

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

Bản án số: 510/2024/DS-PT

Ngày: 30/9/2024

V/v tranh chấp: “Hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất”.

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lê Thanh Vân**.

Các Thẩm phán:

Bà Trần Thị Kim Em;

Bà Nguyễn Thị Ánh Phương.

- Thư ký phiên tòa: Ông **Nguyễn Chí Thành** - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang: Bà **Nguyễn Thị Cẩm Thúy** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 30 tháng 9 năm 2024, tại Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 418/2023/TLPT-DS ngày 08 tháng 11 năm 2023 về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 286/2023/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 913/2023/QĐ-PT ngày 15 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Lê Minh Q, sinh năm 1960;

Địa chỉ: Ấp B, xã Y, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền: Anh Trần Quang V, sinh năm 1984; (có mặt)

Địa chỉ: Ấp G, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Lê Văn T, sinh năm 1951 (đã chết ngày 29/10/2018);

2.2. Bà Trần Thị A, sinh năm 1958; (có mặt)

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền: Chị Trần Thị Kim P, sinh năm 1987; (có mặt)

Địa chỉ: Khu phố C, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Trần Ngọc Q1 - Đoàn Luật sư tỉnh T. (có mặt)

*** Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn T gồm có:**

- Trần Thị A, sinh năm 1958; (có mặt)
- Lê Thanh T1, sinh năm 1973; (xin vắng mặt)
- Lê Minh H, sinh năm 1976; (xin vắng mặt)
- Lê Trung D, sinh năm 1978; (xin vắng mặt)
- Lê Thị Thanh T2, sinh năm 1980; (xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

- Lê Thị Xuân H1, sinh năm 1985; (có mặt)

Địa chỉ: Ấp C, thị trấn T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3. Những người làm chứng:

3.1. Lê Phúc Đ, sinh năm 1965; (vắng mặt)

3.2. Huỳnh Thị T3, sinh năm 1956; (vắng mặt)

3.3. Nguyễn Thị Thu C, sinh năm 1956. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã Y, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn Lê Minh Q.

5. Kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm,

*** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Minh Q có bà Kiều Thị Q2 trình bày:**

Ông Lê Minh Q và ông Lê Văn T là anh em ruột.

Trước đây, vào ngày 10/10/1997 ông T và vợ là bà Trần Thị A có chuyển nhượng cho ông Q 02 phần đất cặp 02 bờ kênh A thuộc ấp B, xã Y, huyện G, tỉnh Tiền Giang với giá là 1.500.000 đồng (Một triệu năm trăm ngàn đồng). Ông Q đã giao tiền đầy đủ cho ông T và bà A, ông T và bà A cũng đã giao đất cho ông Q sử dụng liên tục từ năm 1997 đến nay. Vì là anh em ruột trong gia đình nên khi bán ông T và bà A chỉ làm giấy tay. Trong giấy tay do ông T tự viết ngày 10/10/1997 không có ghi nhận diện tích cụ thể chỉ có ghi nhận chiều dài 33m, 02 bên kênh: 01 bên 06m, 01 bên 4,5m. Tuy nhiên, trên thực tế phần đất 01 bên kênh 4,5m trước đây thuộc thửa 639, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.480m² có nguồn gốc của mẹ ông Q là bà Lê Thị C1 đã cho ông Q và ông Q đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất đối với thửa đất nêu trên vào ngày 17/12/1996, tuy nhiên lúc đó ông T là Phó Chủ tịch nông nghiệp xã Y và là anh trong gia đình nên ông Q cũng không tranh chấp gì để cho mọi việc êm xuôi. Phần đất còn lại 01 bên kênh là 06m trước đây là thửa 27 tờ bản đồ số 2, diện tích 220m², hiện nay có số thửa mới là thửa 293, tờ bản đồ số 6, diện tích 331m² hiện nay ông Q vẫn đang quản lý sử dụng nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay ông T đã chết, ông Q có yêu cầu bà A và các con ông T làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất đối với phần đất thửa 293, tờ bản đồ số 6, diện tích 331m² cho ông Q nhưng bà A và các con ông T không thực hiện.

Nay ông Lê Minh Q yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Yêu cầu bà Trần Thị A và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T gồm: Trần Thị A, Lê Thanh T1, Lê Minh H, Lê Trung D, Lê Thị Thanh T2, Lê Thị Xuân H1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Minh Q đối với phần đất cặp bờ kênh A thuộc ấp B, xã Y, huyện G, tỉnh Tiền Giang trước đây là thửa 27, tờ bản đồ số 2, diện tích 220m² hiện nay có số thửa mới là thửa 293, tờ bản đồ số 6, diện tích 331m² loại đất màu, tọa lạc ấp B, xã Y, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

- Ông Q được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

*** Đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Anh chị Trần Thị Kim P trình bày:**

Phía bị đơn và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Lê Minh Q, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Minh Q, bởi vì:

Thửa đất số 27, tờ bản đồ số 2, diện tích 220m² hiện nay thửa mới là 293, tờ bản đồ 6, diện tích 331m² loại đất lúa, tọa lạc tại ấp B, xã Y, huyện G, tỉnh Tiền Giang là của ông Lê Văn T và bà Trần Thị A tạo lập từ trước 1975 và gia đình hoàn toàn không có chuyển nhượng cho ông Lê Minh Q diện tích đất này. Từ khi ông Lê Văn T còn sống đã trích lục thửa đất 27 và xác nhận của cơ quan quản lý đất đai đều xác định thửa đất này là của ông Lê Văn T đứng bộ. Sau đó, ông Lê Văn T và bà Trần Thị A nhiều lần đề nghị Ủy ban nhân dân xã xin cấp giấy nhưng ông Lê Minh Q cố tình chiếm đất canh tác và tranh chấp cho đến nay.

Tờ giấy bán đất ông Q cung cấp ngày 10/10/1997 không phải chữ ký của bà Trần Thị A, anh Lê Thanh T1, ông T, không có việc mua bán đất gì cho ông Q thửa đất 27 như phía ông Q trình bày.

Trước đây, bà A và ông T chỉ đổi chéo đất với ông Q 1.600m² đất cặp quốc lộ 50 để lấy 1.400m² đất làm ruộng, sau đó nước ngập không canh tác được nên bán cho ông Q 1.400m² đất, vậy ông Q chỉ có 3.000m² đất nhưng sau này ông làm thủ tục đứng toàn bộ đất đai của ông Lê Văn T hơn 4.000m² nên ông Q đã làm thủ tục chiếm của ông T hơn 1.000m² đất lúa mà ông T lúc còn sống có tranh chấp. Bà A và các con bà A không đồng ý làm thủ tục sang tên thửa đất số 27 cho ông Q, không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Q. Bà A và các con bà A xác định

chữ ký tên trong giấy bán đất trông ngày 10/10/1997 ông T không có ký tên, ghi họ tên, bà A không có ký tên ghi họ tên, anh T1 không có ký tên ghi họ tên. Bên ông Q khởi kiện thì ông Q phải có nghĩa vụ chứng minh.

Bà A có đơn khởi kiện phản tố yêu cầu:

- Công nhận thửa đất số 293, tờ bản đồ số 6, diện tích 331,0m², tọa lạc tại ấp B, xã Y, huyện G, tỉnh Tiền Giang là thuộc quyền sử dụng của bà Trần Thị A và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T gồm: Trần Thị A, Lê Thanh T1, Lê Minh H, Lê Trung D, Lê Thị Thanh T2, Lê Thị Xuân H1.

- Yêu cầu ông Lê Minh Q có nghĩa vụ trả lại cho bà Trần Thị A và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T gồm: Trần Thị A, Lê Thanh T1, Lê Minh H, Lê Trung D, Lê Thị Thanh T2, Lê Thị Xuân H1 thửa đất số 293, tờ bản đồ số 6, diện tích 331,0m², tọa lạc tại ấp B, xã Y, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

- Bà Trần Thị A, Lê Thanh T1, Lê Minh H, Lê Trung D, Lê Thị Thanh T2, Lê Thị Xuân H1 được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

*** Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn T gồm có: Trần Thị A, Lê Thanh T1, Lê Minh H, Lê Trung D, Lê Thị Thanh T2, Lê Thị Xuân H1 trình bày:**

Chúng tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Lê Minh Q. Chúng tôi đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Minh Q, bởi vì: Thửa đất số 27, tờ bản đồ số 02, diện tích 220m², hiện nay thửa mới là 293, tờ bản đồ số 6, diện tích 331m², loại đất lúa tọa lạc tại ấp B, xã Y, huyện G, tỉnh Tiền Giang là của ông Lê Văn T và bà Trần Thị A tạo lập từ trước năm 1975 và gia đình hoàn toàn không có chuyển nhượng cho ông Lê Minh Q diện tích đất này. Từ khi ông Lê Văn T còn sống đã trích lục thửa đất 27 và xác nhận của cơ quan quản lý đất đai đều xác định thửa đất này là của ông Lê Văn T đứng bộ. Sau đó, ông Lê Văn T và bà Trần Thị A nhiều lần đề nghị Ủy ban nhân dân xã xin cấp giấy nhưng ông Lê Minh Q cố tình chiếm đất canh tác và tranh chấp cho đến nay. Tờ giấy bán đất ông Q cung cấp ngày 10/10/1997 không phải chữ ký của bà Trần Thị A và Lê Thanh T1, không phải chữ ký của ông T. Trước đây, bà A và ông T chỉ đổi chéo đất với ông Q 1.600m² đất cặp quốc lộ 50 để lấy 1.400m² đất, vậy ông Q chỉ có 3.000m² đất nhưng sau này ông làm thủ tục đứng toàn bộ đất đai của ông Lê Văn T hơn 4.000m² nên ông Q đã làm thủ tục chiếm của ông T hơn 1.000m² đất lúa mà ông T còn sống có tranh chấp. Chúng tôi không đồng ý làm thủ tục sang tên thửa đất 27 cho ông Q.

*** Tại biên bản lấy lời khai người làm chứng ông Lê Phúc Đ trình bày:**

Ông và ông Lê Minh Q, ông Lê Văn T là bà con đầu ông (họ hàng xa), là hàng xóm, bà Trần Thị A là vợ của ông Lê Văn T, ông và ông Q, bà A không có mâu thuẫn gì. Ông không biết việc tranh chấp đất đai giữa ông Lê Minh Q và bà Trần Thị A, ông chỉ biết trước đây vợ chồng bà A có bán cho ông Q một công đất ruộng (1.000m²) nhưng không rõ là có bán bờ kênh hay không, hiện nay ông nghe bà A nói là giữa bà A và ông Q đang tranh chấp phần đất bờ kênh cặp theo đất

ruộng mà ông Q mua của bà A. Đất tranh chấp hiện nay ông Q đang canh tác, ông Q canh tác sau khi mua phần ruộng của bà A và ông T, ông không nhớ rõ thời gian cụ thể, chỉ nhớ cách đây rất lâu khoảng hơn 20 năm. Ông không biết phần đất tranh chấp là thửa đất số mấy, chỉ biết ở ấp B, xã Y, huyện G, tỉnh Tiền Giang, xin vắng mặt tại Tòa án vì bận công việc.

*** Tại Biên bản lấy lời khai người làm chứng bà Huỳnh Thị T3 trình bày:**

Bà là chị dâu của ông Lê Minh Q, bà A và bà là chị em bạn dâu, chồng bà và ông Q, ông T chồng bà A là anh em ruột, giữa bà và ông Q, bà A không có mâu thuẫn gì. Phần đất tranh chấp ông Q và bà A là đất bờ kênh cặp phần đất ruộng của ông Q, theo bà được biết thì đất ruộng của ông Q và đất bờ kênh trước đây có nguồn gốc của bà Lê Thị C1 (má chồng bà và má ruột ông Q) cho ông Lê Văn T và bà Trần Thị A, bà C1 cho tổng cộng là ba công đất, sau đó bà A bán lại cho bà hai công ruộng và ông Q một công ruộng, trong giấy tay mua bán giữa bà và bà A thì bà mua ba công nhưng do bà không đủ tiền nên chỉ trả tiền hai công, còn một công thì má chồng bà trả tiền cho bà A và sang một công này cho vợ chồng ông Q (bà không rõ là cho hay bán), ông Q canh tác đất ruộng và đất bờ kênh cặp ruộng từ đó cho đến nay. Bà không biết hai bên có thỏa thuận gì không, cũng không rõ có việc thỏa thuận giữa bà C1, ông Q và bà A về phần đất ruộng mà ông Q đang canh tác cặp bờ kênh đang tranh chấp với bà A. Sau khi ông Q canh tác phần đất ruộng khoảng 01 năm – 02 năm thì ông Q canh tác luôn phần đất bờ kênh cặp ruộng này cho đến nay, thời gian cũng rất lâu, khoảng 20 năm trước. Lúc đầu ông Q canh tác phần ruộng thì bà A không cho phía ông Q để rơm, lúa lên bờ kênh hai bên gây gỗ, sau đó khoảng 01 năm – 02 năm thì không thấy bà A ngăn cản nữa và từ đó là ông Q để lúa, rơm và canh tác phần đất bờ kênh này cho đến nay, không rõ hai bên có thỏa thuận gì không. Từ khi ông Q kiện bà A thì bà mới biết là hai bên tranh chấp nữa, ngoài ra bà không biết gì nữa và xin vắng mặt tại Tòa án vì không có thời gian đi tới lui.

*** Người làm chứng bà Nguyễn Thị Thu C trình bày:**

Bà và ông Q, bà A là hàng xóm, gần nhà nhau, giữa bà và ông Q, bà A không có mâu thuẫn gì. Bà không biết chỉ nghe nói ông Q và bà A có tranh chấp đất nhưng không rõ là tranh chấp phần đất nào, chỉ nghe nói phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của má ruột ông Q, đất ở ấp B, xã Y gần kênh. Ngoài ra, không biết gì khác. Bà xin vắng mặt tại Tòa án vì bận, không có thời gian tới Tòa án.

*** Bản án dân sự sơ thẩm số:** 286/2023/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Căn cứ: Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 228, Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 164, Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Minh Q.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thị A.

- Công nhận thửa đất số 293, tờ bản đồ số 6, diện tích 331,0m², đất bằng trồng cây hàng năm khác, tọa lạc tại ấp B, xã Y, huyện G, tỉnh Tiền Giang là thuộc quyền sử dụng của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn T gồm: Trần Thị A, Lê Thanh T1, Lê Minh H, Lê Trung D, Lê Thị Thanh T2, Lê Thị Xuân H1.

- Buộc ông Lê Minh Q có nghĩa vụ trả lại cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn T gồm: Trần Thị A, Lê Thanh T1, Lê Minh H, Lê Trung D, Lê Thị Thanh T2, Lê Thị Xuân H1 phần đất thửa đất số 293, tờ bản đồ số 6, diện tích 331,0m², đất bằng trồng cây hàng năm khác, tọa lạc tại ấp B, xã Y, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

- Bà Trần Thị A, anh Lê Thanh T1, anh Lê Minh H, anh Lê Trung D, chị Lê Thị Thanh T2, chị Lê Thị Xuân H1 được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Có vị trí tứ cận: Đông giáp: đường bê tông; Tây giáp: đất ông Lê Văn T4; Nam giáp: bờ kênh, kênh A; Bắc giáp: đất ông Lê Minh S. Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật. (Có sơ đồ trích đo thửa đất kèm theo).

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

* Ngày 29 tháng 8 năm 2023, ông Lê Minh Q có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Ngày 18 tháng 9 năm 2023, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang ban hành Quyết định kháng nghị số 16/QĐ-VKS-DS kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm số 286/2023/DS-ST ngày 21/8/2023 của TAND huyện G theo hướng hủy bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng tố tụng như sau:

- Ông T chết ngày 29/10/2018 nhưng đến ngày 16/12/2021 Tòa án vẫn thụ lý đơn ông Q kiện ông T là không phù hợp.

- Bà A có đơn phản tố tranh chấp QSDĐ với ông Q nhưng chưa được hòa giải ở xã là chưa đủ điều kiện khởi kiện.

- Biên bản hòa giải, công khai chứng cứ không thể hiện các nội dung chứng cứ đã công khai; không thể hiện những nội dung nào đã thống nhất hoặc chưa thống nhất.

- Về nội dung: Theo khoản 2 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định “2. Đương sự phản đối yêu cầu của người khác đối với mình phải thể hiện bằng văn bản và phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho sự phản đối đó”. Nên nghĩa vụ chứng minh chữ ký, chữ viết trong tờ bản đồ thuộc về bà A chứ không phải nguyên đơn như cấp sơ thẩm đã nhận định.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn ông Lê Minh Q giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bà Trần Thị A và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T gồm: Trần Thị A, Lê Thanh T1, Lê Minh H, Lê Trung D, Lê Thị Thanh T2, Lê Thị Xuân H1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng cho ông Lê Minh Q đối với phần đất cặp bờ kênh A thuộc ấp B, xã Y, huyện G, tỉnh Tiền Giang trước đây là thửa 27, tờ bản đồ số 2, diện tích 220m² hiện nay có số thửa mới là thửa 293, tờ bản đồ số 6, diện tích 331m² loại đất màu; bà Trần Thị A tiếp tục giữ nguyên phần tố yêu cầu công nhận thửa 293, tờ bản đồ số 6, diện tích 331m² loại đất màu thuộc quyền sử dụng của bà.

- Người kháng cáo ông Lê Minh Q giữ nguyên yêu cầu kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Luật sư bảo vệ cho bà A xác định nguồn gốc đất tranh chấp là của vợ chồng ông T. Tuy nhiên kết quả giám định kết luận chỉ có một mình ông T ký chuyển nhượng do đó giao dịch này là trái pháp luật nên vô hiệu ngay từ đầu. Đề nghị HĐXX xem xét.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

+ Về việc chấp hành pháp luật từ khi thụ lý vụ án cho đến phiên tòa phúc thẩm: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đều thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo Bộ luật Tố tụng dân sự quy định. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ tham gia tố tụng đúng pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án: Tại cấp phúc thẩm ông Lê Minh Q có đơn yêu cầu giám định chữ viết trong tờ chuyển nhượng QSDĐ ngày 10/10/1997 là của ông T. Theo kết luận giám định số 1170/KL-KTHS ngày 25/9/2024 của Phòng Kỹ thuật hình sự công an tỉnh Tiền Giang kết luận chữ viết trong tờ chuyển nhượng QSDĐ ngày 10/10/1997 là của ông T. Do đó đại diện VKS rút lại một phần nội dung kháng nghị và thay đổi đề nghị từ hủy bản án sơ thẩm sang sửa một phần bản án sơ thẩm. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo, sửa một phần bản án sơ thẩm số 286/2023/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn (có bài phát biểu kèm theo).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến phát biểu của luật sư, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt và có đơn xin vắng nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn ông Lê Minh Q khởi kiện yêu cầu bà Trần Thị A và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T gồm: Trần Thị A, Lê Thanh T1, Lê Minh H, Lê Trung D, Lê Thị Thanh T2, Lê Thị Xuân H1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Minh Q đối với phần đất cặp bờ kênh A thuộc ấp B, xã Y, huyện G, tỉnh Tiền Giang trước đây là thửa 27, tờ bản đồ số 2, diện tích 220m² hiện nay có số thửa mới là thửa 293, tờ bản đồ số 6, diện tích 331m² loại đất màu; bà Trần Thị A tiếp tục giữ nguyên phần tố yêu cầu công nhận thửa 293, tờ bản đồ số 6, diện tích 331m² loại đất màu thuộc quyền sử dụng của bà. Xét việc bà A yêu cầu công nhận QSDĐ đối với phần đất đang tranh chấp vì cho rằng bà không có chuyển nhượng QSDĐ phần diện tích này cho ông Q. Do đó thực chất đây chỉ là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa hai bên nên cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là phù hợp quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về thủ tục tố tụng: Án sơ thẩm thụ lý giải quyết tranh chấp giữa nguyên đơn ông Lê Minh Q với bị đơn bà Trần Thị A là đúng thẩm quyền quy định tại Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về nội dung kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Lê Minh Q là đúng quy định tại các Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được cấp phúc thẩm chấp nhận xem xét giải quyết.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Lê Minh Q Hội đồng xét xử nhận thấy:

[5.1] Xác định vị trí thửa đất đang tranh chấp: Theo công văn số 2097/CV-CNVPĐKĐĐ-ĐKCG-LT ngày 19/9/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện G thì “năm 2006 huyện G thành lập Bản đồ địa chính chính quy trên địa bàn 08 xã. Theo bản đồ địa chính chính quy thửa đất có tứ cận Đông giáp đường bê tông; Tây giáp đất ông Lê Văn T4; Nam giáp bờ kênh A; Bắc giáp đất ông Lê Minh S hiện nay là thửa 293 tờ bản đồ số 6. Qua đối chiếu với Bản đồ tỷ lệ 1/5.000 thì thửa 293, tờ bản đồ số 6 có vị trí tương ứng với thửa 27, tờ bản đồ số 2, diện tích 220m² loại đất màu, tọa lạc ấp B, xã Y, huyện G, tỉnh Tiền Giang do ông Lê Văn T đứng tên”. Như vậy, có cơ sở xác định thửa đất đang tranh chấp theo biên bản thẩm định ngày 12/5/2022 có tứ cận Đông giáp đường bê tông; Tây giáp đất ông Lê Văn T4; Nam giáp bờ kênh A; Bắc giáp đất ông Lê Minh S chính là thửa 293 diện tích 331m².

[5.2] Tại bản tự khai ngày 10/5/2022, bà A và các người con khác không thừa nhận các chữ ký của gia đình mình trong giấy bán đất do ông Q cung cấp cho Tòa án và cũng không có yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết của gia đình bà. Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 05/9/2024 đại diện theo ủy quyền của ông Q có đơn yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết của ông T trong tờ chuyển nhượng QSDĐ ngày 10/10/1997 là của ông T. Theo kết luận giám định số 1170/KL-KTHS ngày 25/9/2024 của Phòng Kỹ thuật hình sự công an tỉnh Tiền Giang kết luận chữ viết trong tờ chuyển nhượng QSDĐ ngày 10/10/1997 là của ông T.

[5.3] Theo đại diện ông Q trình bày: Sau khi ông Q giao đủ tiền mua đất thì ông T, bà A đã giao đất cho ông Q canh tác từ năm 1997 cho đến nay mà không

tranh chấp. Lời khai này phù hợp với lời khai các nhân chứng Lê Phúc Đ, Huỳnh Thị T3 là ông Q đã canh tác phần đất này đến nay đã trên 20 năm (BL 100 – 102) và trên thực tế cho đến nay gia đình ông Q vẫn đang còn canh tác phần đất này. Do đó lời khai của ông Q khai đã có mua phần đất này là có căn cứ.

Từ phân tích ở [5.2] và [5.3], HĐXX có cơ sở kết luận ông T đã có chuyển nhượng QSDĐ cho ông Q vào năm 1997. Quá trình gia đình ông Q canh tác không có chứng cứ trực tiếp nào chứng minh bà A phản đối việc ông T chuyển nhượng phần đất này cho ông Q. Bà A cho rằng có làm đơn tranh chấp với ông Q trong giai đoạn năm 2013 tuy nhiên không thể hiện tranh chấp đối với thửa đất đang tranh chấp mà là tranh chấp một thửa đất khác và vụ việc đã được giải quyết bằng một bản án có hiệu lực của Tòa án nên bác ý kiến này.

[5.4] Theo giấy mua bán đất ngày 10/10/1997 ông T và vợ là bà Trần Thị A có chuyển nhượng cho ông Q 02 phần đất cặp 02 bờ kênh A thuộc ấp B, xã Y, huyện G, tỉnh Tiền Giang với giá là 1.500.000 đồng. Trong đó không có ghi diện tích cụ thể, chỉ có ghi nhận “hai bờ kinh chiều dài 33m 02 bên kênh: 01 bên 06m, 01 bên 4,5m” (BL 107). Tuy nhiên, trên thực tế phần đất 01 bên kênh dài 33m và 4,5m thuộc thửa 639, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.480m² ông Q đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 17/12/1996 nên xác định phần đất 02 bên đang tranh chấp là bên dài 33m ngang là 6m tương đương diện tích 198m². Theo kết quả đo đạc thực tế thì diện tích thửa 27 nay là 293 có diện tích 331m² chênh lệch đến 133m². Do trong giấy bán đất xác định rõ diện tích chuyển nhượng ghi là dài 33m ngang 6m là 198m². Phía bà A không còn diện tích nào giáp ranh phần đất đang tranh chấp, diện tích còn lại cũng không đủ điều kiện tách thửa nên cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng của hai bên đối với toàn bộ diện tích 331m² và cần buộc bên ông Q hoàn lại giá trị diện tích chênh lệch cho bà A mới bảo đảm sự công bằng cho các bên. Cụ thể tại phiên tòa hai bên thống nhất giá đất là 800.000 đồng/m². Do đó số tiền ông Q phải bồi hoàn cho bà Trần Thị A và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T gồm: Trần Thị A, Lê Thanh T1, Lê Minh H, Lê Trung D, Lê Thị Thanh T2, Lê Thị Xuân H1 là 106.400.000 đồng (800.000đ x 133m).

- Về chi phí tố tụng ở giai đoạn phúc thẩm gồm: chi phí mượn tài liệu làm mẫu giám định ở các cơ quan chức năng; chi phí chuyển trả tài liệu đã mượn, chi phí xác minh, chi phí giám định tổng cộng 16.000.000 đồng. Chi phí này phục vụ cho yêu cầu các bên, do mỗi bên được chấp nhận một phần nên mỗi bên chịu ½ là 8.000.000 đồng. Bà A đã nộp 7.000.000 đồng nên cần nộp thêm 1.000.000 đồng để hoàn lại cho ông Q.

[6] Về kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang:

- Theo đơn khởi kiện, ông Q kiện 02 bị đơn là ông Lê Văn T và bà Trần Thị A. Khi yêu cầu cụ thể có yêu cầu bà A và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông T thực hiện yêu cầu khởi kiện nên việc nguyên đơn khởi kiện đồng bị đơn trong đó có một người đã chết là có vi phạm nhưng vi phạm này chỉ là hình thức không ảnh hưởng đến nội dung việc giải quyết vụ án.

- Bà A cho rằng không có bán đất cho ông Q như ông Q trình bày. Riêng bản thân ông Q cũng đã thừa nhận phần đất này là của ông T và ông T đã bán cho ông Q nên giữa các bên không hề có tranh chấp QSDĐ mà chỉ có tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Do đó không cần phải hòa giải ở xã theo quy định.

- Biên bản công khai chứng cứ không thể hiện rõ các chứng cứ đã công khai là vi phạm. Tuy nhiên, ngay khi khởi kiện phía ông Q đã có nộp đơn và yêu cầu Tòa án tổng đạt cho bị đơn các chứng cứ tài liệu liên quan nên vi phạm này không ảnh hưởng đến kết quả giải quyết vụ án.

- Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 05/9/2024, phía ông Q, bà A, anh T1 đã có yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết nên việc không có ai yêu cầu giám định đã được khắc phục.

[7] Ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang là phù hợp pháp luật nên HĐXX chấp nhận.

[8] Về án phí: Ông Q, bà A được miễn án phí phúc thẩm do là người cao tuổi.

- Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 217, Điều 227, Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 129, Điều 327 và các điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ vào Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Lê Minh Q, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 286/2023/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Minh Q.

2.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Minh Q với ông Lê Văn T ngày 10/10/1997 đối với phần diện tích 331m² thuộc thửa đất 293 tọa lạc tại ấp B, xã Y, huyện G, tỉnh Tiền Giang là hợp pháp. Phần đất có tứ cận: Đông giáp đường bê tông; Tây giáp đất ông Lê Văn T4; Nam giáp bờ kênh A; Bắc giáp đất ông Lê Minh S (có sơ đồ kèm theo).

2.2. Ông Q có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký biến động để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên theo quy định sau khi án có hiệu lực pháp luật.

2.3. Buộc ông Lê Minh Q có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Trần Thị A và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T gồm: Trần Thị A, Lê Thanh T1, Lê Minh H, Lê Trung D, Lê Thị Thanh T2, Lê Thị Xuân H1 số tiền 106.400.000 đồng sau khi án có hiệu lực pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Trần Thị A và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T gồm: Trần Thị A, Lê Thanh T1, Lê Minh H, Lê Trung D, Lê Thị Thanh T2, Lê Thị Xuân H1 phải hoàn lại cho ông Q 1.000.000 đồng chi phí tố tụng.

- Kể từ ngày bà A có đơn yêu cầu Thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu ông Q chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải trả lãi theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

4. Về án phí:

Ông Lê Minh Q, bà Trần Thị A được miễn án phí theo quy định.

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 dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện G;
- CC THADS huyện G;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Lê Thanh Vân