

Bản án số 85/2021/DS-PT

Ngày 11-3-2021

*V/v tranh chấp đòi quyền sử dụng
đất, hợp đồng tín dụng và hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất.*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

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

Các Thẩm phán: Ông Phan Đức Phương
Bà Huỳnh Thanh Duyên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Dung - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Hoa - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân Cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 450/2020/TLPT-DS, ngày 27 tháng 8 năm 2020, về việc “*tranh chấp đòi quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt là: QSDĐ)*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2020/DSST, ngày 08 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3920/2020/QĐ-PT ngày 23 tháng 10 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Quách Xinh E, sinh năm 1955. Cư trú tại: Ấp NL II, xã NTL A, huyện HD, tỉnh Bạc Liêu. Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Huỳnh Minh Th, sinh năm 1951. Cư trú tại: Số 4/199, Khóm 7, Phường 5, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu. Chỗ ở hiện tại: Ấp NL II, xã NTL A, huyện HD, tỉnh Bạc Liêu. Có mặt.

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

1. Bà Huỳnh Thị L, sinh năm 1968. Cư trú tại: Ấp CD, xã VP, huyện VT, tỉnh Kiên Giang. Có mặt.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Huỳnh Minh Th và bà Huỳnh Thị L, có: Luật sư Huỳnh Long H – Công ty Luật TNHH MTV Minh Quốc thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bạc Liêu. Có mặt.

2. Ông Cô Văn C, sinh năm 1960. Cư trú tại: Ấp CĐ, xã VP, huyện VT, tỉnh Kiên Giang. Có mặt.

3. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam

Trụ sở: Số 18 THD, xã Mỹ Đình, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hà Minh T, chức vụ: Phó Giám đốc phụ trách Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện HD. Có đơn xin vắng mặt.

4. Bà Huỳnh Thị B, sinh năm 1951. Có đơn xét xử vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Minh Th và ông Huỳnh Thanh R. Có mặt.

5. Bà Huỳnh Thị M, sinh năm 1955. Vắng mặt.

6. Ông Huỳnh Thanh R, sinh năm 1957. Có mặt.

7. Ông Huỳnh Thanh Đ, sinh năm 1961. Có đơn xin vắng mặt.

8. Bà Huỳnh Thị Nh, sinh năm 1962. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Minh Th và ông Huỳnh Thanh R. Có mặt.

9. Ông Huỳnh Thanh T1, sinh năm 1965. Có mặt.

Cùng cư trú tại: Ấp NL II, xã NTL A, huyện HD, tỉnh Bạc Liêu.

10. Anh Quách Văn A, sinh năm 1979. Cư trú tại: Ấp CC, xã NTL A, huyện HD, tỉnh Bạc Liêu. Có mặt.

11. Anh Quách Văn H, sinh năm 1987. Cư trú tại: Ấp Long Hữu, thị trấn Duyên Hải, huyện Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh. Có mặt.

12. Anh Quách Văn T2, sinh năm 1988. Cư trú tại: Ấp NL II, xã NTL A, huyện HD, tỉnh Bạc Liêu. Có mặt.

13. Anh Quách Văn H1, sinh năm 1991. Cư trú tại: Ấp CĐ, xã VP, huyện VT, tỉnh Kiên Giang. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Hon là: Ông Huỳnh Minh Th (nêu trên).

14. Anh Quách Văn Nh1, sinh năm 1994. Cư trú tại: Ấp NL II, xã NTL A, huyện HD, tỉnh Bạc Liêu. Có mặt.

15. Ủy ban nhân dân huyện HD, tỉnh Bạc Liêu

Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Chí Ng, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện HD, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn Th1, chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện HD, tỉnh Bạc Liêu. Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Huỳnh Minh Th là bị đơn; bà Huỳnh Thị L - là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Quách Xinh E trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của cha mẹ vợ ông là cụ Huỳnh Chí Tr và cụ Trương Thị H2, năm 1978 sau khi ông với bà D cưới nhau đến năm 1979 cha vợ ông có cho vợ chồng ông phần đất khoảng hơn 06 công tầm cây (khoảng 8.000m²), khi cho là đất hoang hóa nên vợ chồng ông cải tạo lên liếp để trồng khóm, sau đó có trồng Trúc và trồng Tràm. Phần đất tranh chấp ông có đăng ký kê khai và được cấp: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là: GCN.QSDĐ) tại thửa số 0368, tờ bản đồ 11 với diện tích 11.920m², trên thực tế phần đất này chỉ hơn 06 công tầm cây nhưng do GCN được cấp đại trà nên ông kê khai diện tích nhiều hơn so với diện tích đất thực tế để vay vốn được nhiều.

Ngày 18/6/2017, ông Huỳnh Minh Th thuê xáng cuộc phá các liếp đất còn lại của ông để nuôi tôm. Nay ông khởi kiện yêu cầu ông Th trả lại cho ông theo GCN.QSDĐ diện tích 11.920m² nhưng diện tích qua đo đạc thực tế là 8.193,2m². GCN.QSDĐ ông đã thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện HD để vay vốn vào năm 2005 với số tiền 50.000.000 đồng.

Năm 2002, ông có làm giấy tay tờ sang nhượng đất với bà Huỳnh Thị L phần đất 11 công tầm cây với giá chuyển nhượng trong hợp đồng là 03 lượng vàng 24K, nay ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng trên, ông đồng ý trả cho bà L 04 lượng vàng 24k.

Theo biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa, bị đơn ông Huỳnh Minh Th trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp là của cha mẹ ông là cụ Huỳnh Chí Tr và cụ Trương Thị H2. Năm 1990, do vợ chồng ông Quách Xinh E khó khăn về kinh tế nên cha mẹ ông cho ông Xinh E mượn đất để canh tác, là cha con nên khi cho mượn không làm giấy tờ. Đến năm 1993, do vợ chồng ông Xinh E đã nhận chuyển nhượng phần đất khác tại ấp NL II, xã NTL A, huyện HD, tỉnh Bạc Liêu nên cha mẹ ông lấy đất lại. Năm 2015, mẹ ông cùng anh chị em trong gia đình họp mặt giao cho ông được thừa kế phần đất hiện nay tranh chấp. Đến năm 2016, ông đăng ký kê khai thì mới phát hiện phần diện tích đất đã được cấp cho

ông Xinh E vào năm 1997. Nay ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Xinh E, đồng thời ông yêu cầu hủy một phần GCN.QSDD của ông Xinh E đối với phần diện tích đất tranh chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam trình bày: Ngày 08/11/2005, Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam đã ký kết hợp đồng tín dụng số 48/NTLA và số 49/NTLA với ông Quách Xinh E, theo đó ông Xinh E vay vốn Ngân hàng với tổng số tiền là 50.000.000 đồng. Tài sản bảo đảm tiền vay của 02 hợp đồng trên là quyền sử dụng đất số G 779882, đất tại các thửa 363, 364, 368, tờ bản đồ số 11, với tổng diện tích 24.920m² do Ủy ban nhân dân huyện HD cấp cho ông Quách Xinh E ngày 09/5/1997.

Nay yêu cầu ông Xinh E thanh toán nợ vay cho Ngân hàng với tổng số tiền vay là 187.204.009 đồng (trong đó: Nợ gốc 49.000.000 đồng, nợ lãi: 138.204.009 đồng). Trong trường hợp ông Xinh E không trả đầy đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý phát mãi, bán đấu giá tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị L trình bày: Ngày 30/9/2002, ông Xinh E có chuyển nhượng cho bà phần đất 11 công tằm cấy, có làm giấy tay với giá chuyển nhượng 03 lượng vàng 24k, khi chuyển nhượng thì ông Xinh E nói GCN đã thế chấp Ngân hàng nên không làm thủ tục tách QSDD cho bà được. Do là người thân (ông Xinh E là em rể) nên bà với ông Xinh E có thỏa thuận cho ông Xinh E chuộc lại phần đất này với giá 04 lượng vàng 24k, hạn chót đến ngày 03/5/2014, nhưng sau đó ông Xinh E không chuộc. Nay bà yêu cầu giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDD giữa bà với ông Xinh E.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Minh T1, ông Huỳnh Văn Đ, ông Huỳnh Thanh R, bà Huỳnh Thị B và bà Huỳnh Thị Nh cùng thống nhất trình bày: Các ông bà thống nhất với lời trình bày của ông Huỳnh Minh Th, đồng thời xác định trong trường hợp Tòa án giải quyết phần đất tranh chấp cho ông Th thì ông bà không yêu cầu chia thừa kế.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị M: Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án không thể tổng đạt được các văn bản tố tụng cho bà Mên nên không có lời trình bày của bà Mên đối với vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Quách Văn A, anh Quách Văn H, anh Quách Văn T2, anh Quách Văn H1 và anh Quách Văn Nh1 cùng thống nhất trình bày: Các anh là con của ông Quách Xinh E, trường hợp Tòa án giải quyết đất tranh chấp cho ông Quách Xinh E thì các anh không yêu cầu chia thừa kế. Ngoài ra, không trình bày ý kiến gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện HD, tỉnh Bạc Liêu trình bày: Hồ sơ cấp GCN.QSDD cho ông Quách Xinh E và ông

Huỳnh Minh Th đối với phần diện tích đất tranh chấp là không có đơn xin cấp GCN.QSDĐ (Theo phiếu trả kết quả của Trung tâm Công nghệ thông tin Tài nguyên và Môi trường ngày 14/8/2018). Căn cứ Thông tư số 302/TT-ĐKTK ngày 28/10/1989 của Tổng cục quản lý ruộng đất về hướng dẫn thi hành quyết định về việc cấp GCN.QSDĐ thì việc cấp GCN.QSDĐ cho ông Quách Xinh E và ông Huỳnh Chí Tr tại thửa đất nêu trên là không đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2020/DS-ST ngày 08 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu, đã quyết định:

Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26; khoản 1, khoản 4 Điều 34, Điều 37, Điều 38, Điều 157, Điều 217, Điều 218, Điều 227, Điều 228 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 139, Điều 146, Điều 691, Điều 707 Bộ luật Dân sự năm 1995; điểm đ khoản 1 Điều 12, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 yêu cầu khởi kiện của ông Quách Xinh E về việc yêu cầu ông Huỳnh Minh Th trả lại diện tích đất qua đo đạc thực tế là 8.193,2m² (Trong đó: Phần diện tích 5.460,1m² đất tại thửa 225, tờ bản đồ số 11 do cụ Huỳnh Chí Tr đứng tên GCN.QSDĐ; diện tích 2.733,1m² tại thửa 368, tờ bản đồ số 11 do ông Quách Xinh E đứng tên GCN.QSDĐ), đất tọa lạc tại ấp NL II, xã NTL A, huyện HD, tỉnh Bạc Liêu.

1.1. Buộc ông Huỳnh Minh Th giao trả cho ông Quách Xinh E diện tích đất 8.193,2m² (Trong đó: Phần diện tích 5.460,1m² đất tại thửa 225, tờ bản đồ số 11 do cụ Huỳnh Chí Tr đứng tên GCN.QSDĐ, diện tích 2.733,1m² đất tại thửa 368, tờ bản đồ số 11 do ông Quách Xinh E đứng tên GCN.QSDĐ), đất tọa lạc tại ấp NL II, xã NTL A, huyện HD, tỉnh Bạc Liêu. Vị trí và số đo như sau:

Đối với thửa đất thứ 1: Phần diện tích 5.460,1m² đất tại thửa 225, tờ bản đồ số 11 do ông Huỳnh Chí Tr đứng tên GCN.QSDĐ:

Hướng Đông giáp phần đất không tranh chấp của ông Huỳnh Minh Th có cạnh dài 90,3m;

Hướng Tây giáp phần đất không tranh chấp của ông Huỳnh Minh Th có cạnh dài 85,5m;

Hướng Nam giáp phần đất không tranh chấp của ông Huỳnh Minh Th có cạnh dài 63,0m;

Hướng Bắc giáp thửa đất tranh chấp số 2 có cạnh dài 65,5m.

Đối với thửa đất thứ 2: Phần diện tích 2.733,1m² đất tại thửa 368, tờ bản đồ số 11 do ông Quách Xinh E đứng tên GCN.QSDĐ:

Hướng Đông giáp phần đất không tranh chấp của ông Huỳnh Minh Th có cạnh dài 40,5m;

Hướng Tây giáp phần đất không tranh chấp của ông Huỳnh Minh Th có cạnh dài 45,4m;

Hướng Nam giáp thửa đất tranh chấp số 1 có cạnh dài 65,5m;

Hướng Bắc giáp phần đất không tranh chấp của ông Huỳnh Minh Th có cạnh dài 63,0m.

1.2. Hủy GCN.QSĐĐ của cụ Huỳnh Chí Tr đối với phần diện tích đất 5.460,1m² tại thửa 225, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại ấp NL II, xã NTL A, huyện HD, tỉnh Bạc Liêu do Ủy ban nhân dân huyện HD cấp cho cụ Huỳnh Chí Tr năm 1997, đất có vị trí và số đo:

Hướng Đông giáp phần đất không tranh chấp của ông Huỳnh Minh Th có cạnh dài 90,3m;

Hướng Tây giáp phần đất không tranh chấp của ông Huỳnh Minh Th có cạnh dài 85,5m;

Hướng Nam giáp phần đất không tranh chấp của ông Huỳnh Minh Th có cạnh dài 63,0m;

Hướng Bắc giáp thửa đất tranh chấp số 2 có cạnh dài 65,5m.

1.3. Ông Quách Xinh E có quyền đăng ký, kê khai đối với phần diện tích đất 5.460,1m² đất tại thửa 225, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại ấp NL II, xã NTL A, huyện HD, tỉnh Bạc Liêu, theo vị trí và số đo như tuyên ở tại mục 1.2.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Minh Th về việc hủy GCN.QSĐĐ của ông Quách Xinh E đối với diện tích 2.733,1m² tại thửa 368, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại ấp NL II, xã NTL A, huyện HD, tỉnh Bạc Liêu.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Thị L về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSĐĐ (“tờ sang nhượng đất” ngày 30/9/2002) giữa bà Huỳnh Thị L với ông Quách Xinh E.

3.1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Quách Xinh E với bà Huỳnh Thị L (“tờ sang nhượng đất” ngày 30/9/2002) bị vô hiệu.

3.2. Buộc ông Quách Xinh E phải trả cho bà Huỳnh Thị L 40 (bốn mươi) chỉ vàng 24k và số tiền 96.731.379 đồng (chín mươi sáu triệu bảy trăm ba mươi một nghìn ba trăm bảy mươi chín đồng).

3.3. Buộc bà Huỳnh Thị L và ông Cô Văn C giao trả cho ông Quách Xinh E diện tích đất 16.997,7m² tại thửa 363, 364, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại ấp NL II, xã NTL A, huyện HD, tỉnh Bạc Liêu. Đất có vị trí và số đo như sau:

Hướng Đông giáp ranh đất ông Huỳnh Văn T1 và ông Huỳnh Thanh R có cạnh dài 229,1m;

Hướng Tây giáp ranh đất của ông N.V.V có cạnh dài 230,2m;

Hướng Nam giáp ranh đất của ông N.V.C có cạnh dài 73,6m;

Hướng Bắc giáp ranh đất của ông T.B.T có cạnh dài 73,6m.

Kèm theo bản án là mảnh trích đo địa chính số 12-2019 ngày 24/5/2019 và số 01-2020 ngày 16/6/2020

Ngoài ra án sơ thẩm còn quyết định về đình chỉ xét xử yêu cầu của Ngân hàng; về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, lệ phí thông tin đất đai; về án phí dân sự sơ thẩm; về lãi suất, quyền và nghĩa vụ trong thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 20 tháng 7 năm 2020, bị đơn ông Huỳnh Minh Th và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị L cùng có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

** Lý do ông Huỳnh Minh Th kháng cáo:* Tòa sơ thẩm chưa nhận định hết nội dung sự việc, chưa xác minh rõ nguồn gốc đất, do:

- Ông Quách Xinh E trình bày đất tranh chấp là do cha mẹ vợ ông Xinh E cho, nhưng thực tế không có giấy tờ nào, nhân chứng nào để chứng minh cha mẹ vợ cho, cả anh chị em đều không biết.

- Khoảng từ năm 1994 - 1995 đến nay ông Quách Xinh E cũng không có trực tiếp quản lý, canh tác trên phần đất này (trên 27 năm).

- Ông Quách Xinh E khởi kiện tranh chấp đối với diện tích 11.920m² tại thửa 368, tờ bản đồ số 11. Vào ngày 26/6/2017 cán bộ địa chính xã NTL A đã lập biên bản xác minh ranh giới, vị trí, diện tích đất tranh chấp, ông Xinh E không biết vị trí, diện tích đất mà mình đang tranh chấp. Qua khảo sát, đo đạc thực tế là 8.193,2m², diện tích đất này ông đã kê khai chồng lên diện tích đất của thửa số 225, tờ bản đồ số 11, do cụ Huỳnh Chí Tr đứng tên chủ quyền là 5.460m², thực tế ông Xinh E là 2.733m², so với diện tích tranh chấp 11.920m² vậy là thêm 9.187m² mới đủ diện tích tranh chấp.

Tại Tòa sơ thẩm ông Xinh E đã thừa nhận trước tòa diện tích đất của ông có 2.733m² và tự nhận khai khống số diện tích là 11.920m² nhằm mục đích để xin vay vốn Ngân hàng.

Biên bản hòa giải ngày 14/8/2019 đã kết luận việc cấp GCN.QSĐĐ cho ông Xinh E là không đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Vì thế, ông Th kháng cáo yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Th.

** Lý do bà Huỳnh Thị L kháng cáo một phần bản án sơ thẩm:* Tòa sơ thẩm chưa nhận định hết nội dung sự việc, do:

- Hợp đồng sang nhượng đất là hai bên tự nguyện, không ai ép buộc ai, với diện tích 16.997,7m² tại thửa đất số 363, 364, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp

NL II, xã NTL A, huyện HD, tỉnh Bạc Liêu. Hợp đồng sang nhượng đất lập ngày 30/9/2020 với giá là 3 (ba) cây vàng 24k. Sau khi bà Liễu giao ông Xinh E 3 (ba) lượng vàng 24k và ký giấy tờ sang nhượng đất xong, bản thân bà L đòi ông Xinh E giao GCN.QSĐĐ để sang tên, nhưng ông Xinh E cứ hẹn hoài không đưa giấy. Đến năm 2005 ông Xinh E đem GCN.QSĐĐ thế chấp Ngân hàng vay vốn, như vậy theo bà L thì ông Xinh E đã lừa dối. Đến năm 2013, ông Xinh E kiện bà L ra Tòa án nhân dân huyện HD, Tòa hòa giải động viên bà L cho ông Xinh E chuộc lại đất với giá 04 lượng vàng 24k. Bà L đồng ý, vì nghĩ tình anh em và từ đó đến nay ông Xinh E không thực hiện đúng ngược lại còn tiếp tục khởi kiện bà L. Diện tích đất nhận chuyển nhượng bà L đã trực tiếp quản lý, cải tạo trên 18 năm coi như canh tác ổn định lâu dài. Tòa cấp sơ thẩm buộc ông Xinh E trả bà L 04 lượng vàng 24k và số tiền 96.731.379 đồng là chưa thỏa đáng.

Vì thế, bà L kháng cáo yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà L.

* Ngày 22 tháng 7 năm 2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu ban hành Quyết định số: 05/QĐKNPT-VKS-DS, kháng nghị phúc thẩm đối với Bản án số: 04/2020/DSST ngày 08/7/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu (viết tắt là: Quyết định kháng nghị số: 05), do:

- Nguồn gốc đất tranh chấp ông Xinh E và ông Th xác định là của cụ Huỳnh Chí Tr và cụ Trương Thị H2 là cha, mẹ của ông Th và là cha, mẹ vợ của ông Xinh E, đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Ông Xinh E xác định cụ Tr, cụ Hoa cho phần đất trên vợ chồng ông Xinh E canh tác từ năm 1979, khi cho là đất hoang cũng không có giấy tờ gì, ông Xinh E đã lên liếp, trồng khóm, trúc, đến năm 1997 ông được cấp GCN.QSĐĐ diện tích 11.920m², ông Xinh E canh tác đến năm 2008 thì cụ Tr thuê xáng ban 03 liếp, từ đó tranh chấp ông Xinh E không canh tác được, đến năm 2017 ông Th tiếp tục thuê xáng ban phần đất còn lại để nuôi tôm thì tranh chấp đến nay.

Như vậy, bản thân ông Xinh E đã xác định từ năm 2008 cụ Tr đã lấy lại phần đất không cho ông canh tác (BL 213 – 214). Án sơ thẩm xác định ông Xinh E canh tác liên tục 30 năm, từ năm 1979 đến ngày 18/6/2017 thì mới tranh chấp là không phù hợp. Ông Xinh E xác định đất ông được cho nhưng không có tài liệu chứng cứ chứng minh, trong khi ông Th và những người liên quan xác định cụ Tr chỉ cho ông Xinh E mượn đất canh tác, khi ông Xinh E kê khai, đăng ký được cấp GCN.QSĐĐ thì cụ Tr cũng như ông Th không hay biết; ông Xinh E cũng thừa nhận khi cấp GCN cho ông là cấp đại trà người dân khai bao nhiêu thì được cấp bấy nhiêu, do đó ông đến kê khai phần đất trên và được cấp GCN.QSĐĐ diện tích 11.920m². Như vậy, ông Xinh E được cấp GCN.QSĐĐ là do ông tự kê khai không được sự đồng ý của gia đình cụ Tr, ông Th nên ông Xinh E được cấp GCN.QSĐĐ là không đúng pháp luật.

Tại bản khai ngày 07/8/2018 và ngày 30/9/2019 (BL 200, 376) đại diện Ủy ban nhân dân huyện HD xác định “*Theo cung cấp thông tin của Trung tâm công nghệ thông tin Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu thì hồ sơ cấp GCN.QSDD của ông Xinh E tại thửa 368, tờ bản đồ số 11 và hồ sơ cấp GCN.QSDD của cụ Tr tại thửa 225, tờ bản đồ số 11, ấp NL II, xã NTL A là không có đơn xin cấp GCN.QSDD. Căn cứ Thông tư số 302 ngày 28/10/1989 của Tổng cục ruộng đất về hướng dẫn thi hành quyết định về cấp GCN.QSDD thì việc cấp GCN.QSDD cho ông Xinh E và cụ Tr tại các thửa đất nêu trên là không đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật...*”. Qua xác minh những người gần phần đất tranh chấp cũng xác định ông Xinh E có canh tác trên phần đất tranh chấp nhưng cũng không xác định được cụ Tr có cho ông Xinh E hay không. Trong tổng diện tích đất tranh chấp 8.193,2m² thì ông Xinh E được cấp GCN diện tích 2.733,1m², còn 5.460,1m² là do cụ Tr đứng tên GCN. Nhưng án sơ thẩm xác định việc cấp GCN cho ông Xinh E là đúng đối tượng nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Xinh E đòi diện tích 8.193,2m² và hủy GCN.QSDD của cụ Tr diện tích 5.460,1m² là chưa phù hợp quy định của pháp luật.

- Đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDD diện tích 11 công tằm cây (đo đạc thực tế 16.997,7m²) của bà Huỳnh Thị L với ông Xinh E, thấy: “Tờ sang nhượng đất” ngày 30/9/2002 do bà L cung cấp (BL 187) thể hiện nội dung “*ông Quách Xinh E có chuyển nhượng cho bà L 11 công bằng giá 03 cây vàng 24k*”, không còn nội dung nào khác. Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên không thể hiện diện tích đất chuyển nhượng, địa điểm, vị trí đất chuyển nhượng, không có công chứng, chứng thực nên hợp đồng chuyển nhượng QSDD giữa bà L và ông Xinh E đã chưa tuân thủ đúng nội dung và hình thức theo quy định tại các Điều 139 và 707 Bộ luật dân sự 1995, sau khi chuyển nhượng đất cho bà L ông Xinh E đã thế chấp QSDD để vay tại Hợp đồng tín dụng số 48/NTLA và 49/NTLA ngày 08/11/2005, ông Xinh E vay vốn của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn – Chi nhánh huyện HD số vốn 50.000.000 đồng do đó bản án xác định Hợp đồng chuyển nhượng QSDD giữa ông Xinh E với bà L vô hiệu là đúng quy định.

Khoản 2 Điều 146 Bộ luật dân sự năm 1995 quy định: “*Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận...Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường*”. Bản án lại xác định lỗi của mỗi bên 50% là chưa chính xác vì khi chuyển nhượng đất cho bà L năm 2002, đến năm 2005 ông Xinh E mới thế chấp GCN.QSDD để vay vốn Ngân hàng dẫn đến không thể chuyển nhượng đất cho bà L được, do đó cần phải xác định lỗi của ông Xinh E nhiều hơn bà L mới thỏa đáng.

Đối với giá trị QSDD: Tại tờ chuyển nhượng đất thể hiện giá chuyển nhượng là 30 chỉ vàng 24k, ông Xinh E cũng thừa nhận có nhận của bà L 30 chỉ vàng 24k. Ông Xinh E tự nguyện trả cho bà L 40 chỉ vàng 24k, ông Xinh E

không có ý kiến đến việc bồi thường 50% thiệt hại nhưng án sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của ông Xinh E về giá chuyển nhượng 40 chỉ vàng 24k là giá ban đầu và bồi thường 50% cho bà L là thiệt thòi cho ông Xinh E, là chưa phù hợp với khoản 2 Điều 146 Bộ luật dân sự năm 1995.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, mảnh trích đo địa chính xác định phần đất tranh chấp giữa bà L với ông Xinh E qua đo đạc thực tế 16.997,7m², trong đó nằm trong thửa 141, tờ bản đồ số 05, diện tích 841m² do hộ ông Huỳnh Văn T1 đứng tên trên sổ mục kê và chưa được cấp GCN.QSDD cho đối tượng nào; nằm trong thửa 165, tờ bản đồ số 05, diện tích 16.156,6m² do hộ ông Xinh E đứng tên trên sổ địa chính và chưa cấp GCN.QSDD cho đối tượng nào. Án sơ thẩm chưa làm rõ vì sao phần diện tích 841m² hộ ông Huỳnh Văn T1 đứng tên sổ mục kê, chưa đưa những thành viên trong hộ của ông Huỳnh Văn T1 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng lại tuyên buộc ông Cô Văn C và bà Huỳnh Thị L trả phần đất diện tích 16.997,7m² cho ông Xinh E (trong đó có diện tích 841m² do hộ ông Huỳnh Văn T1 đứng tên sổ mục kê) là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền lợi của hộ ông Huỳnh Văn T1 và không thể thi hành án. Hơn nữa theo cơ quan chuyên môn xác định phần đất diện tích 16.156,6m² do hộ ông Xinh E đứng tên sổ mục kê nhưng án sơ thẩm tuyên ông Xinh E trả giá trị chuyển nhượng và bồi thường thiệt hại cho bà L và ông Cô Văn C diện tích 16.997,7m² là bao gồm cả diện tích 841m² của hộ ông T1 đứng tên là không phù hợp. Mặt khác, đất tranh chấp do hộ ông Xinh E đứng tên nhưng án sơ thẩm chỉ tuyên buộc bà L, ông C giao trả đất cho một mình ông Xinh E là chưa đúng mà phải tuyên buộc giao trả hộ ông Xinh E mới đúng. Tương tự việc bồi thường thiệt hại cũng cần phải buộc hộ ông Xinh E bồi thường cho bà L, ông C, án sơ thẩm chỉ buộc một mình ông Xinh E là chưa đúng và không thể thi hành án.

Xét, phần đất tranh chấp giữa ông Xinh E với ông Huỳnh Văn Th và phần đất tranh chấp giữa bà L với ông Xinh E xác định là đất nuôi thủy sản. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/3/2018 xác định phần đất trên ông Huỳnh Minh Th thả 200.000 con tôm giống; tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/4/2019 xác định bà L, ông C thả nuôi 250.000 con tôm giống nhưng án sơ thẩm không thể hiện trên phần đất tranh chấp có vật nuôi hay gì không, không ấn định thời gian để ông Th, bà L, ông C thu hoạch tài sản trên đất mà bản án buộc ông Th, bà L, ông C có nghĩa vụ giao trả đất cho ông Xinh E là không phù hợp và không thể thi hành án được.

Vì vậy, Quyết định kháng nghị số: 05 đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử hủy bản án sơ thẩm số: 04/2020/DSST ngày 08/7/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu, do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, không thể thi hành án được.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

- Người kháng cáo ông Huỳnh Minh Th, bà Huỳnh Thị L, trình bày: Giữa nguyên lý do kháng cáo và yêu cầu kháng cáo theo đơn kháng cáo ngày 20/7/2020. Ông Th thừa nhận trên phần đất tranh chấp vào khoảng năm 1994 ông Xinh E có khai thác trồng Khóm, Tràm và hiện nay trên phần đất tranh chấp ông Th, bà L đang thả nuôi tôm, chu kỳ nuôi tôm từ khi thả nuôi đến lúc thu bán tôm là từ 03 đến 06 tháng; bà L thừa nhận toàn bộ diện tích 16.997,7m² đất đang tranh chấp là do bà nhận từ ông Quách Xinh E theo “Tờ sang nhượng đất” ngày 30/9/2002 và bà với ông C trực tiếp canh tác từ đó đến nay, không chuyển nhượng cho ai phần diện tích đất nào và cũng không nhận chuyển nhượng của ai thêm diện tích đất nào, việc ông Huỳnh Văn T1 đứng tên thửa 141, tờ bản đồ số 05, diện tích 841m² thì bà không biết.

- Luật sư H trình bày: Kháng cáo của ông Th, bà L là có căn cứ do ông Xinh E thừa nhận đất của cụ Tr cho nhưng không có chứng cứ chứng minh, việc ông Xinh E kê khai đăng ký là do tự kê khai không thông báo cho cụ Tr biết; bà L nhận chuyển nhượng đất của ông Xinh E mặc dù bằng giấy tay nhưng bà L đã nhận đủ đất và trả đủ tiền từ năm 2002 đến nay nên theo Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì Hợp đồng được công nhận, do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Th, bà L; đối với kháng nghị của Viện kiểm sát thì việc Tòa sơ thẩm có vi phạm thủ tục tố tụng và đánh giá chứng cứ không đầy đủ là có thật nên đề nghị xem xét.

- Ông Quách Xinh E, trình bày: Bảo lưu trình bày tại cấp sơ thẩm, không đồng ý với kháng cáo của ông Th, bà L và kháng nghị của Viện kiểm sát. Về chu kỳ nuôi tôm ông Xinh E thừa nhận trình bày của ông Th. Bà L là đúng.

- Ông Huỳnh Văn T1, trình bày: Mặc dù ông có đứng tên sổ mục kê thửa 141, tờ bản đồ số 05, diện tích 841m² trong phần đất của ông Xinh E giao bà L nhưng ông không có yêu cầu và không tranh chấp đối với phần đất thửa 141 trong vụ án này.

- Đại diện Ngân hàng không có kháng cáo nhưng trong đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, đại diện Ngân hàng có yêu cầu Tòa buộc ông Xinh E trả hết nợ vay.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên Quyết định kháng nghị số 05; và phát biểu quan điểm giải quyết vụ án: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi thụ lý đến thời điểm hiện nay thấy rằng Thẩm phán; Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, không có vi phạm.

- Kháng cáo của ông Th, bà L đều có liên quan đến kháng nghị và do giữ nguyên Quyết định kháng nghị số 05; với các vi phạm của Tòa cấp sơ thẩm như đã nêu tại Quyết định kháng nghị số 05 nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa sơ thẩm giải quyết lại sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ thể hiện tại hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự; căn cứ vào kết quả tranh tụng và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

- Về thủ tục tố tụng:

[1] Tòa sơ thẩm xét xử ngày 08/7/2020 đến ngày 20/7/2020 ông Th, bà L cùng có đơn kháng cáo; ngày 22/7/2020 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 05, nên kháng cáo của ông Th, bà L và Kháng nghị phúc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu đều hợp lệ được xem xét tại cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 273, 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Các đương sự là đại diện Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam; đại diện UBND huyện Hồng Vân có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Tòa tiến hành xét xử vắng mặt; Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam không có kháng cáo nên Hội đồng xét xử không xem xét yêu cầu của đại diện Ngân hàng tại cấp phúc thẩm.

- Về nội dung:

[1] Đối với kháng cáo của ông Huỳnh Minh Th và Quyết định kháng nghị số 05 liên quan đến phần đất tranh chấp 8.193,2m² giữa ông Quách Xinh E và ông Huỳnh Minh Th, xét: Mặc dù phần đất tranh chấp 8.193,2m² các đương sự gồm ông Xinh E, ông Th và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các con cụ Huỳnh Chí Tr đều thừa nhận đây là đất của ông Tr để lại, song ông Xinh E thì cho rằng cụ Tr cho vợ chồng ông từ năm 1978, còn ông Th và các con cụ Tr thì chỉ thừa nhận cụ Tr chỉ cho vợ chồng ông Xinh E mượn và các bên đều không có chứng cứ chứng minh. Trong khi Luật đất đai năm 1987 quy định: Điều 1 “*Đất đai thuộc sở hữu toàn dân, do Nhà nước thống nhất quản lý...Người đang sử dụng đất đai hợp pháp được tiếp tục sử dụng theo quy định của Luật này*”; tại điểm a, b khoản 3 phần II và khoản 4 phần III Thông tư số 302 TT/ĐKTK ngày 28/10/1989 của Tổng Cục quản lý ruộng đất nêu: “*II - Điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. 3. Người sử dụng đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi có đủ đồng thời 2 điều kiện sau: a) Khu đất đang sử dụng đã được thể hiện đầy đủ trên bản đồ địa chính, nghĩa là đã xác định rõ vị trí, hình thể, ranh giới sử dụng, loại ruộng đất và diện tích của từng thửa; b) Diện tích đất đang sử dụng đã được ghi vào sổ địa chính mà đến nay không có biến động, nghĩa là đã được xác định quyền sử dụng hợp pháp đến thời điểm xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Như vậy, trong khoảng thời gian từ năm 1978 theo ông Xinh E khai và năm 1990 theo ông Th khai thì phần diện tích đất tranh chấp 8.193,2m² thì cụ Tr

không phải là chủ sử dụng phần đất diện tích 8.193,2m². Đến ngày 30/8/1994 Hội đồng xét cấp GCN.QSDD xã NTL lập biên bản xét cấp GCN.QSDD, ngày 19/5/1995 xã NTL lập tờ trình, về việc phê duyệt cấp GCN.QSDD gửi UBND huyện HD và ngày 14/6/1995 UBND huyện HD ban hành Quyết định số 171/UB.QĐ, về việc cấp GCN.QSDD cho 01 tổ chức và 2398 cá nhân, trong đó có phần đất cụ Huỳnh Chí Tr kê khai đăng ký, mặc dù cấp không đúng trình tự, thủ tục do cấp đại trà như trình bày của đại diện UBND huyện HD nhưng đây là đất thực tế cụ Tr đã sử dụng và đủ điều kiện được cấp GCN.QSDD nên việc Tòa sơ thẩm không công nhận phần đất thực tế đo đạc 5.460,1m² đất tại thửa 225, tờ bản đồ số 11 của cụ Tr và hủy GCN.QSDD cấp cho cụ Tr là không đúng, vì thế Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Th và kháng nghị của Viện kiểm sát, sửa án sơ thẩm. Công nhận phần đất thực tế đo đạc 5.460,1m² đất tại thửa 225, tờ bản đồ số 11 là thuộc quyền sử dụng của cụ Tr. Không chấp nhận yêu cầu của ông Xinh E về việc đòi ông Th trả 5.460,1m² đất tại thửa 225, tờ bản đồ số 11.

- Tương tự như nhận định trên, trước khi được cấp GCN.QSDD thì cụ Tr không phải là chủ sử dụng toàn bộ phần đất 8.193,2m² đang tranh chấp, nên việc ông Xinh E canh tác, kê khai đăng ký và được cấp GCN.QSDD theo Quyết định 171/UB.QĐ ngày 14/6/1995 của UBND huyện HD nêu trên; ông Xinh E được cấp theo GCN.QSDD số phát hành G779882, số vào sổ cấp GCN.QSDD số 20016.QSDD ngày 09/5/1997, trong đó có thửa 368 tờ bản đồ số 11 diện tích 11.920m²- Mục đích sử dụng: Lập vườn. Nhưng thực tế theo đo đạc thì phần đất ông Xinh E được cấp chỉ có diện tích 2.733,1m², ông Xinh E thừa nhận do cấp đại trà nên ông khai diện tích nhiều hơn để được vay vốn nhiều, cho nên dù việc cấp GCN.QSDD của UBND huyện HD là chưa đúng trình tự, thủ tục nhưng phần diện tích thực tế 2.733,1m² ông Xinh E được cấp là đủ điều kiện do ông trực tiếp canh tác từ năm 1979 đến năm 2008 mới bị lấy lại, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Th và Kháng nghị của Viện kiểm về phần đất 2.733,1m² của ông Xinh E, giữ nguyên án sơ thẩm phần đất này. Công nhận diện tích 2.733,1m² thửa 368 tờ bản đồ số 11 là thuộc quyền sử dụng của ông Xinh E, buộc ông Th giao trả ông Xinh E phần đất tích 2.733,1m² thửa 368 tờ bản đồ số 11.

[2] Đối với kháng cáo của bà Huỳnh Thị L và kháng nghị của Viện kiểm sát liên quan đến “Tờ sang nhượng đất” (giấy tay) lập ngày 30/9/2002, xét:

Việc chuyển nhượng QSDD giữa các bên được thực hiện bằng “Tờ sang nhượng đất” ngày 30/9/2002, không thể hiện diện tích đất tọa lạc tại vị trí nào, hợp đồng không có công chứng, chứng thực là không tuân thủ đúng nội dung và hình thức theo quy định tại Điều 139, Điều 691, Điều 707 của Bộ luật Dân sự năm 1995. Nên Tờ sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDD (Tờ sang nhượng đất) giữa ông Quách Xinh E với bà Huỳnh Thị L là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[2.1] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Theo khoản 2 Điều 146 của Bộ luật Dân sự năm 1995 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự bị vô hiệu: *“Khi giao dịch dân sự vô hiệu, thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật, thì phải hoàn trả bằng tiền. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường”*.

Tòa sơ thẩm xác định: Về lỗi của các bên trong giao dịch chuyển nhượng QSDĐ: Ông Xinh E, bà L khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng QSDĐ nhưng lại không công chứng, chứng thực đúng quy định của pháp luật. Là đúng, nhưng việc Tòa sơ thẩm xác định: Về phía ông Xinh E chuyển nhượng đất cho bà L nhưng đã thế chấp vay vốn tại Ngân hàng, bà L có biết sự việc này nhưng vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng đất của ông Xinh E. Về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu thì cả ông Xinh E và bà L đều có lỗi ngang nhau, nên mỗi bên phải chịu hậu quả pháp lý bồi thường thiệt hại bằng nhau. Là chưa đúng, do: Ông Xinh E chuyển nhượng đất cho bà L theo “Tờ sang nhượng đất” lập ngày 30/9/2002 khi chưa lập thủ tục sang tên cho bà L thì ngày 08/11/2005 ông Xinh E mang GCN.QSDĐ trong đó có 02 thửa đất số 363- diện tích 6.500m² và thửa đất số 364 - diện tích 6.500m² thế chấp Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam để đảm bảo nợ vay 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng theo hợp đồng tín dụng số 48/NTLA và số 49/NTLA ngày 08/11/2005 từ đó dẫn đến không thể lập thủ tục chuyển nhượng đất cho bà L được, do đó cần phải xác định lỗi của ông Xinh E nhiều hơn bà L, cụ thể ông Xinh E phải chịu 65% lỗi và bà L phải chịu 35% lỗi thì mới thỏa đáng. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận phần kháng cáo của bà L về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ – “Tờ sang nhượng đất” ngày 30/9/2002; chấp nhận phần kháng nghị này của Viện kiểm sát.

[2.2] Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát về giá trị QSDĐ: Kháng nghị cho rằng, tại tờ chuyển nhượng đất thể hiện giá chuyển nhượng là 30 chỉ vàng 24k, ông Xinh E cũng thừa nhận có nhận của bà L 30 chỉ vàng 24k. Ông Xinh E tự nguyện trả cho bà L 40 chỉ vàng 24k, ông Xinh E không có ý kiến đến việc bồi thường 50% thiệt hại nhưng án sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của ông Xinh E về giá chuyển nhượng 40 chỉ vàng 24k là giá ban đầu và bồi thường 50% cho bà L là thiệt thòi cho ông Xinh E, là chưa phù hợp với khoản 2 Điều 146 Bộ luật dân sự năm 1995. Xét, dù giá trị ban đầu của hợp đồng là 30 chỉ vàng 24k nhưng ông Xinh E đồng ý trả cho bà L giá trị ban đầu là 40 chỉ vàng 24k đây là sự tự nguyện của ông Xinh E, không vi phạm điều cấm của pháp luật nên Tòa sơ thẩm chấp nhận là đúng; đồng thời Tòa sơ thẩm buộc ông Xinh E phải bồi thường thiệt hại về lỗi do vi phạm hợp đồng cũng là đúng, do yêu cầu của bà L là tiếp tục thực hiện hợp đồng là yêu cầu lớn hơn yêu cầu bồi thường thiệt hại về lỗi do hợp đồng bị vô hiệu nên dù ông Xinh E không đồng ý bồi thường thì việc Tòa sơ thẩm buộc phải bồi thường cũng là không sai; Hội đồng xét xử nhận thấy: việc cần phải điều chỉnh là điều chỉnh phần phải bồi thường theo lỗi như đã nhận định tại mục [2.1] tức ông Xinh E phải chịu lỗi 65% và bà L phải chịu lỗi 35%,

cụ thể: Theo biên bản định giá tài sản ngày 17/6/2019 và tại phiên tòa các đương sự thống nhất giá thị trường phần đất tranh chấp 01 công tầm cây (1.296m^2) là 30.000.000 đồng (1m^2 là 23.148 đồng). Như vậy, tổng giá trị diện tích đất $16.997,7\text{m}^2 \times 23.148$ đồng = 393.462.759 đồng. Giá chuyển nhượng ban đầu là 40 chỉ vàng 24k. Theo giá vàng ngày 08/7/2020 (xét xử sơ thẩm) là 5.000.000 đồng/01 chỉ vàng 24k. Như vậy, 40 chỉ vàng 24k là 200.000.000 đồng. Phần chênh lệch giá trị tại thời điểm chuyển nhượng đến thời điểm xét xử là (393.462.759 đồng – 200.000.000 đồng = 193.462.759 đồng). Do đó, số tiền chênh lệch để tính thiệt hại phải bồi thường là: 193.462.759 đồng, ông Xinh E phải chịu 65% = 125.750.793 đồng và bà L phải chịu 35% = 76.711.965 đồng.

Như vậy, ông Xinh E có trách nhiệm hoàn trả 40 chỉ vàng 24k và số tiền 125.750.793 đồng cho vợ chồng ông C, bà L, đồng thời vợ chồng ông C, bà L có trách nhiệm giao trả ông Xinh E diện tích đất $16.997,7\text{m}^2$ tại thửa 363, 364 nêu trên.

[2.3] Việc buộc một mình ông Xinh E trả vàng và tiền cho vợ chồng ông C, bà L và việc buộc vợ chồng ông C, bà L trả ông Xinh E diện tích đất $16.997,7\text{m}^2$ tại thửa 363, 364 là không sai do các con của ông Xinh E đều thừa nhận đất là của ông Xinh E nếu Tòa công nhận cho ông Xinh E thì họ không tranh chấp. Nên phần kháng nghị này của Viện kiểm sát không được chấp nhận.

[2.4] Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát cho rằng: Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, mảnh trích đo địa chính xác định phần đất tranh chấp giữa bà L với ông Xinh E qua đo đạc thực tế $16.997,7\text{m}^2$, trong đó nằm trong thửa 141, tờ bản đồ số 05, diện tích 841m^2 do hộ ông Huỳnh Văn T1 đứng tên trên sổ mục kê và chưa được cấp GCN.QSĐĐ cho đối tượng nào; nằm trong thửa 165, tờ bản đồ số 05, diện tích $16.156,6\text{m}^2$ do hộ ông Xinh E đứng tên trên sổ địa chính và chưa cấp GCN.QSĐĐ cho đối tượng nào nhưng lại tuyên buộc ông C, bà L trả phần đất diện tích $16.997,7\text{m}^2$ cho ông Xinh E (trong đó có diện tích 841m^2 do hộ ông Huỳnh Văn T1 đứng tên sổ mục kê) là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền lợi của hộ ông Huỳnh Văn T1 và không thể thi hành án. Xét:

Tại Phụ Chú kèm theo mảnh trích đo địa chính số 12-2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện HD, kết luận:

* Trên hồ sơ địa chính xã NTL A thành lập năm 2009:

- Thửa đất số 1, diện tích $16.997,7\text{m}^2$. Trong đó: Nằm trong thửa 141, tờ bản đồ số 05, diện tích $841,0\text{m}^2$ do hộ ông Huỳnh Văn T1 đứng tên trên sổ mục kê, nằm trong thửa 165, tờ bản đồ số 05, diện tích $16.156,6\text{m}^2$ do hộ ông Huỳnh Văn T1 đứng tên trên sổ địa chính và chưa cấp GCN.QSĐĐ cho đối tượng nào.

* Trên hồ sơ địa chính xã NTL A thành lập năm 1993:

- Thửa đất số 1, diện tích $16.997,7\text{m}^2$:

+ Nằm trong thửa 363, 364, tờ bản đồ số 11 do ông Xinh E đứng tên trên GCN.QSDD.

Như vậy, ông Xinh E được cấp GCN.QSDD thửa 363, 364 vào năm 1997 nên ông Xinh E mới được Ngân hàng chấp nhận cho thế chấp, mặc dù thủ tục cấp GCN.QSDD cho ông Xinh E là cấp đại trà không đúng trình, tự thủ tục như UBND huyện HD trình bày nhưng UBND huyện chưa có quyết định thu hồi GCN.QSDD đã cấp cho ông Xinh E theo quy định của Luật đất đai thì mặc nhiên ông Xinh E vẫn là chủ sử dụng các thửa đất 363, 364. Mặc khác, tại thời điểm chuyển nhượng cho bà L thì ông Xinh E giao trọn các thửa đất 363 và 364 cho bà L thời điểm này ông Huỳnh Văn T1 chưa có tên trong sổ mục kê và không có tranh chấp; hộ ông Huỳnh Văn T1 chỉ có tên trong sổ mục kê theo hồ sơ năm 2009 tức sau khi ông Xinh E đã giao đất cho bà L 07 năm, hơn nữa sổ mục kê theo Công văn số 1568/BTNMT-ĐKTKĐĐ, ngày 25/4/2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Thì có tên trong Sổ mục kê không được coi là một trong các loại giấy tờ về QSDD quy định tại khoản 1 Điều 50 của Luật đất đai 2003. Nên năm 2009 hộ ông Huỳnh Văn T1 đứng tên trong sổ mục kê thửa đất số 141 tờ bản đồ số 05, diện tích 841,0 m² thì hộ ông Huỳnh Văn T1 vẫn chưa được công nhận là chủ sử dụng đất hợp pháp, do nằm trong phần đất của ông Xinh E giao cho bà L năm 2002 và chưa được UBND cấp có thẩm quyền xét duyệt là người sử dụng đất hợp pháp; tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay bà L, ông C thừa nhận từ khi nhận đất từ ông Xinh E thì ông, bà không chuyển nhượng cho ai phần đất nào và cũng không nhận chuyển nhượng thêm của ai phần đất nào mà giữ nguyên đất của ông Xinh E giao và canh tác đến nay, ông Huỳnh Văn T1 tại phiên tòa phúc thẩm cũng không tranh chấp, không yêu cầu giải quyết phần đất thửa 141 do ông đứng tên trong sổ mục kê, nên việc Tòa sơ thẩm buộc ông C, bà L giao trả ông Xinh E 16.997,7m² đất theo thực nhận ban đầu như nhận định trên là đúng. Trường hợp sau đó hộ ông Huỳnh Văn T1 cho rằng thửa đất 141 tờ bản đồ số 05, diện tích 841,0 m² là của hộ ông Huỳnh Văn T1 thì có quyền khởi kiện ông Xinh E bằng vụ kiện khác. Nên Hội đồng xét xử nhận thấy cấp sơ thẩm có sai sót về thủ tục nhưng không nghiêm trọng, vì tại phiên tòa hôm nay ông Huỳnh Văn T1 trình bày không tranh chấp, không yêu cầu giải quyết, nên quyền lợi của hộ ông Huỳnh Văn T1 được xem xét bằng vụ án khác khi có yêu cầu.

[2.5] Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát cho rằng: Phần đất tranh chấp giữa ông Xinh E với ông Th và phần đất tranh chấp giữa bà L với ông Xinh E xác định là đất nuôi thủy sản. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/3/2018 xác định phần đất trên ông Th thả 200.000 con tôm giống; tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/4/2019 xác định bà L, ông C thả nuôi 250.000 con tôm giống nhưng án sơ thẩm không thể hiện trên phần đất tranh chấp có vật nuôi hay gì không, không ấn định thời gian để ông Th, bà L, ông C thu hoạch tài sản trên đất mà bản án buộc ông Th, bà L, ông C có nghĩa vụ giao trả đất cho ông Xinh E là không phù hợp và không thể thi hành án được. Xét, tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay ông Th, bà L thừa nhận trên phần đất tranh chấp

ông Th, bà L đang nuôi tôm và chu kỳ nuôi tôm từ khi thả nuôi đến khi thu bán tôm là từ 03 đến tối đa là 06 tháng tùy điều kiện nuôi và giá cả thị trường, ông Xinh E cũng thừa nhận chu kỳ này, nên Hội đồng xét xử khi buộc các đương sự giao trả đất sẽ cho thời hạn tối đa để thu bán tôm, giao trả đất là 06 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật 11/3/2021.

[3] Từ những viện dẫn nêu trên Hội đồng xét xử chấp nhận một phần đề nghị của Viện kiểm sát; chấp nhận một phần kháng cáo của ông Huỳnh Minh Th; chấp nhận một phần kháng cáo của bà Huỳnh Thị L; chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu, sửa một phần án sơ thẩm như nhận định trên.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Hoàn trả bà L 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0014905 ngày 21/7/2020 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Bạc Liêu.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, lệ phí thông tin đất đai: Do sửa án sơ thẩm nên tính lại các chi phí này, cụ thể:

- Đối với phần đất tranh chấp giữa ông Xinh E và ông Th diện tích 8.193,2m² số tiền là 2.640.000 đồng, ông Th phải chịu 880.000 đồng, ông Xinh E phải chịu 1.760.000; ông Quách Xinh E đã nộp tạm ứng 2.640.000 đồng được khấu trừ coi như nộp xong, còn lại ông Th phải nộp 880.000 đồng để hoàn trả ông Xinh E.

- Đối với phần đất tranh chấp giữa bà L và ông Xinh E diện tích 16.997,7m² số tiền là 1.910.000 đồng. Ngân hàng đã nộp tạm ứng. Nên buộc bà L và ông Xinh E mỗi người phải chịu 955.000 đồng tại Cơ quan thi hành án dân sự để hoàn trả Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam.

[6] Các quyết định khác của án sơ thẩm về án phí dân sự sơ thẩm; về đình chỉ giải quyết toàn bộ yêu cầu độc lập của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309; Điều 148; Điều 157; Điều 296; Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015;

- Áp dụng khoản 1 Điều 156 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015; Điều 1 Luật đất đai năm 1987; điểm a, b khoản 3 phần II và khoản 4 phần III Thông tư số 302 TT/ĐKTK ngày 28/10/1989 của Tổng cục quản lý

ruộng đất; Điều 139, Điều 146, Điều 691, Điều 707 Bộ luật Dân sự năm 1995; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 kháng cáo của ông Huỳnh Minh Th, bà Huỳnh Thị L; chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu; sửa một phần bản án sơ thẩm số 04/2020/DS-ST ngày 08 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Quách Xinh E; chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Minh Th:

2.1. Công nhận phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 2.733,1m² tại thửa 368, tờ bản đồ số 11 là thuộc quyền sử dụng của ông Quách Xinh E. Buộc ông Huỳnh Minh Th trả lại ông Quách Xinh E diện tích đất 2.733,1m² tại thửa 368, tờ bản đồ số 11 do ông Quách Xinh E đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất tọa lạc tại ấp NL II, xã NTL A, huyện HD, tỉnh Bạc Liêu.

Thời gian giao trả đất là 06 (sáu) tháng kể từ ngày tuyên án 11/3/2021.

2.2. Công nhận phần đất theo đo đạc thực tế 5.460,1m² tại thửa 225, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại ấp NL II, xã NTL A, huyện HD, tỉnh Bạc Liêu do Ủy ban nhân dân huyện HD cấp cho cụ Huỳnh Chí Tr năm 1997 là di sản của cụ Huỳnh Chí Tr để lại hiện ông Huỳnh Minh Th đang quản lý, sử dụng.

2.3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Quách Xinh E, về yêu cầu buộc ông Huỳnh Minh Th trả phần diện tích đất 5.460,1m² tại thửa 225, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp NL II, xã NTL A, huyện HD, tỉnh Bạc Liêu và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ Huỳnh Chí Tr đối với phần diện tích đất 5.460,1m² tại thửa 225, tờ bản đồ số 11 nêu trên.

2.4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Minh Th về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Quách Xinh E đối với diện tích 2.733,1m² tại thửa 368, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại ấp NL II, xã NTL A, huyện HD, tỉnh Bạc Liêu.

2.5. Vị trí, tứ cận phần đất thửa 368 và thửa 225 nêu trên được xác định theo Mảnh trích đo địa chính số: 01-2020 và Phụ chú, kèm theo mảnh trích đo địa chính số: 01-2020 do Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện HD lập ngày 16/6/2020 kèm theo Bản án.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Thị L; chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Quách Xinh E.

3.1. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Huỳnh Thị L về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (“Tờ sang nhượng đất” ngày 30/9/2002) giữa bà Huỳnh Thị L với ông Quách Xinh E. Tuyên bố: Hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Quách Xinh E với bà Huỳnh Thị L (“Tờ sang nhượng đất” ngày 30/9/2002) là vô hiệu.

3.2. Buộc ông Quách Xinh E phải trả bà Huỳnh Thị L 40 (bốn mươi) chỉ vàng 24k và số tiền 125.750.000 đồng (một trăm hai mươi lăm triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng).

3.3. Buộc bà Huỳnh Thị L và ông Cô Văn C giao trả cho ông Quách Xinh E diện tích đất 16.997,7m² tại thửa 363, 364, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại ấp NL II, xã NTL A, huyện HD, tỉnh Bạc Liêu.

- Vị trí, tứ cận theo “Mảnh trích đo địa chính số 12-2019” và Phụ chú, kèm theo “Mảnh trích đo địa chính số 12-2019” do Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện HD lập tháng 5 năm 2019- kèm theo Bản án).

- Thời gian giao trả đất là 06 (sáu) tháng kể từ ngày tuyên án.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Huỳnh Minh Th, bà Huỳnh Thị L không phải nộp. Hoàn trả bà Huỳnh Thị L 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0014905 ngày 21/7/2020 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Bạc Liêu.

5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, lệ phí thông tin đất đai: ông Huỳnh Minh Th phải chịu 880.000 đồng, ông Quách Xinh E phải chịu 1.760.000; ông Quách Xinh E đã nộp tạm ứng 2.640.000 đồng được khấu trừ coi như nộp xong, còn lại ông Huỳnh Minh Th phải nộp 880.000 đồng để hoàn trả ông Quách Xinh E.

- Bà Huỳnh Thị L và ông Quách Xinh E mỗi người phải chịu 955.000 đồng tại Cơ quan thi hành án dân sự để hoàn trả Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam.

6. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên 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.

7. Các đương sự có quyền, nghĩa vụ kê khai đăng ký quyền sử dụng đất đối với các thửa đất được công nhận theo quy định của pháp luật.

8. Các quyết định khác của án sơ thẩm về án phí dân sự sơ thẩm; về Đình chỉ giải quyết toàn bộ yêu cầu độc lập của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

9. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b

và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự .

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

Nơi nhận:

- TANDTC
- VKSNDCC tại TPHCM.
- TAND tỉnh Bạc Liêu.
- VKSND tỉnh Bạc Liêu.
- Cục THADS tỉnh Bạc Liêu.
- Các đương sự (17).
- Lưu HS (02) VP (5) 29b (án 09)

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

Nguyễn Văn Tửu

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN–CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Phan Đức Phương Huỳnh Thanh Duyên

Nguyễn Văn Tũu