

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 78/2024/DS-PT

Ngày: 31-01-2024

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu
thực hiện nghĩa vụ do người chết để
lại

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Phúc

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Văn Thu

Bà Trần Thị Thanh Thúy

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Thành Nam - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:** Ông Lê Ngọc Hiền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 và ngày 31 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 535/2023/TLPT-DS ngày 27 tháng 11 năm 2023 về việc: “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 96/2023/DS-ST ngày 04 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân Đức Hòa, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 849/2023/QĐ-PT ngày 14 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Võ Văn N, sinh năm 1952;

Địa chỉ: Ấp A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông N: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1959.
Địa chỉ: ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An (Theo văn bản ủy quyền ngày 27/3/2022) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông N: Luật sư Thái Hoàng D – Văn phòng Luật sư Nguyễn Hòa B thuộc Đoàn Luật sư tỉnh L (có mặt)

- **Bị đơn (phản tố):** Bà Võ Thị Kim S, sinh năm: 1948;

Địa chỉ: Ấp A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (có mặt).

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

1. Bà Hứa Thị T, sinh năm 1958;

Địa chỉ: ấp A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

2. Võ Thị Thu Y, sinh năm 1953;

Địa chỉ: D H, phường A, quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Võ Minh H, sinh năm 1962;

Địa chỉ: 2 P, phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bà Võ Thị Minh H1, sinh năm 1965;

Địa chỉ: 3 đường Đ, phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Ủy ban nhân dân huyện Đ, ông Lê Thành P- Q. Trú sở: Ô, Khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

6. Bà Trần Thị Thu C, sinh năm 1978;

7. Bà Trần Thị Bích V, sinh năm 1984;

8. Ông Trần Văn Anh K, sinh năm 1990;

Cùng địa chỉ: Ấp E, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

9. Bà Trần Thị V1, sinh năm 1986;

Địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

10. Bà Trần Thị T1, sinh năm 1988;

Địa chỉ: Ấp T, xã Đ, huyện B, tỉnh Bến Tre.

11. Võ Thị B1, sinh năm 1963;

Địa chỉ: 8 C, phường E, thành phố T, tỉnh Long An.

12. Ông Võ Văn B2, sinh năm 1949;

Địa chỉ: Ấp A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

13. Bà Võ Thị N1, sinh năm 1958;

Địa chỉ: Ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

14. Bà Võ Thị R, sinh năm 1954;

Địa chỉ: Ấp D, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

15. Bà Võ Thị Ú, sinh năm 1969;

Địa chỉ: Ấp B, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

(ông L, bà S có mặt, các đương sự còn lại xin vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Võ Thị Kim S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 14 tháng 10 năm 2022, và các lời khai tiếp theo do

ông Nguyễn Văn L đại diện ông Võ Văn N trình bày:

Ngày 26 tháng 8 năm 1984 ông Võ Văn N có thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 390 TĐĐ số 5 xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An đất có diện tích 2.106m² của ông Võ Văn D1 và bà Nguyễn Thị Đ với giá chuyển nhượng 40.000đồng và các bên có lập “Giấy nhượng chủ quyền đất canh tác” ngày 26/8/1984 để làm tin. Giấy này do con ông D1 là bà Võ Thị Thu Y viết, có chữ ký của ông D1, bà Đ và bà S (con ông D1). Ông N đã giao đủ tiền cho gia đình ông D1, ông D1 bà Đ đã giao đất cho ông N sử dụng từ năm 1984 đến nay. Ngày 10/2/1993, ông Võ Văn N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mẫu bìa trắng tại thửa đất số 09, tờ bản đồ số 1. Đến ngày 03/10/2005, ông N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 390, tờ bản đồ số 5 tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Năm 1997, ông Võ Văn D1 cũng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 390, tờ bản đồ số 05 có diện tích 2.106m² tại xã Đ. Sau đó, bà S trình bày giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D1 được cấp năm 1997 bị thất lạc, năm 2005 bà S đăng ký kê khai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không có thửa 390, do đó bà S khiếu nại nên UBND huyện đã thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông N và ông D1. Khi ông N kê khai đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà S cản trở, tranh chấp, hiện nay thửa đất 390 chưa ai được cấp chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay ông Võ Văn N khởi kiện yêu cầu:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/8/1984 giữa ông N và ông D1, bà Đ để ông N được kê khai đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 390, tờ bản đồ số 05 xã Đ.

Bà Hứa Thị T (vợ ông N) thống nhất lời trình bày của ông N và xin xét xử vắng mặt.

Bị đơn bà Đỗ Thanh T2 đại diện bà Võ Thị Kim S (tại cấp sơ thẩm) trình bày: Qua yêu cầu khởi kiện của ông N bà không đồng ý. Việc ông Võ Văn N nói rằng ông Võ Văn D1 và bà Nguyễn Thị Đ thỏa thuận nhận chuyển nhượng thửa 390, tờ bản đồ (TĐĐ) 05, diện tích 2.106m² tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ với giá 40.000đồng là không đúng; Thời gian quản lý từ 1984 đến nay là không đúng sự thật. Nguồn gốc đất do ông bà để lại từ trước giải phóng, thời gian này cả hai ông bà Võ Văn D1 và bà Nguyễn Thị Đ ly khai đi tham gia cách mạng. Bà Võ Thị Kim S trực tiếp quản lý, canh tác và sinh sống tại địa chỉ trên từ năm 1972. Sau ngày giải phóng toàn bộ ruộng đất của toàn dân được đưa vào Tập Đoàn (Hợp tác xã) thì đất của ông bà cũng vậy. Đến khi nhà nước có chính sách mới là dựa trên nhân khẩu để cấp đất lại cho người dân canh tác và sinh sống, vì vậy bà Võ Thị Kim S đã làm đơn xin cấp lại số đất trên và trực tiếp canh tác trồng trọt, chăn nuôi, đào ao, nuôi cá, ... cũng như nộp các khoản thuế theo qui định của nhà nước cho đến hiện nay.

Tên địa chỉ nơi ở cũng thay đổi nhiều qua từng giai đoạn để phù hợp với tình hình thực tế, như năm 1976 địa chỉ gia đình bà cư ngụ là ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Đến năm 1982 đổi là ấp B, xã Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Năm 1992 nhà nước thông qua nguồn gốc đất, thời gian canh tác, sinh sống, ... và đã hoàn thành các khoản thuế theo quy định của nhà nước, nên ngày 07/01/1992, bà Võ Thị Kim S đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 8715-CNĐDP gồm 12 thửa đất với tổng diện tích là 21.836m². Từ năm 1995 cho đến hiện nay đổi là ấp A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Liệt kê minh chứng thời gian bà S có thực hiện nghĩa vụ đóng thuế nông nghiệp, thuế thổ canh và đất ở hàng năm như sau: nộp thuế từ năm 1976 đến năm 1995 cho Ủy ban nhân dân (UBND) xã Đ sau đó chuyển thành xã Đ. Đến 1995 bà S với diện tích đất là 21.836m² đã chuyển về xã Đ, bà S tiếp tục thực hiện nghĩa vụ đóng thuế cho đến 2012, sau năm 2012 được miễn thuế theo quy định của nhà nước do gia đình có công với cách mạng, gia đình bà S đã sinh sống từ đó cho đến ngày hôm nay tại địa chỉ ấp A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mẫu bì trắng số: 8715-CNĐDP gồm 12 thửa đất với tổng diện tích là 21.836m² do bà S đứng tên. Trong đó có thửa số 28 với diện tích đất là 2.000m² (chính là thửa đất 390, tờ bản đồ 05 diện tích 2.106m² đang tranh chấp với ông Võ Văn N).

Ngày 23/07/1997, UBND huyện Đ tiếp tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn D1 với 8 thửa đất tổng diện tích là 17.255m². Trong đó, có thửa đất 390 diện tích là 2.106m² (chính là thửa số 28 diện tích 2.000m² do bà S bà đứng tên giấy mẫu bì trắng).

Vào tháng 4 năm 2005 bà S bị thất lạc cả hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mẫu bì trắng số 8715-CNĐDP cấp ngày 7/1/1992 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mẫu bì đỏ do ông D1 đứng tên cấp ngày 23/07/1997. Nên bà S đã làm đơn có mất và hoàn tất thủ tục để xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới theo quy định. Ngày 2/7/2005, UBND xã Đ ra Thông báo số 64/TB.UB ngày 02/07/2005 Thông báo v/v mất Giấy chứng nhận QSDĐ (trong đó ghi rõ thửa 390 TBĐ 05 diện tích 2.106m²) do Chủ tịch UBND xã Đ Nguyễn Văn S1 đã ký. Sau đó UBND huyện Đ căn cứ vào nguồn gốc đất nên ra Quyết định số 4995/QĐ.UB ngày 5/9/2005 về việc Cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chủ tịch Phan Văn L1 đã ký với tổng số thửa là 12 tổng diện tích là 19.636m² cho mẹ của bà S (nhưng không có thửa đất 390 do bà S không để ý).

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thiếu thửa đất 390 vẫn đề phát sinh từ đây là do tuổi già sức khỏe yếu cộng với tin tưởng sự chính xác vào cơ quan chính quyền địa phương nên bà S không kiểm tra tổng số thửa và diện tích đất thiếu so với tổng số thửa và diện tích đất ban đầu trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) mẫu bì trắng, cụ thể thiếu thửa số 390 diện tích 2.106m² đang tranh chấp với ông N (chính là thửa 28 diện tích là 2.000m²). Do đó bà S đến UBND xã Đ đề nghị xin cấp GCNQSDĐ đã thiếu là thửa đất 390 và một số thửa đất khác nữa. Sau nhiều lần hứa mà không thực hiện thì địa chính UBND xã Đ đã photo cho bà S hồ sơ liên quan đến việc cấp GCNQSDĐ ngày 03/10/2005 cho ông Võ Văn N thửa đất 390, TBĐ số 05 diện tích là 2.106m² tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ sau thời điểm đã cấp lại GCNQSDĐ mẫu bì đỏ ngày 5/9/2005 cho bà S khoảng 1 tháng. Bà S đã gặp nguyên chủ tịch xã Đ là ông Nguyễn Văn S1 (cũng chính là người ra thông báo số 64 đã nêu trên) để phản ánh và ông đã khuyên bà S đến thuyết phục trao đổi với ông Võ Văn N trả lại đất trên tinh thần hợp tác giải quyết ôn hòa. Bà S đến rất nhiều lần nhưng ông Võ Văn N đều tránh mặt. Chính vì vậy:

Năm 2019, bà S có đơn kiến nghị UBND huyện Đ thu hồi, hủy bỏ GCNQSDĐ đã cấp cho ông N ngày 03/10/2005 như đã nêu trên. Lý do cấp không đúng đối tượng và không đúng theo quy định pháp luật về đất đai. Và cứ như vậy khi không được giải quyết thỏa đáng bà S đã tiếp tục viết đơn khiếu nại ngày 1/7/2020 về VB số

3959/UBNDTCD ngày 6/4/2020 của Chủ tịch UBND huyện Đ. Vẫn không được giải quyết thỏa đáng nên ngày 9/10/2020 bà S tiếp tục viết đơn khiếu nại đến Chủ tịch UBND tỉnh L đề nghị cứu xét. Ngày 15/1/2021 Chủ tịch UBND tỉnh L ban hành Quyết định số 356/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại (lần 2) của bà S nội dung: “Yêu cầu Chủ tịch UBND huyện Đ thu hồi, hủy bỏ QĐ số 11690/QĐ-CT ngày 29/9/2020 và CV số 3959/UBND-TCD ngày 6/4/2020 của Chủ tịch UBND huyện Đ. Ngày 18/3/2021 UBND huyện Đ đã ban hành Quyết định số 2531/QĐ-UBND về việc thu hồi, hủy bỏ 02 Quyết định đã nêu trên lý do thửa đất số 390 ông Võ Văn D1 đã được cấp GCNQSDĐ nhưng UBND huyện Đ tiếp tục cấp GCNQSDĐ cho ông Võ Văn N là không đúng quy định pháp luật đất đai.

Và từ đó cho đến ngày 14/10/2022 ông Võ Văn N khởi kiện bà S ra Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, thì UBND huyện Đ vẫn chưa giải quyết được cho bà S theo đơn khiếu nại đã nêu trên. Bà được biết UBND huyện Đ đã thu hồi, hủy bỏ giấy CNQSDĐ cấp ngày 3/10/2005 của ông Võ Văn N. Hiện nay vụ án kiện tranh chấp đất đai vẫn đang trong quá trình xử lý. Bà đại diện cho bà S không đồng ý với yêu cầu khởi kiện trên của ông Võ Văn N, vì ông Võ Văn D1, và Nguyễn Thị Đ không chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá 40.000đồng thửa 390 TĐĐ số 05 diện tích 2.106m² (thửa 28 diện tích 2000m²) cho ông Võ Văn N. Nội dung giấy ngày 26/8/1984 giữa ông D1 bà Đ và bà S thể hiện rất rõ ràng là cho ông N canh tác để nuôi sống gia đình vợ con vì hoàn cảnh quá nghèo. Trong thời gian canh tác bà S là người trực tiếp quản lý và đóng thuế đất.

Nay bà S có yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng thể hiện việc mua bán đất giữa ông Võ Văn D1, bà Nguyễn Thị Đ với ông Võ Văn N; Yêu cầu ông Võ Văn N trả lại thửa đất đã nêu trên cho bà S; Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 390 TĐĐ số 05 xã Đ diện tích 2.106m² cho bà S để bà S thực hiện thủ tục kê khai, đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Võ Thị Thu Y (con ông D1 và bà Đ), Võ Minh H, Võ Thị Minh H1 (là con ông D1) trình bày: nguồn gốc đất thửa 390 tờ bản đồ 05 xã Đ có diện tích 2.106m² là của ông bà để lại. Bà Y cho rằng giấy tay ngày 26 tháng 8 năm 1984 do bà Y viết là do có người nhờ bà viết. Các ông bà không có tranh chấp gì trong vụ án giữa ông N và bà S liên quan đến thửa đất này và các ông bà xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Võ Thị B1, Võ Văn B2, Võ Thị N1, Võ Thị R1, Võ Thị Ú, Trần Thị Thu C, Trần Thị Bích V, Trần Văn Anh K, Trần Thị V1 và Trần Thị T1 trình bày: Các ông bà là anh chị em ruột của ông N không có tranh chấp gì với ông N.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan UBND huyện Đ trình bày: Năm 2019, bà Võ Thị Kim S có đơn kiến nghị với UBND huyện Đ về việc thu hồi hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Võ Văn N tại thửa 390 tờ bản đồ 05 xã Đ vì bà cho rằng cấp không đúng đối tượng. Ngày 20/6/2020, Chủ tịch UBND huyện Đ có văn bản số 3959/UBND-TCD trả lời đơn khiếu nại bà Võ Thị Kim S. Nội dung: UBND huyện Đ khẳng định việc cấp giấy chứng nhận cho ông Võ Văn N là đúng đối tượng sử dụng đất. Ngày 01/7/2020, bà Võ Thị Kim S có đơn khiếu nại văn bản số 3959/UBND-TCD ngày 06/4/2020 của Chủ tịch UBND huyện Đ về việc trả lời đơn khiếu nại cho bà S. Ngày 29/9/2020, Chủ tịch UBND huyện Đ ban hành

quyết định số 11690/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại của bà Võ Thị Kim S với nội dung: “*Bác đơn khiếu nại của bà Võ Thị Kim S và giữ nguyên văn bản số 3959*”. Bà S tiếp tục khiếu nại quyết định 11690/UBND-TCD ngày 29/9/2020 của Chủ tịch UBND huyện Đ lên Chủ tịch UBND tỉnh L. Ngày 15/01/2021, Chủ tịch UBND tỉnh L ban hành quyết định số 356/QĐ-UBND về việc giải quyết khiếu nại lần hai của bà Võ Thị Kim S có nội dung: “*Yêu cầu chủ tịch UBND huyện Đ thu hồi hủy bỏ quyết định 11690/QĐ-CT ngày 29/9/2020 và công văn số 3959/UBND-TCD ngày 06/4/2020 của Chủ tịch UBND huyện Đ*”. Lý do Thửa đất 390, ông Võ Văn D1 (cha bà Võ Thị Kim S) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1997 nhưng năm 2005 UBND huyện Đ tiếp tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn N là không đúng quy định pháp luật đất đai. Giao UBND huyện Đ xử lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Võ Văn D1 và Võ Văn N theo quy định tại Điều 106 Luật đất đai 2013. Ngày 18/3/2021, UBND huyện Đ đã ban hành quyết định số 2531/QĐ-UBND về việc thu hồi và hủy bỏ Quyết định 11690/QĐ-CT ngày 29/9/2020 và công văn số 3959/UBND-TCD ngày 06/4/2020 của Chủ tịch UBND huyện Đ. Ngày 09/4/2021, UBND huyện Đ đã thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Võ Văn N theo quyết định số 3459/QĐ-UBND và thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Võ Văn D1 theo quyết định số 3458/QĐ-UBND. Như vậy thửa đất 390 tờ bản đồ số 05 xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ai.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 96/2023/DS-ST ngày 04 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện ông Võ Văn N về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại*” với bà Võ Thị Kim S.

2. Ông Võ Văn N được tiếp tục quản lý sử dụng đất thuộc thửa đất 390, tờ bản đồ số 05 xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An diện tích 2.082,8m². Vị trí đất theo Mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH Đ1 lập ngày 12/4/2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 25/4/2022.

3. Ông Võ Văn N được liên hệ cơ quan có thẩm quyền kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

4. Buộc bà Võ Thị Kim S cùng tất cả anh chị em của bà S gồm Võ Thị Thu Y, Võ Minh H, Võ Thị Minh H1 không được thực hiện hành vi cản trở việc kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Võ Văn N tại thửa đất 390 tờ bản đồ số 05 xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An diện tích 2.082,8m². Vị trí đất theo Mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH Đ1 lập ngày 12/4/2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 25/4/2022.

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Võ Thị Kim S về việc đề nghị Tòa án Hủy Hợp đồng chuyển nhượng thể hiện việc mua bán đất giữa ông D1 và bà Đ (đại diện bên mua) và ông Võ Văn N (đại diện bên bán) xảy ra ngày 26/8/1984; Không chấp nhận yêu cầu bà Võ Thị Kim S yêu cầu ông Võ Văn N trả lại thửa đất thửa 390, tờ bản đồ số 05 xã Đ diện tích 2.082,8m²; Không chấp nhận yêu cầu bà Võ Thị Kim S đề nghị được kê khai đăng ký thửa 390 tờ bản đồ số 05 xã Đ diện tích 2.082,8m².

6. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá và lập bản vẽ: Bà Võ Thị Kim S phải chịu 34.000.000 đồng và phải nộp để hoàn trả cho ông Võ Văn N.

7. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng N2 quy định tương ứng với thời gian chưa thi hành theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Võ Thị Kim S được miễn án phí; ông Võ Văn N được miễn án phí nên không phải hoàn lại.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và hướng dẫn thi hành án.

Ngày 19/7/2023 bị đơn bà Nguyễn Kim S2 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa nguyên đơn ông N vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn bà S2 kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Long An bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông N và chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà S2.

Phản tranh luận:

Bà S2 trình bày: Nguồn gốc đất thừa đất tranh chấp là của ông bà để lại cho cha mẹ bà là ông D1 và bà Đ sử dụng, do ông D1 và Đ tham gia kháng chiến nên bà trực tiếp sử dụng đất. Tờ giấy sang nhượng đất ghi ngày 28/6/1984 do bà Y em ruột của bà S2 viết, bà thừa nhận bà có ký tên trong giấy do bà Y đưa cho bà ký, chứ bà không biết gì về việc mua bán, sang nhượng đất này và bà không biết ký vào giấy gì. Mặc dù thừa đất 390 do ông N sử dụng từ năm 1984 đến nay nhưng năm 2000 cha của ông N là ông Võ Văn T3 có hứa và cam kết trả đất lại cho bà, bà tin tưởng chờ nhưng ông N không trả. Đất là của cha mẹ để lại, không có việc cha mẹ bà là ông D1 và bà Đ sang nhượng đất cho ông N, chữ ký trong giấy sang nhượng đất không phải của ông D1 và bà Đ nhưng bà không yêu cầu giám định chữ ký. Thừa đất này 1997 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D1, do giấy đất bị thất lạc nên bà xin cấp lại và được cấp lại vào năm 2005 nhưng bị sót thửa 390. Do đó, bà yêu cầu ông N phải trả lại thửa đất này cho bà để bà đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông N.

Luật sư D bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông N là nguyên đơn trình bày: Thừa đất 390 ông N đã nhận chuyển nhượng của ông D1 và bà Đ vào năm 1984, khi sang nhượng có lập giấy tay, có chữ ký của ông D1, bà Đ và cả chữ ký của bà S2, chữ viết trong giấy sang nhượng là của bà Y con Dư bà Đ (em ruột bà S2). Theo giấy sang nhượng này thì ông N đã sử dụng đất ổn định từ năm 1984 đến nay, bà S2 cũng thừa nhận việc này. Ông N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mẫu bìa trắng vào năm 1993, đến năm 2005 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mẫu bìa đỏ. Ông D1 đã chuyển nhượng đất cho ông N nên không còn sử dụng đất nhưng năm 1997 ông D1 được cấp giấy đỏ có thửa 390 là không đúng, sau đó bà S2 có mất giấy đỏ ông D1 được cấp năm 1997 và đăng ký cấp lại nên năm 2005 UBND huyện Đ cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà S2 mà không cấp thửa 390 là đúng pháp luật. Do bà S2 khiếu nại nhiều lần, nhiều cấp nên UBND huyện đã thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông N và giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất đã cấp cho ông D1 đối với thửa 390, hiện nay thửa đất này chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai. Đất ông N nhận chuyển nhượng của ông D1 bà Đ và đã sử dụng ổn định từ năm 1984 đến nay nên quyết định của bản án sơ thẩm là đúng quy định pháp luật. Do đó, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà S2, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về chấp hành pháp luật: Đơn kháng cáo của bà S2 đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án:

Thửa đất 390 tờ bản đồ 5 xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An diện tích 2.082m², ông N cho rằng mua của ông D1 và bà Đ ngày 28/6/1984. Việc mua bán có làm giấy viết tay chính con ông D1 là bà Võ Thị Thu Y viết có bà Võ Thị Kim S ký tên, ông D1 và bà Đ đều có ký tên. Bà S cũng thừa nhận là chữ ký của bà trong giấy này nhưng chữ ký của ông D1 và ông Đ bà không thừa nhận nhưng bà không yêu cầu giám định. Năm 2000 thì ông T3 là cha ông N có trả đất cho bà. Việc trả đất có nội dung: “... năm 1980 đất ruộng vào tập đoàn có lấy phần ruộng của nó cấp cho tôi một miếng. Đến năm 1987, nó về tỉnh Long An xin lại và tôi đã trả lại cho cháu tôi là Võ Thị Kim S ngày 26/5/2000”. Nội dung việc trả đất của ông T3 với bà S không liên quan gì đến phần đất mà ông D1 và bà Đ cùng với con gái là bà S nhượng quyền theo “*Giấy nhượng chủ quyền đất canh tác*” ngày 28/6/1984. Bà S cho rằng chỉ cho ông N mượn đất canh tác là không có căn cứ. Thửa đất 390 tờ bản đồ 5 xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An diện tích 2.082m² từ năm 1984 đến nay do ông N trực tiếp canh tác quản lý sử dụng, bà S cũng thừa nhận việc này. Do đó có căn cứ xác định ông D1 và bà Đ chuyển nhượng thửa đất 390 cho ông N từ ngày 28/6/1984 là có thật. Các con riêng ông D1 có bà H1, ông H, chị em ruột là S là bà Y đều không có tranh chấp yêu cầu ông N trả lại phần đất này. Qua xác minh của UBND huyện Đ về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất đối với thửa đất số 390 thể hiện tại Công Văn số 3959/UBND-TCD ngày 06/4/2020 có nội dung: Phần đất thửa số 390 tờ bản đồ số 5, diện tích 2.106m² tại xã Đ do ông Võ Văn N sử dụng trồng lúa ổn định từ trước năm 1985; năm 1997 ông Võ Văn D2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 390 là phần đất mà ông Võ Văn N đang sử dụng là không đúng đối tượng.

Từ phân tích trên đề nghị hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà S, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của bà Võ Thị Kim S đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bà S yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của ông N về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 28/6/1984, công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 390, tờ bản đồ số 05, diện tích 2.082,8m², loại đất lúa tại xã Đ, huyện Đ tỉnh

Long An thuộc quyền sử dụng của bà S và bà S được đăng ký quyền sử dụng đất. Xét thấy:

[2.1] Nguồn gốc thửa 390 các đương sự trình bày thống nhất là của ông D2 và bà Đ (cha mẹ của bà S). Ông N trình bày ngày 28/6/1984 ông D2 và bà Đ đã sang nhượng thửa đất này cho ông N. Bà S trình bày thửa đất này bà cho ông N mượn để canh tác. Xét lời trình bày của ông N và bà S thấy rằng:

Bà S trình bày thửa đất này cho ông N mượn để canh tác nhưng không được ông N thừa nhận và bà S không có chứng cứ chứng minh việc mượn đất của ông N nên lời trình bày của bà S là không có căn cứ.

Giấy sang nhượng chủ quyền đất canh tác ngày 28/6/1984 có nội dung: “*Qua bàn bạc trong gia đình chúng tôi thấy về sức khỏe cũng như nhân khẩu trong gia đình chúng tôi, chúng tôi thấy rằng với tinh thần nhường cơm xẻ áo xét về gia đình cháu tôi là Võ Văn N nhà nghèo không có đất canh tác; chúng tôi nhất trí nhường lại cho cháu tôi là Võ Văn N 0,2 ha đất canh tác để cháu làm ăn sinh sống nuôi sống vợ con. Kể từ ngày hôm nay 28 tháng 6 năm 1984 cháu tôi trọn quyền sử dụng đất nói trên để sản xuất và cùng xây dựng tập đoàn ngày càng lớn mạnh*” (bút lục 168, 105). Ông N và bà S trình bày chữ viết trong giấy sang nhượng này do bà Võ Thị Thu Y là con của ông D2 bà Đ – em của bà S. Trong giấy sang nhượng này có chữ ký của ông D2, bà Đ và bà S. Bà S trình bày chữ ký trong giấy sang nhượng này là của bà S, chữ viết là của bà Y, nhưng bà S không thừa nhận chữ ký của ông D2 và bà Đ trong giấy này, tuy nhiên bà S không yêu cầu giám định chữ ký của ông D2 và bà Đ.

Thực tế ông N đã sử dụng thửa đất 390 ổn định từ năm 1984 đến nay, bà S cũng thừa nhận việc này. Do đó, việc ông D2 và bà Đ đã chuyển nhượng thửa đất 390 cho ông N là sự việc có thật.

[2.2] Bà S trình bày năm 2000 ông T3 là cha ông N có trả đất cho bà, việc trả đất ông T3 có ký giấy. Xét giấy trả đất của ông T3 ghi ngày 26/5/2000 (bút lục 87) có nội dung: “*Trước đây năm 1975 em tôi là D2 có cho con nó là Võ Thị Kim S làm ruộng tại đám công. Năm 1979 nó về ở B làm việc. Năm 1980 đất ruộng vào Tập đoàn có lấy phần ruộng của nó cấp cho tôi một miếng. Đến năm 1987, nó về tỉnh Long An xin lại và tôi đã trả lại cho cháu tôi là Võ Thị Kim S*”. Xét thấy, nội dung Giấy trả ruộng này thể hiện ông T3 **đã trả xong cho bà S phần ruộng tại đám công** được tập đoàn cấp cho ông T3, chứ không phải phần đất ruộng mà ông D2 và bà Đ sang nhượng cho ông N theo giấy sang nhượng đất vào ngày 28/6/1984. Như vậy, việc trả ruộng của ông T3 cho bà S với việc ông N sang nhượng đất của ông D2, bà Đ là 02 thửa đất khác nhau, không phải ông T3 hứa trả thửa đất mà ông N sang nhượng của ông D2, bà Đ vào ngày 28/6/1984 như lời trình bày của bà S.

[2.3] Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Ngày 10/02/1993 ông N đã được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mẫu bìa trắng đối với thửa 09, tờ bản đồ số 01 (hiện nay là thửa 390, tờ bản đồ số 05 là phù hợp với quy định tại các điều 1, 2, 3, 18, 49 Luật đất đai năm 1987 và Điều 2 của Luật đất đai năm 1993. Ngày 03/12/2005 ông N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 390, tờ bản đồ số 5, diện tích 2.106m², loại đất lúa là phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 4 Luật đất đai năm 2003.

Ngày 23/7/1997 ông Võ Văn D1 (cha của bà S) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 08 thửa, tổng diện tích 17.255m², trong đó có thửa 390, diện tích 2.106m².

Bà D1 trình bày do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ông D1 vào ngày 23/7/1997 bị thất lạc, nên năm 2005 bà S lập thủ tục xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 05/9/2005 bà S được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm 12 thửa, tổng diện tích là 19.636m², không có thửa 390. Bà S cho rằng khi cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà đã bỏ sót thửa 390 nên đã khiếu nại.

[2.4] Qua diễn biến về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên đối với thửa đất 390. Thấy rằng:

Việc UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D1 năm 1997 trong đó có thửa 390 là không đúng đối tượng vì thửa đất ông D1 đã chuyển nhượng cho ông N vào ngày 28/6/1984, ông N đã sử dụng đất ổn định từ năm 1984 đến năm 1997. Hơn nữa, ngày 10/02/1993 ông N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mẫu bìa trắng phù hợp với quy định của pháp luật như nhận định trên, nên có cơ sở xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D1 đối với thửa 390 là trái với quy định tại Điều 2 của Luật đất đai năm 1993.

Việc UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N đối với thửa 390 ngày 03/12/2005 mặc dù đúng đối tượng sử dụng đất, nhưng không đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Bởi vì thửa đất 390 đã được cấp cho ông D1 ngày vào 23/7/1997 và tại thời điểm cấp giấy cho ông N thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D1 mặc dù trái pháp luật nhưng chưa bị thu hồi hoặc hủy bỏ nhưng năm 2005 lại tiếp tục cấp thửa đất 390 cho ông N là không đúng pháp luật. Do bà S khiếu nại nhiều lần và nhiều cấp nên ngày 09/4/2021 UBND huyện Đ đã ban hành Quyết định số 3458 và 3459 thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông N vào ngày 03/12/2005 đối với thửa 390 và thu hồi hủy, bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông D1 ngày 23/7/1997 đối với thửa 390. Hiện nay thửa đất 390 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai.

[2.5] Về quá trình sử dụng đất: Bà S thừa nhận thửa đất 390 do ông N sử dụng từ năm 1984 đến nay, ông N cũng trình bày đã được ông D1 và bà Đ giao đất cho ông sử dụng từ năm 1984 đến nay.

[2.6] Từ những phân tích và nhận định trên, xét thấy ông N sử dụng thửa đất 390 trên cơ sở nhận chuyển nhượng từ ông D1, bà Đ ổn định từ năm 1984 đến nay, việc ông N sử dụng đất từ năm 1984 đến nay được bà S thừa nhận. Do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N về việc công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 28/6/1984 giữa ông N với ông D1 bà Đ theo quy định tại điều 129 Bộ luật dân sự. Ông N được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của bà S về việc yêu cầu công nhận cho bà S được quyền sử dụng thửa đất 390. Chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà S được miễn do thuộc trường hợp người cao tuổi theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Võ Thị Kim S.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 96/2023/DS-ST ngày 04 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Căn cứ các điều 5, 26, 37, 39, 68, 147, 148, 228, 296, 307, 313 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2005; Các điều 129, 164, 169 Bộ luật Dân sự năm 2015; Các điều 1, 2, 3, 18, 49 Luật đất đai năm 1987, điều 2 của Luật đất đai năm 1993, khoản 4 Điều 4 Luật đất đai năm 2003, các điều 100, 166 Luật đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 29, Điều 12 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện ông Võ Văn N về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại*” đối với bà Võ Thị Kim S.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Võ Văn D1, bà Nguyễn Thị Đ với ông Võ Văn N theo “Giấy sang nhượng chủ quyền đất canh tác” ngày 28/6/1984.

3. Ông Võ Văn N được tiếp tục quản lý sử dụng đất thuộc thửa đất 390, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An, diện tích 2.082,8m². Vị trí đất theo Mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH Đ1 lập ngày 12/4/2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 25/4/2022.

4. Ông Võ Văn N có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định và theo quyết định của bản án.

5. Buộc bà Võ Thị Kim S cùng tất cả anh chị em của bà S gồm Võ Thị Thu Y, Võ Minh H, Võ Thị Minh H1 không được thực hiện hành vi cản trở việc kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Võ Văn N tại thửa đất 390 tờ bản đồ số 05 xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An, diện tích 2.082,8m². Vị trí đất theo Mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH Đ1 lập ngày 12/4/2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 25/4/2022.

6. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Võ Thị Kim S về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng đất theo “Giấy sang nhượng chủ quyền đất canh tác” ngày 26/8/1984 giữa ông D1 bà Đ với ông N; Không chấp nhận yêu cầu bà Võ Thị Kim S yêu cầu ông Võ Văn N trả lại thửa đất thửa 390, tờ bản đồ số 05 xã Đ diện tích

2.082,8m²; Không chấp nhận yêu cầu bà Võ Thị Kim S đề nghị được kê khai đăng ký thửa 390 tờ bản đồ số 05 xã Đ diện tích 2.082,8m².

7. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá và lập bản vẽ: Bà Võ Thị Kim S phải chịu 34.000.000đồng và phải nộp để hoàn trả lại cho ông Võ Văn N.

8. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng N2 quy định tương ứng với thời gian chưa thi hành theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

9. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Võ Thị Kim S được miễn án phí dân sự sơ thẩm; Ông Võ Văn N được miễn án phí dân sự sơ thẩm nên không phải hoàn lại.

10. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Võ Thị Kim S được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

11. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

12. Về hướng dẫn thi hành án: 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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Trịnh Thị Phúc