bận nhiều công việc nên ông N, bà X chưa kịp trao đổi hoặc khởi kiện ông H và bà T thì nay ông H lại kiện ông N, bà X là chuyện vô lý.

Tại biên bản hòa giải cơ sở bà T cho rằng vợ chồng ông N, bà X có nói “nếu như sau này có cất nhà thì em cho chị mượn cất nhà trong phần 120m² đất này, sau này chị không ở thì chị đừng bán cho ai, chị bán lại cho em”. Lời trình bày của bà T hết sức phi lý, đất của ông N, bà X kêu cho bà T mượn cất nhà ở thì tại sao ông N, bà X phải mua lại phần đất của mình, bà T chuyển nhượng đất của ông H từ năm 2009 đến nay gần 10 năm tại sao bà không nhận đất và đăng ký quyền sử dụng đất. Năm 2016 ông H, bà M đăng ký quyền sử dụng đất tại sao ông không chữa lại phần đất đã chuyển nhượng cho bà T. Ông H và bà T ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 2009 không có công chứng, chứng thực và đây là thời điểm ông H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ đó cho thấy hợp đồng này vừa có dấu hiệu giả tạo vừa không hợp pháp.

Khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì hai bên đã thực hiện đầy đủ về hình T và nội dung của hợp đồng là đã công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền, về nội dung và những quy định về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của đồng nguyên đơn.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 18/9/2019, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cũng là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lương Văn Đ, bà Trần Thị T trình bày:*

Vào ngày 29/3/1998 bà T có hợp đồng chuyển nhượng của ông H và bà M 01 phần đất có diện tích 596,6m² và đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 791509 vào năm 2007.

Vào ngày 01/6/2009 bà T tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng thêm của ông H, bà T 01 phần đất có diện tích 120m² (ngang 15m x dài 08m), tọa lạc ấp B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng với giá 15.000.000 đồng, khi hợp đồng hai bên chỉ có làm hợp đồng về việc chuyển nhượng đất, bà T với gia đình ông H gồm có ông H, bà M và các con của ông H có ký tên hợp đồng, nhưng không có xác nhận của chính quyền địa phương. Khi hợp đồng thì ông H, bà M có xác định vị trí đất là giáp ranh với đất của bà T và phần đất còn lại của vợ chồng ông H, bà M, hai bên có cắm ranh bằng cây gỗ địa phương, đến nay bà T và ông Đ vẫn chưa làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó khi biết việc vợ chồng ông H, bà M chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông N, bà X thì bà T có đến vị trí đất của bà T đã hợp đồng chuyển nhượng trước đó của vợ chồng ông H, bà M để cùng ông N xác định ranh và có cắm trụ đá ngay tại ranh đất (cắm 03 trụ đá và 01 trụ đá có sẵn trên phần đất 120m²). Việc cắm trụ đá này có cha ông N, ông Nhan Văn V, bà Trần Thị U, ông Nguyễn Hữu D và ông Nguyễn Văn B cùng chứng kiến. Ông N cũng cầm dây đo và phụ đào đất để cắm trụ đá. Vào ngày 01/7/2018 vợ chồng ông N, bà X có đến nhà bà T và nói với bà T phần đất có diện tích 120m² của bà T chuyển nhượng của ông H, bà M hiện nay nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N và bà X, bà T có nói với ông N, bà X bàn bạc lại với vợ chồng ông H, bà M, vì đất này bà T đã chuyển nhượng trước khi ông N, bà X chuyển nhượng đất của ông H, bà M, thì ông N, bà X đề nghị bà T chuyển nhượng lại phần đất có diện tích 120m² cho ông N, bà X, nhưng bà T không đồng ý, nên ông N và bà X nói nếu bà T cất nhà thì cứ cất, còn nếu có chuyển nhượng thì chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông N, bà X. Tại phiên tòa bà T yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, bà M là buộc ông N, bà X phải trả lại cho ông H, bà M phần đất có diện tích là 238,6m².

Tại bản án sơ thẩm số 22/2020/DS-ST ngày 29 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định: Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 158, Điều 165, Điều 166, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 1 Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 500, điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 95, 98, điều 99, điều 167, 168 của Luật đất đai năm 2013; Điều 193 Luật Tố tụng hành chính; điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 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; Điều 17 Luật phí và Lệ phí; Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

Tuyên Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Huỳnh H (Lưu Văn H) và bà Lâm Thị M về việc yêu cầu ông Hứa Văn N và bà Đào Ngọc X phải

tháo dỡ, di dời công trình xây dựng trên đất để trả lại cho ông H, bà M phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 238,6m² thuộc thửa số 35, tờ bản đồ số 40, tọa lạc ấp B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Lưu Huỳnh H (Lưu Văn H) và bà Lâm Thị M về việc yêu cầu hủy một phần diện tích 238,6m² trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE065565 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 04/10/2016 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C chỉnh lý biến động lại cho ông Hứa Văn N và bà Đào Ngọc X vào ngày 11/6/2018, tại thửa đất số 35, tờ bản đồ số 40, diện tích sử dụng 660,6m², loại đất ODT=180m² và LNK= 480,6m², tọa lạc ấp B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về tứ cậnh đất kèm theo; chi phí thẩm định, định giá; án phí dân sự sơ thẩm và thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự theo luật định.

Ngày 11/01/2021, các nguyên đơn ông Lưu Huỳnh H (Lưu Văn H) và bà Lâm Thị M kháng cáo bản án sơ thẩm nêu trên, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn và buộc các bị đơn ông Hứa Văn N và bà Đào Ngọc X tháo dỡ, di dời công trình xây dựng trên đất để trả cho các nguyên đơn phần đất theo đo đạc thực tế 238,6m², thuộc thửa số 35, tờ bản đồ số 40, tọa lạc ấp B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Ngày 11/01/2021, các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Văn Đ, bà Trần Thị T kháng cáo bản án sơ thẩm nêu trên, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn và buộc các bị đơn ông Hứa Văn N và bà Đào Ngọc X tháo dỡ, di dời công trình xây dựng trên đất để trả cho các nguyên đơn phần đất theo đo đạc thực tế 238,6m², thuộc thửa số 35, tờ bản đồ số 40, tọa lạc ấp B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng để ông Lưu Huỳnh H và bà Lâm Thị M làm thủ tục chuyển nhượng cho các ông bà đã chuyển nhượng năm 2009 với diện tích 120m², ngang 15m, dài 8m (có giấy tay cả gia đình ông H, bà M và bốn người có đồng ký tên) nhưng chưa tách thửa.

Ngày 12/01/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng ban hành quyết định số 02/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị phúc thẩm đối với bản án dân sự sơ thẩm số 22/2020/DS-ST ngày 29 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm theo hướng áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự để sửa bản án sơ thẩm nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các nguyên đơn ông Lưu Huỳnh H (Lưu Văn H) và bà Lâm Thị M do bà Lưu Thanh P đại diện theo ủy quyền không rút lại đơn khởi kiện và đơn kháng cáo, các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Văn Đ và bà Trần Thị T không rút kháng cáo, đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng giữ nguyên kháng nghị; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện VKSND tỉnh Sóc Trăng phát biểu ý kiến về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Về nội dung vụ án, Đại diện VKSND tỉnh Sóc Trăng phát biểu quan điểm về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn; chấp nhận một phần kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và chấp nhận kháng nghị số 02/QĐKNPT-VKS-DS ngày 29/01/2021 của Viện kiểm sát nhân dân huyện C, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Người kháng cáo và kháng nghị, nội dung và hình T đơn kháng cáo và kháng nghị, thời hạn kháng cáo và kháng nghị là đúng theo quy định tại các điều 271, 272, 273, 278, 279 và 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên kháng cáo của các nguyên đơn ông Lưu Huỳnh H (Lưu Văn H), bà Lâm Thị M do bà Lưu Thanh P đại diện theo ủy quyền; các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Văn Đ và bà Trần Thị T; kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng là hợp lệ và đúng theo luật định.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Lưu Huỳnh H (Lưu Văn H), bà Lâm Thị M; bị đơn bà Đào Ngọc X và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Văn Đ vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa có mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng T vắng mặt lần thứ hai không có lý do và những người làm chứng là bà Trần Thị U, ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Hữu D, ông Nhan Văn V, ông Thạch Thanh C và ông Đỗ Thành L có đơn xin xét xử vắng mặt, việc vắng mặt của những người này cũng không ảnh hưởng đến việc xét xử. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vụ án.

Về nội dung:

[3] Theo đơn yêu cầu khởi kiện của ông H, bà M và Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của đồng nguyên đơn ông H, bà M xin được thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện là yêu cầu Hội đồng xét xử giải quyết:

- Buộc ông N và bà X phải tháo dỡ, di dời công trình xây dựng trên phần đất có diện tích là 238,6m² để giao trả lại cho ông H và bà M phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 238,6m², đất thuộc thửa đất số 35, tờ bản đồ số 40, tọa lạc ấp B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng để ông H và bà M làm thủ tục chuyển nhượng cho bà T.

- Hủy một phần diện tích 238,6m² trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE065565 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 04/10/2016 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C chỉnh lý biến động lại cho anh Hứa Văn N và chị Đào Ngọc X vào ngày 11/6/2018, tại thửa đất số 35, tờ bản đồ số 40, diện tích sử dụng 660,6m², loại đất ODT=180m² và LNK= 480,6m², tọa lạc ấp B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

[4] Phía đồng bị đơn ông N và bà X không đồng ý theo yêu cầu của ông H và bà M, vì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đã ký kết hợp pháp và đã hoàn thành, trong hợp đồng cũng đã ghi rõ phần diện tích đất, hoàn toàn không có việc hai bên thỏa thuận là “khi tách xong phần diện tích đất chuyển nhượng thì giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, bà M để tách phần đất có diện tích 120m² mà ông H, bà M đã chuyển nhượng cho bà T vào năm 2009”. Khi hai bên ký kết hợp đồng vợ chồng ông H, bà M không có thông báo cho ông N, bà X biết việc chuyển nhượng đất cho bà T phần diện tích nêu trên.

[5] Phía người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cũng là người đại diện theo ủy quyền của Lương Văn Đ, bà Trần Thị T yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, bà M là buộc ông N, bà X phải trả lại cho ông H, bà M phần đất có diện tích là 238,6m².

[6] Xét kháng cáo của đồng nguyên đơn ông Lưu Huỳnh H (Lưu Văn H) yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn và buộc các bị đơn ông Hứa Văn N và bà Đào Ngọc X tháo dỡ, di dời công trình xây dựng trên đất để trả cho các nguyên đơn phần đất theo đo đạc thực tế 238,6m², thuộc thửa số 35, tờ bản đồ số 40, tọa lạc ấp B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Xét thấy, các chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện:

[6.1] Đối với hai “Tờ chuyển nhượng nền nhà” thì 01 tờ không có ghi ngày tháng năm; còn tờ còn lại ghi ngày 28/5/2018 thì có người làm chứng ký giáp ranh là ông Phạm Tấn H và bà Nguyễn Thanh S và tại tòa các đương sự thừa nhận hai “Tờ chuyển nhượng nền nhà” là do ông H, bà M, ông N và bà X đều có ký tên. Hai “Tờ chuyển nhượng nền nhà” đều có nội dung như sau:

[6.1.1] “Tờ chuyển nhượng nền nhà” không có ghi ngày tháng năm, ông Lưu Huỳnh H, vợ là Lâm Thị M đồng ý chuyển nhượng hết phần đất trong bằng khoán đất nền nhà và đất trồng cây lâu năm khác cho ông Hứa Văn N và bà Đào Ngọc X cư ngụ ấp B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất dài từ lộ giới cho đến hết phần đất hậu và 180m (Một trăm tám mươi mét) đất thổ cư, ngang 9,6m (Chín mét sáu) dài 54,66 (Năm mươi bốn mét sáu mươi sáu) trong bằng khoán với giá tiền là 1.950.000.000vnd (Một tỷ chín trăm năm mươi triệu đồng) địa hình tứ cận: 1. Bắc giáp lộ giới; 2. Đông giáp đất nhà; 3. Nam giáp đất ông Phạm Tấn H và 4. Tây giáp đất ông Hứa Văn N.

Phần đất nền nhà trên vợ chồng tôi giao cho ông Hứa Văn N giấy QSDĐ để ông sang tên chuyển nhượng. số tiền ông Hứa Văn N thanh toán là

1.950.000.000vnd bằng chữ (Một tỷ chín trăm năm mươi triệu đồng) và tôi đã nhận đủ số tiền.

[6.1.2] “Tờ chuyển nhượng nền nhà” ghi ngày 28 tháng 05 năm 2018, ông Lưu Huỳnh H, vợ là Lâm Thị M đồng ý chuyển nhượng hết phần đất trong bằng khoán đất nền nhà và đất trồng cây lâu năm khác cho ông Hứa Văn N và bà Đào Ngọc X cư ngụ ấp B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất dài từ lộ giới cho đến hết phần đất hậu và 180m (Một trăm tám mươi mét) đất thổ cư, ngang 9,88m (Chín mét tám mươi tám) dài hết đất trong bằng khoán với giá tiền là 1.950.000.000vnd (Một tỷ chín trăm năm mươi triệu đồng) địa hình tứ cận: 1. Bắc giáp lộ giới; 2. Đông giáp đất nhà; 3. Nam giáp đất ông Phạm Tấn H và Nguyễn Thanh S và 4. Tây giáp đất ông Hứa Văn N.

Phần đất nền nhà trên vợ chồng tôi giao cho ông Hứa Văn N giấy QSDĐ để ông sang tên chuyển nhượng. số tiền ông Hứa Văn N thanh toán là 1.950.000.000vnd bằng chữ (Một tỷ chín trăm năm mươi triệu đồng) và tôi đã nhận đủ số tiền và ở mặt sau có người làm chứng ký tên giáp ranh và ghi Phạm Tấn H và Nguyễn Thanh S.

[6.1.2] Hai “Tờ chuyển nhượng nền nhà” chỉ khác nhau ở chỗ, tờ ghi ngày 28 tháng 5 năm 2018 thì ngang 9,88m, dài hết đất trong bằng khoán, Nam giáp đất ông Phạm Tấn H và Nguyễn Thanh S; còn tờ không ghi ngày tháng năm thì ngang 9,6m, dài 54,66m, Nam giáp đất ông Phạm Tấn H.

[6.1.3] Theo “Tờ chuyển nhượng nền nhà” ngày 28 tháng 5 năm 2018 giữa hai bên thì cạnh:

[6.1.3.1] Hướng Đông giáp đất nhà tức là giáp với đất của bà T thửa 37, giáp đất bà T chuyển nhượng của ông H và bà M năm 2009 chưa sang tên và phần đất ông H còn lại đang tranh chấp.

[6.1.3.2] Hướng Tây giáp đất của ông N.

[6.1.3.3] Hướng Nam giáp đất của ông Phạm Tấn H và bà Nguyễn Thanh S.

[6.1.3.4] Hướng Bắc giáp lộ 933B.

[6.1.4] Tại các tiểu mục [6.1.3.2] và [6.1.3.4] thì các cạnh này ông H, bà M không còn đất. Còn tại các tiểu mục [6.1.3.1] và [6.1.3.3] thì ông H, bà M còn đất hướng Nam giáp đất của N và phần đất tranh chấp đất nhà.

[6.1.5] Theo biên bản về việc xem xét, thẩm định tại chỗ ngày ngày 31/01/2019 và 03/6/2020 và đối chiếu theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 31/01/2019 và ngày 15/7/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C thì cạnh:

[6.1.5.1] Hướng Đông giáp lộ 933B.

[6.1.5.2] Hướng Tây giáp đất của bà Sang, Nghĩa và ông H.

[6.1.5.3] Hướng Nam giáp đất của bà T và N.

[6.1.5.4] Hướng Bắc giáp đất ông N.

[6.1.6] Tại các tiêu mục [6.1.5.1] và [6.1.5.4] thì các cạnh này ông H, bà M không còn đất. Còn tại các tiêu mục [6.1.5.2] và [6.1.5.3] thì ông H, bà M còn đất Hướng Nam giáp đất của N và phần đất tranh chấp đất nhà.

[6.2] Như vậy, tại các tiêu mục [6.1.3.1] và [6.1.3.3] nằm trong mục [6.1.4] thì ông H, bà M còn đất hướng Nam giáp thêm đất của N và phần đất tranh chấp đất nhà và tại các tiêu mục [6.1.5.2] và [6.1.5.3] nằm trong mục [6.1.6] thì ông H, bà M còn lại phần đất: 1. Hướng Đông giáp đất bà T có số đo 15m; 2. Hướng Tây giáp đất tranh chấp có số đo 15m; 3. Hướng Nam giáp đất tranh chấp có số đo 8m và 4. Hướng bắc giáp đất ông N chuyển nhượng theo hợp đồng là 8m.

[6.3] Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/6/2018 có chứng thực của Ủy ban nhân dân thị trấn C thì ông H, bà M đồng ý chuyển nhượng cho ông N, bà Đào diện tích $660,6\text{m}^2$ (đất ODT= 180m^2 , đất HNK= $480,6\text{m}^2$) thuộc thửa số 35, tờ bản đồ số 40, tọa lạc ấp B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, giá 300.000.000 đồng, nhưng thực tế giá chuyển nhượng là 1.950.000.000 đồng. Như vậy, theo hợp đồng thì ông H, bà M chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N, bà Đào hết đất.

[6.4] Theo hai hợp đồng chuyển nhượng (01 hợp đồng không ghi ngày tháng năm và 01 hợp đồng ghi ngày 28/5/2018) và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/6/2018 có chứng thực của Ủy ban nhân dân thị trấn C thì các nguyên đơn cho rằng chỉ chuyển nhượng cho các bị đơn $524,74\text{m}^2$ và yêu cầu các bị đơn trả lại diện tích đất $238,6\text{m}^2$, phía các bị đơn thì cho rằng các nguyên đơn đã chuyển nhượng cho các bị đơn hết diện tích là $660,6\text{m}^2$. Xét thấy, theo đơn khởi kiện thì các nguyên đơn yêu cầu các bị đơn trả diện tích đất khoảng $135,86\text{m}^2$ ($660,6\text{m}^2 - 524,74\text{m}^2$) để ông H và bà M làm thủ tục chuyển nhượng cho bà T, sau đó yêu cầu trả diện tích đất $238,6\text{m}^2$. Như vậy, các bên tranh chấp diện tích đất trong hợp đồng là khoảng $135,86\text{m}^2$ hay $238,6\text{m}^2$. Theo nhận định tại mục [6.1.6] thì ông H, bà M còn lại phần đất: 1. Hướng Đông giáp đất bà T có số đo 15m; 2. Hướng Tây giáp đất tranh chấp có số đo 15m; 3. Hướng nam giáp đất tranh chấp có số đo 8m và 4. Hướng bắc giáp đất ông N chuyển nhượng theo hợp đồng là 8m. Do đó, phần đất tranh chấp chỉ có 120m^2 đã chuyển nhượng cho bà T chưa sang tên, các nguyên đơn yêu cầu ông N, bà X trả lại diện tích $238,6\text{m}^2$ là có căn cứ chấp nhận một phần. Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chỉ xem xét phần đất tranh chấp là 120m^2 theo yêu cầu của các nguyên đơn, nên kháng cáo của các đương sự và Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C phần diện tích chênh lệch ($238,6 - 120$) là $118,6\text{m}^2$ là không có căn cứ chấp nhận.

[6.5] Đối với hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 04/6/2018 do các bị đơn đã làm sẵn và mang đến cho Ủy ban nhân dân thị trấn C chứng thực là có hợp pháp. Tuy nhiên, hợp đồng này phải dựa vào nội dung của hai “Tờ chuyển nhượng nền nhà” không ghi ngày tháng năm và ghi ngày 28/5/2018, hợp đồng được Ủy ban chứng thực là có nhầm lẫn về diện tích đất nên bị vô hiệu theo quy định tại khoản 1 Điều 126 Bộ luật Dân sự năm 2015, vì các lý do sau:

[6.5.1] Diện tích đất của hai “Tờ chuyển nhượng nền nhà” và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/6/2018 có chứng thực thì đều có diện tích sang nhượng khác nhau như hợp đồng chuyển nhượng không ngày tháng và ngày 28/5/2018 thì có diện tích 524m² hoặc 540m², còn Hợp đồng chuyển nhượng có chứng thực thì diện tích 660,6m².

[6.5.2] Giá chuyển nhượng: Diện tích đất của các hợp đồng chuyển nhượng khác nhau, giá chuyển nhượng lại giống nhau là 1.950.000 đồng.

[6.5.3] Theo “Tờ chuyển nhượng nền nhà” ngày 28/5/2018 thì các cạnh chỉ giáp đất nhà, đất ông H, bà Sang; nhưng theo biên bản thẩm định ngày 31/01/2019, ngày 03/6/2020 còn có giáp thêm đất của bà T và Nghĩa.

[6.6] Từ phân tích ở mục [6.5] thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng thực của Ủy ban nhân dân thị trấn C ngày 04/6/2018 là giao dịch dân sự bị vô hiệu do bị nhầm lẫn một phần diện tích đất là 120m².

[7] Do giao dịch dân sự bị vô hiệu do bị nhầm lẫn một phần, nên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 159/2018/HĐBĐ (số công chứng 6865) ký kết ngày 05/11/2018 giữa ông Hứa Văn N và bà Ngọc X với Ngân hàng TMCP công thương Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Sóc Trăng do Văn phòng công chứng X chứng nhận đối với thửa đất số 35, tờ bản đồ số 40 tại địa chỉ ấp B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số CE065565 là vô hiệu một phần đối với diện tích các bị đơn ông N và bà X giao trả cho ông H, bà M. Phần vô hiệu trên do Ngân hàng không yêu cầu nên không xem xét giải quyết cùng vụ án này.

[8] Đối với yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 238,6m². Xét thấy, theo quy định tại mục 2 phần II Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao về việc Thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tố tụng hành chính có hướng dẫn: theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng (các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai) là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Cho nên, khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho người nhận chuyển quyền. Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án. Theo nhận định trên, các nguyên đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không cần thiết.

[9] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử quyết định chấp nhận một phần kháng cáo của các nguyên đơn ông Lưu Huỳnh H (Lưu Văn H), bà Lâm Thị M; của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Văn Đ, bà Trần Thị T và Quyết định kháng nghị số 02/QĐKNPT-VKS-DS ngày 29/01/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C, căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án sơ thẩm.

[10] Đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các nguyên đơn và đề nghị của Đại diện VKSND tỉnh Sóc Trăng tại phiên tòa là có căn cứ chấp nhận một phần, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[11] Đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bị đơn tại phiên tòa là có căn cứ chấp nhận một phần, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[12] Về chi phí thẩm định, định giá cấp sơ thẩm: Ông Hứa Văn N và bà Đào Ngọc X phải cùng có trách nhiệm liên đới chịu số tiền 3.202.700 đồng. Do ông H, bà M tạm ứng chi phí trước, nên ông N và bà X có nghĩa vụ hoàn trả cho ông H, bà M số tiền trên. Ông Lưu Huỳnh H (Lưu Văn H) và bà Lâm Thị M phải cùng có trách nhiệm liên đới chịu số tiền 3.202.700 đồng. Phần tiền do ông H, bà M đã nộp xong.

[13] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ cấp phúc thẩm: Ông Hứa Văn N và bà Đào Ngọc X liên đới nộp là 1.410.000 đồng. Do bà P đã tạm ứng trước nên ông N và bà X có nghĩa vụ hoàn trả cho bà P.

[14] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Hứa Văn N và bà Đào Ngọc X liên đới phải chịu 885.000 đồng. Ông Lưu Huỳnh H (Lưu Văn H) và bà Lâm Thị M được miễn nộp, do là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí.

[14] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do án sơ thẩm bị sửa, nên các đương sự phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, theo quy định tại khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 2 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 khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 148, khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 5 Điều 12 và khoản 2 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.

Chấp nhận một phần kháng cáo của các nguyên đơn ông Lưu Huỳnh H (Lưu Văn H), bà Lâm Thị M và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là

ông Lương Văn Đ, bà Trần Thị T, cũng như Quyết định kháng nghị số 02/QĐKNPT-VKS-DS ngày 29/01/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 22/2020/DS-ST ngày 29 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng như sau:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 158, Điều 165, Điều 166, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 1 Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 126, Điều 500, điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 95, 98, điều 99, điều 167, 168 của Luật đất đai năm 2013; Điều 193 Luật Tố tụng hành chính; điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 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; Điều 17 Luật phí và Lệ phí; Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

Tuyên Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Huỳnh H (Lưu Văn H) và bà Lâm Thị M.

1.1. Buộc ông Hứa Văn N và bà Đào Ngọc X phải tháo dỡ, di dời công trình xây dựng trên đất để trả lại cho ông H, bà M phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 120m² thuộc một phần thửa đất số 35, tờ bản đồ số 40, tọa lạc ấp B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa đất số 37, có số đo 15m.
- Hướng Tây giáp thửa đất số 35, có số đo 15m.
- Hướng Nam giáp thửa đất số 35, có số đo 8m.
- Hướng Bắc giáp thửa đất số 35, có số đo 8m.

(có kèm theo phiếu kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất)

1.2. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE065565 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 04/10/2016 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C chỉnh lý biến động lại cho ông Hứa Văn N và bà Đào Ngọc X vào ngày 11/6/2018, tại thửa đất số 35, tờ bản đồ số 40, diện tích sử dụng 660,6m², loại đất ODT=180m² và LNK= 480,6 m², tọa lạc ấp B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng để chỉnh lý sang tên cho ông Lưu Huỳnh H (Lưu Văn H) và bà Lâm Thị M phần diện tích là 120m² theo quy định.

2. Không chấp yêu cầu của khởi kiện của ông Lưu Huỳnh H (Lưu Văn H) và bà Lâm Thị M về việc yêu cầu ông Hứa Văn N và bà Đào Ngọc X phải tháo dỡ, di dời công trình xây dựng trên đất để trả lại cho ông H, bà M phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 118,6m² thuộc một phần thửa đất số 35, tờ bản đồ số 40, tọa lạc ấp B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp phần đất giao trả cho ông H, bà T, có số đo 15m + 8m + 4,94m.
- Hướng Tây giáp thửa đất số 82, 50, có số đo 7,46m + 2,9m.
- Hướng Nam giáp thửa đất số 87, có số đo 2,2 m+ 3,2m+ 16,49m.
- Hướng Bắc giáp thửa đất số 35, có số đo 2,16m.

(có kèm theo phiếu kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất)

3. Tuyên bố hợp đồng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 159/2018/HĐBĐ/NHCT822 (số công chứng 6855) ký kết ngày 05/11/2018 giữa ông Hứa Văn N, bà Đào Ngọc X với Ngân hàng T - Chi nhánh Sóc Trăng do Văn phòng công chứng X chứng nhận đối với quyền sử dụng đất là thửa đất số 35, tờ bản đồ số 40 tại địa chỉ ấp B, thị trấn C, tỉnh Sóc Trăng có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số CE065565 là vô hiệu một phần diện tích là 120m² thuộc một phần thửa đất số 35, tờ bản đồ số 40, tọa lạc ấp B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Ông Hứa Văn N và bà Đào Ngọc X liên đới phải chịu 885.000 đồng.

4.2. Ông Lưu Huỳnh H (Lưu Văn H) và bà Lâm Thị M được miễn nộp.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản:

5.1. Ông Hứa Văn N và bà Đào Ngọc X phải cùng có trách nhiệm liên đới chịu số tiền 3.202.700 đồng (Ba triệu hai trăm lẻ hai ngàn bảy trăm đồng). Do ông H, bà M tạm ứng chi phí trước, nên ông N và bà X có nghĩa vụ hoàn trả cho ông H, bà M số tiền trên.

5.2. Ông Lưu Huỳnh H (Lưu Văn H) và bà Lâm Thị M phải cùng có trách nhiệm liên đới chịu số tiền 3.202.700 đồng (Ba triệu hai trăm lẻ hai ngàn bảy trăm đồng). Phần tiền do ông H, bà M đã nộp xong.

6. Chi phí xem xét, thẩm định cấp phúc thẩm: Ông Hứa Văn N và bà Đào Ngọc X phải chịu liên đới là 1.410.000 đồng (Một triệu bốn trăm mười ngàn đồng). Do nguyên đơn đã tạm ứng trước nên ông N và bà X có nghĩa vụ hoàn trả số tiền trên cho ông H, bà M.

7. Án phí dân sự phúc thẩm:

7.1. Ông Hứa Văn N và bà Đào Ngọc X mỗi người phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

7.2. Ông Lương Văn Đ và bà Trần Thị T không phải chịu án phí. Hoàn trả cho ông Đ, bà T số tiền tạm ứng mỗi người đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006975 và số 0006976 (do bà Trần Thị U nộp thay cho bà T và ông Đ) cùng ngày 13/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự được 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 được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Phòng KTNV-THA;
- Lưu: HSVA-VP.

Đã ký

Hồ Văn Phụng