

Bản án số: 538/2024/DS-PT
Ngày: 16 - 7 - 2024
V/v Tranh chấp đòi quyền sử dụng
đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận
QSDĐ và hợp đồng chuyển nhượng
QSDĐ.

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 Nguyễn Thị Thanh

Các Thẩm phán: Ông Vũ Đức Toàn

Bà Lê Thúy Cầu

- Thư ký phiên tòa: Ông Đinh Thế Mạnh - 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 tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Hoa - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 7 năm 2024 Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai tại điểm cầu trực tuyến Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, vụ án thụ lý số 18/2024/TLPT-DS ngày 10 tháng 01 năm 2024 về việc “Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 91/2023/DS-ST ngày 09 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1210/2024/QĐPT-HC ngày 23 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Sơn Thị D**, sinh năm 1955. Địa chỉ: **Ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng**. – Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà **Sơn Thị D**: Ông **Võ Tuấn H** - Luật sư thực hiện trợ giúp pháp lý của **Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh S**. Luật sư **Võ Hoàng A** thuộc **Đoàn luật sư tỉnh S**. – Có mặt

- Người phiên dịch: Ông **Sơn Sĩ V** – **Đài truyền hình tỉnh S**. – Có mặt

2. Bị đơn:

2.1 Ông **Sơn Sa R**, sinh năm 1971. Địa chỉ: **Ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng**. – Có mặt

2.2 Bà **Son Thị V1**, sinh năm 1975. Địa chỉ: **Ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng**. – Có mặt

Người phiên dịch đồng thời là Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông **Lý B** - Luật sư thực hiện trợ giúp pháp lý của **Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh S**. – Có mặt

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Ông **Danh Ba P**, sinh năm 1985. Địa chỉ: **Ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng**. – Vắng mặt

3.2. Bà **Son Thị Đa Q**, sinh năm 1986. Địa chỉ: **Ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng**. – vắng mặt

3.3. Ông **Son M**, sinh năm 1955. Địa chỉ: **Ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng**. – Có mặt

3.4. Ủy ban nhân dân huyện **L**, tỉnh Sóc Trăng. Địa chỉ: **Ấp D, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng**.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Huỳnh Tấn T** - Trưởng **Phòng Tài Nguyên và Môi trường huyện L**. Địa chỉ: **Địa chỉ: Ấp D, thị trấn L, huyện L, tỉnh Sóc Trăng**. Có đơn xin xử vắng mặt

4. *Người kháng cáo:* Do có kháng cáo của nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện ngày 22/11/2022, đơn yêu cầu sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện ngày 19/4/2023, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà **Son Thị D** trình bày:*

Vào năm 1994, bà có nhận chuyển nhượng 14 công 1 tầm (tầm 3m) đất ruộng từ bà **Kiêm Thị N** với giá 25 giạ lúa/01 công (tầm 3m). Tổng cộng 14 công 1 tầm (tầm 3m) với giá 352,5 giạ lúa.

Nguồn gốc phần đất trên là của ông **Lâm K** (cha ruột bà **Lâm Thị K1**, ông **K** đã chết năm 1992). Khoảng năm 1991 – 1992, ông **Lâm K** chuyển nhượng lại cho bà **Kiêm Thị N** và đến năm 1993 thì bà **N** chuyển nhượng lại cho bà. Vào năm 1993, bà chỉ trả cho bà **N** được 152,5 giạ lúa cho nên bà **N** giao cho bà trước 06 công và 01 tầm (tầm 3m) đất ruộng. Bà đi đăng ký và được cấp quyền sử dụng đất đối với 06 công đất trên tại thửa 687 và thửa 688, cùng tờ bản đồ số 04, tổng diện tích quy ra công tầm điền là 7.137m², tọa lạc tại **ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng** theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 671181 ngày 20/8/1997. Cũng trong năm 1993, bà có chia cho con gái là **Son Thị V1** một phần đất ruộng có diện tích 04 công tầm cấy là một phần của thửa ruộng 689 nằm liền kề với thửa 688 nêu trên.

Năm 1994, bà trả thêm cho bà N 200 gia lúa. Bà N giao cho bà thêm 08 công đất ruộng (tầm 3m), có vị trí gần các thửa 687, 688, 689. Bà N đã làm giấy tay (Tờ thỏa thuận) đề ngày 10/12/1994. Tuy nhiên, đối với phần đất 08 công này bà chưa đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 1995, bà cho vợ chồng ông Sơn Sa R và bà Sơn Thị V1 mượn 08 công đất ruộng mà bà đã được bà N giao cho vào năm 1994. Sau đó, bà mới biết được vợ chồng Sơn Sa R và Sơn Thị V1 đã tự ý đi đăng ký xin cấp quyền sử dụng đất đối với 08 công đất này và được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 195165 ngày 20/6/1997. Khi biết được sự việc, bà có gặp vợ chồng Sơn Sa R để hỏi sự việc và ông R có hứa sẽ làm thủ tục sang tên lại cho bà. Tuy nhiên, đến năm 2020, vợ chồng ông Sơn Sa R đã chuyển nhượng luôn 08 công đất nêu trên cho ông Danh Ba P. Hiện nay, ông Danh Ba P là người đang trực tiếp quản lý và sử dụng đối với 08 công đất này. Khi biết việc chuyển nhượng, bà đã đến gặp vợ chồng Sơn Sa R, thì ông R lại cho rằng phần đất 08 công trên là của vợ chồng ông R mua lại từ bà Kiêm Thị N nên phát sinh tranh chấp. Sự việc đã được hòa giải cơ sở nhưng không thành.

Nên bà Sơn Thị D yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận phần đất có diện tích 08 công, thuộc tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 195165 do UBND huyện L cấp cho ông Sơn Sa R ngày 20/6/1997 là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Sơn Thị D.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 195165 do UBND huyện L cấp cho hộ ông Sơn Sa R ngày 20/6/1997 đối với phần đất có diện tích 08 công, thuộc tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

- Buộc vợ chồng ông Sơn Sa R và Sơn Thị V1 trả lại cho bà Sơn Thị D phần đất có diện tích 08 công, thuộc tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng nêu trên.

Ngày 19/4/2023 bà Sơn Thị D có đơn yêu cầu sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện, chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận phần đất có diện tích 08 công, thuộc tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 195165 do UBND huyện L cấp cho ông Sơn Sa R ngày 20/6/1997 là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Sơn Thị D.

- Buộc vợ chồng ông Sơn Sa R và vợ bà Sơn Thị V1 trả lại cho bà phần đất có diện tích 08 công nêu trên và trả bằng giá trị tính theo khung giá của nhà nước quy định tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 400.000.000 đồng.

Theo đơn trình bày ngày 12/5/2023 các bị đơn S, Sơn Thị V1, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ngày 26/9/2023 bị đơn trình bày: Phần đất trên có nguồn gốc là của ông Lâm K và bà Kiêm Thị S bán lại cho bà Kiêm Thị N. Sau đó, bà N bán lại cho ông, bà và tại thời điểm mua bán thì ông, bà không trực tiếp mua mà có nhờ bà Sơn Thị D là mẹ vợ ông R đại diện đi

mua và trả tiền dùm, vì lúc đó con ông, bà còn nhỏ và ông R thì không biết chữ. Nguồn tiền để mua đất là tiền từ đám cưới, tiền nuôi heo và vay của ông T1 để mua đất. Từ khi chuyển nhượng thì ông, bà là người trực tiếp công tác đất, sau khi chuyển nhượng ông cũng đã đăng ký quyền sử dụng đất và cũng đã được cấp giấy vào năm 1997. Đến năm 2010 thì vợ chồng ông đi làm ăn xa nên cho vợ chồng D1 Ba P thuê mỗi vụ là 4.500.000 đồng. Năm 2021 thì vợ chồng ông, bà về quê nhưng mẹ vợ là bà Sơn Thị D không cho ở chung nữa nên ông, bà bán lại phần đất trên cho vợ chồng ông Danh Ba P để lấy tiền cất nhà ở. Phần đất trên do ông, bà mua đã đăng ký và được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông, bà không đồng ý theo yêu cầu của bà Sơn Thị D. Đồng thời hiện nay phần đất này ông đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Danh Ba P với giá 300.000.000 đồng đã nhận đủ tiền và giao đất xong chỉ còn làm thủ tục sang tên cho ông P theo quy định pháp luật.

Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 12/6/2023, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Danh Ba P và bà Sơn Thị Đa Q cùng trình bày:

Ông, bà không thống nhất với lời trình bày của mẹ là bà Sơn Thị D và thống nhất với lời trình bày của ông Sơn Sa R và bà Sơn Thị V1. Vì khi ông R, bà V1 có ý định chuyển nhượng phần đất này thì ông M là cha bà Q và là cha vợ ông P có kêu vợ, chồng ông P đứng ra chuyển nhượng phần đất này, vì ông nói để cho người khác chuyển nhượng thì uổng lắm. Khi đó, vợ chồng ông P thấy ông Sơn Sa R cũng đã có bằng khoán (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và do là ông em, con cái trong gia đình nên ông, bà biết phần đất này là của vợ chồng ông R nên ông, bà mới chuyển nhượng. Vì vậy, ông P bà Q yêu cầu Tòa án công nhận việc chuyển nhượng đất giữa ông, bà và ông R. Đối với phần đất khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ có 06 công, ông, bà thống nhất với kết quả đo của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L đã đo diện tích thực tế 6.436,2 m² và cũng thống nhất với giá mà Hội đồng định giá đã định là 45.000 đồng/m². Ngày 30/10/2023 ông Danh Ba P và bà Sơn Thị Đa Q có đơn xin rút lại yêu cầu độc lập do trong suốt quá trình giải quyết vụ án ông Sơn Sa R và bà Sơn Thị V1 đều thừa nhận đã chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông bà, ông bà là người trực tiếp công tác đất và không có tranh chấp nên ông bà và ông R, bà V1 sẽ tự làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định pháp luật, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại Công văn số 23/PTNMT ngày 29/8/2023 của Ủy ban nhân dân huyện L trình bày: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất I 195165 cấp cho hộ ông Sơn Sa R đối với thửa đất 799, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng được thực hiện trên cơ sở bản đồ địa chính được đo vẽ vào năm 1994 – 1995 và được Sở Địa chính tỉnh Sóc Trăng duyệt ngày 23/8/1997, theo sổ mục kê ruộng đất được lập tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi họ tên chủ sử dụng đất là Sơn Sa R, trong suốt quá trình đăng ký cấp giấy Ủy

ban nhân dân xã, huyện không nhận được đơn khiếu nại hay phản ánh tranh chấp liên quan đến thửa đất này; việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại thời điểm cấp giấy. Đối với việc bà **Son Thị D** yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất I 195165 đối với thửa đất 799, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại **ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng**, Ủy ban nhân dân huyện L đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Tại bản công văn số 25/PTNMT ngày 16/10/2023 của **Phòng T** do Ủy ban nhân dân huyện L ủy quyền cũng đã xác định: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông **Lâm K** số E 913964 tại thửa đất đất 799, tờ bản đồ số 4, diện tích 8.847m² đất tọa lạc **ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng** là không đúng quy định theo điểm d Khoản 2 Điều 106 của Luật đất đai năm 2013, **Phòng T** sẽ thực hiện các bước thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Hiện nay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất I 195165 cấp cho hộ ông **Son Sa R** đối với thửa đất 799, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc **ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng** là có giá trị pháp lý.

Tại biên bản xem xét thẩm định ngày 13/6/2023 và Giấy xác nhận kết quả đo đạc ngày 20/6/2023 của Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện L** đã xác định phần đất tranh chấp thuộc thửa 799, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại **ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng** Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông **Son Sa R**, có diện tích thực tế là 6.436,2m², là loại đất trồng lúa, có tứ cận và số đo cụ thể:

- Hướng Đông giáp với đất ông **Son T2** (thửa 797), có số đo: 10,02m + 22,28m;
- Hướng Tây giáp kênh thủy lợi, có số đo: 32,46m;
- Hướng Nam giáp đất của các ông, bà **Son K2, Tăng G, Son Thị S1, Son C** (thửa 1060, 800, 818 và 819), có số đo: 45,03m + 55,01m + 77,08m + 24,45m;
- Hướng Bắc giáp Kênh thủy lợi, có số đo: 201,52m.

Tại biên bản định giá ngày 13/6/2023 Hội đồng định giá đã xác định phần đất trên thuộc loại đất trồng cây hàng năm, khu vực 3, vị trí 3 có giá là 45.000 đồng/1m². Giá trị thửa đất thửa 799, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại **ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng** là 6.436,2m² X 45.000 đồng/1m² = 289.629.000 đồng.

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 91/2023/DS-ST ngày 09 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, quyết định:*

Căn cứ khoản 3 và khoản 9 Điều 26; khoản 4 Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 37; Điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 92; khoản 1 Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32; điểm b khoản 2 Điều 193 Luật tố tụng hành chính; khoản 3 Điều 17; Điều 166; Điều 202 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013, khoản 3 Điều 26, điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/NQ-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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận phần đất đang tranh chấp có diện tích 6.436,2m², thuộc thửa đất 799, tờ bản đồ 4, loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại **ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng**.

2. Đình chỉ yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 195165 do **UBND huyện L** cấp cho hộ ông **Son Sa R** ngày 20/6/1997 đối với phần đất có diện tích 8.847m² (theo đo đạc thực tế 6.436,2m²), thuộc tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại **ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng**.

3. Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông **Danh Ba P** và bà **Son Thị Đa Q** đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 799, tờ bản đồ số 4, diện tích theo đo đạc thực tế 6.436,2m² giữa ông **Danh Ba P**, bà **Son Thị Đa Q** với ông **Son Sa R** và bà **Son Thị V1**. Ông **Danh Ba P** và bà **Son Thị Đa Q** có quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, việc thi hành án và quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án theo luật định.

** Sau khi xét xử sơ thẩm:*

Ngày 23 tháng 11 năm 2023, Nguyên đơn bà **Son Thị D** kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo như nêu trên, không xuất trình chứng cứ mới. Ông **M** (chồng bà **D**) khẳng định rằng đất ruộng là của bà **D** mua của bà **N** có giấy năm 1994. Vợ chồng bà **V1** mới lấy nhau và ở cùng vợ chồng ông nên bà **D** mua xong thì có cho vợ chồng con gái và con rể làm thửa ruộng này. Việc vợ chồng bà **V1** kê khai làm giấy chứng nhận thì bà **D** không biết, sau này vợ chồng bà **V1** vay vốn lên Bình Dương làm ăn và để lại ruộng cho vợ chồng con gái ông bà là **Son Đa Q** thì chúng tôi cũng đồng ý vì là cùng trong gia đình, nhưng khi vợ chồng bà **V1** nói bán luôn cho vợ chồng bà **Q** với giá 300 triệu đồng thì bà **D** yêu cầu thanh toán trả tiền này lại cho bà **D** vì đây là tài sản của bà mua.

Bị đơn trình bày: Bà **V1** khai mua của bà **N** năm 1997, đưa tiền cho mẹ là bà **D** mua dùm vì ở chung, ông **R** khai vợ chồng mua năm 1997 bằng vàng do mẹ vợ mua dùm. Kê khai làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1997, đến năm 2010 có vay tiền để vợ chồng lên Bình Dương làm ăn, có gửi tiền về nhờ bà **D** trả lãi dùm. Đến năm 2021 chúng tôi lại về quê thì bà **D** không cho ở chung nữa nên chúng tôi đã bán cho vợ chồng ông **P**, bà **Q** đất ruộng này với giá 300 triệu đồng để lấy tiền cất nhà nơi khác thì bà **D** đòi tiền này, chúng tôi không đồng ý vì đây là tài sản của vợ chồng tôi.

- Người bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn:

Ông Hoàng A trình bày: Tại cấp sơ thẩm lời khai của bị đơn có nhiều mâu thuẫn, ngay tại phiên tòa bị đơn khai mua đất năm 1997 nhưng giấy tờ mua bán của bà D là năm 1994, vợ chồng bị đơn người nói mua bằng tiền, người nói mua bằng vàng. Do bà V1 là con gái bà D lấy chồng là ông R ở rể vì không có điều kiện kinh tế, nên bà D để cho canh tác trồng lúa sinh sống. Cấp sơ thẩm chưa điều tra làm rõ hết các chứng cứ mà công nhận toàn bộ diện tích đất trồng lúa cho bị đơn là đã làm thiệt hại cho nguyên đơn. Nguyên đơn cũng đồng ý để bị đơn bán đất ruộng cho con gái là vợ chồng bà Sơn Đa Q, nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả bằng tiền trị giá theo biên bản định giá ở cấp sơ thẩm là 289.629.000 đồng là đúng pháp luật. Đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu này.

Ông H có luận cứ bảo vệ cho nguyên đơn, trong đó có nêu bản án sơ thẩm đã xác định nguồn gốc đất là của bà N mua lại và bán cho bà D có giấy mua bán ngày 10/12/1994 là sự thật không phải chứng minh nhưng lại bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng.

Vợ chồng bà V1 là con sống chung cùng nhà bà D cho nên bà cho con canh tác để lấy thu nhập là việc bình thường. Việc Ủy ban cấp giấy chứng nhận cho vợ chồng bà V1 thì hồ sơ kê khai ông R ghi là đất của ông bà để lại, nhưng Ủy ban nhân dân huyện L lại trả lời cấp theo sổ mục kê ruộng đất là không có cơ sở pháp lý. Tại Tòa án bị đơn lại khai mua của bà N là không đúng, có mâu thuẫn.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:

Tôi đã đề xuất hòa giải nhiều lần vì cùng gia đình mẹ con với nhau nhưng bị đơn không đồng ý vì cho rằng đây là tài sản của bị đơn nhờ mẹ mua dùm. Khi bị đơn thế chấp vay tiền, nay thực tế đã bán cho người khác nhưng nguyên đơn biết và không có ý kiến gì thì đương nhiên thừa nhận quyền sử dụng đất của bị đơn. Nguyên đơn kiện đòi quyền sử dụng đất nhưng đất đã bán cho người khác nên không còn đối tượng khởi kiện. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên Bản án sơ thẩm (có bài phát biểu kèm theo)

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 kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn nộp đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự thủ tục phúc thẩm theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Trong quá trình giải quyết vụ án bà **Son Thị D** có thay đổi yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu Tòa án công nhận phần đất trên cho bà và yêu cầu ông **Son Sa R**, bà **Son Thị V1** trả cho bà phần đất theo đo đạc thực tế hoặc trả bằng giá trị với số tiền theo định giá là 289.629.000 đồng. Việc thay đổi yêu cầu khởi kiện không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên cấp sơ thẩm chấp nhận xem xét theo quy định pháp luật là đúng.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn về việc yêu cầu ông **Son Sa R** và bà **Son Thị V1** trả lại đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 195165 cấp cho hộ ông **Son Sa R** đối với thửa đất 799, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc **ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng**, Thanh toán trả bằng tiền theo biên bản định giá của Tòa án là 289.629.000 đồng.

[3.1] Về nguồn gốc đất tranh chấp: Các đương sự đều thừa nhận phần đất trên trước đây là của ông **K** bán lại cho bà **Kiên Thị N** và bà **N** bán lại cho bà **Son Thị D** theo giấy mua bán được lập ngày 10/12/1994. Tuy nhiên nguồn kinh phí trả cho bà **N** thì giữa nguyên đơn cho rằng tiền lúa của mình bỏ ra mua, còn bị đơn cho rằng tiền, vàng của mình đưa cho nguyên đơn (mẹ đẻ bà **V1**) mua dùm vì ở chung một nhà. Tại phiên tòa bị đơn là bà **V1** và ông **R** khai nhờ mẹ mua dùm của bà **N** năm 1997, hai vợ chồng người thì nói mua bằng vàng, người nói mua bằng tiền, như vậy là mâu thuẫn và không đúng thực tế với giấy nhượng đất ngày 10/12/1994 và lời khai của bà **N** về việc giao dịch với bà **D**. Do đó, cần phải xác định nguồn gốc đất ruộng là của bà **D** nhận chuyển nhượng từ bà **N**, mặc dù là giấy viết tay nhưng do bà **D** cho vợ chồng con gái là bà **V1** ở cùng hộ gia đình canh tác nên vợ chồng bà **V1** kê khai thuế đất hàng năm là thực tế, vì theo quy định của Luật đất đai năm 1993 thì đất nông nghiệp (trồng lúa) nếu không sử dụng liên tục trong thời hạn nhất định thì sẽ bị nhà nước thu hồi.

[3.2] Năm 1997 vợ chồng bà **V1** do ông **Son Sa R** tự kê khai quyền sử dụng đất và đã được Ủy ban nhân dân huyện **L** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông **R** kê khai đất nguồn gốc đất của ông bà để lại là không đúng với lời khai tại Tòa án nói là mua của bà **N** thì khi kê khai nguồn gốc phải là nhận chuyển nhượng. Tuy nhiên, Ủy ban nhân dân huyện **L** có ý kiến tại văn bản số 23 ngày 29/8/2023 về việc cấp giấy chứng nhận theo kê khai sử dụng đất hàng năm là đúng với thực tế, bởi trước đó thửa đất này là được cấp giấy chứng nhận cho ông **K**, nhưng do ông **K** không sử dụng và đã bán cho bà **N**, bà **N** lại bán cho bà **D**, bà **D** lại cho con gái ở cùng hộ gia đình sử dụng trồng lúa và kê khai hàng

năm, Ủy ban không nhận được văn bản khiếu nại gì của bà **D** về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông **R**. Do đó, Ủy ban nhân dân huyện **L** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **R** và bà **V1** là đúng thực tế. Tại thời điểm Tòa án sơ thẩm đã dừng phiên tòa để thẩm tra lại các con của ông **K3** đều khẳng định cha đã bán ruộng cho bà **N** từ lâu và không còn quyền lợi gì, Ủy ban nhân dân huyện **L** cũng khẳng định làm thủ tục thu hồi giấy chứng nhận này và giấy chứng nhận đã cấp cho vợ chồng ông **R** có giá trị pháp lý. Tại phiên tòa các đương sự đều rút yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông **R**, bà **V1**. Do đó, Tòa án sơ thẩm đã đình chỉ yêu cầu này là đúng quy định.

Tuy nhiên, xét nguồn gốc đất ruộng là của bà **D** tạo lập nên và vợ chồng bà **V1** là con gái và con rể ở cùng nhà (cùng hộ gia đình) mới lấy nhau nên bà **D** để cho canh tác lấy thu nhập là phù hợp với thực tế tại địa phương, Ủy ban nhân dân huyện **L** cấp giấy chứng nhận là theo sổ kê khai người sử dụng hàng năm, nhưng bà **D** không có giấy tờ cho vợ chồng bà **V1** đất trồng lúa này, nên phải xác định đây là tài sản chung của các thành viên trong gia đình do các thành viên đóng góp, tạo lập nên theo quy định tại Điều 212 Bộ luật dân sự. Tỷ lệ bà **D** được hưởng là 1/3 và bà **V1**, ông **R** được hưởng là 2/3.

[3.3] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa các bên đương sự đều thừa nhận và thống nhất chuyển nhượng cho ông **Danh Ba P** và bà **Sơn Đa Q** (con gái là **D**) với giá 300 triệu đồng. Tuy nhiên chưa làm thủ tục mua bán công chứng và chưa được cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh trên giấy chứng nhận. Văn phòng đăng ký đất đai huyện **L** trả lời giấy chứng nhận thuộc thửa đất 799, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp **T**, xã **T**, huyện **L**, tỉnh Sóc Trăng tại thời điểm xét xử sơ thẩm không thể chấp, không sang nhượng cho người khác.

Tại cấp sơ thẩm ông **Danh Ba P** và bà **Sơn Đa Q** đã rút yêu cầu độc lập, nên cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của người có quyền và nghĩa vụ liên quan là phù hợp.

Do đó, về pháp lý thì giấy chứng nhận này vẫn là chủ sử dụng vợ chồng ông **Sơn Sa R** nên để bị đơn tiếp tục được quyền sử dụng và phải có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn là bà **Sơn Thị D** trị giá bằng tiền là $1/3$ giá trị quyền sử dụng đất theo biên bản định giá tài sản 289.629.000 đồng : 3 = 96.543.000 đồng, là đúng với quy định tại Điều 217, Điều 219 Bộ luật dân sự.

Từ những nhận định trên, cấp phúc thẩm có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn và sửa một phần bản án sơ thẩm.

[4] Đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện.

[5] Đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[6] Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử phúc thẩm.

[7] Về án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận một phần nên nguyên đơn không phải chịu án phí phúc thẩm, nguyên đơn có đơn xin miễn án phí do là người cao tuổi, dân tộc thiểu số nên được miễn án phí đối với phần giá trị tài sản tranh chấp không được chấp nhận. Bị đơn phải chịu án phí đối với phần giá trị phải thanh toán cho nguyên đơn là 4.827.150 đồng.

[8] Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 26, điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/NQ-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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà **Son Thị D.**

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 91/2023/DS-ST ngày 09/11/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, cụ thể như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận phần đất đang tranh chấp có diện tích thực tế 6.436,2m², thuộc thửa đất 799, tờ bản đồ 4, loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại **ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng**. Ông **Son Sa R** và bà **Son Thị V1** phải thanh toán cho bà **Son Thị D** 96.543.000 đồng (chín mươi sáu triệu năm trăm bốn mươi ba nghìn đồng) và được toàn quyền sử dụng diện tích đất trồng lúa nước theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 195165 do **UBND huyện L** cấp cho hộ ông **Son Sa R** ngày 20/6/1997.

2. Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 195165 do **UBND huyện L** cấp cho hộ ông **Son Sa R** ngày 20/6/1997 đối với phần đất có diện tích 8.847m² (đo thực tế 6.436,2m²), thuộc tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại **ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng**.

3. Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông **Danh Ba P** và bà **Son Thị Đa Q** đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 799, tờ bản đồ số 4, diện tích theo đo đạc thực tế 6.436,2m² giữa ông **Danh Ba P**, bà **Son Thị Đa Q** với ông **Son Sa R** và bà **Son Thị V1**. Ông **Danh Ba P** và bà **Son Thị Đa Q** có quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật.

4. Về chi phí thẩm định, định giá: Nguyên đơn đã nộp đủ 7.832.300 đồng (án sơ thẩm đã tuyên).

5. Về án phí phúc thẩm: Nguyên đơn được miễn án phí dân sự.

Bị đơn ông **Son Sa R** và bà **Son Thị V1** phải chịu 4.827.150 đồng (Bốn triệu, tám trăm hai mươi bảy nghìn, một trăm năm mươi đồng).

6. Về quyền và nghĩa vụ thi hành án: Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án là ngày 16/7/2024.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. HCM;
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- Cục THADS tỉnh Sóc Trăng;
- ND;
- BD;
- NCQL&NVLQ;
- Lưu: HS, VP, 18b NThuy.

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

Nguyễn Thị Thanh