

Bản án số: 248/2024/DS-PT

Ngày: 26 - 9 - 2024

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại
quyền sử dụng đất và đòi tiền thuê đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Toàn.

Các Thẩm phán: Bà Tôn Thị Thanh Thúy.

Ông Trần Nam Trung.

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

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:* Ông Trương Minh Điền - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 77/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 5 năm 2024 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại quyền sử dụng đất và đòi tiền thuê đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 27 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 203/2024/QĐ-PT ngày 19 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trương Tấn L, sinh năm 1954; địa chỉ: Số 29, Quốc lộ 1, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Văn H, sinh năm 1965; địa chỉ: Số 29, Quốc lộ 1, Khóm M, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 06/6/2024). (có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Lưu Khánh Đ, sinh năm 1974; địa chỉ: Số 30, đường M, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông Lưu Khánh Đ: Ông Hoàng Văn Quyết, sinh năm 1962; địa chỉ: Số 25, đường L, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 18/7/2018). (có mặt).

2. Bà Hoàng Nữ Thục A, sinh năm 1977; địa chỉ: Số 38, đường M, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

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

1. Ông Trần Phạm C, sinh năm 1951; địa chỉ: Số 437/20, Quốc lộ 1, Khóm N, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Phạm C: Ông Nguyễn Văn N, là Luật sư của Văn phòng Luật sư T - Chi nhánh S thuộc Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ; địa chỉ: Số nhà 36, Quốc lộ 1, Khóm M, Phường N, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

2. Công ty cổ phần T; địa chỉ trụ sở: Số 20, Quốc lộ 1, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của Công ty cổ phần T: Ông Nguyễn Thanh Ô, Giám đốc xí nghiệp nuôi trồng T - Chi nhánh Công ty cổ phần T; địa chỉ: Số 220, Quốc lộ 1, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 13/6/2024). (có mặt).

3. Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng; địa chỉ: Khu hành chính huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng - Ấp G, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của UBND huyện Trần Đề: Bà Huỳnh Minh Ư, Phó Trưởng phòng T, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng; địa chỉ: Khu hành chính huyện Đ, ấp G, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 27/9/2022). (vắng mặt).

4. Bà Lý Thị Song P, sinh năm 1953; địa chỉ: Ấp A, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

5. Ông Chiêm Ngọc K, sinh năm 1968; địa chỉ: Ấp T, thị trấn M, huyện X, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

6. Ông Lưu Khánh O, sinh năm 1970; địa chỉ: Ấp N, xã L, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

7. Ông Lưu Khánh D, sinh năm 1988; địa chỉ: Ấp N, xã L, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

8. Bà Mạch Thị Ở, sinh năm 1951 (vắng mặt).

9. Ông Lê Văn R, sinh năm 1946 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

10. Công ty trách nhiệm hữu hạn H); địa chỉ: Số 29, Quốc lộ 1, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của DNTN H: Ông Trương Tấn L, sinh năm 1954; địa chỉ: Số 29, Quốc lộ 1, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, là người đại diện theo pháp luật (Chủ doanh nghiệp). (vắng mặt).

11. Bà Lê Thị X; địa chỉ: Số 32, đường V, Khóm N, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

- *Người làm chứng:* Ông Hà Giáp S, sinh năm 1986; địa chỉ: A1-5, đường số M, khu dân cư Q, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Lưu Khánh Đ và bà Hoàng Nữ Thục A là bị đơn; ông Trần Phạm C là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

- Theo Đơn khởi kiện ngày 08/12/2017 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trương Tấn L trình bày:

Qua giới thiệu và cũng là chỗ quen biết, vào năm 2007 ông Trương Tấn L có mua lô đất nuôi trồng thủy sản và một số tài sản phục vụ việc nuôi trồng thủy sản như nhà kho, máy móc thiết bị vật tư điện của vợ chồng ông Lưu Khánh Đ, bà Hoàng Nữ Thục A với tổng diện tích đất khoảng 10ha (100.000m²), tọa lạc ấp N (khu vực Mỏ Ó), xã L, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng. Trị giá chuyển nhượng toàn bộ lô đất và tài sản kể trên là 3.500.000.000 đồng (Ba tỷ năm trăm triệu đồng), tương đương 35.000.000 đồng/1.000m². Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng đất vào ngày 11/01/2007 và phía ông Đ, bà Thục A đã nhận tiền của ông làm nhiều đợt trong đó có nhận trực tiếp bằng tiền mặt và một số thì chuyển khoản để trả nợ thay cho phía ông Đ, bà Thục A tại ngân hàng. Phía ông Đ, bà Thục A cũng đã bàn giao số đất và tài sản như thỏa thuận cho ông để ông canh tác. Theo thỏa thuận, bên bán phải giao toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) và hoàn tất hồ sơ chuyển nhượng đất cho ông đối với toàn bộ diện tích như trên trong thời gian sớm nhất. Nhưng trên thực tế bên bán chỉ hoàn thành thủ tục chuyển nhượng một phần QSDĐ cho ông đứng tên tại thửa đất số 698, tờ bản đồ số 09, diện tích 19.318,5m², tọa lạc tại Ấp N, xã L, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng.

Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông Đ, bà Thục A đã bàn giao toàn bộ diện tích đất cho ông canh tác cùng các tài sản nói trên và đã hoàn thành một phần thủ tục chuyển nhượng QSDĐ đối với thửa đất số 698, tờ bản đồ số 09, diện tích 19.318,5m².

Phần diện tích còn lại chưa thực hiện việc làm thủ tục chuyển nhượng theo hợp đồng các thửa đất gồm: Thửa đất số 430, tờ bản đồ số 09, diện tích 45.000m²; Thửa đất số 746, tờ bản đồ số 09, diện tích 20.000m² và thửa đất số 429, tờ bản đồ số 09, diện tích 8.000m², cùng tọa lạc Ấp N, xã L, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng. Vợ chồng ông Đ, bà Thục A chưa hoàn thành thủ tục chuyển nhượng như đã cam kết mặc dù ông đã nhắc nhở nhiều lần và ông Đ có hứa hẹn nhưng không thực hiện.

Nay ông Trương Tấn L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

(1) Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xác lập ngày 11/01/2007 giữa ông Trương Tấn L với vợ chồng ông Lưu Khánh Đ, bà Hoàng Nữ Thục A.

(2) Buộc vợ chồng ông Lưu Khánh Đ, bà Hoàng Nữ Thục A giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 430, 746 và 429, cùng tờ bản đồ số 09, tọa lạc Ấp N, xã L, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng để ông Trương Tấn L hoàn thành thủ tục chuyển nhượng tên theo quy định.

Ý kiến của ông Trương Tấn L đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lưu Khánh Đ, bà Hoàng Nữ Thục A (BL số 17):

Bị đơn nại lý do hợp đồng không có bà Thục A tham gia ký kết, khi ký hợp đồng thì toàn bộ số đất đã thế chấp cho các tổ chức tín dụng (A Trần Đề, T Sóc Trăng, B Sóc Trăng). Đối với yêu cầu này ông có ý kiến như sau: Mặc dù bà Thục A không tham gia ký kết hợp đồng nhưng bà Thục A biết rõ việc chuyển nhượng này và bà không có ý kiến phản đối cũng như chính bà là người đã trực tiếp nhận tiền của ông (một số bằng tiền mặt và một số trả tiền nợ Ngân hàng cho bà và ông Đ), các chứng từ này ông đã nộp cho Tòa án. Lý do ông nộp tiền trả nợ cho ông Đ bà Thục A tại ngân hàng để nhận lại giấy chứng nhận QSDĐ phục vụ cho lập thủ tục sang tên (chuyển quyền sử dụng đất).

Đối với “*Yêu cầu ông giao trả lại cho vợ chồng ông Đ toàn bộ diện tích đất đã chuyển nhượng, kể cả phần ông đã sang tên và ông, bà đồng ý hoàn trả cho ông số tiền 3.154.819.000 đồng (trừ phần lãi thức ăn 345.181.000 đồng)*”. Ông có ý kiến như sau: Như phần trên đã trình bày, vợ chồng ông Đ đã thống nhất với nhau từ đầu về giá chuyển nhượng cũng như các khoản nợ phải khấu trừ nên mới đồng ý nhận tiền của ông và từ đó đến khi ông khởi kiện không có bất cứ khiếu nại gì nên xem như cả hai vợ chồng chấp nhận. Mặc khác, phần đất này từ khi giao kết hợp đồng ông Đ đã giao cho ông khai thác sử dụng trên 11 năm như ông trình bày, nên yêu cầu này của vợ chồng ông Đ là không thể chấp nhận.

Đối với “*Yêu cầu ông phải trả tiền sử dụng đất mà vợ chồng ông Đ đã giao cho ông sử dụng 11 năm với số tiền 2.310.000.000 đồng*”. Ông có ý kiến như sau: Đất ông đang quản lý, sử dụng là thông qua hợp đồng chuyển nhượng chính ông Đ cũng thừa nhận là tự nguyện giao cho ông thông qua hợp đồng, ông không tự ý lấy đất sử dụng cũng không thuê, mượn gì từ phía ông Đ, bà Thục A, nên yêu cầu này là vô lý không thể chấp nhận. Từ những vấn đề như đã trình bày ở trên, ông bác bỏ hoàn toàn yêu cầu từ phía vợ chồng ông Đ, bà Thục A và yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông.

Ý kiến của ông Trương Tấn L đối với yêu cầu ông Trần Phạm C (BL số 22):

Trong các thửa đất mà ông Trần Phạm C tranh chấp với vợ chồng ông Đ, bà Thục A có thửa đất số 430, tờ bản đồ số 09, tọa lạc Ấp N, xã L, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng. Tại Đơn khởi kiện đề ngày 08/12/2017, ông đã trình bày thửa đất số 430, tờ bản đồ số 09 vợ chồng ông Đ, bà Thục A đã chuyển nhượng cho ông từ năm 2007 và phía ông Đ, bà Thục A đã bàn giao số đất này cho ông sử dụng và cũng nhận đủ tiền từ ông, xem như hợp đồng đã hoàn thành, chỉ còn thực hiện thủ tục đăng ký QSDĐ mà thôi. Trong đơn phản tố của phía ông Đ, bà Thục A cũng thừa nhận việc này (đã chuyển nhượng cho ông, đã nhận tiền của ông và đã giao đất cho ông sử dụng).

Nay ông C trình bày phần đất này ông chuyển nhượng của ông Đ vào năm 2017, tức sau khi ông đã nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Đ đến 10 năm. Điều này có nghĩa khi ông C nhận chuyển nhượng từ ông Đ là chuyển nhượng trên giấy tờ không xem xét xác minh hiện trạng đất do ai quản lý, sử dụng hoặc ông Đ dùng thủ đoạn gian dối để lừa ông C.

Ông không đồng ý với yêu cầu của ông C về việc yêu cầu Tòa án công nhận QSDĐ tại thửa đất số 430, tờ bản đồ số 09, tọa lạc Ấp N, xã L, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng là của ông C, vì đất này là của ông nhận chuyển nhượng từ năm 2007 và đã sử dụng đến nay 11 năm.

Ngoài ra, ông được biết ông C đã làm đơn nhờ cơ quan công an điều tra làm rõ hành vi của ông Đ đối với vụ việc nêu trên và cơ quan chức năng đang trong quá trình thu thập thông tin.

Tài liệu chứng cứ do ông Trương Tấn L cung cấp: Giấy chứng minh nhân dân của ông Trương Tấn L (bản sao có chứng nhận ngày 15/5/2007); Biên nhận ngày 19/5/2007 do bà Thục A ký (bản sao); Phiếu gửi bưu điện số hiệu EC 95 0044644 VN; Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 11/01/2007 (bản sao có chứng thực); Giấy ủy quyền tham gia tố tụng ngày 08/12/2017; Bản tự khai ngày 16/3/2018; Ý kiến trả lời thông báo của Tòa án ngày 21/5/2018; Ý kiến trả lời thông báo của Tòa án do ông Trương Tấn L lập ngày 08/6/2018; Biên bản v/v giao nhận tài sản lập ngày 24/01/2007, được viết tay và đánh máy trên một mặt giấy A4 (đối chiếu bản chính).

- Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Lưu Khánh Đ, bà Hoàng Nữ Thục A trình bày và đưa ra yêu cầu phản tố ngày 30/3/2018 như sau:

Vợ chồng ông Đ, bà Thục A không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông L và đưa ra yêu cầu phản tố như sau (BL số 34):

(1) Hủy hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 11/01/2017 giữa ông Đ và ông L. Lý do: Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Đ và ông L không có bà Thục A tham gia ký kết; khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì toàn bộ phần đất đã được thế chấp cho các tổ chức khác (A Trần Đề, T Sóc Trăng; B Sóc Trăng).

(2) Buộc ông L giao trả cho vợ chồng ông, bà toàn bộ diện tích đất đang quản lý, sử dụng khoảng 93.000m² mà ông L đã quản lý, sử dụng xuất phát từ việc ông Đ giao đất cho ông L thông qua hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên (bao gồm phần đất ông L đã sang tên thuộc thửa đất số 698 và 429). Ngược lại, vợ chồng ông, bà thống nhất hoàn trả cho ông L số tiền theo giá trị hợp đồng chuyển nhượng đất là 3.154.819.000 đồng (sau khi đã trừ đi các khoản tiền lãi đối với khoản nợ mua thức ăn nuôi tôm là 345.181.000 đồng vì ông, bà không đồng ý trả lãi cho khoản nợ tiền mua thức ăn nuôi tôm).

(3) Yêu cầu ông L trả tiền sử dụng đất để nuôi tôm cho vợ chồng ông, bà đối với phần đất diện tích 93.000m² (bao gồm 14 ao) mà ông L đã quản lý, sử dụng từ năm 2007 đến nay là 11 năm với số tiền là 2.310.000.000 đồng (15.000.000 đồng/ao/năm × 14 ao × 11 năm = 2.310.000.000 đồng).

Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của bà Hoàng Nữ Thục A (BL số 49 - 52):

Bà và ông Đ kết hôn vào tháng 12/2003, có đăng ký kết hôn theo quy định của pháp luật. Sau khi kết hôn đến nay, vợ chồng không có thỏa thuận làm kinh tế riêng mà vợ chồng vẫn làm kinh tế chung. Trước đây, vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng của người khác các phần đất như sau: Phần đất có diện tích 75.840m², thuộc các thửa đất số 430, 701, 702, tờ bản đồ số 09, tọa lạc Ấp N, xã L, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng; Phần đất có diện tích 20.010m², thuộc thửa đất số 746, không rõ tờ bản đồ, tọa lạc Ấp N, xã L, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng; Phần đất có diện tích 8.000m², thuộc thửa đất số 429, không rõ tờ bản đồ, tọa lạc Ấp N, xã L, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng; Phần đất có diện tích 19.318,5m², thuộc thửa đất số 698, không rõ tờ bản đồ, tọa lạc Ấp N, xã L, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng. Các phần đất trên đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ do ông Đ đứng tên chủ hộ. Vào các năm 2004, 2005, 2006, ông Đ có nuôi tôm và hợp đồng mua thức ăn, thuốc nuôi tôm của Doanh nghiệp tư nhân H (do

ông L làm chủ). Đến cuối năm 2006, khi kết sổ mua bán thức ăn và thuốc nuôi tôm với ông L thì ông Đ còn nợ ông L số tiền là 1.643.722.000 đồng. Khi đó, ông L đề nghị ông Đ giao đất cho ông L để quản lý và cải tạo ao nuôi tôm. Theo đó, ngày 11/01/2007, ông Đ và ông L ký kết với nhau “Hợp đồng chuyển nhượng đất đối với diện tích 100.000m², tọa lạc ấp N, xã L, giá trị hợp đồng là 3.500.000.000 đồng, bao gồm giá trị đất, nhà kho trên đất và thiết bị điện trang bị trên đất để nuôi tôm. Việc thanh toán hợp đồng chuyển nhượng đất hai bên thỏa thuận như sau: Trừ số tiền gốc ông Đ nợ ông L là 1.643.722.000 đồng và tiền lãi là 345.181.000 đồng; số tiền còn lại thì ông L giao tiền mặt cho ông Đ khoảng 700.000.000 đồng và cung cấp thức ăn, thuốc nuôi tôm cho ông Đ để trừ vào số tiền chuyển nhượng đất còn lại. Hợp đồng chuyển nhượng đất được lập thành văn bản, được ký kết giữa ông Đ và ông L không có công chứng, chứng thực và bà không có tham gia ký kết hợp đồng. Ngoài ra, khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất thì giấy chứng nhận QSDĐ đối với các thửa đất trên đang được thế chấp tại Ngân hàng A Trần Đề, Công ty cổ phần T và Ngân hàng B Sóc Trăng. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, ông Đ đã giao cho ông L quản lý, sử dụng đối với các thửa đất số 698, 429, 746, 701, 702, 430 với diện tích khoảng hơn 93.000m², tọa lạc ấp N, xã L. Sau đó, ông L đã giao tiền cho ông Đ trả nợ cho A Trần Đề và lấy giấy chứng nhận QSDĐ để giao cho ông L làm thủ tục sang tên đối với thửa đất số 698 xong. Đồng thời, ông L cũng đã làm thủ tục sang tên đối với thửa đất số 429 xong. Đối với giấy chứng nhận QSDĐ của các thửa đất số 430, 701, 702 thì vào năm 2005 ông Đ đã thế chấp cho Ngân hàng B Sóc Trăng để vay số tiền là 1.100.000.000 đồng. Vào năm 2007, ông L có hợp đồng thuê đất của Doanh nghiệp tư nhân T (do bà Thục A làm chủ doanh nghiệp) ở Vĩnh Châu với diện tích là 20ha, với giá trị hợp đồng là 2.000.000.000 đồng, nên vợ chồng bà đã lấy tiền thuê đất của ông L để trả vốn gốc cho Ngân hàng B Sóc Trăng là 1.100.000.000 đồng, còn nợ lại tiền lãi chưa thanh toán đến nay.

Từ năm 2013, giữa ông L và ông Đ có thỏa thuận (bằng lời nói) cùng nhau bán toàn bộ thửa đất số 430 và 701 (ông Đ quản lý khoảng 29.000m²; ông L quản lý phần còn lại) để tính toán lại phần tiền chuyển nhượng đất giữa ông Đ và ông L là 3.500.000.000 đồng, nhưng đến nay chưa thực hiện được. Tức là, ông Đ sẽ trả lại cho ông L số tiền 3.500.000.000 đồng, còn ông L giao trả lại toàn bộ phần đất đang quản lý, sử dụng xuất phát từ hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 11/01/2007 với ông Đ. Nay về yêu cầu khởi kiện của ông L, vợ chồng bà yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

(1) Hủy hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 11/01/2007 giữa ông Lưu Khánh Đ và ông Trương Tấn L. Lý do hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Đ và ông L không có bà tham gia ký kết; khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì toàn bộ phần đất đã được thế chấp cho tổ chức khác (A Trần Đề; T Sóc Trăng; B Sóc Trăng).

(2) Buộc ông L giao trả cho vợ chồng bà toàn bộ diện tích đất đang quản lý, sử dụng khoảng 93.000m² mà ông đang quản lý, sử dụng xuất phát từ việc ông Đ giao đất cho ông L thông qua hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên (bao gồm phần đất ông L đã sang tên xong thuộc thửa đất số 698 và 429). Ngược lại, vợ chồng bà thống nhất hoàn trả cho ông L số tiền theo giá trị hợp đồng chuyển nhượng đất là 3.154.819.000 đồng (sau khi đã trừ đi khoản tiền lãi đối với khoản nợ mua thức ăn nuôi tôm là 345.181.000 đồng, vì bà không đồng ý trả lãi cho khoản nợ tiền mua thức ăn nuôi tôm).

(3) Yêu cầu ông L trả tiền thuê đất cho vợ chồng bà đối với phần đất 93.000m² (bao gồm 14 ao) mà ông L đã quản lý, sử dụng từ năm 2007 đến nay là 11 năm với số tiền là 2.310.000.000 đồng (15.000.000 đồng/ao/năm x 14 ao x 11 năm = 2.310.000.000 đồng).

Việc ông Đ giao dịch mua thức ăn và thuốc nuôi tôm từ năm 2004 - 2006 cũng như hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông L vào năm 2007 thì ông Đ không có bàn bạc với bà mà ông Đ tự thực hiện. Nên bà không thống nhất với các giao dịch mà ông Đ đã ký kết và thực hiện với ông L. Tuy nhiên, nay bà đồng ý cùng ông Đ trả nợ cho ông L số tiền 3.154.819.000 đồng khi ông L giao trả lại cho vợ chồng bà diện tích đất 93.000m² mà ông L đang quản lý.

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 15/5/2018 vợ chồng ông Lưu Khánh Đ, bà Hoàng Nữ Thục A khởi kiện ông Trần Phạm C như sau BL số 54 - 56):

Vợ chồng ông, bà chuyển nhượng 69.000m² cho ông C tại các thửa đất số 430, 701, 702, tờ bản đồ số 09 và chuyển nhượng 11.272,2m², thuộc thửa số 202, tờ bản đồ số 03, tọa lạc Ấp N, xã L, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng (theo giấy chứng nhận QSDĐ số V 191495 và Giấy chứng nhận QSDĐ số CE 052294).

+ Theo hợp đồng Công chứng số 3137, quyền số XIII, ngày 02/11/2017, tại Văn phòng Công chứng TD, giá chuyển nhượng là 3.033.600.000 đồng; Hợp đồng đã được Công chứng, chứng thực.

+ Theo hợp đồng Công chứng số 2645, quyền số XIII, ngày 19/9/2017, tại Văn phòng Công chứng TD, giá chuyển nhượng diện tích 11.272,2m² (đất rừng phòng hộ) x 40.000.000 đồng = 450.888.000 đồng. Hợp đồng đã được Công chứng, chứng thực Sau khi ký hợp đồng tại Văn phòng công chứng TD ngày 02/11/2017; ông, bà đã tạo điều kiện cho ông C nhận tiền đầu tư của Công ty T Sóc Trăng để giải chấp giấy tờ từ Ngân hàng B Sóc Trăng và để ông C mua thêm đất của bà Mạch Thanh Ê. Số tiền ông C đã trả là 1.602.000.000 đồng (gồm tiền cọc tại phòng công chứng 820.000.000đ, nhưng ông C chỉ trả 800.000.000đ, chuyển khoản 662.000.000đ và 140.000.000đ). Ông C mượn lại bà 03 lần, số tiền là 745.000.000 đồng (465.000.000đ + 150.000.000đ + 130.000.000đ). Như vậy, số tiền 1.602.000.000 đồng trừ cho số tiền ông C nợ 745.000.000 đồng = Số tiền bà thực nhận là 857.000.000 đồng. Sau khi chuyển nhượng và đăng ký QSDĐ, ông C không thanh toán số tiền còn lại cho vợ chồng ông, bà; ông, bà nhiều lần nhắc nhở nhưng ông C trốn tránh.

Sau khi ký giấy thỏa thuận thừa nhận số tiền nợ còn lại vào ngày 20/01/2018 là 1.960.000.000 đồng và 450.888.000 đồng, tổng cộng hai khoản là 2.410.888.000 đồng, nhưng đến nay ông C cũng không thanh toán số tiền kể trên cho vợ chồng ông, bà. Ông C đã thế chấp giấy tờ đất cho Công ty T Sóc Trăng để nhận đầu tư một công là 35.000.000 đồng, nhưng ông C cũng không thanh toán tiền nợ còn lại.

Nay vợ chồng ông, bà Yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây:

(1) Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Công chứng số 3137, Quyền số XIII, ngày 02/11/2017, tại Văn phòng Công chứng TD.

(2) Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Công chứng số 2645, quyền số XIII, ngày 19/9/2017, tại Văn phòng Công chứng TD.

(3) Hủy Giấy chứng nhận QSDĐ số V 191495, phân ghi chủ sử dụng “chuyển nhượng thửa đất số 430, 701, 702 cho ông Trần Phạm C sinh năm 1951, CMND số 365 230 946, địa chỉ tại số 437/20, Quốc lộ 1, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, theo hồ sơ số 000 882.CN.002”.

(4) Hủy Giấy chứng nhận QSDĐ số CE 052294, phân ghi chủ sử dụng “chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Phạm C, sinh năm 1951, CMND số 365 230 946, địa chỉ tại số 437/20, Quốc lộ 1, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, theo hồ sơ số 000870.CN.002”.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Hoàng Nữ Thục A trình bày:

Bà yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết đối với việc bà và ông Đ sẽ không hoàn trả lại số tiền đặt cọc mà ông C đã giao số tiền 1.602.000.000 đồng.

Phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 436 (hiện nay là một phần thửa đất số 38), tờ bản đồ số 09 (tờ bản đồ mới 03), tọa lạc Ấp N, xã L, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng có diện tích 4.830m² và một phần thửa đất số 791 (hiện nay là một phần thửa đất số 38), tờ bản đồ số 09 (tờ bản đồ mới 03), tọa lạc Ấp N, xã L, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng có diện tích 1.393,6m². Có các tài sản là công trình xây dựng trên đất bao gồm: Chòi tạm có diện tích 18,06m², chòi tạm 2 có diện tích 54,5m². Chuồng trại có diện tích 54,5m², 01 căn nhà có diện tích 183,7m², sân trước có diện tích 53,9m², mái tôn có diện tích 36,75m², căn nhà có diện tích 104,24m², hồ nước có diện tích 6,22m², hồ nước xây cao 1,1m; quán nước có diện tích 15,2m x 52m. Hiện nay là thuộc quyền sở hữu của vợ chồng bà và ông Đ. Hiện nay, ông Lưu Khánh O quản lý, sử dụng (do vợ chồng bà hiện nay đang cư trú tại Sóc Trăng, nên cho anh bà là ông O quản lý nhằm trông nom tài sản).

Tài liệu, chứng cứ do bị đơn ông Lưu Khánh Đ, bà Hoàng Nữ Thục A cung cấp:

Bản tự khai ngày 16/7/2018; Giấy ủy quyền ngày 18/7/2018; Đơn trình bày ý kiến ngày 11/6/2018; Chứng từ giao dịch ngày 20/10/2017 (bản sao có chứng thực); Giấy chứng nhận kết hôn số 76 (bản sao có chứng thực); Giấy chứng minh nhân dân của ông Trần Phạm C (bản sao); Sổ hộ khẩu gia đình ông Trần Phạm C (bản sao); Văn bản thỏa thuận ngày 20/01/2018 (bản sao); Văn bản thỏa thuận ngày 20/01/2018 (bản sao); Biên bản thỏa thuận ngày 02/11/2017 (bản sao); Văn bản thỏa thuận ngày 20/01/2018 (bản sao); Văn bản thỏa thuận ngày 20/01/2018 (bản sao); Giấy chứng nhận QSDĐ số V191495 (bản sao); Giấy chứng nhận QSDĐ số CE 052294 (bản sao); Hợp đồng đặt cọc ngày 11/9/2017 (bản sao, có chứng thực); Hợp đồng đặt cọc ngày 11/09/2017 (bản sao, có chứng thực); Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ (bản sao, có chứng thực); Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 02/11/2017 (bản sao, có chứng thực); Giấy chứng minh nhân dân của ông Lưu Khánh Đ (bản sao, có chứng thực); Sổ hộ khẩu gia đình do bà Mạch Thanh Ê là chủ hộ, ông Lưu Khánh Đ thành viên hộ (bản sao); Giấy chứng minh nhân dân của bà Hoàng Nữ Thục A (bản sao, có chứng thực); Sổ hộ khẩu gia đình của bà Hoàng Nữ Thục A (bản sao, có chứng thực); Bản tường trình do bà Hoàng Nữ Thục A lập ngày 29/01/2018; Hợp đồng ủy quyền ngày 20/01/2018; Đơn đề nghị Tòa án thu thập tài liệu, chứng cứ do bà Hoàng Nữ Thục A và ông Hoàng Văn Quyết lập ngày 10/01/2022; Văn bản trả lời thông báo kết quả định giá tài sản ngày 10/01/2022.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Trần Phạm C đưa ra yêu cầu độc lập (BL số 89 - 90):

Thứ nhất: Phần đất diện tích 11.272,2m² (đất trồng rừng phòng hộ), tại thửa đất số 202, tờ bản đồ số 03, tọa lạc ấp N, xã L, huyện P (nay là huyện Đ), tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu (QSH) nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CE 052294, số vào sổ cấp GCN: CH00732 ngày 05/10/2016, cấp cho ông Lưu Khánh Đ và vợ là Hoàng Nữ Thục A, chính lý sang tên cho ông (do nhận chuyển nhượng QSDĐ) ngày 20/9/2017.

Thứ hai: Phần đất diện tích 75.840m² (đất ao hồ) tại các thửa đất số 430, 701, 702, tờ bản đồ số 09, tọa lạc ấp N, xã L, huyện P (nay là huyện Đ), tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận QSDĐ số V 191495, số vào sổ cấp GCN: 0758 ngày 23/4/2002, cấp cho ông Lưu Khánh Đ, chính lý sang tên cho ông (do nhận chuyển nhượng QSDĐ ngày 03/11/2017).

Các thửa đất này ông đã nhận chuyển nhượng của ông Đ cùng vợ là bà Thục A và đã thanh toán tiền, làm thủ tục đăng ký sang tên từ tháng 11/2017 nhưng cho đến nay ông Đ và bà Thục A không chịu bàn giao đất cho ông. Ông đã nhiều lần yêu cầu ông Đ, bà Thục A giao đất nhưng ông Đ và bà Thục A né tránh.

Ông được biết ông L - trú tại số 290, Quốc lộ 1, Ấp A, xã H, huyện C, tỉnh Sóc Trăng có tranh chấp đất (liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng) với ông Đ và bà Thục A. Trong diện tích đất ông L tranh chấp có các thửa đất thuộc quyền sử dụng của ông như đã nêu ở trên. Nên ông yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Trần Đề đưa ông vào tham gia vụ tranh chấp giữa ông L và vợ chồng ông Đ, bà Thục A với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Do đó, ông yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Trần Đề giải quyết công nhận các thửa đất:

Thứ nhất: Phần đất diện tích 11.272,2m² (đất trồng rừng phòng hộ), tại thửa đất số 202, tờ bản đồ số 03, tọa lạc ấp N, xã L, huyện P (nay là huyện Đ), tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận QSDĐ, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CE 052294, số vào sổ cấp GCN: CH00732 cấp ngày 05/10/2016 cho ông Đ và vợ là bà Thục A, chính lý sang tên cho ông ngày 20/9/2017.

Thứ hai: Phần đất diện tích 75.840m² (đất ao hồ), tại các thửa đất số 430, 701, 702, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại ấp N, xã L, huyện P (nay là huyện Đ), tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận QSDĐ số V 191495, số vào sổ cấp GCN: 0758 cấp ngày 23/4/2002 cho ông Đ, chính lý sang tên cho ông ngày 03/11/2017; là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông và buộc ông Đ cùng vợ là Thục Anh giao các thửa đất nêu trên cho ông quản lý, sử dụng theo đúng quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Trần Phạm C đưa ra ý kiến phản bác như sau:

Sau khi ông nhận được Thông báo của Tòa án nhân dân huyện Trần Đề số 47/TB-TLVA về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa ông với vợ chồng ông Đ và bà Thục A, nội dung khởi kiện của vợ chồng ông Đ yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Trần Đề hủy giấy chứng nhận QSDĐ của ông là sai với quy định của pháp luật.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 052294, số vào sổ cấp GCN: CH00732 do UBND huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 05/10/2016, thửa đất

số 202, tờ bản đồ số 03, diện tích 11.272,2m², tọa lạc ấp N, xã L, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 191495, số vào sổ cấp GCN: 0758 do UBND huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 23/4/2002, thửa đất số 430, 701, 702, tờ bản đồ số 09, diện tích 75.840m², tọa lạc Ấp N, xã L, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng.

Tất cả các thửa đất trên và giấy chứng nhận QSDĐ nêu trên được chuyển nhượng sang tên ông là chủ sở hữu quyền sử dụng đất hợp pháp đúng theo quy định pháp luật.

Ngày 19/9/2017 và ngày 02/11/2017, tại Văn phòng Công chứng TD Số 16, Võ Đình Sâm, Khóm M, Phường T, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng đã chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được hai bên giao kết giữa ông với ông Đ và vợ là bà Thục A. Hai bên đồng ý việc thực hiện chuyển nhượng QSDĐ theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CE 052294, số vào sổ cấp GCN: CH00732 do UBND huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 05/10/2016, đối với thửa đất số 202, tờ bản đồ số 03, diện tích 11.272,2m², tọa lạc Ấp N, xã L, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng. Giá chuyển nhượng là 330.000.000 đồng. Và Giấy chứng nhận QSDĐ số V 191495, số vào sổ cấp GCN: 0758 ngày 23/04/2002, đối với thửa đất số 430, 701, 702, tờ bản đồ số 09, diện tích 75.840m², tọa lạc ấp N, xã L, huyện P (nay là huyện Đ), tỉnh Sóc Trăng. Giá chuyển nhượng 3.033.600.000 đồng. Tổng diện tích đất của các thửa đất 202, tờ bản đồ số 03 và thửa đất số 430, 701, 702, tờ bản đồ số 09, với tổng diện tích 87.112,2m².

Tất cả các thửa đất trên đã được ông Đ và bà Thục A thống nhất đồng ý chuyển nhượng và làm thủ tục chuyển QSDĐ cho ông làm chủ sở hữu và ông đã thực hiện hoàn thành các nghĩa vụ thuế và các thủ tục hồ sơ pháp lý đúng theo quy định của pháp luật, tại Văn phòng Công chứng TD, số 16, V, Khóm M, Phường T, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Về việc thỏa thuận thanh toán giữa hai bên bằng văn bản cụ thể. Tổng diện tích các thửa đất 87.112,2m². Tổng giá trị thanh toán chuyển nhượng đất nêu trên là 3.363.000.000 đồng. Ông đã thanh toán trước để làm thủ tục pháp lý chuyển nhượng sang tên với số tiền là 1.622.000.000 đồng. Số tiền còn lại được thanh toán hết khi bàn giao đất là 1.741.600.000 đồng.

Chứng từ tiền mua đất: Biên nhận tiền mặt của vợ chồng ông Đ và bà Thục A ngày 11/09/2017, số tiền là 820.000.000 đồng. Chuyển khoản cho bà Thục A Số tài khoản: 7600205962540, tại Ngân hàng A - Chi nhánh huyện Châu Thành. Ngày 06/3/2018, số tiền là 100.000.000 đồng. Ngày 11/3/2018, số tiền là 40.000.000 đồng. Trả tiền mua đất. Mua tài sản thế chấp của vợ chồng ông Đ và bà Thục A tại Ngân hàng B - Chi nhánh Sóc Trăng, số tiền là 662.000.000 đồng.

Số tiền còn lại được hai bên thỏa thuận bằng văn bản khi nào ông Đ và bà Thục A bàn giao đất cho ông, thì ông có trách nhiệm thanh toán hết số tiền còn lại là 1.741.600.000 đồng, trong thời gian bàn giao đất là 15 ngày (mười lăm ngày) thanh toán tiền còn lại là 10 ngày (mười ngày) kể từ ngày bàn giao đất cho ông (có văn bản thỏa thuận hai bên thống nhất đồng ý ký tên vào ngày 20/01/2018).

Ông đã nhiều lần hỏi thúc ông Đ và bà Thục A bàn giao đất cho ông, để ông canh tác nhưng tới nay vẫn chưa bàn giao đất, đã gây thiệt hại lớn cho ông từ năm 2018 đến nay.

Ông mua đất của vợ chồng ông Đ và bà Thục A là để phục vụ thực hiện hợp đồng hợp tác nuôi tôm giữa ông và Công ty cổ phần T. Nhưng ông Đ và bà Thục A không bàn giao đất cho ông kéo dài thời gian cho đến nay làm ảnh hưởng thiệt hại kinh tế và mất uy tín của ông, ông phải chịu các khoản chi phí phạt hợp đồng giữa ông và Công ty cổ phần T đã ký kết vào ngày 05/09/2017. Tiền phạt hợp đồng hàng năm với mức thiệt hại là 1%/năm của tổng danh thu hàng năm ước tính là 40.000.000.000 đồng, 1%/năm giá trị thiệt hại ước tính là 400.000.000 đồng, lý do là ông Đ và bà Thục A không bàn giao đất cho ông để ông thực hiện hợp với Công ty cổ phần T đúng theo hợp đồng hợp tác nuôi tôm. Còn việc Công ty cổ phần T không liên can tới đơn kiện của ông Đ và bà Thục A, vì ông là người bỏ tiền mua đất và ông cũng là chủ sở hữu các thửa đất trên.

Công ty cổ phần T chỉ là đơn vị hợp tác nuôi tôm với ông theo hợp đồng hợp tác chứ không liên can đến tài sản đất và QSDĐ, Hợp đồng mua bán đất đã được thanh toán tiền và đã được hai bên thống nhất đồng ý chuyển nhượng sang tên cho ông là hoàn toàn hợp pháp, đúng theo quy định của pháp luật.

Nay ông làm đơn phản bác này yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Trần Đề xem xét, giải quyết cho ông nhận đất canh tác và tiếp tục thực hiện hợp đồng giữa ông và vợ chồng ông Đ và bà Thục A trong thời gian sớm nhất, nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông.

Tài liệu, chứng cứ do người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Phạm C cung cấp: Giấy chứng nhận QSDĐ số CE 052294 (bản sao, có chứng thực); Giấy chứng nhận QSDĐ số V 191495 (bản sao, có chứng thực); Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 18/4/2011 (bản sao); Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 19/9/2017 (bản sao); Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 02/11/2017 (bản sao); Hợp đồng đặt cọc ngày 11/9/2017 (bản sao); Đơn xin xác nhận 09/6/2017 (bản sao); Giấy nộp tiền ngày 05/3/2018 (bản sao); Ủy nhiệm chi ngày 06/3/2018 (bản sao); Giấy nộp tiền mặt ngày 02/11/2017 (bản sao); Biên nhận ngày 11/9/2017 (bản sao); Đơn yêu cầu do ông Trần Phạm C lập ngày 12/7/2018; Đơn yêu cầu chuyển hồ sơ ngày 12/7/2018; Đơn xác nhận ngày 09/6/2017 (bản sao); Đơn phản bác do ông Trần Phạm C lập ngày 30/8/2022.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty cổ phần T (T Sóc Trăng) trình bày ý kiến:

Thửa đất số 430, tờ bản đồ số 09, tọa lạc Ấp N, xã L, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng. Giấy chứng nhận QSDĐ của thửa đất số 430 do ông C đứng tên sở hữu quyền sử dụng. Ông C bàn giao và thế chấp cho Công ty cổ phần T để thực hiện Hợp đồng hợp tác nuôi tôm số 1650/HDHINT-STA.17, ký ngày 05/9/2017; hiện nay Công ty cổ phần T đang giữ.

Thửa đất số 701, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại Ấp N, xã L, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng. Giấy chứng nhận QSDĐ của thửa đất số 701 do ông C đứng tên sở hữu quyền sử dụng. Ông C đã bàn giao và thế chấp cho Công ty cổ phần T để thực hiện Hợp đồng hợp tác nuôi tôm số 1650/HDHTNT.STA.17, ký ngày 05/9/2017; hiện nay Công ty cổ phần T đang giữ.

Thửa đất số 702, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại Ấp N, xã L, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng. Giấy chứng nhận QSDĐ của thửa đất số 702 do ông C đứng tên sở hữu quyền sử dụng. Ông C đã bàn giao và thế chấp cho Công ty cổ phần T để thực hiện Hợp

đồng hợp tác nuôi tôm số 1650/HDHINT.STA.17, ký ngày 05/9/2017; hiện nay Công ty cổ phần T đang giữ.

Thửa đất số 202, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại Ấp N, xã L, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng. Giấy chứng nhận QSDĐ của thửa đất số 202 do ông C tên sở hữu quyền sử dụng. Ông C đã bàn giao và thế chấp cho Công ty cổ phần T để thực hiện Hợp đồng hợp tác nuôi tôm số 1650/HDHTNT.STA.17, ký ngày 05/9/2017; hiện nay Công ty cổ phần T đang giữ.

Thửa đất số 746, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại ấp N, xã L, huyện P (nay là huyện Đ), tỉnh Sóc Trăng. Giấy chứng nhận QSDĐ của thửa đất số 746 do ông Đ và bà Thục A đứng tên sở hữu quyền sử dụng. Ông Đ ủy quyền cho bà Thục A bàn giao và thế chấp cho Công ty cổ phần T để thực hiện Hợp đồng cung ứng nuôi trồng và tiêu thụ thủy sản số 61/HDKT.TS.2005, ký ngày 11/3/2005 và Phụ lục hợp đồng số 61.2/PLHD.05, ký ngày 10/5/2005; hiện nay Công ty cổ phần T đang giữ.

Tài liệu, chứng cứ do người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần T cung cấp: Giấy ủy quyền ngày 06/7/2018; Biên bản giao nhận tài sản thế chấp ngày 03/11/2017 lần 3 (bản sao, có chứng thực); Biên bản giao nhận tài sản thế chấp ngày 28/9/2017 lần 2 (bản sao, có chứng thực); Hợp đồng hợp tác nuôi tôm số 1650/HDHTNT.STA.17 (bản sao, có chứng thực); Bản tự khai ngày 18/7/2018; Giấy ủy quyền ngày 06/7/2018 (bản sao); Giấy ủy quyền ngày 14/9/2022.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Chiêm Ngọc K trình bày:

Ông Chiêm Ngọc K đang quản lý những phần đất trên là do ông nhận thuê lại từ các chủ quản lý đất. Cụ thể: Ông nhận hợp đồng thuê đất với ông L (H) từ ngày 08/11/2017 đến ngày 08/11/2022. Tiếp đến ông và ông H tiếp tục gia hạn thuê phần đất kể từ năm 2023 đến hết năm 2024. Phần đất thuê là 15 ao với diện tích khoảng 10 ha. Ông chỉ biết được phần đất này ông H đã nhận chuyển nhượng từ ông Đ nhưng chưa thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ và ông L có thông báo cho ông biết nhận chuyển nhượng từ ông Đ, đã giao đủ tiền cho ông Đ và ông Đ giao đất cho ông L quản lý từ khoảng năm 2007 và vẫn toàn quyền quản lý đến nay. Trước đây, ông L đã từng nuôi tôm trên phần đất này. Bên cạnh đó, ông có nhận thuê từ anh em của ông Lưu Khánh O, Lưu Khánh D phần đất giáp Quốc lộ Nam Sông Hậu với số lượng 03 ao nuôi tôm, với diện tích khoảng 27.000m², thời gian từ đầu năm 2018 đến hết năm 2027. Trong vụ án này ông không có ý kiến gì cũng như không yêu cầu độc lập, ông chỉ tiếp tục quản lý, nuôi tôm trên các ao nuôi tôm đã nhận thuê từ những người mà ông đã trình bày cho đến khi Tòa án giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật và ông sẽ chấp hành.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, thực hiện theo sự phân công cung cấp thông tin của Ủy ban nhân dân huyện Đ, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Trần Đề cung cấp thông tin tại Công văn số 258/PTNMT, ngày 31/10/2022 với một số nội dung như sau:

(1) Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số V 191495, ngày 23/4/2002 cho hộ ông Đ thì thành viên hộ ông Đ được cấp quyền sử dụng đất bao gồm những ai? thì đề nghị Tòa án nhân dân huyện Trần Đề liên hệ với UBND xã L, huyện Trần Đề để được cung cấp thông tin này.

(2) Đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 202, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại Ấp N, xã L, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng có mục đích sử dụng là (đất rừng phòng hộ), thì quy định về việc quản lý, sử dụng đất “rừng phòng hộ” cũng như quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với thửa đất này như thế nào? Quy định về việc quản lý, sử dụng cũng như quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất “rừng phòng hộ” thì căn cứ vào Điều 136, Điều 168 và Điều 191 của Luật Đất đai năm 2013.

(3) Việc xác nhận biến động sử dụng đất tại trang 4 đối với Giấy chứng nhận QSDĐ số CE 052294 ngày 05/10/2016 và Giấy chứng nhận QSDĐ số V 191495, ngày 23/4/2002 cho ông C là đúng trình tự, thủ tục quy định tại Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT, ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính. Hồ sơ đăng ký nhận chuyển QSDĐ giữa ông C và hộ ông Đ đã được Văn phòng công chứng Thanh Dũng công chứng ngày 02/11/2017 số 3137, quyền số XIII 02/11/2017/CC-SCC/HDGD. Việc chuyển nhượng QSDĐ được thực hiện đúng theo quy định pháp luật và đồng ý chuyển nhượng hết diện tích theo Giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp (nội dung cam kết giữa hai bên tại các điều khoản của Hợp đồng đều được thống nhất rõ ràng tại trang chứng thực của Hợp đồng) và ông C đã nộp hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận QSDĐ nêu trên tại cơ quan chuyên môn, đồng thời ông C có đơn đề nghị sử dụng lại Giấy chứng nhận QSDĐ do chuyển nhượng hết thửa (không có nhu cầu cấp giấy mới) nên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Trần Đề đã thực hiện việc xác nhận trang 4 theo quy định tại điểm a khoản 1 điều 17 và điểm a khoản 1 điều 18 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT, ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi Trường.

(4) Thửa đất số 249 (746), tờ bản đồ 09 (cũ), hiện nay theo bản đồ chính quy năm 2014 là thửa đất số 47, tờ bản đồ số 03, tọa lạc Ấp N, xã L, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng, theo dữ liệu quản lý đã cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ ông Đ (Giấy chứng nhận số: AB 113076, diện tích 20.170,0m²).

(5) Theo Giấy chứng nhận QSDĐ số V 191495, ngày 23/4/2002 được Ủy ban nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng cấp cho hộ ông Đ được thể hiện theo bảng liệt kê tại trang 2 Giấy chứng nhận QSDĐ gồm có 3 thửa đất: Thửa đất số 430, diện tích là 52.515,0m² (30.000,0m² và 22515,0m²); thửa đất số 701, diện tích là 12.060,0m²; thửa đất số 702, diện tích là 11.265,0m². Tổng diện tích các thửa đất nêu trên là 75.840,0m². Thời hạn sử dụng các thửa đất được nêu tại bảng liệt kê, hiện tại trang 4 phần những nội dung thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận đã được cơ quan có thẩm quyền xác nhận tiếp tục dụng đất thời hạn sử dụng đến ngày 15/10/2063. Đồng thời, tại bản liệt kê trong Giấy chứng nhận QSDĐ tại phần ghi thêm có ghi “thuê đất”, việc ghi như vậy có nghĩa là đất vượt hạn mức chuyển sang “thuê đất”, thời hạn thuê là 10 năm tính từ năm 2002.

(6) Việc có sự chênh lệch diện tích và hiện trạng sử dụng có thay đổi không đúng so với ranh từng thửa đất trên giấy chứng nhận đã cấp (Giấy chứng nhận QSDĐ số V 191495 ngày 23/4/2002 và Giấy chứng nhận QSDĐ số CE 052294 ngày 05/10/2016) là do nhu cầu sử dụng, trong quá trình nuôi trồng thủy sản chủ sử dụng đất đã đào ao, cải tạo theo nhu cầu nên làm thay đổi hiện trạng bờ ranh từng thửa đất trên Giấy chứng nhận đã cấp. Mặt khác, do Giấy chứng nhận QSDĐ được cấp như nêu trên trong quá trình quản lý, sử dụng của chủ sử dụng đất đến nay (nếu ranh giới thửa đất từ thời điểm được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ mà không còn cọc ranh, hàng rào... rõ ràng, thì đến thời điểm hiện tại sẽ có sự biến động chênh lệch về diện

tích) và việc biến động như thế nào là do quá trình quản lý và sử dụng của chủ sử dụng đất.

Ngày 12/12/2023, Ủy ban nhân dân huyện Đ đã cung cấp thông tin theo yêu cầu của Tòa án như sau:

Nội dung của việc một phần đất tại các thửa đất số 430, 701 và 702 là thuê từ UBND huyện P (nay là huyện Đ) do vượt quá hạn mức và từ năm 2017 đến nay không còn thuộc trường hợp thuê đất.

Đề nghị Tòa án liên hệ Sở Tài nguyên và Môi trường xác định, cung cấp thông tin về việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Trần Đề sang tên phần đất vào năm 2017 từ ông Đ sang tên C.

Đề nghị Tòa án liên hệ Phòng Kinh tế - Hạ tầng huyện Long Phú trích lục hồ sơ thu hồi đất khi thực hiện dự án Quốc lộ Nam Sông Hậu.

Ngày 10/01/2024, Tòa án đã nhận được toàn bộ hồ sơ chi trả đền bù phần đất bị thu hồi do dự án Quốc lộ Nam Sông Hậu đi qua vào thời điểm năm 2005 đến năm 2008. Tại Quyết định số 791/QĐ-UBND ngày 29/01/2008, ông Đ bị thu hồi diện tích 6.325,5m² loại đất NTS + CLN, thuộc thửa đất số 02 + 03 tờ bản đồ trích đo (Bình đồ tuyến phục vụ giải phóng mặt bằng đường Nam Sông Hậu) số 01, tọa lạc ấp N, xã L. Theo kết quả đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Trần Đề thì phần đất đang tranh chấp có diện tích cụ thể như sau:

(1) Một phần thửa đất số 430 (hiện nay là một phần của thửa đất số 38), tờ bản đồ số 09 (tờ bản đồ mới 03), tọa lạc ấp N, xã L, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng có diện tích 4.830,1m². Có số đo và tứ cận như sau: Phía Đông giáp đường Nam Sông Hậu có số đo 29,19m + 43,65m. Phía Tây giáp đê ngăn mặn có số đo 76,73m. Phía Nam giáp hành lang đê thuộc thửa đất 701 có số đo 20,10m + 21,29m + 18,82m. Phía Bắc giáp thửa đất số 38 có số đo 20,01m + 31,35m + 16,48m.

(2) Một phần thửa đất số 430 (hiện nay là một phần của thửa đất số 43 và một phần thửa đất số 192), tờ bản đồ số 09 (tờ bản đồ mới 03), tọa lạc ấp N, xã L, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng có diện tích 53.839,9m². Có số đo và tứ cận như sau: Phía Đông giáp thửa đất số 202 có số đo 81,94m. Phía Tây giáp đường Nam Sông Hậu có số đo 35,91m + 48,43m. Phía Nam giáp thửa đất 43 và 192 có số đo 12,80m + 227,94m + 454,12m. Phía Bắc giáp thửa đất số 39, 208 và 191 có số đo 16,68m + 85,33m + 267,26m + 356,81m.

(3) Một phần thửa đất số 701 (hiện nay là một phần của thửa đất số 43), tờ bản đồ số 09 (tờ bản đồ mới 03), tọa lạc ấp N, xã L, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng có diện tích 6.077,7m². Có số đo và tứ cận như sau: Phía Đông giáp thửa đất số 192 có số đo 25,28m. Phía Tây giáp đường Nam Sông Hậu có số đo 11,88m + 15,10m. Phía Nam giáp thửa đất 253 có số đo 14,03m + 233,78m. Phía Bắc giáp thửa đất số 43 có số đo 12,80m + 227,94m.

(4) Một phần thửa đất số 701 (hiện nay là một phần của thửa đất số 38), tờ bản đồ số 09 (tờ bản đồ mới 03), tọa lạc ấp N, xã L, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng có diện tích 1.393,6m². Có số đo và tứ cận như sau: Phía Đông giáp đường Nam Sông Hậu có số đo 20,39 + 7,36m. Phía Tây giáp đê ngăn mặn có số đo 24,28m. Phía Nam giáp thửa đất 214 có số đo 20,07m + 13,66m + 5,09m + 12,56m. Phía Bắc giáp thửa đất số 38 có số đo 20,10m + 21,29m + 18,82m.

(5) Một phần thửa đất số 702 (hiện nay là một phần của thửa đất số 192), tờ bản đồ số 09 (tờ bản đồ mới 03), tọa lạc ấp N, xã L, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng có diện tích 11.264,7m². Có số đo và tứ cận như sau: Phía Đông giáp thửa đất số 202 có số đo 29,99m. Phía Tây giáp thửa đất số 43 có số đo 25,28m. Phía Nam giáp thửa đất 253 có số đo: 34,31m + 350,91m + 55,74m. Phía Bắc giáp thửa đất số 192 có số đo 454,12m.

(6) Thửa đất số 429 (746) (hiện nay là thửa đất số 47), tờ bản đồ số 09 (tờ bản đồ mới 03), tọa lạc ấp N, xã L, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng có diện tích 21.811,1m². Có số đo và tứ cận như sau: Phía Đông giáp thửa đất số 195 có số đo 57,15m + 20,01m. Phía Tây giáp thửa đất số 41 và 208 có số đo 10,47m + 65,37m + 30,52m + 20,00m. Phía Nam giáp thửa đất 191 có số đo 383,86m. Phía Bắc giáp kênh Sáu Quê có số đo 320,83m.

(7) Thửa đất số 202, tờ bản đồ số 03, tọa lạc ấp N, xã L, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng có diện tích 11.272,2m². Có số đo và tứ cận như sau: Phía Đông giáp sông Mỹ Thanh có số đo 113,53m. Phía Tây giáp thửa đất số 192 có số đo 29,99m + 81,94m. Phía Nam giáp thửa đất 210 có số đo 46,66m + 29,98m + 43,79m. Phía Bắc giáp thửa đất số 191 có số đo 85,21m + 36,12m.

Theo kết quả đo vẽ nêu trên của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Trần Đề có sự khác nhau so với yêu cầu của đương sự, cụ thể:

Hiện nay thửa đất số 429 và 476, tờ bản đồ số 09 đã được chia, tách thửa thành thửa đất số 47, tờ bản đồ số 03, với diện tích còn lại theo sự chỉ ranh của đương sự là 21.811,1m². Tuy nhiên, theo yêu cầu của đương sự thì thửa đất số 429 và 476, tờ bản đồ số 09 khoảng 90.000m². Đồng thời, các thửa đất nêu trên có sự chênh lệch nhau về diện tích thực tế và diện tích theo yêu cầu của đương sự.

Nay Tòa án nhân dân huyện Trần Đề thông báo cho các đương sự có tên nêu trên được biết về kết quả đo đạc của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Trần Đề đối với phần đất đang tranh chấp.

Theo kết quả định giá tài sản theo giá thị trường xác định (BL 552 - 553):

Theo kết quả định giá tài sản theo giá thị trường xác định phần đất 01 phần thửa đất số 430 (nay là 01 phần thửa đất số 38) diện tích 4.830,1m² có giá là **2.076.943.000 đồng**.

Theo kết quả định giá tài sản theo giá thị trường xác định phần đất 01 phần thửa đất số 430 (nay là 01 phần thửa số 43 + 01 phần thửa số 192) diện tích 53.839,9m² có giá là **23.151.157.000 đồng**.

Theo kết quả định giá của 01 phần thửa đất số 701 (nay là 01 phần thửa số 43) diện tích 6.077,7m² có giá là **2.613.411.000 đồng**.

Theo kết quả định giá của 01 phần thửa đất số 701 (nay là 01 phần thửa số 38) diện tích 1.393,6m² có giá là **599.248.000 đồng**.

Theo kết quả định giá của 01 phần thửa đất số 702 (nay là 01 phần thửa số 192) diện tích 11.264,7m² có giá là **4.843.821.000 đồng**.

Theo kết quả định giá của 01 phần thửa đất số 429 (thửa số 746), (nay là 01 phần thửa đất số 47) diện tích 21.811,1m² có giá là **9.378.773.000 đồng**.

Theo kết quả định giá của thửa đất số 202 diện tích 11.272,2m² có giá là **225.444.000 đồng**.

Công trình xây dựng trên đất có tổng giá trị là **872.064.000 đồng**.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Sóc Trăng đã ban hành các văn bản như sau:

+ Vào ngày 02/10/20218, Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Sóc Trăng có Văn bản số 343/CQCSĐT đề nghị tạm đình chỉ giải quyết vụ án dân sự trên đề cơ quan điều tra tiếp tục kiểm tra, xác minh theo quy định của pháp luật (BL 325).

+ Vào ngày 24/6/2020, Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Sóc Trăng đã có Thông báo kết quả giải quyết nguồn tin về tội phạm số 312/TB-VPCQCSĐT với nội dung xác định không khởi tố vụ án hình sự đối với nội dung tố giác (BL 405).

- Tại phiên tòa ngày 17/7/2023:

Người đại diện hợp pháp của ông L trình bày: Hoàn thành thủ tục đối với thửa đất số 698, tờ bản đồ số 09, diện 19.318m², tọa lạc ấp N, xã L. Các thửa đất số 430, 746, 429, cùng tờ bản đồ số 09, tọa lạc ấp N, xã L nhưng chưa làm thủ tục. Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn ông L yêu cầu khởi kiện công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 11/01/2007 đối với thửa đất số 430, 746, 429, cùng tờ bản đồ số 09 nêu trên.

Ông L không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn cũng như không đồng ý với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với phần yêu cầu tại thửa đất số 430, tờ bản đồ số 09 nêu trên.

Mặc dù hình thức hợp đồng vi phạm khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nhưng giao dịch đã hoàn thành từ năm 2007. Đối với yêu cầu trả tiền thuê đất mà ông Đ, bà Thục A đưa ra, ông L không đồng ý, vì đối với phần đất này ông L giao dịch chuyển nhượng mà không phải là hợp đồng thuê đất. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 429 của Bộ luật Dân sự năm 2015, áp dụng thời hiệu để không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu, vì đã hết thời hiệu khởi kiện.

Đối với thửa đất số 430, tại thời điểm năm 2017 chuyển nhượng cho ông C đã thay đổi hiện trạng đất vì đã hình thành Quốc lộ Nam Sông Hậu, nhưng cơ quan quản lý đất đai không thẩm định, đo đạc. Bên cạnh đó, ông L đang trực tiếp quản lý các phần đất trong đó có thửa đất số 430 mà chính lý giấy chứng nhận QSDĐ cho ông C là không phù hợp thực tế. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng án lệ số 55 năm 2022 để công nhận hiệu lực của hợp đồng ngày 11/01/2007.

- Luật sư Lê Kim Bản bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trương Tấn L Trình bày:

Hợp đồng ngày 11/01/2007 giữa ông Đ với ông L về việc chuyển nhượng 10ha đất với giá trị chuyển nhượng là 3.500.000.000 đồng đã hoàn thành. Sau khi ký kết hợp đồng, ông Lưu Khánh Đ đã nhận đủ tiền. Theo đó hợp đồng đã ghi rõ: Tiền còn lại chuyển trả nợ Ngân hàng bằng tiền mặt. Phần đất đã giao đủ sau 10 ngày cùng với tài sản trên đất cụ thể theo biên bản về việc giao nhận tài sản lập ngày 24/01/2007 ông Đ và ông L đã bàn giao đất, giao tài sản trên đất gồm: Nhà, tole gồm 05 phòng; Một máy phát điện ba pha; Một trạm biến thế ba pha + dây dẫn vào + Cột điện; Đường đi vào từ lộ là 13m ngang; 01 lô đất 13 ao + 03 ao lửng; Hẹn ngày giao

chứng giấy chứng nhận sau. Kể từ đó ông L đã quản lý, sử dụng phần tài sản trên cho đến nay. Việc thế chấp Ngân hàng đến nay đã không còn. Khi giao kết hợp đồng để chuyển nhượng thì phía Ngân hàng cũng đồng ý việc này. Việc bà Thục A trình bày cho rằng không biết là không có căn cứ. Tài sản này là của ông Đ có được trước khi kết hôn với bà Thục A nên, đây được xác định là tài sản của riêng ông Đ được cha mẹ cho trước khi kết hôn và không liên quan đến bà Thục A nên không cần bà Thục A phải ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông L. Sự việc vào ngày 18/4/2011, các bên lập hợp đồng chuyển nhượng phần đất thửa số 430 tại UBND xã L và được chứng thực của địa phương có vợ chồng ông L, bà Lý Thị Song P và vợ chồng ông Đ, bà Thục A nhưng ông Đ ký thay cho vợ là thực hiện thủ tục để tiến hành việc sang tên giấy chứng nhận QSDĐ như đối với thửa đất số 698 đã thực hiện xong. Tuy nhiên, phần đất tại thửa số 430 này đến nay vẫn chưa thực hiện được việc sang tên.

Do đó, đây là hợp đồng đã có hiệu lực và đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015; đề nghị áp dụng khoản 2.3 mục II của Nghị quyết số 02/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông L. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đ, bà Thục A và không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông C.

- Người đại diện theo ủy quyền của ông Lưu Khánh Đ là ông Hoàng Văn Quyết trình bày:

Yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ đối với việc hủy các hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với ông C, vì ông C chưa giao đủ tiền, thời điểm chuyển nhượng không đo đạc và hiện trạng có thay đổi so với giấy chứng nhận QSDĐ được cấp. Cụ thể, tổng số tiền phải thanh toán đối với hợp đồng chuyển nhượng là 3.303.600.000 đồng nhưng ông C chỉ mới trả được số tiền 1.600.000.000 đồng. Theo hợp đồng thì phải giao đủ tiền một lần. Đề nghị áp dụng Điều 423 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nêu trên. Việc ông Đ thực hiện chuyển nhượng theo hợp đồng ngày 11/01/2007 là do tại thời điểm đó nợ ông L các khoản nợ tiền đầu tư nuôi trồng thủy sản. Việc ký hợp đồng và giao đất, tài sản trên đất là nhằm mục đích trì hoãn việc trả nợ đối với ông L.

- Bà Hoàng Nữ Thục A trình bày:

Theo văn bản thỏa thuận tại thời điểm chuyển nhượng ông C phải chừa lại 01 phần đất tại thửa số 430 nhưng ông C đã chỉnh lý toàn bộ sang tên qua ông C mà không tuân thủ việc thỏa thuận trên. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông L bà không đồng ý, vì phần đất trên ông Đ tự ý chuyển nhượng mà không thông qua bà nên bà không đồng ý việc này. Giữa bà với ông Đ không thỏa thuận xác lập tài riêng nên đây là tài sản chung vợ chồng, việc ông Đ thực hiện phải có sự đồng ý của bà.

- Luật sư Nguyễn Văn N trình bày:

Giữa ông L với ông Đ thực hiện giao dịch chuyển nhượng các QSDĐ trong đó có phần đất thửa số 430 liên quan đến ông C, tại thời điểm chuyển nhượng không tuân thủ quy định của pháp luật về đất đai. Đối với phần đất tại thửa đất số 202 là rừng phòng hộ, cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận QSDĐ là công nhận quyền cho ông Đ, nên ông Đ được thực hiện các quyền của người sử dụng đất trong đó có quyền chuyển nhượng mà không bị hạn chế. Tại phiên tòa, ông C rút lại yêu cầu công nhận các hợp đồng đã ký kết vì các hợp đồng trên đã có hiệu lực pháp luật,

đã thực hiện chỉnh lý sang tên xong. Do đó, ông C yêu cầu vợ chồng ông Đ, bà Thục A phải giao đất cho ông C và ông C sẽ thanh toán số tiền chuyển nhượng đất còn lại.

- Ông Trần Phạm C trình bày:

Ông đồng ý việc thỏa thuận sẽ trừ lại một phần thửa đất số 430, có tồn tại các nhà của gia đình ông Đ, hiện do ông O quản lý, sử dụng.

- Tại phiên tòa ngày 19/02/2024, người đại diện theo ủy quyền của ông Trương Tấn L vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Nội dung đơn vẫn giữ nguyên ý kiến và yêu cầu đã trình bày trước đây.

- Luật sư Lê Kim Bản bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trương Tấn L Trình bày:

Hợp đồng ngày 11/01/2007, giữa ông Đ với ông L về việc chuyển nhượng 10ha đất với giá trị chuyển nhượng là 3.500.000.000 đồng đã hoàn thành. Sau khi ký kết hợp đồng, ông Đ đã nhận đủ tiền. Theo đó, hợp đồng đã ghi rõ: Tiền còn lại chuyển trả nợ Ngân hàng bằng tiền mặt. Phần đất đã giao đủ sau 10 ngày cùng với tài sản trên đất cụ thể theo biên bản về việc giao nhận tài sản lập ngày 24/01/2007, ông Đ và ông L đã bàn giao đất, giao tài sản trên đất gồm: Nhà, tole gồm 05 phòng; Một máy phát điện ba pha; Một trạm biến thế ba pha + dây dẫn vào + Cột điện; Đường đi vào từ lộ là 13m ngang; 01 lô đất 13 ao + 03 ao lảng; Hẹn ngày giao giấy chứng nhận. Kể từ đó, ông L đã quản lý, sử dụng phần tài sản trên cho đến nay. Việc thế chấp Ngân hàng đến nay đã không còn. Khi giao kết hợp đồng để chuyển nhượng thì phía Ngân hàng cũng đồng ý việc này. Việc bà Thục A cho rằng không biết là không có căn cứ. Tài sản này là của ông Đ có được trước khi kết hôn với bà Thục A, nên đây được xác định là tài sản của riêng ông Đ được cha mẹ cho trước khi kết hôn và không liên quan đến bà Thục A, nên không cần bà Thục A phải ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông L. Sự việc vào ngày 18/4/2011, các bên lập hợp đồng chuyển nhượng phần đất thửa số 430 tại UBND xã L và được chứng thực của địa phương có vợ chồng ông L, bà Phụng và vợ chồng ông Đ, bà Thục A, nhưng ông Đ ký thay cho vợ là thực hiện thủ tục để tiến hành việc sang tên giấy chứng nhận QSDĐ như đối với thửa đất số 698 đã thực hiện xong. Tuy nhiên, phần đất tại thửa đất số 430 này đến nay vẫn chưa thực hiện được việc sang tên.

Do đó, đây là hợp đồng đã có hiệu lực và đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015; đề nghị áp dụng khoản 2.3 mục II của Nghị quyết số 02/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông L. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đ, bà Thục A và không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông C.

Vào năm 2007, ông L chuyển nhượng QSDĐ từ ông Đ, bà Thục A 100.000m². Việc ông Đ, bà Thục A nêu ra vào năm 2017 lấy tiền trả lại phần đất là không có. Khi nhận đất có thỏa thuận chừa phần đất làm đường cho ông Đ 13m làm lối đi vào là có. Việc bà Thục A cho rằng không biết, không ký là không có cơ sở. Bởi vì, tại thời điểm ông L đưa tiền cho ông Đ đi giải ngân từ Ngân hàng để lấy ra bản chính giấy chứng nhận QSDĐ và khi ký kết hợp đồng phía Ngân hàng biết và đồng ý. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 132 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tuyên bố hết thời hiệu yêu cầu. Đối với phần đất tại thửa số 202, loại đất rừng phòng hộ thì ông L không quản lý. Đối với ông L không đưa ra yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu nên không có ý kiến và tùy vào Hội đồng xét xử xem xét.

Đối với việc định giá tài sản theo giá thị trường ông L thống nhất và không yêu cầu định giá lại.

Đối với việc ông Đ, bà Thục A đưa ra yêu cầu đòi tiền thuê đất phía ông L không đồng ý, vì giữa hai bên không có hợp đồng thuê đất. Việc ông L nhận, quản lý đất từ năm 2007 do ông Đ bàn giao thông qua chuyển nhượng đất.

- Người đại diện theo ủy quyền của ông Luru Khánh Đ là ông Hoàng Văn Quyết trình bày:

Yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông Đ đối với việc hủy các hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với ông C, vì ông C chưa giao đủ tiền, thời điểm chuyển nhượng đất không đo đạc đất và hiện trạng đất có thay đổi so với giấy chứng nhận QSDĐ được cấp. Cụ thể, tổng số tiền phải thanh toán đối với hợp đồng chuyển nhượng là 3.303.600.000 đồng nhưng ông C chỉ mới trả được số tiền 1.600.000.000 đồng. Theo hợp đồng thì phải giao đủ tiền một lần. Đề nghị áp dụng Điều 423 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nêu trên. Việc ông Đ thực hiện chuyển nhượng theo hợp đồng ngày 11/01/2007 là do tại thời điểm đó nợ ông L các khoản nợ tiền đầu tư nuôi trồng thủy sản. Việc ký hợp đồng và giao đất, tài sản trên đất là nhằm mục đích trì hoãn việc trả nợ đối với ông L.

Đối với thửa đất số 202, không được phép chuyển nhượng. Riêng các thửa đất còn lại ông C cũng biết được ông Đ đang lấn cận với ông L. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu. Yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, ông Đ sẽ trả lại số tiền đã nhận từ ông C là 1.600.000.000 đồng và loại trừ nghĩa vụ của bà Thục A.

- Bà Hoàng Nữ Thục A trình bày:

Theo văn bản thỏa thuận tại thời điểm chuyển nhượng ông C phải chừa lại 01 phần đất tại thửa số 430, nhưng ông C đã chỉnh lý toàn bộ sang tên của ông C mà không tuân thủ việc thỏa thuận trên. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông L bà không đồng ý, vì phần đất trên ông Đ tự ý chuyển nhượng mà không thông qua bà nên bà không đồng ý việc này. Giữa bà với ông Đ không thỏa thuận xác lập tài sản riêng nên đây là tài sản chung vợ chồng, việc ông Đ thực hiện phải có sự đồng ý của bà.

- Luật sư Nguyễn Văn N trình bày:

Giữa ông L, ông Đ thực hiện giao dịch chuyển nhượng các QSDĐ trong đó có phần đất thửa số 430 liên quan đến ông C, tại thời điểm chuyển nhượng không tuân thủ quy định của pháp luật về đất đai. Đối với phần đất tại thửa số 202 là rừng phòng hộ, cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận QSDĐ là công nhận quyền cho ông Đ, nên ông Đ được thực hiện các quyền của người sử dụng đất trong đó có quyền chuyển nhượng mà không bị hạn chế. Tại phiên tòa, ông C rút lại yêu cầu công nhận các hợp đồng đã ký kết vì các hợp đồng trên đã có hiệu lực pháp luật, đã thực hiện chỉnh lý sang tên xong. Do đó, ông C yêu cầu vợ chồng ông Đ, bà Thục A phải giao đất cho ông C và ông C sẽ thanh toán số tiền chuyển nhượng đất còn lại.

Trong trường hợp hủy hợp đồng chuyển nhượng thì ông Đ phải trả cho ông C số tiền theo giá thị trường đã định giá tài sản và do Hội đồng xét xử quyết định. Ông C cũng thống nhất với kết quả định giá tài sản và không yêu cầu định giá lại.

Việc ông C không trả tiền ông Đ trong việc chuyển nhượng các thửa đất không phải là lỗi của ông C, bởi vì ông C chưa nhận được đất từ ông Đ nên không trả tiền. Nay ông C yêu cầu ông Đ trả đất và ông C sẽ trả đủ tiền.

- Ông Trần Phạm C trình bày:

Ông đồng ý việc thỏa thuận sẽ trừ lại một phần thửa đất số 430 có tồn tại các nhà của gia đình ông Đ hiện do ông O quản lý, sử dụng.

- Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông L là ông Hùng, người đại diện theo ủy quyền của ông Đ là ông Quyết, bà Thục A và ông C đều thống nhất với vị trí, số đo cũng như diện tích thực tế, các vị trí thửa đất.

- Người đại diện theo ủy quyền của Công ty cổ phần T là ông Nguyễn Thanh Ô trình bày:

Giấy chứng nhận QSDĐ số V 191495, do UBND huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 23/4/2002; Giấy chứng nhận QSDĐ, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 052294, do UBND huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 05/10/2016 và Giấy chứng nhận số AB 113076, do UBND huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 13/4/2005 do Công ty cổ phần T quản lý xuất phát từ việc hợp tác đầu tư. Trong vụ án này, Công ty cổ phần T không đưa ra yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì và đồng ý với quyết định của Tòa án.

Sự việc đã được Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 27 tháng 02 năm 2024 đã quyết định:

Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26; điểm a, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 91, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, khoản 2 Điều 244, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; căn cứ vào Điều 123, khoản 2 Điều 129, Điều 131 và Điều 416 của Bộ luật Dân sự năm 2015; căn cứ vào khoản 1, 3 Điều 26 và điểm b khoản 3 Điều 27 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Tấn L. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xác lập ngày 11/01/2007, giữa ông Trương Tấn L với vợ chồng ông Lưu Khánh Đ, bà Hoàng Nữ Thục A có hiệu lực với diện tích tiếp tục ổn định cho ông Trương Tấn L là 01 phần thửa đất số 430 (01 phần thửa đất số 43 + 01 phần thửa đất số 192), với diện tích 53.839,9m² và thửa đất số 429 (746) nay là thửa đất số 47, với diện tích 21.811,1m². Có các số đo chi tiết như sau:

1.1. Một phần thửa đất số 430 (hiện nay là một phần của thửa đất số 43 và một phần thửa đất số 192), tờ bản đồ số 09 (tờ bản đồ mới 03), tọa lạc tại ấp N, xã L, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng, có diện tích 53.839,9m². Có số đo tứ cận: Phía Đông giáp thửa đất số 202 có số đo 81,94m. Phía Tây giáp đường Nam Sông Hậu có số đo 35,91m + 48,43m. Phía Nam giáp thửa đất số 43 và 192 có số đo 12,80m + 227,94m + 454,12m. Phía Bắc giáp thửa đất số 39, 208 và 191 có số đo 16,68m + 85,33 m + 267,26 m + 356,81m.

1.2. Thửa đất số 249 (746) (hiện nay là thửa đất số 47), tờ bản đồ số 09 (tờ bản đồ mới 03), tọa lạc tại ấp N, xã L, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng, có diện tích 21.811,1m². Có số đo tứ cận: Phía Đông giáp thửa đất số 195 có số đo 57,15m + 20,01m. Phía Tây giáp thửa đất số 41 và 208 có số đo 10,47m + 65,37m + 30,52m + 20,00m. Phía Nam giáp thửa đất 191 có số đo 383,86m. Phía Bắc giáp kênh Sáu Quế có số đo 320,83m.

(Kèm theo sơ đồ vị trí thửa đất).

2. Không chấp nhận các yêu cầu phản tố của ông Lưu Khánh Đ, bà Hoàng Nữ Thục A như sau:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 11/01/2017 giữa ông Lưu Khánh Đ và ông Trương Tấn L. Buộc ông Trương Tấn L giao trả cho vợ chồng Lưu Khánh Đ, bà Hoàng Nữ Thục A toàn bộ diện tích đất đang quản lý, sử dụng khoảng 93.000m² mà ông Trương Tấn L đã quản lý, sử dụng xuất phát từ việc ông Lưu Khánh Đ giao đất cho ông Trương Tấn L thông qua hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên (bao gồm phần đất ông Trương Tấn L đã sang tên thuộc thửa đất số 698 và 429). Ngược lại, vợ chồng Lưu Khánh Đ, bà Hoàng Nữ Thục A thông nhất hoàn trả cho ông Trương Tấn L số tiền theo giá trị hợp đồng chuyển nhượng đất là 3.154.819.000 đồng (sau khi đã trừ đi các khoản tiền lãi đối với khoản nợ mua thức ăn nuôi tôm là 345.181.000 đồng, vì ông, bà không đồng ý trả lãi cho khoản nợ tiền mua thức ăn nuôi tôm).

2.2. Không chấp nhận yêu cầu ông Trương Tấn L trả tiền sử dụng đất để nuôi tôm cho vợ chồng ông Lưu Khánh Đ, bà Hoàng Nữ Thục A đối với phần đất 93.000m² (bao gồm 14 ao) mà ông Trương Tấn L đã quản lý, sử dụng từ năm 2007 đến nay là 11 năm với số tiền là 2.310.000.000 đồng (15.000.000 đồng/ao/năm × 14 ao × 11 năm = 2.310.000.000 đồng).

3. Chấp nhận yêu cầu của vợ chồng ông Lưu Khánh Đ, bà Hoàng Nữ Thục A như sau:

3.1. Chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất được Công chứng số 3137, quyển số XIII, ngày 02/11/2017, tại Văn phòng Công chứng TD.

3.2. Chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 2645, quyển số XIII, ngày 19/9/2017, tại Văn phòng Công chứng TD.

3.3. Chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 191495, phần ghi chủ sử dụng “Chuyển nhượng thửa đất số 430, 701, 702 cho ông Trần Phạm C. Và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 052294, phần ghi chủ sử dụng “Chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Phạm C”.

3.3. Tuyên bố việc chỉnh lý sang tên ông Trần Phạm C căn cứ vào Hợp đồng công chứng số 2645, ngày 19/9/2017, chuyển nhượng 202, tờ bản đồ số 03, diện tích 11.272,2m² vô hiệu. Giao trả về ông Lưu Khánh Đ phần diện tích đất này và cơ quan có chức năng có thẩm quyền thực hiện điều chỉnh lại đối với thửa đất này. Có số đo tứ cận: Phía Đông giáp sông Mỹ Thanh có số đo 113,53m. Phía Tây giáp thửa đất số 192 có số đo 29,99m + 81,94m. Phía Nam giáp thửa đất 210 có số đo 46,66m + 29,98m + 43,79m. Phía Bắc giáp thửa đất số 191 có số đo 85,21m + 36,12m.

3.4. Tuyên bố việc chỉnh lý sang tên ông Trần Phạm C căn cứ vào Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất được Công chứng số 3137, quyển số XIII, ngày

02/11/2017 là vô hiệu. Giao lại cho ông Lưu Khánh Đ diện tích thuộc các thửa đất gồm 01 phần thửa đất số 430, 01 phần thửa đất số 701 (mới là 01 phần thửa đất số 43 + 01 phần thửa đất số 192), với diện tích 25.494m² và thửa đất số 702 (mới là 01 phần thửa đất số 192), tờ bản đồ số 09 (tờ bản đồ mới 03), tọa lạc tại ấp N, xã L, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng, diện tích 11.264,7m², cùng với 01 phần thửa đất số 430 nằm đối diện các thửa trên bị chia cách bởi Quốc lộ Nam Sông Hậu nay là thửa đất số 38, diện tích 4.830,1m², với vị trí và số đo như sau:

3.4.1. Một phần thửa đất số 701 (hiện nay là một phần thửa đất số 43), tờ bản đồ số 09 (tờ bản đồ mới số 03), tọa lạc tại ấp N, xã L, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng, diện tích 6.077,7m². Có số đo tứ cận: Phía Đông giáp thửa đất số 192 có số đo 25,28m. Phía Tây giáp đường Nam Sông Hậu có số đo 11,88m + 15,10m. Phía Nam giáp thửa đất 253 có số đo 14,03m + 233,78m. Phía Bắc giáp thửa đất số 43 có số đo 12,80m + 227,94m.

3.4.2. Một phần thửa đất số 701 (hiện nay là một phần thửa đất số 38), tờ bản đồ số 09 (tờ bản đồ mới số 03), tọa lạc tại ấp N, xã L, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng, diện tích 1.393,6m². Có số đo tứ cận: Phía Đông giáp đường Nam Sông Hậu có số đo 20,39m + 7,36m. Phía Tây giáp đê ngăn mặn có số đo 24,28m. Phía Nam giáp thửa đất 214 có số đo 20,07m + 13,66m + 5,09m + 12,56m. Phía Bắc giáp thửa đất số 38 có số đo 20,10m + 21,29m + 18,82m.

3.4.3. Một phần thửa đất số 702 (hiện nay là một phần thửa đất số 192), tờ bản đồ số 09 (tờ bản đồ mới số 03), tọa lạc tại ấp N, xã L, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng, diện tích 11.264,7m². Có số đo tứ cận: Phía Đông giáp thửa đất số 202 có số đo 29,99m. Phía Tây giáp thửa đất số 43 có số đo 25,28m. Phía Nam giáp thửa đất 253 có số đo 34,31m + 350,91m + 55,74m. Phía Bắc giáp thửa đất số 192 có số đo 454,12m.

3.5. Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Căn cứ Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015, ông Lưu Khánh Đ đã nhận từ ông Trần Phạm C số tiền 1.622.000.000 (Một tỷ sáu trăm hai mươi hai triệu) đồng, nên buộc ông Lưu Khánh Đ phải có nghĩa vụ trả lại ông Trần Phạm C số tiền trên. Đối với lỗi trong giao dịch trên được xác định bằng nhau, bởi lẽ ông Trần Phạm C thực tế là chủ thể không đủ điều kiện nhận chuyển nhượng thửa đất số 202, các thửa còn lại đã bị chia tách không đủ diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bản thân ông Trần Phạm C, ông Lưu Khánh Đ đều biết rõ việc này. Do đó, không cần thiết phải bồi thường thiệt hại.

Ngoài ra, kể từ ngày bản án này có hiệu lực pháp luật hoặc khi đến hạn trả tiền, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của ông Trần Phạm C về việc công nhận các thửa đất số 202, tờ bản đồ số 03, thửa đất số 430, 701, 702, cùng tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại Ấp N, xã L, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng.

5. Ghi nhận và buộc Công ty cổ phần T giao cho cơ quan chức năng có thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh theo quy định của pháp luật về đất đai đối với: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 191495, do Ủy ban nhân dân huyện Long Phú, tỉnh

Sóc Trăng cấp ngày 23/4/2002 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 052294, do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 05/10/2016.

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

Đến ngày 15/3/2024, bị đơn ông Đ và là bà Thục A có đơn kháng cáo, gửi qua đường bưu chính ngày 21/3/2024 và được Tòa án nhân dân huyện Trần Đề nhận ngày 26/3/2024, về việc kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 27/02/2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng. Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng:

(1) Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ xác lập ngày 11/01/2007 giữa ông L với chồng ông Đ và bà Thục A.

(2) Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Đ và bà Thục A về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ xác lập ngày 11/01/2007 giữa ông L với chồng ông Đ và bà Thục A. Buộc ông L phải giao trả cho vợ chồng ông Đ và bà Thục A toàn bộ diện tích đất đang quản lý, sử dụng (theo đo đạc thực tế có diện tích 53.839,9m² và 21.811,1m²) và buộc ông L phải trả giá trị sử dụng đất do nuôi trồng thủy sản số tiền là 2.310.000.000 đồng.

(3) Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét phần tiền ông C đã chuyển giao 1.602.000.000 đồng - 745.000.000 đồng (ông C mượn của bà Thục A 03 lần), nên vợ chồng ông Đ và bà Thục A chỉ phải trả cho ông C số tiền là 857.000.000 đồng.

Đến ngày 11/3/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông C có đơn kháng cáo và được Tòa án nhân dân huyện Trần Đề nhận cùng ngày, về việc kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 27/02/2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng. Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông C. Buộc ông Đ và bà Thục A thực hiện nghĩa vụ giao đất theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ xác lập ngày 02/11/2017, theo đo đạc thực tế có diện tích 88.678,2m² và ông có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ trả tiền đối với phần tiền còn lại là 1.741.600.000 đồng (tổng giá trị 02 hợp đồng nêu trên là 3.363.600.000 đồng - số tiền đã trả là 1.622.000.000 đồng).

Ngày 27/3/2024, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng ban hành Quyết định kháng nghị số 05/QĐ-VKS-DS về việc kháng nghị phúc thẩm đối với Bản án số 10/2024/DS-ST ngày 27/02/2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng. Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm, áp dụng khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Trần Đề để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Kiểm sát viên giữ nguyên kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

+ Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông L không rút đơn khởi kiện và cho rằng: Mặc dù, Tòa án sơ thẩm chưa giải quyết đối với thửa đất số 698 theo yêu cầu khởi kiện của ông L, nhưng ông L đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ rồi và

ông L cũng đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất và phía bị đơn ông Đ, bà Thục A cũng không có kháng cáo đối với thửa đất này; còn đối với những sai sót khác của Tòa án sơ thẩm thì Tòa án phúc thẩm đã khắc phục được, nên không cần phải hủy án sơ thẩm. Do đó, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

+ Bị đơn bà Thục A và người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Đ không rút đơn phản tố và đơn yêu cầu độc lập đối với ông C; không thay đổi, bổ sung hoặc rút đơn kháng cáo; riêng bà Thục A xác định các thửa đất do cha mẹ tặng cho ông Đ, lúc tặng cho ông Đ còn độc thân, đến năm 2003 bà mới kết hôn với ông Đ và các thửa đất này mới nhập vô thành tài sản chung của vợ chồng bà; việc Nhà nước thu hồi đất làm lộ là trước khi chuyển nhượng đất, việc cấp giấy chứng nhận từ giấy cũ qua không có đo đạc thực tế. Tiền chuyển nhượng đất của ông L (ông H) theo hợp đồng ghi 3.500.000.000 đồng, nhưng trong đó có tiền nợ thức ăn nuôi tôm và tiền lãi, Doanh nghiệp Hua chuyển trả là tiền chuyển nhượng đất; việc chuyển nhượng đất cho ông L bà không có ký, nên hợp đồng chuyển nhượng không có giá trị. Bà Cước đứng tên đất của ông Đ thửa đất số 698 và ông Đ đứng tên thửa đất khác của bà Cước. Lúc chuyển nhượng giấy chứng nhận đang thế chấp tại Ngân hàng B - Chi nhánh Sóc Trăng, nay đã trả xong rồi. Còn đối với ông C thì không trả đủ tiền chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà và trong tổng số tiền đã trả 1.602.000.000 đồng, nhưng ông C mượn lại của bà theo 02 giấy chuyển tiền với số tiền 300.000.000 đồng (do bà chuyển cho ông Đ đưa cho ông C mượn để trả tiền vay Ngân hàng), bà đưa ông Hà Giáp S đưa cho ông C mượn số tiền 130.000.000 đồng và tiền hoa hồng chuyển nhượng đất ông C chưa trả cho bà là 500.000.000 đồng; tổng cộng 930.000.000 đồng, nên bà yêu cầu khấu trừ số tiền nào vào số tiền 1.602.000.000 đồng, bà sẽ trả số tiền còn lại cho ông C.

+ Ông C không rút đơn yêu cầu độc lập đối với ông Đ và bà Thục A; không thay đổi, bổ sung hoặc rút đơn kháng cáo và cho rằng: Ông không có mượn tiền và thiếu tiền hoa hồng như bà Thục A trình bày, ông cũng không có mượn số tiền nào của ông Sâm. 02 bản chính giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất số 430, 701, 702 và 202 do ông đang cất giữ.

+ Người đại diện hợp pháp của Công ty cổ phần T cho rằng: Ở Tòa án sơ thẩm ông không có trình bày là đồng ý giao giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất số 746, nhưng Tòa án sơ thẩm buộc Công ty trả là không đúng; trước đây Công ty đã giao trả 02 giấy chứng nhận đối với thửa đất số 430, 701, 702 và 202 cho ông C vì hai bên không thực hiện được hợp đồng hợp tác. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.

- **Người làm chứng ông Hà Giáp S cho rằng:** Trước đây ông có đưa cho ông C 03 lần tổng số tiền 130.000.000 đồng, do bà Thục A nhờ ông đưa giùm cho ông C mượn, đưa trực tiếp không có làm giấy tờ và cũng không có ai chứng kiến.

- **Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông C cho rằng:**

Việc vợ chồng ông Đ và bà Thục A chuyển nhượng các thửa đất số 430, 701, 702 và 202 cho ông C là hợp pháp, tổng tiền chuyển nhượng là 3.363.000.000 đồng và ông C đã trả trước số tiền 1.622.000.000 đồng, số tiền còn lại hẹn 15 ngày sau ông Đ giao đất sẽ trả đủ tiền, nhưng ông Đ không giao đất cho ông C như thỏa thuận. Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa hai bên được công chứng và đã chỉnh lý sang tên ông C và hiện nay ông C đang cất giữ 02 bản chính giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất số 430, 701, 702 và 202. Do đó, đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu kháng

cáo của ông C, buộc ông Đ và bà Thục A giao các thửa đất đã chuyển nhượng và ông C sẽ trả số tiền chuyển nhượng đất còn lại.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng là trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm thì HĐXX, Thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật về tố tụng. Về nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào các quy định pháp luật có liên quan đề nghị HĐXX chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng và áp dụng khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, HĐXX nhận định:

[1] Tại phiên tòa lần thứ hai, nguyên đơn ông Trương Tấn L, bị đơn ông Lưu Khánh Đ vắng mặt, nhưng có người đại diện hợp pháp tham gia phiên tòa; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện Đ (người đại diện theo ủy quyền là bà Huỳnh Minh U), ông Lưu Khánh O, bà Mạch Thị O, ông Lê Văn R, Doanh nghiệp tư nhân H (người đại diện theo pháp luật là ông Trương Tấn L), bà Lê Thị X vắng mặt không rõ lý do; bà Lý Thị Song P, ông Chiêm Ngọc K, ông Lưu Khánh D vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; nên HĐXX căn cứ vào khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về người kháng cáo, kháng nghị; nội dung, hình thức đơn kháng cáo, kháng nghị; thời hạn kháng cáo, kháng nghị của ông Đ, bà Thục A, ông C và của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng là đúng quy định tại Điều 271, Điều 272, khoản 1 Điều 273, Điều 278 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên kháng cáo, kháng nghị hợp lệ, được Tòa án chấp nhận và tiến hành xét xử phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[3] Việc đưa người vào tham gia tố tụng và việc cất giữ giấy chứng nhận QSDĐ đối với các thửa đất đang tranh chấp:

[3.1] Việc đưa người vào tham gia tố tụng: Xét thấy, thửa đất số 698 do ông Lê Văn R và bà Mạch Thị O chuyển nhượng và sang tên cho ông L. Tại hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/11/2010 do ông L ký tên, có đóng dấu của DNTN H (có ông L là người đại diện theo pháp luật và chú H là tên gọi khác của ông L), ông Đ và bà Thục A chuyển tiền mua đất cho chú H, giấy nộp tiền do bà Lê Thị X nộp cho bà Thục A; nên Tòa án đã đưa ông Rộng, bà Cước, DNTN H và bà X vào tham gia tố tụng theo quy định tại khoản 4 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3.2] Việc cất giữ giấy chứng nhận QSDĐ đối với các thửa đất đang tranh chấp: Tại Công văn số 85/CV.STA.24 ngày 05/7/2024 và tại phiên tòa, Công ty cổ phần T xác định: Giấy chứng nhận QSDĐ số V 191495, do UBND huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 23/4/2002, đối với các thửa đất số 430, 701 và 702 và Giấy chứng nhận QSDĐ, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CE 052294, đối với thửa đất số 202, do UBND huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 05/10/2016 đã được Công ty cổ phần T giao trả cho ông C vào ngày 26/7/2022; chỉ còn giữ giấy chứng nhận QSDĐ số AB 113076, do UBND huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng cấp

ngày 13/4/2005, đối với các thửa đất số 746, do ông Đ và bà Thục A thế chấp để đảm bảo thanh toán cho Hợp đồng cung ứng nuôi trồng và tiêu thụ thủy sản ký kết ngày 11/3/2005 và Phụ lục hợp đồng ngày 10/5/2005.

[4] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng về việc đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng áp dụng khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, hủy bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 27/02/2024 và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Trần Đề giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Xét thấy:

[4.1] Kháng nghị cho rằng Tòa án sơ thẩm xác định thiếu quan hệ pháp luật tranh chấp là đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ, phần ghi “Chủ sử dụng chuyển nhượng các thửa đất cho ông C”, do Văn phòng đăng ký đất đai huyện Trần Đề chỉnh lý. Thấy rằng, đây là thủ tục hành chính được quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106, Điều 195 của Luật Đất đai năm 2013 và Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, nên không cần phải hủy đối với phần chỉnh lý trên giấy chứng nhận và cũng không cần phải xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ” theo quy định tại khoản 1, 4 Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Đồng thời, kháng nghị cho rằng: Tòa án sơ thẩm chưa giải quyết thửa đất số 698 là chưa giải quyết hết yêu cầu khởi kiện của ông L và yêu cầu phản tố của ông Đ và bà Thục A. Mặc dù, Tòa án sơ thẩm chưa xem xét, giải quyết đối với thửa đất số 698, nhưng ông L không có kháng cáo; ông Đ và bà Thục A không có kháng cáo liên quan đến thửa đất này “*Chỉ kháng cáo yêu cầu buộc ông L phải giao trả cho ông Đ và bà Thục A toàn bộ diện tích đất đang quản lý, sử dụng, theo đo đạc thực tế có diện tích 53.839,9m² là thuộc 01 phần thửa đất số 430 (01 phần thửa mới 43 + 01 phần thửa mới số 192) và phần đất diện tích 21.811,1m² là thuộc thửa đất số 429 (746), (thửa mới số 47)*”, nên cấp phúc thẩm chỉ xem xét trong phạm vi có kháng cáo; các đương sự có quyền khởi kiện thành vụ kiện khác theo quy định của pháp luật đối với thửa đất này. Ngoài ra, kháng nghị cho rằng: Ông Đ và bà Thục A yêu cầu ông L giao trả toàn bộ diện tích đất tranh chấp đang quản lý, sử dụng khoảng 93.000m² và Tòa án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “tranh chấp đòi lại QSDĐ”, nhưng không hướng dẫn ông Đ và bà Thục A làm đơn yêu cầu hòa giải ở cơ sở. Thấy rằng, việc ông Đ và bà Thục A yêu cầu ông L giao trả lại đất xuất phát từ hợp đồng chuyển nhượng đất, không bắt buộc phải hòa giải theo quy định tại Điều 202 của Luật Đất đai năm 2013. Còn đối với Biên bản phiên tòa và Biên bản nghị án có sai sót và Tòa án sơ thẩm cũng đã có văn bản đính chính rồi. Còn đối với giấy chứng nhận cấp cho hộ của ông Đ thì được bà Thục A xác định các thửa đất do cha mẹ tặng cho ông Đ, lúc tặng cho ông Đ còn độc thân, đến năm 2003 bà mới kết hôn với ông Đ và các thửa đất này mới nhập vô thành tài sản của chung vợ chồng bà, nên không cần thiết thu thập thêm tài liệu, chứng cứ nào khác. Mặt khác, kháng nghị cho rằng Tòa án sơ thẩm đưa thiếu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và Tòa án phúc thẩm đã đưa họ vào tham gia tố tụng như nhận định tại mục [3.1] vừa nêu trên và không ai có ý kiến phản đối gì.

[4.2] Kháng nghị cho rằng về nội dung vụ án: Tòa án sơ thẩm không tuyên bà Thục A có nghĩa vụ liên đới chịu án phí sơ thẩm với ông Đ là chưa đúng. Tòa án sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Đ và bà Thục A với ông C vô hiệu, mỗi bên đều có lỗi ngang nhau nhưng không xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu là chưa đúng quy định của pháp luật. Phần quyết định trong bản án có chênh lệch diện tích đất giữa phần chung và phần cụ thể. Tuyên chấp nhận yêu cầu và tuyên hủy

giấy chứng nhận đối với phân chính lý là chưa đúng quy định của pháp luật, vì việc chính lý này là dựa trên hợp đồng chuyển nhượng. Thấy rằng, tuy về nội dung Tòa án sơ thẩm có sai sót, nhưng đây không phải là lý do để hủy án sơ thẩm, Tòa án phúc thẩm sẽ xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật, nếu Tòa án sơ thẩm giải quyết chưa đúng thì Tòa án phúc thẩm có quyền sửa án sơ thẩm.

[4.3] Từ những nhận định như vừa nêu trên, mặc dù Tòa án sơ thẩm có vi phạm thủ tục tố tụng và Tòa án phúc thẩm đã khắc phục được, nên không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm. Do đó, kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng chưa có cơ sở, nên không được HĐXX chấp nhận.

[5] Xét kháng cáo của của ông Đ và bà Thục A về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét phần tiền ông C đã chuyển giao 1.602.000.000 đồng - 745.000.000 đồng (ông C mượn của bà Thục A 03 lần), nên vợ chồng ông Đ và bà Thục A chỉ phải trả cho ông C số tiền là 857.000.000 đồng. Xét thấy, quá trình tham gia tố tụng ở giai đoạn sơ thẩm ông Đ và bà Thục A thừa nhận chuyển nhượng đất cho ông C tổng cộng số tiền 3.363.600.000 đồng, ông C đã trả được số tiền 1.602.000.000 đồng, không thừa nhận ông C đã trả số tiền 1.622.000.000 đồng, vì trong số tiền đặc cọc ông C chỉ đưa số tiền 800.000.000 đồng, nhưng ông Đ và bà Thục A không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh ông C chỉ giao số tiền 800.000.000 đồng. Trong khi đó, tại Hợp đồng đặt cọc (BL số 177 - 178) và tại Biên nhận ngày 11/9/2017 (BL số 228) đều thể hiện số tiền giao nhận là 820.000.000 đồng, nên tại mục [10.4] và [10.5] của bản án sơ thẩm xác định ông C đã trả được số tiền 1.622.000.000 đồng là có căn cứ. Tuy nhiên, khi kháng cáo ông Đ và bà Thục A cho rằng ông C đã mượn của bà Thục A 03 lần số tiền 745.000.000 đồng, nhưng tại phiên tòa bà Thục A cho rằng “*Ông C mượn lại của bà theo 02 giấy chuyển tiền với số tiền 300.000.000 đồng (do bà chuyển cho ông Đ đưa cho ông C mượn để trả tiền vay Ngân hàng), bà đưa ông Hà Giáp S đưa cho ông C mượn số tiền 130.000.000 đồng (tại phiên tòa, ông Sâm xác định có đưa cho ông C 02 lần tổng cộng 130.000.000 đồng, nhưng không có làm giấy tờ và cũng không có ai biết) và tiền hoa hồng chuyển nhượng đất ông C chưa trả cho bà là 500.000.000 đồng; tổng cộng 930.000.000 đồng, nên bà yêu cầu khấu trừ số tiền nào vào số tiền 1.602.000.000 đồng, bà sẽ trả số tiền còn lại cho ông C*”. Như vậy, số tiền 745.000.000 đồng hay số tiền 930.000.000 đồng cũng chưa có cơ sở chứng minh và có mâu thuẫn, nên yêu cầu khấu trừ là hoàn toàn không có căn cứ, vì đây là tiền vay mượn, không liên quan đến tiền chuyển nhượng đất giữa hai bên; nếu có căn cứ chứng minh ông C còn nợ ông, bà số tiền 745.000.000 đồng hoặc số tiền 930.000.000 đồng thì có quyền khởi kiện ông C thành vụ kiện khác theo quy định của pháp luật. Do đó, kháng cáo này của ông, bà là không có căn cứ, nên không được HĐXX chấp nhận.

[6] Xét kháng cáo của của ông Đ và bà Thục A về việc yêu cầu Tòa án giải quyết sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng: (1) Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ xác lập ngày 11/01/2007 giữa ông L với với ông Đ và bà Thục A. (2) Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Đ và bà Thục A về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ xác lập ngày 11/01/2007 giữa ông L với với chồng ông Đ và bà Thục A. Buộc ông L phải giao trả cho vợ chồng ông Đ và bà Thục A toàn bộ diện tích đất đang quản lý, sử dụng (theo đo đạc thực tế có diện tích 53.839,9m² và 21.811,1m²)

và buộc ông L phải trả giá trị sử dụng đất do nuôi trồng thủy sản số tiền là 2.310.000.000 đồng. Xét thấy:

[6.1] Theo đơn kháng cáo thể hiện phần đất có diện tích 53.839,9m² là thuộc một phần thửa đất số 430 cũ (thửa mới một phần thửa số 43 và một phần thửa số 192) và phần đất có diện tích 21.811,1m² là thuộc thửa đất số 746 (thửa mới số 47), được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Trần Đề xác định tại Công văn số 607/CV-CNVPĐK, ngày 18/9/2024.

[6.2] Khi kháng cáo ông Đ và bà Thục A cho rằng: Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 11/01/2007 với ông L chỉ mang ý nghĩa hình thức để ông L không thúc ép việc đòi nợ tiền thức ăn nuôi tôm còn nợ trước đây. Xét thấy, ngoài lời trình bày ra thì ông Đ và bà Thục A không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh bị thúc ép việc đòi nợ tiền thức ăn còn thiếu. Tuy nhiên, nếu làm hợp đồng chuyển nhượng chỉ để thúc ép việc đòi nợ tiền thức ăn còn thiếu thì không có việc bàn giao đất và tài sản trên đất cho ông L theo Biên bản v/v giao nhận tài sản ngày 24/01/2007 (BL số 151a) thể hiện: Bàn giao 01 lô đất 13 ao + 03 ao lửng; nhà cây lợp tol + 05 phòng; máy phát điện 3 pha; 01 trạm biến điện 3 pha + đường dây dẫn vào (theo đường cột điện vào); đường vào từ lộ là 13m ngang; hẹn ngày giao chứng khoán sau; ông L được quyền sử dụng số tài sản trên. Phần đất đã chuyển nhượng và tài sản trên đất ông L quản lý, sử dụng từ khi bàn giao cho tới nay. Do đó, lý do này của ông Đ và bà Thục A đưa ra là không có căn cứ.

[6.3] Khi kháng cáo ông Đ và bà Thục A cho rằng: Nội dung hợp đồng không ghi vị trí từng thửa đất, không có số đo diện tích, chưa thực hiện thủ tục đo đạc. Xét thấy, tuy nội dung hợp đồng không ghi vị trí từng thửa đất, không có số đo diện tích, chưa thực hiện thủ tục đo đạc, nhưng các bên đã thực hiện bàn giao đất và tài sản trên đất như nhận định tại mục [6.2] vừa nêu trên và qua kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Trần Đề (BL số 646) xác định được vị trí từng thửa đất, số đo diện tích cụ thể đối với phần đất ông Đ giao cho ông L và ông L quản lý, sử dụng từ khi nhận bàn giao tới nay.

[6.4] Khi kháng cáo ông Đ và bà Thục A cho rằng: Bà Thục A không tham gia chuyển nhượng và không ký tên trong hợp đồng, hợp đồng có sự giả mạo chữ ký. Xét thấy, mặc dù thửa đất số 430 và thửa đất số 429 theo giấy chứng nhận cấp cho hộ ông Đ, nhưng tại phiên tòa bà Thục A xác định các thửa đất trên là do cha mẹ ông Đ tặng cho ông Đ, lúc tặng cho ông Đ còn độc thân, đến năm 2003 bà mới kết hôn với ông Đ và các thửa đất này mới nhập vô thành tài sản chung của vợ chồng bà. Tuy nhiên, bà không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh các thửa đất vừa nêu đã được ông Đ nhập vào thành tài sản chung của vợ chồng, nên ông Đ được toàn quyền chuyển nhượng không bắt buộc bà phải ký vào hợp đồng chuyển nhượng, nếu trường hợp các thửa đất vừa nêu đã được ông Đ nhập vào thành tài sản chung của vợ chồng và bà không có ký vào hợp đồng chuyển nhượng, nhưng ông Đ đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đất, bà biết rõ việc chuyển nhượng đất và cùng sử dụng tiền chuyển nhượng đất và cũng đã bàn giao đất và tài sản trên đất cho ông L từ ngày 24/01/2007 tới nay, bà biết mà không có ý kiến phản đối gì thì xem như bà đồng ý với việc chuyển nhượng nhà đất, phù hợp với tinh thần Án lệ số 04/2026/AL ngày 06/4/2026. Nên lý do kháng cáo này cũng không có căn cứ chấp nhận.

[6.5] Khi kháng cáo ông Đ và bà Thục A cho rằng: Quyền sử dụng đất đang thế chấp để bảo đảm nghĩa vụ vay tiền tại Ngân hàng A - Chi nhánh huyện Trần Đề,

Ngân hàng B - Chi nhánh Sóc Trăng và Công ty T Sóc Trăng. Xét thấy, tuy vào thời điểm các bên giao kết hợp đồng chuyển nhượng thì giấy chứng nhận thửa đất nêu trên đang thế chấp vay tiền như lời ông, bà trình bày, nhưng sau đó đã trả xong tiền vay cho Ngân hàng và đã xóa đăng ký thế chấp, hiện nay 02 giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất số 430, 701, 702 và 202 do ông C đang cất giữ, nên không thuộc trường hợp bị vô hiệu theo quy định của pháp luật; còn giấy chứng nhận đối với thửa đất số 429 (746) hiện nay do Công ty cổ phần T đang cất giữ để đảm bảo thanh toán cho hợp đồng cung ứng nuôi trồng và tiêu thụ thủy sản được ký kết với ông Đ và bà Thục A. Tuy nhiên, sau khi xét xử sơ thẩm Công ty cổ phần T không có kháng cáo và Công ty cổ phần T không có chức năng nhận thế chấp đối với giấy chứng nhận QSDĐ, nên cũng không thuộc trường hợp bị vô hiệu theo quy định của pháp luật. Do Công ty cổ phần T không có chức năng nhận thế chấp, nên cần buộc Công ty cổ phần T giao trả giấy chứng nhận đối với thửa đất vừa nêu theo quy định của pháp luật.

[6.6] Từ những nhận định như vừa nêu trên, kháng cáo của ông Đ và bà Thục A là không có căn cứ, nên không được HĐXX chấp nhận.

[7] Xét kháng cáo của của ông C về việc yêu cầu Tòa án giải quyết sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng: Buộc ông Đ và bà Thục A thực hiện nghĩa vụ giao đất theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ xác lập ngày 02/11/2017, theo đo đạc thực tế có diện tích 88.678,2m² và ông có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ trả tiền đối với phần tiền còn lại là 1.741.600.000 đồng (tổng giá trị 02 hợp đồng nêu trên là 3.363.600.000 đồng - số tiền đã trả là 1.622.000.000 đồng). Xét thấy:

[7.1] Các bên đương sự đều xác định vợ chồng ông Đ và bà Thục A có chuyển nhượng cho ông C các thửa đất số 430, 701, 702, tờ bản đồ số 09, diện tích 75.840m² và thửa đất số 202, tờ bản đồ số 03, diện tích 11.272,2m², cùng tọa lạc tại Ấp N, xã L, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng, với giá chuyển nhượng là 3.363.600.000 đồng. Theo Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa vợ chồng ông Đ, bà Thục A với ông C được công chứng số 3137 quyền số XIII, ngày 02/11/2017 đối với thửa đất số 430, 701, 702, tờ bản đồ số 09 (BL số 186 - 188), ông đã được chỉnh lý sang tên ngày 03/11/2017. Và theo Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa vợ chồng ông Đ, bà Thục A với ông C được công chứng số 2645 quyền số XIII, ngày 19/9/2017 đối với thửa đất số 202, tờ bản đồ số 03, ông đã được chỉnh lý sang tên ngày 20/9/2017.

[7.2] Đối với tiền chuyển nhượng đã được ông C trả cho ông Đ và bà Thục A tổng cộng số tiền 1.622.000.000 đồng như nhận định tại mục [5] vừa nêu trên, số tiền còn lại được các bên thỏa thuận: Sau khi bàn giao đất trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày ký, trong vòng 07 ngày sẽ thanh toán đủ (BL số 196). Tuy nhiên, đến nay ông Đ và bà Thục A không thể tiến hành giao đất cho ông C được, vì trong tổng diện tích của thửa đất số 430 thì trước đó ông Đ đã chuyển nhượng và giao cho ông L phần đất có diện tích 53.839,9m². Do đó, việc ông C chưa trả đủ tiền chuyển nhượng đất còn lại cho ông Đ và bà Thục A là hoàn toàn do lỗi của ông Đ và bà Thục A, ông C không có lỗi. Tuy nhiên, ngoài phần đất đã giao cho ông L trước đó thì ông Đ vẫn còn một phần đất của thửa đất số 430, diện tích 25.949m²; thửa đất số 701, diện tích 6.077,7m²; thửa đất số 702, diện tích 11.264,7m² và thửa đất số 202, diện tích 11.272,2m², vẫn đảm bảo đủ để tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và giao đất tương ứng với số tiền đã trả. Mặc dù, ông C thành lập Công ty TNHH nuôi trồng thủy sản có địa chỉ tại ấp N, xã L, huyện Đ, nhưng tổ chức kinh tế không được nhận chuyển nhượng đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng được quy định tại khoản 2

Điều 191 của Luật Đất đai năm 2013. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng không bị vô hiệu toàn bộ như án sơ thẩm đã nhận định, mà chỉ vô hiệu một phần đối với diện tích đất không có chuyển nhượng nằm bên kia Quốc lộ Nam Sông Hậu và phần đất chuyển nhượng cho ông L trước đó cùng thửa đất số 202 không được chuyển nhượng.

[7.2] UBND huyện Trần Đề xác định đối với thửa đất số 430, 701, 702, do Nhà nước thu hồi phần đất có diện tích 6.325m² để làm Quốc lộ Nam Sông Hậu. Trong quá trình tham gia tố tụng thì các bên đương sự xác định đối với phần đất bị thu hồi là trước khi chuyển nhượng và phần đất có diện tích 6.223,7m² (gồm 4.830,1m² + 1.393,6m²) phía bên kia Quốc lộ Nam Sông Hậu không có chuyển nhượng; tổng cộng phần đất không có chuyển nhượng là 12.548,7m². Như vậy, phần đất chuyển nhượng còn lại giữa các bên đã giao kết là 74.563,5m² (gồm 87.112,2m² - 12.548,7m²).

[7.3] Như vậy, số tiền chuyển nhượng là 3.363.600.000 đồng : 74.563,5m², thì mỗi m² đất có giá chuyển nhượng là 45.110 đồng. Ông C trả trước số tiền 1.622.000.000 đồng : 45.110 đồng = 35.956,5m². Do đó, HĐXX buộc ông Đ và bà Thục A giao cho ông C phần đất đã chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng gồm: Một phần đất của thửa số 430, diện tích 25.949m²; thửa số 701, diện tích 6.077,7m² và thửa số 702, diện tích 11.264,7m²; tổng diện tích 43.291,4m²; nên ông C còn phải trả thêm cho ông Đ và bà Thục A tiền chuyển nhượng đất là 330.881.850 đồng (trong đó, 43.291,4m² - 35.956,5m² = 7.335m² x 45.110 đồng). Chính vì vậy, yêu cầu kháng cáo của ông C là có căn cứ chấp nhận một phần như vừa nhận định.

[8] Từ những phân tích như đã nêu trên, xét thấy kháng cáo của ông Đ và bà Thục A là không có căn cứ chấp nhận; kháng cáo của ông C là có căn cứ chấp nhận một phần. HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 6 Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa một phần bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Trần Đề. Tuy nhiên, trong phần quyết định của bản án sơ thẩm có một số sai sót về số thửa, cũng như về tài sản trên đất, nên HĐXX phúc thẩm điều chỉnh, bổ sung cho đầy đủ. Đồng thời, ông Chiêm Ngọc K thuê 15 ao đất của ông L và ông K thuê 03 ao đất giáp Quốc lộ Nam Sông Hậu diện tích khoảng 27.000m² của ông Lưu Khánh D, Lưu Khánh O, nhưng ông K, ông D và ông O không có yêu cầu gì liên quan đến việc thuê đất trên, nên HĐXX không đặt ra xem xét, trường hợp sau này có phát sinh tranh chấp liên quan đến hợp đồng thuê đất nêu trên thì có quyền khởi kiện thành vụ kiện khác theo quy định của pháp luật.

[9] Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông C đề nghị HĐXX chấp nhận chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông C là có căn cứ chấp nhận một phần như nhận định ở phần trên.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa bản án dân sự sơ thẩm, nên án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại theo quy định tại khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Cụ thể như sau: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông L được chấp nhận và yêu cầu độc lập của ông C được chấp nhận một phần, nên ông Đ và bà Thục A mỗi người phải chịu án phí không có giá ngạch số tiền 600.000 đồng. Đồng thời, yêu cầu phản tố của ông Đ và bà Thục A đối với tiền sử dụng đất nuôi tôm không được chấp nhận, nên phải chịu án phí có giá ngạch số tiền 78.200.000 đồng (72.000.000 đồng + 2% của phần giá trị tài sản có tranh chấp vượt 2.000.000.000 đồng); tổng cộng phải chịu

79.400.000 đồng. Ông C có nghĩa vụ trả thêm tiền chuyển nhượng đất cho ông Đ và bà Thục A, nên phải chịu án phí có giá ngạch số tiền 16.544.092 đồng (số tiền 330.881.850 đồng x 5%), theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và điểm a, b khoản 1, khoản 2, 3 Điều 24, điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuy nhiên, ông C sinh năm 1951 là người cao tuổi, nên được miễn theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[11] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ở cấp sơ thẩm: Tổng chi phí số tiền 135.469.250 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông L đối với bị đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu số tiền 16.549.482 đồng và yêu cầu độc lập của ông C đối với bị đơn được chấp nhận một phần, nên ông Đ và bà Thục A phải chịu số tiền 59.459.884 đồng; tổng cộng ông Đ và bà Thục Anh phải chịu số tiền 76.009.366 đồng; ông C phải chịu số tiền 59.459.884 đồng. Do ông L nộp tạm ứng trước số tiền 16.549.482 đồng và ông Đ, bà Thục A nộp tạm ứng trước số tiền 118.919.768 đồng; nên ông Đ và bà Thục A có nghĩa vụ nộp số tiền 16.549.482 đồng để hoàn trả lại cho ông L; ông C có nghĩa vụ nộp số tiền 59.459.884 đồng để hoàn trả lại cho ông Đ và bà Thục A theo quy định tại khoản 1 Điều 157, Điều 158, khoản 1 Điều 165, Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[12] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm không có liên quan đến yêu cầu kháng cáo của ông Đ và bà Thục A, nên mỗi người phải chịu án phí phúc thẩm số tiền 600.000 đồng. Sửa bản án sơ thẩm có liên quan đến kháng cáo của ông C, nên ông C không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại 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.

[13] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng đề nghị HĐXX chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng và áp dụng khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng là chưa có cơ sở, nên không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 6 Điều 313, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148, khoản 1 Điều 157, Điều 158, khoản 1 Điều 165, Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ khoản 2 Điều 191 của Luật Đất đai năm 2013; căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, điểm a, b khoản 1, khoản 2, 3 Điều 24, điểm a khoản 2 Điều 27, khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận đối với Quyết định kháng nghị số 05/QĐKNPT-VKS-DS ngày 27/3/2024 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng về việc kháng nghị phúc thẩm đối với Bản án số 10/2024/DS-ST ngày 27 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng.

2. Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Lưu Khánh Đ và bà Hoàng Nữ Thục A.

3. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trần Phạm C.

4. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 27 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng. Án tuyên như sau:

4.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Tấn L. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xác lập ngày 11/01/2007, giữa ông Trương Tấn L với vợ chồng ông Lưu Khánh Đ và bà Hoàng Nữ Thục A có hiệu lực với diện tích tiếp tục ổn định cho ông Trương Tấn L là 01 phần thửa đất số 430, tờ bản đồ số 09 (01 phần thửa mới số 43 + 01 phần thửa mới số 192, tờ bản đồ số 03), diện tích 53.839,9m² và thửa đất số 429 (746), (thửa mới số 47), diện tích 21.811,1m². Có các số đo chi tiết như sau:

4.1.1. Một phần thửa đất số 430, tờ bản đồ số 09 (01 phần thửa mới số 43 + 01 phần thửa mới số 192, tờ bản đồ số 03), có diện tích 53.839,9m², tọa lạc tại ấp N, xã L, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng. Có số đo từ cận: Hướng Đông giáp thửa đất số 202 có số đo 81,94m. Hướng Tây giáp Quốc lộ Nam Sông Hậu và phần còn lại của thửa đất số 430, có số đo 13m + 64,56m. Hướng Nam giáp phần còn lại của thửa đất số 430 và thửa đất số 702, có số đo 15,20m + 86,34m + 33,76m + 85,05m + 79,45m. Hướng Bắc giáp thửa đất số 39, 208 và 191, có số đo 16,68m + 85,33m + 267,26m + 356,81m.

4.1.2. Thửa đất số 429 (746), tờ bản đồ số 09 (thửa mới số 47, tờ bản đồ số 03), diện tích 21.811,1m², tọa lạc tại ấp N, xã L, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng. Có số đo từ cận: Hướng Đông giáp thửa đất số 195, có số đo 57,15m + 20,01m. Hướng Tây giáp thửa đất số 41 và 208, có số đo 10,47m + 30,52m + 20,00m. Hướng Nam giáp thửa đất 191, có số đo 383,86m. Hướng Bắc giáp thửa đất số 41 và bờ kênh Sáu Quế, có số đo 65,37m + 320,83m.

4.2. Không chấp nhận các yêu cầu phản tố của ông Lưu Khánh Đ và bà Hoàng Nữ Thục A như sau:

4.2.1. Không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/01/2007 giữa ông Lưu Khánh Đ và ông Trương Tấn L. Buộc ông Trương Tấn L giao trả cho vợ chồng Lưu Khánh Đ và bà Hoàng Nữ Thục A toàn bộ diện tích đất đang quản lý, sử dụng khoảng 93.000m² mà ông Trương Tấn L đã quản lý, sử dụng xuất phát từ việc ông Lưu Khánh Đ giao đất cho ông Trương Tấn L thông qua hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên (bao gồm phần đất ông Trương Tấn L đã sang tên thuộc thửa đất số 698 và 429). Ngược lại, vợ chồng Lưu Khánh Đ, bà Hoàng Nữ Thục A thống nhất hoàn trả cho ông Trương Tấn L số tiền theo giá trị hợp đồng chuyển nhượng đất là 3.154.819.000 đồng (sau khi đã trừ đi các khoản tiền lãi đối với khoản nợ mua thức ăn nuôi tôm là 345.181.000 đồng, vì ông, bà không đồng ý trả lãi cho khoản nợ tiền mua thức ăn nuôi tôm).

4.2.2. Không chấp nhận đối với yêu cầu ông Trương Tấn L trả tiền sử dụng đất để nuôi tôm cho vợ chồng ông Lưu Khánh Đ, bà Hoàng Nữ Thục A đối với phần đất 93.000m² (bao gồm 14 ao) mà ông Trương Tấn L đã quản lý, sử dụng từ năm 2007 đến nay là 11 năm với số tiền là 2.310.000.000 đồng (Hai tỷ ba trăm mười triệu đồng).

4.3. Chấp nhận một phần yêu cầu của vợ chồng ông Lưu Khánh Đ và bà Hoàng Nữ Thục A như sau:

4.3.1. Chấp nhận yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất được Công chứng số 3137, quyển số XIII, ngày 02/11/2017, tại Văn phòng Công chứng TD, đối với phần đất không có chuyển nhượng diện tích 4.803,1m² (phần đất này do gia đình ông Đ đang quản lý, sử dụng), thuộc 01 phần thửa đất số 701 + 01 phần thửa đất số 430, tờ bản đồ số 09 (01 phần thửa mới số 38, tờ bản đồ số 03). Và đối với phần đất không có chuyển nhượng diện tích 1.393,6m² (phần đất này do gia đình ông Đ đang quản lý, sử dụng), thuộc 01 phần thửa đất số 701, tờ bản đồ số 09 (01 phần thửa mới số 38, tờ bản đồ số 03). Và phần đất đã chuyển nhượng cho ông Trương Tấn L diện tích 53.839,9m² (phần đất này do ông L đang quản lý, sử dụng), thuộc một phần thửa đất số 430, tờ bản đồ số 09 (01 phần thửa mới số 43 + 01 phần thửa mới số 192, tờ bản đồ số 03).

4.3.2. Chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 2645, quyển số XIII, ngày 19/9/2017, tại Văn phòng Công chứng TD, đối với thửa đất số 202, tờ bản đồ số 03, diện tích 11.272,2m².

4.4. Không chấp nhận một phần yêu cầu của vợ chồng ông Lưu Khánh Đ và bà Hoàng Nữ Thục A đối với yêu cầu Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 191495, phần ghi chủ sử dụng “Chuyển nhượng thửa đất số 430, 701, 702 cho ông Trần Phạm C”. Và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 052294, phần ghi chủ sử dụng “Chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Phạm C”. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật và khi có yêu cầu 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.

4.5. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của ông Trần Phạm C về việc yêu cầu công nhận các thửa đất số 202, tờ bản đồ số 03, thửa đất số 430, 701, 702, cùng tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại Ấp N, xã L, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng.

4.6. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Trần Phạm C về việc yêu cầu ông Lưu Khánh Đ và bà Hoàng Nữ Thục A thực hiện nghĩa vụ giao đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 02/11/2017, đối với phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 53.839,9m², thuộc một phần thửa đất số 430, tờ bản đồ số 09 (01 phần thửa mới số 43 + 01 phần thửa mới số 192, tờ bản đồ số 03), do đã chấp nhận yêu cầu của ông Trương Tấn L. Và thực hiện nghĩa vụ giao đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 19/9/2017, đối với thửa đất số 202, tờ bản đồ số 03, diện tích 11.272,2m², cùng tọa lạc tại ấp N, xã L, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng, do không được chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

4.7. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Trần Phạm C về việc yêu cầu ông Lưu Khánh Đ và bà Hoàng Nữ Thục A thực hiện nghĩa vụ giao đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 02/11/2017, cụ thể như sau:

4.7.1. Buộc ông Lưu Khánh Đ và bà Hoàng Nữ Thục A giao cho ông Trần Phạm C 01 phần thửa đất số 430, tờ bản đồ số 09 (01 phần thửa mới số 43 + 01 phần thửa mới số 192, tờ bản đồ số 03), diện tích 25.949m², tọa lạc tại ấp N, xã L,

huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng. Có số đo tứ cận như sau: Hướng Đông giáp phần giao cho ông Trương Tấn L thuộc 01 phần thửa đất số 430, có số đo 64,56m. Hướng Tây giáp Quốc lộ Nam Song Hậu, có số đo 35,91m + 35,43m. Hướng Nam giáp 01 phần thửa đất số 701, có số đo 12,80m + 227,94m + 40,26m. Hướng Bắc giáp phần giao cho ông Trương Tấn L thuộc 01 phần thửa đất số 430, có số đo 15,20m + 86,34m + 33,76m + 85,05m + 79,45m.

4.7.2. Buộc ông Lưu Khánh Đ và bà Hoàng Nữ Thục A giao cho ông Trần Phạm C 01 phần thửa đất số thửa số 701, tờ bản đồ số 09 (01 phần thửa mới số 43 + 01 phần thửa mới số 192, tờ bản đồ số 03), diện tích 6.077,7m², tọa lạc tại ấp N, xã L, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng. Có số đo tứ cận như sau: Hướng Đông giáp 01 phần thửa đất số 192, có số đo 25,28m. Hướng Tây giáp Quốc lộ Nam Sông Hậu, có số đo 11,88m + 15,10m. Hướng Nam giáp thửa đất 253, có số đo 14,03m + 233,78m. Hướng Bắc giáp 01 phần thửa đất số 430, có số đo 12,80m + 227,94m.

4.7.3. Buộc ông Lưu Khánh Đ và bà Hoàng Nữ Thục A giao cho ông Trần Phạm C một phần thửa đất số 702, tờ bản đồ số 09 (01 phần thửa mới số 192, tờ bản đồ số 03), diện tích 11.264,7m², tọa lạc tại ấp N, xã L, huyện Đ, tỉnh Sóc Trăng. Có số đo tứ cận như sau: Hướng Đông giáp thửa đất số 202, có số đo 29,99m. Hướng Tây giáp 01 phần thửa đất số 701, có số đo 25,28m. Hướng Nam giáp thửa đất 253 có số đo 44,14m + 341,09m + 55,74m. Hướng Bắc giáp 01 phần thửa đất số 430, có số đo 40,26m + 413,87m.

Đính kèm Sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 01/6/2023 (BL số 647).

4.7.4. Buộc ông Trần Phạm C có nghĩa vụ trả lại cho ông Lưu Khánh Đ và bà Hoàng Nữ Thục A bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 052294 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 05/10/2016, đối với thửa đất số 202, tờ bản đồ số 03, diện tích 11.272,2m².

4.7.5. Buộc ông Trần Phạm C có nghĩa vụ trả tiền chuyển nhượng đất cho ông Lưu Khánh Đ và bà Hoàng Nữ Thục A tổng số tiền là 330.881.850 đồng (Ba trăm ba mươi triệu tám trăm tám mươi một nghìn tám trăm năm mươi đồng).

4.7.6. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng bị đơn còn phải trả lãi cho nguyên đơn theo mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, đối với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

4.8. Buộc Công ty cổ phần T giao trả cho ông Trương Tấn L bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 113076, do Ủy ban nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Lưu Khánh Đ và bà Hoàng Nữ Thục A ngày 13/4/2005, đối với thửa đất số 746, tờ bản đồ số 09, diện tích 20.170m².

4.9. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông L không phải chịu án phí sơ thẩm, hoàn trả lại cho ông Trương Tấn L số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu số 0006573 ngày 03/01/2018, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Đề. Ông Lưu Khánh Đ và bà Hoàng Nữ Thục A phải chịu án phí tổng cộng là 79.400.000 đồng (Bảy mươi chín triệu bốn trăm nghìn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền 39.700.000 đồng (Ba mươi chín triệu bảy trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu số 0009588 ngày 10/5/2018 và số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu số 0009628 ngày 14/6/2018, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng; như vậy, ông Lưu

Khánh Đ và bà Hoàng Nữ Thục A còn phải nộp thêm số tiền 39.700.000 đồng (Ba mươi chín triệu bảy trăm nghìn đồng). Ông Trần Phạm C được miễn toàn bộ án phí sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Trần Phạm C số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu số 0009592 ngày 23/5/2018, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng.

4.10. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ở cấp sơ thẩm: Tổng chi phí số tiền 135.469.250 đồng (Một trăm ba mươi lăm triệu bốn trăm sáu mươi chín nghìn hai trăm năm mươi đồng). Ông Lưu Khánh Đ và bà Hoàng Nữ Thục A phải chịu tổng cộng số tiền 76.009.366 đồng (Bảy mươi sáu triệu không trăm linh chín nghìn ba trăm sáu mươi sáu đồng); ông Trần Phạm C phải chịu số tiền 59.459.884 đồng (Năm mươi chín triệu bốn trăm năm mươi chín nghìn tám trăm tám mươi bốn đồng). Do ông Trương Tấn L nộp tạm ứng trước số tiền 16.549.482 đồng (Mười sáu triệu năm trăm bốn mươi chín nghìn bốn trăm tám mươi hai đồng) và ông Lưu Khánh Đ, bà Hoàng Nữ Thục A nộp tạm ứng trước số tiền 118.919.768 đồng (Một trăm mười tám triệu chín trăm mười chín nghìn bảy trăm sáu mươi tám đồng); nên ông Lưu Khánh Đ và bà Hoàng Nữ Thục A có nghĩa vụ nộp số tiền 16.549.482 đồng (Mười sáu triệu năm trăm bốn mươi chín nghìn bốn trăm tám mươi hai đồng) để hoàn trả lại cho ông Trương Tấn L; ông Trần Phạm C có nghĩa vụ nộp số tiền 59.459.884 đồng (Năm mươi chín triệu bốn trăm năm mươi chín nghìn tám trăm tám mươi bốn đồng) để hoàn trả lại cho ông Lưu Khánh Đ và bà Hoàng Nữ Thục A.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lưu Khánh Đ và bà Hoàng Nữ Thục A mỗi người phải chịu số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mỗi người đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0004128 và 0004129 cùng ngày 01/4/2024, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng; như vậy, ông Lưu Khánh Đ và bà Hoàng Nữ Thục A đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm. Ông Trần Phạm C không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông Trần Phạm C số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0002429 ngày 13/3/2024, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014), thì những 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, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- Cục THADS tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện Trần Đề;
- Chi cục THADS huyện Trần Đề;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Toàn

