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

Bản án số: 101/2021/DS-PT
Ngày 09 - 6 - 2021
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nhiên

Các Thẩm phán: Ông Trần Bá Kha

Ông Trần Bình Đảo

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Xương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Ông Cao Bình Cao - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 04 và ngày 09 tháng 6 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 197/2020/TLPT-DS ngày 18 tháng 11 năm 2020 về Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 30/2020/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 226/2020/QĐ-PT ngày 09 tháng 12 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Đặng Thị B, sinh năm 1950; địa chỉ: khu phố N, phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang (có mặt ngày 04/9/2021).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Võ Thanh T – Văn phòng Luật sư Võ Thanh T thuộc Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ; địa chỉ: khu dân cư H, quận C, thành phố Cần Thơ (có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Ông Trần Hải S, sinh năm 1964 (vắng mặt).

2. Bà Trần Thị Bích H, sinh năm 1973.

Người giám hộ cho ông S: Bà Trần Thị Bích H, sinh năm 1973 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: khu phố N, phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hạnh: Ông Nguyễn Trọng T, sinh năm 1956; địa chỉ: Khu phố T, phường A, thành phố P, Kiên Giang (có mặt).

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

1. NLQ, sinh năm 1946 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố N, phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

2. NLQ2.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Quang H1- Chức vụ: Chủ tịch UBND thành phố P (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố 2, phường Dương Đông, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

3. NLQ3 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

4. NLQ4 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

5. NLQ5 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

6. NLQ6 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

7. NLQ7 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

8. NLQ8 (có mặt)

Cùng địa chỉ: phường A, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

- *Người kháng cáo:* Bà Đặng Thị B – nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Đặng Thị B trình bày:

Năm 1990, bà có thỏa thuận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị L1 một thửa đất vườn và cây ăn trái với diện tích 600m^2 (phía bắc giáp đất bà C, phía đông giáp đất ông P, phía nam giáp trục đường cái trước nhà ông C1, phía tây giáp nhà ông T1) tọa lạc tại khu phố H, xã A, huyện P (nay là khu phố N, phường A, thành phố P), tỉnh Kiên Giang, giá chuyển nhượng là 400.000 đồng. Bà đã trả số tiền cho bà L1 thành 02 lần, lần thứ nhất vào đầu năm 1990 bà trả 200.000 đồng, không có làm biên nhận, không có ai chứng kiến; lần thứ hai vào cuối năm 1990 bà mượn của bà Võ Thị S1 200.000 đồng để trả cho bà L1, bà S1 đi cùng bà đến nhà bà L1 và chứng kiến việc bà giao trả tiền cho bà L1. Việc chuyển nhượng có xác nhận của UBND xã A ngày 30/8/1990. Do bà L1 đã già yếu nên bà cho bà L1 được sinh sống trên thửa đất đến lúc qua đời.

Khoảng năm 1991, có ông Trần Hải S là bộ đội mới xuất ngũ lại là đồng hương của bà L1 không có chỗ ở và có xin bà cho ở nhờ. Thấy hoàn cảnh ông S khó khăn nên bà thương tình và đồng ý cho ông S cất tạm căn nhà ở phía sau bếp nhà của bà L1 để ở, một phần để chăm sóc cho bà L1 lúc ốm đau.

Sau đó, do hoàn cảnh gia đình bà gặp nhiều sự cố về tiền bạc, con bị bệnh phải lên Sài Gòn sinh sống và chăm lo cho con, đến năm 2013 con bà chết tại P. Theo thỏa thuận lúc nào bà L1 chết bà sẽ lấy đất lại. Lúc chuyển nhượng thì bà L1 đã rất yếu bà nghĩ chắc bà L1 sống vài năm nữa là chết nhưng đến năm 2009

bà L1 mới chết. Khi đó do con bà bệnh nặng nên bà không thể về P. Khi bà về yêu cầu ông S và vợ là bà H giao trả đất thì ông S cho rằng thửa đất nói trên đã chuyển nhượng của bà L1 do vậy không đồng ý trả lại cho bà.

Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

Buộc ông Trần Hải S và bà Trần Thị Bích H có trách nhiệm trả lại cho bà thửa đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 533,6m^2, tại khu phố 2, thị trấn A, huyện P (nay là khu phố N, phường A, thành phố P), tỉnh Kiên Giang.

Yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 812447 do UBND huyện P cấp cho ông Trần Hải S, bà Trần Thị Bích H ngày 16/3/2011, thửa số 25, tờ bản đồ số 58, diện tích 533,6m^2, tại khu phố H, thị trấn A, huyện P (nay là khu phố N, phường A, thành phố P), tỉnh Kiên Giang.

Yêu cầu hủy giấy sang nhượng đất nhà đề ngày 13/6/1992 giữa bà Nguyễn Thị L1 với ông Trần Hải S và yêu cầu công nhận đơn xin bán nhà và vườn cây ăn trái ký ngày 03/8/1990 giữa bà Nguyễn Thị L1 và bà Đặng Thị B, có xác nhận của Trưởng ban dân phố và xác nhận của UBND xã A ngày 30/8/1990.

Công nhận quyền sử dụng đất cho tôi đối với phần đất 533,6m^2, tọa lạc khu phố H, thị trấn A, huyện P (nay là khu phố N, phường A, thành phố P), tỉnh Kiên Giang. Buộc vợ chồng ông S, bà H di dời vật kiến trúc và trả lại toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên cho bà sử dụng.

Bị đơn ông Trần Hải S, bà Trần Thị Bích H và tại phiên tòa ông Nguyễn Trọng T là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào năm 1987, ông S là bộ đội Hải Quân vùng 5, sau khi xuất ngũ ông ở lại P. Năm 1990-1991, ông S đến sống nhờ tại nhà bà Nguyễn Thị L1, vì ông S với bà L1 là người đồng hương và bà L1 không chồng không con. Cũng thời gian này ông S đã xin mượn đất của bà L1 để xây cất một căn nhà tạm để ở. Đến năm 1992 bà L1 có chuyển nhượng lại cho ông S một phần đất diện tích chiều ngang 6,5m x dài 30m với giá 15.000.000 đồng. Do đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên chỉ thỏa thuận miệng, không có làm giấy tờ chuyển nhượng. Vào năm 1993, ông S về quê cưới vợ và đưa vợ vào P cũng ở trên căn nhà tạm đã cất trên đất của bà L1. Đến năm 1994, vợ chồng ông S xây một căn nhà cấp 4 trên phần đất đã chuyển nhượng của bà L1. Đến năm 2001 thì bà L1 già yếu và tiếp tục chuyển nhượng lại cho ông S thêm phần đất còn lại có chiều ngang 11,5m x dài 30m, lúc này đất vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông S với bà L1 làm "Giấy sang nhượng đất nhà" ngày 13/6/1992 với nội dung bà L1 sang nhượng cho ông S một miếng đất ở chiều dài 30m, chiều rộng 18m với giá 50.000.000 đồng. Do năm 1992 ông S có chuyển nhượng của bà L1 một phần đất chưa có làm giấy tờ nên hai bên thống nhất làm Giấy sang nhượng nhà đất là bao gồm cả phần đất ông S chuyển nhượng năm 1992 và diện tích ông S vừa chuyển nhượng chiều ngang 11,5m, chiều dài 30m và ghi lùi thời gian là ngày 13/6/1992, giấy sang nhượng đất nhà không có công

chứng hay chứng thực nhưng có chữ ký của những hộ giáp ranh gồm ông Nguyễn Thành P, NLQ1 (là chồng bà B) và ông Trần Thành T1.

Về giá chuyển nhượng ghi trong giấy sang nhượng đất nhà số tiền là 50.000.000 đồng là để làm cơ sở hợp thức hóa quyền sử dụng đất nhưng thực tế ông S chuyển nhượng phần đất ngang 11,5m x dài 30m là 500.000.000 đồng, giữa ông với bà L1 có làm biên bản bàn giao nhà đất ngày 05/7/2004 tại nhà bà L1. Ông trả số tiền đất cho bà L1 nhiều lần đến lúc bà L1 chết ngày 23/02/2009 thì bà L1 đã nhận được 196.310.000 đồng (có bà L1 ký tên là người nhượng quyền, ông S là người được nhượng quyền ký tến có sự chứng kiến của ông Nguyễn Thành P là Tổ trưởng tổ tự quản và ông Trần Quang T2 là đại diện Ban hành giáo sứ chứng kiến), khi bà L1 chết ông S lo chi phí mai táng, ồ mã cho bà L1 hết số tiền là 54.291.000 đồng, còn dư lại số tiền 246.499.000 đồng ông S đã giao cho linh mục Trần Văn T3, thuộc nhà thờ Giáo sứ Hưng Vân, thị trấn A theo di nguyện của bà L1 và giao làm 02 lần: Lần thứ nhất vào ngày 31/3/2009 giao số tiền là 46.500.000 đồng; lần thứ 2 vào ngày 07/4/2010 giao số tiền số tiền là 200.000.000 đồng và ông T2 có ký nhận và ghi họ tên ở mặt sau trong Biên bản bàn giao ngày 05 tháng 7 năm 2004.

Sau khi nhận chuyển nhượng nhà và đất ông S xin hợp thức hóa quyền sử dụng đất được UBND xã A chấp nhận và được NLQ2 phê duyệt ngày 20/02/2002. Năm 2005, ông S đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND thị trấn A xét duyệt, thông báo trên Đài truyền thanh thị trấn đủ điều kiện cấp giấy. Ngày 23/9/2005 ông S được NLQ2 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 373969 với diện tích 313,0m^2. Ngày 16/3/2011 được NLQ3 cấp đổi thành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 812447, thửa số 25, tờ bản đồ số 58, diện tích 533,6m^2.

Quá trình sử dụng từ năm 1992 đến nay, ông S đã xây cất một căn nhà cấp 4, san lấp mặt bằng, xây hàng rào, tiếp tục đổ đất xây dựng nhà tiền chế cho thuê. Quá trình xin hợp thức hóa quyền sử dụng đất không có ai khiếu nại hay tranh chấp gì. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với bà L1 là rõ ràng trước sự chứng kiến của nhiều người và được pháp luật công nhận. Nay bà B khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông trả lại quyền sử dụng đất là vô lý. Ông, bà không đồng ý với yêu cầu của bà B.

NLQ1 trình bày:

Ông là chồng bà Đặng Thị B. Trước đây bà B là con đỡ đầu của bà L1 theo đạo công giáo, giữa bà B và bà L1 có chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau hay không thì ông không biết vì từ trước đến nay ông không nghe bà B nói với ông về việc bà B chuyển nhượng đất của bà L1. Cách đây khoảng 06 năm, bà B có thiếu nợ nhiều người khác ở P nên bỏ lên Sài Gòn sinh sống, khoảng 02 năm nay bà B mới quay về P sinh sống và có nói với ông việc bà B có chuyển nhượng đất của bà L1 thì ông mới biết và từ trước đến giờ ông cũng không nghe biết gì về việc bà L1 chuyển nhượng đất cho ông Trần Hải S. Còn đối với chữ ký và chữ viết tên NLQ1 trong giấy sang nhượng đất ngày 13/6/1992 giữa bà L1 và ông S

không phải là chữ ký và chữ viết của ông. Nay bà B khởi kiện tranh chấp đất với ông S ông không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này.

NLQ2có ý kiến: Ngày 23/9/2005, ông Trần Hải S và bà Trần Thị Bích H được NLQ2 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 373696, diện tích 313m^2, địa chỉ khu phố 2, thị trấn A, huyện P.

Ngày 28/8/2007, ông S làm đơn xin cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Kết quả đo đạc theo bản đồ địa chính thể hiện thửa đất số 25, tờ bản đồ số 58, diện tích 533,6m^2, tăng 220,6m^2 so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà NLQ2 cấp ông Trần Hải S và bà Trần Thị Bích H vào ngày 23/9/2005. Theo quy trình, UBND thị trấn A tổ chức lấy ý kiến của khu dân cư; thông qua hội đồng tư vấn giao đất và đăng ký đất đai thị trấn A; niêm yết kết quả xét duyệt; lập phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính.

Ngày 16/3/2011, NLQ2 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 812447 cho ông S và bà H, thửa đất số 25, tờ bản đồ số 58, diện tích 533,6m^2. Từ những chứng cứ trên, NLQ2 khẳng định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Hải S và bà Trần Thị Bích H là đúng trình tự theo quy định của pháp luật về đất đai. Đề nghị Tòa án giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị B.

NLQ3, NLQ4 trình bày:

Anh là cháu họ của ông Hải S, căn nhà mà anh, chị đang ở do ông S cho anh, chị mượn để ở chứ anh, chị không có thuê. Nay bà B và ông S tranh chấp thì anh, chị không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này.

NLQ5, NLQ6 trình bày:

Ông, bà có thuê nhà của ông Hải S từ năm 2010 đến nay, giữa hai bên chỉ nói miệng chứ không có làm hợp đồng thuê. Về nguồn gốc căn nhà ông, bà đang thuê trước đây là của bà L1, sau này bà L1 bệnh nặng thì ông S rước bà L1 về nhà ông S để nuôi. Khi bà L1 chết thì nhà này không ai ở nên ông S kêu vợ chồng ông, bà về ở, hàng tháng ông, bà trả cho ông S 1.500.000 đồng. Nay bà B và ông S tranh chấp thì ông, bà không yêu cầu gì trong vụ án này, sau này Tòa án giải quyết xong thì giữa ông, bà với ông S sẽ tự thỏa thuận với nhau.

NLQ7, NLQ8 trình bày:

Hai chị là con của ông S và bà H, từ lúc nhỏ đến nay hai chị đã sống chung với ông S, bà H và ở cùng với bà Nguyễn Thị L1 trên thửa đất này. Gia đình hai chị xem bà L1 như người thân ruột thịt trong gia đình. Khi bà L1 đau yếu, bệnh tật thì gia đình hai chị cùng nhau chăm sóc, thuốc thang cho bà L1. Thời gian trước đây khi bà L1 còn sống, lúc đó hai chị cũng đủ tuổi để hiểu biết, nên hai chị khẳng định là bà L1 đã chuyển nhượng cho ông S, bà H thửa đất tranh chấp nói trên. Đến năm 2009 bà L1 chết, gia đình hai chị đã lo hậu sự cho bà L1, lo đám tang và xây mã chu đáo. Nay bà B tranh chấp với cha mẹ hai chị phần đất này là hoàn toàn không đúng, vì bà L1 đã chuyển nhượng đất này cho cha mẹ hai chị, gia đình hai chị đã sinh sống ở đây mấy chục năm và đã làm thủ tục hợp thức hóa

quyền sử dụng đất và đã được NLQ2 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay bà B tranh chấp là hai chị không đồng ý vì hiện tại gia đình hai chị đã sử dụng và cất nhà ở ổn định và yêu cầu giữ nguyên phần đất này cho gia đình hai chị tiếp tục sử dụng.

Tại bản án sơ thẩm số 30/2020/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện P (thành phố P) đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà Đặng Thị B.

Án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác và báo quyền kháng cáo theo hạn luật định.

Ngày 22 tháng 9 năm 2020 nguyên đơn bà Đặng Thị B kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của bà về tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S, bà Hạnh, tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với do NLQ2 cấp cho ông S, bà H vào năm 2011; công nhận quyền sử dụng đất cho bà đối với diện tích 533,6m^2 đất tọa lạc tại khu phố H, thị trấn A, huyện P (nay là phường A, thành phố P), tỉnh Kiên Giang

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Đặng Thị B vẫn giữ đơn kháng cáo. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Luật sư Võ Thanh T cho rằng: Về nguồn gốc đất tranh chấp là của bà L1, vào năm 1978 bà L1 đã làm giấy cho nhà Ngô Ngọc O, năm 1989 bà L1 làm đơn xin bán nhà và vườn cây ăn trái với Trần Thanh T1 có chính quyền địa phương xác nhận, đến năm 1990 bà L1 với bà B thỏa thuận bán nhà và vườn cây ăn trái cũng có chính quyền địa phương xác nhận. Do vào năm 1988 pháp luật đất đai không cho phép người dân được chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên giữa bà L1 với bà B có thỏa thuận làm đơn xin bán nhà và vườn cây ăn trái có chính quyền địa phương xác nhận là hợp pháp. Tuy nhiên, ông S cho rằng năm 1992 đã sang nhượng diện tích đất của bà L1, chỉ thỏa thuận miệng, đến năm 2001 tiếp tục sang nhượng phần đất còn lại, ông S lại làm hợp đồng sang nhượng năm 1992, tổng số tiền 50.000.000 đồng nhưng thực tế sang nhượng số đất này là 500.000.000 đồng, vậy hợp đồng này không đúng theo quy định về hình thức lẫn nội dung. Theo kết luận giám định trên giấy sang nhượng ngày 13/6/1992 và đơn xin bán nhà và vườn cây ăn trái không cùng một người ký ra. Đối với đơn xin bán nhà và vườn cây ăn trái năm 1990 đây là chứng cứ không cần phải chứng minh vì có chính quyền địa phương xác nhận nhưng giấy sang nhượng đất ngày 13/6/1992 của ông S và bà L1 không có chính quyền địa phương xác nhận. Nếu hợp đồng chuyển nhượng giữa bà L1 và ông S không đúng quy định của pháp luật thì NLQ2 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S, bà H là không đúng theo quy định của pháp luật. Mặt khác, toàn bộ thủ tục hồ sơ mà ông S hợp thức hóa quyền sử dụng đất từ thời điểm năm 2007, lúc này bà L1 vẫn còn sống mà không có văn bản nào thể hiện sự đồng ý của bà L1.

Yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm giám định chữ ký của bà L1 trong Biên bản bàn giao nhà đất giữa bà L1 với ông S ngày 05/7/2004 và yêu cầu giám định giấy cho nhà ngày 15/3/1978 giữa bà L1 với Ngô Ngọc O mà bà B cung cấp tại phiên tòa phúc thẩm (chỉ có bản phô tô, không cung cấp được bản gốc). Trường hợp Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu giám định chữ ký của bà L1 thì nguyên đơn yêu cầu Hội đồng xử xử sửa bản án sơ thẩm, theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên và chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị Bích H là ông Nguyễn Trọng T không đồng ý đơn kháng cáo của nguyên đơn, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Về thủ tục tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về hướng giải quyết vụ án, đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận nội dung kháng cáo nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: NLQ1, NLQ2, NLQ3, NLQ4, NLQ5, NLQ6, NLQ7 có đơn xin xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung: Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Đặng Thị B yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S, bà H, tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do NLQ2 cấp cho ông S, bà H ngày 16/3/2011; công nhận quyền sử dụng đất cho bà đối với diện tích 533,6m^2 đất tọa lạc tại khu phố H, xã A, huyện P (nay là khu phố N, phường A, thành phố P), tỉnh Kiên Giang. Bà B cho rằng vào năm 1990 bà có chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị L1 diện tích đất 600m^2, đo đạc thực tế 533,6m^2 đất tọa lạc tại khu phố 5, thị trấn A, huyện P (nay là phường A, thành phố P), tỉnh Kiên Giang, với 400.000 đồng, phương thức thanh toán tiền thành 02 đợt gồm: đợt 1 vào đầu năm 1990 trả 200.000 đồng (không lập biên bản và không ai chứng kiến); đợt 2 vào cuối năm 1990 trả 200.000 đồng (có bà S chứng kiến). Sau đó, bà có cho ông S ở nhờ phần đất này, hai bên chỉ nói miệng, không có văn bản. Đến năm 1997 bà đi Thành phố Hồ Chí Minh để sinh sống, nhưng sau đó ông S đã làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, bà yêu cầu ông S, bà H trả lại phần đất nêu trên cho bà. Tuy nhiên, bị đơn ông S, bà H không đồng ý yêu cầu của bà B, vì diện tích đất tranh chấp nêu trên là do ông, bà đã chuyển nhượng lại của bà Nguyễn Thị L1 (có giấy sang nhượng đất

nhà), và ông, bà đã được NLQ2 (nay là thành phố P) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định về pháp luật đất đai.

Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, nguồn gốc đất tranh chấp nêu trên là của bà Nguyễn Thị L1 đã khai khẩn vào khoảng năm 1956, đến năm 1990 bà L1 với bà B có lập một đơn xin bán nhà và vườn cây ăn trái viết tay với nội dụng "nay tôi xin bán căn nhà bếp và vườn cây ăn trái cho bà Đặng Thị B với giá 400.000đ" ngày 03/8/1990, nhưng trong đơn không nói rõ diện tích đất chiều ngang, chiều dài và diện tích đất là bao nhiêu mét. Đến 1991 ông S là đồng hương với bà L1 đã đến ở nhờ trên phần đất này. Tuy nhiên, bà B cho rằng là bà cho ông S ở nhờ trên phần đất này (nhưng việc này không có chứng cứ chứng minh, chỉ nói miệng) ông S lại cho rằng là ông ở nhờ trên đất của bà L1 và có cất một căn nhà tạm, đến năm 1992 bà L1 sang nhượng lại phần đất diện tích chiều ngang 6,5m, chiều dài 30m cho ông và bà H, đến năm 2001 thì bà L1 tiếp tục chuyển nhượng phần đất còn lại cho ông S diện tích chiều ngang 11,5m, chiều dài là 30m nên hai bên thống nhất làm giấy tay sang nhượng nhà đất có nội dung "Tôi vào đây 1956 có khai thác một thửa đất chiều dài 30m chiều rộng 18m, nay tuổi già sức yếu nên sang nhượng lại cho cháu Trần Hải S với số tiền 50.000.000 đồng" nhưng ghi lùi thời gian là 13/6/1992 và giá chuyển nhượng theo yêu cầu của bà L1. Nhưng thực tế giá trị sang nhượng đất là 500.000.000 đồng. Trong đó, ông S đã giao trả trước cho bà L1 100.000.000 đồng và sau đó đưa dần dần tổng cộng cho bà L1 nhiều lần với số tiền là 196.310.000 đồng (có bà L1 ký tên là người nhượng quyền, ông S là người được nhượng quyền ký tên có sự chứng kiến của ông Nguyễn Thành P là Tổ trưởng tổ tự quản và ông Trần Quang T2 là đại diện Ban hành giáo sứ chứng kiến), năm 2009 khi bà L1 chết ông S lo chi phí mai táng và xây mồ mã cho bà L1 hết số tiền là 54.291.000 đồng, còn dư lại số tiền 246.499.000 đồng ông S đã giao cho linh mục Trần Văn T3, thuộc nhà thờ Giáo sứ Hưng Vân, thị trấn A theo di nguyện của bà L1, giao tiền làm 02 lần: Lần thứ nhất vào ngày 31/3/2009 giao số tiền 46.500.000 đồng; lần thứ 2 vào ngày 07/4/2010 giao số tiền 200.000.000 đồng và ông Trông có ký nhận và ghi họ tên ở mặt sau trong Biên bản bàn giao ngày 05 tháng 7 năm 2004, việc này được ông Trần Văn T3 – là Linh mục xác nhận ông S có giao tiền sang nhượng đất của bà L1 cho ông (bút lục số 120), vì vậy xem như ông S, bà H đã giao trả đủ tiền cho bà L1 500.000.000 đồng. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy sang nhượng đất nhà ngày 13/6/1992 giữa bà L1 với ông S là chuyển nhượng có điều kiện cụ thể: Ông S phải ở cùng bà L1 đến cuối đời, giúp đỡ bà L1 khi ốm đau bệnh tật .... Việc này ông S đã thực hiện đúng các điều kiện thỏa thuận với bà L1 về chăm sóc, lo mai táng và làm khai tử cho bà L1.

[3] Ngoài ra, vào năm 1992 ông S đã cất nhà ở trên đất đến năm 2001 ông S làm thủ tục hợp thức hóa quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân xã A, đến ngày 20/02/2005 được Ủy ban nhân dân xã A xét duyệt. Đến ngày 23/9/2005 ông S được NLQ2 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 373969, diện tích 313,0m^2. Ngày 16/3/2011 ông S được NLQ2 cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 812447 thửa số 25, tờ bản đồ 58 với diện tích 533,6m^2 so với

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ thì diện tích đất tăng thêm 220,6m^2 là do trừ lộ giới khi hợp thức hóa quyền sử dụng đất. Đồng thời, trong quá trình sử dụng đất từ năm 1992 đến năm 1994 thì gia đình ông S đã cất thêm một căn nhà cấp 4 và đỗ đất xây dựng thêm một căn nhà tiền chế cho người khác thuê lại. Trong thời gian này bà B vẫn còn sinh sống tại P và bà B cũng có nhà ở đối diện với thửa đất đang tranh chấp, nhưng trong suốt quá trình ông S sử dụng, đăng ký kê khai quyền sử dụng đất thì bà B từng về P và chồng bà B là NLQ1 vẫn sinh sống tại P nhưng không ai tranh chấp. Ngoài ra, năm 2005 UBND thị trấn A có lập danh sách công khai các trường hợp đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thị trấn A thì có tên ông Ngô Kim A đủ điều kiện cấp giấy diện tích đất thổ vườn diện tích 704 m^2 đất ở có cùng danh sách với ông S và ông S thì đủ điều kiện cấp giấy CNQSD đất 313m^2 đất ở nói trên (BL 276), chứng tỏ cho thấy gia đình bà B cũng thừa biết gia đình ông S đã được cấp giấy CNQSD đất đang tranh chấp nói trên, nhưng phía gia đình bà B không có ai tranh chấp hay khiếu nại gì đối với việc ông S sử dụng đất và việc được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông S và bà H đã sử dụng đất ổn định từ năm 1992 đến năm 2014 là hơn 20 năm thì bà B mới tranh chấp với ông S bà H.

Tại Công văn số 96/UBND-NCPC ngày 13/3/2017 của Ủy ban nhân dân huyện P có ý kiến như sau: "*Ngày 23/9/2005, ông Trần Hải S và bà Trần Thị Bích H được UBND huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 373696, diện tích 313m^2, địa chỉ khu phố 2, thị trấn A, huyện P.*

Ngày 28/8/2007, ông Trần Hải S làm đơn xin cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Kết quả đo đạc theo bản đồ địa chính thể hiện thửa đất số 25, tờ bản đồ số 58, diện tích 533,6m^2, tăng 220,6m^2 so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện P cấp ông Trần Hải S và bà Trần Thị Bích H vào ngày 23/9/2005.

Theo quy trình, UBND thị trấn A tổ chức lấy ý kiến của khu dân cư; Thông qua hội đồng Tư vấn giao đất và đăng ký đất đai thị trấn A; niêm yết kết quả xét duyệt; lập phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính.

Ngày 16/3/2011, UBND huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 812447 cho ông Trần Hải S và bà Trần Thị Bích H, thửa đất số 25, tờ bản đồ số 58, diện tích 533,6m^2.

Từ những căn cứ trên UBND huyện P khẳng định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Hải S và bà Trần Thị Bích H là đúng trình tự theo quy định của pháp luật về đất đai. Đề nghị Tòa án giải quyết không thừa nhận nội dung yêu cầu của bà Đặng Thị B ..." (bút lục số 217).

Xét thấy, việc ông S, bà H đã được NLQ2 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật về đất đai và ông S, bà H đã sử dụng đất ổn định. Nay bà B tranh chấp là không có căn cứ để chấp nhận.

Tại cấp phúc thẩm, bà B yêu cầu giám định chữ ký "L1" trên các mẫu là "Giấy sang nhượng nhà đất" đề ngày 13/6/1992 giữa bà Nguyễn Thị L1 và ông

Trần Hải S; Đơn xin bán nhà và vườn cây ăn trái" đề ngày 06/9/1989 giữa bà Nguyễn Thị L1 và bà Trần Thanh T1; Đơn xin bán nhà và vườn cây ăn trái" đề ngày 03/8/1990 giữa bà Nguyễn Thị L1 và Đặng Thị B. Theo kết luận giám định số 1293/C09B ngày 13/4/2021 của Phân viện Khoa học hình sự Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

Đối tượng giám định:

1. "Giấy sang nhượng nhà đất" đề ngày 13/6/1992 (ký hiệu A1);

2. "Đơn xin bán nhà và vườn cây ăn trái" đề ngày 06/9/1989 (ký hiệu A2)

3. "Đơn xin bán nhà và vườn cây ăn trái" đề ngày 03/8/1990 (ký hiệu A3)

Kết luận về đối tượng giám định:

1. Chữ ký đứng tên Nguyễn Thị L1 trên tài liệu cần giám định ký hiệu A2, A3 là do cùng một người ký ra.

2. Chữ ký đứng tên Nguyễn Thị L1 dưới mục: "Bên bán ký" trên tài liệu cần giám định ký hiệu A1 so với chữ ký đứng tên Nguyễn Thị L1 trên tài liệu ký hiệu A2, A3 là không phải do cùng một người ký ra".

Xét thấy, do bà L1 đã chết không có mẫu chữ ký để thực nghiệm giám định chữ ký của bà L1 mà Cơ quan giám định chỉ căn cứ vào 03 tài liệu nói trên để so sánh với nhau và kết luận là các mẩu chữ ký này có cùng một người ký ra, hay không cùng một người ký ra chứ chưa xác định chính xác được đâu là chữ ký của bà L1. Ngoài ra, xét đơn xin bán nhà vườn cây ăn trái giữa bà B và bà L1 vào 03/8/1990 mặc dù trong đơn có chữ ký của Trưởng ấp và phó chủ tịch xã xác nhận nhưng đến ngày 05/8/1990 bà B mới đưa cho Trưởng ấp Nguyễn Văn A ký xác nhận vào đơn (cách 02 ngày), tiếp đến ngày 30/8/1990 mới đưa cho Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã A là ông Nguyễn Thái H2 ký xác nhận vào đơn (cách gần 01 tháng), chứng tỏ là Trưởng ấp và Phó Chủ tịch xã không có chứng kiến việc bà B và bà L1 ký tên trong đơn xin bán nhà và vườn cây ăn trái và cũng không có chứng kiến việc giao nhận tiền giữa bà B và bà L1 nên chưa có căn cứ xác định đơn ngày 03/8/1990 là chữ ký của bà L1. Nhưng ngược lại đối với giấy sang ngượng đất nhà giữa ông S với bà L1 ngày 13/6/2992 tuy không có Ban lãnh đạo ấp, xã xác nhận nhưng có ông Nguyễn Thành P và ông Trần Thành T1 làm chứng và đến ngày 05/7/2004 Bà B có làm biên bản giao đất, nhà cho ông S và ông S cũng đã giao trả đủ tiền cho bà B có người chứng kiến và xác nhận và ông S đã được cấp giấy CNQSD đất đúng theo quy định của pháp luật về đất đai và ông S, bà H đã cất nhà ở và sử dụng ổn định, không ai tranh chấp, nên việc chuyển nhượng đất của ông S là hợp pháp và có đủ căn cứ để chấp nhận.

Ngoài ra tại phiên tòa phúc thẩm bà B cũng như người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà B tiếp tục yêu cầu cấp phúc thẩm giám định chữ ký tên của bà L1 trong Biên bản bàn giao nhà đất giữa bà L1 với ông S ngày 05/7/2004 và yêu cầu giám định giấy cho nhà ngày 15/3/1978 giữa bà L1 với ông Ngô Ngọc O (chỉ có bản phô tô). Tuy nhiên, bà B không có cung cấp thêm được mẫu chữ ký nào là của bà L1. Từ đó, Hội đồng xét xử xét thấy, bà L1 đã chết không thu thập

được mẫu chữ ký của bà L1 để so sánh, làm cơ sở để giám định cũng như nhận định nêu trên, nên Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ để chấp nhận việc yêu cầu giám định của bà B cũng như người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà B tại phiên tòa.

Ngoài ra, bà B cho rằng bà có chuyển nhượng của bà L1 một căn nhà bếp và vườn cây ăn trái nói trên, nhưng bà B cũng không chứng minh được việc giao đủ tiền cho bà L1, đồng thời bà B cũng không có chứng cứ chứng minh việc bà L1 đã giao nhà cho bà B. Trong khi đó, ông S có đầy đủ chứng cứ để chứng minh cho việc ông S đã giao nhận đủ tiền cho bà L1 và bà L1 đã giao đất cho ông S. Mặt khác, NLQ1 là chồng bà B cũng trình bày là giữa bà L1 và bà B có chuyển nhượng đất với nhau hay không thì ông hoàn toàn không biết gì từ trước đến giờ ông không nghe bà B nói là bà B chuyển nhượng đất của bà L1 được thể hiện ở (bút lục số 77). Quá trình sử dụng đất ông S đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất và được NLQ2 cấp giấy chứng nhận QSDĐ theo đúng quy định về pháp Luật đất đai. Ngoài ra, ông S, bà H hoàn toàn không nghe bà L1 nói và không biết việc bà L1 chuyển nhượng phần đất đang tranh chấp nói trên cho bà B, nên việc ông S chuyển nhượng đất của bà L1 là ngay tình, nên ý kiến của Luật sư Tĩnh và bà B không có căn cứ để chấp nhận. Ngoài ra, xét thấy việc giám định nếu xác định đúng, hay không đúng chữ ký của bà L1 thì cũng không làm thay đổi bản chất, nội dung của vụ án, nên cần giữ nguyên hiện trạng đất cho vợ chồng ông S, bà H quản lý, sử dụng là phù hợp.

Đối với NLQ1 cho rằng chữ ký và chữ viết trong Giấy sang nhượng đất nhà xác lập ngày 13/6/1992 giữa bà L1 với ông S không phải là của ông nhưng ông không có yêu cầu giám định, còn ông S có yêu cầu giám định nhưng không giám định được nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Xét lời trình bày của bà B về việc bà B có chuyển nhượng của bà L1 nhà và cây ăn trái với số tiền 400.000 đồng. Nếu bà B có đủ chứng cứ để chứng minh việc này thì bà B sẽ khởi kiện bà L1 thành một vụ kiện khác, nhưng xét thấy hiện nay bà L1 đã chết, không có người thừa kế do đó không phát sinh nghĩa vụ bồi thường đối với bà Đặng Thị B. Qua phân tích đánh giá trên xét thấy cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B là có căn cứ.

Từ những nhận định trên, trong thảo luận nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận ý kiến của Kiểm sát viên, không chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà Đặng Thị B cũng như trình bày tranh luận của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2020/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện P (nay là thành phố P), tỉnh Kiên Giang.

Chi phí tố tụng khác: Chi phí giám định tại cấp phúc thẩm là 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng). Nguyên đơn bà Đặng Thị B phải chịu. Bà B đã nộp xong.

Bị đơn bà B là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 173, 174, 175, 176, 198 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 5 Luật đất đai năm 1987; Điều 73 Luật đất đai năm 1993; điểm đ khoản 1 Điều 12 Điều 26 Nghị quyết số 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.

Không chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà Đặng Thị B.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2020/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Kiên Giang.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn bà Đặng Thị B.

2. Về án phí sơ thẩm và phúc thẩm:

Bà Đặng Thị B thuộc diện người cao tuổi và đã có đơn xin miễn nộp tiền án phí nên được miễn án phí. Bà Đặng Thị B được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp đã nộp 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 09909 ngày 15/4/2015 và 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0008398 ngày 27/10/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P (nay là thành phố P), tỉnh Kiên Giang.

3. Về chi phí tố tụng khác:

- Về chi phí bản vẽ 643.000 đồng (sáu trăm bốn mươi ba nghìn đồng) và chi phí định giá 8.014.759 đồng (tám triệu không trăm mười bốn nghìn bảy trăm năm mươi chín đồng), bà Đặng Thị B phải chịu. Bà Đặng Thị B đã nộp xong.

- Chi phí giám định 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) ông S phải chịu. Ông S đã nộp xong.

- Chi phí giám định tại phúc thẩm là 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng) bà B đã nộp xong.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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: **TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND thành phố P;
- THA dân sự thành phố P;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Nhiên