

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 208/2024/DS-PT

Ngày 21/5/2024

*“V/v tranh chấp quyền sử dụng đất,
hợp đồng cầm cố đất, cho thuê đất”*

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Bảo Anh

Các Thẩm phán: Ông Trần Tuấn Quốc

Ông Nguyễn Chế Linh

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Phong Lan – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: ông Lâm Thành Them - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 20 và 21 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 44/2024/TLPT-DS ngày 05 tháng 3 năm 2024 về tranh chấp *“quyền sử dụng đất, hợp đồng cầm cố đất, cho thuê đất”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 151/2023/DS-ST ngày 23 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 184/2024/QĐ-PT ngày 06 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Trần Thị Thùy L**, sinh năm 1980

Địa chỉ: số B T, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của của nguyên đơn: Ông Trần Quốc D, sinh năm 1984 (theo văn bản ủy quyền ngày 12 tháng 5 năm 2021)

Địa chỉ: số B T, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ (có mặt).

2. Bị đơn: Ông **Ngô Văn D1**, sinh năm 1942.

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông D1: Ông Ngô Hoàng N, sinh năm 1988 (theo văn bản ủy quyền ngày 01 tháng 8 năm 2022)

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ (có mặt).

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

3.1 Bà **Trang Thị Thu N1**, sinh năm 1962 (có mặt)

3.2 Bà **Ngô Thị Thúy L1**, sinh năm 1983 (có mặt)

3.3 Ông **Ngô Hoàng N**, sinh năm 1988 (có mặt)

3.4 Ông **Ngô Thành A**, sinh năm 1991 (có mặt)

3.5 Bà **Ngô Thị Mỹ H**, sinh năm 1994 (xin vắng mặt)

3.6 Bà **Cù Thị Tú C**, sinh năm 2004 (xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

3.7 Ông **La Thuận B**, sinh năm 1981

Địa chỉ: Số B T, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện ủy quyền của ông B: Ông Trần Quốc D, sinh năm 1984;

Địa chỉ: số B T, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ (có mặt).

3.8 Ông **Trần Văn L2**, sinh năm 1948 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

3.9 Bà **Võ Thị T**, sinh năm 1956

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Ông Trần Quốc D, sinh năm 1984;

Địa chỉ: số B T, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ (có mặt).

3.10 Ủy ban nhân dân huyện T (xin vắng mặt)

3.11 Ban quản lý dự án và phát triển quỹ đất huyện T (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Khu H - ấp T, thị trấn T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

3.12 Ủy ban nhân dân xã T (vắng mặt)

Người kháng cáo: Ông Ngô Văn D1 là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Người đại diện ủy quyền của nguyên đơn bà Trần Thị Thùy L là ông Trần Quốc D trình bày:*

Năm 1997, ông Trần Văn L2 (cha ruột bà L) có nhận chuyển nhượng một phần diện tích đất thuộc thửa 183, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ và nhận cầm cố phần diện tích đất còn lại của ông Ngô Văn D1. Đến năm 1998 ông D1 chuộc lại phần đất đã cầm cố. Đến tháng 11/2002, bà L đứng ra ký nhận chuyển nhượng của ông D1 toàn bộ thửa đất 183, diện tích là 7.665 m², tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ, giá theo hợp đồng chuyển nhượng là 29.000.000 đồng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/01/2003 sau đó được cấp đổi ngày 27/11/2011. Sau khi nhận

chuyển nhượng, do bà L bận nhiều việc nên có thỏa thuận miệng cho ông D1 thuê lại phần đất trên để canh tác. Năm 2018, do không thực hiện đúng theo hợp đồng thuê nên bà L yêu cầu lấy lại đất khi đó ông D1 xin tiếp tục thuê và có ký cam kết ngày 02/7/2018 với bà L. Đến cuối năm 2020, ông D1 không thực hiện đúng như hợp đồng và cam kết là thanh toán số tiền 18.000.000 đồng, số lúa thuê đất còn nợ qua các năm: năm 2019 50 gia, năm 2020 40 gia, năm 2021 là 80 gia. Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Ngô Văn D1 trả lại diện tích đất 7.665 m², thửa 183 và trả lại số tiền thuê đất còn nợ 18.000.000 đồng và 300 gia lúa (tính đến thời điểm năm 2023).

- Ông Ngô Hoàng N là người đại diện ủy quyền của bị đơn ông Ngô Văn D1 có yêu cầu phản tố trình bày:

Vào ngày 11/8/1997, ông L2 có yêu cầu ông D1 ký tên vào tờ cổ đất diện tích 2.465 m² bằng 05 chỉ vàng 24K, trong thời hạn 01 năm nếu không chuộc lại thì phải ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông L2. Từ khi làm tờ cổ đất đến nay gia đình ông D1 vẫn canh tác và không có ai ngăn cản. Ông D1 không hiểu lý do gì mà bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 7.665m², thửa 183. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc hiện tại gia đình ông D1 vẫn còn đang giữ. Gia đình ông D1 trong đó có ông là con ruột không có ký tên vào bất cứ giấy tờ gì liên quan đến việc chuyển nhượng thửa đất trên với bà L. Còn đối với yêu cầu buộc ông D1 trả lại số tiền 18.000.000 đồng và 300 gia lúa thì ông D1 cũng không biết đó là tiền gì vì gia đình ông D1 không có vay mượn tiền gì của bà L. Nay bị đơn làm đơn phản tố đề nghị Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Trần Thị Thùy L, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CH00459, cấp ngày 27/4/2011, thửa đất số 183, tờ bản đồ số 11, diện tích 7,665m², tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ. Đồng ý tách một phần diện tích đất thuộc thửa 183 là 2.465 m² giao cho ông L2.

- Ông Trần Văn L2 trình bày: Vào ngày 11/8/1997, ông có nhận cầm cố của ông Ngô Văn D1 quyền sử dụng đất diện tích 2.465m² với giá 05 chỉ vàng 24k, thời hạn cố là 01 năm. Sau đó ông D1 đã chuộc lại phần đất này, không nhớ thời gian cụ thể. Ngày 18/5/1997, ông nhận chuyển nhượng của ông D1 phần đất có diện tích 04 công tằm 3m, thuộc thửa 183, tờ bản đồ số 11, khi nhận chuyển nhượng thì có làm giấy viết tay. Sau khi nhận chuyển nhượng thì cho ông D1 thuê lại với giá 70 gia lúa/năm. Khi cho thuê thì không có giấy tờ gì chỉ thỏa thuận miệng. Sau

khi thuê đất thì có năm ông D1 trả lúa có năm không trả.

Năm 2002 bà L và ông có đến nhà ông D1 để ông D1 lập biên bản họp gia đình thống nhất việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L. Sau khi gia đình ông D1 thống nhất việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông D1 và bà L có đến UBND xã T (cũ) để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Nay thống nhất yêu cầu khởi kiện của bà L và không có yêu cầu gì trong vụ án này.

- Ông Ngô Thành A trình bày: Từ trước đến nay gia đình ông không chuyển nhượng hay thuê đất gì với ông L2. Sau này ông mới được biết vào năm 1997 ông D1 có cầm cố cho ông L2 phần đất có diện tích 2.465m² thuộc thửa 183. Đối với biên bản họp gia đình vào năm 2002 ông xác định không có họp gia đình để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L. Từ trước đến nay gia đình ông vẫn sử dụng đất và đóng thuế cho Nhà nước. Nay không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà L. Thống nhất yêu cầu phản tố của ông D1.

Bà Ngô Thị Thúy L1 trình bày: Từ trước đến nay gia đình bà vẫn canh tác trên thửa đất này và đóng thuế cho nhà nước. Đối với biên bản họp gia đình ngày 02/11/2002 thì chữ ký trong văn bản này không phải của bà. Nay không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà L. Thống nhất với yêu cầu phản tố của ông D1.

Ông Ngô Hoàng N trình bày: Năm 1997, ông Ngô Văn D1 có cầm cố cho ông Trần Văn L2 phần đất có diện tích 2.465m² thuộc thửa 183, nay ông thống nhất tách phần diện tích đất này giao lại cho ông L2. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông không đồng ý với lý do gia đình ông không có họp gia đình để chuyển nhượng đất cho bà L. Thửa đất trên gia đình ông vẫn canh tác từ trước đến nay.

Bà Trang Thị Thu N1 trình bày: Khi ông D1 cầm cố đất cho ông L2 thì bà cũng không biết. Bà xác định không có họp gia đình để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L. Chữ ký trong biên bản họp gia đình ngày ngày 02/11/2002 không phải của bà. Gia đình bà cũng không thuê đất của ông L2, thửa đất trên gia đình bà vẫn canh tác từ khi được cấp giấy đến nay và đóng thuế cho nhà nước hàng năm. Nay bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà L.

Bà Cù Thị Tú C trình bày: Tháng 10/2022 bà về sinh sống tại căn nhà nằm trên thửa đất 183, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ. Do mới về làm dâu nên những giao dịch giữa ông D1 và bà L bà không biết và không có ý kiến gì trong vụ án này.

Tại phiên tòa sơ thẩm, các đương sự còn trình bày:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc ông D1 trả lại diện tích đất theo Bản trích đo địa chính là 6.272.1 m², thửa 183 và trả số tiền 18.000.000 đồng và 300 gia lúa cho thuê đất. Đồng ý ổn định cho ông D1 phần đất diện tích 149.4 m² (vị trí D) theo Bản trích đo địa chính.

Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Trần Thị Thùy L. Đồng ý tách một phần diện tích đất thuộc thửa 183 là 2.465 m² giao cho ông L2. Hiện tại trên thửa đất 183 có ông Ngô Văn D1, bà Trang Thị Thu N1, ông Ngô Thành A, bà Cù Thị Tú C, cháu Ngô Thị Nhật Kim A1, sinh năm 2014, cháu Ngô Quốc T1, sinh năm 2017, Ngô Thị Thúy H1, sinh ngày 25/7/2023 đang sinh sống.

Các đương sự khác vẫn giữ nguyên ý kiến trình bày nêu trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 151/2023/DS-ST ngày 23 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Thùy L.

1.1 Buộc ông Ngô Văn D1 trả lại cho bà Trần Thị Thùy L quyền sử dụng đất diện tích 6.272,1 m², thửa 183, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ, theo Bản trích đo địa chính số 1187/TTKTTNMT ngày 20/10/2023 của Trung tâm K - Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C.

1.2 Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ổn định cho ông Ngô Văn D1 sử dụng phần đất có diện tích 149.4m² (vị trí D) theo bản trích đo địa chính số 1187/TTKTTNMT ngày 20/10/2023. Buộc ông Ngô Văn D1, bà Trang Thị Thu N1, ông Ngô Thành A, bà Cù Thị Tú C, cháu Ngô Nhật Kim A1, cháu Ngô Quốc T1 và cháu Ngô Thị Thúy H1 phải di dời nhà và tất cả vật kiến trúc trên đất sang vị trí D theo bản trích đo địa chính 1187/TTKTTNMT ngày 20/10/2023 của Trung tâm K - Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ngô Văn D1 được thực hiện theo quy định pháp luật về đất đai.

Bà Trần Thị Thùy L hỗ trợ chi phí di dời nhà, vật kiến trúc trên đất cho ông Ngô Văn D1 số tiền 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).

1.3 Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc trả lại số tiền 18.000.000 đồng và 300 gia lúa.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Ngô Văn D1 về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Trần Thị Thùy L, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CH00459, cấp ngày 27/4/2011, thửa đất số 183, tờ bản đồ số 11, diện tích 7,665.0m² đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ và tách một phần diện tích đất thuộc thửa 183, là 2.465m² giao cho ông L2.

3. Về chi phí thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: số tiền 11.000.000 đồng (Mười một triệu đồng) nguyên đơn tự nguyện chịu (đã nộp xong).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn không phải chịu án phí. Nguyên đơn phải chịu án phí là 3.300.000 đồng (Ba triệu, ba trăm ngàn đồng). Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 12.731.000 đồng theo biên lai thu số 0005445 ngày 28/4/2022. Bà Trần Thị Thùy L được nhận lại số tiền 9.431.000 đồng (Chín triệu, bốn trăm ba mươi một ngàn đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ.

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

Ngày 24/10/2023, bị đơn ông Ngô Văn D1 kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, vì bị đơn không có chuyển nhượng đất cho nguyên đơn và ông Trần Văn L2.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn vẫn giữ nguyên kháng cáo, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, còn người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

- Về hình thức kháng cáo: Bị đơn kháng cáo còn trong thời hạn và được miễn đóng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ về mặt hình thức.

- Xét về nội dung kháng cáo của bị đơn ông Ngô Văn D1:

Kiểm sát viên phân tích các tình tiết của vụ án, tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và quy định pháp luật có liên quan xác định, thủ tục cấp giấy đất cho nguyên đơn có sai sót: đất ở ấp T B nhưng Trường ấp Trường Khương A2 xác nhận; ngày 16/01/2003 Ủy ban nhân dân huyện Ô mới có xác nhận cho phép chuyển nhượng đất nhưng trước đó vào ngày 06/01/2003 thì bà L đã được cấp giấy; khi cấp giấy đất cho bà L thì cơ quan chức năng không thu hồi giấy đất bản gốc của ông D1 đứng tên, dẫn đến việc có 02 giấy đất tồn tại trên cùng thửa đất là không phù hợp

nhưng chưa được cấp sơ thẩm làm rõ. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân huyện Thới Lai giải quyết lại theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn thì đây là vụ án dân sự về “tranh chấp quyền sử dụng đất, giao dịch cầm cố đất, cho thuê đất”. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết là có căn cứ, đúng thẩm quyền.

[2] Để có cơ sở giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại thửa đất 183 do nguyên đơn đứng tên quyền sử dụng thì cần đánh giá về giao dịch chuyển nhượng đất giữa các bên có liên quan và trình tự, thủ tục khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Theo hồ sơ địa chính được trích lục, căn cứ để UBND huyện Ô (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L vào năm 2003 là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi tháng 11/2002 (còn ngày trên hợp đồng bị xóa sửa nên không xác định rõ) giữa bên chuyển nhượng là ông Ngô Văn D1 với bên nhận chuyển nhượng bà Trần Thị Thùy L và các giấy tờ kèm theo có liên quan. Bị đơn không thừa nhận có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng này và do hoàn cảnh gia đình khó khăn, không am hiểu pháp luật nên bị đơn không yêu cầu giám định chữ ký tên trên hợp đồng ở giai đoạn chuẩn bị xét xử sơ thẩm. Nhưng sau đó tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn yêu cầu giám định nhưng không được cấp sơ thẩm chấp nhận.

Hợp đồng chuyển nhượng đất lập tháng 11/2002 nêu trên có ghi giá trị chuyển nhượng thửa đất 183, diện tích 7.665m² số tiền 29.000.000đ (hai mươi chín triệu đồng) và theo lời khai của người đại diện ủy quyền của nguyên đơn thì số tiền này, nguyên đơn không thanh toán cho bị đơn mà trước đó vào năm 1997, cha của nguyên đơn là ông Trần Văn L2 có nhận chuyển nhượng 04 công đất tầm 03m (một phần thửa 183) với giá 35 chỉ vàng 24K, theo giấy viết tay “Tờ chuyển nhượng đất ruộng” ngày 24/5/1997. Đến ngày 11/8/1997, bị đơn làm giấy viết tay cầm cố tiếp cho ông L2 phần đất 2.465m² với giá 05 chỉ vàng 24K. Đến năm 2002 bị đơn chuộc lại đất cầm cố này (2.465m²), sau đó chuyển nhượng lại cho nguyên đơn và nguyên đơn đã thanh toán đủ số vàng theo thỏa thuận. Bị đơn lập hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu hết thửa 183 cho nguyên đơn (bao gồm 04 công đất mà bị đơn sang nhượng cho ông L2 vào năm 1997 và phần đất 2.465m² bị đơn cầm cố nhưng đã chuộc lại rồi sang nhượng). Còn phía bị đơn không thừa nhận và cho rằng, bị đơn

chỉ cầm cố cho ông L2 diện tích đất 2.465m² với giá 05 chỉ vàng 24K theo “Tờ cổ đất” lập ngày 11/8/1997, sau đó bị đơn chuộc lại đất này và ông L2 giao trả lại giấy cổ đất cho bị đơn giữ đến nay. Bị đơn không thừa nhận có ký tên giao dịch chuyển nhượng đất cho ông L2 theo “Tờ chuyển nhượng đất ruộng” viết tay lập ngày 24/5/1997 mà nguyên đơn cung cấp, đồng thời cũng không thừa nhận chữ ký tên trên tờ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập theo mẫu (bên nhận chuyển nhượng Trần Thị Thùy L) là của bị đơn.

Xét thấy, do nguyên đơn không thanh toán tiền chuyển nhượng đất 29.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên nên “Tờ chuyển nhượng đất ruộng” viết tay lập ngày 24/5/1997 có liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng đất theo mẫu lập vào năm 2002 nhưng “Tờ chuyển nhượng đất ruộng” này không được công chứng, chứng thực hợp pháp nên không thuộc trường hợp là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh nên nguyên đơn cung cấp tài liệu này thì phải có nghĩa vụ chứng minh khi bị đơn không thừa nhận. Để từ đó có cơ sở xác định bị đơn có nhận 35 chỉ vàng 24K của ông L2 để chuyển nhượng 04 công đất ruộng tầm 03m rồi sau đó ông L2 để cho bà L đứng tên hợp đồng nhận chuyển nhượng đất và được cấp giấy chứng nhận như lời trình bày của nguyên đơn hay không, tuy nhiên vấn đề này chưa được cấp sơ thẩm làm rõ.

[3] Về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy rằng:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi tên bên chuyển nhượng là ông Ngô Văn D1 với bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị Thùy L, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã T tháng 11/2002 (còn ngày ghi trên hợp đồng bị xóa sửa nên không xác định rõ), theo nội dung xác nhận của cơ quan địa chính huyện đề nghị Ủy ban huyện cho phép chuyển nhượng thì đến ngày 16/01/2003 Ủy ban nhân dân huyện Ô (cũ) mới xác nhận nội dung này (cho phép chuyển nhượng), nhưng trước đó vào ngày 06/01/2003 thì bà L đã được người có thẩm quyền ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 00020.QSĐĐ/72,73/HĐ.2022. Như vậy, việc cấp giấy đất cho nguyên đơn là trước thời điểm hoàn thành hồ sơ theo trình tự thủ tục là không phù hợp nhưng vấn đề này cũng chưa được cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ để làm rõ.

Biên bản họp gia đình ngày 02/11/2002, ghi tên thành viên chung hộ gia đình bị đơn gồm bà Trang Thị Thu N1 (vợ ông D1) và bà Ngô Thị Tuyết L3 (con ông D1) có nội dung những người này bàn bạc thống nhất chuyển nhượng đất cho bà

L. Tuy nhiên, bà N1 và bà L3 không thừa nhận cho rằng, các bà không có ký tên vào văn bản này, không biết văn bản do ai lập và được lập ở nơi nào, vì phần cuối của văn bản có xác nhận của T2 ấp “*Trường K1*”, trong khi đất tranh chấp mà gia đình bị đơn đang ở, sử dụng thuộc ấp “*Trường Khương B*” của xã T. Việc xác nhận này của trường K1 là không phù hợp về địa bàn công tác của cán bộ được phân công phụ trách nên không bảo đảm khách quan nhưng cũng chưa được cấp sơ thẩm xác minh làm rõ.

Khi lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L, cơ quan chức năng cũng không thu hồi lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D1 đứng tên số 000215, ngày 11/11/1993, hiện tại ông D1 vẫn còn lưu giữ giấy đất này là không phù hợp (vì cùng một thửa đất nhưng lại có 02 giấy đất có giá trị đang tồn tại), do đó cũng cần phải thu thập chứng cứ để làm rõ vấn đề này.

[4] Từ những vấn đề phân tích nêu trên nhận thấy, với những tài liệu chứng cứ mà cấp sơ thẩm thu thập có trong hồ sơ vụ án là chưa đủ cơ sở để xác định nguyên đơn và ông L2 (cha nguyên đơn) đã giao cho bị đơn bao nhiêu vàng (hoặc tiền) để nhận chuyển nhượng thửa đất 183; cần phải thu thập chứng cứ làm rõ vấn đề có hay không việc bị đơn và ông L2 ký kết giấy viết tay lập ngày 24/5/1997 với nội dung bị đơn sang nhượng cho ông L2 04 công đất tầm 03m với giá 35 chỉ vàng 24K trước thời điểm lập hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất cho bà L đứng tên vào năm 2002; cần trưng cầu giám định chữ ký trên tờ hợp đồng chuyển nhượng đất (lập theo mẫu) có phải của bị đơn hay không. Cấp sơ thẩm căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn và giấy đất mà nguyên đơn được cấp để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, trong khi hồ sơ cấp giấy có nhiều sai sót về thủ tục như nêu trên là chưa có căn cứ vững chắc.

Do cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ không đầy đủ nhưng cấp phúc thẩm không thể khắc phục, bổ sung tại phiên tòa được nên phải hủy án sơ thẩm để chuyển hồ sơ vụ án cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định pháp luật đối với yêu cầu của nguyên đơn đòi bị đơn trả lại thửa đất 183.

[5] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc đòi bị đơn trả nợ số tiền 18.000.000 đồng và 300 gia lúa cho thuê đất thấy rằng:

Gia đình của bị đơn là bên quản lý sử dụng đất tranh chấp từ trước đến nay, chưa giao đất cho nguyên đơn theo hợp đồng chuyển nhượng mà nguyên đơn yêu cầu. Nguyên đơn cho rằng có cho bị đơn thuê lại đất sau khi nhận chuyển nhượng nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên Tòa án cấp sơ thẩm không

chấp nhận phần yêu cầu này của nguyên đơn về việc đòi bị đơn trả nợ tiền và lúa cho thuê đất. Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nên phần nội dung này của án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật.

[6] Quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát phúc thẩm tại phiên tòa đề nghị hủy án sơ thẩm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1, 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

1/. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Ngô Văn D1.

Hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm số 151/2023/DS-ST ngày 23 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ đối với các nội dung:

Buộc ông Ngô Văn D1 trả lại cho bà Trần Thị Thùy L quyền sử dụng đất diện tích 6.272,1 m², thửa 183 do bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Ngô Văn D1 về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà L đối với thửa đất số 183, diện tích 7.665.0 m², tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ và tách một phần diện tích đất thuộc thửa 183 là 2.465 m² giao cho ông L2.

Và các nội dung khác có liên quan mà nguyên đơn yêu cầu đòi bị đơn giao trả thửa đất 183 nêu trên.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Thới Lai giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm đối với phần yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn giao trả thửa đất 183 và yêu cầu phản tố của bị đơn.

2/. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Được xem xét quyết định khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

3/. Giữ nguyên phần quyết định của bản án sơ thẩm đối với nội dung không có kháng cáo, kháng nghị: “*Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại số tiền 18.000.000 đồng và 300 gia lúa*”.

4/. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí là 3.300.000 đồng (Ba triệu ba trăm ngàn đồng).

Tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp là 12.731.000 đồng theo Biên lai thu số 0005445 ngày 28/4/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Lai, thành phố Cần Thơ được xem xét quyết định khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

5/. Về án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu.

6/. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày được tuyên án.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP.Cần Thơ;
- Chi Cục THADS H Thới Lai;
- TAND H Thới Lai;
- Lưu hồ sơ vụ án.

(Đã ký)

Võ Bảo Anh