

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 214/2020/DS-PT
Ngày 27 - 7 - 2020
V/v tranh chấp về dân sự -
Quyền sử dụng đất, Đòi tiền thuê
QSD đất và HĐ chuyển nhượng
quyền sử dụng 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: Bà Phạm Thị Liên Hiệp

Các Thẩm phán:

Ông Đinh Chí Tâm

Bà Trương Thị Bích Thủy

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Diễm Hương, Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Bà Phạm Thị Thanh Hương, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 28/4/2020, ngày 15/7/2020, ngày 21/7/2020 và ngày 27/7/2020 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 125/2020/TLPT- DS ngày 17 tháng 02 năm 2020 về Tranh chấp “V/v Tranh chấp về dân sự – Quyền sử dụng đất; Đòi tiền thuê quyền sử dụng đất và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2019/DS-ST ngày 19 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 107/2020/QĐ-PT ngày 09 tháng 3 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: 1. NGÔ Hoàng N, sinh năm 1950 (Bệnh tâm thần);

Địa chỉ: Ấp Đ, xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo pháp luật cho ông N: Chị Ngô Thị D, sinh năm 1992 (Vắng mặt). Địa chỉ: Số nhà 136, đường Trần Hưng Đạo, khóm 2, phường A, thị xã H, tỉnh Đồng Tháp.

2. Nguyễn Thị B, sinh năm 1956 (Có mặt);

Địa chỉ: Số nhà 136, đường Trần Hưng Đạo, khóm 2, phường A, thị xã H, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà B: Luật sư Nguyễn Văn X – Trung tâm tư vấn Pháp luật quận P thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hồ Chí

Minh (Có mặt).

Bị đơn: 1. Lê Thanh H1, sinh năm 1946 (Có mặt);

2. Ngô Thị L, sinh năm 1956;

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Ông Lê Thanh H1, sinh năm 1946 (Có mặt). Theo văn bản ủy quyền vào ngày 16/9/2014.

Cùng địa chỉ: Khóm Đ, phường L1, thị xã H, tỉnh Đồng Tháp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ngô Thị D, sinh năm 1992;

Người đại diện theo ủy quyền của chị D: Bà Nguyễn Thị B (Có mặt). Theo Văn bản ủy quyền ngày 27/7/2015.

Cùng địa chỉ: Số nhà 136, đường Trần Hưng Đạo, khóm 2, phường A, thị xã H, tỉnh Đồng Tháp.

2. Lê Thanh H2, sinh năm 1987 (Đã chết);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của anh H2:

- Lê Thanh H1, sinh năm 1946 (Có mặt);

- Ngô Thị L, sinh năm 1956 (Vắng mặt);

- Trần Thị T1, sinh năm 1987 (Có đơn xin vắng mặt);

- Lê Thị T2, sinh ngày 20/5/2017;

Có mẹ ruột là chị Trần Thị T1, sinh năm 1987 đại diện theo pháp luật.

Cùng địa chỉ: Khóm Đ, phường L1, thị xã H, tỉnh Đồng Tháp.

3. Trần Thị T1, sinh năm 1987 (Có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: Khóm Trà Đư, phường An Lạc, thị xã H, tỉnh Đồng Tháp.

- Kháng cáo: Bà Nguyễn Thị B là nguyên đơn của vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Theo Đơn khởi kiện vào ngày 18/8/2014 của bà Nguyễn Thị B và ông NGÔ Hoàng N (Có con ruột là chị Ngô Thị D đại diện theo pháp luật), các biên bản lấy lời khai, trong quá trình thu thập chứng cứ, tại phiên hòa giải và tại phiên tòa, bà B và chị D trình bày:

Bà Nguyễn Thị B và ông NGÔ Hoàng N kết hôn vào năm 1980. Bà B và ông N có 03 người con chung nhưng 02 người con đã chết, chỉ còn 01 người là chị Ngô Thị D.

Ông NGÔ Văn C là cha ruột của ông NGÔ Hoàng N, bà Ngô Thị L, ông NGÔ Văn C1, ông NGÔ Văn D1, bà Ngô Thị H3, bà Ngô Thị P1. Ông Lê Thanh H1 là chồng của bà Ngô Thị L.

Sau khi ông N và bà B cưới nhau đã được ông Ngô Văn C cho diện tích đất 06 công đất tầm cắt ($1.300\text{m}^2/\text{công}$), tọa lạc tại ấp B1, xã H4, huyện H, tỉnh Đồng Tháp. Khoảng năm 1985 – 1986, diện tích đất nói trên được thực hiện theo chính sách cắt xâm canh. Đến năm 1988 – 1989, ông N và bà B đến xã H4 xin lại đất canh tác, sau đó được xã giải quyết trả lại đất. Đến năm 1993, ông N đại diện cho vợ chồng tiến hành kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất. Vào năm 1994, ông NGô Hoàng N được Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất 8.777m^2 .

Bà B và ông N canh tác đất đến năm 1996.

Trong quá trình làm ăn, nuôi cá bị thua lỗ nên bà B và ông N đã sang bán hết bè cá nên vợ chồng không còn chỗ ở. Vào thời gian này, do con còn nhỏ và ông N phát bệnh tâm thần nên bà B đưa ông N đến nhà cha chồng là ông Ngô Văn C nhờ ông C chăm sóc để bà B đi làm ăn, kiếm tiền nuôi con. Để tạo điều kiện cho ông C chăm sóc, nuôi dưỡng ông N, bà B đã giao cho ông C toàn bộ diện tích đất cùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Bản chính) do ông NGô Hoàng N đứng tên để ông C cho thuê. Bà B thỏa thuận miệng với ông C: Khi nào chị D trưởng thành sẽ nhận lại đất. Sau này bà B mới biết, ông C cho bà L và ông H1 thuê diện tích đất do ông N đứng tên. Việc ông C cho bà L, ông H1 thuê đất chỉ thỏa thuận miệng, không có giấy tờ.

Đến tháng 03/2002, bà B khởi kiện ly hôn với ông N và được Tòa án nhân dân huyện H giải quyết ly hôn bằng Bản án số: 01/DSST ngày 26-3-2002. Khi khởi kiện ly hôn với ông N, bà B không đề cập đến tài sản chung của vợ chồng. Bởi vì, giữa bà B và ông N đã có thỏa thuận miệng: Diện tích đất do ông N đứng tên sẽ để lại cho chị D thừa hưởng khi trưởng thành.

Đến tháng 07/2013, khi ông C bệnh nặng, lúc hấp hối có gọi bà B và chị D về. Ông C kêu bà L trả lại cho bà B và chị D toàn bộ diện tích đất cho thuê. Nhưng bà L không đồng ý vì bà L cho rằng đã sang nhượng đất của ông N. Sự việc nói trên chỉ có gia đình bên ông N, ngoài ra không có ai chứng kiến.

Nay bà B và chị D yêu cầu hộ ông H1, bà Ngô Thị Là, anh Lê Thanh H2, chị Trần Thị T1 trả lại cho bà và ông N diện tích đất theo đo đạc thực tế là $8.518,5\text{m}^2$ thuộc thửa số 741, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp Bình Hòa Hạ, xã H4, huyện H, tỉnh Đồng Tháp. Diện tích đất nói trên ông NGô Hoàng N được Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, bà B còn yêu cầu H1 và bà L trả tiền thuê diện tích đất $8.518,5\text{m}^2$ từ khi bà B khởi kiện vào ngày 18/8/2014 đến khi Tòa án xét xử là 05 năm, giá đất cho thuê hiện nay là 17.000.000 đồng/năm, thành tiền là 85.000.000 đồng.

Bà Bé Tư và ông N, có chị Ngô Thị D đại diện theo pháp luật không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và ông H1, bà L theo yêu cầu phản tố của ông H1 và bà Ngô Thị L. Bởi vì, vào năm

1994 – 1995 khi ông N có ký tên vào Tờ sang nhượng đất thì ông N đã bị bệnh tâm thần. Do đó, giấy tờ sang nhượng đất giữa ông N và ông H1, bà L không có giá trị pháp lý.

* Theo Đơn yêu cầu phản tố vào ngày 14/8/2015 của ông Lê Thanh H1 và bà Ngô Thị L; Các biên bản lấy lời khai; Trong quá trình thu thập chứng cứ, tại phiên hòa giải và tại phiên tòa, ông H1 và bà L, có ông H1 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Ngô Văn C là cha ruột của ông NGÔ Hoàng N và bà Ngô Thị L. Ông Lê Thanh H1 và bà Ngô Thị L là vợ chồng.

Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là của ông Ngô Văn C.

Khoảng năm 1976, ông C cho ông Nguyễn Văn N1 thuê canh tác 06 công tầm cắt ($1.300\text{m}^2/\text{công}$). Hết năm 1991, ông N1 trả đất lại cho ông C. Đến năm 1992, ông C cho ông NGÔ Hoàng N toàn bộ diện tích đất là 06 công tầm cắt. Khoảng năm 1993 – 1994, ông N tiến hành kê khai, đăng ký và được Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 8.777m^2 .

Vào cuối năm 1993, ông N cầm cố 06 công đất tầm cắt cho ông Đặng Văn T2 với thời hạn là 02 năm (Đến năm 1995 là hết thời hạn cầm cố), giá cầm cố là 10 chỉ vàng 24k. Nhưng năm 1994, ông N kêu ông N1 sang nhượng toàn bộ diện tích đất cầm cố. Ông N1 không sang nhượng. Ông N tiếp tục kêu ông H1 và bà L sang nhượng đất với giá trị là 18 chỉ vàng 24k. Ông H1 và bà L đồng ý. Việc sang nhượng đất giữa hai bên, ông N có trực tiếp viết giấy tay và ký tên tại nhà ông Ngô Văn C, có ông C và các anh chị em trong gia đình chứng kiến. Vào ngày 29/10/1994, khi làm xong giấy tay sang nhượng đất, ông H1 và bà L có giao cho ông N 08 chỉ vàng 24k. Khi thỏa thuận sang nhượng đất, ông H1 có hỏi bà B ở đâu, ông N trả lời đã ly hôn.

Đến cuối năm 1995, ông H1 và ông N cùng đến gặp ông T2 để chuộc lại đất cầm cố. Vào ngày 04/9/1995, ông H1 đã nhờ bà Huỳnh Thị T3 viết Tờ sang nhượng đất vĩnh viễn cho ông H1, bà L và ông N, có nhiều người chứng kiến và ký tên, trong đó có ông Ngô Văn C. Từ đó, ông N giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Bản chính) và toàn bộ diện tích đất do ông N đứng tên cho ông H1 và bà L quản lý, canh tác đến nay.

Do ông N đi làm ăn xa ở Thái Lan từ khi sang nhượng đất đến năm 2000 mới trở về, sau đó ông N mắc bệnh tâm thần nên ông N chưa thực hiện thủ tục sang tên diện tích đất chuyển nhượng cho ông H1, bà L.

Nay ông H1 và bà L không đồng ý trả lại cho bà Nguyễn Thị B và ông NGÔ Hoàng N, có chị D đại diện theo pháp luật diện tích đất qua đo đạc thực tế là $8.518,5\text{m}^2$, không đồng ý trả tiền thuê đất tổng cộng là 85.000.000 đồng theo yêu cầu của bà Bé Tư.

Ông H1 và bà L có yêu cầu phản tố: Yêu cầu ông Ngô Hoàng N, có chị Ngô Thị D đại diện theo pháp luật tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất qua đo đạc thực tế là 8.518,5m² thuộc thửa số 741, tờ bản đồ số 02, mục đích sử dụng: 2L, đất tọa lạc tại ấp B1, xã H4, huyện H, tỉnh Đồng Tháp. Diện tích đất 8.518,5m² do Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ngô Hoàng N vào ngày 20/6/1994.

* Ý kiến, trình bày và đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị B:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo và khởi kiện của bà Nguyễn Thị B, bởi vì:

- Lời trình bày của bà B khi khởi kiện, cùng các chứng cứ và lời trình bày của người làm chứng thể hiện tại hồ sơ là có căn cứ. Chứng cứ thể hiện tại hồ sơ: Ông N đã bị bệnh tâm thần từ năm 1979 và đến nay vẫn còn bệnh. Vì vậy, việc ông N ký tên vào các giấy tờ bán đất là bị lừa dối.

- Tòa cấp sơ thẩm đã viện dẫn Án lệ số 04/2016/AL để không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị B là không đúng, là hiểu sai nội dung từ vụ án thể hiện tại án lệ, không phù hợp với nội dung của vụ án này. Cụ thể:

- + Trong vụ án này, ông NGÔ Hoàng N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích đất tại án lệ chưa được cấp quyền sử dụng.

- + Bà B không thừa nhận đã cùng ông N sử dụng sổ vàng chuyển nhượng đất. Ông H1 và bà L không có chứng cứ chứng minh bà B đã sử dụng sổ vàng chuyển nhượng đất.

- + Ông N hiện nay vẫn còn bệnh tâm thần nhưng đương sự tại án lệ không phải là người bệnh tâm thần.

- + Người làm chứng trong vụ án hoàn toàn không khách quan vì hầu hết đều là anh chị em ruột của bà Ngô Thị L.

- + Về kết luận giám định chữ ký của ông NGÔ Hoàng N là có thật. Nhưng điều đáng nói ở đây là việc ông N ký tên vào các loại giấy tờ này thời gian nào? Ông N có tỉnh táo lúc ký tên hay không? Có phải là ông H1, bà L yêu cầu ông N ký tên chuyển nhượng đất hay không?

- + Từ khi phát bệnh cho đến nay, chưa có bất cứ giấy tờ và tài liệu nào kết luận hoặc xác định ông N đã hết bệnh tâm thần.

- + Theo bà B và diễn biến của vụ án cho thấy, ông H1 và bà L cố tình làm giả giấy tờ mua bán đất của vợ chồng ông N và bà B.

- + Lời trình bày của ông Ngô Văn D1 cùng những người làm chứng cho bà B tại Ủy ban nhân dân xã H4 (Giai đoạn phúc thẩm lần 1), ông N vẫn còn bệnh tâm thần.

+ Tờ mua bán đất ngày 29/10/1994 và Tờ sang nhượng đất vĩnh viễn ngày 04/9/1995 do ông H1 xuất trình không phù hợp với thực tế.

Do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của bà B và buộc vợ chồng ông H1, bà L giao trả toàn bộ diện tích đất 8.518,5m² trên cùng số tiền 85.000.000 đồng tiền thuê đất cho bà B và ông N.

* Tại Quyết định bản án sơ thẩm số 37/2019/DS-ST, ngày 19/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện H đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B, ông NGô Hoàng N (người đại diện theo pháp luật là chị Ngô Thị D), về việc đòi lại đất và đòi tiền cho thuê đất đối với ông Lê Thanh H1, bà Ngô Thị L.

2. Công nhận các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào các ngày 29 tháng 10 năm 1994 và ngày 04 tháng 9 năm 1995 (viết bằng giấy tay) giữa ông NGô Hoàng N với vợ chồng ông Lê Thanh H1, bà Ngô Thị L đối với phần đất diện tích 8.777m² (đo đạc thực tế 8.518,5m²), thuộc thửa 741, tờ bản đồ số 2 (giải thửa), nay là thửa 226, 239, tờ bản đồ số 5 (lưới), mục đích sử dụng: trồng lúa nước, tọa lạc xã H4, huyện H, tỉnh Đồng Tháp có hiệu lực pháp luật.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Thanh H1, bà Ngô Thị L, về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị B và ông NGô Hoàng N (người đại diện theo pháp luật là chị Ngô Thị D) tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 8.777m² (đo đạc thực tế 8.518,5m²), thuộc thửa 741, tờ bản đồ số 2 (giải thửa), nay là thửa 226, 239, tờ bản đồ số 5 (lưới), mục đích sử dụng: trồng lúa nước, tọa lạc xã H4, huyện H, tỉnh Đồng Tháp, do ông NGô Hoàng N đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 20 tháng 6 năm 1994 và hiện do hộ ông Lê Thanh H1 quản lý sử dụng, có vị trí:

- Hướng Đông giáp: đất Đỗ Bảo T6.

- Hướng Tây giáp: đất Ngô Thị L.

- Hướng Nam giáp: đường nước.

- Hướng Bắc giáp: đất Ngô Thị L.

Được thể hiện hai khuôn trong phạm vi các mốc: khuôn 1 từ các điểm mốc 19, 17, 18, 20 trở lại 19; khuôn 2 từ các điểm mốc 21, 22, 16, 15, 14, 12, 9, 8, 7, 10, 11, 13 trở lại 22.

(kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19-4-2019 và mảnh trích đo địa chính 2-2019 ngày 19-4-2019)

Bà Nguyễn Thị B, ông NGô Hoàng N (người đại diện theo pháp luật là chị Ngô Thị D) cùng với ông Lê Thanh H1, bà Ngô Thị L có trách nhiệm đến cơ

quan Nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục sang tên phần đất đã chuyển nhượng. Nếu bà Nguyễn Thị B, ông NGÔ Hoàng N (người đại diện theo pháp luật là chị Ngô Thị D) gây khó khăn thì ông Lê Thanh H1, bà Ngô Thị L được chủ động đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai để làm thủ tục sang tên, đăng ký quyền sử dụng phần đất đã nhận chuyển nhượng như nêu trên.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá phần đất tranh chấp: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị B, ông NGÔ Hoàng N (người đại diện theo pháp luật là chị Ngô Thị D) phải chịu toàn bộ tiền chi phí xem xét, thẩm định và định giá phần đất tranh chấp là 9.245.000 đồng, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng do bà Nguyễn Thị B và chị Ngô Thị D đã nộp: Lần 1 là 3.815.000 đồng (trong đó chi phí thẩm định 3.665.000 đồng - theo hóa đơn số 0000303 ngày 07-01-2015 văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Hồng Ngự, chi phí định giá 150.000 đồng) + Lần 2 là 5.430.000 đồng (theo hóa đơn thu ngày 13-6-2019 của Chi nhánh VPĐKKĐ huyện H) = 9.245.000 đồng. Vậy bà Nguyễn Thị B, ông NGÔ Hoàng N (người đại diện theo pháp luật là chị Ngô Thị D) đã nộp xong, không phải nộp tiếp.

5. Về chi phí giám định chữ ký tên: Buộc bà Nguyễn Thị B, ông NGÔ Hoàng N (người đại diện theo pháp luật là chị Ngô Thị D) có trách nhiệm trả lại cho ông Lê Thanh H1 tiền chi phí giám định chữ ký tên là 3.000.000 đồng (*ba triệu đồng*) (ông Lê Thanh H1 đã nộp trước theo phiếu thu số 281 ngày 17-7-2015 của Phân viện khoa học hình sự - Bộ Công an).

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị B, ông NGÔ Hoàng N (người đại diện theo pháp luật là chị Ngô Thị D) được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm (thuộc trường hợp người cao tuổi). Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho Bà Nguyễn Thị B, ông NGÔ Hoàng N (người đại diện theo pháp luật là chị Ngô Thị D) là 6.000.000 đồng (*sáu triệu đồng*) theo các biên lai số BM/2012 020890, BM/2012 020891 cùng ngày 25-8-2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Đồng Tháp.

- Ông Lê Thanh H1, bà Ngô Thị L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 5.777.000 đồng (*Năm triệu bảy trăm bảy mươi bảy ngàn đồng*) theo biên lai số BM/2012 021435 ngày 18-8-2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, Tỉnh Đồng Tháp.

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, vào ngày 27/11/2019, bà Nguyễn Thị B là nguyên đơn của vụ án kháng cáo bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

- Bà Nguyễn Thị B kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm:

+ Hủy Tờ sang nhượng đất vĩnh viễn đề ngày 04/9/1995 giữa ông NGÔ Hoàng N với bà NGÔ Thị L, ông Lê Thanh H1 vì ông NGÔ Hoàng N bệnh tâm thần, mất năng lực hành vi dân sự. Mặt khác, diện tích đất chuyển nhượng là tài sản chung của vợ chồng nên khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cần phải có mặt vợ chồng cùng ký và phải có chính quyền chứng thực mới đúng quy định của pháp luật.

+ Buộc ông Lê Thanh H1, bà NGÔ Thị L trả lại cho bà B diện tích đất được đo đạc thực tế là 8.518,5m².

+ Ông Lê Thanh H1, bà NGÔ Thị L phải bồi thường thiệt hại sản xuất kể từ thời gian bà B khởi kiện ngày 18/8/2014 đến khi Tòa án xét xử, theo giá đất cho thuê diện tích đất 8.518,5m², mỗi năm là 17.000.000 đồng với thời gian 05 năm, thành tiền là 85.000.000 đồng.

+ Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2019/DS-ST ngày 19/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện H, chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện H xét xử sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà B có thay đổi yêu cầu kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm và chấp nhận kháng cáo của bà B.

- Ông Lê Thanh H1 và bà NGÔ Thị L, có ông H1 đại diện theo ủy quyền không đồng ý với nội dung do bà B trình bày và kháng cáo.

Qua chứng cứ thể hiện tại hồ sơ, lời trình bày của các bên đương sự tại phiên tòa cho thấy:

[1] Nguồn gốc đất tranh chấp:

Ông NGÔ Văn C là cha ruột của ông NGÔ Hoàng N và bà NGÔ Thị L.

Ông N và bà L là anh, em ruột.

Ông NGÔ Hoàng N và bà NGUYỄN Thị B là vợ chồng. Ông N và bà B có một người con chung là chị NGÔ Thị D. Ông N và bà B đã ly hôn theo Bản án số 01/2002/DSST ngày 26/3/2002 của Tòa án nhân dân huyện H).

Bà NGÔ Thị L và ông Lê Thanh H1 là vợ chồng.

- Bà B và chị D trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông NGÔ Văn C. Vào khoảng năm 1980, khi ông N cưới bà B đã được ông C cho 06 công đất tằm cát (1.300m²/công). Đến năm 1985 – 1986, diện tích đất nói trên bị cát xâm canh. Khoảng năm 1988 – 1989, ông N và bà B đến Ủy ban nhân dân xã H4 làm đơn xin lại đất canh tác. Sau đó, ông N và bà B được xã giải quyết trả lại đất. Việc ông N, bà B được xã giải quyết giao trả lại đất không có giấy tờ. Ông N, bà B canh tác đến năm 1993 thì tiến hành kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất. Vào ngày 20/6/1994, Ủy ban nhân dân huyện H đã cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng cho ông NGô Hoàng N diện tích đất 8.777m² thuộc thửa số 741, tờ bản đồ số 2, mục đích sử dụng: 2L. Đất tọa lạc tại xã H4 (Nay là xã T), huyện H, tỉnh Đồng Tháp.

- Ông H1 và bà L trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Ngô Văn C, là cha ruột của bà L. Vào năm 1992, ông C cho ông NGô Hoàng N diện tích đất 06 công tầm cắt. Sau khi, ông N được cho đất khoảng một hai năm sau, ông N tiến hành kê khai, đăng ký và được Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 8.777m² thuộc thửa số 741, tờ bản đồ số 2, mục đích sử dụng: 2L. Đất tọa lạc tại xã H4 (Nay là xã T), huyện H, tỉnh Đồng Tháp.

[3] Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sử dụng đất tranh chấp:

- Bà Nguyễn Thị B và ông NGô Hoàng N, có chị D đại diện theo pháp luật trình bày:

Ông N và bà B canh tác diện tích đất 8.518,5m² từ năm 1993 đến năm 1995. Đến năm 1996, do ông N phát bệnh tâm thần hay bỏ đi lang thang, hoàn toàn không còn nhận thức được và chị D còn nhỏ, bà B còn làm ăn mua bán để nuôi con nên bà B giao toàn bộ diện tích đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng (Bản chính) của vợ chồng lại cho ông C. Ông C đã cho bà L và ông H1 thuê đất với giá 1.000.000 đồng/1.000m² để nuôi ông N bệnh. Việc bà B giao đất cho ông C để ông C cho bà L, ông H1 thuê và thuê với giá trị như thế nào không có giấy tờ, tài liệu, chứng cứ chứng minh.

Bà B và ông C có thỏa thuận miệng với nhau, khi nào chị D lớn sẽ giao lại diện tích đất do ông N đứng tên cho chị D, tạo điều kiện về kinh tế cho chị D nuôi ông N sau này. Khi bà B khởi kiện ly hôn với ông N, bà B cũng thỏa thuận với ông C sẽ không yêu cầu chia tài sản chung đối với diện tích đất nói trên, đồng ý cho lại khi chị D trưởng thành.

Từ năm 1996 đến năm 2013, bà L và ông H1 thuê đất từ ông C. Đến năm 2013, ông C chết. Từ khi ông C chết, bà L và ông H1 không trả tiền thuê đất, không nuôi dưỡng ông N như thỏa thuận trước đây giữa bà B và ông C.

Diện tích đất lúa 8.518,5m² vẫn còn là tài sản chung của bà B và ông N. Vì vậy, ông N không có quyền tự ý thỏa thuận chuyển nhượng và định đoạt cả quyền sử dụng của bà B. Bên cạnh đó, ông N bị bệnh tâm thần từ năm 1979, cho đến nay vẫn chưa có bất cứ giấy tờ, cơ quan có thẩm quyền nào chứng nhận ông N không còn bệnh. Do đó, ông N không có năng lực hành vi dân sự để thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng cho ông H1 và bà L.

Bà B thừa nhận: Diện tích đất lúa 8.518,5m² ông H1 và bà L trực tiếp quản lý, sử dụng từ năm 1996 đến nay do ông H1, bà L thuê sử dụng, không có việc ông N chuyển nhượng đất này.

- Ông Lê Thanh H1 và bà Ngô Thị L trình bày:

Vào năm 1992, ông C cho ông NGô Hoàng N 06 công tầm cắt (Diện tích 1.300m²/công). Cuối năm 1993, ông N đã cầm cố toàn bộ diện tích đất cho

ông Đặng Văn T2 với giá 10 chỉ vàng 24k, thời gian cầm cố 02 năm, đến năm 1995 sẽ hết thời hạn cầm cố. Lúc ông N cầm cố đất cho ông T2 có làm giấy tờ nhưng sau khi chuộc đất, ông H1 giao giấy tờ lại cho ông N quản lý, nay đã bị thất lạc.

Trong năm 1994, ông N kêu ông N1 sang bán hết diện tích 06 công tằm cắt trên nhưng ông N1 không sang. Ông N kêu ông H1, bà L sang nhượng 06 công tằm cắt với số vàng 18 chỉ vàng 24k. Ông H1 và bà L đồng ý sang nhượng đất của ông N. Vào ngày 29/10/1994, ông NGô Hoàng N trực tiếp viết Tờ bán đất cho ông H1 và bà L. Ông H1 và bà L đã giao cho ông N 08 chỉ vàng 24k. Khi ông N viết Tờ bán đất và nhận vàng có cha và các em của ông N gồm: Ông NGô Văn C, ông NGô Anh Dũng, bà NGô Thị H3, bà NGô Thị P1 chứng kiến. Ông H1 có hỏi bà B ở đâu? Ông N trả lời đã ly hôn nên ông H1, bà L không cho bà B biết. Đến cuối năm 1995, ông H1 và ông N cùng đến gặp ông T2 để chuộc lại đất cầm cố, có nhờ bà Huỳnh Thị Thu viết Tờ sang nhượng đất vĩnh viễn vào ngày 04/9/1995. Ông N trực tiếp ký tên vào Tờ sang nhượng này. Hiện nay, bà Thu đã chết. Tại Tờ sang nhượng đất vĩnh viễn ngày 04/9/1995, có nhiều người chứng kiến và ký tên gồm ông NGô Văn C, ông Nguyễn Văn Công và ông Đỗ Văn Thọn. Từ năm 1995, ông N đã giao diện tích đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Bản chính) cho ông H1 và bà L quản lý, canh tác cho đến nay. Tuy nhiên, hai bên chưa thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng theo quy định vì ông N đi làm ăn ở Thái Lan, đi làm thủ tục thừa kiện vụ việc chiếc ghe của ông C bị tịch thu. Đến năm 2000, khi ông N trở về nhà và đã phát bệnh cho đến nay.

Ông H1 và bà L khẳng định: Ông N đã chuyển nhượng cho ông H1, bà L diện tích đất tranh chấp được đo đạc thực tế là 8.518,5m² với giá 18 chỉ vàng 24k, không phải do ông C cho ông H1, bà L thuê như lời trình bày của bà B. Ông H1, bà L đã trả xong giá trị đất cho ông N và nhận diện tích đất thực tế sử dụng từ năm 1995 đến nay, đã ổn định.

[4] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị B:

- Bà B yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm hủy Tờ sang nhượng đất vĩnh viễn ngày 04/9/1995 do ông N ký chuyển nhượng 06 công đất tằm cắt, được đo đạc thực tế là 8.518,5m² cho bà L và ông H1. Bởi vì, ông N bệnh tâm thần và diện tích đất tranh chấp vẫn còn là tài sản chung của vợ chồng nhưng không có sự thống nhất của bà B. Hợp đồng chuyển nhượng đất nói trên, bà B không ký tên và không có sự chứng thực của chính quyền địa phương.

Xét thấy: Thể hiện tại hồ sơ vụ án là bệnh án của ông NGô Hoàng N đã điều trị bệnh tại Bệnh viện tâm thần Trung ương 2 vào tháng 07/1979 đến ngày 26/12/1983 và nhập viện lại vào ngày 10/11/1984 đến ngày 16/12/1984. Bà B còn trình bày: Ngoài việc điều trị bệnh với thời gian nói trên, ông N còn được điều trị tâm thần tại Bệnh viện Đa khoa tỉnh Đồng Tháp vào các năm 1993, 1994, 1995. Nhưng theo Công văn số 40/BVĐT-KHTH ngày 15/3/2018 của Bệnh viện Đa khoa Đồng Tháp V/v cung cấp tài liệu, chứng cứ BN NGô Hoàng

N: Hồ sơ năm 1993 – 1994 – 1995 hiện nay Bệnh viện không còn lưu giữ vì đã quá 20 năm.

Bà B và chị D còn xuất trình các Đơn xin xác nhận của những người làm chứng gồm: Bà Nguyễn Thị T4, ông Nguyễn Văn Đ, bà Trương Thị H5, bà Nguyễn Thị L2, bà Nguyễn Thị P2. Những người làm chứng nói trên đã xác định từ năm 1993 đến năm 1995, ông N phát bệnh tâm thần điều trị chưa khỏi và đến năm 1996, bà B đã gửi ông N cho cha chồng là ông Ngô Văn C quản thúc tại gia. Đến nay, ông N vẫn còn đang bệnh. Ngoài lời trình bày của bà B và chị D, cùng bệnh án và xác nhận của những người làm chứng nói trên, bà B và chị D không có chứng cứ pháp lý chứng minh: Tại thời điểm năm 1994 và năm 1995, ông NGô Hoàng N bệnh tâm thần, không có đủ năng lực hành vi dân sự nên không thể tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất lúa đã được đo đạc thực tế là 8.518,5m² hoặc cơ quan chuyên môn về y tế kết luận bằng văn bản: Vào năm 1993 – 1994 – 1995, ông N bệnh tâm thần.

Tuy nhiên, diện tích đất 8.518,5m² có được sau khi ông N và bà B kết hôn nên diện tích đất này là tài sản chung của vợ chồng, do đó cá nhân ông N không có quyền tự định đoạt phần tài sản không thuộc quyền sử dụng của ông N khi có chưa có ý kiến và đồng ý của bà B.

Vì vậy, ông N chỉ có quyền thực hiện việc chuyển nhượng ½ diện tích đất qua đo đạc thực tế là 8.518,5m², tương ứng với diện tích 4.259,25m². Diện tích đất còn lại thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị B theo quy định của pháp luật. Việc bà Nguyễn Thị B và ông NGô Hoàng N, có chị D đại diện theo pháp luật khởi kiện yêu cầu ông H1, bà L trả lại cho bà và ông N diện tích đất 8.518,5m² chỉ có căn cứ một phần và chưa phù hợp nên chỉ chấp nhận một phần khởi kiện của bà B.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Lê Thanh H1 và bà Ngô Thị L xuất trình 02 chứng cứ để chứng minh việc ông NGô Hoàng N ký tên chuyển nhượng diện tích 8.518,5m² cho ông H1 và bà L gồm:

- + Tờ bán đất vào ngày 29/10/1994 do ông N trực tiếp viết và ký tên.
- + Tờ sang nhượng đất vĩnh viễn vào ngày 04/9/1995 do bà Huỳnh Thị T3 viết thay, ông N có ký tên vào Tờ sang nhượng đất nói trên.

Tại Kết luận giám định số 1370/C54B ngày 10/7/2015 của Phân viện Khoa học hình sự thành phố Hồ Chí Minh đã kết luận: Chữ ký, chữ viết tại Tờ bán đất vào ngày 29/10/1994 do ông N viết và ký tên và chữ ký tại Tờ sang nhượng đất vĩnh viễn vào ngày 04/9/1995 do ông N ký tên.

Điều này đã có đủ cơ sở để kết luận về hình thức: Ông N có viết và ký tên vào Tờ bán đất ngày 29/10/1994 và đã ký tên vào Tờ sang nhượng đất vĩnh viễn ngày 04/9/1995.

- Xét về nội dung của 02 chứng cứ do ông Lê Thanh H1 và bà Ngô Thị L xuất trình: Đó là Tờ bán đất ngày 29/10/1994 và Tờ sang nhượng đất vĩnh viễn ngày 04/9/1995.

+ Theo ông H1 và bà L trình bày: Ông N trực tiếp viết và ký tên tại Tờ bán đất ngày 29/10/1994. Khi ông N viết Tờ bán đất này có ông C, là cha ruột ông N cùng các em như: Ông Ngô Văn D1, bà Ngô Thị H3, bà Ngô Thị P1 chứng kiến. Tuy nhiên, tại dòng cuối cùng của Tờ bán đất chỉ thể hiện: *Việc bán đất này có cha tôi chứng kiến là ông Ngô Văn C*, không thể hiện trong anh chị em của ông N có ai chứng kiến. Hiện nay, ông C đã chết nên nội dung của việc thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất cụ thể như thế nào không ai chứng minh được.

Bên cạnh đó, tại Tờ bán đất của ông N đã thể hiện diện tích đất chuyển nhượng là 08 công đất ruộng hecta, có nghĩa là 08 công tầm cắt ($1.300\text{m}^2/\text{công}$), không thể hiện cụ thể diện tích đất chuyển nhượng là 8.777m^2 mặc dù tại thời điểm này, ông N đã được Ủy ban nhân dân huyện H cấp quyền sử dụng đất vào ngày 20/6/1994 trước khi chuyển nhượng. Tuy không có ai chứng kiến việc ông H1, bà L giao cho ông N 08 chỉ vàng 24k nhưng nội dung của Tờ bán đất thể hiện ông N có nhận số vàng 08 chỉ vàng 24k vào ngày 29/10/1994.

- Theo trình bày của ông H1, bà L có nhờ bà Huỳnh Thị Thu viết thay Tờ sang nhượng đất vĩnh viễn ngày 04/9/1995. Bà Thu viết xong, ông N đã trực tiếp ký tên vào Tờ sang nhượng nói trên.

Xét thấy: Ông H1, bà L lý giải lý do nhờ bà Thu viết thay Tờ sang nhượng đất vĩnh viễn cho khách quan. Nhưng riêng ông Ngô Văn D1 (Em ruột bà L) trình bày tại Biên bản lấy lời khai ngày 13/01/2015 nội dung “....*Năm 1994 khi thỏa thuận sang nhượng phần đất cho vợ chồng anh Hồng thì anh Nam vẫn còn minh mẫn và tự nguyện thỏa thuận sang nhượng với vợ chồng anh Hồng. Đến năm 1995 thì lúc này anh Nam có hiện tượng bị tâm thần nên mới nhờ bà Thu viết dùm giấy tay sang nhượng và nhờ những người ở xóm chứng kiến...*”.

Qua xem xét, đánh giá chứng cứ thì Tờ sang nhượng đất vĩnh viễn ngày 04/9/1995 không phải được viết tại nhà của ông C mà được viết tại nhà của ông H1, bà L. Bởi vì, dòng cuối tại Tờ sang nhượng này có ghi rõ “áp 5 ngày 4-9-95”, trong khi nhà của ông C ở ấp Thị, còn ấp 5 là nhà của ông H1 và bà L. Vì vậy không có mức độ tin cậy từ lời trình bày của ông Ngô Văn D1, bà Ngô Thị H3, bà Ngô Thị P1, ông Nguyễn Văn Công, ông Đỗ Văn Thộn, là những người làm chứng cho ông H1, bà L về việc chuyển nhượng diện tích đất đang tranh chấp.

Bên cạnh đó, ông T5 và ông C2 không ai là người chứng kiến việc ông H1, bà L đã giao 10 chỉ vàng 24k vào ngày 04/9/1995 cho ông N. Riêng ông D1, bà H3, bà P1 là em ruột của bà L nên lời trình bày đã chứng kiến việc ông H1, bà L giao cho ông N 10 chỉ vàng 24k là không khách quan.

Tuy nhiên vào ngày 22/7/2020, tại Biên bản lấy lời khai đối với ông Đặng Văn T2 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp, ông T2 xác định: Vào năm 1993, ông T2 là người cầm cố 06 công đất tầm cắt từ ông N với giá trị là 10 chỉ vàng 24k, thời gian cầm cố là 02 năm. Đến khoảng tháng 07/1995 (âm lịch) hết thời hạn cầm cố, ông N cùng đi với ông Lê Thanh H1 trực tiếp đến nhà của ông

T2 nay là Khóm Đ, phường L1, thị xã H giao trả lại 10 chỉ vàng 24k để kết thúc hợp đồng cầm cố đất. Ông T2 đã trả lại giấy tay cầm cố đất cho ông N và nhận từ ông H1 10 chỉ vàng 24k.

Vì vậy, ông H1 và bà L xác định đã thanh toán xong giá trị đất chuyển nhượng cho ông N là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H1 và bà L, có ông H1 đại diện theo ủy quyền có ý kiến: Trường hợp, Tòa án không chấp nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và ông H1, bà L thì ông N phải có trách nhiệm trả lại cho ông H1, bà L giá trị đất chuyển nhượng. Như vậy, ông H1, bà L có trách nhiệm trả lại cho bà B $\frac{1}{2}$ diện tích $8.518,5m^2$ thì ông Ngô Hoàng N, có chị D đại diện theo pháp luật có nghĩa vụ trả lại cho ông H1, bà L số vàng 09 (Chín) chỉ vàng 24k.

Đối với việc xác định thiệt hại trong quá trình chuyển nhượng đất giữa ông H1, bà L và ông N, khi ông H1 và bà B phải giao trả diện tích đất $4.259,2m^2$ cho bà B. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông H1 và bà L không yêu cầu giải quyết đối với trường hợp việc chuyển nhượng diện tích đất $8.518,5m^2$ không được chấp nhận hoặc chỉ được chấp nhận một phần. Bên cạnh đó, ông H1 và bà L cũng chưa có chứng cứ để chứng minh: Khoản tiền mà ông H1, bà L phải bỏ ra để khôi phục lại tình trạng ban đầu của diện tích đất do bên bà B đã làm hủy hoại đất (Nếu có); Khoản tiền mà bên ông H1, bà L đã đầu tư để cải tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất, giá trị công trình, tài sản, cây lâu năm... trên đất. Cũng như trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có thỏa thuận khác về việc áp dụng biện pháp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại quy định tại Điều 379 của Bộ luật dân sự để bảo đảm thực hiện hợp đồng thì thiệt hại còn bao gồm khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm hoặc các thiệt hại khác (Nếu có). Do đó, Hội đồng xét xử không thể xem xét và giải quyết thiệt hại đã xảy ra (Nếu có) cho ông H1 và bà L trong vụ án này.

Như vậy, ông H1 và bà L có thể khởi kiện ông Ngô Hoàng N đối với xác định thiệt hại đối với diện tích đất đã chuyển nhượng thành một vụ án dân sự khác theo quy định của pháp luật.

- Xét yêu cầu của bà Nguyễn Thị B yêu cầu ông H1 và bà L phải trả tiền thuê đất kể từ khi bà B khởi kiện vào ngày 18/8/2014 đến khi Tòa án xét xử, theo giá đất cho thuê diện tích đất $8.518,5m^2$, mỗi năm là 17.000.000 đồng với thời gian 05 năm, thành tiền là 85.000.000 đồng (Tám mươi lăm triệu đồng).

Bà B giao toàn bộ diện tích đất được đo đạc thực tế là $8.518,5m^2$ cho ông C cho thuê, lấy tiền chăm sóc, nuôi dưỡng ông N. Từ năm 1996, bà B không chăm sóc, nuôi dưỡng, phụ tiếp ông C về vật chất để nuôi ông N hoặc đưa ông N đi chữa bệnh.... Cũng theo trình bày của bà B, trong trường hợp diện tích đất nói trên không chuyển nhượng thì ông C cũng cho thuê lấy tiền nuôi dưỡng, chăm sóc cho ông N..... Theo trình bày của bà B tại phiên tòa ngày 19/11/2019, từ

năm 1996 bà B đã biết ông C giao đất cho bà L sử dụng nhưng bà B không có ý kiến, không có tranh chấp. Đến năm 2014, bà B mới phát sinh tranh chấp.

Tuy $\frac{1}{2}$ diện tích đất tranh chấp nói trên thuộc quyền sử dụng của bà B nhưng theo quy định của Luật Hôn nhân và gia đình Việt Nam và trên thực tế, bà B không tròn trách nhiệm, tình nghĩa vợ chồng là thực hiện nghĩa vụ của người vợ quan tâm, chăm sóc, nuôi dưỡng, giúp đỡ chồng đang mắc bệnh hiểm nghèo khi chồng không đủ nhận thức, điều khiển từ hoạt động, hành vi và tự chăm sóc, nuôi sống bản thân như ông N. Bà B 02 lần yêu cầu ly hôn với ông N, sau khi được chấp nhận ly hôn, năm 2003 bà B đã kết hôn và giao ông N cho cha ruột là ông Ngô Văn C chăm sóc, nuôi dưỡng.

Vì vậy, bà B yêu cầu ông H1 và bà L phải trả lại tiền thuê đất sản xuất trong thời gian 05 năm với số tiền là 85.000.000 đồng là không có căn cứ, không phù hợp nên không chấp nhận.

[4] Tòa cấp sơ thẩm cho rằng vụ án đang tranh chấp có tính chất, tình tiết, sự kiện pháp lý tương tự Án lệ số 04/2016/AL đã được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao thông qua ngày 06/4/2016 và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và ông H1, bà L là chưa phù hợp.

Bởi vì, Tòa cấp sơ thẩm không có đủ căn cứ xác định: Bà B là người cùng ông N ký tên vào Tờ sang nhượng đất vĩnh viễn ngày 04/9/1995 đã biết và cùng sử dụng sổ vàng chuyển nhượng đất. Bà B chỉ thừa nhận có tham gia cùng ông N đi khiếu nại về việc chiếc ghe bị tạm giữ ở An Giang. Bà B hoàn toàn không thừa nhận cùng ông N sử dụng sổ vàng chuyển nhượng đất. Bên cạnh đó, việc ông H1 và bà L đã nhận, quản lý và sử dụng diện tích đất nhưng không thông báo cho bà B biết một cách công khai.

Từ nhận xét nói trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Bà Nguyễn Thị B kháng cáo yêu cầu hủy Tờ sang nhượng đất vĩnh viễn vào ngày 04/9/1995 do ông NGô Hoàng N ký tên chuyển nhượng cho bà Ngô Thị L, ông Lê Thanh H1 diện tích đất lúa 8.518,5m², yêu cầu ông Lê Thanh H1, bà Ngô Thị L trả lại cho bà B và ông N diện tích đất lúa 8.518,5m²; Yêu cầu ông H1 và bà L trả tiền thuê đất trong thời gian 05 năm chỉ có căn cứ một phần nên chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị B.

Sửa bản án sơ thẩm.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B yêu cầu ông Lê Thanh H1, bà Ngô Thị L trả lại cho bà B diện tích đất tranh chấp 4.259,2m².

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông NGô Hoàng N, có chị Ngô Thị D đại diện theo pháp luật yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 04/9/1995 giữa ông N và ông H1, bà L; Yêu cầu ông Lê Thanh H1, bà Ngô Thị L trả lại cho ông N diện tích đất tranh chấp 8.518,5m².

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Lê Thanh H1 và bà Ngô Thị L yêu cầu ông NGô Hoàng N, có chị D đại diện theo pháp luật thực hiện tiếp

hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 4.259,3m² thuộc một phần thửa đất số 714, tờ bản đồ số 2, mục đích sử dụng: 2L. Đất tọa lạc tại xã H4 (Nay là xã T), huyện H, tỉnh Đồng Tháp.

Buộc ông NGÔ Hoàng N, có chị D đại diện theo pháp luật có trách nhiệm trả lại cho ông Lê Thanh H1, bà Ngô Thị L số vàng 09 (Chín) chỉ vàng 24k.

Do sửa bản án sơ thẩm nên bà Nguyễn Thị B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bà Nguyễn Thị B, ông NGÔ Hoàng N (có chị Ngô Thị D đại diện theo pháp luật), ông Lê Thanh H1 và bà Ngô Thị L được miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Những thiếu sót của Tòa án cấp sơ thẩm:

- Chưa xem xét, đánh giá toàn diện, đầy đủ đối với giấy tờ, tài liệu, chứng cứ và lời trình do nguyên đơn, bị đơn xuất trình, cũng như lời trình bày của người làm chứng.

- Áp dụng và viện dẫn pháp luật chưa phù hợp.

- Áp dụng Án lệ số 04/2016/AL đã được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao thông qua ngày 06/4/2016 không phù hợp.

- Biên bản phiên tòa ngày 19/11/2019 lại thể hiện là ngày 19/11/2018. Bên cạnh đó, người tiến hành tố tụng: Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa là ông Lâm Quốc Sách nhưng tại Biên bản phiên tòa lại thể hiện là ông Nguyễn Nông Phú là thiếu sót trong xem xét, kiểm tra.

Biên bản phiên tòa ngày 19/11/2019 của Tòa cấp sơ thẩm về hình thức đã vi phạm thủ tục tố tụng. Nhưng Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy bản chất, nội dung của vụ án không thay đổi nên Tòa cấp sơ thẩm cần sửa chữa và rút kinh nghiệm.

- Tòa cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật của vụ án thiếu “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” trong khi Tòa án đã thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn là ông Lê Thanh H1 và bà Ngô Thị L.

- Thể hiện tại Bản án tư cách tham gia tố tụng của chị Ngô Thị D chưa phù hợp.

- Cách tuyên án của Tòa cấp sơ thẩm về việc giao diện tích đất chuyển nhượng là chưa phù hợp, điều này sẽ ảnh hưởng đến việc thi hành án sau này nên Tòa cấp phúc thẩm cần điều chỉnh cách tuyên án cho phù hợp.

Đối với những sai sót nói trên, Tòa án cấp sơ thẩm cần khắc phục và rút kinh nghiệm.

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

Xét lời trình bày và đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị B chỉ có căn cứ một phần nên chấp nhận một phần đề nghị.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án đảm bảo đúng quy định của pháp luật và đề xuất hướng giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị B: Buộc ông H1, bà L có trách nhiệm trả lại cho bà B diện tích đất 4.259,2m² và ông N có chị D đại diện theo pháp luật có trách nhiệm trả lại cho ông H1, bà L 09 chỉ vàng 24k.

Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ và phù hợp nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 148, Điều 293, Khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Các Điều 121, 122, 137, 189, 410 của Bộ luật dân sự năm 2005 và điểm c Khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Điều 105, Điều 123, Điều 127 và Điều 136 của Luật đất đai năm 2003;

Điều 15 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 1959;

Luật Phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2015 và điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị B.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2019/DS-ST ngày 19 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện H.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B yêu cầu ông Lê Thanh H1, bà Ngô Thị L trả lại cho bà B diện tích đất tranh chấp 4.529,2m².

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B yêu cầu ông Lê Thanh H1, bà Ngô Thị L trả tiền thuê đất trong thời hạn 05 năm, thành tiền là 85.000.000 đồng (Tám mươi lăm triệu đồng).

3. Không chấp nhận khởi kiện của ông NGô Hoàng N, có chị Ngô Thị D đại diện theo pháp luật yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 04/9/1995 giữa ông N, ông H1, bà L và yêu cầu ông Lê Thanh H1, bà Ngô Thị L trả lại cho ông N diện tích đất tranh chấp là 8.518,5m².

4. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Lê Thanh H1 và bà Ngô Thị L yêu cầu ông NGÔ Hoàng N, có chị D đại diện theo pháp luật thực hiện tiếp hợp đồng chuyển nhượng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 4.529,3m² thuộc một phần thửa đất số 741, tờ bản đồ số 2, mục đích sử dụng: 2L. Đất tọa lạc tại xã H4 (Nay là xã T), huyện H, tỉnh Đồng Tháp và trả lại giá trị đất chuyển nhượng.

5. Hộ ông Lê Thanh H1, bà Ngô Thị L gồm (ông Lê Thanh H1, bà Ngô Thị L, người thừa kế của anh Lê Thanh H2 (ông H1, bà L, chị Trần Thị T1), chị Trần Thị T1) có trách nhiệm liên đới trả lại cho bà Nguyễn Thị B diện tích đất đo đạc thực tế 4.529,2m² thuộc một phần thửa đất số 741, tờ bản đồ số 2, mục đích sử dụng: 2L, cụ thể như sau:

- Diện tích đất 1997.3m²:

- + Chiều ngang giáp đất bà Trần Thị Đ1 được đo từ mốc BS1 đến mốc M8, cạnh 16.0 mét.

Mốc M8 có các điểm gọi: Điểm gọi 1 đo đến góc bờ trên đất của ông Đỗ Bảo T6 là 108.99 mét và 90.08 mét.

- + Chiều ngang giáp thửa 226 (tờ bản đồ số 33) được đo từ mốc BS2 đến mốc M12, cạnh 20.5 mét.

Mốc M12 có các điểm gọi: Điểm gọi 1 đo đến góc bờ trên đất của ông Đỗ Bảo T6 là 150.60 mét; Điểm gọi 2 đo đến góc bờ trên đất của ông Đỗ Bảo T6 là 46.45 mét.

- + Chiều dài giáp diện tích đất giao cho ông H1, bà L sử dụng được đo từ mốc BS1 đến mốc BS2, cạnh 110.5 mét.

- + Chiều dài còn lại giáp đất của ông Đỗ Bảo T6 được đo từ mốc M8 đến mốc M9 đến mốc M12, cạnh 118.3 mét (26.3 mét + 92.0 mét).

- Diện tích đất 779.7m²:

- + Chiều ngang giáp thửa đất số 226 (Tờ bản đồ số 33) được đo từ mốc BS2 đến mốc M12, cạnh 20.5 mét.

- + Chiều ngang giáp mương nước được đo từ mốc BS3 đến mốc M16, cạnh 33.1 mét.

Mốc M16 có các điểm gọi: Điểm gọi 1 đo đến góc bờ trên đất của ông Đỗ Bảo T6 là 76.57 mét; Điểm gọi 2 đo đến góc bờ trên đất của ông Đỗ Bảo T6 là 47.07 mét.

- + Chiều dài giáp diện tích đất giao cho ông H1, bà L sử dụng được đo từ mốc BS2 đến mốc BS3, cạnh 66.3 mét.

- + Chiều dài còn lại giáp đất của ông Đỗ Bảo T6 được đo từ mốc M12 – mốc M14 – mốc M15 đến mốc M16, cạnh 22.8 mét (6.3 mét + 15.9 mét + 0,6 mét).

Mốc M14 có các điểm gọi: Điểm gọi 1 đo đến góc bờ trên đất của ông Đỗ Bảo T6 là 155.52 mét; Điểm gọi 2 đo đến góc bờ trên đất của ông Đỗ Bảo T6 là 45.25 mét.

Mốc M15 có các điểm gọi: Điểm gọi 1 đo đến góc bờ trên đất của ông Đỗ Bảo T6 là 46.73 mét; Điểm gọi 2 đo đến góc bờ trên đất của ông Đỗ Bảo T6 là 76.90 mét.

- Diện tích đất 1.482.2m²:

+ Chiều ngang giáp nương nước được đo từ mốc BS4 đến mốc M18 đến mốc M17, cạnh 31.0 mét (28.5 mét + 2.5 mét)

+ Chiều ngang giáp lộ giới đường đất được đo từ mốc BS5 đến mốc M19, cạnh 27.8 mét.

Mốc M19 có các điểm gọi: Điểm gọi 1 đo đến góc bờ trên đất của ông Đỗ Bảo T6 là 61.48 mét; Điểm gọi 2 đo đến góc bờ trên đất của ông Đỗ Bảo T6 là 47.06 mét.

+ Chiều dài giáp diện tích đất giao cho ông H1, bà L sử dụng được đo từ mốc BS4 đến mốc BS5, cạnh 50.6 mét.

+ Chiều dài còn lại giáp đất của ông Đỗ Bảo T6 được đo từ mốc M17 đến mốc M19, cạnh 92.1 mét.

(Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ vào ngày 19/4/2019 và ngày 26/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện H và Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp giữa nguyên đơn Nguyễn Thị B và bị đơn Lê Thanh H1 ngày 26/5/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H).

Diện tích đất 4.529,2m² do Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Đồng Tháp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ngô Hoàng N vào ngày 20/6/1994. Đất tọa lạc tại xã H4 (Nay là xã T), huyện H, tỉnh Đồng Tháp.

6. Ông Lê Thanh H1 và bà Ngô Thị L được tiếp tục sử dụng diện tích đất 4.529,3m² thuộc một phần thửa đất số 741, tờ bản đồ số 2, mục đích sử dụng: 2L. Cụ thể như sau:

- Diện tích đất 1.990,3m²:

+ Chiều ngang giáp đất bà Trần Thị Đ1 được đo từ mốc M10 đến mốc M7 đến mốc BS1, cạnh 16.8 mét (6.4 mét + 10.4 mét).

Mốc M10 có các điểm gọi: Điểm gọi 1 đo đến góc bờ trên đất của bà Trần Thị Đ1 là 57.20 mét; Điểm gọi 2 đo đến góc bờ trên đất của ông Đỗ Bảo T6 là 140.52 mét.

Mốc M7 có các điểm gọi: Điểm gọi 1 đo đến trụ đá trên đất của bà Trần Thị Đ1 là 60.69 mét; Điểm gọi 2 đo đến góc bờ giáp đất của bà Trần Thị Đ1 và ông Đỗ Bảo T6 là 69.10 mét.

+ Chiều ngang giáp thửa 226 (tờ bản đồ số 33) được đo từ mốc M11 đến mốc BS2, cạnh 22.1 mét.

Mốc M11 có các điểm gọi: Điểm gọi 1 đo đến trụ đá trên đất của ông Ngô Văn C1 là 64.69 mét; Điểm gọi 2 đo đến cây me nước giáp đường đất và kênh Tú Thường là 96.50 mét.

+ Chiều dài giáp diện tích đất giao cho bà B sử dụng được đo từ mốc BS1 đến mốc BS2, cạnh 110.5 mét.

+ Chiều dài còn lại giáp thửa đất 229 (Tờ bản đồ số 33) được đo từ mốc M10 đến mốc M11, cạnh 81.4 mét.

- Diện tích đất 1.675.0m²:

+ Chiều ngang giáp thửa đất số 226 (Tờ bản đồ số 33) được đo từ mốc M11 đến mốc BS2, cạnh 22.1 mét.

- Chiều ngang giáp mương nước được đo từ mốc M22 đến mốc BS3, cạnh 39.7 mét.

Mốc M22 có các điểm gọi: Điểm gọi 1 đo đến cây me nước giáp đường đất và kênh Tú Thường là 15.46 mét; Điểm gọi 2 đo đến cây me nước giáp đường đất và kênh Tú Thường là 31.61 mét.

+ Chiều dài giáp diện tích đất giao cho bà B sử dụng được đo từ mốc BS2 đến mốc BS3, cạnh 66.3 mét.

+ Chiều dài còn lại giáp thửa đất 229 (Tờ bản đồ số 33) được đo từ mốc M11 đến mốc M13 đến mốc M22, cạnh 95.7 mét (7.5 mét + 88.2 mét).

Mốc M13 có các điểm gọi: Điểm gọi 1 đo đến trụ đá trên đất của ông Ngô Văn C1 là 65.82 mét; Điểm gọi 2 cây me nước giáp đường đất và kênh Tú Thường là 89.42 mét.

Mốc M15 có các điểm gọi: Điểm gọi 1 đo đến trụ đá trên đất của ông Ngô Văn C1 là 65.82 mét; Điểm gọi 2 đo đến cây me nước giáp đường đất và kênh Tú Thường là 89.42 mét.

- Diện tích đất 594.0m²:

+ Chiều ngang giáp mương nước được đo từ mốc M20 đến mốc BS4, cạnh 38.1 mét.

+ Chiều ngang giáp lộ giới đường đất được đo từ mốc M20 đến mốc BS5, cạnh 31.3 mét.

Mốc M20 có các điểm gọi: Điểm gọi 1 đo đến góc bờ trên đất của ông Đỗ Bảo T6 là 90.53 mét; Điểm gọi 2 đo đến góc bờ trên đất của ông Đỗ Bảo T6 là 96.61 mét.

+ Chiều dài giáp diện tích đất giao cho bà B sử dụng được đo từ mốc BS4 đến mốc BS5, cạnh 50.6 mét.

(Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ vào ngày 19/4/2019 và ngày 26/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện H và Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp giữa nguyên đơn Nguyễn Thị B và bị đơn Lê Thanh H1 ngày 26/5/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H).

Diện tích đất 4.529,3m² do Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Đồng Tháp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông NGÔ Hoàng N vào ngày 20/6/1994. Đất tọa lạc tại xã H4 (Nay là xã T), huyện H, tỉnh Đồng Tháp

7. Buộc ông NGÔ Hoàng N, có chị D đại diện theo pháp luật có trách nhiệm trả lại cho ông Lê Thanh H1, bà Ngô Thị L số vàng 09 (Chín) chỉ vàng 24k vàng 10 tuổi.

8. Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Đồng Tháp thu hồi một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 517262, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00172 QSDĐ/A1 với diện tích 4.529,2m² thuộc một phần thửa đất số 741, tờ bản đồ số 2, mục đích sử dụng: 2L, đất tọa lạc tại xã H4 (Nay là xã T), huyện H, tỉnh Đồng Tháp do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho ông NGÔ Hoàng N vào ngày 20/6/1994 để cấp lại cho bà Nguyễn Thị B.

Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Đồng Tháp thu hồi một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 517262, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00172 QSDĐ/A1 với diện tích 4.529,3m² thuộc một phần thửa đất số 741, tờ bản đồ số 2, mục đích sử dụng: 2L, đất tọa lạc tại xã H4 (Nay là xã T), huyện H, tỉnh Đồng Tháp do Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho ông NGÔ Hoàng N vào ngày 20/6/1994 để cấp lại cho ông Lê Thanh H1 và bà Ngô Thị L.

9. Bà Nguyễn Thị B cùng ông Lê Thanh H1, bà Ngô Thị L được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được chấp nhận nói trên.

10. Về án phí:

- Bà Nguyễn Thị B và ông NGÔ Hoàng N (chị Ngô Thị D) được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và không phải chịu án phí phúc thẩm.

- Ông Lê Thanh H1 và bà Ngô Thị L được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị B được nhận lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm do bà B đã nộp là 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 020891 ngày 25/8/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Đồng Tháp.

Chị Ngô Thị D được nhận lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm do bà B đã nộp là 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 020890 ngày 25/8/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Đồng Tháp.

11. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tổng cộng là 10.245.000 đồng (Mười triệu hai trăm bốn mươi lăm nghìn đồng) bà B, ông N (chị D) và ông H1, bà L mỗi bên phải chịu số tiền 3.415.000 đồng. Chi phí 10.245.000 đồng bà B và chị D đã tạm ứng và chi xong số tiền 9.245.000 đồng và ông H1 đã tạm ứng và chi xong số tiền 1.000.000 đồng. Vì vậy, ông H1 và bà

L có trách nhiệm trả lại cho bà B và chị D số tiền 2.415.000 đồng (Hai triệu bốn trăm mười lăm nghìn đồng).

12. Chi phí giám định chữ ký là 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) bà B và ông N (chị D) phải chịu. Chi phí 3.000.000 đồng này do ông H1 đã tạm ứng và chi xong nên bà B và chị D có trách nhiệm trả lại cho ông H1 số tiền 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng).

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

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

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

Nơi nhận:

- Phòng GD-KT TAND Tỉnh
- VKSND Tỉnh;
- Tòa án ND H.H;
- Chi cục THADS H.H;
- Đường sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Phạm Thị Liên Hiệp