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

Bản án số: 316/2024/DS-PT
Ngày 30-7-2024
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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 Lê Thị Kim Nga

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Hữu Nghĩa

Bà Trần Thị Thanh Thuý

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Hồng Thuý – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Chung – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 và 30 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 228/2024/TLPT-DS ngày 06 tháng 6 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2024/DS-ST ngày 21 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hoà bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 233/2024/QĐ-PT ngày 04 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Bà Lê Thị N, sinh năm 1960;

2. Ông Phùng Văn H, sinh năm 1959;

Cùng địa chỉ: số G, ấp R, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1944;

Địa chỉ: Ấp A, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: ông Phan Quang M, sinh năm 1977; địa chỉ: số A Cách mạng tháng T, Phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Giấy ủy quyền số 01811 ngày 11/6/2020).

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

1. Bà Phạm Thị Mộng T, sinh năm 1963;

2. Ông Phạm Thương Hoài D, sinh năm 1991;

Cùng địa chỉ: A đường X, Tổ A, Ấp A, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Phạm Thị Tuyết M1, sinh năm 1963;

Địa chỉ: 1 đường X, Tổ A, Ấp A, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bà Phạm Thị Lệ T1, sinh năm 1967;

Địa chỉ: B Ấp B, xã V, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Ông Phạm Văn T2, sinh năm 1969;

Địa chỉ: A đường X, Tổ A, Ấp A, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Ông Phạm Văn T3, sinh năm 1972;

Địa chỉ: A đường X, Tổ A, Ấp A, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Bà Võ Thị T4, sinh năm 1981;

8. Chị Phạm Thị Mỹ D1, sinh năm 2003;

9. Chị Phạm Võ Anh T5, sinh năm 2004;

Cùng địa chỉ: A đường X, Tổ A, Ấp A, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

10. Ông Phạm Thành T6, sinh năm 1976;

Địa chỉ: A đường X, Tổ A, Ấp A, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

11. Bà Phạm Ánh T7, sinh năm 1977;

Địa chỉ: B Ấp D, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

12. Ông Phạm Anh H1, sinh năm 1979;

Địa chỉ: đường X, Tổ A, Ấp A, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

13. Bà Phạm Thị Ánh H2, sinh năm 1981;

Địa chỉ: A đường X, Tổ A, Ấp A, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

14. Ủy ban nhân dân huyện Đ.

Địa chỉ trụ sở: Khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Hồ Phương B, Phó trưởng Phòng T11.

(Theo giấy ủy quyền số 10728/GUQ – CT ngày 09/7/2024).

- *Người kháng cáo:*

1. Bị đơn bà Nguyễn Thị Đ;

2. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Mộng T, ông Phạm Thương Hoài D, bà Phạm Thị Tuyết M1, bà Phạm Thị Lệ T1, ông Phạm Văn T2, ông Phạm Văn T3, bà Võ Thị T4, chị Phạm Thị Mỹ D1, chị Phạm Võ Anh T5, ông Phạm Thành T6, bà Phạm Ánh T7, ông Phạm Anh H1, bà Phạm Thị Ánh H2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 10 tháng 01 năm 2020 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn bà Lê Thị N, ông Phùng Văn H trình bày:

Ngày 20/5/2000, vợ chồng bà Nguyễn Thị Đ, ông Phạm Văn T8 (C) có bán cho vợ chồng bà N, ông H thửa đất 200m^2, phía đông giáp ruộng ông Lê Văn D2, phía nam giáp ruộng ông Phùng Văn H, phía tây giáp hương lộ M, với giá 6.500.000đồng. Vợ chồng bà N, ông H đã giao đủ 6.500.000đồng cho bà Đ, ông T8 (C). Vợ chồng bà Đ, ông T8 (C) đã giao đất cho vợ chồng bà N, ông H canh tác từ năm 2000 cho đến nay. Quá trình sử dụng bà N, ông H đã phá bờ ranh giữa hai thửa đất để dễ canh tác vì thửa đất số 220 của bà Đ, ông T8 (C) giáp ranh với thửa đất số 165 của bà N, ông H. Bà N, ông H trồng lúa và đậu phộng trên đất, hiện tại thì trồng cỏ, trên đất không có nhà và cây trồng. Giấy chuyển quyền sử dụng đất lâu dài ngày 20/5/2000 là do ông H viết, vợ chồng bà Đ, ông T8 (C) ký tên người chuyển quyền sử dụng. Việc mua bán đất giữa hai bên có ông Huỳnh Văn X và ông Huỳnh Văn Đ1 ký tên người làm chứng (ông X đã chết, ông Đ1 còn sống). Lúc mua đất vào năm 2000 thì bà Đ chưa được cấp quyền sử dụng đất. Bà N, ông H nhiều lần đề nghị bà Đ làm thủ tục công chứng chuyển quyền nhưng bà Đ cứ hẹn hoài, do bà Đ và bà N có bà con nên bà N, ông H không làm khó.

Năm 2019, các con của bà Đ cho rằng đất đã lên giá, không đồng ý làm thủ tục sang tên nên bà N, ông H khiếu nại tại chính quyền địa phương và làm đơn khởi kiện tại Tòa án. Bà N, ông H yêu cầu bà Đ và các con bà Đ, ông T8 (C) tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đối với Mảnh trích đo địa chính số 910-2020 do Công ty TNHH Đ2 thực hiện được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 02/10/2020 và Chứng thư thẩm định giá do Công ty H5 lập ông bà thống nhất và không có yêu cầu đo vẽ hay thẩm định giá lại.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Đ do ông Phan Quang M đại diện trình bày:

Bà Nguyễn Thị Đ và ông Phạm Văn T8 (chết năm 2000) là vợ chồng và có các con chung: (1) ông Phạm Văn C1, sinh năm 1961 (chết năm 1995), có vợ là bà Phạm Thị Mộng T, có con là ông Phạm Thương Hoài D; (2) bà Phạm Thị Tuyết M1; (3) bà Phạm Thị Lệ T1; (4) ông Phạm Văn T2; (5) ông Phạm Văn T3; (6) ông Phạm Hoàng T9, sinh năm 1974 (chết năm 2009), có vợ là bà Võ Thị T4, có con là chị Phạm Thị Mỹ D1 và chị Phạm Võ Anh T5; (7) ông Phạm Thành T6; (8) bà Phạm Ánh T7; (9) ông Phạm Anh H1; (10) bà Phạm Thị Ánh H2. Bà Đ và ông T8 (C) không có con nuôi hay con riêng nào khác.

Ông M xác định bà Đ không có chuyển nhượng diện tích đất nào cho vợ chồng bà N, ông H. Bà Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1997 khoảng 3.100m^2 gồm 02 thửa 291 và 449 không có thửa 220, hiện nay giấy đất đã thất lạc, bà Đ không có giữ. Việc nguyên đơn cho rằng thửa đất 220 do bà Đ đứng tên, ông M xác định đó chỉ là lời trình bày của nguyên đơn. Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà Đ không đồng ý.

Đối với Mảnh trích đo địa chính số 910-2020 do Công ty TNHH Đ2 thực hiện được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 09/9/2020 và chứng thư thẩm định giá do Công ty H5 lập bà Đ không có ý kiến.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phạm Anh H1, Phạm Văn T2 trình bày tại Biên bản lấy lời khai cùng ngày 14/3/2024 như sau:

Ông H1, ông T2 không biết bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Đ đứng tên hiện đang ở đâu, gia đình đang đi tìm. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Đ đứng tên có thế chấp, cầm cố, chuyển nhượng cho tổ chức, cá nhân nào hay không thì ông H1, ông T2 không biết, để hỏi lại gia đình.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phạm Thị Mộng T, Phạm Thương Hoài D trình bày tại Bản tự khai ngày 06/8/2023 như sau:

Thống nhất theo ý kiến trình bày của bà Đ, ông Phạm Văn T2, ông Phạm Anh H1. Bà Đ không có mua bán đất gì với ông bà Phùng Văn H, Lê Thị N. Do bận công việc, xin vắng mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phạm Thị Tuyết M1 trình bày tại Bản tự khai ngày 06/8/2023 như sau:

Thống nhất theo ý kiến trình bày của bà Đ, ông Phạm Văn T2, ông Phạm Anh H1. Bà Đ không có mua bán đất gì với ông bà Phùng Văn H, Lê Thị N. Do bận công việc, bà M1 xin vắng mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phạm Thị Lệ T1 trình bày tại Bản tự khai ngày 06/8/2023 như sau:

Thống nhất theo ý kiến trình bày của bà Đ, ông Phạm Văn T2, ông Phạm Anh H1. Bà Đ không có mua bán đất gì với ông bà Phùng Văn H, Lê Thị N. Do bận công việc, bà T1 xin vắng mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phạm Văn T3 trình bày tại Bản tự khai ngày 06/8/2023 như sau:

Thống nhất theo ý kiến trình bày của bà Đ, ông Phạm Văn T2, ông Phạm Anh H1. Bà Đ không có mua bán đất gì với ông bà Phùng Văn H, Lê Thị N. Ông T3 xin vắng mặt trong quá trình Toà án giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Võ Thị T4, Phạm Thị Mỹ D1, Phạm Võ Anh T5 trình bày tại Bản tự khai ngày 06/8/2023 như sau:

Thống nhất theo ý kiến trình bày của bà Đ, ông Phạm Văn T2, ông Phạm Anh H1. Bà Đ không có mua bán đất gì với ông bà Phùng Văn H, Lê Thị N. Đồng thời xin vắng mặt trong quá trình Toà án giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phạm Thành T6 trình bày tại Bản tự khai ngày 06/8/2023 như sau:

Thống nhất theo ý kiến trình bày của bà Đ, ông Phạm Văn T2, ông Phạm Anh H1. Bà Đ không có mua bán đất gì với ông bà Phùng Văn H, Lê Thị N. Đồng thời xin vắng mặt trong quá trình Toà án giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phạm Ánh T7 trình bày tại Bản tự khai ngày 06/8/2023 như sau:

Thống nhất theo ý kiến trình bày của bà Đ, ông Phạm Văn T2, ông Phạm Anh H1. Bà Đ không có mua bán đất gì với ông bà Phùng Văn H, Lê Thị N. Đồng thời xin vắng mặt trong quá trình Toà án giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phạm Thị Ánh H2 trình bày tại Bản tự khai ngày 06/8/2023 như sau:

Thống nhất theo ý kiến trình bày của bà Đ, ông Phạm Văn T2, ông Phạm Anh H1. Bà Đ không có mua bán đất gì với ông bà Phùng Văn H, Lê Thị N. Đồng thời xin vắng mặt trong quá trình Toà án giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND huyện Đ trình bày tại Công văn số 7224/UBND-NC ngày 15/6/2023 như sau: hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 220, tờ bản đồ số 45, đất tọa lạc tại xã M hiện không tìm thấy trong kho lưu trữ.

Tại Công văn số 483/CN.VPĐKĐĐ-HCTH ngày 26/01/2024, Công văn số 2660/CN.VPĐKĐĐ-HCTH ngày 17/8/2023, Công văn số 1287/CN.VPĐKĐĐ-HCTH ngày 18/5/2021, Công văn số 424/ CV-CN.VPĐKĐĐ ngày 03/3/2020, Công văn số 324/CV-CN.VPĐKĐĐ ngày 04/02/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ có nội dung như sau: hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 220, tờ bản đồ số 45, đất tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An (theo cơ sở dữ liệu bản đồ mới) hiện không tìm thấy trong kho lưu trữ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ. Do đó, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ không có cơ sở cung cấp thông tin theo yêu cầu của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa.

Tại Công văn số 74/UBND-TCD ngày 24/02/2023 của UBND xã M có nội dung như sau: thực trạng tại thời điểm xác minh thửa 220, tờ bản đồ số 45 đất trống chưa san lắp, chưa xây dựng. Bà Nguyễn Thị Đ được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 1303 QSDĐ/0715-LA ngày 27/6/1997 tại thửa 449, tờ bản đồ số 33 theo cơ sở dữ liệu mới là thửa 220, tờ bản đồ số 45. Theo đơn xin cấp giấy cho bà Nguyễn Thị Đ ngày 07/5/1997 thể hiện nguồn gốc sử dụng cha mẹ để lại năm 1970.

Người làm chứng Lê Thị R trình bày tại Tường trình ngày 15/02/2019 như sau: ông Phạm Văn T2 có cho tôi canh tác thửa 291, 449 tờ bản đồ 33, đến tháng 12 năm 2006 cho ông Phùng Văn H canh tác. Trong thời gian này, tôi biết không chuyển nhượng đất nói trên cho bất kỳ ai.

Người làm chứng Nguyễn Văn S trình bày tại Tường trình ngày 15/02/2019 như sau: ông Phạm Văn T2, con của bà Đ chỉ đồng ý cho ông H canh tác chứ không có bán đất.

Người làm chứng Lê Văn D2 trình bày tại Biên bản lấy lời khai ngày 15/02/2023 như sau: ông D2 là chủ sử dụng thửa 163, liền kề với đất của vợ chồng bà Lê Thị N, ông Phùng Văn H và đất của vợ chồng bà Nguyễn Thị Đ, ông Phạm Văn T8 (C). Ông D2 có nghe nói vợ chồng bà N, ông H mua đất của vợ chồng bà Đ, ông T8 (C) từ năm 2000. Vợ chồng bà N, ông H canh tác thửa đất 220, tờ bản đồ số 45, từ năm 2000 cho đến nay.

Người làm chứng Huỳnh Văn C2 trình bày tại Bản tự khai ngày 19/10/2022 như sau: ông C2 khẳng định bà N có mua đất bà Đ. Bà N phá bờ canh tác ổn định hơn 20 năm, bên bà Đ không có tranh chấp. Bên bà Đ khẳng định không bán đất cho bà N là hoàn toàn sai sự thật.

Người làm chứng Lê Văn H3 trình bày tại Bản tự khai ngày 19/10/2022 như sau: bà N đã mua lại thửa đất đang tranh chấp của bà Đ vì hơn 20 năm nay bà N đã phá bờ ranh canh tác ổn định. Bên bà Đ không hề có tranh chấp, đến nay bà N muốn làm giấy tờ, bên bà Đ khẳng định là không bán là sai sự thật.

Người làm chứng Lê Thị H4 trình bày tại Bản tự khai ngày 10/6/2020 như sau: bà H4 là người mướn ruộng của bà Nguyễn Thị Đ từ năm 2010 cho đến nay. Bà Đ và chồng bà Đ chấp nhận bán miếng đất độ 200m^2 cho vợ chồng bà N, có giấy tay mua bán rõ ràng năm 2000, hiện bà N canh tác từ đó cho đến nay. Bà N ban bờ ra làm ruộng không có ai ngăn cản gì.

Vụ án được Toà án cấp sơ thẩm kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hoà giải nhưng các đương sự không thoả thuận được với nhau.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2024/DS-ST ngày 21 tháng 3 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Đức Hoà đã căn cứ Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 68, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 129, Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188, khoản 3 Điều 191 Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phùng Văn H, bà Lê Thị N đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Đ về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Giấy chuyển quyền sử dụng đất lâu dài ngày 20/5/2000 được xác lập giữa ông Phùng Văn H với bà Nguyễn Thị Đ, ông Phạm Văn T8 (C) có hiệu lực pháp luật. Ông Phùng Văn H, bà Lê Thị N được quyền sử dụng thửa số 220, tờ bản đồ số 45 (theo cơ sở dữ liệu cũ là thửa 449 tờ bản đồ 33), diện tích 196,7m^2, đất tọa lạc tại ấp R, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An, theo Mảnh trích đo địa chính số: 910-2020, do Công ty TNHH Đ2 đo vẽ, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 02/10/2020.

Buộc Nguyễn Thị Đ, Phạm Thương Hoài D, Phạm Thị Mộng T, Phạm Thị Tuyết M1, Phạm Thị Lệ T1, Phạm Văn T3, Võ Thị T4, Phạm Thị Mỹ D1, Phạm Võ Anh T5, Phạm Thành T6, Phạm Ánh T7, Phạm Thị Ánh H2, Phạm Văn T2, Phạm Anh H1 có trách nhiệm giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 1303 QSDĐ/0715-LA, do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho bà Đ ngày 27/6/1997, đối với thửa đất số 449, tờ bản đồ số 33 (theo cơ sở dữ liệu mới là thửa đất số 220, tờ bản đồ số 45), đất tọa lạc tại ấp R, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An, cho Cơ quan thi hành án. Trong trường hợp Nguyễn Thị Đ, Phạm Thương Hoài D, Phạm Thị Mộng T, Phạm Thị Tuyết M1, Phạm Thị Lệ T1, Phạm Văn T3, Võ

Thị T4, Phạm Thị Mỹ D1, Phạm Võ Anh T5, Phạm Thành T6, Phạm Ánh T7, Phạm Thị Ánh H2, Phạm Văn T2, Phạm Anh H1 không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì ông H, bà N có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh và cấp quyền sử dụng đất đúng hiện trạng và diện tích đất thực tế sử dụng theo đúng quy định của pháp luật về đất đai.

Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường, 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 cho đương sự phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

3. Về chi phí tố tụng: buộc Nguyễn Thị Đ, Phạm Thương Hoài D, Phạm Thị Mộng T, Phạm Thị Tuyết M1, Phạm Thị Lệ T1, Phạm Văn T3, Võ Thị T4, Phạm Thị Mỹ D1, Phạm Võ Anh T5, Phạm Thành T6, Phạm Ánh T7, Phạm Thị Ánh H2, Phạm Văn T2, Phạm Anh H1 liên đới nộp 18.600.000đồng chi phí đo đạc, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ, để hoàn trả cho ông H, bà N.

Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự số 91/2015/QH13 tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

4. Về án phí: buộc Nguyễn Thị Đ, Phạm Thương Hoài D, Phạm Thị Mộng T, Phạm Thị Tuyết M1, Phạm Thị Lệ T1, Phạm Văn T3, Võ Thị T4, Phạm Thị Mỹ D1, Phạm Võ Anh T5, Phạm Thành T6, Phạm Ánh T7, Phạm Thị Ánh H2, Phạm Văn T2, Phạm Anh H1 liên đới nộp 300.000đồng án phí dân sự sung ngân sách nhà nước.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 01/4/2024, bị đơn bà Nguyễn Thị Đ làm đơn kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 02/4/2024 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phạm Thương Hoài D, Phạm Thị Mỹ D1, Phạm Anh H1, Phạm Võ Anh T5, Phạm Thị Mộng T, Phạm Thị Ánh H2, Phạm Thị Tuyết M1, Phạm Văn T3, Phạm Văn T2, Võ Thị T4, Phạm Ánh T7, Phạm Thành T6, Phạm Thị Lệ T1 làm đơn kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các nguyên đơn bà Lê Thị N, ông Phùng Văn H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu công nhân hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy tay chuyển quyền ngày 20/5/2000 giữa bà Nguyễn Thị Đ và ông Phùng Văn H, trình bày cho rằng, bà Đ đã chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 220 cho vợ chồng bà N ông H, đây là tài sản riêng của bà Đ không phải là tài sản chung của vợ chồng bà Đ và ông T8 cho nên ông T8 chỉ

ký tên chứng kiến mà không ký tên với tư cách là người chuyển nhượng, việc ghi tên ông "Trọi" thành "Chọi" là do phát âm vùng miền. Bà N và ông H đã canh tác đất từ khi nhận chuyển nhượng đến nay đã ổn định, hiện nay đất đang để trống. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Đ do ông Phan Quang M đại diện cùng những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phạm Thương Hoài D, Phạm Thị Mỹ D1, Phạm Anh H1, Phạm Võ Anh T5, Phạm Thị Mộng T, Phạm Thị Ánh H2, Phạm Thị Tuyết M1, Phạm Văn T3, Phạm Văn T2, Võ Thị T4, Phạm Ánh T7, Phạm Thành T6, Phạm Thị Lệ T1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, trình cho rằng, không có việc bà Đ chuyển quyền sử dụng đất do ông H, bà Đ không có nhận tiền chuyển nhượng đất, không giao đất cho ông H bà N canh tác mà hiện nay vẫn đang quản lý sử dụng đất, đất hiện đang trồng cỏ để nuôi bò. Giữa thửa đất của bà Đ và đất của bà N ông H có ranh giới. Bà Đ biết viết chữ nên bà Đ không ghi dấu thập vào giấy tay chuyển nhượng đất mà phía nguyên đơn xuất trình. Giấy tay chuyển nhượng đất do phía nguyên đơn tự lập, yêu cầu người làm chứng ký tên vào, bà Đ và ông T8 hoàn toàn không chuyển nhượng đất cho bà N ông H, đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của phía bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, sửa bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc chấp hành pháp luật trong giai đoạn xét xử phúc thẩm cho rằng: Toà án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Đ, ông Phạm Thương Hoài D, chị Phạm Thị Mỹ D1, ông Phạm Anh H1, chị Phạm Võ Anh T5, bà Phạm Thị Mộng T, bà Phạm Thị Ánh H2, bà Phạm Thị Tuyết M1, ông Phạm Văn T3, ông Phạm Văn T2, bà Võ Thị T4, bà Phạm Ánh T7, ông Phạm Thành T6, bà Phạm Thị Lệ T1 thấy rằng:

Về nguồn gốc phần đất tranh chấp bà Nguyễn Thị Đ được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/6/1997 tại thửa 449, tờ bản đồ 33 theo cơ sở dữ liệu mới là thửa 220, tờ bản đồ 45; theo đơn xin cấp giấy cho bà Đ ngày 07/5/1997 thể hiện nguồn gốc sử dụng cha mẹ để lại năm 1970 (BL 171, 175). Theo hồ sơ thể hiện tại BL 174 là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Đ có thửa 449, diện tích 300m^2, mục đích sử dụng LM.

Nguyên đơn cho rằng ngày 20/5/2000, vợ chồng bà Nguyễn Thị Đ, ông Phạm Văn T8 có chuyển nhượng cho vợ chồng nguyên đơn phần đất đang tranh chấp với giá 6.500.000đồng. Chứng minh cho lời trình bày của mình nguyên đơn cung cấp "*Giấy chuyển quyền sử dụng đất lâu dài*" ngày 20/5/2000 có nội dung: "*Bà Đ đồng ý chuyển quyền sử dụng đất khoảng 200m^2 vị trí, phía Đông giáp ruộng ông Lê Văn D2, phía Nam giáp ruộng ông Phùng Văn H, phía Tây giáp hương lộ M...với giá 6.500.000 đồng... Chúng tôi mong được sự xác nhận của địa phương với danh nghĩa để sau này làm giấy*".

Phía dưới người chuyển quyền sử dụng có đánh dấu thập và ghi tên bà *"Nguyễn Thị D3"*, có chữ ký của ông "Phạn Van C" tại vị trí gia đình cùng cam

kết. Ngoài ra còn có chữ ký của người làm chứng ông Huỳnh Văn Đ1 và ông Huỳnh Văn X.

Ông M đại diện cho bà Đ kháng cáo trình bày bà Đ có biết chữ nên không thể có việc bà Đ đánh dấu thập tại vị trí người chuyển nhượng vào ngày 20/5/2000 bằng chứng cho việc bà Đ biết chữ chính là vào năm 1997 bà Đ có làm Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/5/1997 (BL 171) tại vị trí Người đứng đơn có thể hiện chữ viết *"Đ"* cũng như Giấy uỷ quyền ngày 11/6/2020 bà Đ uỷ quyền cho ông M tại giấy uỷ quyền bà cũng ghi tên của mình là *"Đ"*, đơn kháng cáo ngày 01/4/2024 bà cũng ghi *"Đ"*. Đây là những căn cứ mà đại diện cho bị đơn bà Đ xác định không có chuyển nhượng đất vào ngày 20/5/2000 cho bà N ông H.

Tuy nhiên nhận thấy Giấy chuyển quyền (sử dụng đất lâu dài) ngày 20/5/2000 không thể hiện vị trí tiếp giáp ở phía Bắc, cũng không thể hiện số thửa, tờ bản đồ, và cũng không ghi đất do ai đứng tên quyền sử dụng. Theo Công văn số 74/UBND-TCD ngày 24/02/2023 của Ủy ban nhân dân xã M có cơ sở xác định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 1303 QSDĐ/ 0715-LA, Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho bà Nguyễn Thị Đ ngày 27/6/1997, thì thửa đất số 449 (loại đất lúa) có diện tích 300m^2.

Như vậy theo Giấy chuyển quyền (sử dụng đất lâu dài) ngày 20/5/2000 mà nguyên đơn cung cấp thì diện tích chuyển nhượng khoảng 200m^2 có tứ cận như thế nào hiện nay không xác định được và điều này đồng nghĩa là chuyển nhượng một phần thửa 200m^2/300m^2 (loại đất lúa). Đồng thời trong quá trình tố tụng phía nguyên đơn có lời trình bày không thống nhất về diện tích đã chuyển nhượng, cụ thể là Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11/8/2020 thể hiện *"... diện tích chuyển nhượng là 200m^2 loại đất lúa. Nhưng tại thời điểm chuyển nhượng thì đường M chưa mở rộng. Nay đã mở rộng mất 60m^2 nay chỉ còn là 140m^2. Qua thẩm định thực tế trên diện tích đất tranh chấp 140m^2 là đất lúa..."*. Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ lần thứ hai ngày 08/8/2023 để xác định diện tích tranh chấp, bà N xác định: "*Diện tích khoảng 200m^2 thuộc thửa 220, TBĐ số 45 có tứ cận phía đông giáp đất ông Lê Văn D2, phía tây giáp đất bà Nguyễn Thị Đ (không rõ số thửa), phía nam giáp thửa 165 của ông Phùng Văn H, phía bắc giáp đường M*";

Với những nội dung trên thấy rằng bà N nhận chuyển nhượng đất không biết số thửa, không có đo đạc đất, không thể hiện việc chuyển giao đất, diện tích đất lúc chuyển giao không biết cụ thể, trong quá trình giải quyết bà lại cho rằng diện tích là 140m^2 trong khi đo thực tế là 196,7m^2.

Bà N còn cho rằng bà N là người quản lý sử dụng đất và có người làm chứng xác nhận bà là người sử dụng; ngược lại ông Phạm Văn T2 là con của bà Đ cũng cho rằng ông T2 đang quản lý sử dụng đất, có lời khai của người làm chứng bà Lê Thị R tường trình ngày 15/2/2019 trình bày bà thuê đất của ông T2 thửa 291, 449 (tức là thửa 220 – thửa đất đang tranh chấp) đến năm 2006.

Thấy rằng, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ thửa 449 nay là thửa 220 có sự biến động thay đổi diện tích so với thửa 449 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Đ được cấp ngày 27/6/1997 hay không; chưa làm rõ phần 200m^2 chuyển nhượng cho nguyên đơn sau khi mở rộng đường M thì diện tích còn lại là bao

nhiêu, diện tích phần còn lại của bà Đ là bao nhiêu (thửa 449 diện tích 300m^2 chuyển nhượng 200m^2 còn 100m^2).

Như vậy với chứng cứ trực tiếp mà các bên đương sự tranh chấp chính là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/5/2000 được làm bằng giấy tay, có người làm chứng, không có chứng thực của chính quyền địa phương. Nhưng bị đơn không thừa nhận có việc chuyển nhượng, không thừa nhận đã có điểm chỉ vì xác định rằng mình là người biết chữ. Tuy nhiên trên Giấy chuyển quyền sử dụng đất lâu dài ngày 20/5/2000 còn có chữ ký của ông C. Nhưng Toà án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ này để làm cơ sở xem xét đánh giá chứng cứ.

Từ những nhận định trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, huỷ bản án sơ thẩm giao hồ sơ vụ án về Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Đ, của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phạm Thương Hoài D, Phạm Thị Mỹ D1, Phạm Anh H1, Phạm Võ Anh T5, Phạm Thị Mộng T, Phạm Thị Ánh H2, Phạm Thị Tuyết M1, Phạm Văn T3, Phạm Văn T2, Võ Thị T4, Phạm Ánh T7, Phạm Thành T6, Phạm Thị Lệ T1 được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 272, 273 và 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Tuyết M1, ông Phạm Văn T3, Ủy ban nhân dân huyện Đ vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Toà án xét xử vắng mặt các đương sự này.

[3] Về nội dung vụ án: bà Lê Thị N và ông Phùng Văn H khởi kiện yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 220 tờ bản đồ số 45 diện tích đo đạc thực tế là 196,7m^2 theo giấy tay chuyển nhượng ngày 20/5/2000 giữa bà Nguyễn Thị Đ và ông Phùng Văn H. Toà án cấp sơ thẩm đã chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà N ông H nên bị đơn bà Đ cùng những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cùng kháng cáo.

[4] Xét giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/5/2000 được lập giữa bà Nguyễn Thị Đ và ông Phùng Văn H thấy rằng: giấy tay chuyển nhượng được bà N và ông H cho rằng là giao dịch hợp đồng chuyển nhượng với bà Đ không tuân thủ điều kiện về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 691, 692 Bộ luật Dân sự năm 1995.

[5] Xét về ý chí chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Đ và ông Phạm Văn T8 thấy rằng:

[5.1] Quyền sử dụng thửa đất số 449 tờ bản đồ số 33, số thửa mới là 220 tờ bản đồ số 45 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/6/1997 là 1303 QSDĐ/0715-LA do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho bà Đ là tài sản chung của ông T8 và bà Đ theo Điều 15 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 1959, bà N và ông H cho rằng đất là tài sản riêng của bà

Đ là không có cơ sở. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có sự đồng ý của bà Đ và ông T8.

[5.2] Xét ý chí của bà Đ trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất: trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án, bà Đ không thừa nhận có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N và ông H cũng như không có việc nhận tiền. Trong giấy tay chuyển nhượng bà Đ không ký tên mà chỉ đánh dấu "X" theo hình thức người không biết chữ. Tuy nhiên bà Đ trình bày bà Đ biết viết và ký tên được. Mặc dù bà Đ bị tai biến có sự thay đổi về thể chất, nhưng hiện bà Đ vẫn ký tên trong đơn kháng cáo. Trong đơn xin cấp quyền sử dụng đất vào năm 1997 thì bà Đ vẫn viết tên được, điều này cho thấy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa thể hiện đúng ý chí của bà Đ. Do chữ viết và chữ ký không đồng dạng nên Toà án không thể trưng cầu giám định chữ ký của bà Đ. Trong văn bản số 54/CAT-KTHS ngày 29/7/2024, Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh L cũng xác định không thể giám định chữ ký "X" mang tên Nguyễn Thị Đ trong giấy tay chuyển nhượng. Đối với ông Phan Văn T8 là chồng của bà Đ, ông T8 ký tên với những nét đơn giản, không viết tên, chữ viết tên là chữ viết của ông H. Hiện không có chữ ký mẫu của ông T8 nên cũng không thể trưng cầu giám định chữ ký của ông T8.

[5.3] Về nội dung của giấy tay chuyển nhượng: trong giấy tay chuyển nhượng không ghi số thửa đất, tờ bản đồ cụ thể, chỉ ghi diện tích đất khoảng 200m^2. Ông H và bà N cho rằng chuyển nhượng thửa đất số 220, số thửa cũ là 449. Tuy nhiên vào năm 1997 bà Đ đã được cấp quyền sử dụng đất với diện tích là 300m^2 có số thửa và tờ bản đồ cụ thể. Trong giấy tay có ghi số tiền chuyển nhượng nhưng cũng không thể hiện có sự giao nhận tiền và giao nhận đất. Như vậy các điều khoản cơ bản của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa thể hiện cụ thể, rõ ràng và không được phía bà Đ đồng ý.

[6] Về quá trình sử dụng đất: bà N và ông H trình bày cho rằng, sau khi nhận chuyển nhượng đất thì canh tác đất từ đó cho đến nay, trong khi đó phía bị đơn cùng những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không thừa nhận có việc giao đất và bà Đ vẫn sử dụng đất cho những người khác canh tác. Những người làm chứng đều có lời khai khác nhau. Ông Huỳnh Văn Đ1, ông Huỳnh Văn X trình bày cho rằng có chứng kiến việc chuyển nhượng giữa các bên; trong khi đó bà Lê Thị R trình bày cho rằng bà R là người trực tiếp canh tác thửa đất số 449 cho đến năm 2006, sau đó trả lại cho ông T2, không có việc bà Đ chuyển nhượng đất cho bà N ông H từ năm 2000. Ông Nguyễn Văn S có trình bày cho rằng, ông H có mượn thửa đất số 449 sử dụng từ năm 2007 để thuận tiện cho việc canh tác đất của ông H chứ không có việc bà Đ chuyển nhượng đất cho ông H. Chính vì lời khai của những người làm chứng có khác nhau nên cũng không thể căn cứ vào lời khai của người làm chứng làm cơ sở giải quyết vụ án. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thì hiện đất đang để trống, cỏ mọc và hiện gia đình bà Đ đang chăn nuôi bò. Vì vậy cũng không thể hiện quá trình sử dụng đất của phía bà N ông H từ năm 2000 cho đến nay.

[7] Từ những nhận định trên không có cơ sở xác định bà Đ và ông T8 đã chuyển nhượng thửa đất số 220 cho bà N và ông H nên có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[8] Tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An đề nghị Hội đồng xét xử huỷ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án là không cần thiết nên không xem xét chấp nhận.

[9] Về án phí và chi phí tố tụng: do bác yêu cầu khởi kiện của bà N và ông H nên bà N và ông H phải chịu chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm.

Đối với chi phí tố tụng tại Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị đơn bà Đ tự nguyện chịu nên ghi nhận.

Bị đơn bà Đ và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Đ, của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phạm Thương Hoài D, Phạm Thị Mỹ D1, Phạm Anh H1, Phạm Võ Anh T5, Phạm Thị Mộng T, Phạm Thị Ánh H2, Phạm Thị Tuyết M1, Phạm Văn T3, Phạm Văn T2, Võ Thị T4, Phạm Ánh T7, Phạm Thành T6, Phạm Thị Lệ T1.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2024/DS-ST ngày 21 tháng 3 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Đức Hoà.

Căn cứ Điều 26, Điều 37, Điều 39, Điều 147, Điều 148, Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 691, Điều 692 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 15 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 1959; Điều 26, Điều 27, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phùng Văn H, bà Lê Thị N đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Đ về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Không công nhận hiệu lực của giấy tay chuyển quyền sử dụng đất ngày 20/5/2000 được xác lập giữa ông Phùng Văn H với bà Nguyễn Thị Đ đối với 200m^2 đất.

2. Về chi phí tố tụng: bà Lê Thị N, ông Phùng Văn H phải chịu 18.600.000đồng. Số tiền này các nguyên đơn đã nộp và chi phí xong.

Bà Nguyễn Thị Đ tự nguyện chịu 2.000.000đồng. Số tiền này bà Đ đã nộp và chi phí xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: bà Lê Thị N, ông Phùng Văn H liên đới chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về án phí phúc thẩm: bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Đ và những

người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phạm Thương Hoài D, Phạm Thị Mỹ D1, Phạm Anh H1, Phạm Võ Anh T5, Phạm Thị Mộng T, Phạm Thị Ánh H2, Phạm Thị Tuyết M1, Phạm Văn T3, Phạm Văn T2, Võ Thị T4, Phạm Ánh T7, Phạm Thành T6, Phạm Thị Lệ T1 mỗi người 300.000đồng tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo biên lai số 0000702 ngày 02/4/2024, các biên lai số 0000736, 0000737, 0000738, 0000739, 0000740, 0000741, 0000742, 0000743, 0000744, 0000745 cùng ngày 4/4/2024 và các biên lai số 0000750, 0000751 và 0000752 cùng ngày 05/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hoà.

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

Nơi nhận:
- TANDCC tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Hoà;
- Chi cục THADS huyện Đức Hoà;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Lê Thị Kim Nga