TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **423**/2023/DS-PT
Ngày: 05-9-2023
"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và đòi lại 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 Nguyễn Chí Dũng

Bà Nguyễn Thị Vĩnh

- Thư ký phiên toà: 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 toà: Bà Nguyễn Bạch Nga - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21/8/2023 và ngày 05/9/2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 208/2023/ TLPT-DS, ngày 22 tháng 6 năm 2023, về việc: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và đòi lại QSD đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2023/DS-ST ngày 12 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 354/2023/QĐXXPT-DS ngày 20 tháng 7 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Huỳnh Văn T, sinh năm 1946;

Địa chỉ: Số A, ấp A, xã Đ, huyện L, Đồng Tháp;

Người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Văn T: Anh Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1973 (vắng mặt); Địa chỉ: Số G, ấp V, xã B, huyện L, Đồng Tháp (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 02/8/2023).

2. Bị đơn: Lê Thị B, sinh năm 1952 (có mặt);

Địa chỉ: Số B, ấp A, xã Đ, huyện L, Đồng Tháp;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị B: Ông Hà Thúc Đ1, sinh năm 1959 (có mặt); Địa chỉ: Số A, đường L, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền ngày 22/5/2020).

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

3.1. Ngô Thị H, sinh năm 1951;

3.2. Huỳnh Văn V, sinh năm 1975;

3.3. Huỳnh Thị T1, sinh năm 1980;

3.4. Huỳnh Thị Chi E, sinh năm 1984;

Cùng địa chỉ: Số A, ấp A, xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Ngô Thị H, anh Huỳnh Văn V, chị Huỳnh Thị T1, chị Huỳnh Thị Chi E: Anh Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1973 (vắng mặt); Địa chỉ: Số G, ấp V, xã B, huyện L, Đồng Tháp (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 19/7/2022).

5. Hồ Văn P (Đã chết);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Hồ Văn P gồm:

5.1. Lê Thị B, sinh năm 1952 (có mặt);

5.2. Hồ Văn C, sinh năm 1974 (vắng mặt);

5.3. Hồ Thị Mỹ N, sinh năm 1981 (vắng mặt);

5.4. Hồ Thị M, sinh năm 1975;

5.5. Hồ Thị Mộng T2, sinh năm 1978;

5.6. Hồ Thị H1, sinh năm 1982;

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

Người đại diện theo ủy quyền của chị Hồ Thị M, chị Hồ Thị Thị Mộng T3, chị Hồ Thị H1: Chị Hồ Thị Kim S, sinh năm 1984 (có mặt); Địa chỉ: Số B, ấp A, xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

5.7. Hồ Thị Kim S, sinh năm 1984 (có mặt);

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

Người kháng cáo: Bà Lê Thị B là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Anh Nguyễn Văn Đ đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T4 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị H, anh Huỳnh Văn V, chị Huỳnh Thị T1 và chị Huỳnh Thị Chi E trình bày: Vào ngày 16/11/1993, vợ chồng bà Lê Thị B, ông Hồ Văn P có chuyển nhượng (bán) cho ông Huỳnh Văn T toàn bộ thửa đất số 213, 216, 211, tờ bản đồ số 01, diện

tích theo như đo đạc thực tế là 4.668,7m^2 được thể hiện ở các mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9, M10 về M1 (Diện tích được cấp trên giấy chứng nhận QSD đất là 5.000m^2). Cả 03 thửa đất trên đã được UBND huyện T (Nay là huyện L) cấp cho bà Lê Thị B vào ngày 27/11/1991. Giá chuyển nhượng là 18,5 chỉ vàng 24Kra, do thời điểm chuyển nhượng giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất bà B thế chấp vay tiền ở Ngân hàng, nên hai bên chỉ làm giấy tay mà không làm thủ tục chuyển nhượng QSD đất theo quy định, sau khi chuyển nhượng đất ông T đã giao đủ vàng cho bà B, ông P và bà B, ông P đã giao đất cho ông T sử dụng từ năm 1993 đến nay. Đến năm 1996, ông T nhiều lần yêu cầu bà B trả nợ Ngân hàng lấy giấy chứng nhận QSD đất về giao cho ông T, sau đó bà B đã trả nợ Ngân hàng và lấy giấy chứng nhận về giao cho ông T từ năm 1996 đến nay. Đến năm 2015, ông T yêu cầu bà B làm thủ tục sang tên QSD đất cho ông T, nhưng bà B không đồng ý.

Nay ông T yêu cầu bà Lê Thị B phải làm thủ tục chuyển nhượng QSD đất cho ông T diện tích theo như đo đạc thực tế là 4.668,7m^2 được thể hiện ở các mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9, M10 về M1 thuộc thửa đất số 213, 216, 211, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp, do bà B đứng tên trên giấy chứng nhận QSD đất.

- Ông Hà Thúc Đ1 đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị B trình bày: Vào ngày 16/11/1993, vợ chồng bà Lê Thị B, ông Hồ Văn P có chuyển nhượng cho ông T một phần đất diện tích theo như đo đạt thực tế của Tòa án là 3.000m^2 được thể hiện ở các mốc M1, M2, M3, M10 về M1 thuộc thửa đất số 216 và một phần của thửa đất số 213, tờ bản đồ số 01, với giá 18 chỉ 05 phân vàng 24Kra, nhưng sau khi chuyển nhượng bà B giao toàn bộ thửa đất số 213, 216, 211, tờ bản đồ số 01, diện tích 4.668,7m^2 (theo các mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9, M10 về M1), trong đó có phần đất còn lại theo như đo đạc của Tòa án là 1.668,7m^2 (theo các mốc M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9, M10 về M3) cho ông T sử dụng từ năm 1993 đến nay. Phần đất 1.668,7m^2 là do bà B cho ông T mượn để canh tác, việc chuyển nhượng giữa bà B, ông P với ông T có làm Tờ mua bán đất, nhưng Tờ mua bán đất đó chỉ có ông P ký và diện tích bán là 3.000m^2 chứ không phải 5.000m^2 như ông T trình bày và tờ mua bán đó ông T giữ, bà B và ông P không giữ. Tờ mua bán đất ông T cung cấp cho Tòa án không phải bà B và chồng bà B là ông Hồ Văn P ký tên.

Ông T cho rằng vào năm 1993 bà B thế chấp giấy chứng nhận QSD đất để vay tiền của Ngân hàng là không đúng. Vào năm 1993, bà B và ông P chuyển nhượng QSD đất cho ông Thế là bà B giao giấy chứng nhận QSD đất cho ông T quản lý luôn cho đến nay.

Nay bà B đồng ý chuyển nhượng cho ông T diện tích đất theo như đo đạc thực tế là 3.000m^2 được thể hiện ở các mốc M1, M2, M3, M10 về M1 thuộc thửa đất số 216 và một phần của thửa đất số 213, tờ bản đồ số 01. Yêu cầu ông T trả lại diện tích đất theo như đo đạc thực tế là 1.668,7m^2 được thể hiện ở các mốc M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9, M10 về M3 thuộc một phần của thửa đất số 213 và một phần của thửa đất số 211, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại xã Đ huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

- Chị Hồ Thị Kim S là người kế thừa, quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Hồ Văn P, đồng thời cũng là người đại diện theo ủy quyền của chị Hồ Thị H1, chị Hồ Thị M, chị Hồ Thị Mộng T2 trình bày: Chị S thống nhất theo lời trình bày của bà Lê Thị B, đồng thời xác định phần đất tranh chấp trên là của bà B, chị Hồ Thị Kim S và chị Hồ Thị H1, chị Hồ Thị M, chị Hồ Thị Mộng T2 thống nhất giao toàn quyền quyết định cho bà B và không yêu cầu gì trong vụ án này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2023/DS-ST, ngày 12 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò đã xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn T đối với bà Lê Thị B về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Huỳnh Văn T với bà Lê Thị B, ông Hồ Văn P đối với diện tích đất 4.668,7m^2 loại đất trồng lúa được thể hiện ở các mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9, M10 về M1 thuộc thửa đất số 213, 216, 211, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

3. Buộc bà Lê Thị B và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Hồ Văn P gồm: Anh Hồ Văn C, chị Hồ Thị M, chị Hồ Thị Mộng T2, chị Hồ Thị Mỹ N, chị Hồ Thị H1 và chị Hồ Thị Kim S giao trả cho ông Huỳnh Văn T diện tích theo đo đạc thực tế là 4.668,7m^2 loại đất trồng lúa được thể hiện ở các mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9, M10 về M1 thuộc thửa đất số 213, 216, 211, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện L thu hồi phần đất theo đo đạc thực tế là 4.668,7m^2 loại đất trồng lúa được thể hiện ở các mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9, M10 về M1 thuộc thửa đất số 213, 216, 211, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp, theo giấy chứng nhận QSD đất số bìa A571911, số vào sổ 10209.QSDĐ/14QĐUB do Ủy ban nhân dân huyện T (Nay là huyện L) cấp ngày 17/11/1991 mang tên bà Lê Thị B để cấp lại cho ông Huỳnh Văn T.

(*Có Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 03/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò và Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp số 16/SĐ.ĐĐ/CN.ĐKĐĐ huyện Lấp Vò năm 2020 ngày 13/10/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L kèm theo*).

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thị B về việc yêu cầu ông Huỳnh Văn T trả lại diện tích 1.668,7m^2 được thể hiện ở các mốc M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9, M10 về M3 thuộc một phần của thửa đất số 213 và một phần của thửa đất số 211, tờ bản đồ số 01.

5. Về án phí sơ thẩm dân sự:

- Bà Lê Thị B được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Huỳnh Văn T được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí ông T đã nộp theo biên lai số BH/2018/0009223, ngày 19/02/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lấp Vò.

6. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá: Bà Lê Thị B phải chiu 5.548.000 đồng, số tiền này ông Huỳnh Văn T đã tạm nộp và đã chi xong. Bà Lê Thị B có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Huỳnh Văn T 5.548.000 đồng.

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 22/5/2023 bị đơn bà Lê Thị B nộp đơn kháng cáo đề ngày 18/5/2023yêu cầu Tòa án phúc thẩm xem xét giải quyết sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2023/DS-ST ngày 12 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp (viết tắt là bản án sơ thẩm) theo hướng chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn T đối với phần diện tích đất 3.000m^2 và buộc ông T trả lại cho bà B phần diện tích đất 1.668,7m^2.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông Hà Thúc Đ1 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lê Thị B trình bày: Yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà B như nêu trên. Bởi các căn cứ như: Tờ mua bán đất ngày 16/11/1993 là vô hiệu về hình thức, vì chỉ có chữ ký của ông Hồ Văn P mà không có chữ ký của bà Lê Thị B, về nội dung chỉ thỏa thuận mua bán diện tích đất 3.000m^2, Tờ mua bán đất này ông Huỳnh Văn T giữ nhưng không cung cấp cho Tòa án. Đối với Tờ mua bán đất cũng lấy ngày 16/11/1993 do ông T cung cấp cho Tòa án là giả mạo, không phải là chữ ký của ông P và bà B, diện tích đất mua bán ghi là 5.000m^2 là không đúng như thỏa thuận giữa các bên chỉ là 3.000m^2. Tại Tòa án cấp sơ thẩm bị đơn bà B có yêu cầu giám định chữ ký của ông P, nhưng do Tòa án cấp sơ thẩm yêu cầu phải cung cấp từ 5-7 chữ ký của ông P tương ứng với thời điểm ký Tờ mua bán đất nhưng do ông P là nông dân không có nhiều chữ ký, nên không cung cấp được

để thực hiện giám định chữ ký của ông P theo Tờ mua bán đất do ông T cung cấp cho Tòa án. Tại phiên tòa sơ thẩm Kiểm sát viên đề nghị tạm ngừng phiên tòa để xác định giá trị 18,5 chỉ vàng 24Kra là tương ứng với 5.000m^2 hay 3.000m^2 đất tranh chấp nhưng không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là bất lợi cho bà bị đơn. Đất tranh chấp là của bà B thừa hưởng từ cha mẹ trong thời ký hôn nhân, lẽ ra ông P chỉ có quyền bán ½ đất tranh chấp nhưng do bà B nghĩ là vợ chồng, đồng thời ông T quan hệ là chú họ ông T, nên bà B cũng thống nhất để ông P bán cho ông T 3.000m^2. Vì vậy, yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà B.

- Chị Hồ Thị Kim S đồng thời đại diện theo ủy quyền của chị Hồ Thị M, chị Hồ Thị Thị Mộng T3, chị Hồ Thị H1 trình bày: Thống nhất trình bày của ông Hà Thúc Đ1 như nêu trên, ngoài ra chị S trình bày bổ sung Tờ mua bán đất cũng lấy ngày 16/11/1993 do ông T cung cấp cho Tòa án là không có thực trên thực tế, bởi lẽ nếu ông T nhận chuyển nhượng của cha mẹ chị là ông P, bà B 5.000m^2 thì tại sao 1-2 năm sau không yêu cầu chuyển nhượng mà đến năm 2015 mới yêu cầu và dẫn đến tranh chấp. Vì vậy, yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của mẹ chị S là bà B.

- Ông Nguyễn Văn Đ là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Huỳnh Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị H, anh Huỳnh Văn V, chị Huỳnh Thị T1, chị Huỳnh Thị Chi E vắng mặt tại phiên tòa nhưng có cung cấp cho Tòa án văn bản tranh luận ngày 05/9/2023 thể hiện nội dung như: Nguồn gốc các thửa 213 (2.500m^2), thửa 216 (1.000m^2) và thửa 211 (1.500m^2) thuộc tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại ấp A, xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp là của vợ chồng ông Hồ Văn P và bà Lê Thị B, ngày 27/11/1991 UBND huyện T (nay là huyện L) cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà Lê Thị B. Do có nhu cầu chuyển nhượng đất nên vợ chồng ông P có kêu ông T bán số đất nói trên, sau khi đã bàn bạc thỏa thuận giá cả mua bán thì ngày 16/11/1993 hai bên tiến hành giao dịch, theo đó vợ chồng bà Lê Thị B đồng ý bán cho ông T phần diện tích 5.000m^2 (phần diện tích này ghi theo số liệu trên giấy chứng nhận chứ không có đo đạc thực tế). Giá chuyển nhượng tại thời điểm là 18,5 chỉ vàng 24Kra, do thời điểm chuyển nhượng bà B đang thế chấp giấy chứng nhận QSD đất để vay vốn Ngân hàng nên hai bên chỉ làm giấy tay, không có công chứng hay chứng thực. Sau khi giấy mua bán đất được hai bên ký, ông T đã giao một lần đủ số vàng cho bà B, đồng thời bà B cũng giao toàn bộ đất cho ông T canh tác, đến năm 1996 sau nhiều lần ông T hối thúc nên bà B đã trả nợ Ngân hàng và lấy giấy chứng nhận QSD đất về giao cho ông T giữ cho đến nay. Kể từ thời điểm mua đất xong, gia đình ông T đã canh tác, sử dụng đất đúng mục đích, liên tục và hoàn thành đầy đủ các loại thuế, phí cho Nhà nước và không có tranh chấp gì với ai. Đến năm 2015 ông T có đến gặp bà B yêu cầu bà làm hợp đồng chuyển nhượng số đất trên lại cho ông T theo quy

định của pháp luật nhưng bà B không đồng ý, sau đó ông T có làm đơn đến UBND xã Đ giải quyết, ngày 20/7/2017 UBND xã Đ mời hai bên đến để hòa giải nhưng không thành vì bà B cho rằng trước đây bà chỉ chuyển nhượng cho ông T 3.000m^2 nên bà không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn. Sau đó ông T đã làm đơn khởi kiện đến TAND huyện Lấp Vò yêu cầu giải quyết buộc bà Lê Thị B phải làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Huỳnh Văn T phần diện tích đất trồng lúa theo đo đạc thực tế là 4.668,7 m^2 thuộc thửa đất số 213, 216 và 211. Ngày 12/5/2023 TAND huyện Lấp Vò đã xét xử vụ án bằng Bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2023/DS-ST, theo đó Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm đã chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Văn T. Sau khi Bản án sơ thẩm được tuyên thì bà Lê Thị B đã có đơn kháng cáo theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu của ông Huỳnh Văn T đối với diện tích 3.000m^2, phần diện tích còn lại 1.668,7m^2 buộc ông T phải trả lại cho bà B.

Chứng cứ đế chứng minh cho yêu cầu khỏi kiện là có căn cứ gồm:

- Tờ mua bán đất ngày 16/11/1993 có xác nhận chữ ký của các bên, ngoài ra trên Tờ mua bán đất còn để rõ phần diện tích là 5.000 m^2 loại đất bờ và đất ruộng, giá bán là 1 cây 8,5 phân (18,5 chỉ). Mặc dù việc mua bán chuyển nhượng không có đo đạc thực tế nhưng trong Tờ mua bán đất có ghi rõ 2 người canh tác đất kế cận chứng kiến là ông Hồ Văn T5 và Lê Văn T6, địa chỉ thửa đất tại tập đoang số 15 ấp A, xã Đ;

- Bà Lê Thị B thừa nhận sau khi bán đất cho ông T từ 1993 thì bà đã giao đất cho ông T canh tác và giao giấy CN.QSD đất cho ông T giữ để làm thủ tục sang tên (hình thưc bán buông đuôi). Bà cho rằng trước đây bà chỉ chuyển nhượng cho ông T 3.000 m^2 trên tổng số 5.000 m^2, phần diện tích đất còn lại bà cho ông T mượn nhưng không có bất cứ chứng cứ gì để chứng minh ngoài lời trình bày suông;

- Gia đình ông Huỳnh Văn T đã sử dụng, canh tác phần đất trên từ năm 1993 đến nay, suốt quá trình sử dụng không ai ngăn cản hay tranh chấp gì; mỗi khi Nhà nước nạo vét kênh mương đều hỏi ý kiến ông T với tư cách là người chủ sử dụng đất;

- Quá trình giải quyết vụ án bà B cho rằng Tờ mua bán đất ngày 16/11/1993 phía nguyên đơn cung cấp là không đúng nhưng không có chứng cứ gì chứng minh, đồng thời bà B cũng thừa nhận việc mua bán đất có làm giấy viết tay nhưng do ông P1 ký và chỉ ký bán với diện tích 3.000 m^2 nhưng bà B cũng không đưa ra được chứng cứ gì đế chứng minh;

- Tại phiên tòa sơ thẩm bà B cũng đã thừa nhận ông P và bà có nhận đủ vàng của ông T nên bà mới chấp nhận giao đất và giấy tờ đất cho ông T; bà B cũng thừa nhận số vàng (tiền) bán đất là để phục vụ cuộc sống trong gia đình.

Căn cứ các quy định của pháp luật:

- Căn cứ khoản 1, điều 129 Bộ Luật Dân sự 2015 quy định: *"Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhung văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó... ".*

- Căn cứ Án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhăn dẫn tối cao thông qua ngày 06 tháng 4 năm 2016 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06 tháng 4 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhãn dân tối cao thì: *"Trường hợp nhà đất là tài sản chung của vợ chồng mà chỉ có một người đứng tên ký hợp đông chuyên nhượng nhà đất đỏ cho người khác, người còn lại không ký tên trong hợp đông; nêu có đủ căn cứ xác định bên chuyên nhượng đã nhận đủ số tiên theo thỏa thuận, người không ký tên trong hợp đồng biết và củng sử dụng tiền chuyên nhượng nhà đất; bên nhận chuyến nhượng nhà đất đã nhận và quản ỷ, sử dụng nhà đất đỏ công khai; người không ký tên trong hợp đồng biết mà không có ỷ kiến phản đoi gì thì phải xác định là người đó đong ỷ với việc chuyên nhượng nhà đất."*

Từ những căn cứ trên, tôiông Đ yêu cầu Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị B, yêu cầu giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 23/2023/DS-ST ngày 12/5/2023 TAND huyện Lấp Vò.

- 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 B 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: Kiểm sát viên 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 bà Lê Thị B; tuyên xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2023/DS-ST ngày 12 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò.

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 Lấp Vò thụ lý và giải quyết sơ thẩm vụ án *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và đòi lại 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 bà Lê Thị B không thống nhất bản án sơ thẩm nên đã kháng cáo. Việc bà Y nộp đơn kháng cáo đề ngày 18/5/2023 vào ngày 22/5/2023 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 các đương sự ..... vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt hoặc vắng mặt sau khi được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, 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 QSD đất thuộc các thửa 213, 216, 211, diện tích 5.000m^2 đo đạc thực tế là 4.668,7m^2, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp, do bà Lê Thị B đứng tên quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện T (Nay là huyện L) cấp ngày 17/11/1991 (viết tắt là đất tranh chấp) có nguồn gốc là của B. Ngày 16/11/1993, vợ chồng bà Lê Thị B, ông Hồ Văn P (đã chết) thỏa thuận chuyển nhượng (bán) cho ông Huỳnh Văn T toàn bộ thửa đất số 213, 216, 211, diện tích 5.000m^2, các bên có lập Tờ mua bán đất lập ngày 16/11/1993, với giá chuyển nhượng là 18,5 chỉ vàng 24Kra. Sau khi trả đủ vàng thì bà B, ông P giao đất cho ông T sử dụng từ năm 1993 đến nay. Việc nguyên đơn ông T khởi kiện yêu cầu bà B thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho ông T diện tích đất 5.000m^2 đo đạc thực tế là 4.668,7m^2, còn bị đơn bà B cho rằng chỉ thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T 3.000m^2, còn lại 1.668,7m^2 là diện tích đất thừa nên yêu cầu phản tố buộc ông T trả lại cho bà B diện tích đất này. Đã làm phát sinh tranh chấp chuyển nhượng QSD đất và đòi lại tài sản là QSD đất theo quy định tại Điều 163, Điều 166 và Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Văn Thế l có cơ sở. Bởi lẽ: Nguyên đơn ông T đã cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh vào ngày 16/11/1993 vợ chồng bà Lê Thị B, ông Hồ Văn P có chuyển nhượng cho ông T toàn bộ các thửa đất 213, 216, 211, diện tích 5.000m^2 đo đạc thực tế là 4.668,7m^2, với giá chuyển nhượng là 18,5 chỉ vàng 24Kra thể hiện theo Tờ mua bán đất ngày 16/11/1993. Sau khi trả đủ vàng thì vợ chồng bà B, ông P đã giao đất tranh chấp cho ông T sử dụng từ năm 1993 cho đến nay gần 30 năm, từ đó cho đến nay bà B và ông P không có tranh chấp hay ý kiến gì. Xét mặc dù việc chuyển nhượng QSD đất giữa ông T với bà B và ông P không tuân thủ về mặt hình thức theo quy định pháp luật, nhưng việc chuyển nhượng này đã được các bên thực hiện hơn hai phần ba nghĩa

vụ trong hợp đồng, nên công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà B, ông P với ông T ngày 16/11/1993 có hiệu lực pháp luật là phù hợp với Điều 129 và Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015 và Án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhăn dẫn tối cao thông qua ngày 06 tháng 4 năm 2016, vì vậy việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thế l có căn cứ. Đối với việc bà B cho rằng vào ngày 16/11/1993 vợ chồng bà B, ông P chỉ chuyển nhượng đất cho ông T diện tích đất là 3.000m^2, với giá 18 chỉ 05 phân vàng 24Kra, phần đất còn lại diện tích 1.668,7m^2 bà B chỉ cho ông T mượn sử dụng từ năm 1993 đến nay là không có căn cứ, bởi lẽ bà B không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình là có cơ sở như chứng cứ chứng minh việc chỉ chuyển nhượng cho ông T diện tích đất 3.000m^2 và cho ông T mượn 2.000m^2 (thực đo là 1.668,7m^2), nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà B đối với ông Thế l có căn cứ và phù hợp pháp luật.

[4] Tại phiên tòa bị đơn bà Lê Thị B vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của mình yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, theo đó buộc ông T trả lại cho bà B phần diện tích đất cho ông T mượn là 1.668,7m^2, chỉ đồng ý chuyển nhượng cho ông T diện tích đất 3.000m^2. Xét thấy, trình bày của bà B là không có đủ căn cứ, đồng thời bà B 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 B, 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 xem xét giải quyết.

[7] Về án phí: Do kháng cáo của bà Lê Thị B không được chấp nhận, nên bà B phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, do bà B thuộc diện người cao tuổi và có Đơn xin miễn án phí, nên được Hội đồng xét xử xét miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-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 bị đơn bà Lê Thị B;

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm;

Áp dụng khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các Điều 74, 91, 93, 147, 148, 157, 165, 273 và Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 129, 163, 166, 168, 500 và Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 166, 170 và Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 và Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-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.

2.1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn T đối với bà Lê Thị B về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất.

2.1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Huỳnh Văn T với bà Lê Thị B, ông Hồ Văn P đối với diện tích đất 4.668,7m^2 loại đất trồng lúa được thể hiện ở các mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9, M10 về M1 thuộc thửa đất số 213, 216, 211, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

2.1.2. Buộc bà Lê Thị B và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Hồ Văn P gồm: Anh Hồ Văn C, chị Hồ Thị M, chị Hồ Thị Mộng T2, chị Hồ Thị Mỹ N, chị Hồ Thị H1 và chị Hồ Thị Kim S giao trả cho ông Huỳnh Văn T diện tích theo đo đạc thực tế là 4.668,7m^2 loại đất trồng lúa được thể hiện ở các mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9, M10 về M1 thuộc thửa đất số 213, 216, 211, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện L thu hồi phần đất theo đo đạc thực tế là 4.668,7m^2 loại đất trồng lúa được thể hiện ở các mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9, M10 về M1 thuộc thửa đất số 213, 216, 211, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp, theo giấy chứng nhận QSD đất số bìa A571911, số vào sổ 10209.QSDĐ/14QĐUB do Ủy ban nhân dân huyện T (Nay là huyện L) cấp ngày 17/11/1991 mang tên bà Lê Thị B để cấp lại cho ông Huỳnh Văn T.

(*Kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 03/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò và Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp số 16/SĐ.ĐĐ/CN.ĐKĐĐ ngày 13/10/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L*).

2.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thị B về việc yêu cầu ông Huỳnh Văn T trả lại diện tích 1.668,7m^2 được thể hiện ở các mốc M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9, M10 về M3 thuộc một phần của thửa đất số 213 và một phần của thửa đất số 211, tờ bản đồ số 01.

2.3. Về án phí sơ thẩm dân sự:

- Bà Lê Thị B được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Huỳnh Văn T được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí ông T đã nộp theo biên lai số BH/2018/0009223, ngày 19/02/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lấp Vò.

2.4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá: Bà Lê Thị B phải chịu 5.548.000 đồng. Số tiền này ông Huỳnh Văn T đã nộp tạm ứng và đã chi xong, nên bà B có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông T 5.548.000 đồng.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Lê Thị B 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 và 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 GĐ-KT TAND Tỉnh;
- TAND huyện Lấp Vò;
- Chi cục THADS huyện Lấp Vò;
- Đương 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