

Bản án số: 75/2024/DS-PT

Ngày: 29-02-2024

*“Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất và
đòi QSD đất”*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Tấn Lợi

Các Thẩm phán: Ông Lê Hồng Nước

Bà Lê Thị Trúc Phương

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Vũ Đình Quang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:
Bà Võ Thị Trang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09/01/2024 và ngày 29/02/2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 379/2023/TLPT-DS, ngày 22 tháng 11 năm 2023, về việc *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi quyền sử dụng đất”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 76/2023/DS-ST ngày 07 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Lai Vung bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 471/2023/QĐ-PT ngày 18 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Lê Thị Q, sinh năm 1937.

Địa chỉ: Số A, ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lê Thị Q: Ông Đinh Thanh T, sinh năm 1980 (có mặt); Địa chỉ: Số C, đường N, Phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn: Lê Thị Ngọc S, sinh năm 1954 (vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Số B, ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Lê Thị Ngọc S: Luật sư Nguyễn Minh L - Văn phòng L2, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh A (vắng mặt).

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

3.1. Nguyễn Kiều Cẩm T1, sinh năm 1982 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số C, đường N, Khóm E, Phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

3.2. Nguyễn Thanh P, sinh năm 1978;

Địa chỉ: Số C, ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thanh P: Ông Đinh Thanh T, sinh năm 1980 (có mặt); Địa chỉ: Số C, đường N, Phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

3.3. Nguyễn Thanh T2, sinh năm 1973 (có mặt);

Địa chỉ: Số A, ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

3.4. Lê Thị Thúy L1, sinh năm 1977;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Thúy L1: Bà Lê Thị Ngọc S, sinh năm 1954 (vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số B, ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

3.5. Ủy ban nhân dân huyện L;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu N, chức vụ: Chủ tịch.

Địa chỉ trụ sở: Quốc lộ H, Khóm A, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

3.6. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Thanh P1, chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hoàng H, chức vụ: Phó trưởng Phòng Thẩm tra và xác minh đơn, Văn phòng Đ1 trực thuộc Sở T (vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

Địa chỉ trụ sở: Quốc lộ C, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

4. Người kháng cáo: Bà Lê Thị Ngọc S là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà Lê Thị Q và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh P ủy quyền cho ông Đinh Thanh T đại diện trình bày: Vào năm 1992 bà Lê Thị Q với ông Lê Tranh B thỏa thuận ông B chuyển nhượng cho bà Q thửa đất số 719, tờ bản đồ số 299, diện tích 750m², đất tọa lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp, đất của ông Lê Tranh B, giá 25.000.000 đồng, giao tiền

trực tiếp cho bà Lê Thị Ngọc S nhận tại nhà ông Lê Tranh B, khi giao tiền có bà Q, bà S, ông B, ông Văn Thành S1; hai bên lập “Tờ thỏa thuận mua bán đất thổ cư” ngày 25/9/1992, có ông Lê Văn Đ, Lê Hữu N1 ký tên người làm chứng. Sau khi giao tiền ông Lê Tranh B giao đất cho bà Lê Thị Q sử dụng, bà Q cất nhà cấp 4 trên phần đất này cho Nguyễn Thanh P ở sử dụng, canh tác phần đất này, đến khoảng năm 2010 ông P không ở căn nhà này nữa mà giao cho Nguyễn Thanh T2 trực tiếp quản lý, sử dụng đến nay, do bà Q với ông B là anh em ruột nên chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng (QSD) đất theo quy định.

Năm 2000 bà Q nghe tin ông B đã làm Hợp đồng tặng cho bà Lê Thị Ngọc S thửa đất số 04, tờ bản đồ 85, diện tích theo giấy chứng nhận QSD đất 467,3m², đất tọa lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp, bà Lê Thị Ngọc S đứng tên Giấy chứng nhận QSD đất ngày 12/01/2000, bà Q thỏa thuận với bà S ký “Tờ thỏa thuận mua bán đất thổ cư”, nội dung giống như “Tờ thỏa thuận mua bán đất thổ cư” trước đây ngày 25/9/1992 đã ký với ông Lê Tranh B. Bà Q nhiều lần đến gặp bà S yêu cầu làm thủ tục sang tên chuyển nhượng thửa đất, bà S nói gia đình còn thiếu nợ hện từ từ sẽ chuyển nhượng, tại thời gian này bà S vay tiền thế chấp bản chính Giấy chứng nhận QSD đất tại Ngân hàng nên không sang tên chuyển nhượng đất cho bà Q.

Giám định lần 1: Kết luận giám định số: 184/KL-KTHS ngày 05/3/2022 của Phòng K Công an tỉnh Đ, kết luận về đối tượng giám định “1. Chữ ký mang tên Lê Thị Ngọc S trên tài liệu cần giám định ký hiệu A2 so với chữ ký của Lê Thị Ngọc S trên các tài liệu mẫu ký hiệu từ M7 đến M17 không phải do cùng một người ký ra; 2. Không đủ cơ sở kết luận chữ ký mang tên Lê Tranh B trên tài liệu cần giám định ký hiệu A1 so với chữ ký của Lê Tranh B trên các tài liệu mẫu ký hiệu từ M1 đến M7 có phải do cùng một người ký ra không”.

Giám định lần 2: Kết luận giám định số: 3610/KL-KTHS, ngày 06/7/2022 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh - Bộ C, kết luận về đối tượng giám định “1. Không đủ cơ sở kết luận chữ ký đứng tên Lê Thị Ngọc S dưới mục “người bán ký” trên tài liệu ký hiệu A1 so với chữ ký dùng làm mẫu so sánh đứng tên Lê Thị Ngọc S trên các tài liệu ký hiệu từ M7 đến M18 là có phải do cùng một người ký ra hay không; 2. Không đủ cơ sở kết luận chữ ký đứng tên Lê Tranh B dưới mục “người bán ký” trên tài liệu ký hiệu A1 so với chữ ký dùng làm mẫu so sánh đứng tên Lê Tranh B trên các tài liệu ký hiệu từ M1 đến M7, M18 là có phải do cùng một người ký ra hay không”.

Giám định lần 3: Kết luận giám định số: 1195/KL-KTHS, ngày 29/12/2022 của Phòng K Công an tỉnh Đ, kết luận về đối tượng giám định “1. Chữ ký mang tên Lê Thị Ngọc S trên tài liệu cần giám định ký hiệu A1 so với chữ ký đứng tên Lê Thị Ngọc S trên các tài liệu mẫu ký hiệu M1, M2 không phải do cùng một người ký ra; 2. Chữ ký mang tên Lê Thị Ngọc S trên tài liệu cần giám định ký hiệu A1 so với chữ ký đứng tên Lê Thị Ngọc S trên các tài liệu mẫu ký hiệu từ

M3 đến M11 đã được kết luận trong Kết luận giám định số: 184/KL-KTHS ngày 05/3/2022 của Phòng K Công an tỉnh Đ; 3. Chữ ký mang tên Lê Thị Ngọc S trên tài liệu cần giám định ký hiệu A2 so với chữ ký đứng tên Lê Thị Ngọc S trên các tài liệu mẫu ký hiệu M1, M11 do cùng một người ký ra”.

Giám định lần 4: Kết luận giám định số: 2911/KL-KTHS, ngày 06/7/2023 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh - Bộ C, kết luận về đối tượng giám định “1. Chữ ký đứng tên Lê Thị Ngọc S trên 02 (hai) tài liệu cần giám định ký hiệu A1, A2 so với chữ ký đứng tên Lê Thị Ngọc S trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M7, M9, từ M11 đến M17 là do cùng một người ký ra; 2. Chữ ký đứng tên Lê Thị Q trên tài liệu cần giám định ký hiệu A1, A2 so với chữ ký đứng tên Lê Thị Q trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M19 đến M34 là do cùng một người ký ra”.

Đối với kết quả 03 lần giám định thì kết quả giám định lần thứ 3 “Chữ ký mang tên Lê Thị Ngọc S trên tài liệu cần giám định ký hiệu A2 so với chữ ký đứng tên Lê Thị Ngọc S trên các tài liệu mẫu ký hiệu M1, M11 do cùng một người ký ra” là đúng vì 02 lần giám định trước bà Q nộp nhằm “Tờ thỏa thuận mua bán đất thổ cư” do các tờ thỏa thuận này đều do bà Lê Thị Ngọc S, ông Lê Tranh B lập sẵn xong rồi đưa cho bà Q ký tên, bà Q nhờ những người làm chứng ký tên vào thỏa thuận này. Hiện nay bà Lê Thị Q đang giữ 05 bản chính Tờ thỏa thuận mua bán đất thổ cư, trong đó gồm: 02 Tờ thỏa thuận mua bán đất thổ cư ngày 25/9/1992 và 03 Tờ thỏa thuận mua bán đất thổ cư ngày 12/01/2000, trong quá trình cất giữ bị thất lạc nên bà Lê Thị Q nhờ bà S, ông B làm lại tờ thỏa thuận của bà S, ông B rồi bà Q cất giữ những tờ thỏa thuận này nên không biết có đúng chữ ký của bà Q, ông B, bà S hay không, việc tái ký lại Tờ thỏa thuận mua bán đất thổ cư vào ngày tháng năm nào bà Q không nhớ. Sau này bà Q tìm lại được Tờ thỏa thuận mua bán đất thổ cư ngày 12/01/2000 nên yêu cầu giám định lại đúng là chữ ký bà S.

Bà Lê Thị Q yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận Tờ thỏa thuận mua bán đất thổ cư, ký mua bán với ông Lê Tranh B ngày 25/9/1992 và Tờ thỏa thuận mua bán đất thổ cư với bà Lê Thị Ngọc S ngày 12/01/2000. Buộc hộ bà Lê Thị Ngọc S có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng QSD đất trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4, M5, M1 thuộc thửa đất số 04, tờ bản đồ 85, diện tích theo đo đạc thực tế 467,7m², đất tọa lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp do Lê Thị Ngọc S đại diện hộ đứng tên Giấy chứng nhận QSD đất cho bà Lê Thị Q theo Sơ đồ đo đạc đất tranh chấp được đo vẽ ngày 12/01/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ1. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 28/7/2020 giữa Lê Thị Ngọc S, Lê Thị Thúy L1 với Nguyễn Kiều Cẩm T1 đối với thửa đất số 04, tờ bản đồ 85, diện tích theo giấy chứng nhận QSD đất 467,3m², đất tọa lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp, do Lê Thị Ngọc S đại diện hộ đứng tên Giấy chứng nhận QSD đất là vô hiệu. Buộc Nguyễn Kiều Cẩm T1 trả lại bản chính Giấy chứng nhận QSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất,

do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 03/6/2020 cho hộ bà Lê Thị Ngọc S để cấp lại cho bà Lê Thị Q.

Theo yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị Ngọc S thì nguyên đơn bà Lê Thị Q không đồng ý vì phần đất đang tranh chấp này bà Lê Thị Q đã nhận chuyển nhượng, đã trả tiền xong và đã quản lý, sử dụng hơn 30 năm nay.

- Bị đơn Lê Thị Ngọc S đồng thời bà S là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thúy L1 trình bày: Bà S là con ruột của ông Lê Tranh B. Năm 1992 bà Lê Thị Ngọc S thỏa thuận chuyển nhượng đất cho bà Lê Thị Q 25.000.000 đồng nhưng bà Q kêu bớt nên còn lại là 23.000.000 đồng, việc bán đất này ông B không biết, bà Q giao tiền cho bà S 02 lần tại nhà bà S, lần đầu 13.000.000 đồng, lần thứ 2 là 10.000.000 đồng, khi giao tiền chỉ có mặt bà Q và bà S nhưng lần giao tiền thứ nhất có ông Văn Thành S1 đi ngang có nghe bà Q, bà S nói chuyện chứ không chứng kiến giao nhận tiền. Sau khi nhận tiền đủ bà Q nói với ông B là bà S bán đất thửa 719, tờ bản đồ số 299, diện tích 750m², đất tọa lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp cho bà Q, ông B ghi tờ mua bán đất bằng viết bút bi mực màu đỏ giao cho bà Q giữ. Phần đất tranh chấp đã giao cho bà Q cất nhà, canh tác sử dụng từ năm 1992.

Năm 2000 ông Lê Tranh B đã làm Hợp đồng chuyển nhượng phần đất cho hộ Lê Thị Ngọc S, tại thời điểm này hộ bà S gồm có ông B và bà S. Bà S được đứng tên QSD đất thuộc thửa đất số 04, tờ bản đồ 85, diện tích theo giấy chứng nhận QSD đất 467,3m², đất tọa lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp, do bà S đại diện hộ đứng tên Giấy chứng nhận QSD đất. Tờ thỏa thuận mua bán đất thổ cư ngày 12/01/2000 không phải chữ ký tên của bà S. Tất cả Tờ thỏa thuận mua bán đất thổ cư đều giả, bà S không có ký tên Tờ thỏa thuận mua bán đất thổ cư, trong trường hợp có ký tên thì cũng không đúng vì ông B đã trả tiền xong và đủ cho bà Q, ông B đã đốt bỏ bản chính Tờ thỏa thuận mua bán đất thổ cư ngày 25/9/1992.

Vào năm 2010 khi Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà S trả nợ, phần đất thế chấp vay tiền có thửa đất bà Q đang quản lý, sử dụng nên bà Q là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, bà Q có ý kiến yêu cầu bà S sang tên đất, lúc này ông B bị bệnh đang nằm bệnh viện, bà S có nói cho ông B biết là bà Q yêu cầu sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì có nghe ông B nói là đã trả tiền xong cho bà Q, giấy tờ thỏa thuận bán đất bản chính đã lấy lại và đốt bỏ rồi sao còn yêu cầu chuyển nhượng, việc ông B trả tiền cho bà Q ngày tháng năm nào thì bà S không biết, có ai thấy hoặc ai biết việc ông B trả tiền hay không thì bà S cũng không biết, ông B còn nói do anh em, bà Q con đông nên cho sử dụng đất mà không có yêu cầu bà Q trả lại đất.

Tại phiên tòa sơ thẩm bà Lê Thị Ngọc S trình bày thừa nhận có ký tên vào Tờ thỏa thuận mua bán đất thổ cư ngày 12/01/2000 do không biết ông B đã trả tiền cho bà Q vào năm 1994, nên năm 2000 khi bà Q kêu ký tên vào Tờ thỏa thuận mua bán đất thổ cư ngày 12/01/2000 thì bà S có ký tên và bà S không thừa nhận

bán đất cho bà Q mà là mượn tiền của bà Q, giao đất cho bà Q sử dụng khi nào có tiền thì trả cho bà Q, bà Q trả đất, chỉ thỏa thuận bằng lời nói.

Phần đất đang tranh chấp bà Lê Thị Ngọc S đã làm Hợp đồng chuyển nhượng cho Nguyễn Kiều Cẩm T1 vào ngày 28/7/2020 được công chứng tại Văn phòng C1, giá chuyển nhượng 50.000.000 đồng, bà S ký biên nhận nợ 150.000.000 đồng, tổng cộng bà S nợ bà T1 là 200.000.000 đồng, do nợ tiền nên bà T1 yêu cầu làm hợp đồng chuyển nhượng, khi nào trả tiền xong sẽ trả bản chính Giấy chứng nhận QSD đất, hiện nay bà T1 đang giữ bản chính Giấy chứng nhận QSD đất.

Bà Lê Thị Ngọc S không đồng ý theo yêu cầu nguyên đơn bà Lê Thị Q. Bà S có yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Q tháo dỡ, di dời toàn bộ cây trồng, vật kiến trúc có trên đất gồm căn nhà, các cây kiểng có trên đất, giao trả đất cho bà S thuộc thửa đất số 04, tờ bản đồ 85, diện tích theo đo đạc thực tế 467,7m², đất tọa lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp, do Lê Thị Ngọc S đại diện hộ đứng tên Giấy chứng nhận QSD đất. Ngoài ra, không yêu cầu gì thêm khác.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T2 trình bày: Ông T2 là con ruột của bà Q. Thống nhất trình bày và yêu cầu của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, không trình bày, yêu cầu gì thêm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án bà Nguyễn Kiều Cẩm T1: Đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cũng như để tham gia phiên tòa theo giấy triệu tập của Tòa án mà vẫn cố tình vắng mặt, không có lý do chính đáng và không có văn bản ý kiến, phản bác gì yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đại diện Ủy ban nhân dân huyện L và đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ: Có cung cấp công văn, hồ sơ tài liệu gửi cho Tòa án được lưu trong hồ sơ vụ án và có đơn yêu cầu giải quyết, xét xử vắng mặt theo quy định pháp luật.

- Người làm chứng ông Lê Hữu N1 trình bày: Ông Nghĩa là em ruột của ông B và bà Q, có nhà ở giáp với phần đất hiện đang tranh chấp, bà Q có nhờ ông N1 ký tên làm chứng trong “Tờ thỏa thuận mua bán đất thổ cư” ngày 25/9/1992 và “Tờ thỏa thuận mua bán đất thổ cư” ngày 12/01/2000. Từ năm 1992 đến nay con bà Q quản lý sử dụng phần đất này để cất nhà ở và trồng cây, ngoài ra không trình bày gì thêm.

- Người làm chứng ông Văn Thành S1 trình bày: Ông S1 bà con bạn dì với bà Lê Thị Ngọc S, ở chung nhà ông Lê Tranh B với bà Lê Thị Ngọc S từ năm 17 tuổi. Vào năm 1992 ông S1 đang ở chung nhà với bà S, có nghe, thấy bà Q đến nhà để giao tiền mua bán đất cho bà S, còn giao bao nhiêu tiền, thỏa thuận mua bán như thế nào thì không biết, khi giao tiền có mặt ông B tại nhà, còn ông B có biết không thì ông S1 không biết. Sau khi giao tiền thì con bà Q là P cất nhà ở,

sau đó thì T2 ở và canh tác phần đất này đến nay, ngoài ra không trình bày gì thêm.

Các đương sự thống nhất theo Sơ đồ đo đạc đất tranh chấp được đo vẽ ngày 12/01/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ1; Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và Biên bản định giá cùng ngày 12/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện Lai Vung.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 76/2023/DS-ST ngày 07 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Lai Vung (viết tắt là bản án sơ thẩm) đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Q.

Công nhận Tờ thỏa thuận mua bán đất thổ cư ngày 25/9/1992, ông Lê Tranh B với bà Lê Thị Q và Tờ thỏa thuận mua bán đất thổ cư ngày 12/01/2000, bà Lê Thị Ngọc S với bà Lê Thị Q.

Buộc hộ bà Lê Thị Ngọc S, Lê Thị Thúy L1 có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng QSD đất từ mốc M1 đến M2, M3, M4, M5, M1 thuộc thửa đất số 04, tờ bản đồ 85, diện tích theo đo đạc thực tế 467,7m², đất tọa lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp, do Lê Thị Ngọc S đại diện hộ đứng tên Giấy chứng nhận QSD đất cho bà Lê Thị Q đứng tên Giấy chứng nhận QSD đất theo Sơ đồ đo đạc đất tranh chấp được đo vẽ ngày 12/01/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ1.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, chứng thực ngày 28/7/2020, số 613, quyền số: 01/2020-TP/CC-SCC/HĐGD giữa Lê Thị Ngọc S, Lê Thị Thúy L1 với Nguyễn Kiều Cẩm T1 đối với thửa đất số 04, tờ bản đồ 85, diện tích theo giấy chứng nhận QSD đất 467,3m², đất tọa lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp, do Lê Thị Ngọc S đại diện hộ đứng tên đứng tên Giấy chứng nhận QSD đất là vô hiệu. Buộc Nguyễn Kiều Cẩm T1 trả lại bản chính Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số bìa CV 836687, sổ vào sổ cấp GCN: CS08559 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 03/6/2020 cho hộ bà Lê Thị Ngọc S để cấp lại cho bà Lê Thị Q. Bà Lê Thị Q được QSD thửa đất số 04, tờ bản đồ 85, diện tích theo đo đạc thực tế là 467,7m², đất tọa lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ thu hồi bản chính Giấy chứng nhận QSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số bìa CV 836687, sổ vào sổ cấp GCN: CS08559 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 03/6/2020 cho hộ bà Lê Thị Ngọc S để cấp lại cho bà Lê Thị Q.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật các đương sự phải có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để kê khai, đăng ký, điều chỉnh cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa đất số 04, tờ bản đồ 85, diện tích theo đo đạc thực tế 467,7m², đất tọa lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp theo như Bản án đã tuyên.

Vị trí, hiện trạng, tứ cận, số đo của thửa đất số 04, tờ bản đồ 85, diện tích theo đo đạc thực tế là 467,7m², đất tọa lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp, theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và theo Sơ đồ đo đạc đất tranh chấp được đo vẽ ngày 12/01/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ1.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Ngọc S về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Lê Thị Q tháo dỡ di dời toàn bộ cây trồng vật kiến trúc có trên đất gồm căn nhà, các cây kiểng có trên đất, giao trả đất cho bà S thuộc thửa đất số 04, tờ bản đồ 85, diện tích theo đo đạc thực tế 467,7m², đất tọa lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

3. Về tiền tạm ứng án phí, án phí, tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và chi phí trưng cầu giám định:

- Bà Lê Thị Ngọc S được miễn tiền tạm ứng án phí, án phí theo quy định pháp luật.

- Buộc bà Lê Thị Ngọc S phải nộp 2.485.000 đồng để hoàn trả lại tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản do bà Lê Thị Q đã tạm nộp và chi xong.

- Chi phí trưng cầu giám định:

- + Bà Lê Thị Q phải nộp tiền chi phí trưng cầu giám định tổng cộng là 12.650.000 đồng (đã nộp và chi xong).

- + Bà Lê Thị Ngọc S phải nộp 23.150.000 đồng, đã nộp và chi xong 9.830.000 đồng, còn lại 13.320.000 đồng bà Lê Thị Q đã nộp tạm ứng chi phí giám định xong nên buộc bà Lê Thị Ngọc S phải nộp 13.320.000 đồng để hoàn trả lại cho bà Lê Thị Q số tiền này.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm. Ngày 17/9/2023 bị đơn bà Lê Thị Ngọc S kháng cáo yêu cầu Tòa án phúc thẩm xem xét lại toàn bộ hồ sơ vụ kiện, giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn bà Lê Thị Ngọc S vắng mặt tại phiên tòa, có gửi Đơn xin xét xử vắng mặt ngày 29/02/2024, bà S yêu cầu xét xử vắng mặt và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo theo Đơn kháng cáo ngày 17/9/2023, theo đó yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà S, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Ông Đinh Thanh T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lê Thị Q và của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh P trình

bày: Không thống nhất yêu cầu kháng cáo của bà S, yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà S, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T2 trình bày: Không thống nhất yêu cầu kháng cáo của bà S, yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Thủ tục kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Ngọc S thực hiện đúng quy định và hợp lệ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm đã chấp hành và thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Ngọc S; tuyên xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 76/2023/DS-ST ngày 07 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Lai Vung (Kèm theo Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm số: 14/PB-VKS-DS ngày 29/02/2024).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tòa án nhân dân huyện Lai Vung thụ lý và giải quyết sơ thẩm vụ án “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và đòi QSD đất*” là đúng quy định tại khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án. Sau khi xét xử sơ thẩm bị đơn bà Lê Thị Ngọc S không thống nhất bản án sơ thẩm nên đã kháng cáo. Việc bà S nộp đơn kháng cáo vào ngày 17/9/2023 là trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm Luật sư Nguyễn Minh L và bà Nguyễn Kiều Cẩm T1 vắng mặt sau khi được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, các đương sự: Bà Lê Thị Ngọc S, đại diện hợp pháp của UBND huyện L và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ vắng mặt có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Nguồn gốc đất tranh chấp thuộc thửa 4, tờ bản đồ 85, diện tích 467,3m² (diện tích đo đạc thực tế là 467,7m²), mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp, do hộ bà Lê Thị Ngọc S đứng tên Giấy chứng nhận QSD đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ

cấp ngày 03/6/2020 (viết tắt là đất tranh chấp) có nguồn gốc là của ông Lê Tranh B (cha ruột bà S). Năm 1992 bà Lê Thị Q với ông Lê Tranh B thỏa thuận ông B chuyển nhượng cho bà Q thửa đất số 719 (nay là thửa 4), tờ bản đồ số 4, diện tích 750m², đất tọa lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp với giá 25.000.000 đồng, hai bên lập Tờ thỏa thuận mua bán đất thổ cư ngày 25/9/1992, bà Q đã giao tiền cho bà S tại nhà ông B. Sau khi bà Q giao tiền xong thì ông B giao đất cho Q sử dụng, bà Q xây dựng (cát) nhà cấp 4 trên phần đất tranh chấp và để cho con ruột là ông Nguyễn Thành P2 ở, sử dụng và canh tác phần đất này, đến khoảng năm 2010 ông P2 không ở căn nhà này nữa mà giao cho ông Nguyễn Thanh T2 trực tiếp quản lý, sử dụng đến nay, do bà Q với ông B là anh em ruột nên chưa làm thủ tục sang tên QSD đất theo quy định. Năm 2000 ông B làm Hợp đồng tặng cho QSD đất diện tích 12.359m² (trong đó có đất tranh chấp) cho con ruột là bà Lê Thị Ngọc S, bà S được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 26/12/2000. Ngày 12/01/2000, bà Q thỏa thuận với bà S ký Tờ thỏa thuận mua bán đất thổ cư, có nội dung giống như Tờ thỏa thuận mua bán đất thổ cư ngày 25/9/1992 mà trước đây mà bà Q đã ký với ông B. Nguyên đơn bà Lê Thị Q yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận Tờ thỏa thuận mua bán đất thổ cư ngày 25/9/1992 được ký giữa bà Q với ông B và Tờ thỏa thuận mua bán đất thổ cư ngày 12/01/2000 được ký giữa bà Q với bà S, buộc hộ bà S có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng đất tranh chấp cho bà Q, đồng thời tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 28/7/2020 giữa bà Lê Thị Ngọc S, bà Lê Thị Thúy L1 với bà Nguyễn Kiều Cẩm T1 đối với đất tranh chấp là vô hiệu. Còn bị đơn bà Lê Thị Ngọc S không thừa nhận chuyển nhượng (bán) đất tranh chấp cho bà Q mà là mượn tiền của bà Q, nên giao đất cho bà Q sử dụng khi nào có tiền trả cho bà Q thì bà Q trả lại đất, nên không thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của bà Q đồng thời có yêu cầu phản tố buộc bà Q tháo dỡ, di dời toàn bộ cây trồng, nhà và vật kiến trúc có trên đất tranh chấp để giao trả đất lại cho bà S. Điều này đã làm phát sinh tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và đòi QSD đất giữa các đương sự.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Q và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lê Thị Ngọc S là có cơ sở. Bởi lẽ: Đối với hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Lê Tranh B với bà Lê Thị Q theo Tờ thỏa thuận mua bán đất thổ cư ngày 25/9/1992 và hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà Lê Thị Ngọc S với bà Lê Thị Q theo Tờ thỏa thuận mua bán đất thổ cư ngày 12/01/2000 thì bà S thừa nhận có chuyển nhượng đất tranh chấp cho bà Q vào năm 1992, nhưng với giá chuyển nhượng là 23.000.000 đồng, sau khi giao nhận tiền có làm Tờ thỏa thuận mua bán đất thổ cư, đồng thời ông B, bà S giao đất đang tranh chấp cho hộ bà Q cất nhà ở, quản lý và sử dụng từ năm 1992 đến nay. Việc bà S cho rằng vào khoảng năm 2010 khi ông B đang điều trị bệnh ở bệnh viện thì bà S có nói cho ông B là bà Q yêu cầu sang tên chuyển nhượng QSD đất thì có nghe ông B nói là đã trả tiền xong cho bà Q vào năm 1994, giấy tờ thỏa thuận bán đất bản chính ông

B đã lấy lại và đốt bỏ rồi, sao còn yêu cầu chuyển nhượng đất, do thấy bà Q con đông nên ông B mới cho sử dụng đất, không có yêu cầu bà Q trả lại đất, nhưng việc này bà S không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh trình bày của mình là có cơ sở. Mặc dù, lúc đầu bà S không thừa nhận chữ ký trong Tờ thỏa thuận mua bán đất thổ cư ngày 12/01/2000 là chữ ký của bà S nhưng theo Kết luận giám định số: 1195/KL-KTHS ngày 29/12/2022 của Phòng K Công an tỉnh Đ và Kết luận giám định số: 2911/KL-KTHS ngày 06/7/2023 Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh - Bộ C đã kết luận giám định là chữ ký của bà S. Đối với Tờ thỏa thuận mua bán đất thổ cư ngày 25/9/1992 giám định chữ ký của ông Lê Tranh B là không đủ cơ sở kết luận chữ ký của ông B nhưng theo lời khai của các đương sự, lời khai người làm chứng và việc bà S thừa nhận ông B có ghi Tờ thỏa thuận mua bán đất nhưng cho rằng ông B đã trả tiền nên giấy tờ thỏa thuận bán đất bản chính đã lấy lại, đốt bỏ nhưng không có tài liệu, chứng cứ ông B đã trả tiền cho bà Q xong, mặt khác tại phiên tòa sơ thẩm bà S thừa nhận sau khi được ông B sang tên chuyển nhượng QSD đất cho hộ bà S (tại thời điểm năm 2000 theo Công văn của Công an huyện L xác nhận hộ gia đình bà S chỉ gồm có ông B và bà S) theo yêu cầu của bà Q thì bà S có ký tên vào Tờ thỏa thuận mua bán đất thổ cư ngày 12/01/2000, cho nên có đủ căn cứ xác định có việc chuyển nhượng QSD đất giữa ông B với bà Q, giữa bà S với bà Q, các bên đã giao nhận đủ tiền, đã giao nhận đất từ năm 1992 nhưng chưa lập thủ tục sang tên chuyển nhượng QSD đất theo quy định.

Từ cơ sở trên cho thấy Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất tranh chấp giữa ông B với bà Q và giữa bà S với bà Q như nêu trên đã được ký kết trên cơ sở thỏa thuận tự nguyện về ý chí giữa các bên và được các bên lập thành văn bản (chưa được công chứng, chứng thực), về hình thức mặc dù không đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật, nhưng trên thực tế bên bà Q đã thanh toán đủ tiền cho ông B, bà S, còn bên ông B, bà S đã giao đất tranh chấp cho bà Q sử dụng để xây dựng nhà và trồng cây trên đất từ năm 1992. Nên việc nguyên đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng là có cơ sở nhằm đảm bảo quyền lợi hợp pháp của bà Q theo quy định tại khoản 1 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 do giao dịch của các bên đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ theo hợp đồng. Nên việc bà S yêu cầu bà Q di dời căn nhà, vật kiến trúc và cây trồng trên đất tranh chấp để giao trả đất lại cho bà S là không có căn cứ.

Đối với việc bà S trình bày đã làm Hợp đồng chuyển nhượng đất tranh chấp cho bà Nguyễn Kiều Cẩm T1 vào ngày 28/7/2020, được công chứng tại Văn phòng C1, giá chuyển nhượng 50.000.000 đồng, bà Lê Thị Ngọc S ký biên nhận nợ 150.000.000 đồng, tổng cộng bà S nợ bà T1 là 200.000.000 đồng, do nợ tiền nên bà T1 yêu cầu làm hợp đồng chuyển nhượng QSD đất tranh chấp, thực tế giữa bà S với bà T1 không có việc chuyển nhượng QSD đất. Xét hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 28/7/2020 giữa hộ Lê Thị Ngọc S, Lê Thị Thúy L1 với

Nguyễn Kiều Cẩm T1 là giao dịch giả tạo, thực chất giữa bà S, bà L1 với bà T1 không có thỏa thuận giao dịch chuyển nhượng QSD đất và bà S thừa nhận đây là hợp đồng vay tài sản, trả tiền lãi hàng tháng cho bà T1, khi nào bà S trả xong tiền thì bà T1 trả lại bản chính giấy chứng nhận QSD đất, khi làm hợp đồng chuyển nhượng giữa hộ bà S với bà T1 thì đất tranh chấp bà Q đang trực tiếp quản lý, sử dụng. Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng cho bà T1 theo quy định pháp luật, bà T1 biết việc bà Q khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất tranh chấp ngày 28/7/2020 giữa hộ bà Lê Thị Ngọc S, Lê Thị Thúy L1 với Nguyễn Kiều Cẩm T1 là vô hiệu nhưng bà T1 không đến Tòa án cung cấp tài liệu, chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho mình và cũng không cung cấp văn bản ý kiến phản bác đối với yêu cầu của nguyên đơn, điều đó thể hiện bà T1 đã tự từ bỏ quyền tố tụng của mình. Tòa án sơ thẩm đã căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa để giải quyết là phù hợp với quy định của pháp luật.

[4] Bị đơn bà Lê Thị Ngọc S vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo yêu cầu Tòa án phúc thẩm giải quyết sửa bản án sơ thẩm, theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn. Hội đồng xét xử xét thấy, trình bày và yêu cầu của bà S là không có đủ căn cứ, đồng thời bà S cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có cơ sở như đã phân tích trên, nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Từ cơ sở phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Ngọc S, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Đối với quan điểm và đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa hôm nay như nêu trên. Hội đồng xét xử xét thấy là có cơ sở và phù hợp pháp luật, nên được chấp nhận.

[7] Về án phí: Do kháng cáo của bà Lê Thị Ngọc S không được chấp nhận, nên bà S phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, do bà S thuộc diện người cao tuổi và có đơn yêu cầu miễn tạm ứng án phí và án phí, nên được xét miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị Ngọc S;
2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm;
3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Lê Thị Ngọc S được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Trong trường hợp bản án, quyết định 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 án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND Tỉnh;
- Phòng GD-KT TAND Tỉnh;
- TAND huyện Lai Vung;
- Chi cục THADS huyện Lai Vung;
- Dương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS (Quang).

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

(Đã ký tên và đóng dấu)

Ngô Tấn Lợi