

Bản án số: 66 /2020/DS-PT

Ngày: 19-6-2020.

V/v: tranh chấp hợp đồng cầm cố  
quyền sử dụng đất; 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:* Bà Trương Tố Hương.

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Hoàng Thành.

Bà Tôn Thị Thanh Thúy.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Trung An, thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng:** Bà Tăng Thị Thúy Hằng - Kiểm sát viên tham gia phiên Tòa.

Trong các ngày 16 và 19 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 33/2020/TLPT-DS, ngày 20 tháng 02 năm 2020, về việc “Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2020/DS-ST, ngày 03-01-2020 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: 46/2020/QĐ-PT ngày 27 tháng 02 năm 2020, giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:*

1.1/ Ông **ND** (**ND**), sinh năm 1957 (có mặt) .

1.2/ Bà **PTT**, sinh năm 1950 (vắng mặt)

1.3/ Bà **PTĐ**, sinh năm 1959 (vắng mặt)

1.4/ Bà **PTAH**, sinh năm 1967(vắng mặt)

1.5/ Bà **PTP**, sinh năm 1971 (vắng mặt)

1.6/ Bà **PTHC**, sinh năm 1969 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp M, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

1.7/ Bà **PTH**, sinh năm 1945(vắng mặt)

1.8/ Bà **PTA**, sinh năm 1965 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp 13, xã C, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

1.9/ Bà **PTC**, sinh năm 1962 (vắng mặt)

Hộ khẩu thường trú: ấp M, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Địa chỉ tạm trú: ấp Đ, xã V, huyện V, tỉnh B.

1.10/ Bà **PTL**, sinh năm 1954 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Ấp Đ, xã V, huyện V, tỉnh B.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà PTAH, bà PTT, bà PTĐ, bà PTP, bà PTHC, bà PTC, bà PTL, bà PTA, bà PTH là: Ông NĐ (NĐ ), sinh năm 1957 (có mặt).*

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư ôngPMT , Văn phòng Luật sư P thuộc đoàn Luật sư tỉnh Sóc Trăng (có mặt).*

2. Bị đơn: Bà **BD**, sinh năm 1962 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp M, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

3.1/ Ông **TVV**, sinh năm 1959 (vắng mặt)

3.2/ Bà **TTL**, (N), sinh năm 1983 (vắng mặt)

3.3/ Ông **TVT**, sinh năm 1982 (có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp M, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng

4. *Những người làm chứng:*

4.1/ Ông **NMC**, sinh năm 1973 (vắng mặt)

4.2/ Ông **NVD**, sinh năm 1956(vắng mặt)

4.3/ Ông **LVT**, sinh năm 1956(vắng mặt)

Cung địa chỉ: ấp M, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

5. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông NĐ.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Nguyên đơn ông NĐ, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn gồm bà PTAH, PTT, PTĐ, PTP, PTHC, PTC, PTL, PTA, PTH trình bày:*

Cha của chúng tôi là ông CNĐ (chết năm 201), mẹ là bà MNĐ (chết năm 2017), lúc sinh thời cha mẹ tạo lập được 3 thửa đất gồm thửa số 197, 185 và 210. Vào năm 1980 cha mẹ cho NĐ thửa đất số 197 có diện tích 2.875m<sup>2</sup>, NĐ cất nhà ở và trồng cây trên thửa đất này, năm 1996 vì hoàn cảnh khó khăn, nên NĐ về quê vợ sinh sống, nên phần đất cho vợ chồng PTA ở, năm 1998 nhà bị cháy nên PTA trả lại đất cho NĐ. Năm 2002 phía CNĐ và MNĐ có thiếu nợ BĐ 7.000.000 đồng và lãi là

8.000.000 đồng nên đã cầm cố phần đất này cho BD để trừ nợ khi nào có tiền thì chuộc lại đất. Sau khi cố đất được một năm thì ND mới biết cha chúng tôi cầm cố đất cho BD. Đến năm 2011 ND đến gặp BD để thỏa thuận chuộc lại đất, nhưng BD không đồng ý vì BD cho rằng cha mẹ của chúng tôi chuyển nhượng thửa đất số 197 cho BD, nên phát sinh tranh chấp. Nay anh em chúng tôi đồng đứng đơn khởi kiện nhằm khẳng định diện tích đất tranh chấp tại thửa số 197 là của ông ND, cha chúng tôi cầm cố cho bà BD chứ không có chuyển nhượng. Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án BD có cung cấp tờ giấy “Đất chuyển nhượng thổ cư nền nhà (không ngày, tháng, năm)”, chúng tôi cho rằng giấy này là giả mạo, vì cha mẹ của chúng tôi không biết chữ và không ký tên vào giấy, đối với chữ ký tên cha mẹ của chúng tôi là do con của BD ký thay. Đối với người chứng kiến là LVT, ông H cũng không đứng họ và những người này cũng không thừa nhận chữ ký trong giấy chuyển nhượng là của họ. Chữ ký cũng không phải của PTT. Hiện phần đất này phía BD đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã chuyển tên lại cho ông TVT. Việc BD được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng vì phần đất đang tranh chấp mà BD được cấp giấy.

Ngày 20/8/2019 các nguyên đơn có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 578682 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông TVT ngày 22/10/2018 thửa số 594, tờ bản đồ số 15, diện tích 2.792,2m<sup>2</sup>, tọa lạc ấp M, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Nay các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết xem xét tính có căn cứ và hợp pháp của tờ giấy “Đất chuyển nhượng thổ cư nền nhà (không ngày, tháng, năm)”; buộc gia đình bị đơn bà BD trả lại đất tại thửa 197 (nay thửa mới là 594) có diện tích theo số đo thực tế 2.792,2m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp M, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng; các nguyên đơn đồng ý trả lại cho bà BD số tiền 15.000.000 đồng. Còn đối với nhà trên đất của gia đình BD thì các nguyên đơn không có trách nhiệm bồi thường. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện do TVT đứng tên thì yêu cầu hủy bỏ.

**- Bị đơn bà BD trình bày:**

Phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của ông CNĐ và bà MNĐ là cha mẹ ruột của ND, năm 2002 CNĐ và MBĐ chuyển nhượng phần đất này cho bà với giá là 15.000.000 đồng, có làm giấy tay ngày 20/01/2002 âl, CNĐ có ký tên vào giấy chuyển nhượng và NVD là trưởng ban nhân dân ấp có ký xác nhận. Trước đây chính ND là người kêu bà chuyển nhượng phần đất này. Sau khi ND về quê vợ sinh sống thì bà mới chuyển nhượng phần đất này từ CNĐ và MNĐ, lúc tiến hành đo đất có ông NVT là Phó BND ấp 12 tại thời điểm đó trực tiếp chứng kiến chỉ ranh đo đất, lúc đó có thỏa thuận cắm ranh với bà PTT mỗi người phân nửa bờ và tiến hành cắm trụ đá. Sau khi đo đất xong biết diện tích thì mới làm giấy và CNĐ, MBĐ là người dẫn bà đến nhờ bàn cận ký xác nhận gồm HTL và NMC và sau đó chỉ có CNĐ dẫn bà đến nhà NVD ký xác nhận của Trưởng BND ấp, còn những chữ ký còn lại như LVT, ông H và PTT thì CNĐ tự đưa các con ký rồi giao giấy lại cho bà.

Sau khi chuyển nhượng thì bà cho lại con bà là TVT cùng vợ là TTL, cất nhà

ở và buôn bán. ND khởi kiện đòi bà trả lại đất thì được Tòa án giải quyết bằng bản án có hiệu lực, sau khi bản án có hiệu lực thì vợ chồng TVT mới cất nhà kiên cố như hiện nay. Hiện phần đất này bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà đã sang tên cho con bà TVT.

Đối với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà không đồng ý, bà yêu cầu Tòa án ổn định phần đất này cho gia đình bà sử dụng.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông TVT trình bày:**

Phần đất tranh chấp là do cha mẹ của ông cho vào năm 2002, đến tháng 11/2002 thì ông cất nhà ở dưới mé sông để buôn bán tiệm tạp hóa và thức ăn gia súc, đối với phần đất còn lại một phần xây chuồng heo, trồng cây bạch đàn, đóng cây nước và làm ruộng một phần. Do lúc này chưa có lộ đāl, lộ đāl làm cách đây khoảng 10 năm ông không nhớ chính xác năm nào. Đến khi bản án giải quyết có hiệu lực thì ông mới tiến hành xây nhà kiên cố như hiện nay. Còn phần đất ruộng ông đã đào ao nuôi cá, còn phần đất trồng cây và xây chuồng heo vẫn còn nguyên, nhưng nay ông không còn nuôi heo nữa.

Nay ông không đồng ý đối với yêu cầu của các nguyên đơn về việc yêu cầu trả lại đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông yêu cầu Tòa án ổn định phần đất này cho gia đình ông sử dụng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 01/2020/DS-ST, ngày 03-01-2020 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng, quyết định như sau:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; Khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 68, Điều 77, Điều 147; Điều 157 và Điều 229 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 106, Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 129 của Bộ luật Dân sự .

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 3 Điều 26 và điểm a Khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

**Tuyên xử:**

**1.** Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn bà BD và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông TVT, bà TTL, (N) di dời các tài sản trên đất để trả lại phần đất thửa 594 (thửa củ 197) có diện tích theo số đo thực tế là 2792.2m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 15, tọa lạc: ấp M, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, đất có các cạnh cụ thể như sau:

- Hướng Đông giáp lộ đāl có số đo: 22,59m + 13,99m + 5,85m.
- Hướng Tây giáp thửa số 321 có số đo: 23,8m.
- Hướng Nam giáp thửa số 197 có số đo: 65,67m + 8,43m.
- Hướng Bắc giáp thửa số 322 có số đo: 42,62m + 3.91m + 40.55m + 8.1m.

(Có sơ đồ kèm theo)

2. Đối với yêu cầu của nguyên đơn ông NĐ về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 578682 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông TVT ngày 22/10/2018 thửa số 594, tờ bản đồ số 15, diện tích 2.792,2m<sup>2</sup>, tọa lạc ấp M, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

3. Về chi phí thẩm định, định giá: các nguyên đơn liên đới chịu với số tiền là 4.453.417 đồng (bốn triệu bốn trăm năm mươi ba nghìn bốn trăm mười bảy đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng các nguyên đơn đã nộp là 5.000.000 đồng theo biên lai thu ngày 01/3/2019 của Tòa án nhân dân huyện T. Hoàn trả cho các nguyên đơn số tiền tạm ứng chi phí thẩm định, định giá còn dư là 546.583 đồng (năm trăm bốn mươi sáu nghìn năm trăm tám mươi ba đồng) nhận tại Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Các nguyên đơn ông NĐ (NĐ ), bà PTT, bà PTĐ, bà PTH, bà PTL được miễn không phải chịu.

Các nguyên đơn bà PTAH, bà PTP, bà PTHC, bà PTA, bà PTC liên đới chịu án phí 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà các nguyên đơn đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0003315 ngày 10/9/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 15-01-2020 nguyên đơn ông NĐ đồng thời là người đại diện theo ủy quyền cho các đồng nguyên đơn khác gồm: bà PTT, bà PTĐ, bà PTH, bà PTL, bà PTAH, bà PTP, bà PTHC, bà PTA, bà PTC làm đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp là “Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”; làm sáng tỏ chữ ký CNĐ (vợ) H, các con PTT, LVT trong tờ giấy “Đất chuyển nhượng thổ cư nền nhà (không ngày, tháng, năm)” do BĐ cung cấp có phải chữ ký của họ hay không? Yêu cầu cấp phúc thẩm áp dụng Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bị đơn bà BĐ với ông CNĐ; xử lý hậu quả của hợp đồng theo quy định của pháp luật; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 578682 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông TVT ngày 22/10/2018 thửa số 594, tờ bản đồ số 15, diện tích 2.792,2m<sup>2</sup>, tọa lạc ấp M, xã V, huyện T.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông NĐ vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và nội dung đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Vị Luật sư bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho nguyên đơn ông NĐ đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo

hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án và quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán thụ lý giải quyết vụ án đúng quy định của pháp luật; trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân theo pháp luật tố tụng; Các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Sau khi phân tích đơn kháng cáo của các nguyên đơn, sau cùng vị đại diện Viện Kiểm sát tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của các nguyên đơn, áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của các nguyên đơn làm trong thời hạn, về hình thức và nội dung đơn kháng cáo phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự, nên kháng cáo được xem xét theo trình tự thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét nội dung đơn kháng cáo, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Theo đơn khởi kiện lập ngày 20-8-2018 các nguyên đơn cho rằng cha mẹ của các nguyên đơn là ông CND (chết năm 2011) và bà MND (chết năm 2017), sinh thời cha mẹ tạo lập được 3 thửa đất gồm thửa số 197, 185 và thửa số 210. Năm 1980 cha mẹ cho ông ND thửa đất số 197 có diện tích 2.875m<sup>2</sup>, ND cất nhà ở và trồng cây trên thửa đất này, năm 1996 vì hoàn cảnh khó khăn, nên ND về quê vợ sinh sống, nên phần đất cho vợ chồng PTA ở, năm 1998 nhà bị cháy nên PTA trả lại đất cho ND. Năm 2002 phía CND và MND có thiếu nợ BD 7.000.000 đồng và tiền lãi là 8.000.000 đồng nên đã cầm cố phần đất này cho BD để trừ nợ, thỏa thuận khi nào có tiền thì chuộc lại đất. Các nguyên đơn đồng đứng đơn khởi kiện nhằm khẳng định diện tích đất tranh chấp tại thửa số 197 là của ông ND, cha của các ông bà cầm cố đất cho bà BD chứ không có chuyển nhượng. BD cung cấp tờ giấy “Đất chuyển nhượng thổ cư nền nhà (không ngày, tháng, năm)” là giả mạo, nên yêu cầu Tòa án xem xét tính có căn cứ và hợp pháp của tờ giấy này; về hậu quả của tờ giấy yêu cầu BD trả lại cho các nguyên đơn toàn bộ diện tích đất tại thửa số 197, các nguyên đơn đồng ý trả cho BD tiền nợ vay 15.000.000 đồng.

[2.2] Ngày 20/8/2019 các nguyên đơn có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 578682 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông TVT ngày 22/10/2018.

[2.3] Căn cứ vào nội dung đơn đơn kiện của các nguyên đơn như đã nêu tại mục [2.1] và [2.2], xét thấy bản án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng nội dung yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn và đúng với quy

định của pháp luật. Nguyên đơn kháng cáo cho rằng bản án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp không đúng, yêu cầu xác định lại là không có cơ sở.

[2.4] Xét kháng cáo của các nguyên đơn về yêu cầu xem xét tính có căn cứ của tờ giấy “Đất chuyển nhượng thổ cư nền nhà (không ngày, tháng, năm)”, nhận thấy:

[2.4.1] Đối với diện tích đất tranh chấp thuộc thửa 197 theo đo đạc thực tế là 2792.2m<sup>2</sup>. Theo các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện trước đây các nguyên đơn cho rằng diện tích đất này là của cha mẹ là CNĐ và MNĐ cho NĐ. Năm 2002 phía CNĐ và MNĐ có thiếu nợ BĐ 7.000.000 đồng và tiền lãi là 8.000.000 đồng nên đã cầm cố phần đất này cho BĐ, NĐ xin chuộc lại BĐ không cho, nên các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu buộc BĐ trả lại đất cho các nguyên đơn. Tại bản án dân sự phúc thẩm số 89/2018/DS-PT ngày 30/7/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, đã xem xét xác định thửa đất số 197 là của CNĐ và MNĐ đã cho tặng NĐ, nhưng NĐ chưa làm thủ tục đăng ký, nên chưa xác lập quyền sử dụng đất cho NĐ, nên NĐ không có quyền đòi lại đất, bản án tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của NĐ về việc yêu cầu bà BĐ trả lại phần đất tranh chấp tại thửa 197, tờ bản đồ số 15, diện tích 2.875m<sup>2</sup>, tọa lạc ấp M, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Đồng thời, tại bản án phúc thẩm này còn giành quyền khởi kiện cho các đồng thừa kế của cụ CNĐ và cụ MNĐ (cha mẹ NĐ) đối với việc chuyển nhượng phần đất đang tranh chấp giữa CNĐ, MNĐ và bà BĐ.

[2.4.2] Theo đơn khởi kiện ngày 20-8-2018 các nguyên đơn khẳng định diện tích đất tranh chấp tại thửa số 197 là của ông NĐ, CNĐ cầm cố cho bà BĐ chứ không có chuyển nhượng. Các nguyên đơn cho rằng bị đơn BĐ cung cấp tờ giấy “Đất chuyển nhượng thổ cư nền nhà (không ngày, tháng, năm)” là giả mạo, nên yêu cầu Tòa án xem xét tính có căn cứ và hợp pháp của tờ giấy “Đất chuyển nhượng thổ cư nền nhà (không ngày, tháng, năm)”.

Xét thấy, các nguyên đơn cho rằng thửa đất số 197 là do CNĐ cầm cố cho BĐ, chứ không có chuyển nhượng, nhưng các nguyên đơn không có tài liệu gì chứng minh việc cầm cố. Ngược lại phía bị đơn cho rằng thửa đất số 197 là CNĐ và MNĐ đã chuyển nhượng cho bị đơn ngày 20/01/2002 âm lịch, để chứng minh cho việc thực tế có chuyển nhượng thì bị đơn cung cấp tờ giấy “Đất chuyển nhượng thổ cư nền nhà ngày 20/01/2002 âm lịch”.

Nhận thấy, tờ giấy “Đất chuyển nhượng thổ cư nền nhà ngày 20/01/2002 âm lịch” có nội dung: CNĐ và MNĐ cùng các con chuyển nhượng cho BĐ phần đất thổ cư nền nhà (mặt tiền 14 tầm, bề hậu 07 tầm 02 thước, chiều dài 30 tầm) tại ấp M, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng với giá 15.000.000đ, có chữ ký của CNĐ, MNĐ và các con là bà PTT, ông NVH, ông LVT, ngoài ra còn có hai người ký chứng kiến là ông NMC, bà HTL và xác nhận của Trưởng ban nhân dân ấp 12 là ông NVD. Mặc dù hiện nay CNĐ và MNĐ đã chết, còn PTT, ông NVH, ông LVT là các con của CNĐ không thừa nhận chữ ký trong giấy chuyển nhượng đất, người làm chứng là bà HTL đã chết, nhưng vẫn còn những người làm chứng còn lại là ông NMC, và ông NVD.

Đối với ông NMC, tại biên bản xác minh ngày 11/7/2019 NMC thừa nhận

có ký làm chứng vào giấy “*Đất chuyển nhượng thổ cư nền nhà ngày 20/01/2002 âm lịch*”, do CNĐ, MNĐ và BD nhờ ông ký xác nhận giáp ranh, lúc hai bên thỏa thuận mua bán thì không có mặt ông nhưng khi ông ký vào tờ mua bán thì đã có chữ ký của những người khác và có xác nhận của NVD là Ban nhân dân ấp (bút lục số 126).

Đối với ông NVD là Trưởng ban dân ấp cũng thừa nhận có ký xác nhận vào giấy “*Đất chuyển nhượng thổ cư nền nhà ngày 20/01/2002 âm lịch*”, do CNĐ và BD trực tiếp đến nhờ ông ký xác nhận, trước khi xác nhận thì ông có hỏi hai bên có đồng ý chuyển nhượng không, lúc đó CNĐ và BD thừa nhận có chuyển nhượng nên ông mới xác nhận (bút lục số 125).

Ngoài ra, ông LVT là con rể của CNĐ mặc dù không thừa nhận có ký vào giấy chuyển nhượng đất, nhưng LVT là người ở giáp ranh phần đất tranh chấp, đồng thời cũng là chồng bà PTĐ (bà PTĐ nguyên đơn trong vụ án) trình bày: “*Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông CNĐ, sau đó CNĐ cho NĐ, cho vào thời bao cấp nhưng không nhớ năm nào, vì tôi về đây sinh sống vào năm 1994, lúc đó là đất trống không ai ở khoảng 1-2 năm không nhớ chính xác thì NĐ mới tiến hành đắp nền nhà và cất nhà ở, có lên líp nhưng không có trồng cây. Sau đó NĐ ở vài năm khoảng 02-03 năm thì về bên vợ sinh sống...còn căn nhà thì PTA đến ở...ở khoảng 01 năm thì bỏ đi lúc này cha mẹ vợ tôi mới lấy phần đất này bán cho BD*” (bút lục số 122).

Như vậy, lời trình bày của những người làm chứng phù hợp với lời trình bày của bị đơn và chứng cứ do bị đơn cung cấp, nên có căn cứ xác định thực tế thửa đất số 197 là CNĐ và MNĐ chuyển nhượng cho BD, chứ không phải cầm cố.

Mặt khác, nhận thấy sau khi nhận chuyển nhượng thì bị đơn đã sử dụng từ năm 2002 đến nay. Trong quá trình gia đình BD sử dụng đất đã cải tạo đất, xây nhà, đóng cây nước, làm chuồng heo và trồng cây lâu năm nhưng các nguyên đơn không ai có ý kiến phản đối mặc dù gia đình nguyên đơn là bà PTĐ vẫn sử dụng các phần đất khác giáp ranh với phần đất tranh chấp.

Với những phân tích nêu trên, nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc buộc bà BD cùng các con là ông TVT, bà TTL, (N) di dời các tài sản trên đất để trả lại phần đất thuộc thửa số 594 (thửa củ số 197) là có căn cứ.

[2.5] Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các nguyên đơn, nhận thấy việc bị đơn quản lý và sử dụng đất là do nhận chuyển nhượng từ CNĐ và MNĐ. Trong quá trình sử dụng thì đến ngày 17/9/2018 BD được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 22/10/2018 BD tặng cho con là TVT và TVT cũng đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/10/2018. Việc TVT được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cấp theo biên động với hình thức tặng cho.

Tại điểm d khoản 2 của Điều 106 của Luật Đất đai quy định cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không được thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp “...*người được cấp Giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của*



*pháp luật đất đai... ”. Theo Điều 195 của Luật Đất đai thì trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận hoặc xác nhận nội dung biến động do chuyển quyền sử dụng đất do Chính phủ quy định. Điều 79 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ quy định việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chuyển quyền dựa trên cơ sở hồ sơ hợp đồng, Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu đủ điều kiện thực hiện các quyền theo quy định thì xác nhận nội dung biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp hoặc lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.*

Như vậy, theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định số [43/2014/NĐ-CP](#) ngày 15-5-2014 của Chính phủ thì việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng (các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai) là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực.

Do đó, cấp sơ thẩm không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho TVT vào tham gia tố tụng. Đồng thời, không tuyên xử hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho TVT là phù hợp quy định của pháp luật.

Với những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của các nguyên đơn là không có cơ sở, nên không được chấp nhận.

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

[4] Vị Luật sư bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho các nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn. Như đã phân tích nêu trên, nhận thấy đề nghị của vị Luật sư không được chấp nhận.

[5] Về án phí phúc thẩm: Ông ND (ND), bà PTT, bà PTĐ, bà PTH, bà PTL là người cao tuổi, thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1 Điều 29 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Các nguyên đơn: bà PTAH, bà PTP, bà PTHC, bà PTA, bà PTC mỗi người phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng theo quy định của pháp luật.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ nêu trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148, khoản 6 Điều 313 của Bộ luật

tổ tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

**Tuyên xử:**

Không chấp nhận đơn kháng cáo của các nguyên đơn.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 01/2020/DS-ST, ngày 03-01-2020 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng, như sau:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn bà BD và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông TVT, bà TTL, (N) di dời các tài sản trên đất để trả lại phần đất thửa 594 (thửa củ 197) có diện tích theo số đo thực tế là 2792.2m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 15, tọa lạc: ấp M, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, đất có tứ cạnh cụ thể như sau:

- Hướng Đông giáp lộ đal có số đo: 22,59m + 13,99m + 5,85m.
- Hướng Tây giáp thửa số 321 có số đo: 23,8m.
- Hướng Nam giáp thửa số 197 có số đo: 65,67m + 8,43m.
- Hướng Bắc giáp thửa số 322 có số đo: 42,62m + 3.91m + 40.55m + 8.1m.

*(Có sơ đồ kèm theo)*

2. Đối với yêu cầu của nguyên đơn ông ND về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 578682 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông TVT ngày 22/10/2018 thửa số 594, tờ bản đồ số 15, diện tích 2.792,2m<sup>2</sup>, tọa lạc ấp M, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

3. Về chi phí thẩm định, định giá: các nguyên đơn liên đới chịu với số tiền là 4.453.417 đồng (bốn triệu bốn trăm năm mươi ba nghìn bốn trăm mười bảy đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng các nguyên đơn đã nộp là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) theo biên lai thu ngày 01/3/2019 của Tòa án nhân dân huyện T. Hoàn trả cho các nguyên đơn số tiền tạm ứng chi phí thẩm định, định giá còn dư là 546.583 đồng (năm trăm bốn mươi sáu nghìn năm trăm tám mươi ba đồng) nhận tại Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

**4. Về án phí dân sự sơ thẩm:**

- Các nguyên đơn ông ND (ND ), bà PTT, bà PTĐ, bà PTH, bà PTL được miễn không phải chịu.

- Các nguyên đơn bà PTAH, bà PTP, bà PTHC, bà PTA, bà PTC liên đới chịu án phí 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà các nguyên đơn đã nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số 0003315 ngày 10/9/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

**5. Án phí phúc thẩm:**

Các nguyên đơn: Ông NĐ (NĐ ), bà PTT, bà PTĐ, bà PTH, bà PTL được miễn không phải chịu.

Các nguyên đơn: Bà PTAH, bà PTP, bà PTHC, bà PTA, bà PTC mỗi người phải chịu án phí 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà các nguyên đơn đã nộp 300.000 đồng theo các biên lai thu tiền số 0009952 ( PTA), 0009953 (PTC), 0009954 ( PTHC) , 0009955 (PTAH), 0009956 (PTP) cùng ngày 11/2/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Sóc Trăng. PTAH, PTP, PTHC, PTA, PTC đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

***Nơi nhận:***

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

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

**Trương Tố Hương**