

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 625/2023/DS-PT

Ngày: 12-12-2023

V/v tranh chấp: “Hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất và đòi lại tài sản”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Em

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Ngọc Thái Dũng

Ông Nguyễn Thanh Triều

- Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Phúc Thẩm - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Cẩm Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 12 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 328/2023/TLPT-DS ngày 25 tháng 10 năm 2023 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 163/2023/DS-ST ngày 04 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 876/2023/QĐ-PT ngày 31 tháng 10 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Trương Thị Thu B, sinh năm 1968;

Địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

2. Chị Trần Trúc P, sinh năm 1990;

Địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện uỷ quyền của bà B, chị P: Bà Phan Thị U, sinh năm 1964 (có mặt);

Địa chỉ: Số H N, khu phố D, Phường C, thị xã G, tỉnh Tiền Giang;

(Theo văn bản uỷ quyền ngày 17/3/2021)

- Bị đơn:

1. Ông Lê Văn N, sinh năm 1968;

Địa chỉ: Ấp Ô, xã T, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

2. Bà Trương Thị B1, sinh năm 1968;

Địa chỉ: Số A N, khu phố A, Phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện uỷ quyền của ông N: Anh Nguyễn Hoàng L, sinh năm 1982 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: 4 D, Phường F, Quận G, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo uỷ quyền của bà Trương Thị B1: Ông Nguyễn Đức V, sinh năm 1976 (có mặt);

Địa chỉ thường trú: 2 T, A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 4 D, Phường F, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo văn bản uỷ quyền ngày 14/11/2023)

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

1. Chị Lê Thị Ái N1; sinh năm 1991;

Địa chỉ: Ấp Ô, xã T, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo uỷ quyền của chị Ái N1: Ông Nguyễn Đức V, sinh năm 1976 (có mặt);

Địa chỉ thường trú: 2 T, A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 4 D, Phường F, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo văn bản uỷ quyền ngày 14/11/2023)

2. Bà Trần Thị N2, sinh năm 1965 (Xin vắng mặt);

3. Ông Nguyễn Văn P1 (Phạm Văn P2), sinh năm 1968 (Xin vắng mặt);

4. Ông Cao Thành S, sinh năm 1978 (Xin vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp Ô, xã T, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

5. Chị Nguyễn Thị Kim S1, sinh năm 1988;

Địa chỉ: Ấp E, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện uỷ quyền của chị S1: Anh Nguyễn Hoàng L, sinh năm 1982 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: 4 D, Phường F, Quận G, thành phố Hồ Chí Minh.

6. Cháu Lê Tuấn K, sinh năm 2010;

7. Cháu Lê Hoàng Gia B2, sinh năm 2012;

8. Cháu Lê Hoàng Như N3, sinh năm 2016;

9. Cháu Lê Hoàng Như Q, sinh năm 2016;

Đại diện theo pháp luật của Tuấn K, Gia B2, Như N3, Như Q: Chị Nguyễn Thị Kim S1, sinh năm 1988;

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Lê Văn N, bà Trương Thị B1; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị Ái N1, Nguyễn Thị Kim S1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

Nguyên đơn bà Trần Thị Thu B3 và chị Trần Thị Trúc P3 trình bày:

Vào năm 2007, hộ ông Lê Văn N gồm ông Lê Văn N, bà Trương Thị B1, chị Lê Thị Ái N1, anh Lê Thành P4 có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Trần Văn H và vợ là Trương Thị Thu B phần đất lúa diện tích 750m², thuộc thửa số 577, tờ bản đồ số 22, địa chỉ thửa đất tại ấp Ô, xã T, thị xã G, giá chuyển nhượng là 10.000.000 đồng, giao dịch chỉ làm giấy tay ngày 23/01/2007. Phần đất trên có diện tích là 673,2m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS11248 ngày 11/01/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho hộ ông Lê Văn N. Sau khi ký giấy chuyển nhượng ngày 23/01/2007, hộ ông Lê Văn N đã giao toàn bộ thửa đất cho vợ chồng ông H để gia đình ông sử dụng. Ông H cũng đã giao đủ tiền chuyển nhượng đất là 10.000.000 đồng. Khi nhận đất, gia đình bà đã bỏ nhiều công sức, tiền của làm tăng giá trị đất. Hiện trạng đất chuyển nhượng ban đầu là đất lúa trũng, khi về sử dụng gia đình bà đã đổ đất cải tạo lại và trồng lúa. Toàn bộ quá trình sử dụng thửa đất của gia đình bà, hộ ông Lê Văn N hoàn toàn không có ý kiến. Đồng thời, hộ ông Lê Văn N cũng giao cho vợ chồng bà giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất được cấp đổi lại.

Tháng 10/2017, ông Trần Văn H mất, (có cha ông Trần Văn C, sinh năm 1930, chết năm 2001; Mẹ tên Phạm Thị C1, sinh năm 1930, chết năm 1995 và một con là Trần Trúc P3).

Bà B và chị P3 yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2007 giữa hộ ông Lê Văn N với ông Trần Văn H, vợ là bà Trương Thị Thu B đối với thửa đất số 577, tờ bản đồ số 22, diện tích theo đo đạc thực tế là 673,2m², đất trồng lúa, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS11248 ngày 11/01/2021 cho hộ ông Lê Văn N.

Ông H mất nên bà Trương Thị Thu B và con là chị Trần Trúc P3 được quyền đăng ký kê khai với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 557, tờ bản đồ số 22, diện tích theo đo đạc thực tế là 673,2m², đất trồng lúa, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS11248 ngày 11/01/2021.

Thửa đất tại ấp Ô, xã T, thị xã G.

Thời gian thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn ông Lê Văn N và bà Trương Thị B1 trình bày:

Năm 1997, hộ ông Lê Văn N có 04 nhân khẩu gồm: Ông Lê Văn N, vợ là bà Trương Thị B1; con trai là anh Lê Thành P4 - sinh năm 1988 chết năm 2020, con gái là Lê Thị Ái N1.

Anh Lê Thành P4 chết ngày 10/08/2020 (theo giấy khai tử số 70 được Ủy ban nhân dân xã T ngày 19/8/2020) có vợ là chị Nguyễn Thị Kim S1. Anh P4 và chị S1 có 04 người con gồm: Lê Tuấn K - sinh năm 2010, Lê Hoàng Gia B2 - sinh năm 2012; Lê Hoàng Như N3 - sinh năm 2016; Lê Hoàng Như Q - sinh năm 2016.

Ngày 06/10/1997, Ủy ban nhân dân huyện G cấp 1.010 m² đất cho hộ ông Lê Văn N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 228754 vào sổ cấp giấy chứng nhận số 00225/ÔN/QSDĐ (gọi tắt là GCN 00225) trong đó thửa 740, diện tích 770m² mục đích sử dụng là đất lúa, thửa 741 diện tích 240m² mục đích sử dụng là đất thổ, thuộc tờ bản đồ số 6, tại ấp Ô, xã T, huyện G (nay là thị xã G). Nguồn gốc thửa đất nêu trên là của cha và mẹ của ông Lê Văn N là ông Lê Văn Ú và bà Nguyễn Thị M cho vợ chồng ông N vào năm 1987.

Ngày 26/6/2015, Ủy ban nhân dân thị xã G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 549161 vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH06081 (gọi tắt là GCN CH06081), diện tích 391,2 m² thuộc thửa 562, tờ bản đồ 22 trong đó đất ở tại nông thôn là 240 m², đất trồng cây lâu năm 151,2 m² tại ấp Ô, xã T, thị xã G. Nguồn gốc thửa đất số 562, tờ bản đồ 22 là số thửa mới của 1 phần thửa đất số 740 và thửa đất số 741 theo GCN 00225. Do Ủy ban nhân dân thị xã G cập nhật nên đến ngày 21/09/2020, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã G mới cập nhật giảm trên GCN 00225.

Ngày 21/9/2020, ông Lê Văn N ký Giấy ủy quyền cho ông Cao Thành S để liên hệ với Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã G thực hiện các công việc liên quan đến việc trích lục, đo đạc, đăng ký biến động đối với GCN 00225. Cùng ngày 21/09/2020, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã G cập nhật biến động trên GCN 00225 với nội dung: thửa đất số 741, diện tích 240 m² và một phần thửa đất số 740, diện tích 151,2 m² đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH06081 như đã nêu trên.

Ngày 18/12/2020, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã G tiếp tục cập nhật biến động trên GCN 00225 với nội dung: thửa đất 740 thay đổi lại là thửa 577, tờ bản đồ số 22, diện tích thửa đất đo đạc lại là 673,2 m², thời hạn sử dụng đất LUC được gia hạn đến ngày 07/10/2067, thay đổi huyện G thành thị xã G.

Ngày 07/01/2021, ông Lê Văn N (qua người được ủy quyền) có đơn đề nghị cấp lại/cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 740 - tờ bản đồ số 6 (thửa mới 577, tờ bản đồ 22) theo GCN 00225. Ngày 11/01/2021, hộ ông Lê Văn N được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp

mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA540359 vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS11248 (gọi tắt là CS11248) cho thửa đất 577, tờ bản đồ 22, diện tích 673,2 m² và cơ quan Nhà nước đã thu hồi GCN 00225.

Sau khi nhận thông báo của Toà án, qua kiểm tra tại nhà, ông Lê Văn N mới biết mình bị thất lạc giấy chứng nhận CS11248, không biết mất ở đâu, và trong tình huống nào. Hiện đã trình báo đến cơ quan Công an địa phương.

Về nội dung đơn khởi kiện ngày 06/4/2021 của bà Trương Thị Thu B và chị Trần Trúc P3, ông Lê Văn N và Bà Trương Thị B1 có ý kiến như sau:

Ông N và bà B1 có biết bà Trương Thị Thu B và chị Trần Trúc P3, ông Trần Văn H vì là người cùng ấp;

Về giấy mua bán ghi ngày 23/01/2007 có thông tin và chữ ký của ông Lê Văn N, vợ là bà M1, ký tên là B1, con là N1 và con là Lê Thành P4 (không ký tên). Nội dung bán cho ông Trần Văn H 7,5 sào ruộng có hai người làm chứng. Ông Lê Văn N, bà Trần Thị B4 và chị Lê Thị Ái N1 không hề biết về giấy mua bán này. Ông N không ký tên (vì ông N không biết chữ). Thông tin bà B4 và con bà B4 trong giấy mua bán là không chính xác. Bà B4 và các con không ký tên như vậy. Ông N và bà B4 không bán đất ruộng nào cho ông Trần Văn H. Thông tin trên giấy mua bán này không rõ ràng là bán 7,5 sào ruộng nào? Đất ở đâu? Ông N và bà B4 không biết hai người làm chứng trong giấy mua bán này là ai. Do đó, ông Lê Văn N và bà B4 khẳng định không biết và không ký giấy bán đất trên với ông H.

Về yêu cầu trong đơn khởi kiện của bà Trương Thị Thu B và chị Trần Trúc P3 là vô lý, các thông tin thửa đất trong đơn khởi kiện không chính xác với thửa đất của ông N đang sở hữu. Gia đình ông N không bán đất nào cho ông Trần Văn H (chồng bà B) vào năm 2007 và không có việc đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nào thuộc quyền sở hữu của ông N cho ông H giữ. Như ông Lê Văn N đã trình bày ở trên, giấy chứng nhận đất của ông Lê Văn N được Nhà nước cấp từ năm 1997, cấp lại giấy mới năm 2015, cập nhật năm 2020 và cấp lại thêm 01 giấy chứng nhận năm 2021 và nhà nước thu hồi GCN 00225. Do đó, bà B nói rằng ông N đưa cho chồng bà giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2007 là vô lý. Ông N mới bị thất lạc giấy chứng nhận CS11248 từ tháng 01/2021 ngay sau khi ông được cấp lại giấy chứng nhận, thì đến tháng 4/2021 bà B khởi kiện vì bà đang giữ giấy chứng nhận CS11248 là điều đáng nghi ngờ, từ đâu bà có giấy chứng nhận CS11248 của ông N. Mặt khác, nếu ông H và bà B giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N thì tại sao trong những năm vừa qua và mới tháng 01/2021 ông N có thể thực hiện các thủ tục tại cơ quan Nhà nước để xin cấp đổi giấy chứng nhận thửa đất trên; Nếu có mua bán đất thì phải thực hiện ký kết tại Ủy ban nhân dân xã H6 Phòng công chứng, vì đất của ông N đã có giấy chứng nhận, sao phải ký giấy tay? Nếu ông H và bà B giữ Giấy chứng nhận từ năm 2007 đến nay là 14 năm thì tại sao đến nay mới tranh chấp là điều vô lý. Có giấy tờ nào minh chứng ông N và bà B4 nhận tiền bán đất hay không? Có văn bản nào thể hiện việc ông N và bà B4 giao đất cho ông H

hay không? Đất ở đâu mà 7,5 sào mà bán rẻ 10.000.000 đồng, bán như cho. Do vậy, nội dung khởi kiện của bà B và chị P3 là không đúng.

Thửa đất số 741, 740, tờ bản đồ số 6 theo GCN 00225 được cấp năm 1997, nay một phần thửa 740 và thửa 741 là thửa 562, tờ bản đồ 22 theo GCN CH06081 cấp năm 2015 và phần còn lại của thửa 740 là thửa đất 577 tờ bản đồ 22 theo GCNCS11248 (bị thất lạc), được cấp năm 2021 thuộc quyền sở hữu của gia đình ông N, chưa từng bán cho ai. Hiện trạng, phần đất ở có nhà, ông Lê Văn N vẫn đang ở, phần đất ruộng liền kề căn nhà (không có đường vào nào khác ngoài việc đi qua nhà ông N), gia đình ông N vẫn đang quản lý. Do mất sức lao động nên ông N không canh tác, bà B4 hiện đi làm thuê tại B đã 10 năm nay, các con của ông N làm việc tại thành phố Hồ Chí Minh hơn 15 năm nên không canh tác nhưng đất vẫn thuộc quyền sở hữu của hộ ông Lê Văn N.

Hiện nay, gia đình ông Lê Văn N đã thông báo với cơ quan công an việc thất lạc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS11248, và tìm hiểu nguyên nhân vì sao bà Trương Thị Thu B đang chiếm giữ giấy chứng nhận, đồng thời sẽ làm đơn tố cáo bà B nguy tạo giấy mua bán ghi ngày 23/01/2007 có ý chiếm đoạt thửa đất theo giấy chứng nhận CS112148.

Từ các cơ sở trên, yêu cầu Tòa án: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị Thu B và chị Trần Trúc P3;

Ngày 07/7/2022, Tòa án thụ lý đơn khởi kiện phản tố của ông Lê Văn N và bà Trương Thị B1 về việc yêu cầu bà Trương Thị Thu B và chị Trần Trúc P3 trả lại cho H1 ông Lê Văn N Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS11248 do Sở T cấp ngày 11/01/2021.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị Ái N1 và trong quá trình tố tụng đại diện theo ủy quyền của chị N1 là anh Nguyễn Hoàng L trình bày:

Chị N1 là con của ông Lê Văn N và bà Trương Thị B1. Chị N1 được biết ba mẹ chị được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K228754 vào sổ cấp giấy chứng nhận số 00225/ÔN/QSĐĐ (gọi tắt là: GCN 00225) năm 1997. Đến năm 2015, gia đình nhà chị có xin cấp lại/điều chỉnh/cập nhật và được cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM549161 vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH06081. Năm 2020, ba chị có uỷ quyền cho ông Cao Thành S trích lục, đo đạc, đăng ký biến động đối với GCN 00225. Đến ngày 11/01/2021, ông N được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS11248. Hiện nay, cơ quan nhà nước đã thu hồi GCN00225.

Về nội dung đơn khởi kiện ngày 06/4/2021 của bà Trương Thị Thu B và chị Trần Trúc P3, chị N1 có ý kiến sau:

Về giấy mua bán ghi ngày 23/01/2007 có thông tin không đầy đủ và không phải chữ ký của chị. Chị xin xác nhận là không biết, không ký giấy mua bán đất nêu trên. Năm 2007 chị mới 15 tuổi, chưa thành niên theo quy định của pháp luật.

Chị xác nhận anh trai chị là anh Lê Thành P4 chết năm 2020 cũng không biết và không ký giấy mua bán ghi ngày 23/01/2007.

Về yêu cầu trong đơn khởi kiện của bà Trương Thị Thu B và con gái là chị Trần Trúc P3 là vô lý. Gia đình chị không bán đất nào cho ông Trần Văn H (chồng bà B) vào năm 2007 và cũng không đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nào thuộc quyền sở hữu của ông N cho ông H giữ. Do vậy, nội dung khởi kiện của bà B và chị P3 là không đúng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Kim S1 trình bày:

Chị S1 là vợ của anh Lê Thành P4 (sinh năm 1988, chết năm 2020). Chị S1 và anh Lê Thành P4 có 04 người con gồm: Lê Tuấn K – sinh năm 2010, Lê Hoàng Gia B2 – sinh năm 2012, Lê Hoàng Như N3 – sinh năm 2016, Lê Hoàng Như Q – sinh năm 2016. Chị S1 ở cùng gia đình chồng tại ấp Ông N4, xã T, thị xã G từ khi lấy chồng năm 2010 cho đến nay.

Nguồn gốc toàn bộ khu đất ba mẹ chồng chị S1 được ông bà cho từ xa xưa và sử dụng từ đó cho đến nay, không bán cho bất cứ ai và không ai khác canh tác trên khu đất này. Chị S1 không hề biết ông Trần Văn H, bà Trương Thị Thu B và chị Trần Trúc P3. Những người này cũng chưa bao giờ quản lý, sử dụng, canh tác trên thửa đất này. Nay bà Trương Thị Thu B và chị Trần Trúc P3 tranh chấp là không đúng. Chị S1 đồng ý với những lời khai của ông Lê Văn N và bà Trương Thị B1 về nguồn gốc, quá trình quản lý sử dụng thửa đất này.

Theo bản tự khai của chị Nguyễn Thị Kim S1 là đại diện theo pháp luật của Lê Tuấn K, Lê Hoàng Gia B2, Lê Hoàng Như N3, Lê Hoàng Như Q và trong quá trình tố tụng đại diện theo ủy quyền của chị S1 là anh Nguyễn Hoàng L trình bày: Đại diện theo pháp luật của những người con cũng thống nhất ý kiến chị S1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị N2 trình bày:

Vào năm 2008, ông Trần Văn H và vợ là bà Trần Thị Thu B3 có chuyển nhượng cho bà phần đất là 7,5 sào (750m²), đất lúa, thuộc thửa 740, đất tại ấp Ông N4, xã T, giá chuyển nhượng là 15.000.000 đồng, diện tích đất này là vợ chồng bà B3 nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn N. Hai bên giữa bà và vợ chồng ông H chỉ thỏa thuận miệng. Thỏa thuận khi nào ông Lê Văn N làm thủ tục chuyển nhượng cho vợ chồng bà B3 thì vợ chồng bà B3 sẽ chuyển nhượng lại cho bà.

Bà đã quản lý, sử dụng thửa đất 740 từ năm 2008 cho đến nay. Hộ ông Lê Văn N hoàn toàn biết việc bà đã nhận chuyển nhượng thửa đất 740 từ vợ chồng ông H và hoàn toàn không có ý kiến gì. Do điều kiện làm ăn, sau khi nhận chuyển nhượng đất bà đã cho ông P2 thuê cho đến nay, mỗi năm đồng lúa cho bà 1 gia/năm (ba vụ lúa).

Khi vợ chồng bà B3 chuyển nhượng thửa đất 740 cho bà, ông bà đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00225/ÔN QSDĐ/ do Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 06/10/1997 cho bà giữ bản chính cho đến nay, vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này do ông Lê Văn N giao cho vợ

chồng bà B3 khi ông N chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà B3 nên bà mới có bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00225.

Năm 2014, khi có dự án Vlap đo đạc để cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Lê Văn N có chỉ đoàn đo đạc đo đạc để cấp lại thửa đất nhượng cho vợ chồng bà B3. 741 của ông và một phần thửa đất 740, phần còn lại thửa 740 ông đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà B3.

Khoảng năm 2015, ông N có đến nhà bà mượn bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00225 ngày 06/10/1997 để làm thủ tục đăng ký cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới theo dự án V cho thửa đất cất nhà của ông. Ông N đăng ký cấp lại thửa 741 và một phần thửa 740, phần thửa 740 còn lại là của bà nhưng không có bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00225 ngày 06/10/1997 nên ông N chưa nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nhà của ông (thửa đất mới sau khi cấp đổi lại từ thửa 741 và 01 phần thửa 740).

Đến năm 2020, ông Lê Văn N ủy quyền cho ông Cao Thành S để lập thủ tục cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới. Ngày 21/9/2020, bà có đưa bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00225 ngày 06/10/1997 cho ông N và ông N đưa ông S để làm thủ tục cấp đổi lại giấy mới nên vào ngày 21/9/2020, khi có nhận quyền sử dụng đất số 00225 (bản chính) thì Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã G mới cập nhật biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00225.

Cùng ngày 21/9/2020, ông N mới nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 562 (được cấp đổi từ thửa 741 và 01 phần thửa 740 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00225). Mặc dù thửa đất 562, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH06081 được cấp năm 2015 nhưng năm 2015 không có bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00225 (giấy cũ) nên ông N chưa được nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH06081 (giấy mới).

Ông S ký hợp đồng, lập thủ tục đo đạc phần đất thửa 740 còn lại để đo đạc cấp đổi giấy mới cho ông N. Đến ngày 18/12/2020, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã G cập nhật biến động là số thửa 740 thay đổi thành thửa 577, tờ bản đồ 22, diện tích đo đạc lại là 673,2m². Đến ngày 11/01/2021, hộ ông N được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 577. Sau đó, ông N đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 577, diện tích 673,2m², số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS11248 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 11/01/2021 cho hộ ông Lê Văn N cho bà, diện tích giảm còn 673,2m², bà đồng ý không ý kiến gì. Bà có nghe ông N sẽ ra phòng công chứng ký tên chuyển nhượng đất cho bà B3 để bà B3 chuyển nhượng cho bà nhưng vợ ông N là bà B1 và con ông N không đồng ý, yêu cầu bà đưa thêm số tiền 150.000.000 đồng mới đồng ý ký sang tên. Bà không đồng ý nên hai bên phát sinh tranh chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cao Thành S trình bày:

Khoảng năm 2007, ông biết được ông Lê Văn N có chuyển nhượng cho vợ chồng bà Thu B3 diện tích khoảng 750m² đất lúa tại ấp Ô, xã T, thị xã G, Tiền Giang với giá 10.000.000 đồng nhưng chưa sang tên thửa đất 740. Sau đó, bà B3 có chuyển nhượng lại cho bà Trần Thị N2 thửa đất nêu trên. Đến ngày 21/9/2020, ông N2 lập thủ tục ủy quyền cho ông liên hệ với Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã G và các cơ quan chức năng có thẩm quyền liên quan để thực hiện toàn bộ các công việc liên đến việc trích lục, đo đạc quyền sử dụng đất căn cứ theo “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” số K228754, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00225/ÔN QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 06/10/1997. Theo đó ông được ủy quyền toàn quyền quyết định, ký tên biến động, đăng ký hợp đồng đo đạc, ký tên trên biên bản đo đạc, thanh lý hợp đồng đo đạc, nộp các khoản thuế, phí và nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính.

Ông N2 có nói với ông là trước đây khoảng năm 2014 khi có dự án Vlap đến đo đạc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông N2 có chỉ đoàn đo đạc đo riêng diện tích đất nhà của ông là thửa 741, còn thửa đất chuyển nhượng cho bà B3 thì bà B3 đã chuyển nhượng lại cho bà Trần Thị N2, khi đó ông có chỉ đo thửa 741 và 01 phần thửa 740 tách ra riêng, còn 1 phần còn lại thửa 740 ông đã chuyển nhượng nhưng không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông N2 có mượn bà Trần Thị N2 lại giấy chứng nhận quyền sử dụng số 00225 để cấp đổi lại thửa đất nhà của ông N2. Bà Nhỏ và ông N2 nhờ ông làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại nên bà Trần Thị N2 là người đưa bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00225/ÔN/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 06/10/1997 cho ông N2 và ông để ông làm thủ tục theo nội dung ủy quyền của ông Lê Văn N, ông N nói với ông là sau khi làm thủ tục tách thửa đất nhà của ông riêng, thì ông sẽ ký chuyển tên cho bà Trần Thị N2 thửa đất 740 nhưng sau đó vợ ông N2, bà Trương Thị B1 không đồng ý nên phát sinh tranh chấp.

Ngày 21/9/2020, khi ông đem bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00225 đến Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã G làm thủ tục cấp đổi giấy mới thì Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã G mới cập nhật biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính số 00225/ÔN/QSDĐ nội dung như sau: Thửa đất số 741 và một phần 740 diện tích 240m² và 151,2m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH06081. Cùng ngày 21/9/2020, ông Lê Văn N mới nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH06081, thửa đất mới là 562 (được cấp từ thửa 741 và 1 phần thửa 740 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00225/ÔN/QSDĐ) mặc dù giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH06081 đối với thửa đất 562 được cấp năm 2015 nhưng không có bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00225 nên ông N chưa được nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới số CH06081 (do phải cập nhật biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ bản chính mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới)

Sau khi làm các thủ tục đo đạc xong đến ngày 18/12/2020 Chi nhánh Văn phòng Đ biến động là số thửa 740 thay đổi lại là 577, số mới của tờ bản đồ số 22, diện tích thửa đất đo đạc lại là 673,2m². Đến ngày 11/01/2021, hộ ông N được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số thửa 577. Ông nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 577 bằng đường bưu điện (do ông là người được ông Lê Văn N ủy quyền trong đó có ủy quyền nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi được cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới). Sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 577, số CS11248 ông đã giao cho ông Lê Văn N vì ông N nói đã bán cho bà N nên ông thấy ông N giao giấy chứng nhận quyền sử đất thửa 577, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS11248 cho bà N. Từ thời gian đó đến nay ông không liên quan gì đến việc tranh chấp giữa bà N và ông N nữa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn P1 trình bày:

Ông là láng giềng của bà N, vì thửa đất trồng lúa của ông liền kề với thửa đất của bà N mua của ông H và bà B3 nên năm 2008 bà N giao cho ông canh tác trồng lúa, mỗi năm đong lúa cho bà N 12 gia/năm (ba vụ lúa), chỉ thỏa thuận miệng không có giấy tờ gì. Lúc nhận đất hiện trạng phần đất trũng, ông đã cải tạo dân hàng năm và kết quả như hiện nay mới trồng lúa được. Nay ông đã trả thửa đất 577 cho bà N. Ông không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 163/2023/DS-ST ngày 04 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Tiền Giang đã quyết định áp dụng: Điều 129, Điều 166, Điều 500 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 10 Điều 3, Điều 188 Luật Đất đai; khoản 3, 14 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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, xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị Thu B và chị Trần Trúc P3.

1/1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2007 giữa hộ ông Lê Văn N với ông Trần Văn H2, bà Trương Thị Thu B đối với thửa đất số 577, diện tích đo đạc thực tế là 673,2m², tờ bản đồ số 22, đất trồng lúa, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS11248 ngày 11/01/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho hộ ông Lê Văn N.

1/2. Bà Trương Thị Thu B5 và chị Trần Trúc P3 được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 577, diện tích theo đo đạc thực tế là 673,2m², tờ bản đồ 22, đất trồng lúa, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS11248 ngày 11/01/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho hộ ông Lê Văn N.

* Vị trí thửa thửa đất:

- Cạnh Đông giáp đất Phan Văn R và Nguyễn Thị T

- Cạnh Tây giáp đất Lê Văn N
- Cạnh Nam giáp đất Trần Văn C2
- Cạnh Bắc giáp đất Lê Văn C3

(Vị trí, kích thước khu đất có sơ đồ đo đạc kèm theo)

Địa chỉ thửa đất tại ấp Ô, xã T, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

Thời gian thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Văn N, bà Trương Thị B1 về việc yêu cầu bà Trương Thị Thu B và chị Trần Trúc P3 trả lại cho hộ ông Lê Văn N Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS11248 ngày 11/01/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho hộ ông Lê N.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 17/8/2023, bị đơn ông Lê Văn N, bà Trương Thị B1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị Ái N1 và chị Nguyễn Thị Kim S1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử:

+ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị Thu B và bà Trần Trúc P3.

+ Yêu cầu bà Trương Thị Thu B và bà Trần Trúc P3 trả lại cho hộ ông Lê Văn N giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS11248 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 11/01/2021.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn Trương Thị B1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị Ái N1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn N, Nguyễn Thị Kim S1 có đơn xin vắng mặt vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến:

Về tổ tụng việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Hộ ông Lê Văn N có hai thửa đất 740 diện tích là 770 m² (đất lúa) và thửa 741 diện tích là 240m² (đất thổ) tại ấp ông N4, xã T, thị xã G, tỉnh Tiền Giang. Vào ngày hộ ông Lê Văn N có hai thửa đất 740 diện tích là 770 m² (đất lúa) và thửa 741 diện tích là 240m² (đất thổ) tại ấp ông N4, xã T, thị xã G, tỉnh Tiền Giang. Vào ngày 23/01/2007 hộ gia đình ông Lê Văn N vợ là Một (tự Trương Thị B1) con là N1 và Lê Thành P4 có làm giấy tay bán cho ông Trần Văn H cư ngụ ấp Ông N4, xã T 01 phần đất ruộng với diện tích 7,5 sào ông N, bà B1 và N1 có ký tên và có 03 người làm chứng là Phạm Minh T1, Trần Thị Hồng H3 và Nguyễn Thái H4, giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 10.000.000 đồng. Hộ ông N đã giao 01 phần của thửa 740 và giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất hộ ông N được cấp năm 1997 cho ông H4 và vợ là Trương Thị Thu B cất và sử dụng. Năm 2008 ông H4 chuyển nhượng lại cho bà Trần Thị N2, bà N2 cho ông P1 thuê canh tác từ năm 2008 đến nay. Hộ ông N2 còn phần đất liền kề bên không có ý kiến phản đối. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông N2 hiện nay cũng bà N2 giữ. Nên có căn cứ là hộ ông N2 có chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông H4 theo giấy bán đất ngày 23/01/2007. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Bị đơn Lê Văn N, Trương Thị B1, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Lê Thị Ái N1, Nguyễn Thị Kim S1 kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ chứng minh. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 163/2022/DS-ST ngày 04 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung yêu cầu kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, lời trình bày của các đương sự, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang. Trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét đơn kháng cáo và biên lai thu tạm ứng án phí phúc thẩm của Lê Văn N, Trương Thị B1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị Ái N1, Nguyễn Thị Kim S1 còn trong thời hạn luật định, đúng theo quy định tại các điều 271, 272 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về tố tụng: Bị đơn ông Lê Văn N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Kim S1 có đại diện theo ủy quyền anh Nguyễn Hoàng L có đơn xin xét xử vắng mặt, căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vắng mặt đại diện ủy quyền của ông N, chị S1.

[3] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản” đúng theo quy định tại Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về nội dung tranh chấp: Xét yêu cầu kháng cáo của Lê Văn N, Trương Thị B1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị Ái N1, Nguyễn Thị Kim S1 cùng các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện: Hộ ông Lê Văn N có hai thửa đất 740 diện tích là 770 m² (đất lúa) và thửa 741 diện tích là 240m² (đất thổ) tại ấp ông N4, xã T, thị xã G, tỉnh Tiền Giang. Vào ngày 23/01/2007 hộ gia đình ông Lê Văn N vợ là Một (tự Trương Thị B1) con là N1 và Lê Thành P4 có làm giấy tay bán cho ông Trần Văn H cư ngụ ấp Ông N4, xã T 01 phần đất ruộng với diện tích 7,5 sào ông N, bà B1 và N1 có ký tên và có 03 người làm chứng là Phạm Minh T1, Trần Thị Hồng H3 và Nguyễn Thái H4 giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 10.000.000 đồng. Hộ ông N đã giao 01 phần của thửa 740 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ ông N được cấp năm 1997

cho ông H4 và vợ là Trương Thị Thu B cất và sử dụng, bà B cho rằng đã giao đủ cho hộ ông N số tiền 10.000.000 đồng. Ông H4, bà B canh tác đến năm 2008 thì chuyển nhượng lại cho bà Trần Thị N2 giá là 15.000.000 đồng hai bên thỏa thuận miệng khi nào hộ ông N2 sang tên cho ông H4, bà B thì ông H4 bà B sang tên lại cho bà N2 và cũng giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N2 cất và sử dụng, bà N2 cho lại ông Nguyễn Văn P1 thuê từ năm 2008 đến nay. Năm 2015 khi có đoàn đo đạc Vlap đến đo đạc thì ông N2 đã đo phần đất thửa 741 và 01 phần của 740 diện tích $151,2m^2$ thành thửa 562 diện tích $392,1m^2$ và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/6/2015. Ông N2 nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 21/9/2020. Thửa 740 diện tích còn lại là $673,2m^2$ (thành thửa mới là 577) hộ ông N2 được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 11/01/2021 hiện nay bà Trần Thị N2 giữ giấy chứng nhận. Nay ông Trần Văn H đã chết, hàng thừa kế của ông H là bà Trương Thị Thu B, chị Trần Trúc P3 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/01/2007 giữa ông Trần Văn H với hộ Lê Văn N đối với thửa đất số 577, diện tích đo đạc thực tế là $673,2m^2$, tờ bản đồ số 22, đất trồng lúa, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS11248 ngày 11/01/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho hộ ông Lê Văn N. Hộ ông Lê Văn N không đồng ý có việc chuyển nhượng đất cho ông H và có yêu cầu phản tố yêu cầu bà B trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nhận thấy giấy tay mua bán đất ngày 23/01/2007 giữa hộ ông N có bán cho ông Trần Văn H diện tích đất ruộng 7,5 sào không đề vị trí đất nhưng hộ ông N chỉ có 02 thửa đất 741 diện tích $240m^2$ (đất thổ) và thửa 740 diện tích $770m^2$ là đất ruộng, hộ ông N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04/10/1997. Trong đó có 01 phần diện tích thửa đất 740 hộ ông N cũng đã giao cho ông H, bà B canh tác. Bà B, ông H sang lại cho bà N và bà N cho ông Nguyễn Văn P1 thuê từ năm 2008 đến nay. Mặc dù tại kết luận giám định số: 1099/KL-KTHS (Đ2) ngày 03/11/2022 của Phòng K1 - Công an tỉnh T và kết luận giám định số 6462/KL-KTHS ngày 12/01/2023 của Phân viện khoa học hình sự - Bộ C4 tại Thành phố Hồ Chí Minh kết luận không đủ cơ sở kết luận chữ ký Nhỏ, B1, N1 có phải cùng 01 người ký ra không (vì không có mẫu so sánh chữ không phải là của ông N, bà B1, chị N1 ký). Hơn nữa trong giấy tay mua bán ngày 23/01/2007 có người làm chứng Phạm Minh T1, Trần Thị Hồng H3 và Nguyễn Thái H4. Tại bản kết luận số: 640/KL-KTHS ngày 19/4/2023 của Phòng K1 - Công an tỉnh T kết luận chữ ký của ông H4, ông T1, bà H3 trong giấy mua bán đất ngày 23/01/2007 cùng mẫu so sánh là 01 người ký ra. Tuy nhiên những người này là người hàng xóm với ông N, bà N và bà B xác nhận có chứng kiến việc chuyển nhượng đất và giao tiền của hộ ông N và ông Trần Văn H (BL 108- 112, 117). Ngoài ra vào ngày 21/9/2020 ông Lê Văn N có ủy quyền cho anh Cao Thành S được quyền thay mặt ông N liên hệ với Chi nhánh văn phòng đất đai thị xã G và các cơ quan có thẩm quyền liên hệ để thực hiện toàn bộ công việc liên quan đến việc trích lục, đo đạc quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00225/ÔN QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 06/10/1997. Tại biên bản ghi lời khai anh S ngày 12/7/2022 (BL

197-199) anh S xác định: anh là người hàng xóm với ông N, bà B và bà N anh biết năm 2007 ông N có chuyển nhượng cho ông H, chồng bà B phần đất 7,5 sào tại ấp ông N4, xã T, thị xã G, ông H bán lại bà N, khi anh nhận ủy quyền của ông N thì anh nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N từ bà Lê Thị N5 đưa và mọi chi phí thuê anh là do bà N5 chịu. Đồng thời ông N5 có nói với anh là để tách thửa đất xong có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sang tên cho bà N5. Khi anh nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 577 diện tích 673,2m² do Sở T cấp cho hộ ông N5 ngày 11/01/2021 anh đưa cho ông N5, ông N5 đưa lại cho bà N5 giữ có anh chứng kiến. Mặc khác năm 2015 có đoàn đo đạc Vlap đến đo đạc thì ông N5 chỉ đo phần đất thửa 741 và 01 phần của 740 diện tích 151,2m² thành thửa 562 diện tích 392,1m² và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/6/2015. Nhưng ông N5 không có bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 1997 không nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến ngày 21/9/2020 bà N5 đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh S cấp đổi lại thửa đất 740 thì ông N5 mới nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 21/9/2020 và đăng ký biến động trang 4 vào ngày 21/9/2020. Một phần đất còn lại của thửa 740 chuyển nhượng cho ông H thì ông N5 không đo và không đăng ký lại. Do đó từ những nhận định trên có căn cứ xác định hộ ông N5 có chuyển nhượng cho ông H, bà B 01 phần đất ruộng của thửa 470 có diện tích 673,2m² nay là thửa 577 tọa lạc ấp ông N4, xã T, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

Tuy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Lê Văn N và ông Trần Văn H lập ngày 23/01/2007 là vi phạm về mặt hình thức nhưng đến nay chưa làm thủ tục sang tên xem như hợp đồng đang thực hiện. Theo tinh thần án lệ số: 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07 tháng 9 năm 2022 được áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông N và ông H đã thực hiện giao đất và tiền xong. Theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Lê Văn N và ông Trần Văn H lập ngày 23/01/2007 được công nhận có hiệu lực. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp.

Ngoài ra ông N yêu cầu bà B, chị T2 phương, bà N trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS11248 ngày 11/01/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho hộ ông Lê Văn N vì giấy đất ông bị thất lạc mà hiện nay bà N đang giữ. Nhưng ông không xác định được nguyên nhân thất lạc mà giấy này anh Cao Thành S xác định là do ông Lê Văn N đưa cho bà Lê Thị N5 giữ do có việc chuyển nhượng nên ông N5 yêu cầu bà B, chị Trúc P3, bà N5 trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS11248 ngày 11/01/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho hộ ông N5 là không có căn cứ.

Từ những phân tích nêu trên ông Lê Văn N, bà Trương Thị B1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị Ái N1, Nguyễn Thị Kim S1 kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn N,

bà Trương Thị B1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị Ái N1, Nguyễn Thị Kim S1, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 163/2023/DS-ST ngày 04 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

[5] Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên đã phát sinh hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6] Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo của ông N, bà B1, chị N1 và chị S1 không được chấp nhận nên các đương sự phải chịu án phí phúc thẩm.

- Yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị Thu B và chị Trần Trúc P3 được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Lê Văn N và bà Trương Thị B1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận và chịu án phí đối với yêu cầu đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không được chấp nhận.

[7] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà Trương Thị Thu B và chị Trần Trúc P3 không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không đặt ra giải quyết.

Về chi phí trưng cầu giám định, đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn N, bà Trương Thị B1 đã tạm ứng. Do yêu cầu của ông Lê Văn N, bà Trương Thị B1 không được chấp nhận nên phải chịu chi phí giám định, xem như đã nộp xong.

[8] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 129, Điều 166, Điều 500 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 10 Điều 3, Điều 188 Luật Đất đai; khoản 3, 14 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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, xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn N, bà Trương Thị B1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị Ái N1, Nguyễn Thị Kim S1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 163/2023/DS-ST ngày 04 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

Xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị Thu B và chị Trần Trúc P3.

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/01/2007 giữa hộ ông Lê Văn N với ông Trần Văn H, bà Trương Thị Thu B

đôi với thửa đất số 577, diện tích đo đạc thực tế là 673,2m², tờ bản đồ số 22, đất trồng lúa, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS11248 ngày 11/01/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho hộ ông Lê Văn N.

2. Bà Trương Thị Thu B và chị Trần Trúc P3 được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đôi với thửa đất số 577, diện tích theo đo đạc thực tế là 673,2m², tờ bản đồ 22, đất trồng lúa, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS11248 ngày 11/01/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho hộ ông Lê Văn N.

* Vị trí thửa đất:

- Cạnh Đông giáp đất Phan Văn R và Nguyễn Thị T
- Cạnh Tây giáp đất Lê Văn N
- Cạnh Nam giáp đất Trần Văn C2
- Cạnh Bắc giáp đất Lê Văn C3

(Vị trí, kích thước khu đất có sơ đồ đo đạc kèm theo)

Địa chỉ thửa đất tại ấp Ô, xã T, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

Thời gian thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Văn N, bà Trương Thị B1 về việc yêu cầu bà Trương Thị Thu B, chị Trần Trúc P3 và bà Trần Thị N2 trả lại cho hộ ông Lê Văn N Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS11248 ngày 11/01/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho hộ ông Lê Văn N.

4. Về án phí: Ông Lê Văn N, bà Trương Thị B1, chị Lê Thị Ái N1 và Nguyễn Thị Kim S1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm, ông N, bà B1, chị N1 và chị S1 mỗi người nộp tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo các biên lai thu số: 0027514, 0027515, 0027516, 0027513 cùng ngày 17/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã G nên được chuyển sang án phí, xem như ông N, bà B1, chị N1 và chị S1 nộp xong án phí phúc thẩm.

- Ông Lê Văn N và bà Trương Thị B1 phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 600.000 đồng (*Sáu trăm nghìn đồng*) được trừ vào số tiền tạm ứng án đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai số 0006882 ngày 07/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã G. Như vậy, ông Lê Văn N và bà Trương Thị B1 phải nộp thêm số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*).

- H5 lại bà Trương Thị Thu B và chị Trần Trúc P3 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai số 0019353 ngày 06/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã G.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6, 7, 9 Luật thi

hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND thị xã G;
- Chi cục THADS thị xã G;
- Đăng công thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án;

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

Trần Thị Kim Em

