

Bản án số: 68/2022/DS-PT

Ngày 25-5-2022

*“V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng 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 Trần Nam Trung;

Các Thẩm phán: Ông Hồ Văn Phụng;

Ông Nguyễn Hoàng Thành.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Nghi, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

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

Trong ngày 25 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 157/2021/TLPT-DS ngày 12 tháng 11 năm 2021 về việc *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2021/DS-ST ngày 02 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 43/2022/QĐ-PT, ngày 20/4/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 79/2022/QĐ-PT, ngày 10/5/2022, giữa các đương sự:

* *Các nguyên đơn:* 1- Bà Thị S, sinh năm 1958; Dân tộc: Khmer (có mặt).

2- Ông Thạch H, sinh năm 1956 (chết ngày 19/7/2020).

3- Chị Thị H2, sinh năm 1976 (vắng mặt).

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

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Thạch H gồm vợ và các con: Bà Thị S và chị Thị H2 (là nguyên đơn trong vụ án) chị Thị H3 và anh Thạch D (là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án).

* *Bị đơn:* 1- Bà Danh Thị Đ (Thị Đ), sinh năm 1971 (vắng mặt).

2- Ông Dương Xà M, sinh năm 1973; Dân tộc: Khmer (có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp 23, xã C, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

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

Các con của nguyên đơn H và S gồm:

- Chị Thị H3, sinh năm 1978 (vắng mặt) và chồng tên Lý Q (Lý C) (cùng vắng mặt).

- Anh Thạch D, sinh năm 1984 (có mặt).

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

Các con của bị đơn Đ và M gồm:

- Anh Dương Quan C (Văn C), sinh năm 1999 và vợ tên Thạch Thị Kim T (cùng vắng mặt).

- Chị Dương Thị Cẩm M2, sinh năm 2001 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp 23, xã C, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

- Ngân hàng N.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Thanh H4, Trưởng phòng Kế hoạch kinh doanh Ngân hàng N, chi nhánh huyện T, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

Địa chỉ chi nhánh: ấp 1, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

** Người làm chứng:*

- Ông Lý Xà L, sinh năm 1968 (vắng mặt).

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

- Ông Lâm Thanh T, sinh năm 1962 (vắng mặt).

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

- Ông Danh S2, sinh năm 1952 (vắng mặt).

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

- Ông Liêu T2, sinh năm 1955 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp số 8, thị trấn H, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

** Người kháng cáo:* Chị Phạm Ngọc N là đại diện theo ủy quyền của bà Thị S là nguyên đơn trong vụ án.

** Người phiên dịch tiếng Khmer:* Bà Sơn Hồng V, cán bộ hưu trí.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và theo kết quả xét xử sơ thẩm, thì vụ án có nội dung như sau:

** Theo đơn khởi kiện ngày 20/12/2018 của ông Thạch H, bà Thị S, bà Thị H2; quá trình giải quyết và tại phiên tòa sơ thẩm, chị Phạm Ngọc N là người đại diện của nguyên đơn trình bày như sau:*

Năm 1995, bà S có cổ cho bà Dương Thị P (mẹ ruột của bà Đ, bà P đã chết) phần đất có diện tích 06 công tầm lớn (1 công = 1.296m²), là một phần của thửa 112, diện tích 17.000m² tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại Ấp K, xã C, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, giá cổ 7.200.000 đồng và thỏa thuận khi nào có tiền trả thì chuộc lại. Việc cổ đất có làm giấy tay do bà P giữ, trên giấy có dấu điểm chỉ (lấn tay) của hai bên. Thửa 112 đã được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng giao quyền sử

dụng cho hộ ông Thạch H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 03/7/1995. Năm 2004, bà S yêu cầu chuộc đất nhưng bà P không đồng ý cho chuộc theo giá cổ trước đó mà yêu cầu phải trả bằng 2,4 cây vàng 24k nhưng gia đình bà S không có khả năng chuộc và cũng không đồng ý chuộc. Năm 2007, bà Thị H3 là thành viên hộ của Thạch H được giao sử dụng 01 công đất của thửa 112 đã tự ý chuyển nhượng cho bà Đ và ông M với giá là 09 chỉ vàng 24K mà không có sự đồng ý của thành viên trong hộ. Ngày 28/02/2018, các nguyên đơn có khởi kiện yêu cầu chuộc đất nhưng quá trình giải quyết bị đơn cung cấp tờ chuyển nhượng thành quả lao động vĩnh viễn, kết luận giám định dấu lấn tay xác định của nguyên đơn nên đã rút đơn khởi kiện.

Sau đó, các nguyên đơn bà Thị S, ông Thạch H và bà Thị H2 tiếp tục khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 28/12/1995 giữa bà Danh Thị Đ và ông Thạch H, bà Thị S đổi với phần đất có diện tích theo số đo thực tế là 9.369,2m², thửa 112, tờ bản đồ số 06, toạ lạc tại Ấp K, xã C, huyện T, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu. Bà Thị S, ông Thạch H và bà Thị H2 đồng ý trả lại cho bà Đ và ông M số tiền cổ đất 7.200.000 đồng và 09 chỉ vàng 24K chuộc đất bà H3 chuyển nhượng.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ở cấp sơ thẩm như sau: Các đương sự thống nhất vị trí, diện tích đất tranh chấp nên đây là sự thật không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Xét về hình thức hợp đồng xác lập bằng văn bản chưa đảm bảo điều kiện có hiệu lực theo quy định tại Điều 503 Bộ luật dân sự và khoản 7 Điều 95 Luật đất đai nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên hợp đồng chuyển nhượng xác lập ngày 28/12/1995 vô hiệu và không chấp nhận phản tố của bị đơn. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, yêu cầu xử lý theo quy định của Điều 131 Bộ luật dân sự 2015.

** Theo đơn phản tố ngày 05/3/2019, ngày 12/8/2019, quá trình giải quyết và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông Dương Xà M:* Năm 1995, bà Thị S gọi vợ chồng ông chuyển nhượng phần đất 06 công tầm lớn (công tầm cây) giáp với đất gia đình ông, do bà S cần tiền để đi Campuchia nên vợ chồng ông đã nhận chuyển nhượng đất 06 công với giá là 2 cây 6 chỉ vàng 24K, hai bên có làm “*tờ chuyển nhượng thành quả lao động vĩnh viễn*” ngày 28/12/1995. Năm 2007, bà Thị H3 là con của ông Thạch H và bà Thị S có chuyển nhượng thêm 01 công tầm lớn với giá 09 chỉ vàng 24k, hai bên có làm “*Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất canh tác nông nghiệp vĩnh viễn*” ngày 19/01/2007 có trưởng ban là ông Lâm Thanh T xác nhận, ông Thạch H, bà Thị S và các con là Thạch Thị H3 (Thị H3), Thạch D, Lý C lấn tay. Hai lần chuyển nhượng, ông H là người đo (đơn vị đo tính bằng tầm) và giao đất, khi nhận đất ông thuê người phá bờ mầu nhập chung với đất của gia đình và canh tác liên tục từ khi chuyển nhượng cho đến nay, phía mẹ vợ ông là bà P và anh chị em của vợ không canh tác phần đất này. Ông có yêu cầu tách giấy nhưng bà S nói giấy đang thế chấp.

Ông yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 28/12/1995 và ngày 19/01/2007 giữa bà Danh Thị Đ với ông Thạch H,

bà Thị S, phần đất có diện tích theo số đo thực tế là 9.369,2m², thửa 112, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại Ấp K, xã C, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ở cấp sơ thẩm như sau: Về vị trí và diện tích đất tranh chấp các bên thống nhất. Đối với giao dịch 06 công, nguyên đơn cho rằng năm 1995 cõ cho bà P, giá 7.200.000 đồng và chuộc đất năm 2004 là không có chứng cứ chứng minh. “Tờ chuyển nhượng thành quả lao động vĩnh viễn” ngày 28/12/1995 có sự chứng kiến của ông Lượng, ông Liêu T2 và xác nhận của ông Lâm Thanh T. Ngoài ra, kết luận giám định số 211/PC54-GĐ ngày 15/8/2018 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Sóc Trăng xác định dấu lãn tay của ông H và bà S trong tờ chuyển nhượng đất. Bị đơn có quá trình sử dụng, cải tạo và đắp bờ ngăn cách với diện tích còn lại của thửa 112 nhưng nguyên đơn và gia đình không phản đối. Với yêu cầu khởi kiện tuyên hợp đồng vô hiệu do bị lừa dối đã cho thấy nguyên đơn mặc nhiên thừa nhận việc chuyển nhượng đất. Xét về hình thức của hợp đồng chưa đúng quy định nhưng thực tế các nguyên đơn đã nhận đủ vàng, giao đất và vàng chuyển nhượng sử dụng phục vụ trong gia đình, bị đơn quản lý đất công khai nên theo quy định tại điểm b3, tiểu mục 2.3, mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán tòa án tối cao thì hợp đồng vẫn được công nhận. Đối với giao dịch 01 công năm 2007, việc chuyển nhượng có sự đồng ý của vợ chồng ông H, điểm chỉ của các con và xác nhận của trưởng ấp. Các bên không ai phản đối dấu lãn tay và việc giao nhận vàng có xảy ra. Theo Nghị quyết 02/2004/HĐTP và án lệ số 04/2016/AL cho thấy có đầy đủ căn cứ xác định hộ ông H đồng ý việc chuyển nhượng đất năm 1995, 2007 nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận phản tố của bị đơn về công nhận hai hợp đồng chuyển nhượng.

** Quá trình giải quyết và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của Ngân hàng N trình bày:* Ngân hàng yêu cầu buộc ông D trả nợ vay tại Hợp đồng tín dụng số GNT16.012/HĐTD ngày 12/7/2016, số tiền vốn 56.000.000 đồng, lãi đến ngày 02/7/2021 là 20.702.861 đồng và lãi phát sinh đến khi trả tất nợ trước khi công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 28/12/1995 và ngày 19/01/2007 giữa các đương sự đối với thửa đất số 112, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại Ấp K, xã C, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Trường hợp ông D không trả nợ vay, yêu cầu phát mãi tài sản quyền sử dụng đất thửa 112 để thi hành án.

** Quá trình giải quyết người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Thạch D và là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Thạch H có ý kiến:* Khi vay tiền có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 112 thế chấp cho Ngân hàng. Đối với tiền vay của Ngân hàng N, chi nhánh huyện T, ông yêu cầu được trả dần theo thỏa thuận với Ngân hàng.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Thị H3, Lý C, ông Dương Quan C, bà Thạch Thị Kim T, bà Dương Thị Cẩm M2 vắng mặt.*

Sự việc được Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 42/2021/DS-ST ngày 02 tháng 7 năm 2021 đã quyết định:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 229 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Điều 167; Điều 168 Luật đất đai. Điều 129; Điều 500 Bộ luật Dân sự. Khoản 2 Điều 91; khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng. Điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1, khoản 6 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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 yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 28/12/1995 đối với phần đất có diện tích là 9.369,2m², thửa 112, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại Ấp K, xã C, huyện T, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 28/12/1995 và ngày 19/01/2007 giữa bà Danh Thị Đ với ông Thạch H, bà Thị S có diện tích theo số đo thực tế là 9.369,2m², thửa 112, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại Ấp K, xã C, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Hướng đông giáp đất Thạch H, có số đo 42,82m.

Hướng tây giáp kênh thủy lợi, có số đo 43,45m.

Hướng nam giáp đất Lâm S, có số đo 218,13m.

Hướng bắc giáp đất Danh Thị S5 và Danh Thị Đ, có số đo 217,6m.

3. Buộc ông Thạch D trả cho Ngân hàng N số tiền 76.702.761 đồng (vốn 56.000.000 đồng, lãi đến ngày 02/7/2021 là 20.702.861 đồng).

Kể từ ngày 03/7/2021, ông Thạch D còn phải tiếp tục chịu lãi của tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí giám định, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 17-9-2021, chị Phạm Ngọc N là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn S kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết, sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, buộc các bị đơn trả lại cho các nguyên đơn 9.369,2m² đất tại thửa 112, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại Ấp K, xã C, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Các nguyên đơn đồng ý trả cho các bị đơn 7.200.000đ tiền cầm cố đất và 9 chỉ vàng 24Kra mà chị H3 tự ý chuyển nhượng đất cho các bị đơn, vì các căn cứ sau:

Thứ nhất: Tại mục [5] bản án sơ thẩm nhận định về hợp đồng chuyển nhượng đất 06 công tâm lớn năm 1995. Bị đơn cung cấp “Tờ chuyển nhượng thành quả lao động vĩnh viễn vào ngày 28/12/1995”. Đối với Tờ chuyển nhượng

này phía nguyên đơn cho rằng chứng cứ này có sự lừa dối do bà S, ông H bị bắt lẫn tay (điêm chỉ). Trong khi hai người không biết chữ, khi giao nhận vàng không ai chứng kiến. Nếu chuyển nhượng vì sao phía bị đơn không yêu cầu tách thửa. Xét thấy theo lời khai của ông Lâm Thanh T (BL113) thì “*Tờ chuyển nhượng thành quả lao động vĩnh viễn vào ngày 28/12/1995*” là do ông viết, đến năm 1998 thì ông có ký việc xác nhận chuyển nhượng của hai bên”.

Tuy nhiên, Tòa sơ thẩm chỉ nhận định về phần có lợi cho phía bên bị đơn. Chúng tôi muốn chứng minh và chỉ ra nhiều điểm bị lừa dối trong khi lập giấy chuyển nhượng vào ngày 28/12/1995. Những điểm giả dối và những cơ sở chứng minh như sau:

Tại biên bản hoà giải cơ sở ngày 23/12/2017 tại nhà sinh hoạt cộng đồng Ấp K và tại tờ tường trình ngày 08/05/2018. Bị đơn Đ trình bày "Năm 1995 vợ chồng tôi có sang đất của vợ chồng bà Thị S diện tích là 0,91ha với giá 2 cây 6 vàng 24k. Khi sang tôi có làm giấy tay có mời người chứng kiến là ông Lý Xà L, ông Liêu T2 ký và lẫn tay, giấy tay là do ông Lâm Thanh T viết dùm và viết tại nhà của bà Thị S"

Tại biên bản xác minh của người làm chứng là ông Lý Xà L, trình bày “Tôi có ký tên vào tờ giấy chuyển nhượng đất giữa ông H và bà Đ, do bà Dương Thị P là mẹ ruột bà Đ đem lại tại nhà ông Liêu T2. Lúc đó chỉ có tôi, bà P và ông Liêu T2. Thời gian thì không nhớ rõ năm nào lúc bà P còn sống. Dấu vân tay của ông H và bà S lẫn lúc nào tôi không biết, việc giao tiền hay giao vàng lúc nào tôi cũng không biết. Lúc tôi ký tên thì tôi cũng không nhớ trong tờ giấy đã có dấu lẫn tay của ông H bà S và chữ ký của ông T hay chưa. Vì lâu quá không nhớ rõ”.

Tại biên bản xác minh ngày 26/06/2018 của người làm chứng ông Lâm Thanh T, trình bày “Tờ giấy chuyển nhượng đất giữa bà Đ với ông H là do tôi viết hộ, lúc tôi viết tờ giấy này tôi còn làm tài chánh ấp. Do ông Lý Xà L và bà Đ đến nhà tôi nhờ tôi viết giùm. Lúc đó không có mặt vợ chồng ông H, bà S”.

Tại biên bản xác minh ngày 26/06/2018 của người làm chứng ông Liêu T2. Trình bày “Tôi có ký tên vào giấy chuyển nhượng đất giữa ông H và bà Đ. Do ông Lý Xà L là chồng bà Đ với ông Thạch H qua nhà tôi ký. Dem qua nhà tôi nhờ ký chứng kiến. Khi tôi ký thì chỉ có thấy chữ ký xác nhận của ông T, bà Đ, chưa thấy dấu vân tay của ông H và bà S”.

Đối chiếu lại các nội dung trên được toà sơ thẩm thu thập, chúng tôi có ý kiến như sau: Các người làm chứng nói trên là do vợ chồng bà Đ tự mời đến để nhờ chứng kiến sự việc. Lời khai của bà Đ hoàn toàn mâu thuẫn. Bà Đ trình bày là nhờ các người chứng kiến là ông Lý Xà L, ông Liêu T2 và nhờ người ghi giấy chuyển nhượng là ông Lâm Thanh T. Việc xác lập tại nhà bà Thị S. Tuy nhiên những lời khai này hoàn toàn không đúng.

Diện tích trong giấy chuyển nhượng thể hiện là 07 công tầm cây. Thật sự thời điểm đó gia đình bà S chỉ có 06 công tầm cây. Như vậy thừa 01 công. 01 công đó chúng tôi cho rằng là do vợ chồng bà Đ làm chung luôn khi chuyển nhượng đất của bà H3 vào năm 2007.

Với lại ông H, bà S là người dân tộc thiểu số, ông, bà không hiểu biết pháp luật, không nghe rành và nói rành được tiếng việt. Không biết chữ tiếng việt. Như vậy lấy cơ sở đâu để xác lập giấy chuyển nhượng này. Việc ông, bà lẫn tay trong “Tờ chuyển nhượng thành quả lao động vĩnh viễn vào ngày 28/12/1995” ông, bà không biết phát sinh mà có dấu vân tay của ông, bà từ thời gian nào? Từ khi bà S yêu cầu giám định mới biết. Nhưng kết quả giám định này chúng tôi có sự nghi ngờ có lẽ không khách quan.

Thứ hai: Tại mục [6] Toà cấp sơ thẩm nhận định: về hợp đồng chuyển nhượng đất 01 công tằm lớn vào năm 2007. Đại diện nguyên đơn cho rằng vào năm 2007, bà H3 tự ý lấy 01 công của thửa đất số 112 chuyển nhượng cho bị đơn, việc chuyển nhượng không có hợp đồng nhưng tờ chuyển nhượng năm 1995 lại thể hiện diện tích 07 công là có sự mâu thuẫn. Xét thấy “Ngoài tờ chuyển nhượng thành quả lao động vĩnh viễn” lập ngày 28/12/1995, phía bị đơn cung cấp “Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất canh tác nông nghiệp vĩnh viễn ngày 19/01/2007”. Thể hiện chuyển nhượng 01 công với giá trị 09 chỉ vàng 24k và hợp đồng có dấu vân tay của nguyên đơn chữ ký của bị đơn và xác nhận của ông Lâm Thanh T xác nhận. Theo biên bản xác minh ngày 01/11/2019 (BL 191) ông T trình bày “Chữ ký đúng là của ông, khi ông M mang giấy chuyển nhượng đến, ông căn cứ nội dung ghi trong văn bản và thông tin về việc hộ ông H có chuyển nhượng đất cho hộ ông Xà M để xác nhận nội dung chuyển nhượng”. Vì vậy, lời trình bày của đại diện nguyên đơn là năm 2007 có chuyển nhượng và nhận vàng xong nhưng chưa làm hợp đồng là không có cơ sở....

Đối với nội dung nhận định này chúng tôi có ý kiến như sau: việc Tòa án cấp sơ thẩm chỉ dựa trên cơ sở trình bày của ông Lâm Thanh T và dựa trên “Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất canh tác nông nghiệp vĩnh viễn ngày 19/01/2007” mà nhận định để chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Trong đó việc ông T xác nhận như vậy có đúng hay không? Ông có chứng kiến sự việc của các bên hay không? Hay chỉ nhờ ký xác nhận và nhờ ghi mà trong khi đó ông không chứng kiến sự việc. Với lại Tòa án cấp sơ thẩm lấy cơ sở gì mà nhận định tại “Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất canh tác nông nghiệp vĩnh viễn ngày 19/01/2007” có dấu vân tay của nguyên đơn là đúng. Việc phía bị đơn cũng đã làm đơn yêu cầu giám định dấu vân tay của nguyên đơn nhưng việc giám định được phòng kỹ thuật hình sự công an tỉnh Sóc Trăng về việc không chấp nhận đề nghị trưng cầu giám định “theo Thông báo số 52/PC09-GĐ, của phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Sóc Trăng”. Như vậy phía bị đơn không chứng minh được việc chuyển nhượng 01 công.

Nội dung kết quả giám định số 211/PC54-GĐ, ngày 15/08/2018, của phòng kỹ thuật hình sự Công an nhân dân tỉnh Sóc Trăng, ông H và bà S có điểm chỉ dưới mục “Người người” mang tên “Thạch H”. Thừa kế mang tên “Thị S” trong “Tờ chuyển nhượng thành quả lao động vĩnh viễn, ngày 28/12/1995”. Đối với nội dung kết quả giám định này chúng tôi không đồng ý và có làm đơn yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm giám định lại nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận việc đề nghị giám định lại của chúng tôi.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn Thị S không rút đơn khởi kiện và đơn kháng cáo; Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Ý kiến của Kiểm sát viên, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng, về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng dân sự của những người tiến hành tố tụng, 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 giải quyết vụ án, cụ thể như sau:

+ *Về thủ tục tố tụng*: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, thành viên Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, nguyên đơn S, bị đơn M, người liên quan D cơ bản đã tuân thủ và chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Đối với nguyên đơn H, bị đơn Đ, các người có liên quan: Đại diện Ngân hàng, chị H3, anh Q, anh C, chị T và chị M2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do, là chưa thực hiện nghiêm theo triệu tập của Tòa án.

+ *Về nội dung kháng cáo*: Do kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn S không có căn cứ pháp luật. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn S là đúng quy định tại các Điều 271, Điều 272 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự. Vì vậy, được Tòa án chấp nhận và tiến hành xét xử theo trình tự phúc thẩm.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, nhưng nguyên đơn H, bị đơn Đ, các người có liên quan: Đại diện Ngân hàng, chị H3, anh Q, anh C, chị T và chị M2 vẫn vắng mặt không rõ lý do. Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát và các đương sự có mặt yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt những người có tên nêu trên theo quy định của pháp luật. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, quyết định xét xử vắng mặt những người có tên nêu trên.

[2] Về nội dung kháng cáo:

Nguyên đơn S kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết, sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, buộc các bị đơn trả lại cho các nguyên đơn 9.369,2m² đất tại thửa 112, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại Ấp K, xã C, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Các nguyên đơn đồng ý trả cho các bị đơn 7.200.000đ tiền cầm cố đất vào năm 1995 và 9 chỉ vàng 24Kra mà chị H3 nói với gia đình là cầm cố cho các bị đơn nhưng tự ý chuyển nhượng đất cho các bị đơn.

Xét kháng cáo của nguyên đơn S thì thấy rằng:

* Đối với phần đất có diện tích 06 công tầm lớn (1 công = 1.296m²) các nguyên đơn cho rằng cầm cố với số tiền 7.200.000đ còn các bị đơn cho rằng đã nhận chuyển nhượng của các nguyên đơn, được thể hiện tại: “*Tờ chuyển nhượng thành quả lao động vĩnh viễn*” lập ngày 28/12/1995.

+ Kết luận giám định số 211/PC54-GĐ ngày 15/8/2018 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Sóc Trăng kết luận:

- Hai dấu vân tay màu đỏ in dưới mục “Người nhượng đất” mang tên “Thạch H” trong Tờ chuyển nhượng thành quả lao động vĩnh viễn, ngày 28/12/95, ngụ Ấp K, xã C, mẫu cần giám định (ký hiệu A) so với dấu vân tay ở vị trí đề trở trái, trở phải của dòng thứ 2, trang 2 in trong Biên bản thu mẫu dấu lần tay, ngày 13/6/2018 đứng tên trên giấy A4, mẫu so sánh (ký hiệu M1) của cùng một người.

- Dấu vân tay màu đỏ (bên phải) in dưới mục “Thừa kế” mang tên “Thị S” trong Tờ chuyển nhượng thành quả lao động vĩnh viễn, ngày 28/12/95, ngụ Ấp K, xã C, mẫu cần giám định (ký hiệu A) so với dấu vân tay ở vị trí đề trở phải của dòng thứ 1, trang 3 in trong Biên bản thu mẫu dấu lần tay, ngày 13/6/2018 đứng tên Thị S và dấu vân tay màu đỏ (bên phải) trong đơn yêu cầu trưng cầu giám định dấu vân tay, ngày 22/5/2018 đứng tên Thị S mẫu so sánh (Ký hiệu M1,2) của cùng một người.

+ Kết luận giám định số 1910/KL-KTHS ngày 07/4/2022 của Phân viện khoa học hình sự của Bộ công an tại thành phố Hồ Chí Minh kết luận:

- 02 (hai) dấu vân tay dưới mục “Người nhượng đất” ghi họ tên Thạch H trên “Tờ chuyển nhượng thành quả lao động vĩnh viễn” ngày 28/12/95 (bút lục số: 44) (ký hiệu A) với dấu vân tay ngón trở trái và ngón trả phải của ông Thạch H trên “Biên bản thu mẫu dấu lần tay” ngày 13/6/2018 (bút lục số: 96,97,98) (ký hiệu M) là dấu vân tay của cùng một người.

- Dấu vân tay bên phải dưới mục “Thừa kế” ghi họ tên Thị S trên “Tờ chuyển nhượng thành quả lao động vĩnh viễn” ngày 28/12/95 (bút lục số: 44) (ký hiệu A) dấu vân tay ngón trở phải của bà Thị S trên “Biên bản thu mẫu dấu lần tay” ngày 13/6/2018 (bút lục số: 96,97,98) (ký hiệu M) là dấu vân tay của cùng một người.

Như vậy, có đủ căn cứ để xác định ông Hen và bà S đã chuyển nhượng 06 công tầm lớn đất ruộng cho các bị đơn.

* Đối với phần đất ruộng 01 công tầm lớn liền kề với 06 công đất ruộng tầm lớn cầm cố vào năm 1995, mà các nguyên đơn cho rằng: Năm 2007, con gái ông H và bà S tên H3 và chồng tên Q (C) nói với gia đình là cầm cố cho gia đình bị đơn nhưng đến khi thừa kiện mới biết là chị H3 tự ý chuyển nhượng cho các bị đơn nhưng không có sự đồng ý của cha mẹ là nguyên đơn H và S.

Trong quá trình giải quyết vụ án, các bị đơn cung cấp: “*Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất canh tác nông nghiệp vĩnh viễn*”, lập ngày 19/01/2007 thể hiện có việc chuyển nhượng 01 công đất ruộng với giá là 09 chỉ vàng 24K và hợp đồng có dấu lần tay các nguyên đơn, chữ ký bị đơn và có ông Lâm Thanh T ký

xác nhận. Mặc dù kết quả giám định không xác định dấu lặn tay trong “Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất canh tác nông nghiệp vĩnh viễn”, lập ngày 19/01/2007 là của ông H và bà S nhưng theo biên bản xác minh ngày 01/11/2019 (BL 191), ông T trình bày “*chữ ký đúng là của ông, khi ông M mang giấy chuyển nhượng đến, ông căn cứ nội dung nội dung ghi trong văn bản và thông tin về việc hộ ông H có chuyển nhượng đất cho hộ ông Xà M để xác nhận nội dung chuyển nhượng*”. Các nguyên đơn cho rằng chị H3 và anh Q nói cầm cố 01 công đất ruộng cho các bị đơn, nhưng trong thời gian dài từ năm 2007 đến khi khởi kiện lần đầu năm 2018, ông H và bà S cũng không thắc mắc hay khiếu nại việc cầm cố hay mua bán nêu trên. Sau khi nhận đất từ chị H3 và anh Q, gia đình bị đơn đắp bờ ngăn cách với phần còn lại thửa 112 của các nguyên đơn và phá bờ sáp nhập vào đất 06 công đất ruộng mà gia đình bị đơn sử dụng từ năm 1995 cũng có nguồn gốc của gia đình nguyên đơn, gia đình bị đơn sử dụng đất liên tục, công khai nhưng gia đình nguyên đơn không ai ngăn cản hay khiếu nại.

Bà S thừa nhận: Vợ chồng bà và các thành viên trong hộ gia đình vẫn sinh sống liên tục tại địa phương, vẫn canh tác phần đất ruộng giáp ranh với phần đất đang tranh chấp nhưng không ai có ý kiến hoặc phản đối việc chị H3 và và anh Q giao cho các bị đơn sử dụng 01 công đất ruộng. Như vậy, được xem như gia đình nguyên đơn S đã thừa nhận phần đất ruộng 01 công đất ruộng đang tranh chấp là của gia đình bị đơn Đ và M do nhận chuyển nhượng mà có.

Nguyên đơn S cho rằng: Năm 1995 cầm cố 06 công đất ruộng với số tiền 7.200.000đ, năm 2007 con gái tên H3 cầm cố 01 công đất ruộng với giá là 9 chỉ vàng 24 kra, nhưng nguyên đơn S không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ để chứng minh có việc cầm cố đất nêu trên, trong khi các bị đơn đã chứng minh được có việc mua bán chuyển nhượng phần đất đang tranh chấp vào năm 1995 và năm 2007. Vì vậy, cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo cũng như yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ, phù hợp với qui định của pháp luật như đã viện dẫn nêu trên, nên được Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn S được miễn tiền án phí phúc thẩm, do thuộc đối tượng người cao tuổi 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 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

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 qui định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của chị Phạm Ngọc N là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Thị S.

I - Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 42/2021/DS-ST ngày 02 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng như sau:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 229 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Điều 167; Điều 168 Luật đất đai. Điều 129; Điều 500 Bộ luật Dân sự. Khoản 2 Điều 91; khoản 2 Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng. Điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1, khoản 6 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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 yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 28/12/1995 đối với phần đất có diện tích là 9.369,2m², thửa 112, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại Ấp K, xã C, huyện T, tỉnh Sóc Trăng là vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 28/12/1995 và ngày 19/01/2007 giữa bà Danh Thị Đ với ông Thạch H, bà Thị S có diện tích theo số đo thực tế là 9.369,2m², thửa 112, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại Ấp K, xã C, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Hướng đông giáp đất Thạch H, có số đo 42,82m.

Hướng tây giáp kênh thủy lợi, có số đo 43,45m.

Hướng nam giáp đất Lâm S, có số đo 218,13m.

Hướng bắc giáp đất Danh Thị S5 và Danh Thị Đ, có số đo 217,6m.

3. Buộc ông Thạch D trả cho Ngân hàng N số tiền 76.702.761 đồng (vốn 56.000.000 đồng, lãi đến ngày 02/7/2021 là 20.702.861 đồng).

Kể từ ngày 03/7/2021, ông Thạch D còn phải tiếp tục chịu lãi của tiền nợ gốc chưa thanh toán theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

4. Về chi phí giám định: Ông Dương Xà M phải chịu là 300.000 đồng. Khấu trừ tiền tạm ứng, ông M đã nộp xong và được hoàn trả tiền tạm ứng còn dư là 4.700.000 đồng theo phiếu thu của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Các nguyên đơn ông Thạch H, bà Thị S, bà Thị H2 phải chịu là 225.000 đồng. Khấu trừ tiền tạm ứng, ông Thạch H, bà Thị S, bà Thị H2 đã nộp xong và được hoàn trả tiền tạm ứng còn dư là 1.775.000 đồng theo phiếu thu của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

6. Về án phí: Ông Thạch D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, số tiền là 3.835.138 đồng.

Ông Thạch H, bà Thị S, bà Thị H2 được miễn án phí.

Ông Dương Xà M không phải chịu tiền án phí, được hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000 đồng theo biên lai thu số 0008088 ngày 07/3/2019, số

0008281 ngày 13/8/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

II- Về án phí phúc thẩm: Nguyên đơn S được miễn tiền án phí phúc thẩm do thuộc đối tượng người cao tuổi.

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 thì người được thi hành án, người phải Thi hành án 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 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./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa DS.

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

(đã ký)

Trần Nam Trung