

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 06/2022/DS-PT
Ngày: 11-01-2022
“Về việc tranh quyền sử dụng đất,
hợp đồng chuyển nhượng và tranh
chấp lối đi”

**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 Huỳnh Thị Hồng Vân

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thiện Tâm
Bà Huỳnh Thị Phụng

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Nga – 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.

Ngày 11 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 111/2021/TLPT-DS ngày 07 tháng 5 năm 2021 về “tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp lối đi”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2021/DS-ST ngày 09 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Thủ Th bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 153/2021/QĐ-PT ngày 02 tháng 6 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Trần Minh N, sinh năm 1942.

Địa chỉ: Số 523/46 D Tùng Thiện Vương, phường X, quận Y, Thành Phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Minh N: Ông Trần Minh H, sinh năm 1951 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp Bình Cang X, xã Bình T, huyện Thủ Th, tỉnh Long An.

(Văn bản ủy quyền ngày 10/9/2020)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Trần Minh N: Luật sư Nguyễn Minh Th - Văn phòng luật sư Nguyễn Minh Thao thuộc Đoàn luật sư tỉnh Long An (có mặt).

2. Bà Võ Thị D, sinh năm 1973 (có mặt);

3. Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1974 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp X, xã Hướng Thọ P, thành phố Tân A, tỉnh Long An.

4. Ông Trần Thanh B, sinh năm 1955 (có mặt).

Địa chỉ: Số 199/2 ấp Bình Cang X, xã Bình T, huyện Thủ Th, tỉnh Long An.

- *Bị đơn:* Ông Trần Hữu Ph, sinh năm 1965 (1966).

Địa chỉ: Ấp Bình Cang X, xã Bình T, huyện Thủ Th, tỉnh Long An

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Hữu Ph: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1959.

Địa chỉ cư trú: Số 1/25C khu phố An Hòa X, thị trấn Thủ Th, huyện Thủ Th, tỉnh Long An.

(Văn bản ủy quyền ngày 07/4/2021)

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

1. Ông Trần Minh H, sinh năm 1951 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp Bình Cang X, xã Bình T, huyện Thủ Th, tỉnh Long An.

2. Ông Trần Thanh B, sinh năm 1955 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp Bình Cang X, xã Bình T, huyện Thủ Th, tỉnh Long An.

3. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1947 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Bình Cang X, xã Bình T, huyện Thủ Th, tỉnh Long An.

4. Bà Lê Thị Thu T, sinh năm 1965 (có mặt).

Địa chỉ: Số 256/2 ấp Bình Cang X, xã Bình T, huyện Thủ Th, tỉnh Long An.

5. Bà Trần Ngọc H, sinh năm 1946 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp 4, xã Hướng Thọ Phú, thành phố Tân An, tỉnh Long An.

6. Bà Trần Thị Kim N, sinh năm 1989 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Bình Cang X, xã Bình T, huyện Thủ Th, tỉnh Long An.

7. Ông Trần Hữu C, sinh năm 1993 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Bình Cang X, xã Bình T, huyện Thủ Th, tỉnh Long An.

8. Ủy ban nhân dân huyện Thủ Th, tỉnh Long An (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố Cầu Xây, thị trấn Thủ Th, huyện Thủ Th, tỉnh Long An.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Trần Minh N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 13/8/2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 30/11/2018 và trong suốt quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trần Minh N ủy quyền cho ông Trần Minh H trình bày:

Ngày 20/3/1989, ông Trần Thanh Tùng (là cha ruột của bà N) có tương phân cho bà Trần Minh N thửa 123, 124 tại ấp Bình Cang X xã Bình T, huyện Thủ Th bằng một bản vẽ do tự Ông T vẽ nhưng không có ghi rõ thửa đất nào. Khi đó có mặt bà N hay không thì ông không nhớ. Lúc viết tờ cho ngôi đất ở không có mặt các con chỉ có mặt ông Trần Thanh B. Tại thời điểm đó, ông Trần Hữu Ph (gọi ông Trần Thanh Tùng là ông nội) không có chỗ ở. Ông P mới xin Ông T cho ở trên ngôi đất của bà N. Ông P có làm tờ cam kết với Ông T xin ở nhờ ngày 20/3/1989. Ngày 28/3/1989, Ông T có làm bản tương phân ruộng trong đó có cho bà N 1,3 công đất ruộng đồng. Ngày 20/5/1992, Ông T có làm bản tương phân về đất thổ trong đó có cho bà N phần đất thửa 123, 124 có bản vẽ do Ông T tự vẽ. Tại thời điểm phân chia đất Ông T thì đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bất kỳ giấy tờ nào khác liên quan đến các thửa đất. Đến ngày 21/4/1994 (là ngày chúc thọ của Ông T) thì có các anh em đều có mặt đầy đủ và Ông T có làm tờ tương phân về ruộng và phân chia cho các con. Ông T chết ngày 21/10/1994. Sau khi Ông T chết thì các anh em của ông mới cầm tờ tương phân ra Ủy ban nhân dân xã Bình T xác nhận ngày 05/5/1995. Đến năm 2018, Ông P chuyển nhượng đất cho bà D thì bà N mới biết là Ông P đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi biết Ông P bán đất thì bà N có yêu cầu Ông P cho bà N một khoản tiền là 50% số tiền Ông P đã bán đất. Ông P không cho nên bà N tranh chấp. Tại biên bản hòa giải của UBND xã Bình T thì bà N vẫn yêu cầu Ông P cho 50% số tiền mà Ông P bán đất vì phần đất này là của Ông T cho bà N. Từ khi Ông T phân chia đất thì bà N chưa nhận đất và lâu lâu có về thăm gia đình con cháu và thăm đất.

Bà N yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Trần Hữu Ph gồm thửa 123, 124. Tuy nhiên, bà N đồng ý cho Ông P toàn bộ diện tích căn nhà theo trích đo bản đồ hơn 300m² là bù đắp công sức gìn giữ. Ông P phải trả lại diện tích đất theo trích đo bản địa chính gồm một phần thửa 123 đã chuyển nhượng cho bà Võ Thị D và thửa 124. Còn việc bà D mua một phần thửa 123 của ông Trần Hữu Ph thì do hai người tự giải quyết với nhau. Bà N không ý kiến.

Theo đơn khởi kiện ngày 23/3/2020 và trong suốt quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Võ Thị D, ông Nguyễn Hữu T trình bày:

Ngày 30/6/2018, ông bà có chuyển nhượng của ông Trần Hữu Ph, bà Lê Thị Thu T diện tích đất có chiều ngang 28m, chiều dài hết đất thuộc một phần thửa 123 với số tiền 720.000.000 đồng. Ông P đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho ông bà. Ông P, bà Thủy nhận đủ tiền và bà đã nhận đất. Vì vậy, ông bà có đổ cát san lấp là 1.300m³ cát, giá một khối là 150.000

đồng. Tiền xây tường rào ba phía, lót đan là 80.000.000 đồng. Khi ra phòng công chứng để làm thủ tục thì bà N mới tranh chấp. Việc tranh chấp là giữa bà N với Ông P, bà Thủy thì ông bà không ý kiến vì đất ông bà đang quản lý sử dụng. Ông bà không đồng ý giao đất lại cho bà N. Ông bà yêu cầu Ông P, bà Thủy tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho ông bà diện tích 850,6m² thuộc một phần thửa 123 tại ấp Bình Cang X, xã Bình T, huyện Thủ Th, tỉnh Long An theo trích đo bản đồ địa chính của Trung tâm đo đạc Thủ Th. Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu của ông bà thì ông bà không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng và bồi thường thiệt hại mà sẽ giải quyết bằng một vụ án độc lập khác.

Theo đơn khởi kiện ngày 17/01/2019 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 13/8/2020, nguyên đơn ông Trần Thanh B trình bày:

Ông yêu cầu ông Trần Hữu Ph, bà Lê Thị Thu T phải trả lại lối đi chung có chiều ngang 2m, chiều dài 100m thuộc thửa 123, 124 do ông Trần Hữu Ph đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lối đi này đã hình thành từ năm 1978 đến nay. Ngoài lối đi này ra, ông không còn lối đi nào khác. Nguồn gốc các thửa đất là của ông là Trần Thanh Tùng cha ruột của ông. Tuy nhiên, ông xin rút lại đơn khởi kiện.

Bị đơn ông Trần Hữu Ph trình bày:

Năm 1989, ông Trần Thanh B trả ngôi ở lại cho ông Trần Thanh Tùng và di dời nhà cửa lên ngôi đất của ông Trần Hữu Hạnh. Do ông không có nhà đất để ở nên ông có gặp ông nội là ông Trần Thanh Tùng xin đất để cất nhà ở thì Ông T có nói miệng là để dành cho cô Tư Nguyệt ngôi đất ở. Ông mới viết cam kết với Ông T xin ở ngôi đất ngày 20/3/1989 chứ không viết cam kết với bà N. Tại thời điểm đó không có mặt bà N, ông đến cất nhà ở. Bà N không về nhận đất, đất toàn biên lá. Ngày 21/4/1994, Ông T viết tờ tương phân, phân chia đất ruộng và đất ở cho các con gồm Trần Minh N 1,3 công đất; Trần Minh H 2,8 công; Trần Hữu Hạnh 2,2 công; Trần Thanh B 1,3 công. Cho cháu gồm Trần Văn Trung, Trần Thanh Sử và ông là ngôi ở kế Trần Văn Trung là ngôi đất ở như hiện nay. Bà N không được nhận đất ở mà nhận đất ruộng 1.300m² đất ruộng. Bà N đã chuyển nhượng 1.300m² đất này cho ông Trần Minh H. Lúc ông đến ngôi đất để cất nhà ở thì hiện trạng là đất hoang, biên lá chỉ có một cái nền cao khoảng 50m². Do được Ông T cho đất nên ông đi đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 123, 124. Trên một phần thửa đất 123 ông đã cất nhà bê tông cốt thép diện tích khuôn viên hơn 300m². Ngày 30/6/2018, ông đã chuyển nhượng cho bà D, ông T một phần diện tích 850,6m² với giá 720.000.000 đồng. Ông đã giao đất cho bà D xong. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính ông đã giao cho bà D. Hai bên đang tiến hành làm thủ tục chuyển quyền tại Phòng công chứng Thủ Th thì bà N ngăn cản. Ông xác định Ông T đã cho ông thửa đất 123, 124. Ông không đồng ý trả đất cho bà N. Còn việc chuyển nhượng đất cho bà D thì ông đồng ý làm thủ tục chuyển quyền cho bà D, ông T. Trường hợp Tòa chấp nhận yêu cầu của bà N thì ông với bà D sẽ giải quyết bằng một vụ án độc lập khác.

Ông B tranh chấp lỗi đi trên thửa 123, 124 thì ông không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thu T trình bày: Bà là vợ của ông Trần Hữu Ph. Bà thống nhất lời trình bày của ông Trần Hữu Ph. Năm 1989, khi ông B trả đất cho ông Trần Thanh Tùng thì vợ chồng bà có đến xin Ông T ở, Ông T chỉ nói miệng là có thể cho bà N ngôi đất ở của ông B. Vợ chồng bà mới viết tờ cam kết với Ông T chứ không phải viết với bà N. Tại thời điểm đó không có bà N và bà N cũng không biết gì về việc Ông T có cho bà N đất hay không. Ngôi ở của ông B chỉ khoảng 50m² còn xung quanh toàn biên lá và cây cối hoang vu. Bà N không về nhận đất. Ông bà chỉ cất nhà trên phần nền nhà của ông B để lại. Đến tháng 4/1994, Ông T phân chia đất ruộng khoảng 1.300m² cho bà N và bà N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà N đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này cho ông Trần Minh H. Còn ngôi ở thuộc thửa 123, 124 thì Ông T phân chia cho Ông P. Ông Trung, ông Sử được chia ngôi ở khác cùng ngày 21/4/1994. Hiện tại ông Trung, ông Sử vẫn ở trên ngôi đất mà Ông T đã phân chia. Ngày 21/4/1994, chính bà là người viết 2 tờ tương phân. Khi viết xong thì Ông T trực tiếp ký tên cất giữ còn khi nào Ông T đưa cho những ai ký tên thì bà không biết. Ông P có đi đăng ký kê khai tại Ủy ban nhân dân xã Bình T từ năm 1996 được Ủy ban nhân dân huyện Thủ Th cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại thời điểm này con trai Ông T là ông Trần Thanh B và là em ruột của bà N đang công tác tại Hội nông dân xã Bình T, huyện Thủ Th biết rõ việc đăng ký kê khai đất này. Chính ông B đã ra Tòa án làm bản tự khai xác nhận chữ ký ngày 21/4/1994 là của Ông T và chính bà N không chịu nhận đất là do đất biên lá nên Ông T mới cho đất Ông P. Bà không đồng ý trả đất cho bà N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh B trình bày: Thửa 123, 124 là ông Trần Thanh Tùng cho ông từ năm 1978. Ông có đồ đất đắp một cái nền cất nhà ở ngang khoảng 5m, dài 16m và có trồng cây trái xung quanh để ăn, còn lại là biên lá. Đến năm 1989, Ông T phân chia đất cho các con. Ông về ngôi ở của ông Trần Hữu Hạnh. Ông trả ngôi đất của mình lại cho Ông T. Ông T cho chị Trần Minh N ngôi ở của ông nay là thửa 123, 124. Bà N không ở nên cho cháu Trần Hữu Ph ở nhờ, có tờ cam kết ghi ngày 20/3/1989. Hiện tại cây trái không còn, nền nhà thì Ông P cất nhà ở. Ông không yêu cầu gì hết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Ngọc H trình bày tại bản tường trình ghi ngày 03/4/2019 : Bà là con gái ruột của ông Trần Thanh Tùng và là em ruột của bà Trần Minh N. Thửa đất 123, 124 có nguồn gốc là của ông Trần Thanh Tùng. Năm 1978, Ông T cho ông Trần Thanh B hai thửa đất 123, 124. Trên thửa 123 ông B có xây dựng căn nhà để ở. Năm 1989, ông B trả lại cho Ông T. Ông T cho chị Trần Minh N. Lúc đó, ông Trần Hữu Ph không có chỗ ở nên Ông P hỏi cha ông và chị Nguyệt xin cất nhà ở tạm và Ông P, bà Thủy viết bản cam kết ghi ngày 20/3/1989.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh H trình bày tại bản tường trình ngày 13/8/2018, 03/4/2019, 31/10/2019, 07/5/2020, 17/8/2020, 19/8/2020 như sau: Ông Trần Thanh B được ông Trần Thanh Tùng cho 2 thửa

đất 123, 124 từ năm 1978. Năm 1989, ông B trả hai thửa đất lại cho Ông T và Ông T cho bà N. Vợ chồng Ông P không có chỗ ở nên Ông P xin cha ông và bà N cất nhà ở tạm. Chính Ông P, bà Thủy đã viết tờ cam kết ghi ngày 20/3/1989.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hữu C và bà Trần Thị Kim N (là con ruột của ông Trần Hữu Ph, bà Lê Thị Thu T) không có lời trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Thủ Th trình bày tại văn bản số 1895 ngày 22/10/2018: Ngày 07/11/2003, Ủy ban nhân dân huyện Thủ Th cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Hữu Ph thửa đất số 123, tờ bản đồ số 09 diện tích 1.356m² mục đích sử dụng đất thổ nay là đất ở tại nông thôn. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo sổ bộ địa chính, đúng đối tượng, trình tự, thủ tục quy định của pháp luật.

Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2021/DS-ST ngày 09/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện Thủ Th đã căn cứ Điều 26, 35 147, 148, 217, 218 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 688 Bộ luật dân sự 2005; Điều 129, 500, 502 Bộ luật dân sự năm 2015.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Minh N về việc yêu cầu ông Trần Hữu Ph, bà Lê Thị Thu T trả lại diện tích đất 850,6m² thuộc khu A, B, C thuộc một phần thửa 123 (ONT) do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Thủ Th đo vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Thủ Th phê duyệt ngày 08/7/2020 và 519,2m² (CLN) thuộc thửa 124 theo trích đo bản đồ địa chính của Trung tâm dịch vụ Tài nguyên - Môi trường đo vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thủ Th phê duyệt ngày 08/8/2019.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Minh N về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 078156 ngày 07/11/2003 do Ủy ban nhân dân huyện Thủ Th cấp cho ông Trần Hữu Ph đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 123, 124 tờ bản đồ số 09 tại ấp Bình Cang X, xã Bình T, huyện Thủ Th, tỉnh Long An.

1.1. Về lệ phí bản vẽ, đo đạc, thẩm định: Bà Trần Minh N phải chịu số tiền 8.875.500 đồng (đã nộp xong).

1.2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Minh N được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho bà N đã nộp 10.000.000 đồng ngày 28/8/2018 theo biên lai thu số 0003790 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thủ Th, tỉnh Long An.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị D, ông Nguyễn Hữu T về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Buộc bà Lê Thị Thu T và ông Trần Hữu Ph phải tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển quyền một phần thửa 123 có diện tích 850,6m² thuộc khu A, B, C loại đất thổ, tờ bản đồ số 9 tại xã Bình T, huyện Thủ Th, tỉnh Long An cho bà Võ

Thị D và ông Nguyễn Hữu T có tứ cận: Đông giáp thửa 123 (PCL) hộ Trần Hữu Ph, Tây giáp thửa 122 hộ Trần Văn Trung; Nam giáp nương nước; Bắc giáp thửa số 123 (PCL) hộ Trần Hữu Ph theo bản vẽ của Trung tâm đo đạc nhà đất Thủ Th, được Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai huyện Thủ Th phê duyệt ngày 08/7/2020.

Bà Võ Thị D, ông Nguyễn Hữu T có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục chuyển quyền thửa đất nói trên từ ông Trần Hữu Ph, Lê Thị Thu T sang ông T, bà D.

Kiến nghị các cơ quan chức năng làm thủ tục cho bà D, ông T diện tích đất trên theo quy định của pháp luật.

2.1. Về lệ phí tố tụng: Bà Thủy, Ông P phải chịu chi phí tố tụng là 15.000.000 đồng. Buộc bà Thủy, Ông P phải hoàn trả cho bà D, ông T số tiền 15.000.000 đồng chi phí đo đạc, thẩm định, định giá.

2.2. Về án phí: Ông Trần Hữu Ph và bà Lê Thị Thu T phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho bà Võ Thị D là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007069 ngày 05/5/2020 tại Chi cục thi hành án huyện Thủ Th.

2.3. Từ ngày bà D, ông T có đơn yêu cầu thi hành án thì bà Thủy Ông P phải liên đới chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thanh B về việc yêu cầu bà Lê Thị Thu T và ông Trần Hữu Ph trả lại lối đi có chiều ngang 2m, chiều dài 100m thuộc thửa đất 123, 124 do ông Trần Hữu Ph đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tờ bản đồ số 9 tại ấp Bình Cang X, xã Bình T, huyện Thủ Th, tỉnh Long An.

3.1. Về lệ phí tố tụng: Ông Trần Thanh B phải chịu là 2.600.000 đồng.

3.2. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho ông Trần Thanh B là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001686 đã nộp ngày 18/01/2019 tại Chi cục thi hành án huyện Thủ Th, tỉnh Long An.

Ông Trần Thanh B được quyền khởi kiện lại.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền, thời hạn kháng cáo và thi hành án của các đương sự.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 18/3/2021, bà Trần Minh N kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X078156 do ông Trần Minh P đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với một phần thửa 123, 124. Yêu cầu Ông P, bà Thủy trả lại cho bà phần đất có diện tích 850,6m² thuộc khu A, B, C thuộc một phần thửa 123 (ONT) theo mảnh trích đo do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Thủ Th đo vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Thủ Th phê duyệt ngày

08/7/2020 và 519,2m² (CLN) thuộc thửa 124 theo trích đo bản đồ địa chính của Trung tâm dịch vụ Tài nguyên - Môi trường đo vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thủ Th phê duyệt ngày 08/8/2019.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Ông Trần Minh H trình bày: Trước năm 1989, ông Trần Thanh Tùng cho ông Trần Thanh B ngôi thổ cất nhà ở. Đến năm 1989, ông Trần Hữu Hạnh về ngôi của Ông T ở chung với Ông T, ông B dời qua ngôi của ông Hạnh ở, còn ngôi của ông B cho bà N nên ngày 20/3/1989, ông Trần Thanh Tùng vẽ sơ đồ cho bà Trần Minh N ngôi thổ mà trước đây ông B cất nhà ở. Khi đó, ông Trần Hữu Ph là con của ông Trần Hữu Hạnh không có chỗ ở, bà N sống ở Thành phố Hồ Chí Minh nên Ông P xin Ông T cho Ông P ở nhờ trên ngôi của bà N, được sự đồng ý của bà N nên vợ của Ông P là bà Thủy viết tờ cam kết mượn đất, Ông P ký tên cùng ngày. Đến ngày 28/3/1989, Ông T lập tờ chia đất ruộng cho các con, trong đó ông Hạnh được chia 2,2 công đất, bà N được chia 1,3 công đất, ông Hoàng được chia 2,8 công đất, ông B được chia 1,3 công đất. Đến ngày 20/5/1992, Ông T lập sơ đồ chia đất ở cho các con trong đó có thể hiện ngôi của bà N được chia, cùng ngày ông B chở Ông T ra Ủy ban nhân dân xã xác nhận. Đến ngày 21/4/1994, nhằm ngày mừng thọ Ông T, Ông T lập “tờ tương phân đất ruộng”, do bà Thủy (vợ Ông P) ghi Ông T ký tên và cất giữ, khi đó có mặt bà Thủy, Ông T, ông Hạnh. Nội dung thể hiện chia cho ông Hạnh được chia 2,2 công đất, bà N được chia 1,3 công đất, ông Hoàng được chia 2,8 công đất, ông B được chia 1,3 công đất như tờ chia đất ngày 28/3/1989. Đến ngày 05/5/1995, các anh, em của ông đem tờ tương phân ra Ủy ban nhân dân xã cùng ký tên xác nhận của chính quyền địa phương, các anh chị em của ông đã nhận đất và được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo tờ tương phân này. Ông xác định chữ ký trong “tờ tương phân đất ruộng” là do Ông T ký tại mục mang tên Trần Thanh Tùng, nội dung tờ tương phân có thể hiện được lập thành 04 bản nhưng thực tế chỉ lập 01 bản Ông T giữ và sau này giao lại cho ông và ông đã nộp cho Tòa án.

Riêng “tờ tương phân ngôi ở” được lập cùng ngày 21/4/1994 do Ông P cung cấp thì ông không biết và cho rằng đây là tờ giả mạo vì có tên ông B nhưng không có chữ ký của ông B. Mặt khác, nội dung tờ tương phân thể hiện cho Ông P ngôi thổ mà trước đây đã cho bà N nhưng không có ý kiến và chữ ký của bà N, ông đề nghị giám định chữ ký của Ông T trong “tờ tương phân ngôi ở” so với “tờ tương phân đất ruộng” lập ngày 21/4/1994. Bà N đã nhận đất ruộng, đã kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó bà N bán phần đất này lại cho ông và ông đã được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Riêng ngôi đất ở bà N chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà nhờ ông Hạnh kê khai, đăng ký nhưng ông Hạnh không thực hiện, lại đăng ký cho Ông P để Ông P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không thông báo cho bà N biết.

Bà N yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Trần Hữu Ph đối với thửa 123, 124. Bà N đồng ý cho Ông P diện tích đất có căn

nhà của Ông P theo trích đo bản đồ khoảng 300m² là khoản bù đắp công sức gìn giữ. Phần diện tích còn lại Ông P phải trả cho bà N gồm một phần thửa 123 đã chuyển nhượng cho bà Võ Thị D và thửa 124. Còn việc bà D mua một phần thửa 123 của ông Trần Hữu Ph thì do hai người tự giải quyết với nhau.

Ông Trần Thanh B trình bày:

Ông thống nhất với lời trình bày của ông Hoàng. Ngày 21/4/1994, sau khi Ông T lập “tờ tương phân đất ruộng” thì anh chị em của ông mới về nên khi lập “tờ tương phân đất ruộng” không có mặt các anh chị em của ông, khi đó chỉ có Ông T, ông Hạnh và bà Thủy là người ghi. Sau đó, anh chị em của ông về thì Ông T có nói Ông T lập “tương phân đất ruộng” cho anh chị em của ông, có đưa cho các anh chị em của ông xem, Ông T trực tiếp ký tên và tự cất giữ. Sau này, bà Thủy có nhờ ông ký tên vào “tờ tương phân ngôi ở” nhưng ông không đồng ý ký xác nhận. Tại Tòa án sơ thẩm, ông có xác nhận chữ ký trong “tờ tương phân ngôi ở” là của Ông T nhưng do khi đó ông và bà N không hòa thuận. Sau đó, ông về suy nghĩ lại làm như vậy là không đúng nên ông đã đính chính lại lời trình bày của mình. Ông chỉ biết “tờ tương phân đất ruộng” được lập cùng ngày 21/4/1994 do Tùng ký tên, ông không biết “tờ tương phân ngôi ở” được lập cùng ngày 21/4/1994. “Tờ tương phân đất ruộng” được lập cùng ngày 21/4/1994 chỉ có 01 bản. Đối với tranh chấp lời đi ông đã rút yêu cầu khởi kiện, đề nghị không xem xét trong vụ án này.

Bà Võ Thị D trình bày:

Bà nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng Ông P, bà Thủy hợp pháp, ngay tình. Thời điểm chuyển nhượng đất không tranh chấp, bà đã thanh toán đủ số tiền 720.000.000 đồng, đã nhận đất, san lấp và xây hàng rào kiên cố. Đến khi các bên ra ký hợp đồng chính thức thì bà N tranh chấp nên bà chưa được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện bà đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà đề nghị sớm kết thúc vụ kiện để bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông Trần Hữu Ph trình bày: Phần đất hiện đang tranh chấp có nguồn gốc của ông nội là ông Trần Thanh Tùng cho bà N vào năm 1989, do bà N có nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh không có nhu cầu chỗ ở. Khi đó, ông không có chỗ ở nên vợ chồng ông xin ở nhờ, được sự đồng ý của Ông T nên ông đã viết tờ cam kết ngày 20/03/1989 và cất nhà ở đến nay.

Đến ngày 21/4/1994, Ông T phân chia lại đất cho các con. Do bà N sống ở Thành phố Hồ Chí Minh, bà N không về nhận đất ở nên Ông T cho bà N đất ruộng mà không cho đất ở. Ngôi đất ở trước đây Ông T cho bà N thì Ông T lấy lại cho Ông P nên Ông T có nhờ bà Thủy (vợ của ông) viết “tờ tương phân đất ruộng” và “tờ tương phân ngôi ở” được lập cùng ngày 21/4/1994, Ông T ký tên vào hai tờ tương phân này và cất giữ, mỗi tờ chỉ lập 01 bản. Vợ chồng ông sử dụng đất ổn định từ năm 1989, kê khai, đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2003. Bà N và các cô chú của ông đều biết việc này nhưng không ai có ý kiến gì.

Bà Lê Thị Thu T trình bày: Bà N không có nhu cầu sử dụng đất ở nên Ông T cho Ông P ngôi đã cho bà N trước đó. Bà là người viết “tờ tương phân đất ruộng” và “tờ tương phân ngôi ở” được lập cùng ngày 21/4/1994 trước sự chứng kiến của Ông T, ông Hạnh, sau khi viết Ông T ký tên, mỗi tờ tương phân chỉ lập một bản do Ông T cất giữ, sau này mới giao lại, khi đó không có mặt các cô chú chồng của bà.

Luật sư Nguyễn Minh Thao là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phát biểu tranh luận: Nguồn gốc thửa đất 123, 124 của ông Trần Thanh Tùng. Ông T nhiều lần chia đất cho các con. Năm 1989, Ông T vẽ sơ đồ phân chia đất, ông B dời nhà qua ngôi của ông Hạnh và trả ngôi ở cho Ông T, ông Hạnh về ở ngôi của Ông T nên chia cho bà N ngôi đất ông B trả lại. Khi đó vợ chồng Ông P không có chỗ ở nên Ông T, bà N cho Ông P mượn ngôi đất này để cất nhà ở, việc mượn đất vợ chồng Ông P có viết tờ cam kết ngày đề ngày 20/3/1989. Những năm sau này Ông T có phân chia lại đất cho các con, nhưng phần đất này Ông P ở nhờ. Quá trình sử dụng đất Ông P tự ý kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không báo cho bà N biết. Việc cấp giấy nhận quyền sử dụng đất của Ông P là không đúng trình tự, thủ tục. Căn cứ vào tờ cam kết ngày 20/3/1989, buộc Ông P, bà Thủy phải trả một phần thửa 123, 124 cho bà Trần Minh N.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của đương sự trong thời hạn luật định đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung vụ án:

Nguồn gốc thửa đất 123, 124 là của ông Trần Thanh Tùng (cha ruột của bà Trần Minh N cho bà N năm 1989) chỉ nói miệng và bằng vẽ viết tay do Ông T vẽ ngày 20/3/1989. Do Ông P, bà Thủy không có chỗ ở nên xin Ông T để ở nhờ. Ông P, bà Thủy có ký tên vào tờ cam kết ngày 20/3/1989. Ngày 21/4/1994, Ông T phân chia lại đất. Bà N được chia 1.300m² đất ruộng, bà N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã chuyển nhượng lại toàn bộ cho ông Hoàng. Ông P được Ông T cho ngôi ở có chữ ký của Ông T, ông Sử, ông Trung, ông Hạnh ngày 21/4/1994. Ông P đi kê khai từ năm 1996 đến năm 2003 thì Ông P được Ủy ban nhân dân huyện Thủ Th cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 123 và thửa 124. Bà N kê khai phần đất ruộng do Ông T tương phân ngày 21/4/1994 diện tích 1.300m², bà N cho rằng được Ông T cho các thửa 123, 124 nhưng bà N không kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai để xác định chủ sử dụng đất suốt từ năm 1989 đến nay. Ông P kê khai bà N cũng không phản đối hay ngăn cản. Hơn nữa, theo lời trình bày ngày 24/9/2018 của ông Trần Thanh B xác định năm 1989 Ông T cho bà N một phần đất biên nhưng bà N không về ở nên ngày 21/4/1994 Ông T có tờ tương phân chia đất và đã cho Ông P ngôi ở của bà N cho đến nay. Theo lời trình bày của ông Trung cũng là người được Ông T cho đất trong tờ tương phân chia ngôi xác

định Ông T đưa tờ tương phân cho ông Trung ký. Mặc khác, tại văn bản số 1895 ngày 22/10/2018 Ủy ban nhân dân huyện Thủ Th trả lời văn bản: Ngày 07/11/2003 Ủy ban nhân dân huyện Thủ Th cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Hữu Ph thửa đất số 123, 124 tờ bản đồ số 09 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo số bộ địa chính, đúng đối tượng, trình tự, thủ tục quy định của pháp luật.

Bà N cho rằng diện tích đất do bà N cho Ông P mượn nhưng bà N dựa vào tờ cam kết ngày 20/3/1989 để cho rằng thửa 123, 124 là của bà N và đòi lại là chưa đủ căn cứ. Bà N không chứng cứ hay tài liệu nào chứng minh ông Trần Thanh Tùng cho bà N thửa 123, 124. Còn bản vẽ ông Hoàng đại diện cho bà N cung cấp là một giấy tay cũng không ghi rõ số thửa. Tại thời điểm năm 1989, Ông T cũng không có một giấy tờ nào chứng minh là chủ sử dụng đất.

Quá trình sử dụng, Ông P đã quản lý sử dụng hai thửa đất 123, 124 từ năm 1989 là đất biên lá và Ông P đã cải tạo, bồi đắp thành hiện trạng như hiện nay không ai tranh chấp và đã xây nhà kiên cố trên đất nhưng bà N không phản đối hay ý kiến gì. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà N. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Trần Minh N được làm đúng theo quy định tại Điều 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Tại phiên tòa, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Nguyễn Hữu T, bà Nguyễn Thị N, bà Trần Ngọc H, bà Trần Thị Kim N, ông Trần Hữu C và Ủy ban nhân dân huyện Thủ Th vắng mặt. Tuy nhiên, những người này đã cung cấp ý kiến trình bày tại cấp sơ thẩm và có văn bản đề nghị vắng mặt khi giải quyết vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự xác định những người vắng mặt vẫn còn sống. Việc vắng mặt thuộc trường hợp quy định Điều 296 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án.

[3] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Tranh chấp dân sự giữa bà Trần Minh N với ông Trần Hữu Ph, bà Lê Thị Thu T là tranh chấp về quyền sử dụng đất. Tranh chấp giữa bà Võ Thị D, Nguyễn Hữu T với ông Trần Hữu Ph là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tranh chấp giữa ông Trần Thanh B với ông Trần Hữu Ph là tranh chấp lỗi đi thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thủ Th. Tòa án nhân dân huyện Thủ Th thụ lý giải quyết là đúng quy định Điều 26, Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: Bà N khởi kiện yêu cầu Ông P, bà Thủy trả lại cho bà phần đất có tổng diện tích 850,6m² thể hiện tại khu A (795,5m²), khu B (13,8m²), khu C (41,3m²) thuộc một phần thửa 123, loại đất ONT theo mảnh trích đo do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Thủ Th đo vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Thủ Th phê duyệt ngày 08/7/2020 và 519,2m², loại đất CLN thuộc thửa 124 theo trích đo bản đồ

địa chính của Trung tâm dịch vụ Tài nguyên - Môi trường đo vẽ ngày 17/7/2019, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thủ Th phê duyệt ngày 08/8/2019; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X078156 do ông Trần Minh P đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm một phần thửa 123, 124 đối với các vị trí đất nêu trên. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N. Sau khi xét xử sơ thẩm, bà N kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà. Các tranh chấp khác gồm tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị D, Nguyễn Hữu T với ông Trần Hữu Ph và tranh chấp lỗi đi giữa ông Trần Thanh B với ông Trần Hữu Ph các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không rút yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án, không cung cấp chứng cứ mới. Căn cứ Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét những nội dung liên quan đến kháng cáo của đương sự.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Trần Minh N, thấy rằng:

[5.1] Các đương sự trình bày thống nhất thửa 123 có diện tích 1.356,0m² (đo thực tế 1.236,8m²) loại đất ONT và thửa 124 có diện tích 659,0m² (đo thực tế 519,2m²) loại đất CLN cùng tờ bản đồ số 9 tọa lạc ấp Bình Cang X, xã Bình T, huyện Thủ Th, tỉnh Long An có nguồn gốc của ông Trần Thanh Tùng là cha của bà N và cũng là ông nội của ông Trần Hữu Ph. Hiện do Ông P đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quản lý, sử dụng từ tháng 3/1989 đất biên lá, chỉ có khoảng 50m² là đất nền nhà được ông B xây nhà ở trước năm 1989. Bà N và Ông P đều cho rằng mình được Ông P cho đất nên không thống nhất căn cứ xác lập quyền sử dụng đất của các bên.

Ông Trần Minh H đại diện theo ủy quyền của bà Trần Minh N cho được Ông T cho đất ở vào năm 1989, bằng bản vẽ viết tay do chính Ông T vẽ ngày 20/3/1989. Do ông Trần Hữu Ph, vợ Lê Thị Thu T không có chỗ ở nên Ông P mới xin Ông T cất nhà ở có ký tên trong tờ cam kết ngày 20/3/1989. Năm 2018, Ông P tự ý chuyển nhượng 850,6m² thuộc một phần thửa 123 cho bà Võ Thị D nên bà N yêu cầu Ông P phải trả lại thửa 124 và một phần thửa 123 có diện tích 850,6m², còn lại một phần diện tích nhà mà Ông P đã xây dựng bằng bê tông cốt thép thì bà N cho Ông P để bù đắp công sức tôn tạo giữ gìn hai thửa đất. Đồng thời, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Ông P.

Ông Trần Hữu Ph xác định nguồn gốc thửa 123, 124 là do ông Trần Thanh Tùng là ông nội của Ông P cho ông Trần Thanh B ở từ trước năm 1989. Đến năm 1989, ông B trả đất lại cho Ông T, Ông T cho ông ở và sử dụng từ năm 1989 đến nay. Trong quá trình sử dụng, ngày 21/4/1994, Ông T cho ông đất theo tờ tương phân chia ngôi ở có chữ ký của Ông T, ông Trần Thanh Trung, Trần Thanh Sử, ông Trần Hữu Hạnh, còn ông Trần Thanh B không ký tên nhưng biết rõ tờ phân chia này. Ông P đã đi đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện tại các ông Trung, ông Sử đều nhận đất theo tờ tương

phần này và đang ở trên ngôi đất Ông T đã cho và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Như vậy, các đương sự thống nhất về nguồn gốc đất, nhưng không thống nhất về căn cứ xác lập quyền sử dụng đất. Bà N cho rằng bà được Ông T cho đất theo bản vẽ viết tay do chính Ông T vẽ ngày 20/3/1989 và tờ cam kết ghi ngày 20/3/1989 của Ông P, bà Thủy. Trong khi đó, Ông P cung cấp chứng cứ chứng minh ông được Ông T cho đất theo “tờ tương phân ngôi ở” được lập ngày 21/4/1994.

[5.2] Ông Hoàng đại diện cho bà N không thừa nhận “tờ tương phân ngôi ở” đề ngày 21/4/1994 nên đã yêu cầu giám định chữ ký của ông Trần Thanh Tùng.

Theo công văn số 01/CAT-P09 ngày 26/7/2021 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Long An cho rằng chữ ký cần giám định và chữ ký mẫu so sánh có trình độ điều luyện thấp, tài liệu mẫu so sánh ít nên không đủ cơ sở kết luận có phải cùng một người ký ra hay không.

Theo kết luận giám định số 4753/C09B ngày 07/12/2021 của Phân viện khoa học hình sự Bộ công an tại Thành phố Hồ Chí Minh đã kết luận do chữ ký mẫu so sánh ít nên không đủ cơ sở kết luận chữ ký mang tên Trần Thanh Tùng trên tài liệu cần giám định và tài liệu mẫu so sánh có phải cùng một người ký ra hay không.

Do bên yêu cầu giám định không cung cấp đủ chữ ký mẫu so sánh nên cơ quan giám định không kết luận được chữ ký trong tờ tương phân ngôi ở có phải do Ông T ký ra hay không. Do đó, Hội đồng xét xử đánh giá chứng cứ dựa trên lời trình bày của các đương sự, quá trình sử dụng đất để xác định quyền sử dụng đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà N hay Ông P.

[5.3] Xét thấy, lúc sinh thời ông Trần Thanh Tùng nhiều lần phân chia đất cho các con và lập nhiều tờ viết tay về phân chia đất. Bà N cho rằng sau khi ông B trả đất cho Ông T thì bà được cho ngôi thổ của ông B thể hiện theo bản vẽ tay sơ đồ ngày 20/3/1989. Do bà N ở Thành phố Hồ Chí Minh chưa có nhu cầu sử dụng đất nên bà và Ông T đã cho Ông P ở nhờ trên ngôi đất thổ. Theo tờ cam kết đề ngày 20/3/1989, Ông P, bà Thủy thừa nhận tờ cam kết do bà Thủy ghi và vợ chồng cùng ký tên nên có đủ căn cứ xác định thời điểm này ông B trả đất cho Ông T, Ông T cho bà N và Ông P, bà Thủy được Ông T, bà N mượn cất nhà ở đến nay.

Đến ngày 21/4/1994, Ông T phân chia lại đất “theo tờ tương phân ruộng” do bà Thủy là vợ của Ông P viết trong đó bà N được chia 1.300m². Bà N được chia 1.300m² đất ruộng theo lời trình bày của ông Hoàng thì bà N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đo đạc thực tế 1.200m² và đã chuyển nhượng lại toàn bộ cho ông Hoàng.

Ông Trần Hữu Ph, bà Lê Thị Thu T cho rằng năm 1989 ông Trần Thanh B trả lại đất cho ông Trần Thanh Tùng. Ông P gặp Ông T xin ở trên ngôi đất đó. Ông T có ý để dành cho bà N ngôi đất ở này nên ông mới viết cam kết với Ông

T. Do thấy đất hoang, biên lá bà N không nhận đất ở, chính ông B đã đến Tòa án tự viết bản tự khai. Ông P có cung cấp “tờ tương phân ngôi ở” cùng ngày 21/4/1994 để chứng minh ông đã được Ông T cho phân đất này. Mặc dù cơ quan chức năng không kết luận được chữ ký của Ông T. Tuy nhiên, tại biên bản lấy lời khai ngày 11/02/2020, ông Trần Văn Trung (người được cho đất cùng trong tờ cho đất với ông Trần Hữu Ph) khai có ký tên trong tờ tương phân ngôi ở và chính Ông T cầm tờ giấy đưa ông ký tên, ông Trung cũng đã nhận đất theo tờ tương phân này, không ai tranh chấp.

Như vậy, có đủ căn cứ xác định, năm 1994 Ông T chia lại đất cho các con, theo đó bà N được Ông T chia 1.300m² đất ruộng, riêng Ông P được Ông T cho ngôi đất mà Ông P đã ở từ năm 1989. Sau khi phân chia lại đất thì các con, cháu của Ông T kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo thực tế sử dụng. Bà N kê khai phần đất ruộng do Ông T tương phân ngày 21/4/1994 diện tích 1.300m², bà N cho rằng được Ông T cho các thửa 123, 124 tờ bản đồ số 9 nhưng bà N không kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai để xác định chủ sử dụng đất suốt từ năm 1989 đến nay. Ông P kê khai bà N cũng không phản đối hay ngăn cản. Hơn nữa, theo lời trình bày ngày 24/9/2018 của ông Trần Thanh B xác định năm 1989 Ông T cho bà N một phần đất biên nhưng bà N không về ở nên ngày 21/4/1994 Ông T có tờ tương phân chia đất và đã cho Ông P ngôi ở của bà N.

Mặc khác, tại văn bản số 1895 ngày 22/10/2018 Ủy ban nhân dân huyện Thủ Th trả lời văn bản: Ngày 07/11/2003, Ủy ban nhân dân huyện Thủ Th cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Hữu Ph thửa đất số 123, 124 tờ bản đồ số 09 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo số bộ địa chính, đúng đối tượng, trình tự, thủ tục quy định của pháp luật.

Xét quá trình sử dụng, Ông P đã quản lý sử dụng hai thửa đất 123, 124 từ năm 1989 là đất biên lá và Ông P đã cải tạo, bồi đắp thành hiện trạng như hiện nay, không ai tranh chấp và đã xây nhà kiên cố trên đất nhưng bà N không phản đối hay ý kiến gì. Ông P sử dụng đất ổn định trên 30 năm và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ông P là đúng trình tự, thủ tục, thẩm quyền, đúng đối tượng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai năm 1993, 2003. Như vậy, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà N.

[6] Về quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị D, ông Nguyễn Hữu T và ông Trần Hữu Ph, bà Lê Thị Thu T, thấy rằng:

Ngày 30/6/2018, ông Trần Hữu Ph, bà Lê Thị Thu T đã chuyển nhượng cho bà Võ Thị D, ông Nguyễn Hữu T diện tích 850,6m² thuộc một phần thửa 123 với giá 720.000.000 đồng. Ông P, bà Thủy đã nhận đủ tiền và bà D, ông T đã nhận đất xây tường rào, đổ cát san lấp nền. Hai bên đang tiến hành công chứng thì bà N ngăn cản nên chưa làm thủ tục chuyển quyền. Bà D, ông T và bà Thủy, Ông P đều thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng. Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại một phần thửa 123 được xác lập giữa ông

Nguyễn Hữu T, bà Võ Thị D với ông Trần Hữu Ph, bà Lê Thị Thu T có lập thành văn bản nhưng không có công chứng chứng thực là vi phạm về hình thức. Tuy nhiên, hai bên đã giao nhận đất xong thì mới có tranh chấp, tức sau ngày Bộ luật dân sự có hiệu lực. Theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 thì giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bị bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên đã thực hiện ít nhất 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên thì Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong vụ án này, bà D, ông T đã trả hoàn tất số tiền cho Ông P, bà Thủy. Do vậy Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là có căn cứ. Ông Nguyễn Hữu T, bà Võ Thị D được quyền sử dụng một phần thửa 123 có diện tích 850,6m² thuộc khu A, B, C, loại đất ONT, tờ bản đồ số 9, tại xã Bình T, huyện Thủ Th theo bảng trích đo của Công ty đo đạc nhà đất Thủ Th được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai phê duyệt ngày 08/7/2020.

Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N là có căn cứ, đúng pháp luật. Bà N kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án nên không được chấp nhận. Chấp nhận đề nghị của kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

[7] Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà N là người cao tuổi được miễn nộp tiền án phí.

Vì các lẽ trên,

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

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Minh N.

Giữ nguyên quyết định Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2021/DS-ST ngày 09 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Thủ Th, tỉnh Long An.

Căn cứ Điều 26, 35, 147, 148, 217, 218 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 688 Bộ luật dân sự 2005; Điều 129, 500, 502 Bộ luật dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Minh N về việc yêu cầu ông Trần Hữu Ph, bà Lê Thị Thu T trả lại diện tích đất 850,6m² thuộc khu A, B, C thuộc một phần thửa 123 (ONT) do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Thủ Th đo vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Thủ Th phê duyệt ngày 08/7/2020 và 519,2m² (CLN) thuộc thửa 124 theo trích đo bản đồ địa chính của Trung tâm dịch vụ Tài nguyên - Môi trường đo vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thủ Th phê duyệt ngày 08/8/2019.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Minh N về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 078156 ngày 07/11/2003 do Ủy

ban nhân dân huyện Thủ Th cấp cho ông Trần Hữu Ph đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 123, 124 tờ bản đồ số 09 tại ấp Bình Cang X, xã Bình T, huyện Thủ Th, tỉnh Long An.

1.1. Về lệ phí bản vẽ, đo đạc, thẩm định: Bà Trần Minh N phải chịu số tiền 8.875.500 đồng (đã nộp xong).

1.2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Minh N được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho bà N đã nộp 10.000.000 đồng ngày 28/8/2018 theo biên lai thu số 0003790 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thủ Th, tỉnh Long An.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị D, ông Nguyễn Hữu T về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Buộc bà Lê Thị Thu T và ông Trần Hữu Ph phải tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển quyền một phần thửa 123 có diện tích 850,6m² thuộc khu A, B, C loại đất thổ từ bản đồ số 9 tại xã Bình T, huyện Thủ Th, tỉnh Long An cho bà Võ Thị D và ông Nguyễn Hữu T có tứ cận: Đông giáp thửa 123 (PCL) hộ Trần Hữu Ph; Tây giáp thửa 122 hộ Trần Văn Trung; Nam giáp mương nước; Bắc giáp thửa số 123 (PCL) hộ Trần Hữu Ph theo Mảnh trích đo địa chính của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Thủ Th đo vẽ ngày 04/6/2020 và được Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai huyện Thủ Th phê duyệt ngày 08/7/2020.

Bà Võ Thị D, ông Nguyễn Hữu T được quyền sử dụng và được quyền, nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục chuyển quyền thửa đất nói trên từ ông Trần Hữu Ph, Lê Thị Thu T sang ông T, bà D.

Kiến nghị các cơ quan chức năng làm thủ tục cho bà D, ông T đăng ký diện tích đất trên theo quy định của pháp luật.

2.1. Về lệ phí tố tụng: Ông Trần Hữu Ph và bà Lê Thị Thu T phải chịu chi phí tố tụng là 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng). Buộc bà Thủy, Ông P phải hoàn trả cho bà Võ Thị D, ông T số tiền 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng).

2.2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Hữu Ph và bà Lê Thị Thu T phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho bà Võ Thị D là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0007069 ngày 05/5/2020 tại Chi cục thi hành án huyện Thủ Th.

2.3. Từ ngày bà D, ông T có đơn yêu cầu thi hành án thì bà Thủy Ông P phải liên đới chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thanh B về việc yêu cầu bà Lê Thị Thu T và ông Trần Hữu Ph trả lại lối đi có chiều ngang 2m, chiều dài 100m thuộc thửa đất 123, 124 do ông Trần Hữu Ph đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tờ bản đồ số 9 tại ấp Bình Cang X, xã Bình T, huyện Thủ Th, tỉnh Long An.

3.1. Về lệ phí tố tụng: Ông Trần Thanh B phải chịu là 2.600.000 đồng (hai triệu sáu trăm nghìn đồng), đã nộp và chi phí xong.

3.2. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho ông Trần Thanh B là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0001686 đã nộp ngày 18/01/2019 tại Chi cục thi hành án huyện Thủ Th, tỉnh Long An.

Ông Trần Thanh B được quyền khởi kiện lại.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí cho bà Trần Minh N.

5. Về hướng dẫn thi hành án dân sự: Trong 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 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 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.

Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Các đương sự không được ngăn cản các bên thực hiện quyền của người được xác lập quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án. Trường hợp các bên vi phạm việc sử dụng đất đã được xác định theo bản án, quyết định của Tòa án thì có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án ra quyết định cưỡng chế thi hành án.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Thủ Th;
- Chi cục THADS huyện Thủ Th;
- Các đương sự;
- Lưu HS; AV.

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

Huỳnh Thị Hồng Vân

Các Thẩm phán

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà

Nguyễn Thiện Tâm – Phùng Thị Cẩm Hồng

Huỳnh Thị Hồng Vân