

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TỈNH SÓC TRĂNG Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 17/2025/DS-PT

Ngày: 16 - 01 - 2025

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, yêu
cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử
dụng 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 Hoàng Thành;

Các Thẩm phán: Ông Hồ Văn Phụng;

Ông Nguyễn Văn Toàn.

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:
Bà Huỳnh Thị Mỹ Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 01 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 222/2024/TLPT-DS ngày 11 tháng 11 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 29/2024/DS-ST ngày 19 - 7 - 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 277/2024/QĐ-PT ngày 21 tháng 11 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 343A/2024/QĐ-PT ngày 12 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Trần Thị Mỹ L, sinh năm 1949; (chết ngày 22/7/2024)

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị Mỹ L:

1.1. Ông Lâm A (có mặt).

1.2. Ông Lâm Hoàng S (có mặt).

1.3. Ông Lâm Hoàng N (vắng mặt).

1.4. Ông Lâm Hoàng B (vắng mặt).

1.5. Ông Lâm Hoàng T (có mặt).

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

2. Ông Lâm A, sinh năm 1947 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp K, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Trần Quang T1 – Luật sư thực hiện trợ giúp pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh S. Địa chỉ liên hệ: Số A, đường H, Phường F, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (Có mặt)

- *Bị đơn:* Ông Hồng Thiên T2, sinh năm 1949. Địa chỉ: Số nhà A, ấp K, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (Có mặt)

- *Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Ông Nguyễn Trung H, sinh năm 1992. Địa chỉ: Số B, đường T, Khóm E, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 26-4-2023) (có mặt).

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

1. Bà Lâm Thị Đ, sinh năm 1954. Địa chỉ: Số nhà A, ấp K, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt – có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Địa chỉ: Ấp X, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

- *Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng:* Ông Thái Hồng H1 – Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Địa chỉ nơi làm việc: Ấp X, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 01-7-2024). (Có đơn xin vắng mặt).

3. Ông Lâm Thành N1, sinh năm 1992. Địa chỉ: Ấp K, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (Có đơn xin vắng mặt).

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Lâm A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 17 tháng 3 năm 2023, đơn thay đổi nội dung khởi kiện ngày 07 tháng 9 năm 2023, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lâm A, bà Trần Thị Mỹ L trình bày:

Ông Lâm A, bà Trần Thị Mỹ L xác lập quan hệ hôn nhân năm 1977, có chứng thực hôn thú được Ủy ban nhân dân xã A xác nhận. Sau khi kết hôn, ông Lâm A, bà L được cha, mẹ cho thừa đất số 958, tờ bản đồ 04, diện tích 4111m² tại ấp K, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (viết tắt là Thừa đất số 958). Ông Lâm A, bà L quản lý, sử dụng ổn định, đến năm 1991 đăng ký quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân huyện M (nay là huyện C), tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số A 700859 ngày 22-10-1991.

Quá trình sử dụng đất, ngày 24-9-2012 ông Lâm A ký tên chuyển nhượng toàn bộ diện tích Thửa đất số 958 cho ông T2, bà Đ. Ông Lâm A xác nhận chữ ký, chữ viết tên Lâm A trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24-9-2012 do ông Lâm A K và viết tên; bà L không có chuyển nhượng và cũng không có ký tên, viết tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24-9-2012; chữ ký, chữ viết tên Trần Thị Mỹ L trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24-9-2012 do ông Lâm A T3 ký và viết tên thay cho bà L.

Ông Lâm A đã giao Thửa đất số 958 cho ông T2, bà Đ quản lý, canh tác trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất. Giá chuyển nhượng đất thực tế là 36 chỉ vàng 24K (12 chỉ vàng 24K/công). Ông T2, bà Đ chưa trả số vàng chuyển nhượng đất cho ông Lâm A, bà L, nhiều lần ông Lâm A, bà L yêu cầu trả số vàng chuyển nhượng đất thì ông T2, bà Đ tránh né, không trả.

Ông Lâm A, bà L thống nhất với kết quả đo đạc, thẩm định giá tài sản; thống nhất với kết luận giám định chữ viết, chữ ký của Phòng K1 Công an tỉnh S.

Ông Lâm A, bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lâm A, bà Trần Thị Mỹ L với ông Hồng Thiên T2, bà Lâm Thị Đ đối với diện tích đất đo đạc thực tế là 3982,5m², thửa đất số 958, tờ bản đồ 04 tại ấp K, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu.

Buộc ông Hồng Thiên T2, bà Lâm Thị Đ hoàn trả cho ông Lâm A, bà Trần Thị Mỹ L diện tích đất đo đạc thực tế là 3982,5m², thửa đất số 958, tờ bản đồ 04 tại ấp K, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Yêu cầu hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Hồng Thiên T2 đối với thửa đất số 958, tờ bản đồ 04, diện tích đất đo đạc thực tế là 3982,5m², tại ấp K, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Theo các lời khai có trong hồ sơ vụ án, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Hồng Thiên T2, ông Nguyễn Trung H trình bày:

Ông T2 không có yêu cầu phản tố đối với ông Lâm A, bà L, giữ nguyên trình bày theo Tờ tường trình lập ngày 26-4-2023 đã giao nộp cho Tòa án.

Ông T2, bà Lâm Thị Đ là vợ chồng; là em rể của ông Lâm A, bà L (bà Đ là em ruột của ông Lâm A).

Vào ngày 24-9-2012, ông T2, bà Đ với ông Lâm A, bà L đến Ủy ban nhân dân xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 958, tờ bản đồ 04, diện tích 4111m² tại ấp K, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng có sự chứng kiến của cán bộ địa chính xã và được Ủy ban nhân dân xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng chứng thực.

Giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 150.000.000 đồng, ông Lâm A,

bà L bớt 2.000.000 đồng chi phí làm giấy, số tiền chuyển nhượng đất còn lại 148.000.000 đồng ông T2, bà Đ đã trả trực tiếp cho ông Lâm A, bà L tại nhà của ông Lâm A, bà L, do chỗ anh, em tin tưởng nên không có làm biên nhận.

Sau khi ký hợp đồng, thanh toán xong, ông T2 đã làm thủ tục sang tên và được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 518568 ngày 28-11-2012. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T2, bà Đ quản lý, sử dụng đất ổn định cho đến nay.

Ông T2 thống nhất với kết quả đo đạc, thẩm định giá tài sản; thống nhất với Kết luận giám định chữ viết, chữ ký của Phòng K1 Công an tỉnh S.

Ông T2, bà Đ đã trả xong tiền chuyển nhượng đất, ông Lâm A, bà L đã giao Thửa đất số 958 cho ông T2, bà Đ quản lý, canh tác từ trước khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Lâm A, bà L có ký tên, được Ủy ban nhân dân xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng chứng thực và ông T2, bà Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ tháng 11-2012, từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T2, bà Đ quản lý, sử dụng ổn định, không tranh chấp nên không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lâm A, bà L.

Theo các lời khai có trong hồ sơ vụ án, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị Đ, ông Nguyễn Trung H trình bày:

Bà Đ không có yêu cầu độc lập; thống nhất với trình bày của ông T2; thống nhất với kết quả đo đạc, thẩm định giá tài sản và kết luận giám định chữ viết, chữ ký của Phòng K1 Công an tỉnh S.

Theo các lời khai có trong hồ sơ vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Thành N1 trình bày:

Ông N1 có thuê Thửa đất số 958 của ông T2, bà Đ, thuê theo mùa vụ, giá thuê đất mỗi vụ số tiền 3.000.000 đồng, chỉ thỏa thuận miệng, không có lập thành văn bản. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Lâm A, bà L thì ông N1 không có ý kiến, không yêu cầu giải quyết giao dịch thuê quyền sử dụng đất giữa ông và ông T2, bà Đ. Trường hợp yêu cầu khởi kiện của ông Lâm A, bà L được Tòa án chấp nhận thì ông N1 chấp hành theo quyết định của Tòa án.

Sự việc được Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng, thụ lý giải quyết. Tại Bản án sơ thẩm số: 29/2024/DS-ST ngày 19 tháng 7 năm 2024, đã quyết định: Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a, c Khoản 1 Điều 39, Khoản 1 Điều 161, Khoản 1 Điều 165, điểm b Khoản 2 Điều 227, Khoản 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273 và Khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 401, 402, 405 của Bộ luật dân sự năm 2005; điểm c Khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm đ Khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử

dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lâm A, bà Trần Thị Mỹ L về việc:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 24-9-2012 giữa ông Lâm A, bà Trần Thị Mỹ L với ông Hồng Thiên T2, bà Lâm Thị Đ đối với thửa đất số 958, tờ bản đồ số 04, diện tích đo đạc thực tế 3982,5m², tọa lạc tại ấp K, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu.

- Yêu cầu hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 518568 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Hồng Thiên T2 ngày 28-11-2012 đối với thửa đất số 958, tờ bản đồ số 04, diện tích đo đạc thực tế 3982,5m², tọa lạc tại ấp K, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

- Buộc ông Hồng Thiên T2, bà Lâm Thị Đ hoàn trả thửa đất số 958, tờ bản đồ số 04, diện tích đo đạc thực tế 3982,5m², tọa lạc tại ấp K, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 31/7/2024 nguyên đơn Lâm A kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm các nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày quan điểm: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 2012 giữa nguyên đơn và bị đơn theo nguyên đơn trình bày là chuyển nhượng bằng vàng với giá là 36 chỉ vàng 24K, nhưng bị đơn cho rằng chuyển nhượng bằng tiền với giá 150.000.000 đồng, nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi giá chuyển nhượng là 90.000.000 đồng là không đúng với thực tế và bị đơn không có căn cứ chứng minh là đã trả tiền hay trả vàng cho nguyên đơn. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, phát biểu quan điểm về nội dung kháng cáo của đương sự và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Lâm A, áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến phát biểu và đề nghị của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Người có quyền kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo của người đại diện cho nguyên đơn Lâm A là đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên kháng cáo là hợp lệ và đúng luật định được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét đơn kháng cáo của ông Lâm A, Hội đồng xét xử xét thấy: Các nguyên đơn ông Lâm A và bà L về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lâm A, bà L với ông T2, bà Đ đối với thửa đất số 958, tờ bản đồ 04, diện tích đo đạc thực tế 3982,5m², tại ấp K, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu, yêu cầu hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 518568 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Hồng Thiên T2 ngày 28-11-2012 đối với thửa đất số 958, tờ bản đồ số 04, diện tích đo đạc thực tế 3982,5m², tọa lạc tại ấp K, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Buộc ông Hồng Thiên T2, bà Lâm Thị Đ hoàn trả thửa đất số 958, tờ bản đồ số 04, diện tích đo đạc thực tế 3982,5m², tọa lạc tại ấp K, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, thấy rằng:

[2.1] Về năng lực chủ thể giao kết hợp đồng: Tại thời điểm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24-9-2012 bên chuyển nhượng đất là ông Lâm A, bà Trần Thị Mỹ L và bên nhận chuyển nhượng đất là ông Hồng Thiên T2, bà Lâm Thị Đ đều là người đã thành niên, có đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự quy định tại Điều 14, Điều 17 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

[2.2] Về tính tự nguyện của chủ thể giao kết hợp đồng: Theo Kết luận giám định số 92/KLTL-KTHS ngày 15-5-2024 của Phòng K1 Công an tỉnh S kết luận: Chữ ký mang tên Trần Thị Mỹ L dưới mục “Bên A” trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chứng thực tại UBND xã A, ngày 24/9/2012 tài liệu cần giám định (ký hiệu A) so với chữ ký đứng tên Trần Thị Mỹ L trên các tài liệu mẫu so sánh (ký hiệu M1 đến M5) do cùng một người ký ra. Đồng thời, ông Trần Văn Q – nguyên Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng xác nhận ngày 24-9-2012 ông Trần Văn Q là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã A có chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Lâm A, bà L với vợ chồng ông T2, bà Đ, chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do các đương sự tự ký. Do đó, ông Lâm A trình bày chữ ký, chữ viết tên Trần Thị Mỹ L trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24-9-2012 do ông Lâm A T3 ký và viết tên thay cho bà L; bà L không biết, không tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng, không có ký tên, viết tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24-9-2012 là không có căn cứ chấp nhận.

[2.3] Về hình thức của hợp đồng: Hội đồng xét xử xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lâm A, bà L với ông T2, bà Đ được

lập thành văn bản, được Ủy ban nhân dân xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng chứng thực ngày 24-9-2012 nên đã tuân thủ về hình thức theo quy định tại Điều 401 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

[2.4] Về nội dung hợp đồng: Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24-9-2012, ông Lâm A, bà L chuyển nhượng cho ông T2, bà Đ T4 đất số 958. Tại thời điểm chuyển nhượng ngày 24-9-2012, Thửa đất số 958 ông Lâm A đã được Ủy ban nhân dân huyện M (nay là huyện C) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Thửa đất số 958 ông Lâm A, bà L quản lý, sử dụng ổn định, không tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm nghĩa vụ thi hành án, còn trong thời hạn sử dụng đất. Do đó, nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24-9-2012 không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội.

[2.5] Về nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng: Tại Khoản 3 Điều 2 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24-9-2012 quy định: “Việc thanh toán số tiền nêu tại Khoản 1 Điều này do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật”. Ông Lâm A, bà L xác định giá chuyển nhượng Thửa đất số 958 là 36 chỉ vàng 24K (12 chỉ vàng 24K/công), ông T2, bà Đ chưa trả số vàng chuyển nhượng đất. Ông T2, bà Đ xác định giá chuyển nhượng Thửa đất số 958 là 150.000.000 đồng, ông Lâm A, bà L bớt 2.000.000 đồng chi phí làm giấy tờ, còn lại số tiền 148.000.000 đồng ông T2, bà Đ đã trả đủ 01 lần cho ông Lâm A, bà Đ tại nhà của ông Lâm A, bà L. Hội đồng xét xử xét thấy, tại phiên tòa sơ thẩm ông Lâm A xác định tại thời điểm chuyển nhượng gia đình ông Lâm A rất khó khăn, sau khi giao kết hợp đồng ông Lâm A nhiều lần đến nhà ông T2, bà Đ yêu cầu trả số vàng chuyển nhượng đất nhưng ông T2, bà Đ tránh né, không trả nhưng ông Lâm A, bà L không cung cấp được chứng cứ chứng minh thỏa thuận chuyển nhượng Thửa đất số 958 bằng vàng (36 chỉ vàng 24K), không chứng minh được có yêu cầu ông T2, bà Đ trả số vàng chuyển nhượng đất. Mặc dù, ông Lâm A, bà L không thừa nhận có nhận của ông T2, bà Đ số tiền chuyển nhượng đất là 148.000.000 đồng, ông T2, bà Đ không cung cấp được biên nhận giao tiền nhưng Hội đồng xét xử xét thấy, ông Lâm A, bà L đã giao Thửa đất số 958 cho ông T2, bà Đ quản lý, canh tác từ trước khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đến nay đã hơn 10 năm, ông Lâm A thừa nhận ông cùng ông T2 đến Ủy ban nhân dân huyện C để làm thủ tục sang tên Thửa đất số 958 cho ông T2, bà Đ, khi ông T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với Thửa đất số 958 ông Lâm A biết nhưng cũng không phản đối, không yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết, từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (ngày 28-11-2012) ông T2, bà Đ quản lý, sử dụng ổn định Thửa đất số 958, ông Lâm A, bà L biết nhưng không tranh chấp, đến năm 2022 khi giá chuyển nhượng đất ở địa phương tăng so với giá chuyển nhượng thì ông Lâm A, bà L yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết. Như vậy, việc ông Lâm A, bà L cho rằng chưa nhận được tiền chuyển nhượng đất từ ông T2, bà Đ là chưa phù hợp với nguyên tắc mua bán, chưa phù hợp với thực tế giao dịch chuyển nhượng như đã nhận định.

[2.6] Tại Văn bản số 241/UBND-VP ngày 05-3-2024 của Ủy ban nhân dân huyện C: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 518568 ngày 28/11/2012 cho ông Hồng Thiên T2 và bà Lâm Thị Đ đối với thửa đất số 958, tờ bản đồ số 04 diện tích 4.111 m² loại đất chuyên trồng lúa nước tọa lạc ấp K, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng cấp. Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 111/2012 giữa bên chuyển nhượng ông Lâm A và bà Trần Thị Mỹ L với bên nhận chuyển nhượng là ông Hồng Thiên T2 và bà Lâm Thị Đ được Chủ tịch UBND xã A chứng thực ngày 24/9/2012.

Việc UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên cho ông Hồng Thiên T2 và bà Lâm Thị Đ là đúng trình tự, thủ tục tại thời điểm đăng ký.

[3] Do đó, Hội đồng xét xử sơ thẩm quyết định không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn là có căn cứ phù hợp với quy định của pháp luật.

[4] Từ những căn cứ như đã phân tích trên, xét thấy nguyên đơn Lâm A kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ gì mới để Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét. Do đó, kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn Lâm A được miễn không phải nộp.

[6] Đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ phù hợp với quy định của pháp luật, nên Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

[7] Các phần khác được nêu trong phần quyết định của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 31 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.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Lâm A.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2024/DS-ST ngày 19-7-2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng, án tuyên như sau:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 161, khoản 1 Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự

năm 2015; Điều 401, 402, 405 của Bộ luật Dân sự năm 2005; điểm c Khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lâm A, bà Trần Thị Mỹ L (có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng gồm: Ông Lâm A, ông Lâm Hoàng S, ông Lâm Hoàng N, ông Lâm Hoàng B, ông Lâm Hoàng T) về việc:

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyên nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 24-9-2012 giữa ông Lâm A, bà Trần Thị Mỹ L với ông Hồng Thiên T2, bà Lâm Thị Đ đối với thửa đất số 958, tờ bản đồ số 04, diện tích đo đạc thực tế 3982,5m², tọa lạc tại ấp K, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu.

1.2. Yêu cầu hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 518568 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Hồng Thiên T2 ngày 28-11-2012 đối với thửa đất số 958, tờ bản đồ số 04, diện tích đo đạc thực tế 3982,5m², tọa lạc tại ấp K, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

1.3. Buộc ông Hồng Thiên T2, bà Lâm Thị Đ hoàn trả thửa đất số 958, tờ bản đồ số 04, diện tích đo đạc thực tế 3982,5m², tọa lạc tại ấp K, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lâm A, bà Trần Thị Mỹ L thuộc trường hợp được miễn nộp tạm ứng án phí và án phí sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn Lâm A được miễn không phải nộp.

4. Về chi phí tố tụng:

4.1. Ông Lâm A, bà Trần Thị Mỹ L phải chịu chi phí đo đạc, thẩm định giá tài sản số tiền 10.936.258 đồng. Ông Lâm A, bà Trần Thị Mỹ L đã nộp tạm ứng và thanh toán xong.

4.2. Ông Lâm A, bà Trần Thị Mỹ L phải chịu chi phí giám định số tiền 2.850.000 đồng. Ông Lâm A, bà Trần Thị Mỹ L đã tạm ứng và thanh toán xong.

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

Nơi nhận:

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

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

Nguyễn Hoàng Thành