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

Bản án số: 408/2020/DS-PT
Ngày: 30-11-2020
"V/v tranh chấp quyền sử dụng đất, buộc thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, trả giấy chứng nhận 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: Ông Nguyễn Văn Cảnh.

Các Thẩm phán:

1. Bà Phan Ngọc Hoàng Đình Thục.
2. Bà Huỳnh Thị Hồng Vân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Yến Khanh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Phạm Khánh – Kiểm sát viên.

Vào các ngày 25 và ngày 30 tháng 11 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An mở phiên toà để xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 409/2020/TLPT-DS ngày 07 tháng 10 năm 2020 về việc "*tranh chấp quyền sử dụng đất, buộc thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 82/2020/DS-ST ngày 13/8/2020 của Toà án nhân dân huyện Cần Giuộc bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 445/2020/QĐ-PT ngày 26 tháng 10 năm 2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị Mỹ D, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Ấp Tân Quang 2, xã TT, huyện CG, tỉnh LA.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh L, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Ấp Thanh Ba, xã Mỹ Lộc, huyện CG, tỉnh LA.

Bị đơn: Bà Trần Thị Mỹ Ng, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Ấp Tân Quang 2, xã ĐTh, huyện CG, tỉnh LA.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Phương Quốc Dân - Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH MTV Sài Gòn Mê Kông.

Địa chỉ: Số 10, Trần Văn Giàu, thị trấn Tầm Vu, huyện ChTh, tỉnh LA.

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

1. Bà Đặng Thị A, sinh năm 1942.

Địa chỉ: Ấp Tân Quang 2, xã ĐTh, huyện CG, tỉnh LA.

2. Ông Võ Thanh Ph, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Ấp Tân Quang 2, xã ĐTh, huyện CG, tỉnh LA.

Người kháng cáo: Bà Trần Thị Mỹ D.

(Ông L, bà D, ông Dg, bà Ng có mặt tại phiên tòa, riêng bà A, ông Ph vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 08/3/2019 của bà Trần Thị Mỹ D, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, ông Nguyễn Minh L đại diện theo ủy quyền của bà D trình bày:

Ngày 10/3/2008, bà D mua 02 thửa đất số 2821, diện tích 352m^2 loại đất lúa, diện tích 79m^2 loại đất ONT, tờ bản đồ số 05 của câu họ là ông Võ Văn Sáu, sinh năm 1935 ở ấp Tân Quang 2, xã ĐTh, huyện CG với số tiền là 87.000.000 đồng, bà D là người trực tiếp trả tiền cho ông Võ Văn Sáu. Sau khi mua bà D để cho em ruột là Trần Thị Mỹ Ng đứng tên, chị em ruột chỉ nói miệng không làm văn bản bà D không có cho bà Ng mượn tiền mua đất. Năm 2007, thời điểm này chồng bà D đi xà lan gây tai nạn bị kê biên tài sản để bồi thường nên bà D không đứng tên được thể hiện Quyết định thi hành án số 173 ngày 06/9/2004, ông Bùi Văn Dũng chồng bà D phải thi hành án số tiền 180.000.000 đồng. Ngày 29/6/2010, bà D đã sử dụng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Ng đứng tên để vay số tiền 250.000.000 đồng của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện Cần Giuộc - phòng giao dịch Tân Tập, bà Trần Thị Mỹ Ng là người ký hợp đồng thế chấp bằng tài sản của người thứ ba để bà D vay tiền. Sau khi trả đủ tiền cho Ngân hàng bà D giữ lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Ng đứng tên giùm cho bà D. Bà D sử dụng đất bằng hình thức san lấp, trồng cây vào năm 2014, 2016. Năm 2018 bà D thi hành án xong phần tiền bồi thường nên bà D yêu cầu bà Ng làm thủ tục chuyển quyền để bà D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà Ng không đồng ý. Bà Ng còn làm đơn cớ mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đi làm lại giấy mới nhưng bà D phát hiện ngăn chặn được. Bà D làm đơn khởi kiện yêu cầu bà Ng trả lại 02 thửa đất trên cho bà D và yêu cầu Tòa án buộc bà Ng làm thủ tục chuyển quyền để bà D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng 02 thửa đất.

Tại phiên tòa người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn ông Đỗ Thành Tâm trình bày yêu cầu của nguyên đơn: yêu cầu Tòa án buộc bà Ng trả

cho bà D 02 thửa đất 2821 và 2822; bà Ng làm thủ tục chuyển quyền để bà D đứng tên 02 thửa đất. Năm 2007, bà D mua 02 thửa đất trên của ông Võ Văn Sáu và nhờ bà Ng là em ruột đứng tên giùm. Ông Huy bổ sung năm 2007 bà D mua đất của ông S không làm giấy tay nên năm 2018 bà D có làm lại giấy tay đề ngày 10/3/2008 với nội dung là ông S bán đất cho bà D, bà D có nhờ bà Ng đứng tên giùm rồi nhờ ông S ký tên, ông Huy xác định giấy tay phô-tô bà D cung cấp có trong hồ sơ do bà D làm lại năm 2018.

Về trích đo địa chính ngày 20/02/2020 và Chứng thư thẩm định giá ngày 20/3/2020 của Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ và Tư vấn Hồng Đức bên bà D đồng ý. Đối với ranh hai thửa đất 2821 và 2822 thì bà D yêu cầu tính theo ranh của tờ bản đồ như trích đo thể hiện.

Trên đất tranh chấp còn có các cây trồng theo Biên bản xem xét thẩm định ngày 15/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc là của ông Võ Văn Sáu trồng nhưng bà D xác định là thuộc quyền của bà D vì bà D đã mua đất của ông S.

Bà D sử dụng đất bằng hình thức có làm cột ranh giới, có san lấp đất tổng số tiền là 30.000.000 đồng trong các năm 2014, 2016 do ông An xác nhận, bà D là người trả tiền san lấp đất. Nếu Tòa án không chấp nhận yêu cầu của bà D thì bà D cũng không yêu cầu bà Ng trả lại số tiền san lấp 30.000.000 đồng.

Theo văn bản trình bày ý kiến đề ngày 22/7/2019, trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Trần Thị Mỹ Ng trình bày: Đầu tháng 12/2017 bà Ng mua thửa đất số 2822, diện tích 79m^{2,} loại đất thổ, tờ bản đồ số 5 và thửa đất số 2821, tờ bản đồ số 5, loại đất lúa diện tích là 352m^2 của ông Võ Văn Sáu, giá tiền là 90.000.000 đồng nhưng ông S cho lại 3.000.000 đồng, bà Ng là người trả tiền trực tiếp cho ông S. Bà Ng là người chở ông S đến Ủy ban nhân dân xã Đông Thạnh làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất.

Bà Ng có gửi bà D 06 chỉ vàng 9999, bà Ng có mượn của bà D 100.000.000 đồng để mua đất của ông S nhưng không có làm giấy tờ và số tiền 100.000.000 đồng nợ bà D, bà Ng đã trả đủ vào năm 2013. Đến ngày 29/5/2008 bà Ng đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 2822 tờ bản đồ số 5, diện tích 79m^2, loại đất ONT và thửa đất 2821, tờ bản đồ số 5 diện tích là 352m^2, đất trồng lúa.

Bà Ng mượn tiền bà D mua đất, bà D kêu vay tiền để trả bà D, bà Ng không người thừa kế nên bà D đứng tên vay còn bà Ng bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất của bà Ng. Năm 2013 khi bà Ng trả đủ 100.000.000 đồng nợ bà D, bà Ng yêu cầu bà D trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà D không đồng ý. Năm 2014, bà Ng có nhờ bà D kêu người san lấp phần đất. Năm 2016 bà D có trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ng nhưng được vài tháng rồi mượn lại. Tháng 9/2018 bà D kêu bà Ng ký giấy chuyển nhượng 02 thửa đất cho bà D, bà D trả cho bà Ng 300.000.000 đồng, nhưng bà Ng không đồng ý. Bà D có nói

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Ng bị mất nên bà Ng mới đi cớ mất xin cấp lại giấy mới, khi đến Công an bà D nói giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà D đang giữ. Sau khi bà D và bà Ng tranh chấp đất, bà D đến nhờ ông S làm lại giấy mua bán đất, ông S có nói cho bà Ng biết. Nay bà D yêu cầu bà Ng trả 02 thửa đất cho bà D và làm thủ tục chuyển quyền 02 thửa đất trên cho bà D, bà Ng không đồng ý vì đất bà Ng mua không phải bà Ng đứng tên giùm bà D. Bà Ng yêu cầu bà D trả 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ng.

Ông Võ Thanh Ph là con ông S và bà Đặng Thị Anh vợ ông S trình bày tại biên bản xác minh và biên bản lấy lời khai của Tòa án là ông S bán đất cho bà Ng, bà Ng là người trả tiền và chở ông S lên xã Đông Thạnh làm thủ tục chuyển quyền. Ông S chết ngày 25/6/2019, nhưng trước khi ông S chết bà D có đến yêu cầu ông S ký lại giấy tờ bán đất.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 82/2020/DS-ST ngày 13/8/2020 Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc đã căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 36, điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 158, 189 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 166, 167, 168, 169, 170, 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, điểm b Khoản 2 của Điều 27 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Mỹ D do ông Huỳnh Quốc Huy đại diện yêu cầu bà Trần Thị Mỹ Nguyên trả thửa số 2822, diện tích 79m^2, loại đất ở nông thôn và thửa đất số 2821, loại đất lúa diện tích là 332m^2 (đo thực tế) đều cùng tờ bản đồ số 5, đất tại ấp Tân Quang 2, xã ĐTh, huyện CG.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị Mỹ D yêu cầu bà Trần Thị Mỹ Nguyên làm thủ tục chuyển quyền các thửa đất số 2821 và 2822 cho bà D.

Bà Trần Thị Mỹ Nguyên được quyền trực tiếp sử dụng thửa đất 2821, đo thực tế là 332m^2, loại đất lúa gồm các vị trí A và A1; thửa đất 2822, diện tích đo thực tế là 79m^2 gồm các vị trí B, B1 và B2 theo ranh bản đồ địa chính cùng tờ bản đồ số 5, đất tại ấp Tân Quang 2, xã ĐTh, huyện CG theo trích đo địa chính số 80 ngày 20/02/2020 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn đo đạc Nhà đất Hưng Phú.

Chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị Mỹ Nguyên buộc bà Trần Thị Mỹ D trả cho bà Trần Thị Mỹ Nguyên 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính thửa đất số 2821 diện tích trong giấy chứng nhận ghi là 337,7m^2 đất lúa, tờ bản đồ số 5 số giấy là AM 713569, Ủy ban nhân dân huyện Cần Giuộc cấp ngày 29/5/2008. Thửa đất 2822, diện tích 79m^2 loại đất ở tại nông thôn, tờ bản đồ số 5,

số giấy là AM 713568, Ủy ban nhân dân huyện Cần Giuộc cấp ngày 29/5/2008. Đất tại ấp Tân Quang 2, xã ĐTh, huyện CG, tỉnh LA.

Tạm giao bà Trần Thị Mỹ Nguyên quản lý các cây trồng trên hai thửa đất theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/8/2019 của Tòa án và Chứng thư thẩm định giá ngày 20/3/2020.

Án phí: Bà Trần Thị Mỹ D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 86.318.260 đồng. Bà D đã nộp tạm ứng án phí 10.620.000 đồng theo biên lai thu số 0007457 ngày 14/6/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc chuyển sang án phí bà D còn phải nộp 75.698.260 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, án còn tuyên về quyền kháng cáo; quyền, nghĩa vụ của các bên ở giai đoạn thi hành án.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 26/8/2020, bà Trần Thị Mỹ D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà D để buộc bà Trần Thị Mỹ Nguyên trả lại cho bà D thửa đất 2822, diện tích 79m^2 loại đất ở nông thôn và thửa đất số 2821, diện tích 337,7m^2, loại đất lúa, cùng tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp Tân Quang 2, xã ĐTh, huyện CG, tỉnh LA.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà D cùng ông L là người đại diện thống nhất trình bày kháng cáo là yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm công nhận phần đất trên cho bà D, buộc bà Trần Thị Mỹ Nguyên chuyển quyền lại cho bà D đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất nêu trên. Bà Ng chỉ là người đứng tên dùm bà Trần Thị Mỹ D trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất nêu trên và thực chất bà D là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần nêu trên từ ông Võ Văn Sáu.

Phần tranh luận tại phiên toà phúc thẩm:

- Ông Nguyễn Minh Luân tranh luận: Gần đây Tòa án đã tiến hành thẩm định, xác minh và lấy lời khai người thân trong gia đình ông Võ Văn Sáu thể hiện là ông S là người chuyển nhượng đất cho bà D chứ không phải bà Ng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét các lời trình bày đó để chấp nhận yêu cầu của bà D.

- Bà Trần Thị Mỹ D tranh luận: Ông Võ Văn Sáu chuyển nhượng đất cho bà D, trước khi ông S chết năm 2019, ông S có ký lại giấy tay cho bà để xác nhận điều đó nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà. Lời trình bày của bà Ng tại biên bản hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã ĐTh, huyện Cần Giuộc không khớp nhau, không đúng số tiền nhận chuyển nhượng đất là 87.000.000 đồng. Sau nay, khi biết bà nhận chuyển nhượng của ông S với số tiền 87.000.000 đồng thì bà Ng mới khai theo là nhận chuyển nhượng đất với giá 87.000.000 đồng. Bên cạnh đó, không có việc bà cho bà Ng mượn 100.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng đất từ ông Võ Văn Sáu; không có việc bà Ng trả cho bà số tiền mượn 100.000.000 đồng; không có việc bà Ng mượn bà kêu xe san lắp một phần đất tranh chấp, mà bà tự kêu xe san lắp vào năm 2014 và năm 2016; không có việc giữ dùm bà Ng số vàng 06 chỉ.

- Luật sư Phương Quốc Dân tranh luận bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn Trần Thị Mỹ Nguyên như sau: Giấy tay xác nhận được thực hiện năm 2018 để xác nhận lại là không hợp lệ, không có chữ ký của bà Ng, không khách quan. Bà Trần Thị Mỹ D không có chứng cứ chứng minh là bà Ng đứng tên dùm bà D 02 thửa đất trên. Đồng thời, bà D không có chứng cứ chứng minh đang canh tác trực tiếp phần đất đang tranh chấp. Vì vậy, bà Ng là người nhận chuyển nhượng phần đất đang tranh chấp dưới hình thức hợp đồng tặng cho, đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu của nguyên đơn và buộc bà D trả lại cho bà Ng 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang giữ.

- Bà Trần Thị Mỹ Nguyên tranh luận: Bà Đặng Thị Anh và ông Võ Văn Sáu là người chuyển nhượng đất cho bà Ng, các con ông S, bà A không biết nên không thể làm chứng. Việc vợ chồng bà D nhờ bà đứng tên dùm là không đúng vì vợ chồng bà D cũng có nhiều tài sản khác sao tự đứng tên được. Đối với biên bản hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã Đông Thạnh, huyện Cần Giuộc thì bà không xem xét kỹ lưỡng mà ký tên nên thể hiện sự trình bày về số tiền nhận chuyển nhượng đất không phải 87.000.000 đồng. Sau đó, bà đọc lại thì thấy con số nhận chuyển nhượng đất bị sai và có đề nghị cán bộ địa chính sửa lại nhưng cán bộ địa chính cho rằng đây chỉ là hòa giải, không phân ai thắng thua nên để ra Tòa án trình bày lại không sao.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu:

- Về pháp luật tố tụng: Cấp phúc thẩm thực hiện đúng pháp luật về tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa ra xét xử. Tại phiên tòa, Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo tố tụng. Các bên đương sự thực hiện đầy đủ quyền nghĩa vụ của mình. Kháng cáo hợp lệ đủ điều kiện để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Về nội dung kháng cáo:

Cần xem xét lại chứng cứ là băng ghi âm, xét thấy cần thiết thì cho giám định và đối chất giữa các đương sự. Đồng thời, tại bản án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị Mỹ Nguyên để buộc bà Trần Thị Mỹ D trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ng nhưng cấp sơ thẩm lại không cho bà Ng đóng tạm ứng án phí và thực hiện yêu cầu nên cần xem xét lại về tố tụng. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

1. Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Bà Trần Thị Mỹ D kháng cáo hợp lệ và thực hiện đúng thủ tục tố tụng nên được chấp nhận xem xét lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Bà Đặng Thị Anh và ông Võ Thanh Ph có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên căn cứ quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án cấp phúc thẩm vẫn xét xử.

[1.3] Ông Bùi Văn Dũng là chồng hợp pháp của nguyên đơn Trần Thị Mỹ D nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xác định tham gia tố tụng là thiếu sót. Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm, ông Dũng và bà D xác định tài sản tranh chấp là tài sản

chung của vợ chồng và thống nhất để bà D khởi kiện, ông Dũng không khiếu nại gì kể cả trường hợp không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện. Vì vậy, thiếu sót này của Tòa án cấp sơ thẩm không cần thiết phải hủy án sơ thẩm giải quyết lại.

[1.4] Trong quá trình giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm, nguyên đơn cung cấp USB ghi âm hiện sự đối thoại của nhiều người nhưng không chứng minh được lý do chính đáng về việc cung cấp chứng cứ "*sau khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục sơ thẩm*" theo quy định tại khoản 4 Điều 96 Bộ luật tố tụng dân sự, trong khi bà Ng không thừa nhận tiếng nói trong nội dung ghi âm; đồng thời không ai yêu cầu tiến hành giám định giọng nói trong USB ghi âm nên không được Hội đồng xét xử xem xét.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Các đương sự thống nhất với nhau rằng thửa đất 2822, diện tích 79m^2, loại đất ở nông thôn và thửa đất số 2821, diện tích 337,7m^2, loại đất lúa, cùng tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp Tân Quang 2, xã ĐTh, huyện CG, tỉnh LA có nguồn gốc là thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Võ Văn Sáu và bà Đặng Thị Anh. Do ông S đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01540 do Ủy ban nhân dân huyện Cần Giuộc cấp ngày 19/3/1999 đối với 02 thửa đất số 823, 824, cùng tờ bản đồ số 5, sau đó tách thành 02 thửa nêu trên chuyển nhượng theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân xã Đông Thạnh, huyện Cần Giuộc chứng thực số 362, quyển số 02 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 19/12/2007.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 713569, số AM 713568 do Ủy ban nhân dân huyện Cần Giuộc cấp cùng ngày 29/5/2008 thể hiện bà Trần Thị Mỹ Nguyên là người đứng tên đối với hai thửa đất nêu trên.

[2.2] Tại thời điểm hiện nay các đương sự thống nhất với nhau rằng giá nhận chuyển nhượng phần đất nêu trên là 87.000.000 đồng tại thời điểm cuối năm 2007, đầu năm 2008; đồng thời thực hiện bằng hình thức Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất để được giảm thuế đối với Nhà nước.

[2.3] Bà Trần Thị Mỹ Nguyên cho rằng có mượn của bà bà Trần Thị Mỹ D số tiền 100.000.000 đồng để trả cho ông Võ Văn Sáu số tiền nhận chuyển nhượng phần đất trên là 87.000.000 đồng; đến năm 2012, năm 2014 đã trả đủ cho bà D số tiền 100.000.000 đồng nhưng việc mượn và trả không thể hiện bằng giấy tờ. Tuy nhiên, bà D không thừa nhận có việc cho bà Ng mượn số tiền 100.000.000 đồng nên không có việc bà Ng trả tiền cho bà D. Như vậy, số tiền 87.000.000 đồng trả cho ông S để nhận chuyển nhượng đất là của bà D.

[2.4] Bên cạnh đó, ông Võ Văn Sáu và bà Đặng Thị Anh là vợ chồng nhưng ông S là người trực tiếp chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trước khi chết, ông S có xác nhận tại "Tờ mua bán đất" năm 2018 là chuyển nhượng cho bà D; đồng thời bà Đỗ Thị Màu là con dâu của ông S, bà A cũng có lời trình bày tương tự. Trong khi bà A không trực tiếp thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại xác nhận (sau khi ông S chết) là phần đất trên chuyển nhượng cho bà Ng là không đúng sự thật.

[2.5] Ngoài ra, bà Ng còn cho rằng, trong năm 2014, bà Ng có mượn bà D kêu xe đổ đất để san lắp phần đất tranh chấp và cũng mượn tiền bà D trả tiền san

lắp đất là 14.500.000 đồng nhưng không thể hiện giấy tờ. Để trả tiền san lắp đất, bà Ng cho rằng khấu trừ vào số vàng 06 chỉ đã gửi cho bà D giữ dùm (trước khi nhận chuyển nhượng đất) nên không còn nợ bà D khoản tiền nào. Ngược lại, bà D không thừa nhận có việc giữ dùm bà Ng 06 chỉ vàng và không có việc thực hiện việc san lắp đất và trả tiền san lắp đất dùm bà Ng. Đồng thời, ông Phan Văn An là người trực tiếp lái xe đổ đất cũng xác định bà D có kêu ông An san lấp 02 thửa đất trên hai lần vào năm 2014 và năm 2016 với tổng số tiền là 30.000.000 đồng. Như vậy, một lần nữa bà Ng không chứng minh được việc san lắp mặt bằng phần đất tranh chấp, trong khi bà D là người kêu xe đổ đất san lắp và trả tiền.

[2.6] Tại phiên tòa, bà Ng thừa nhận rằng, sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Ng có ký hợp đồng thế chấp để bà D vay vốn Ngân hàng vào năm 2010, năm 2013, năm 2016, trong khi bà Ng thừa nhận rằng đến trước năm 2014 còn nợ tiền bà D nhưng bà Ng không trực tiếp thế chấp quyền sử dụng đất để vay vốn Ngân hàng mà cho rằng độc thân nên Ngân hàng không cho vay nhiều là không đúng quy định của Luật các tổ chức tín dụng; đồng thời cũng không phù hợp với thực tế. Hơn nữa, bà Ng cũng thừa nhận tại phiên tòa bà D là người giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất trên từ khi được cấp giấy cho đến nay. Bà Ng cho rằng đã nhiều lần đòi bà D trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không có tài liệu chứng minh và cũng chưa tiến hành thủ tục khởi kiện hay khiếu nại tại cơ quan có thẩm quyền để đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến khi bà D khởi kiện tại Tòa án cấp sơ thẩm thì bà Ng mới đưa ra yêu cầu bà D trả lại Giấy chứng nhận cho bà Ng.

Từ những phần tích trên, có đủ cơ sở khẳng định bà Trần Thị Mỹ D là người nhận chuyển nhượng và sử dụng phần đất trên, bà Mỹ Nguyên chỉ là người đứng tên dùm trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, cần xác định và công nhận bà Trần Thị Mỹ D có đầy đủ các quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất trên; đồng thời buộc bà Ng phải có nghĩa vụ chuyển quyền phần đất trên lại cho bà D theo quy định của pháp luật. Không chấp nhận yêu cầu đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Từ đó thấy rằng lời tranh luận của Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận; lời trình bày của đại diện Viện kiểm sát là có phần phù hợp.

[2.7] Tại phiên tòa sơ, phúc thẩm bà Ng đều thừa nhận từ khi đứng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa sử dụng đất lần nào, trong khi bà D là người đổ đất, san lắp mặt bằng như phân tích trên. Tuy nhiên, bà Ng cũng có công sức cùng bà D đi thực hiện giao dịch làm thủ tục để bà Ng đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như các lần thực hiện thủ tục thế chấp để bà D vay vốn Ngân hàng nên cần buộc bà D hỗ một phần chi phí cho bà Ng là 100.000.000 đồng là hợp lý.

[3] Về chi phí tố tụng

[3.1] Tại cấp sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm nhận định *"Chi phí đo đạc định giá phần đất tranh chấp là: 16.000.000 đồng bà Trần Thị Mỹ D phải chịu bà D đã nộp đủ*" mà không tuyên buộc ai phải chịu tại phần quyết định là chưa đúng

quy định tại Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm trong quá trình giải quyết các vụ án tương tự.

[3.2] Tại cấp phúc thẩm: Nguyên đơn có đơn yêu cầu xác minh, thẩm định tại chỗ kết quả thẩm định không thay đổi so với cấp sơ thẩm nên phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm.

[4] Về án phí sơ thẩm: Nguyên đơn tranh chấp với bị đơn với yêu cầu thực chất là mong muốn bị đơn thực hiện thủ tục chuyển quyền lại cho nguyên đơn đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; không yêu cầu bị đơn trả đất vì nguyên đơn đang gìn giữ đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tính án phí có giá ngách là không phù hợp nên cần tính án phí không có giá ngạch đối với quan hệ tranh chấp này.

[5] Về án phí phúc thẩm: Kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận để sửa án sơ thẩm như nhận định ở trên nên các đương sự không phải chịu theo quy định tại Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[6] Những nội dung khác của quyết định án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Khoản 2 Điều 308, Điều 293 và Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị Mỹ D.

Sửa toàn bộ phần bản án dân sự sơ thẩm số 82/2020/DS-ST ngày 13/8/2020 Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 36, điểm a, c khoản 1 Điều 39, 147, 148, 157, 165, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 158, 189 của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 166; 167, 168, 169, 170, 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 26; điểm b Khoản 2 của Điều 27 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Mỹ D.

[2] Buộc bà Trần Thị Mỹ Nguyên thực hiện thủ tục chuyển quyền để bà Trần Thị Mỹ D đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định đối thửa đất số 2822, diện tích 79m^2, loại đất ở nông thôn và thửa đất số 2821, loại đất lúa diện tích là 332m^2 cùng tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp Tân Quang 2, xã ĐTh, huyện CG, tỉnh LA theo Mảnh trích đo địa chính số 80-2020 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú lập ngày 11/02/2020 và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất tại huyện Cần Giuộc duyệt ngày 20/02/2020.

[3] Bà Trần Thị Mỹ D có toàn quyền sử dụng hai thửa đất nêu trên theo quy định của pháp luật đất đai và có quyền sở hữu các loại cây trên đất.

[4] Bà Trần Thị Mỹ D có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định khi hết thời gian tự nguyện thi hành án mà bà Trần Thị Mỹ Nguyên không tự nguyện thực hiện nghĩa vụ tại mục [2].

[5] Không chấp nhận yêu cầu đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trần Thị Mỹ Nguyên đối với bà Trần Thị Mỹ D.

[6] Buộc bà Trần Thị Mỹ D có trách nhiệm giao cho bà Trần Thị Mỹ Nguyên số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

Khi án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chưa thi hành hoàn tất số tiền trên thì người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[7] Về chí phí tố tụng:

[7.1] Tại cấp sơ thẩm: Buộc bà Trần Thị Mỹ Nguyên phải chịu 16.000.000 đồng chi phí đo đạc định giá để hoàn trả cho bà Trần Thị Mỹ D đã tạm ứng trước.

[7.2] Tại cấp phúc thẩm: Buộc bà Trần Thị Mỹ D phải chịu 2.000.000 đồng (đã nộp xong).

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị Mỹ Nguyên phải chịu 300.000 đồng sung vào công quỹ Nhà nước.

Hoàn trả lại cho bà Trần Thị Mỹ D số tiền tạm ứng án phí 10.620.000 đồng theo biên lai thu số 0007457 ngày 14/6/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

[9] Về án phí phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu. Hoàn trả lại cho bà Trần Thị Mỹ D số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002653 ngày 26/8/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

[10] Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay sau khi tuyên án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND cấp huyện;
- Chi cụ THADS cấp huyện;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn Cảnh