

Bản án số: 214/2024/DS-PT

Ngày 26/8/2024

V/v tranh chấp yêu cầu công nhận
quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại
tài sản

NHÂN DANH QUỐC 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 Hoàng Lâm;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hoàng Thành;
Ông Nguyễn Quốc Định.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Đặng Thị Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc
Trăng.

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

Trong các ngày 20 và 26 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân
tỉnh Sóc Trăng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 119/2024/TLPT-DS
ngày 25 tháng 6 năm 2024, về tranh chấp yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất,
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 72/2024/DS-ST ngày 10 tháng 5 năm 2024
của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo và kháng
nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: **167/2024/QĐ-PT**
ngày 15 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông **Lai Thanh B**;

Địa chỉ: **Ấp A, thị trấn K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng** (có mặt).

- **Bị đơn:** Bà **Lê Thị Phương L**;

Địa chỉ: **Ấp P, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng**. (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà **Nguyễn Thị Tú T**; Địa chỉ: **Ấp**
X, xã T, huyện K, tỉnh Sóc Trăng; là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn
(văn bản ủy quyền ngày 09/7/2024) (có mặt).

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

1. Bà **Huỳnh Kim Á**;

2. Ông Nguyễn Thành N;
3. Bà Nguyễn Thị Ngọc L1;
4. Ông Nguyễn Hoàng A;
5. Ông Nguyễn Văn N1;
6. Ông Nguyễn Hoàng N2;
7. Bà Nguyễn Hoàng L2;
8. Bà Nguyễn Ngọc H;
9. Ông Nguyễn Hồng C;
10. Ông Trần Quang H1;

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. (đều vắng mặt).

11. Bà Lai Thị Cẩm T1;

Địa chỉ: Ấp P, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- Người làm chứng:

1. Bà Phạm Thúy H2;

Địa chỉ: Ấp A, thị trấn K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt).

2. Bà Lê Thị N3;

Địa chỉ: Ấp P, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

- Người kháng cáo: Ông Lai Thanh B - Nguyên đơn;

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 14 tháng 4 năm 2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lai Thanh B trình bày:

Vào ngày 10/6/2002, ông và bà Phan Thị Bạch H3 (vợ ông) cùng nhận chuyển nhượng 01 phần đất của vợ chồng ông Nguyễn Văn N4 và bà Lê Thị X. Ông, bà có lập “Tờ chuyển nhượng đất thổ cư”, có xác nhận của Ban N5. Phần đất chuyển nhượng thuộc thửa số 8, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại Ấp P, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, diện tích cụ thể như sau: Phía Nam giáp lộ giới dài 15m, phía Bắc giáp sông lớn dài 15m, phía Đông giáp nương của ông Nguyễn Văn N4 dài 15m, phía Tây giáp nương của ông Nguyễn Văn N4 dài 15m. Tuy nhiên, đến nay 02 bên vẫn chưa làm thủ tục sang tên đối với phần đất này. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông có xây dựng 01 ngôi nhà lá 2 mái để ở. Đến năm 2010, vợ chồng ông xây cất được 01 ngôi nhà tường kiên cố và có sửa chữa lại vào năm 2018.

Năm 2019, ông và vợ ông có mâu thuẫn nên ông đi làm ăn xa. Đến tháng 12/2021 âm lịch, vợ ông bị bệnh chết. Sau khi lo hậu sự, ông giao lại cho bà Lai

Thị Cẩm T1 (con gái ông) căn nhà và đất nêu trên. Phần mộ của vợ ông vẫn nằm trên phần đất này, ông giao lại cho con gái ông chăm sóc và thờ cúng.

Sau thời gian đi làm ăn xa trở về, ông được biết bà **Phan Thị Bạch H3** lúc còn sống có thiếu nợ bà **Lê Thị Phương L**, bà **L** kêu người đến đập phá, sửa chữa và ở lại trong nhà, ngang nhiên chiếm đoạt phần đất và nhà của ông. Ngoài ra, bà **L** còn xâm phạm đến phần mộ mà bà **H3**, tự ý xây một ngôi nhà tiền chế trên phần đất trống kế bên, tự ý sửa chữa nhà của ông. Ngoài ra, khi vụ việc tranh chấp đất còn chưa giải quyết xong, bà **L** ngang nhiên đào đất, xây quán cà phê, quán nhậu và làm bờ kè trái phép trên đất của ông. Những lần bà **L** xây dựng trái phép, ông đều có đến trình báo đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết:

Công nhận “Tờ chuyển nhượng đất thổ cư” lập vào ngày 10/6/2002 giữa vợ chồng ông với vợ chồng ông **Nguyễn Văn N4** và bà **Lê Thị X** là hợp pháp.

Buộc bà **Lê Thị Phương L** giao trả lại cho ông căn nhà và đất tại thửa số 8, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp P, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

Theo đơn phản tố ngày 24 tháng 5 năm 2023 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà **Lê Thị Phương L** trình bày:

Vào ngày 25/8/2022 dương lịch (nhằm ngày 28/7/2022 âm lịch), bà có thỏa thuận với ông **Trần Quang H1**, bà **Lai Thị Cẩm T1** và ông **Lai Thanh B** ký giấy tay mua bán (Giấy chuyển nhượng đất thổ cư) nhà gắn liền với đất tọa lạc tại ấp P, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, phần đất thuộc thửa số 8, tờ bản đồ số 01, diện tích cụ thể như sau: Phía Nam giáp lộ dài 15m, phía Bắc giáp sông lớn dài 15m, phía Đông giáp mương của ông **Nguyễn Văn N4** dài 15m, phía Tây giáp mương của ông **Nguyễn Văn N4** dài 15m. Nguồn gốc đất là do vợ chồng ông **Nguyễn Văn N4** và bà **Lê Thị X** chuyển nhượng cho ông **Lai Thanh B** và bà **Phan Thị Bạch H3** vào ngày 10/6/2002. Ông **H1**, bà **T1** và ông **B** cùng đến nhà thỏa thuận bán cho bà phần đất và căn nhà nêu trên với tổng số tiền là 330.000.000 đồng, bà cũng giao đủ tiền và nhận nhà, đất sử dụng.

Ông **B** khởi kiện yêu cầu bà trả nhà và đất, vì cho rằng tài sản trên là cầm cố, không phải bán, hoàn toàn là không đúng sự thật.

Ngày 16/7/2022, bà và bà **T1** ký giấy thỏa thuận với nội dung: Tổng số tiền bà **T1** và bà **H3** nợ bà là 85.000.000 đồng, hỏi mượn tiền bà để có vốn kinh doanh, mua bán và lo kinh tế trong gia đình, bà đã đồng ý cho mượn, có sự chứng kiến của ông **B** nhưng từ khi mượn tiền, bà **T1** và bà **H3** không có khả năng trả, vì hoàn cảnh gia đình ngày càng khó khăn. Sau đó, bà **T1** và bà **H3** thỏa thuận với bà trả hàng tháng, mỗi tháng trả 2.000.000 đồng và đã trả cho bà khoảng 19.000.000 đồng, còn nợ 66.000.000 đồng. Đến ngày 25/8/2022, ông **B**, ông **H1** và bà **T1** thỏa thuận bán nhà gắn liền với đất cho bà với giá là 330.000.000 đồng, bà **T1** cũng đồng ý trừ số tiền còn thiếu trước đó 66.000.000 đồng, tổng số tiền bà đưa cho ông **B**, ông **H1** và bà **T1** còn lại là 264.000.000 đồng.

Đối với tiền hụi tháng, do bà T1 không có khả năng đóng mỗi tháng 5.000.000 đồng nên thỏa thuận với bà, mỗi ngày đóng 200.000 đồng (một tháng tiền hụi chỉ đóng khoảng 5.000.000 đồng), còn 1.000.000 đồng là trả cho bà tiền thiếu trước đó đã mượn. Hiện nay, bà T1 đã trả xong số tiền hụi và tiền mượn.

Bà yêu cầu Tòa án giải quyết:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với phần đất tại thửa số 8, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp P, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, theo "Giấy chuyển nhượng đất thổ cư" giữa bà với ông H1, bà T1 và ông B đã ký vào ngày 28/7/2022 âm lịch là hợp pháp.

Công nhận cho bà có quyền sử dụng hợp pháp phần đất nêu trên.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lai Thị Cẩm T1 trình bày:

Giấy chuyển nhượng đất thổ cư ngày 28/7/2022 âm lịch là do bà tự viết trên giấy tập học sinh, bà cũng ký tên thay ông B trong giấy này, nhưng bà không biết nội dung cụ thể, mà bà chỉ ghi theo nội dung do bà L cung cấp. Việc bà làm giấy này nhằm mục đích để thế chấp, vay mượn tiền của bà L, chứ không phải làm giấy chuyển nhượng nhà, đất cho bà L. Bà cũng thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của ông B (cha của bà).

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N1 trình bày:

Gia đình ông biết việc tranh chấp đất đai giữa bà Lê Thị Phụng L và ông Lai Thanh B. Phần đất tranh chấp giữa hai bên tọa lạc ấp P, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D070662, tại thửa số 8, tờ bản đồ 01, diện tích 1.620m², do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện K cấp cho hộ ông Nguyễn Văn N4. Phần đất này có nguồn gốc của cha, mẹ ông (hiện tại đều đã chết), sau đó cha, mẹ có ký giấy tay sang bán cho vợ chồng ông B, bà H3, hai bên đã giao đất, nhận tiền và cũng không có tranh chấp với nhau.

Hiện nay, các anh, chị, em của ông không có ai tranh chấp hay liên quan gì đến phần đất giữa ông B và bà L, bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay ở đâu và ai đang giữ, ông không biết.

Các anh, chị, em của ông có tất cả 08 người là các ông, bà Nguyễn Thành N, Nguyễn Thị Ngọc L1, Nguyễn Hoàng A, ông Nguyễn Văn N1, Nguyễn Hoàng N2, Nguyễn Hoàng L2, Nguyễn Ngọc H và Nguyễn Hồng C.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng bà Phạm Thúy H2 trình bày:

Bà có ký tên làm chứng trong Giấy chuyển nhượng đất thổ cư ngày 28/7/2022 âm lịch, nội dung viết tay trên giấy tập học sinh, lúc đó tại quán của bà Lê Thị Phụng L, ở ấp P, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, bà chứng kiến thấy có mặt bà L, ông B, bà T1 và ông H1, bà thấy bà L để tiền trên bàn (không rõ

bao nhiêu), ông **B** ký tên nhận tiền, bà **L** nói là mua nhà và đất của ông **B** và bà **T1**.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Huỳnh Thị Á1**, ông **Nguyễn Thành N**, bà **Nguyễn Thị Ngọc L1**, ông **Nguyễn Hoàng Á**, ông **Nguyễn Hoàng N2**, bà **Nguyễn Hoàng L2**, bà **Nguyễn Ngọc H**, ông **Nguyễn Hồng C** và ông **Trần Quang H1**: Trong quá trình giải quyết vụ án, các ông, bà không có văn bản gửi cho Tòa án nêu ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của ông **B**, yêu cầu phản tố của bà **L** và vắng mặt không có lý do.

Tại Bản án số 72/2024/DS-ST ngày 10/5/2024, Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định:

Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 92, Điều 93, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 30, Điều 73 Luật Đất đai năm 1993; các Điều 691, 705, 706, 708, 709 và 712 Bộ luật Dân sự năm 1995; khoản 1 Điều 117, Điều 129 và Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 167 và Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự; khoản 1, khoản 4, khoản 5 Điều 26 và khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; điểm b.3, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông **Lai Thanh B**. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà **Lê Thị Phụng L**.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Tờ chuyển nhượng đất thổ cư) ngày 10/6/2002, giữa vợ chồng ông **Lai Thanh B** và bà **Phan Thị Bạch H3** với vợ chồng ông **Nguyễn Văn N4** và bà **Lê Thị X** là hợp pháp. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy chuyển nhượng đất thổ cư) ngày 28/7/2022 âm lịch, giữa bà **Lê Thị Phụng L** với ông **Lai Thanh B**, bà **Lai Thị Cẩm T1** và ông **Trần Quang H1** là hợp pháp.

3. Công nhận cho bà **Lê Thị Phụng L** có quyền sử dụng hợp pháp phần đất tranh chấp (có khấu trừ phần đất mồ mả và lối đi vào phần đất mồ mả có tổng diện tích 13m²). Không chấp nhận yêu cầu của ông **B** về việc buộc bà **L** trả lại phần đất tranh chấp này.

4. Phần đất đang tranh chấp nằm một phần tại thửa số 8, tờ bản đồ 01, tọa lạc tại **ấp P, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng**, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số **D 070662 Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng** cấp cho hộ ông **Nguyễn Văn N4**, có số đo, tứ cận cụ thể như sau:

- Hướng Đông giáp phần còn lại của thửa số 8 (ông **Nguyễn Văn N4**), có các số đo 3,99m + 7,82m + 0,59m + 8,44m;

- Hướng Tây giáp ông **Lê Văn L3**, có các số đo 8,41m + 3,28m + 8,46m;

- Hướng Nam giáp **đường B-tông**, có số đo 13,71m + 0,96m;

- Hướng Bắc giáp **sông S**, có số đo 13,45m.

Diện tích 296,6m², chưa trừ hành lang lộ giới (trên đây có một mả đá diện tích 6,3m² và lối đi vào mả mả 6,7m²).

(Có sơ đồ kèm theo)

Ngoài ra, trong bản án còn quyết định về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 20/5/2024, ông **B** có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông.

Ngày 10/6/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng cũng có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 18/QĐ-VKS-DS, kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Huỳnh Kim Á**, ông **Nguyễn Thành N**, bà **Nguyễn Thị Ngọc L1**, ông **Nguyễn Hoàng Á**, ông **Nguyễn Văn N1**, ông **Nguyễn Hoàng N2**, bà **Nguyễn Hoàng L2**, bà **Nguyễn Ngọc H**, ông **Nguyễn Hồng C**, ông **Trần Quang H1** và người làm chứng **Phạm Thúy H2**, **Lê Thị N3** vắng mặt không có lý do.

Ông **B** không rút đơn khởi kiện, không rút kháng cáo; Người đại diện hợp pháp của bà **L** không rút đơn phản tố; Kiểm sát viên không kháng nghị và các đương sự cũng không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật 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: Đối với những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Về nội dung vụ án, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận, áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Đối với kháng cáo của ông **B**, do vụ án bị hủy chuyển về giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm nên đề nghị không đặt ra xem xét.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về sự vắng mặt của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Kim Á, ông Nguyễn Thành N, bà Nguyễn Thị Ngọc L1, ông Nguyễn Hoàng Á, ông Nguyễn Văn N1, ông Nguyễn Hoàng N2, bà Nguyễn Hoàng L2, bà Nguyễn Ngọc H, ông Nguyễn Hồng C, ông Trần Quang H1 và người làm chứng Phạm Thúy H2, Lê Thị N3: Những người này đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cũng không có kháng cáo nên căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo và quyết định kháng nghị: Đơn kháng cáo của ông B đảm bảo về hình thức và nội dung, đúng người có quyền kháng cáo, còn trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại các Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; còn Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng cũng đảm bảo về hình thức và nội dung, đúng người có thẩm quyền kháng nghị và còn trong thời hạn kháng nghị theo quy định tại các Điều 278, Điều 279 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, kháng cáo và kháng nghị nêu trên đủ điều kiện để xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[3] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[4] Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/7/2023 của Tòa án (bút lục 108-112), phần đất tranh chấp giữa các đương sự có diện tích thực tế 296,6m² (chưa trừ hành lang lộ giới), thuộc một phần trong tổng diện tích 1.260m², thửa số 8, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp P, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, Ủy ban nhân dân huyện K đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn N4 (đã chết), có tứ cận: Hướng Đông giáp phần còn lại của thửa số 8 (ông Nguyễn Văn N4), có số đo 3,99m + 7,82m + 0,59m + 8,44m; hướng Tây giáp ông Lê Văn L3, có số đo 8,41m + 3,28m + 8,46m; hướng Nam giáp đường B-tông, có số đo 13,71m + 0,96m và hướng Bắc giáp sông S, có số đo 13,45m; trên đất có một mã đá diện tích 6,3m² và lối đi vào mả mã 6,7m². Tại Công văn số 17/CNKS ngày 15/01/2024 (bút lục 90), Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K cung cấp thông tin: “...thửa đất số 8, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.620m², loại đất Q, tọa lạc tại ấp P, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0707662 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp cho hộ ông Nguyễn Văn N4 đã cấp đổi dự án thành thửa số 13, 15, tờ bản đồ số 5”. Cấp sơ thẩm chưa xác định được phần đất tranh chấp hiện nay thuộc thửa số 13 hay 15, tờ bản đồ số 5, đã cấp đổi lại do ai đứng tên.

[5] Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện chỉ có phần đất tranh chấp, trên đất có một mã đá diện tích 6,3m², trong khi biên bản định giá ngày 25/7/2023 (bút lục 113-117) thể hiện tài sản định giá gồm có phần đất tranh chấp, nhà chính, nhà phụ 1, nhà phụ 2, nhà sau, nhà sàn, mái che. Như vậy, giữa biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ với biên bản định giá chưa có sự thống nhất với nhau, biên bản xem xét, thẩm định chưa mô tả đầy đủ tài sản có trên đất tranh chấp, của ai, xây dựng từ năm nào là chưa đúng quy định tại khoản 2 Điều

101 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Đồng thời, biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá thể hiện thành phần thẩm định, định giá có ông **Phạm Thế B1**, là Chuyên viên Phòng Tài chính - Kế hoạch huyện **K** là Chủ tịch Hội đồng định giá nhưng ông **B1** không có ký tên, không biết ông **B1** có mặt hay không, là chưa đúng quy định tại Điều 101, Điều 104 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[6] Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **L** với ông **B**, ông **H1**, bà **T1** theo “Giấy chuyển nhượng đất thổ cư” lập ngày 28/7/2022 âm lịch. Ông **B** không thừa nhận việc bán nhà, đất, còn nợ do vợ và con ông là bà **T1** nợ bà **L**, chữ ký trong giấy chuyển nhượng đất là do bà **T1** ký. Bà **T1** cũng thừa nhận có làm giấy bán nhà cho bà **L** và ký thay chữ ký của ông **B**, thừa nhận có thiếu tiền bà **L** 248.000.000 đồng. Bà **L** thì cho rằng mua nhà, đất của ông **B**, bà **T1**, ông **H1** với giá thỏa thuận 330.000.000 đồng, đã giao đủ tiền. Tại phiên tòa sơ thẩm (bút lục 173), bà **L** lại thừa nhận bà mua nhà, đất cần trừ nợ và tiền hụi nợ bà. Người làm chứng bà **Phạm Thúy H2** cho rằng: “Bà có ký tên làm chứng trong giấy chuyển nhượng đất thổ cư ngày 28/7/2022 âm lịch, nội dung viết tay trên giấy tập học sinh. Lúc đó, tại quán của bà **Lê Thị Phượng L**, ở ấp **P**, xã **A**, huyện **K**, tỉnh **Sóc Trăng**, bà chứng kiến thấy có mặt bà **L**, ông **Lai Thanh B**, bà **Lai Thị Cẩm T1** và ông **Trần Quang H1**; bà thấy bà **L** để tiền trên bàn (không rõ bao nhiêu, bà thấy ông **B** ký tên và nhận tiền, bà **L** nói bà mua nhà và đất của ông **B** và bà **T1**”. Lời khai của bà **L** trước sau mâu thuẫn với nhau và cũng mâu thuẫn với lời trình bày của người làm chứng là bà **H2**, với lời khai của nguyên đơn ông **B**, với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà **T1**. Cấp sơ thẩm chưa cho những người này đối chất theo quy định tại Điều 100 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 để làm rõ thực tế ông **B** có cùng với bà **T1**, ông **H1** chuyển nhượng nhà, đất cho bà **L** hay không, bà **L** trả tiền mặt hay cần trừ nợ, mà căn cứ vào lời khai của bà **H2** để xác định ông **B** có chuyển nhượng nhà, đất cho bà **L** là chưa đủ cơ sở.

[7] Nếu có việc chuyển nhượng nhà, đất giữa bà **L** với ông **B**, bà **T1** và ông **H1** thì hợp đồng chuyển nhượng cũng vô hiệu. Bởi lẽ, theo quy định tại khoản 1 Điều 168, khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 thì người sử dụng đất được thực hiện quyền chuyển nhượng khi có giấy chứng nhận. Đồng thời, khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 quy định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được công chứng, chứng thực. Tại thời điểm chuyển nhượng, ông **B**, bà **T1**, ông **H1** chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất vẫn đứng tên hộ ông **Nguyễn Văn N4**. Cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **L** với ông **B**, bà **T1** và ông **H1** theo “Giấy chuyển nhượng đất thổ cư” lập ngày 28/7/2022 âm lịch và công nhận bà **L** là người có quyền sử dụng hợp pháp phần đất tranh chấp là chưa đúng các quy định nêu trên.

[8] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bà **L** cho rằng, nếu không thể công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **L** với ông **B**, bà **T1** và ông **H1**, hợp đồng vô hiệu thì yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Đồng thời, bà **T1** cũng cung cấp bổ sung cho Tòa án 01 USB chứa 01 video clip kèm theo tờ tường trình (về nguồn gốc, xuất xứ) để chứng

minh ngày 25/8/2022 (ngày 28/7/2022 âm lịch), khi ghi “Giấy chuyển nhượng đất thổ cư” đưa cho bà L chỉ có mặt bà, bà L và ông H1 (người cầm máy quay), ngoài ra không có ai khác. Đây là những tình tiết mới chưa được yêu cầu, xem xét ở cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được, do đó Hội đồng xét xử xét thấy cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[9] Đối với kháng cáo của ông B, do vụ án bị hủy về giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

[10] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên, chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng, căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[11] Khi giải quyết lại vụ án, cấp sơ thẩm cần phải tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ lại phần đất tranh chấp, mô tả rõ tài sản trên đất tranh chấp của ai, hình thành lúc nào, xác định phần đất tranh chấp thuộc thửa nào (13 hay 15, tờ bản đồ số 05), đã cấp đổi lại do ai đứng tên; cho các bên thỏa thuận giá, nếu không thỏa thuận được giá thì phải định giá theo giá thị trường để làm cơ sở giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; lấy lời khai các con của ông N4, bà X (ông Nguyễn Thành N, bà Nguyễn Thị Ngọc L1, ông Nguyễn Hoàng Á, ông Nguyễn Hoàng N2, bà Nguyễn Hoàng L2, bà Nguyễn Ngọc H, ông Nguyễn Hồng C) xem họ có ý kiến như thế nào đối với phần đất tranh chấp mà ông N4, bà X đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông B và họ có yêu cầu gì hay không; lấy lời khai của người làm chứng bà Lê Thị N3; tiến hành đối chất giữa ông B, bà T1, ông H1 với bà L, bà H2, bà N3 để làm rõ mâu thuẫn trong lời khai giữa những người này; làm rõ video clip do bà Tiên cung c; từ đó xác định thực tế ông B có chuyển nhượng nhà, đất cho bà L hay không, hay chỉ có bà T1, ông H1 chuyển nhượng nhà đất cho bà L, chuyển nhượng để trừ nợ hay trả tiền mặt, ai là người trực tiếp nhận tiền và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì mới giải quyết dứt điểm, triệt để vụ án.

[12] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị hủy nên theo quy định tại 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, người kháng cáo là ông B không phải chịu và được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 29 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.

Chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

Không xem xét kháng cáo của nguyên đơn ông **Lai Thanh B.**

Tuyên xử:

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 72/2024/DS-ST ngày 10 tháng 5 năm 2024 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 theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông **Lai Thanh B** không phải chịu và được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005378 ngày 23 tháng 5 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện Kế Sách;
- Chi cục THADS H.Kế Sách;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Hoàng Lâm

