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: 214/2022/DS-PT Ngày: 05- 9 - 2022 V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng và tranh chấp quyền sử dụng 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 **Bùi Thanh Quốc**

Các Thẩm phán: Bà **Trương Thị Liên**

Ông **Nguyễn Văn Hải**

- *Thư ký phiên tòa:*Ông **Huỳnh Minh Đức**- Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơtham gia phiên tòa:*Ông **Bùi Trung Nam**- Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 8 đến ngày 05 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 141/2022/TLPT-DS ngày 30 tháng 06 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số:28/2022/DSST ngày 19 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số:176/2022/QĐ-PT ngày 04 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

<u>*Nguyên đơn*</u>:Bà **Lê Thị K Ch** - sinh năm: 1956 (có mặt).

Địa chỉ: KV Tr Th 2, phường T L, quận Thốt N, Cần Thơ

<u>*Bị đơn*</u>:Bà **Võ Ng Ng** - sinh năm: 1946

Người đại diện ủy quyền bà **Lê Thị Kim C** - sinh năm: 1978 (có mặt)

Cùng địa chỉ: KV Tân A, phường Tân L, quận Thốt N, Tp. C Th

(*Giấy ủy quyền lập ngày 24/8/2020 được công chứng tại Văn phòng công chứng Đỗ Như Phương)*

<u>*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*</u>*:*

1/ Bà **Lê Thị Tuyết M** - sinh năm: 1963

2/ Bà **Lê Thị Mỹ T** – sinh năm: 1967

3/ Ông **Lê Văn Tứ H** – sinh năm: 1971

4/ Bà **Lê Thị Kim C** - sinh năm: 1978

Cùng địa chỉ: KV Tân A, phường Tân L, quận Th N, Tp. C Th

5/ Bà **Lê Thị Th Tr** – sinh năm: 1971

Địa chỉ: ấp Th Q 1, xã Trung H, huyện Cờ Đ, Tp. C Th

(*Bà M, bà T, bà Trang, ông H ủy quyền cho bà C tham gia tố tụng theo giấy ủy quyền lập ngày 09/9/2020 tại Văn phòng công chứng Đỗ Như Ph*)

6/ Ông **Trần Văn D –** sinh năm 1965 (có mặt)

Địa chỉ: KV Đông B, phường T L, quận Th N, Tp.Cần Thơ

7/ Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt.
Trụ sở: KV Phụng Th 1, phường Thốt N, quận Th N, C Th

Người đại theo ủy quyền ông **Đỗ Văn H**(Xin vắng mặt)
Chức vụ: Phó trưởng Ph Tài nguyên M trường quận Th N
Người làm chứng:
1/ Ông **Trần Văn Ch** – sinh năm: 1954 (Xin vắng mặt)
Địa chỉ: KV Tân A, phường Tân L, quận Th N, Tp. C Th

2/ Ông **Võ Th V** – sinh năm: 1956 (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: KV Đ B, phường T L, Q. Thốt N, Tp.C Th

3/ Ông **Lê Văn T** – sinh năm: 1935 (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: KV Tân A, phường Tân L, quận Thốt N, Tp. C Th

Người bảo về quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là luật sư **Trần H D** – sinh năm: 1966 – Công ty luật TNHH MTV Th Ái – Thuộc Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ.

Địa chỉ: số 02, khu Bến T, Trung tâm thương Mại Vĩnh Th, ấp Vĩnh T, thị trấn Vĩnh Th, huyện Vĩnh Th, Tp. C Th (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn trình bày:

Nguyên đơn bà Lê Thị K Ch được Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất số 2858 ngày 18/12/1990 tại thửa đất 353, diện tích 2.710m^2, loại đất 2L và thửa 357, diện tích 702m^2, loại đất T, cùng tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại ấp Tân A, xã Tân L, huyện N Th (cũ), tỉnh H G (*nay thuộc tọa lạc khu vực Tân A, phường Tân L, quận Thốt N, thành phố C Th*). Đất có nguồn gốc của ông bà để lại cho bà Ch sử dụng và được nhà nước cấp giấy theo quy định pháp luật.

Đến năm 2002 chồng bà Ch ông Nguyễn V T ch, sau đó, đến năm 2013 do giấy đất bị thất lạc nên bà Ch làm thủ tục nhận thừa kế và được Ủy ban nhân dân

quận Th N cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các số CH02217, CH02216 ngày 06/8/2013 tại thửa đất 353, diện tích 2.710m^2, loại đất 2L và thửa 357, diện tích 702m^2, loại đất T cho bà Lê Thị Kim Ch đứng tên chủ sử dụng cho đến nay.

Vào năm 1993 bà Ch có cố cho vợ chồng ông Lê Văn Đ (chết năm 2016) và vợ bà Võ Ngọc Ng một phần diện tích 1.500m^2 tại thửa đất số 353 với giá là 07 chỉ vàng 24K và các bên có thỏa thuận khi nào có vàng thì chuộc lại. Sau khi thỏa thuận thì bà Ch đã nhận đủ số vàng của ông Đ, bà Ngọc và đã giao đất cho ông Đ, bà Ng sử dụng từ năm 1993 nhưng do chỗ quan hệ chú cháu ruột nên các bên không có làm hợp đồng cố đất với nhau. Đối với thửa đất 357 thì phía bị đơn ông Đ và bà Ng tự ý bao chiếm sử dụng đất của nguyên đơn từ năm 1993 cho đến nay, nhưng cũng vì quan hệ chú cháu ruột nên nguyên đơn không khiếu nại tranh chấp.

Nguyên đơn bà Ch thừa nhận có ký tên vào " *Tờ chuyển nhượng* " để chuyển nhượng phần đất có diện tích 1.500m^2 thuộc thửa đất số 353 vào ngày 15/8/1993 do bị đơn cung cấp nhưng về nội dung bà Ch không thừa nhận có bán đất chỉ cố đất do nhầm lẫn trong lập hợp đồng mua bán đất với ông Đ. Từ trước năm 1990 thì bà Ch có sử dụng đất tranh chấp sau đó thì gia đình bị đơn bao chiếm sử dụng cho đến nay nhưng không nhớ rõ thời gian gia đình bị đơn bao chiếm sử dụng cho đến nay. Sau đó, bà Ch muốn chuộc lại đất nhưng bị đơn không đồng ý nên các bên phát sinh tranh chấp và vụ việc đã được chính quyền địa phương hòa giải nhưng không thành nên khởi kiện đến Tòa án giải quyết.

Nay nguyên đơn bà Ch yêu cầu bị đơn bà Võ Ngọc Ng có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn phần đất có diện tích qua đo đạc là 2.707,2m^2 thuộc thửa đất số 353 và phần đất có diện tích qua đo đạc là 694.5m^2 thuộc thửa đất số 357 do bà Lê Thị Kim Ch đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện đất do bị đơn đang quản lý sử dụng. Ngoài ra, không yêu cầu gì khác.

Bị đơn có người đại diện ủy quyền bà Lê Thị Kim C trình bày:

Bị đơn bà Võ Ngọc Ng là vợ ông Lê Văn Đ (chết năm 2016), ông Lê Văn Đ là chú ruột của nguyên đơn bà Lê Thị Kim Ch. Ông Lê Văn Đ và bà Võ Ngọc Ng có 05 người con gồm: Bà Lê Thị Tuyết M, bà Lê Thị Mỹ L, bà Lê Thị Thu Tr, ông Lê Văn Tứ H và Lê Thị Kim C.

Nguồn gốc đất tranh chấp thuộc các thửa đất số 353, 357 của ông Lê Văn Đ (đã chết) và bà Nguyễn Thị H (đã chết) là cha mẹ của ông Đ sử dụng trước năm 1975, sau khi cha mẹ chết để lại cho ông Đ sử dụng cho đến khi ông Đ chết thì vợ bà Ng sử dụng cho đến nay. Thời điểm ông Đ còn sống có cho bà Ch một phần có diện tích 1.500m^2 đất tại thửa 353 để canh tác, phần diện tích còn lại thửa đất 353 do vợ chồng ông Đ trực tiếp sử dụng để nuôi dưỡng cha mẹ, riêng thửa đất số 357 có hiện trạng nhà gia đình ông Đ sử dụng. Nguyên nhân bà Ch được đứng tên trên giấy đất là do thời điểm này ông Đ lo sợ mất đất theo quy định của chính sách nhà nước về đất đai nên có nhờ bà Lê Thị K Ch đứng tên thay giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất số 2858 ngày 18/12/1990 tại các thửa đất số 353,357 tranh chấp.

Vào năm 1993 do không sử dụng đất nên bà Ch có thỏa thuận với ông Đ, bà

Ng bán phần đất có diện tích 1.500m^2 tại thửa đất số 353 với giá là 07 chỉ vàng 24k theo "*Tờ chuyển nhượng*" do bà Ch viết và ký tên ngày 15/8/1993 có sự chứng kiến của ông Lê Văn T, ông Đinh Văn B và xác nhận của Trưởng ấp ông Trần Văn Ch, đồng thời, bà Ch cũng giao lại cho ông Đ đứng tên đối với thửa đất số 357 và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất số 2858 ngày 18/12/1990 lại cho bị đơn ông Đ, bà Ng quản lý sử dụng đất, cam kết không tranh chấp khiếu nại về sau.

Đến năm 2002, ông Trần Văn D là con rể của bị đơn có mượn giấy đất này để thế chấp vay tiền của ông Võ Thành V để lấy vốn làm ăn. Khi gia đình bị đơn có nhu cầu sang tên chủ đất từ bà Ch sang cho bị đơn đứng tên chủ sử dụng thửa đất này thì có yêu cầu ông D giao lại giấy đất, khi đó phát hiện ông V đã làm thất lạc giấy đất, nên gia đình bị đơn có yêu cầu bà Ch làm thủ tục cấp lại giấy đất mới để chuyển nhượng lại cho bị đơn thì bà Ch cũng đồng ý. Theo thỏa thuận gia đình bị đơn phải đưa cho bà Ch số tiền 5.000.000đồng để bà Ch đi làm thủ tục cấp mới giấy đất, khi đó ông D có đưa cho bà Ch số tiền 2.000.000đồng, còn lại 3.000.000đồng khi nào có giấy đất sẽ giao đủ, sau đó ông D cùng với bà Ch đến cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục cấp mới giấy đất, tuy nhiên, sau khi có giấy đất mới bà Ch không đồng ý sang tên cho bị đơn vì bà Ch cho rằng đây là đất của bà Ch nên các bên phát sinh tranh chấp được hòa giải chính quyền địa phương nhưng không thành.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn không đồng ý trả lại đất, bởi vì đất này đã được bị đơn đã mua một phần diện tích 1.500m^2 và phần diện tích còn lại của bị đơn đã sử dụng ổn định trước năm 1990 cho đến nay không phải đất của nguyên đơn.

Bị đơn có đơn phản tố yêu cầu Tòa án công nhận cho bị đơn được quyền sử dụng đất phần đất tranh chấp có diện tích là 2707,2m^2 thuộc thửa đất số 353 và phần đất có diện tích qua đo đạc là 694.5m^2 thuộc thửa 357, đất tọa lạc khu vực Tân An, phường Tân Lộc, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ, hiện do bị đơn đang sử dụng. Ngoài ra, không ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/*Ông Trần Văn D trình bày*: Ông là con rễ ông Lê Văn Đ và bà Võ Ngọc Ng. Vào năm 2002 do gia đình đang gặp khó khăn nên ông có mượn của ông Đ giấy chứng quyền sử dụng ruộng đất số 2858 ngày 18/12/1990 để thế chấp cho ông Võ Thành V vay số tiền 7.000.000đồng, khi đó các bên thỏa thuận khi nào có tiền thì sẽ chuộc lại. Tuy nhiên, khi ông mang tiền lên chuộc lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông V báo vì thời gian quá lâu nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã bị mất, không còn nữa.

Sau đó, ông có nhờ bà Lê Thị Kim Ch đi làm thủ tục cấp mới lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Ch cũng đồng ý, khi đó các bên thỏa thuận cha mẹ vợ sẽ đưa cho bà Ch số tiền 5.000.000đồng để làm thủ tục và chính ông là người đưa cho bà Ch 2.000.000đồng, phần còn lại khi nào bà Ch làm xong đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giao cho bà Ng thì đưa tiếp thêm số tiền 3.000.000đồng tổng cộng 5.000.000đồng. Tuy nhiên, nay bà Ch đã làm xong thủ

tục giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không giao trả lại giấy và cũng không thực hiện việc chuyển nhượng sang tên cho bà Ng như đã thỏa thuận, cố tình chiếm lấy để sử dụng cho đến nay. Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo ông là không đúng và yêu cầu Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn để công nhận cho bị đơn là hợp lý.

2/ *Bà Lê Thị Tuyết M, bà Lê Thị Mỹ T, ông Lê Văn Tứ H, bà Lê Thị Kim C, bà Lê Thị Thu Tr có đại diện ủy quyền cho bà C trình bày:*

Các ông bà là con ruột của bà Võ Ngọc Ng và ông Lê Văn Đ (chết năm 2016). Ông bà đều thống nhất ý kiến trình bày của bà Ng về nguồn gốc đất, quá trình mua bán và sử dụng đất của bị đơn. Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông bà không đồng ý, bởi vì đất này của cha mẹ đã mua của bà Ch và đồng ý công nhận cho bà Ng được quyền sử dụng toàn bộ thửa đất này. Ngoài ra, không trình bày gì thêm.

3/ *Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt có đại diện ủy quyền ông Đỗ Văn H trình bày:*

Qua đối chiếu hồ sơ địa chính nhận thấy vào năm 1990 hộ bà Lê Thị Kim Ch kê khai thửa đất 353; thửa đất 357 và được Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt (trước đây) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có tranh chấp hay khiếu nại gì liên quan. Do vậy, việc Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt (trước đây) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất số số 2858GCN/RĐ ngày 18 tháng 12 năm 1990 là đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại khoản 2, Mục II và Mục III Quyết định số 200/QĐ-ĐKTK ngày 14 tháng 7 năm 1989 của Tông cục trưởng Tổng cục quản ruộng đất về việc ban hành quy định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2013, quá trình Thông báo về việc mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất của hộ bà Lê Thị Kim Ch cho đến quá trình cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Kim Ch thì không có khiếu nại hay tranh chấp gì liên quan. Do vậy, việc Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02217 tại thửa đất 353 và số CH02216 tại thửa đất 357 cùng ngày 06 tháng 8 năm 2013 là đúng theo quy định tại Điều 144 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ. Ngoài ra, do bận công việc cơ quan nên ông yêu cầu vắng mặt tại các lần hòa giải, đối chất và xét xử tại Tòa án.

Người làm chứng:

1/ *Ông Trần Văn Ch trình bày*: Ông không có quan hệ thân thích với các đương sự trong vụ án. Ông cán bộ thu thuế tại xã Tân Lộc từ năm 1989 đến năm 2021 thì nghỉ cho đến nay. Ông thừa nhận có ký tên xác nhận việc mua bán đất của bà Lê Thị Kim Ch và ông Lê Văn Đ vào " *Tờ chuyển nhượng*" ngày 15/8/1993 là sự thật. Thời điểm mua bán bà Ch đồng ý bán một phần đất thuộc thửa đất số 353 cho ông Đ với số vàng 07 chỉ 24k và giao đất cho gia đình ông Đ quản lý cho đến nay. Việc bà Ch cho rằng cố đất cho ông Đ là không đúng. Nay bà Ch khởi kiện yêu cầu bị đơn giao trả đất là không đúng sự thật nên yêu cầu Tòa án giải

quyết theo quy định pháp luật. Ngoài ra, do sức khỏe yếu khó khăn trong việc đi lại nên ông yêu cầu vắng mặt tại các lần hòa giải, đối chất và xét xử tại Tòa án.

2/ *Ông Lê Văn T trình bày:* Ông có mối quan hệ thân tộc với ông Đ và bà Ch. Ông thừa nhận có chứng kiến và ký tên xác nhận việc mua bán của bà Lê Thị Kim Ch và ông Lê Văn Đ vào " *Tờ chuyển nhượng*" ngày 15/8/1993 là sự thật. Thời điểm mua bán bà Ch đồng ý bán phần đất thuộc các thửa đất số 353,357 cho ông Đ với số vàng 07 chỉ 24k và bà Ch đã nhận đủ vàng và giao đất cho gia đình ông Đ quản lý cho đến nay. Nguồn gốc các thửa đất này của gia đình ông Đ. Trước đây bà Ch có sử dụng đất một phần tại thửa đất số 353 được vài năm thì bán lại cho ông Đ và về bên gia đình chồng sinh sống, riêng đối với thửa đất 357 có nhà của gia đình ông Đ thì bà Ch không sử dụng mà do gia đình ông Đ sử dụng. Việc bà Ch cho rằng cố đất cho ông Đ là không đúng. Nay bà Ch khởi kiện yêu cầu bị đơn giao trả đất là không đúng sự thật nên yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Ngoài ra, do sức khỏe yếu khó khăn trong việc đi lại nên ông yêu cầu vắng mặt tại các lần hòa giải, đối chất và xét xử tại Tòa án.

3/ *Ông Võ Thành V trình bày:*Ông có nhận thế chấp cho ông Trần Văn D, sinh năm 1965, địa chỉ: khu vực Đông Bình, phường Tân L, quận Th N, Tp. Cần Thơ 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (mẫu trắng) gồm 02 thửa đất số 357, diện tích: 702m^{2}và thửa đất số 353, diện tích: 2700m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2858 do UBND huyện Thốt Nốt (cũ) cấp ngày 18/12/1990do bà Lê Thị Kim Ch, sinh năm 1956 đứng tên chủ quyền. Do ông Trần Văn D đang gặp khó khăn nên ông D mượn giấy CNQSDĐ của mẹ vợ ông D thế chấp cho ông để vay số tiền là 7.000.000đồng. Khi ông D mang tiền lên trả và nhận lại giấy CNQSDĐ thì ông đã làm mất vì thời gian quá lâu nên đã làm thất lạc mất CNQSDĐ là sự thật.Ngoài ra, do bận công việc nên ông yêu cầu vắng mặt tại các lần hòa giải, đối chất và xét xử tại Tòa án

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành xác minh được ông Nguyễn Văn L – Trưởng khu vực Trường Th 1, phường T L: Ông giữ chức vụ Trưởng khu vực Trường Thọ 2, phường T L từ năm 2009 đến năm 2019. Vào ngày 22/10/2013 Tổ hòa giải khu vực Tr Th 2 có lập " *Biên bản hòa giải của Tổ hòa giải* " giữa ông Trần Văn D với bà Lê Thị Kim Ch về việc tranh chấp quyền sử dụng đất. Theo đó ý kiến các bên tham gia thể hiện: Ông Lê Văn Đ cha vợ ông Dũng có mua của bà Ch phần đất diện tích 1.500m^2 với số vàng 07 chỉ 24k vào ngày 15/8/1993, bà Ch đã nhận đủ vàng và giao đất cho ông Đ sử dụng. Sau đó, mất giấy đất bà Ch có hứa đi làm bằng khoán cho ông D với số tiền 5.000.000đồng và ông D có đưa trước cho bà Ch số tiền 2.000.000 đồng còn lại 3.000.000 đồng khi bà Ch làm xong chứng khoán thì ông D đưa thêm.

Quá trình thu thập chứng cứ, theo yêu cầu của đương sự Tòa án tiến hành xem xét đo đạc, thẩm định tại chổ xác định phần đất tranh chấp có diện tích 2.707,2m^2 thuộc thửa đất số 353 loại đất LUC và phần đất có diện tích 694,5m^{2}thuộc thửa đất số 357 loại đất ODT thể hiện tại Bản trích đo địa chính các số 150,151/TTKTTNMT ngày 04/12/2020 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Tp. Cần Thơ thực hiện và trên đất tranh chấp có tài sản bà Võ Ngọc Ng sau:

+ Các tài sản trên thửa đất số 353 gồm: Căn nhà chính có kết cấu: khung bê tông cốt thép, vách tường, mái tole, có trần, nền gạch men. Diện tích: 12,1m x 5,75m = 69,57m^2; Căn nhà phụ có kết cấu: khung cột gỗ, mái tole, không trần, vách ván, nền gạch bông. Diện tích: 5,1m x 8,0m = 40,8m^2 và nhà vệ sinh có kết cấu: Vách tường, mái tole, không trần, nền gạch men. 02 cây khế loại A, 01 cây Nhãn loại C, 02 cây Mận loại C, 06 cây Dừa loại A, 04 cây Mít loại A, 01 cây Vú sữa loại A.

+ Các tài sản trên thửa đất số 357 gồm: 157 cây Mận loại C.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2022/DSST ngày 19 tháng 4 năm 2022, Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt đã tuyên xử:

Tuyên án:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Kim Ch về việc yêu cầu buộc bị đơn bà Võ Ngọc Ng phải có trách nhiệm tháo dỡ tài sản để trả lại cho nguyên đơn phần đất qua đo đạc tổng diện tích 3.401,7m^{2}thuộc các thửa đất số 353, 357 vì chưa đủ cơ sở.

2/ Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Võ Ngọc Ng.

Công nhận cho bị đơn bà Võ Ngọc Ng được quyền sử dụng phần đất có diện tích 694,5m^2 thuộc thửa đất số 357, loại đất ODT và phần đất có diện tích 2.707,2m^2 thuộc thửa đất 353, loại đất LUC, cùng tờ bản đồ số 05 do bà Lê Thị Kim Ch đứng tên chủ sử dụng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số các số CH02217, CH02216 được Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt cấp cùng ngày 06/8/2013, đất tọa lạc khu vực Tân An, phường Tân Lộc, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ, hiện phần đất này do bà Ng đang quản lý sử dụng.

Vị trí, kích thước các cạnh phần đất nêu trên xác định theo Bản trích đo địa chính các số 150,151/TTKTTNMTcủa Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên Môi trường Tp. Cần Thơ, lập ngày 04/12/2020 (*Đ kèm*).

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi quyền sử dụng đất do bà Lê Thị Kim Ch đứng tên chủ sử dụng nêu trên để cấp lại quyền sử dụng đất cho bị đơn ông bà Võ Ngọc Ng theo quy định pháp luật.

Bị đơn bà Võ Ngọc Ng có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn chỉnh thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với phần đất được quyền sử dụng theo quy định.

3/*Về chi phí tố tụng:* Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chổ và định giá tài sản số tiền 9.000.000đồng. Nguyên đơn bà Lê Thị Kim Ch phải nộp số tiền 9.000.000đồng chi phí nhưng khấu trừ số tiền mà bà đã nộp tạm ứng bà đã nộp tại Tòa án, công nhận nguyên đơn bà Ch đã xong.

4/*Về án phí dân sự sơ thẩm*: Nguyên đơn bà Lê Thị Kim Ch được miễn án phí do thuộc trường hợp người cao tuổi.

Bị đơn bà Võ Ngọc Ng được nhận lại số tiền 300.000đồng mà bà đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu tiền số 012711 ngày 07/01/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt, Tp. Cần Thơ.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 29/4/2022 nguyên đơn bà Lê Thị Kim Ch yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm số: 20/2022/DS – ST ngày 19/4/2022.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn rút lại một phần kháng cáo:

Nguyên đơn rút lại phần kháng cáo phần diện 1.500m^2 đã chuyển nhương cho bị đơn.

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả giá trị diện tích 1207,2m^2 thửa đất 353 và 694,5m^2 thửa đất 357. Theo định giá thị trường: Đất LUC là 220.000đồng và đất ODT là 2.200.000đồng.

Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Luật sự Trần H Dững trình bày:

Nguồn gốc đất các bên đang tranh chấp là của ông Điền, bà Ch gọi ông Đ là ông Nội, ông Đ cho bà Ch phần đất này. Khi bà Ch được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có ai tranh chấp. Bị đơn cho rằng ông Đ cho phần đất tranh chấp này nhưng không có giấy tờ gì chứng minh. Do đó luật sư đề nghị Hội đồng xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn trả giá trị diện tích 1207,2m^2 thửa đất 353 và 694,5m^2 thửa đất 357. Theo định giá thị trường: loại đất LUCLà 220.000đồng và đất ODT là 2.200.000đồng.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa:

Về hoạt động tố tụng:

Người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã tuân thủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án:

Qua phân tích các tình tiết, sự kiện pháp lý và các quy định pháp luật có liên quan, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ.Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 01 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án là đúng quy định pháp luật.

[3] Về nội dụng vụ án:

[3.1] Nguyên đơn rút kháng cáo phần đất tranh chấp 1.500 m^2 tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên Hội đồng xét xử đình chỉ phần kháng cáo này của nguyên đơn.

Đối phần kháng cáo yêu cầu bị đơn trả lại giá trị diện tích 1207,2m^2 thửa đất 353 và 694,5m^2 thửa đất 357. Theo định giá thị trường:loại đất LUC là 220.000đồng/m^2 và đất ODT là 2.200.000đồng/m^2.

[3.2] Hội đồng xét xử xét thấy: Nguyên đơn cho rằng 02 thửa đất 353 và 357 do ông Điền cho. Nhưng nguyên đơn không có giấy tờ gì chứng minh từ việc ông Điền cho phần đất này. Do đó không thể xác định được phần đất này ông Điền cho nguyên đơn.

Đối với thửa đất 357 diện tích 694.5 m^2:

Bị đơn đã sử dụng từ trước năm 1993,thời điểm đó nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thời điểm này ông Đ có cất căn nhà trên thửa đất này và ông Đ ở trên phần đất này nhưng bà Ch không tranh chấp (nguyên đơn cho rằng do ông Đ hăm dọa, đòi giết bà nên bà không giám tranh chấp hay sử dụng phần đất này), nguyên đơn không chứng minh được việc hăm dọa giết nguyên đơn như nguyên đơn trình bày. Ông Đ sử dụng phần đất này với ông Đ, cho đến năm 1994 ông Đ chết cho đến nay. Vào năm 2005 bị đơn cất nhà trên phần đất này nguyên đơn không có tranh chấp hay ngăn cản việc cất nhà của bị đơn, hơn nửa người làm chứng là ông Lê Văn Tua cũng xác định thửa đất 357 là do ông Đ sử dụng, bà Ch không có sử dụng. Bà Ch yêu cầu bị đơn trả lại thửa đất 357 là do bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào việc ông Đ cho nhưng, bà Ch không chứng được là ông Đ cho bà phần đất này. Mặc khác phần đất này trước đây ông Đ ở với ông Đ, ông Đ là người Ch sóc nuôi dưỡng ông Đ cho đến khi qua đời, nên Hội đồng xét xác định thửa 357 thuộc quyền sử dụng đất của bị đơn, nên việc yêu cầu bị đơn trả lại thửa 357 cho nguyên đơn là không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với thửa đất 353 diện tích 2.707,2 m^2:

Ngày 18/12/1990 nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nguyên đơn có sử dụng phần đất này, nguyên đơn sử dụng phần đất này một thời gian. Đến ngày 15/8/1993 nguyên đơn đã chuyển nhượng 1.500 m^2cho bị đơn. Phần diện tích còn lại thửa 353 là 1.207,2m^2nguyên đơn cho rằng bị đơn bao chiếm sử dụng, nhưng nguyên đơn không chứng minh được.

Qua xem xét các tài liệu chứng cứ, thể hiện nguồn gốc đất của cha mẹ bị đơn để lại và gia đình bị đơn sử dụng từ trước năm 1975 cho đến nay. đến ngày 15/8/1993 ông Đ là chồng của bị đơn có thỏa thuận với nguyên đơn mua lại phần đất diện tích 1.500m^2 thuộc thửa đất 353 với số vàng 07 chỉ 24k, do trước đó đã cho nguyên đơn phần đất này thể hiện tại " Tờ chuyển nhượng" có nội dung: "… *Lê Thị Kim Ch nhượng số đất 1.500m^2 cho chú tôi ông Lê Văn Đ đã thỏa thuận trả trong thành quả là 07 chỉ vàng 24k. Số này đã nhận đầy đủ và diện tích còn lại trong chứng khoán trả lại cho ông nội kể từ nay tôi giao chứng khoán cho chú tôi được chủ quyền vĩnh viễn phần đất này ...* ". phân tích thì thấy nội dung thỏa thuận nêu trên đã thể hiện ý chí của các bên trong giao dịch này nguyên đơn chuyển nhượng cho ông Đ chồng của bị đơn phần đất diện tích 1.500m^2 thuộc thửa đất 353 và đồng ý trả lại phần đất đã đứng tên dùm cho ông Đ sử dụng vĩnh viễn là sự thật. Điều này được chứng minh qua lời khai của các người làm chứng ông Trần Văn Ch, ông Lê Văn T là người chứng kiến và có ký tên xác nhận, cùng với chứng cứ khách quan khi ông D mượn giấy đất cầm cố cho ông Võ Thành V để vay tiền, sau đó làm mất giấy đất và bà Ch đã nhận tiền để làm giấy nhưng không thực hiện nên phát sinh tranh chấp và được Ban khu vực hòa giải thể hiện tại "*Biên bản hòa giải của Tổ hòa giải*" ngày 22/10/2013. Tuy phía nguyên đơn không thừa nhận nội dung theo tờ chuyển nhượng đất và biên bản hòa giải của tổ hòa giải nhưng không đưa ra chứng cứ gì phủ nhận các tài liệu chứng cứ nêu trên do bị đơn cung cấp nên ý kiến của nguyên đơn không được chấp nhận. Vì vậy, có cơ sở xác định nguyên đơn đã chuyển nhượng phần đất nêu trên cho gia đình bị đơn là phù hợp.

Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu phía bị đơn yêu trả lại một phần thửa 353 và thửa 357, nhưng nguyên đơn không cung cấp thêm chứng cứ nào khác ở cấp phúc thẩm. Ngoài những chứng cứ nguyên đơn cung cấp ở cấp sơ thẩm, các chứng cứ này đã được cấp sơ thẩm xem xét,phân tích, căn cứ pháp luật xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng quy định pháp luật.

Do đó Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Ch. Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm là phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn thuộc trường người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị Kim Ch. Giữ nguyên bản án sơ thẩm;

Căn cứ vào:

- Các Điều 4, 26, 35, 39, 147, 157 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Các Điều 179, 180, 184, 236 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Các Điều 166, 170, 203 Luật Đất đai năm 2013;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên án:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Kim Ch về việc yêu cầu buộc bị đơn bà Võ Ngọc Ng phải có trách nhiệm tháo dỡ tài sản để trả lại cho nguyên đơn phần đất qua đo đạc tổng diện tích 3.401,7m^{2}thuộc các thửa đất số 353, 357 vì chưa đủ cơ sở.

2/ Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Võ Ngọc Ng.

Công nhận cho bị đơn bà Võ Ngọc Ng được quyền sử dụng phần đất có diện tích 694,5m^2 thuộc thửa đất số 357, loại đất ODT và phần đất có diện tích 2.707,2m^2 thuộc thửa đất 353, loại đất LUC, cùng tờ bản đồ số 05 do bà Lê Thị Kim Ch đứng tên chủ sử dụng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số các số CH02217, CH02216 được Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt cấp cùng ngày 06/8/2013, đất tọa lạc khu v Tân A, phường T L,quận Th N, thành phố C Th, hiện phần đất này do bà Ng đang quản lý sử dụng.

Vị trí, kích thước các cạnh phần đất nêu trên xác định theo Bản trích đo địa chính các số 150,151/TTKTTNMT của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên Môi trường Tp. Cần Thơ, lập ngày 04/12/2020 (*Đ kèm*).

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi quyền sử dụng đất do bà Lê Thị K Ch đứng tên chủ sử dụng nêu trên để cấp lại quyền sử dụng đất cho bị đơn ông bà Võ Ngọc Ng theo quy định pháp luật.

Bị đơn bà Võ Ngọc Ng có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn chỉnh thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với phần đất được quyền sử dụng theo quy định.

3/*Về chi phí tố tụng:* Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chổ và định giá tài sản số tiền 9.000.000đồng. Nguyên đơn bà Lê Thị Kim Ch phải nộp số tiền 9.000.000đồng chi phí nhưng khấu trừ số tiền mà bà đã nộp tạm ứng bà đã nộp tại Tòa án, công nhận nguyên đơn bà Ch đã xong.

4/*Về án phí dân sự sơ thẩm*: Nguyên đơn bà Lê Thị Kim Ch được miễn án phí do thuộc trường hợp người cao tuổi.

Bị đơn bà Võ Ngọc Ng được nhận lại số tiền 300.000đồng mà bà đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu tiền số 012711 ngày 07/01/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt, Tp. Cần Thơ.

5/ Về án phí phúc thẩm: Nguyên đơn được miễn theo quy định pháp luật.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

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

***Nơi nhận*:**
- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- TAND quận Thốt Nốt;
- THADS quận Thốt Nốt;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Bùi Thanh Quốc