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

Bản án số: 160/2021/DS-PT
Ngày: 07 – 5 – 2021
V/v tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Vạng.

Các Thẩm phán: Ông Sỹ Danh Đạt;

Bà Phạm Thị Liên Hiệp.

- Thư ký phiên tòa: Ông N Bảo Quốc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Bà Vũ Thị Thu Hằng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 23/4/2021 và 07/5/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 377/2020/TLPT-DS ngày 06 tháng 10 năm 2020, về việc tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2020/DS-ST ngày 24/7/2020 của Tòa án nhân dân thành phố S bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 426/2020/QĐ-PT ngày 28 tháng 10 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông N Út N, sinh năm 1972; địa chỉ: ấp K, xã Đ, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Võ Thị N, sinh năm 1957, địa chỉ: đường T, tổ M, Khóm H, Phường B, Thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (theo văn bản ủy quyền ngày 05/8/2020). *Có mặt*

2. Bị đơn: Bà Lương Ngọc H, sinh năm 1968; địa chỉ: ấp K, xã Đ, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Hứa Văn Đ, sinh năm 1967; địa chỉ: Số 135, ấp K, xã Đ, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp (theo văn bản ủy quyền ngày 13/01/2020). *Có mặt*

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông N Văn B, sinh năm 1962; địa chỉ: ấp K, xã Đ, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

3.2. Ông N Văn B1, sinh năm 1964; địa chỉ: Số 160/1, ấp K, xã Đ, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

3.3. Ông N Thanh P, sinh năm 1984; địa chỉ: ấp K, xã Đ, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

3.4. Bà Nguyễn Thị Bé T, sinh năm 1968; địa chỉ: Số 385A, ấp K, xã Đ, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo ủy quyền của ông B, ông B1, ông P, bà Bé T: Bà Võ Thị N, sinh năm 1957, địa chỉ: đường T, tổ M, Khóm H, Phường B, Thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (theo văn bản ủy quyền ngày 28/02/2020).

3.5. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam- Chi nhánh thành phố S.

Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Thanh H, chức vụ: Giám đốc.

Địa chỉ: đường T, Phường H, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp. *Có đơn xin vắng mặt*

4. Người kháng cáo:

Ông N Út N - là nguyên đơn.

Ông N Văn B, ông N Văn B1, ông N Thanh P, bà Nguyễn Thị Bé T - là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Bà Võ Thị N là người đại diện theo ủy quyền của ông N Út N, ông N Văn B, ông N Văn B1, ông N Thanh P, bà Nguyễn Thị Bé T trình bày: Thửa đất 73, diện tích 558,8m^2 và thửa 890, diện tích 994,8m^2 cùng tờ bản đồ số 20, tại ấp K, xã Đ, thành phố S có nguồn gốc của mẹ ông Út N tên Ngô Thị S quản lý sử dụng trước năm 1975 và được UBND thị xã (nay là thành phố) S cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ bà Ngô Thị S. Năm 2007, bà S cho bà Lương Ngọc H thuê 02 thửa đất trên để trồng lúa, thời hạn thuê 10 năm (từ năm 2007 đến năm 2017), giá thuê 20.000.000đồng/10 năm. Việc bà S cho bà H thuê đất hai bên có làm giấy tay (lập 01 bản) do bà H giữ, bên bà S không có giữ và số tiền thuê 20.000.000 đồng bà H giao đủ cho bà S nhận khi thỏa thuận. Khi bà S cho bà H thuê đất thì đưa bản chính giấy chứng nhận QSDĐ cho bà H giữ.

Đối với giấy bán đất ruộng ngày 26/02/2007 bà H cung cấp cho Tòa án có nội dung "*bà S bán đất ruộng diện tích khoảng 1.300m^2 cho bà Lương Ngọc H, giá 70.000.000 đồng, đưa trước 50.000.000 đồng, khi làm giấy đỏ xong chủ mua sẽ trả đủ*" có chữ ký tên người bán Ngô Thị S, ngoài bà S còn có chữ ký tên, viết họ tên Nguyễn Út N. Ông Út N xác định chữ ký tên, chữ viết họ tên Nguyễn Út N mặt sau của giấy bán đất ruộng ngày 26/02/2007 là do ông Út N ký tên, viết họ tên, mục đích ông Út N ký tên là đồng ý việc bà S cho bà H thuê đất, chứ không phải bán đất. Còn dòng chữ phía trên chữ ký, chữ viết Nguyễn Út N ghi "con đồng ý bán" cũng như nội dung giấy bán đất ruộng và chữ ký tên Ngô Thị S thì ông Út N không biết do ai viết và ông Út N cũng không yêu cầu giám định nội dung giấy bán đất và chữ ký tên Ngô Thị S. Tại thời điểm năm 2007 thì bà S sống chung với ông Út N.

Đồng thời, ông B (con bà S) thừa nhận ngày 20/8/2009 có đến nhà bà H mượn lại giấy chứng nhận QSDĐ do bà S đứng tên, để làm thủ tục chia thừa kế, khi mượn giấy đất ông B có viết, ký tên vào tờ cam kết đưa cho bà H giữ, tờ cam kết có nội dung *"trước đây mẹ tôi có bán cho bà Lương Ngọc H một miếng đất khoảng 1.300m^2, ngày nhận đủ tiền 03/4/2007. Nay nhưng chưa tách sổ đỏ được, vì mẹ tôi mất nên tôi mượn lại sổ đỏ để tách sổ ra cho anh em, đồng thời bên bán tách sổ cho bên mua đất là bà H. Khi tôi làm sổ xong tôi trả lại sổ cho bà H. Nếu có gì tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm"*.

Ngày 05/4/2008, bà S chết không để lại di chúc (hàng thừa kế thứ nhất của bà S gồm ông B, ông B1, ông P, ông N, bà T) nên khoảng tháng 10/2009 các anh chị, em ông Út N gồm ông B, ông B1, ông P, bà T, ông Út N cùng

thỏa thuận chia di sản thừa kế trong đó có thửa đất tranh chấp, thống nhất giao cho ông Út N đăng ký kê khai và UBND thành phố S cấp giấy chứng nhận QSDĐ thửa số 73, diện tích 558,8m^2 ngày 03/02/2010, thửa 890, diện tích 994,8m^2 ngày 28/01/2010 cho ông Út N đứng tên. Mặc dù, ông Út N được cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với 02 thửa đất trên, nhưng thực tế ông Út N vẫn để cho bà H sử dụng đất, vì khi còn sống bà S thỏa thuận cho bà H thuê đến năm 2017 mới hết hạn và việc bà S cho bà H thuê đất thì ông Út N cùng các anh, chị, em đều biết và trong giấy thỏa thuận thuê đất ông Út N có ký tên, nhưng phía bà S không có giữ giấy thuê đất.

Năm 2018, ông N yêu cầu bà H di dời tài sản đi nơi khác trả lại thửa đất 73, thửa 890 cùng tờ bản đồ số 20, bà H không đồng ý nên phát sinh tranh chấp. Hiện giấy chứng nhận QSDĐ thửa 890, thửa 73 và thửa 843 ông Út N thế chấp cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam -Chi nhánh S (Ngân hàng NN&PTNT S) vay số tiền 500.000.000đ, thời hạn vay 05 năm (đến ngày 05/3/2024).

Trên đất tranh chấp có căn nhà trệt, kết cấu khung gỗ, vách tole, mái tole, nền xi măng xây dựng năm 2012 (bà H để đồ dùng sản xuất bong bóng cá, không có ai ở sử dụng), khi bà H xây dựng nhà thì gia đình bà S (các con bà S) không có tranh chấp; các cây trồng gồm: Sao 05 cây, Dừa 03 cây, Xoài 06 cây, Chuối 126 cây, giàn dùng để phơi bong bóng cá. Ngoài ra, không còn tài sản gì khác và tất cả các tài sản trên là của bà H và do bà H đang quản lý, sử dụng. Riêng 06 ngôi mộ của ai thì ông Út N không biết (theo biên bản định giá 05/3/2020). Quá trình sử dụng đất, bà H có san lấp cát trên 02 thửa đất tranh chấp khối lượng 1.348m^3 và theo biên bản thẩm định, định giá ngày 05/3/2020 của Hội đồng định giá khối lượng cát san lấp 1.348m^3, thành tiền 134.800.000 đồng.

Nay ông Út N yêu cầu bà H di dời tài sản trả lại diện tích đất 980,4m^2 thửa 890 và diện tích 546,5m^2 thửa 73 theo sơ đồ đo đạc ngày 05/3/2020 cho ông Út N. Ông Út N đồng ý trả giá trị cát san lấp, các cây trồng cho bà H. Đối với căn nhà, giàn dùng để phơi bong bóng cá ông Út N không đồng ý bồi thường thiệt hại (do di dời được), về các ngôi mộ trên đất ông Út N đồng ý giữ nguyên hiện trạng, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Đối với yêu cầu phản tố của bà H về việc yêu cầu những người đồng thừa kế của bà S tiếp tục thực hiện

hợp đồng chuyển nhượng thửa 890 thửa 73 thì các đồng thừa kế của bà S không đồng ý.

Đối với vợ ông Út N là bà Trang Thị Y xác định phần đất đang tranh chấp là ông Út N nhận thừa kế từ bà S. Do đó, bà Yến không tranh chấp, không có yêu cầu gì trong vụ án và xin từ chối tham gia tố tụng.

- Ông Hứa Văn Đ là đại diện theo ủy quyền của bà Lương Ngọc H trình bày: Ngày 26/02/2007, bà S chuyển nhượng cho bà H diện tích 1.300m^2, đất lúa (có giấy viết tay nhưng không ghi rõ thửa, tờ bản đồ), giá chuyển nhượng 70.000.000 đồng. Ngày 26/02/2007, bà H giao cho bà S nhận trước 50.000.000 đồng, còn 20.000.000 đồng thỏa thuận khi nào làm thủ tục giấy tờ xong bà H giao cho bà S nhận đủ. Sau đó, do bà S bệnh nặng cần tiền để điều trị bệnh nên ngày 03/4/2007 bà H giao tiếp cho bà S 20.000.000đ còn lại, việc giao nhận tiền thể hiện trong giấy bán đất ngày 26/02/2007 giao số tiền 50.000.000đồng và ngày 03/4/2007 bà H giao tiếp 20.000.000 đồng.

Trong hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay ngày 26/02/2007 bên bán bà S ký tên, ghi họ tên, bên mua bà H ký tên, ghi họ tên và ông Út N ký tên, ghi họ tên. Việc bà S chuyển nhượng đất cho bà H các con bà S đều biết, không ai có ý kiến gì. Bà S đã giao đất cho bà H sử dụng và giao bản chính giấy chứng nhận QSDĐ cho bà H giữ, việc giao đất hai bên không có làm giấy tờ, nhưng thực tế bà H sử dụng đất từ năm 2007 đến nay. Ngày 20/8/2009, ông B hỏi bà H mượn giấy tờ đất để tách thửa cho anh em và ông B có viết tờ cam kết ngày 20/8/2009 đưa cho bà H giữ. Bà H sử dụng đất từ năm 2007 đến năm 2018 nhưng chưa làm thủ tục sang tên là do các con bà S đi làm ăn xa. Năm 2019, bà H yêu cầu làm thủ tục sang tên thì ông Út N, ông B không đồng ý và cho rằng bà H thuê đất của bà S, nên phát sinh tranh chấp.

Trên đất tranh chấp có căn nhà kết cấu khung gỗ, vách tole, mái tole, nền xi măng xây dựng năm 2012 (bà H để đồ dùng sản xuất bong bóng cá); các cây trồng, giàn dùng để phơi bong bóng cá của bà H; san lấp cát khối lượng 1348m^3; các ngôi mộ của chủ đất trước (không rõ của ai).

Nay bà H không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì phần đất tranh chấp bà S chuyển nhượng bằng giấy tay cho bà H 26/02/2007. Bà H yêu cầu những người đồng thừa kế của bà S gồm ông Út N, ông B, ông B1, ông P, bà T tiếp tục thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại đối với diện tích

980,4m^2 thửa 890 và diện tích 546,5m^2 thửa 73 theo sơ đồ đo đạc ngày 05/3/2020 cho bà H đứng tên, vì bà H đã trả tiền chuyển nhượng xong và được giao đất sử dụng từ năm 2007 đến nay.

Trường hợp, Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông Út N buộc bà H giao trả đất cho ông Út N thì bà H yêu cầu ông Út N trả chi phí san lấp cát, giá trị các cây trồng và căn nhà đã định giá ngày 05/3/2020. Riêng giàn dùng để phơi bong bóng cá thì bà H tự di dời.

- Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh S ý kiến như sau: Ngày 05/3/2019, Ngân hàng có ký hợp đồng tín dụng số 6501-LAV 20201 900 508 cho ông Út N vay số tiền 500.000.000 đồng, thời hạn vay 05 năm (đến ngày 05/3/2024), khi vay ông Út N thế chấp cho Ngân hàng 03 giấy chứng nhận QSDĐ thửa 890, thửa 73 và thửa 843 mang tên Nguyễn Út N. Quá trình vay ông Út N trả vốn, lãi đúng theo thỏa thuận và hiện tại số tiền vay chưa đến hạn trả. Do đó, Ngân hàng xác định không yêu cầu tranh chấp gì trong vụ án này. Trường hợp, Tòa án công nhận QSDĐ cho bà H và buộc ông Út N giao QSDĐ tranh chấp cho bà H thì Ngân hàng thực hiện theo bản án và không có ý kiến gì. Ngoài ra, Ngân hàng không có ý kiến gì khác.

- Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố S đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông N Út N về việc "Tranh chấp QSDĐ (đòi lại QSDĐ)" yêu cầu bị đơn bà Lương Ngọc H di dời trả lại diện tích đất tranh chấp.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lương Ngọc H về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ" yêu cầu những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà S gồm ông N Út N, ông N Văn B, ông N Văn B1, ông N Thanh P, bà Nguyễn Thị Bé T liên đới tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng.

Buộc những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà S gồm ông N Út N, ông N Văn B, ông N Văn B1, ông N Thanh P, bà Nguyễn Thị Bé T liên đới tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa 73 tại các mốc Ml, M2, M3, M4 đến M1 và thửa 890 tại các mốc M5, M6, M7, M8 đến M5 theo

sơ đồ đo đạc ngày 25/6/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S cho bà Lương Ngọc H (hiện bà H đang quản lý, sử dụng).

Buộc những người những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà S gồm ông N Út N, ông N Văn B, ông N Văn B1, ông N Thanh P, bà Nguyên Thị Bé Tư liên đới giao phần đất chuyển nhượng thửa 73 tại các mốc Ml, M2, M3, M4 đến M1 và thửa 890 gồm các mốc: M5, M6, M7, M8 đến M5, tọa lạc tại ấp K, xã Đ, thành phố S do ông N Út N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo sơ đồ đo đạc ngày 25/6/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S cho bà H được quyền quản lý, sử dụng.

Bà Lương Ngọc H được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất diện tích 546,5m^2 gồm các mốc: Ml, M2, M3, M4 đến M1 thuộc thửa đất số 73 và phần đất diện tích 980,4m^2 gồm các mốc: M5, M6, M7, M8 đến M5 thuộc thửa đất số 890; cùng tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại ấp K, xã Đ, thành phố S do ông N Út N đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ, theo Sơ đồ đo đạc ngày 25/6/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S.

(Có biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và sơ đồ đo đạc ngày 25/6/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S kèm theo).

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh, đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Đề nghị ủy ban nhân dân thành phố S thu hồi, điều chỉnh giấy chứng nhận QSDĐ do ông N đứng tên, cấp cho đương sự theo bản án đã tuyên.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: Ông N Út N chịu 5.088.000đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá (ông N đã nộp và chi xong).

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông N Út N chịu 600.000đ án phí dân sự sơ thẩm, số tiền tạm ứng án phí ông Út N đã nộp theo biên lai số 0004421 ngày 03/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S được khấu trừ vào án phí phải nộp. Sau khi khấu trừ, ông Út N được nhận lại số tiền 3.150.000đ.

Hoàn trả lại cho bà Lương Ngọc H số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0004495 ngày 20/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và thời hạn kháng cáo của các đương sự, quyền và nghĩa vụ của người được thi hành án, người phải thi hành án, thời hiệu thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Ngày 05/8/2020 và ngày 07/8/2020 ông Út N, ông B, ông B1, ông P, bà Bé T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Không đồng ý yêu cầu phản tố của bà H, không đồng ý chuyển quyền sử dụng đất thửa 890, diện tích 994,8m^2 và thửa 73 diện tích 558,8m^2 cùng tờ bản đồ số 20, đất tại ấp K, xã Đ, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp cho bà H. Đồng thời, yêu cầu bà H giao trả các thửa đất và diện tích nói trên cho ông N.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Bà Võ Thị N trình bày: Bà S chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) đối với thửa đất số 73, mà thửa đất này ông Út N được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, nên bà H cho rằng đã nhận chuyển nhượng là không phù hợp. Vì vậy, yêu cầu xem xét lại bản án sơ thẩm và chấp nhận kháng cáo của ông Út N.

+ Ông Hứa Văn Đ trình bày: Bà H không thỏa thuận được với ông Út N và các đương sự liên quan về việc giải quyết vụ án, yêu cầu giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm và không có cung cấp bổ sung chứng cứ mới.

+ Đại diện Viện kiểm sát Tỉnh phát biểu ý kiến về giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến xét xử tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử, và các đương sự thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Út N và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, không đồng ý chuyển QSDĐ thửa số 73 mà chỉ thống nhất giao thửa số 890 cho bà H, nhưng yêu cầu không buộc các anh chị em liên đới thực hiện. Nhận thấy, nguồn gốc đất tranh chấp là của bà S sử dụng trước năm 1975 và bà S chuyển nhượng cho bà H theo giấy viết tay ngày 26/02/2007, diện tích 1.300m^2 (đất lúa nhưng không ghi rõ thửa, tờ bản đồ), giá 70 triệu đồng, bà S đã nhận đủ tiền và giao đất, giấy chứng nhận QSDĐ cho bà H quản lý, sử dụng. Sau khi bà S chết, các anh chị em của ông Út N thỏa thuận chia thừa kế

giao cho ông Út N thửa đất số 73, 890 và ông Út N được cấp giấy chứng nhận ngày 28/01/2010.

Ông Út N và các anh chị em của ông không đồng ý chuyển QSDĐ thửa số 73 là không có cơ sở, vì: Năm 2017, bà Sáu làm giấy tay bán đất cho bà H; tại phiên tòa phúc thẩm bà N thống nhất với kết luận giám định chữ ký, chữ viết họ tên là của ông Út N. Việc chuyển nhượng tuy chưa phù hợp về hình thức, nhưng đã giao đất và giấy chứng nhận cho bà H và bà H đã cất nhà, san lấp cát, trồng cây lâu năm từ năm 2007, nhưng các con bà S cũng không có tranh cản gì. Mặt khác, ông B làm tờ cam kết ngày 20/8/2009, thừa nhận bà S bán đất và xin mượn lại giấy chứng nhận từ bà H để làm thủ tục phân chia thừa kế. Ngoài ra, các đương sự kháng cáo cũng không có chứng cứ chứng minh bà S cho thuê đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc các đồng thừa kế của bà S tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho bà H là có căn cứ.

Tuy nhiên, hiện nay giấy chứng nhận QSDĐ đang thế chấp vay tiền Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam, Chi nhánh thành phố S (Ngân hàng NN&PTNT S), theo hợp đồng số 6501-LAV 20201 900 508. Ngân hàng xác định không yêu cầu gì trong vụ án này, không có ý kiến gì khi Tòa án công nhận QSDĐ cho bà H và buộc ông Út N giao đất thì Ngân hàng thực hiện theo bản án và ông Đ thống nhất theo ý kiến của Ngân hàng do tài sản của ông Út N thế chấp còn lại đủ bảo đảm cho khoản vay. Bà Yến (vợ ông Út N) xác định đất tranh chấp là của ông Út N nhận thừa kế, nên bà Yến không có yêu cầu gì trong vụ án này và xin từ chối tham gia tố tụng, nên xét thấy cần hủy một phần hợp đồng thế chấp QSDĐ đối với thửa số 73, 890 là phù hợp. Do đó, đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ông Út N, ông B, ông B1, ông P, bà T; sửa một phần bản án sơ thẩm.

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.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông Út N khởi kiện đối với bà H về việc tranh chấp QSDĐ, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Do đó, Tòa án thành phố S thụ lý giải quyết là phù hợp quy định của pháp luật. Ông Út N, ông B, ông B1, ông P, bà T ủy quyền cho bà N; bà H ủy quyền cho ông Đ; đại diện Ngân hàng NN&PTNT S có đơn xin

xét xử vắng mặt, các thủ tục phù hợp quy định nên chấp nhận. Ông Út N, ông B, ông B1, ông P, bà T kháng cáo trong thời hạn luật định là hợp lệ.

[2] Nguồn gốc đất tranh chấp là của bà S, diện tích 994,8m^2 thửa 890 giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho ông Út N ngày 28/01/2010 và diện tích 558,8m^2 thửa 73 cấp giấy CNQSDĐ cho ông Út N ngày 03/02/2010, đều thuộc tờ bản đồ số 20, đất tại xã Tân Khánh Đông, thành phố S, ĐT. Theo đơn khởi kiện ngày 20/11/2019, ông Út N đã xác định 02 thửa đất tranh chấp đều là của bà S được cấp trước năm 1975; ông Út N cho rằng, việc bà H sử dụng đất là do bà S cho thuê để canh tác lúa, thời hạn là 10 năm tính từ năm 2007 đến năm 2017 và giấy thuê đất giao cho bà H giữ. Bà H không thừa nhận thuê đất mà cho rằng đã chuyển nhượng thể hiện tại giấy bán đất ruộng ngày 26/02/2007 do bà S, bà H, ông Út N cùng ký tên và ông Út N tự ghi thêm nội dung "*con đồng ý bán*". Bà S đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng 70.000.000đ theo biên nhận ngày 03/4/2007. Đồng thời, ông B viết tờ cam kết ngày 20/8/2009, nội dung xác nhận bà S chuyển nhượng đất cho bà H khoảng 1.300m^2, bà S đã nhận đủ tiền, nay bà S chết nên ông B mượn lại giấy chứng nhận để lập thủ tục chuyển quyền sử dụng cho bà H và các anh em của ông B. Kết quả giám định của Công an tỉnh Đồng Tháp (Số 342/KL-KTHS ngày 05/4/2021) kết luận: Chữ ký, chữ viết ghi họ tên Nguyễn Út N và dòng chữ "*con đồng ý bán*" là chữ ký, chữ viết của ông Út N. Chữ viết ghi họ tên Nguyễn Văn Bé tại tờ cam kết ngày 20/8/2009 là chữ viết của ông B; đối với chữ ký mang tên Nguyễn Văn B tại tờ cam kết này so với chữ ký của ông B trên mẫu so sánh thì không đủ cơ sở kết luận có phải do cùng một người ký ra hay không, vì chữ ký mẫu so sánh không cùng dạng. Vậy việc thỏa thuận chuyển nhượng như trình bày của ông Đ là có cơ sở.

Bà N trình bày, ông Út N đăng ký và được cấp giấy chứng nhận lần đầu đối với thửa đất số 73, nên ông Út N là người có QSDĐ hợp pháp, vì vậy bà H nhận chuyển nhượng là không phù hợp. Trên thực tế, nguồn gốc đất là của bà S, việc thỏa thuận chuyển nhượng đất nói trên có sự đồng ý của ông Út N. Mặt khác, hợp đồng chuyển nhượng chỉ làm giấy viết tay, nhưng bà S đã nhận đủ tiền, bà H nhận đất sử dụng đã san lấp cát, cất nhà ở, sử dụng đất vào việc sản xuất kinh doanh của gia đình (đã làm giàn phơi bong bóng cá) và trồng cây lâu năm không có ai ngăn cản. Ông Út N được cấp QSDĐ theo thủ tục nhận thừa kế tài sản của bà S nhưng đất đã chuyển nhượng cho bà H thì phải cùng với

các đồng thừa kế của bà S thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Do đó, bà N yêu cầu xem xét chấp nhận kháng cáo của Ông Út N, ông B, ông B1, ông P, bà T là không có cơ sở.

Đối với việc ông Út N thế chấp QSDĐ tranh chấp để vay tiền, thì đại diện Ngân hàng NN&PTNT S ý kiến là không có yêu cầu gì trong vụ tranh chấp giữa ông Út N với bà H và đồng ý thực hiện theo bản án của Tòa án. Tại phiên tòa phúc thẩm ông Đ trình bày như sau: Bà H không đồng ý trả đất cho ông Út N, đồng thời Ngân hàng có đơn xin xét xử vắng mặt và cũng đã có ý kiến thống nhất giao QSDĐ cho bà H theo quyết định của Tòa án (nếu buộc ông Út N giao QSDĐ cho bà H), nên ông Đ thống nhất ý kiến của Ngân hàng. Bà Trang Thị Y có đơn trình bày (đơn ngày 17/7/2020, đã gửi Tòa án cấp sơ thẩm), ông Út N nhận thừa kế thửa đất 73, 890 và cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận cho ông Út N; về tranh chấp giữa ông Út N với bà H liên quan đến hai thửa đất này thì bà không có tranh chấp, không khiếu nại và xin từ chối tham gia tố tụng. Vì vậy, phải hủy một phần hợp đồng thế chấp số 20/TC ngày 01/3/2017 (sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 20/TC/HĐSĐBS ngày 05/3/2019, theo hợp đồng tín dụng số 6501-LAV-201900508 ngày 05/3/2019 giữa Ngân hàng NN&PTNT S với Nguyễn Út N, bà Trang Thị Y) đối với hai thửa đất tranh chấp, nên sửa một phần bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Út N, ông B, ông B1, ông P, bà T và sửa một phần bản án sơ thẩm là có cơ sở nên chấp nhận.

Do đó, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Út N, ông B, ông B1, ông P, bà T; sửa một phần bản án sơ thẩm. Các phần khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

Ông Út N, ông B, ông B1, ông P, bà T không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 357, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26,

khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông N Út N. Ông N Văn B, ông N Văn B1, ông N Thanh P, bà Nguyễn Thị Bé T.

Sửa một phần bản án sơ thẩm.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông N Út N về việc yêu cầu bà Lương Ngọc H di dời tài sản trả lại đất.

Hủy một phần hợp đồng thế chấp số 20/TC ngày 01/3/2017 (sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 20/TC/HĐSĐBS ngày 05/3/2019, theo hợp đồng tín dụng số 6501-LAV-201900508 ngày 05/3/2019 giữa Ngân hàng NN&PTNT S với ông N Út N, bà Trang Thị Yến) đối với thửa đất 890 giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho ông Út N ngày 28/01/2010 và thửa 73 cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Út N ngày 03/02/2010, đều thuộc tờ bản đồ số 20 (diện tích theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05/3/2020 và sơ đồ đo đạc ngày 25/6/2020), đất tại xã Tân Khánh Đông, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/02/2007 (giấy bán đất ruộng) giữa bà Ngô Thị S với bà Lương Ngọc H. Buộc ông N Út N, ông N Văn B, ông N Văn B1, ông N Thanh P, bà Nguyễn Thị Bé T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/02/2007.

Buộc ông N Út N giao quyền sử dụng đất do ông Út N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đo thực tế diện tích 546,5m^2 thửa 73 tại các mốc Ml, M2, M3, M4 đến M1 và diện tích 980,4m^2 thửa 890 tại các mốc M5, M6, M7, M8 đến M5 theo sơ đồ đo đạc ngày 25/6/2020 cho bà Lương Ngọc H (hiện bà H đang sử dụng đất).

Công nhận cho bà Lương Ngọc H được quyền sử dụng đất diện tích 546,5m^2 thửa đất số 73 và diện tích 980,4m^2 thửa đất số 890; cùng tờ bản đồ số 20 nói trên; đất tại ấp K, xã Đ, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

(kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05/3/2020 và sơ đồ đo đạc ngày 25/6/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S).

Các đương sự được đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Đề nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh quyền sử dụng đất do ông N Út N đứng tên giấy chứng nhận, cấp cho bà H được quyền sử dụng đất diện tích nói trên.

3. Ông N Út N phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá số tiền là 5.088.000đ (ông N đã nộp và chi xong).

Ông N Út N và ông N Văn B phải liên đới chịu chi phí giám định số tiền là 5.970.000đ (đã nộp và chi xong).

4. Ông N Út N phải chịu 600.000đ án phí dân sự sơ thẩm, số tiền tạm ứng án phí ông Út N đã nộp 3.750.000đ theo biên lai số 0004421 ngày 03/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S, tỉnh Đồng Tháp được khấu trừ vào tiền án phí. Vậy ông N được nhận lại số tiền 3.150.000đ.

Hoàn trả cho bà Lương Ngọc H số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.750.000đ theo biên lai số 0004495 ngày 20/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Ông N Út N, ông N Văn B, ông N Văn B1, ông N Thanh P, bà Nguyễn Thị Bé T không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho ông Út N, ông B, ông B1, ông P, bà T mỗi người 300.000đ theo biên lai thu số 0001241 ngày 05/8/2020 và các biên lai thu số 0008251, 0008252, 0008253, 0008254 cùng ngày 10/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Trường hợp bản án 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, 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.

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

***Nơi nhận*:**
- Đương sự;
- VKSND Tỉnh;
- TAND Tp. S;

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

- Chi cục THADS Tp. S;
- Phòng KTNV &THA- TAND Tỉnh;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

Nguyễn Ngọc Vạng