

Bản án số: **256/2024/DS-PT**

Ngày: 18 - 10 - 2024

*V/v Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử
dụng đất và công nhận quyền
sử dụng đất*

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Thành

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Toàn

Ông Trần Nam Trung

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Ngọc – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Ông Sơn Cươl – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 và 18 tháng 10 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 140/2024/TLPT-DS ngày 25 tháng 7 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 44/2024/DS-ST ngày 13 - 6 - 2024 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số:187/2024/QĐ-PT ngày 02 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 258/2024/QĐ-PT ngày 22 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Thái Thị K**, sinh năm 1952 (có mặt).

Địa chỉ: **Ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.**

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn Ky: Luật sư **Trần Quang T** – **Văn phòng L1, Đoàn Luật sư tỉnh S** (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông **Võ Văn T1**, sinh năm 1933 (vắng mặt).

Địa chỉ: **Ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.**

Người đại diện theo uỷ quyền của ông **Võ Văn T1:** Ông **Võ Văn C**, sinh năm 1981(Theo giấy uỷ quyền ngày 05/01/2024) (có mặt).

Địa chỉ: **Ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.**

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư **Lưu Trí D - Văn**

phòng L2, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh S (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Thái Kim Ê, sinh năm 1928, bà Ê ủy quyền cho bà Thái Thị K.

Địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

2. Bà Lê Thị Ú, sinh năm 1974 (vắng mặt).

3. Ông Võ Văn M, sinh năm 1993 (có mặt).

4. Bà Lê Thị L, sinh năm 1985 (vắng mặt).

5. Bà Võ Thị Yên N, sinh năm 2007 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

6. Bà Võ Thị S, sinh năm 1970 (có mặt).

7. Ông Võ Văn B, sinh năm 1973 (có mặt).

8. Ông Võ Văn T2, sinh năm 1976 (có mặt).

9. Ông Võ Văn C, sinh năm 1981 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

10. Bà Võ Thị T3, sinh năm 1960 (chết ngày 03/7/2024).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T3:

10.1. Ông Nguyễn Văn Đ (có mặt).

10.2. Bà Nguyễn Hồng C1 (vắng mặt).

10.3. Bà Nguyễn Hồng T4 (vắng mặt).

10.4. Ông Nguyễn Quốc Đ1 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

11. Ông Võ Văn T5, sinh năm 1962 (có mặt).

Địa chỉ: Số nhà C A, ấp C, Khóm C, Phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

12. Bà Võ Thị T6, sinh năm 1965 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Đ, xã V, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

13. Bà Võ Thị Đ2, sinh năm 1967 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp V, xã H, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

14. Ông Võ Văn C2, sinh năm 1977 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Võ Thị S, ông Võ Văn B, ông Võ Văn T2, bà Võ Thị T6, bà Võ Thị Đ2, ông Võ Văn C2 là ông Võ Văn C, sinh năm 1981 (Theo giấy uỷ quyền ngày 23/01/2024).

Địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng

Người kháng cáo: Bị đơn Võ Văn T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 07/12/2020, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Thái Thị K trình bày:

Vào năm 1994, gia đình bà **Thái Thị K** đại diện là ông **Thái Minh S1** là anh của bà **K** có mua một thửa đất với hình thức bằng giấy tay loại đất rừng có diện tích 10.000m² với số tiền 3.000.000 đồng của ông **Võ Văn T1**. Gia đình bà **K** đã canh tác phần đất này 26 năm, sau khi ông **S1** chết thì bà **K** là người trực tiếp canh tác phần đất này cho đến nay.

Gia đình bà **Thái Thị K** có nhu cầu làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này nhưng ông **Võ Văn T1** không đồng ý tách thửa.

Nay bà **Thái Thị K** yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/8/1994 giữa ông **Thái Minh S1** với ông **Võ Văn T1** đối với phần đất theo đo đạc thực tế là 11.748,5m² tại thửa số 578, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc **ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng** do ông **Võ Văn T1** đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Yêu cầu công nhận phần đất theo đo đạc thực tế là 11.748,5 m² tại thửa số 578, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc **ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng** là của gia đình bà **Thái Thị K** theo thỏa thuận mua bán đất rừng lá ngày 25/8/1994 và buộc ông **Võ Văn T1** phải thực hiện thủ tục sang tên đối với phần đất nêu trên cho gia đình bà theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu khởi kiện về việc hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông **Võ Văn T1** đứng tên tại thửa số 578, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại **ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng** bà **Thái Thị K** thay đổi không yêu cầu nữa.

- Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện uỷ quyền của bị đơn **Võ Văn T1** trình bày:

Phần đất bà **Thái Thị K** yêu cầu ông tách quyền sử dụng đất là do trước đây vào khoảng năm một ngàn chín trăm chín mươi mấy ông không nhớ rõ ông cho ông **Thái Minh S1** (ông **S1** là anh của bà **K**) ông **S1** có nói với ông **T1** là cháu của ông **S1** ở nước ngoài sắp rước ông đi nước ngoài nên ông **S1** kêu ông **T1** để cho ông **S1** 10.000m² đất lá để ông **S1** khai phá nuôi tôm sú, khi nào ông **S1** không sử dụng nữa thì ông **S1** trả lại cho ông **T1** thì ông **T1** trả lại cho ông **S1** tiền khai phá cho ông **S1**. Sau khi ông **T1** cho ông **S1** mượn đất được khoảng 10 ngày thì ông **S1** có bán chiếc ghe thì ông **S1** có đưa cho ông mượn 3.000.000 đồng, ông **T1** có hỏi ông **S1** là phải đến chính quyền làm giấy thì ông **S1** trả lời là khỏi, sau đó khoảng 01 năm thì ông **S1** đem giấy là ông **T1** bán đứt phần đất cho ông **S1** với giá 03 triệu đem lại cho ông **T1** ký thì ông không ký và ông có xe bỏ, phần tờ giấy phía bà **K** cung cấp cho Tòa án “Tờ bán đất rừng đứ” ngày 25/8/94 tên **Võ Văn T1** là không phải do ông **T1** ký tên.

Nay trước yêu cầu của bà **Thái Thị K** yêu cầu ông tách quyền sử dụng đất đối với phần đất nói trên và yêu cầu công nhận cho bà **K** diện tích 11.748,5m² thuộc thửa 578 tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại **ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng** ông không đồng ý. Phần đất này ông vẫn đồng ý để cho gia đình bà **K** sử dụng

đến khi nào gia đình bà **K** không có nhu cầu sử dụng nữa thì trả lại đất cho ông, ông sẽ trả lại cho gia đình bà **K** 3.000.000 đồng và tiền cải tạo đất theo như ông **T1** đã thỏa thuận với ông **S1**.

- Đối với những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà **Lê Thị Ú**, ông **Võ Văn M**, bà **Lê Thị L**, bà **Võ Thị Yến N**, bà **Võ Thị S**, ông **Võ Văn B**, ông **Võ Văn T2**, bà **Võ Thị T3**, ông **Võ Văn T5** và **Võ Thị T6**, bà **Võ Thị Đ2** và ông **Võ Văn C2**:

Tòa án đã tổng đạt thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải theo trình tự, thủ tục tổng tụng dân sự nhưng các ông bà vẫn vắng mặt tại các phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ đồng thời cũng không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Sự việc được Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng, thụ lý giải quyết. Tại Bản án sơ thẩm số: 44/2024/DS-ST ngày 13 tháng 6 năm 2024, đã quyết định: Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 271; khoản 1,3 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Khoản 1 Điều 25; điểm d khoản 1 Điều 25; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Căn cứ Điều 129; Điều 651 Bộ luật Dân sự năm 2015, căn cứ khoản 5 Điều 166; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Thái Thị K**.

1.1 Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 578, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc **ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng** có diện tích theo kết quả đo đạc thực tế là 11.748,5m² giữa ông **Võ Văn T1** và ông **Thái Minh S1**. Có số đo tứ cận cụ thể như sau:

- + Hướng Đông giáp đất ông **Võ Văn T1** có số đo 134.63m;
- + Hướng Tây giáp đất ông **Phan Văn H** có số đo 75.94m;
- + Hướng Nam giáp đất ông **Võ Văn T1** có số đo 78.80m;
- + Hướng Bắc giáp **sông C** có số đo 92.21m;

Trên đất có:

- + *Căn nhà có diện tích chiều ngang 4,5m chiều dài 10,5m nền lót gạch men, vách tol thiết, đỡ máy sắt sòng vuông, mái tol, cột nhà bằng sắt hộp vuông.*
- + *Một cây nước giếng khoan.*
- + *Trên đất có một số cây trồng như: Dừa, me, bạch đàn và cây tạp.*

1.2. Công nhận cho bà **Thái Thị K** và bà **Thái Thị Ê1** thừa đất số 578, tờ

bản đồ số 11, đất tọa lạc **ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng** có diện tích theo đo đạc thực tế là 11.748,5m². Bà **Thái Thị K** và bà **Thái Thị Ê1** có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất này. Cụ thể: Phần đất thuộc thửa số 578 tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại **ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng**, có diện tích là 11.748,5m². Có sổ đo tứ cận cụ thể như sau:

- + Hướng Đông giáp đất ông **Võ Văn T1** có số đo 134.63m;
- + Hướng Tây giáp đất ông **Phan Văn H** có số đo 75.94m;
- + Hướng Nam giáp đất ông **Võ Văn T1** có số đo 78.80m;
- + Hướng Bắc giáp **sông C** có số đo 92.21m;

Trên đất có:

- + Căn nhà có diện tích chiều ngang 4,5m chiều dài 10,5m nền lót gạch men, vách tol thiết, đỡ máy sắt sóng vuông, mái tol, cột nhà bằng sắt hộp vuông.

- + Một cây nước giếng khoan.

- + Trên đất có một số cây trồng như: Dừa, me, bạch đàn và cây tạp.

2. Đình chỉ yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn bà **Thái Thị K** đối với phần đất thuộc thửa số 578, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại **ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng** do **Ủy ban nhân dân huyện M** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông **Võ Văn T1** ngày 26/9/1993.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 27/6/2024 bị đơn **Võ Văn T1** có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử hủy toàn bộ Bản án dân sự số 44/2024/DS-ST ngày 13/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên do vi phạm thủ tục tố tụng về yêu cầu giám định, đồng thời xác lập quan hệ tranh chấp là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, bị đơn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, phát biểu quan điểm về nội dung kháng cáo của đương sự và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông **Võ Văn T1**, áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 hủy bản án dân sự sơ thẩm với lý do Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào Biên bản hòa giải ngày 19/4/2020 của **ban N1, xã H** 2 để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không phù hợp vì biên bản trên các thành viên trong tổ hòa giải không có ký tên vào biên bản chỉ có ông **Nguyễn Ngọc D1**, ông **Võ Văn T1** và bà **Thái Thị K** ký tên nên biên bản hòa giải trên là

không hợp pháp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến phát biểu và đề nghị của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Người có quyền kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo của bị đơn **Võ Văn T1** là đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên kháng cáo là hợp lệ và đúng luật định được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về quyền khởi kiện: Ông **Thái Minh S1** là người chuyển nhượng đất của ông **Võ Văn T1**. Ngày 05/4/2020 thì ông **Thái Minh S1** chết, do ông **S1** khi còn sống không có vợ con và cha mẹ của ông **S1** cũng đã chết nên hàng thừa kế thứ nhất của ông **S1** không có; người thừa kế hàng thứ 2 của ông **S1** gồm có bà **Thái Thị Ê1** và bà **Thái Thị K** là chị, em của ông **S1** và cũng là người đang trực tiếp canh tác phần đất này cho đến nay nên bà **Thái Thị K** có quyền khởi kiện vụ án.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn **Võ Văn T1**, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Nguyên đơn yêu cầu ông **Võ Văn T1** tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 578, tờ bản đồ số 11, diện tích 9.175 m² tọa lạc tại **ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng** và yêu cầu công nhận cho nguyên đơn diện tích theo đo đạc thực tế là 11.748,5 m². Vì trước đây vào năm 1994, gia đình bà **Thái Thị K** đại diện là ông **Thái Minh S1** là anh của bà **K** có mua một thửa đất với hình thức bằng giấy tay loại đất rừng có diện tích 10.000m² với số tiền 3.000.000 đồng của ông **Võ Văn T1**. Gia đình bà đã canh tác phần đất này 26 năm, sau khi ông **S1** chết thì bà là người trực tiếp canh tác phần đất này cho đến nay.

Gia đình bà **Thái Thị K** có nhu cầu làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này nhưng ông **T1** không đồng ý tách thửa cho gia đình bà **K**.

[3.2] Bị đơn **Võ Văn T1** cho rằng vào khoảng năm chín mươi ông không nhớ rõ ông **Thái Minh S1** (ông **S1** là anh của bà **K**) có nói với ông là cháu ông **S1** ở nước ngoài sắp rước ông đi nên ông **S1** kêu ông **T1** để cho ông **S1** diện tích 10.000m² đất lá cặp sông để ông **S1** khai phá nuôi tôm sú, khi nào ông **S1** không sử dụng nữa thì ông **S1** trả lại thì ông **T1** trả lại cho ông **S1** tiền khai phá cho ông **S1**. Sau khi ông **T1** cho ông **S1** mượn đất được khoảng 10 ngày thì ông **S1** có bán chiếc ghe thì ông **S1** đưa cho ông mượn 3.000.000 đồng, ông **T1** có hỏi ông **S1** là phải đến chính quyền làm giấy thì ông **S1** trả lời là khỏi, sau đó khoảng 01 năm thì ông **S1** đem giấy là ông bán đứt phần đất cho ông với giá 3.000.000 đồng đem lại cho ông **T1** ký thì ông **T1** không ký và ông có xe bỏ, phần tờ giấy phía bà **K**

cung cấp cho Tòa án “Tờ bán đất rừng đúc” ngày 25/8/94 tên Võ Văn T1 là không phải do ông ký tên. Nay bà Thái Thị K yêu cầu ông tách quyền sử dụng đất đối với phần đất nói trên và yêu cầu công nhận cho bà K diện tích có diện tích 11.748,5m² thuộc thửa 578 tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng ông không đồng ý. Phần đất này ông vẫn đồng ý để cho gia đình bà K sử dụng đến khi nào gia đình bà K không có nhu cầu sử dụng nữa thì trả lại đất cho gia đình ông, ông sẽ trả lại cho gia đình bà K 3.000.000 đồng và tiền cải tạo đất theo như ông đã thỏa thuận với ông Thái Minh S1.

[4] Các đương sự thống nhất theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 15 tháng 11 năm 2021 thì phần đất tranh chấp có diện tích là 11.748,5m² thuộc thửa số 578 tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Có số đo tứ cận cụ thể như sau:

- + Hướng Đông giáp đất ông Võ Văn T1 có số đo 134.63m;
- + Hướng Tây giáp đất ông Phan Văn H có số đo 75.94m;
- + Hướng Nam giáp đất ông Võ Văn T1 có số đo 78.80m;
- + Hướng Bắc giáp sông C có số đo 92.21m;

Trên đất có:

+ Nhà chính diện tích 05m x 10.3m. Kết cấu: Nền đất, vách lá, mái tole thiếc, đỡ mái gỗ, cột bê tông đúc sẵn.

+ Nhà sau: Có diện tích 4m x 6,2m. Kết cấu: Nền đất, vách lá, mái tole thiếc, đỡ mái gỗ, cột bê tông đúc sẵn.

+ Một cây nước giếng khoan.

+ Trên có một số cây trồng như: Dừa, me, bạch đàn và cây tạp do nguyên đơn trồng nhưng nguyên đơn không yêu cầu định giá.

Các đương sự thống nhất với kết quả thẩm định không có ý kiến gì khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án thì bà Thái Thị K có xây cất lại căn nhà (trên nền nhà cũ) cụ thể như sau:

+ Phần căn nhà có diện tích chiều ngang 4,5m chiều dài 10,5m nền lót gạch men, vách tole thiếc, đỡ máy sắt sóng vuông, mái tole, cột nhà bằng sắt hộp vuông.

[5] Đối với “Tờ bán đất rừng đúc” ngày 25/8/94: Nguyên đơn bà Thái Thị K cho rằng chữ viết, chữ ký dưới mục “Người bán đất đúc” trên “Tờ bán đất rừng đúc” ngày 25/8/94 là của ông T1. Xét thấy, bị đơn ông Võ Văn T1 không thừa nhận chữ ký trên “Tờ bán đất rừng đúc” ngày 25/8/94 là của ông T1 và ông T1 có yêu cầu giám định chữ ký. Ngày 13/3/2023 Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên đã ban hành Quyết định trưng cầu giám định số 02/2023/QĐ-TCGD trưng cầu Phòng K1 Công an tỉnh S thực hiện giám định chữ ký và chữ viết trong “Tờ bán đất rừng đúc” ngày 25/8/94 có phải do ông T1 ký và viết ra hay không. Tại Công văn số 69/GĐTL-KTHS ngày 27/03/2023 của Phòng K1 Công an tỉnh S về việc từ chối giám định với nội dung “Chữ ký, chữ viết mẫu so sánh không ổn

định, thiếu tự nhiên, không cùng thời điểm với chữ ký, chữ viết trên tài liệu cần giám định". Đến ngày 17 tháng 4 năm 2023 nguyên đơn bà **Thái Thị K** có đơn yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết của ông **Võ Văn T1** trên "Tờ bán đất rừng đức" ngày 25/8/94. Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên đã trưng cầu Phân Viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh để giám định chữ ký và chữ viết của ông **T1** theo yêu cầu của nguyên đơn. Tại Kết luận giám định số 4776/KL-KTHS ngày 24/8/2023 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh kết luận: không đủ cơ sở kết luận chữ ký, chữ viết dưới mục "Người bán đất đức" trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký, chữ viết đứng tên **Võ Văn T1** trên tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M1 đến M7 có phải hay không phải do cùng một người ký ra".

[5.1] Như vậy chưa đủ căn cứ để xác định chữ viết, chữ ký dưới mục "Người bán đất đức" trên "Tờ bán đất rừng đức" ngày 25/8/94 là do ông **Võ Văn T1** ký.

[5.2] Tuy nhiên, tại biên bản hòa giải ngày 19/4/2020 của Tổ hòa giải **ấp H, xã H, huyện M tỉnh Sóc Trăng** (bút lục 09), Biên bản hòa giải ngày 20/4/2020 (bút lục 11) và Biên bản hòa giải ngày 03/12/2019 (bút lục 14) của **Ủy ban nhân dân xã H** thì bị đơn ông **Võ Văn T1** trình bày "tôi có sang cho gia đình ông **Thái Văn S2** miếng đất rừng 10.000m² giá 3.000.000 đồng giao kèo khi nào ông **S2** không canh tác có sang bán lại cho người khác phải sang lại cho tôi với giá là 3.000.000 đồng các thành quả lao động khác của anh **S2** hai bên tính qui ra thành tiền tôi trả cho ông **S2**"

[5.3] Từ đó, có căn cứ xác định vào năm 1994 ông **Võ Văn T1** có chuyển nhượng lại cho ông **Thái Minh S1** 10.000m² đất rừng (nay là phần đất đang tranh chấp thuộc thửa 578 tờ bản đồ tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại **ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng**) vào năm 1994 với giá 3.000.000 đồng là có thật. Do đó lời trình bày của nguyên đơn về việc ông **Võ Văn T1** có chuyển nhượng cho ông **Thái Minh S1** 10.000m² đất rừng (nay là phần đất đang tranh chấp thuộc thửa 578 tờ bản đồ tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại **ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng**) là có căn cứ.

[5.4] Đối với thửa đất thửa số 578, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại **ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng** là đất cấp cho hộ ông **Võ Văn T1** theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do **Ủy ban nhân dân huyện M** cấp ngày 26 tháng 9 năm 1993 việc cá nhân ông **Võ Văn T1** thỏa thuận chuyển nhượng cho ông **S1** là chưa đúng theo quy định. Tuy nhiên theo lời trình bày của ông **Võ Văn C** là người đại diện theo ủy quyền của ông **T1** "Việc ông **T1** chuyển nhượng đất cho ông **S1** các thành viên trong hộ đều biết và số tiền có từ việc chuyển nhượng đất này được sử dụng chung cho các thành viên trong hộ" Như vậy, những người trong hộ ông **Võ Văn T1** biết rõ việc ông **T1** chuyển nhượng phần đất đang tranh chấp này nhưng không có ý kiến phản đối và số tiền có từ việc chuyển nhượng đất này đã

được sử dụng chung cho hộ ông T1 nên được xem là đồng ý việc chuyển nhượng.

[5.5] Theo thỏa thuận giữa ông Võ Văn T1 và ông Thái Minh S1 thì phần đất ông T1 chuyển nhượng cho ông S1 là 10.000m². Theo kết quả đo đạc thực tế thì thửa số 578 tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng có diện tích là 11.748,5m². Như vậy diện tích đất nguyên đơn đang sử dụng lớn hơn diện tích mà các bên đã thỏa thuận là 1.748,5m². Tuy nhiên, sau khi ông T1 chuyển nhượng đất cho ông S1 thì ông T1 đã giao phần đất này cho ông S1, giữa các bên có xác định ranh đất cụ thể và gia đình ông S1 đã khai phá và sử dụng phần đất này đúng ranh giới mà ông T1 đã giao cho gia đình ông S1 và hiện hai thửa (có cọc ranh cụ thể). Do đó, cần công nhận diện tích theo đo đạc thực tế là 11.748,5m².

[5.6] Mặc dù việc chuyển nhượng giữa các bên chưa tuân thủ về hình thức nhưng tại thời điểm giao dịch đất thửa số 578, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng hộ ông T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đủ điều kiện chuyển nhượng, ông T1 đã giao đất cho ông S1, ông S1 đã giao đủ số tiền 3.000.000 đồng cho ông T1. Từ đó căn cứ vào Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên giữa ông T1 và ông S1.

[5.7] Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án ông Võ Văn T1 trình bày là phần đất trên cho ông Thái Minh S1 mượn sử dụng, nhưng tại phiên tòa phúc thẩm thì người đại diện cho ông T1 lại cho rằng phần đất trên ông T1 có cho ông S1, có không thỏa thuận thời gian chuộc lại đất. Phần đất trên gia đình nguyên đơn đã sử dụng từ năm 1994 đến nay và trên đất đã xây dựng nhà, trồng cây ăn trái nhưng gia đình bị đơn cũng không có ý kiến gì.

[5.8] Từ những phân tích như trên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/8/1994 tại thửa số 578, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc ấp H, xã H, huyện M có diện tích theo kết quả đo đạc thực tế là 11.748,5m² giữa ông Võ Văn T1 và ông Thái Minh S1. Công nhận cho bà Thái Thị K và bà Thái Thị Ê1 thửa đất số 578, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng có diện tích theo đo đạc thực tế là 11.748,5m² là có căn cứ.

[6] Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Thái Thị K trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Thái Thị K có đơn rút lại yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy Hội đồng xét xử áp dụng điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn bà Thái Thị K.

[7] Từ những căn cứ nêu trên Hội đồng xét xử quyết định không chấp nhận kháng cáo của ông Võ Văn T1, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[8] Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân

sự phúc thẩm theo quy định, nhưng ông **T1** là người cao tuổi có yêu cầu miễn án phí nên căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Ông **T1** được miễn không phải nộp.

[9] Đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp cho bị đơn là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[10] Xét đề nghị của Kiểm sát viên Hội đồng xét xử xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào Biên bản hòa giải ngày 19/4/2020 của **ban N1**, **xã H** để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuy biên bản hòa giải trên các thành viên của tổ hòa giải không có ký tên nhưng có **Nguyễn Ngọc D1**, là Tổ trưởng tổ hòa giải ký tên và ông **Võ Văn T1** cùng bà **Thái Thị K** ký tên, nên biên bản hòa giải trên là có giá trị pháp lý, ngoài biên bản hòa giải của **ấp H** thì **Ủy ban nhân dân xã H** cũng tiến hành hòa giải 02 lần vào ngày 20/4/2020 và ngày 03/12/2019. Trong quá trình xét xử Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành xác minh đối với các thành viên tổ hòa giải **ấp H** theo biên bản hòa giải ngày 19/4/2020. Do đó, Kiểm sát viên đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm giao hồ sơ về cho cấp sơ thẩm xét xử lại theo thủ tục chung là không cần thiết nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[11] Các phần khác được nêu trong phần quyết định của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, điểm đ khoản 1 Điều 12 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, lệ phí Tòa án.

Không chấp kháng cáo của bị đơn ông **Võ Văn T1**.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2024/DS-ST ngày 13 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng, như sau:

Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 271; khoản 1,3 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Khoản 1 Điều 25; điểm d khoản 1 Điều 25; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Căn cứ Điều 129; Điều 651 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ khoản 5 Điều 166; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Thái Thị K.**

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 578, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc **ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng** có diện tích theo kết quả đo đạc thực tế là 11.748,5m² giữa ông **Võ Văn T1** và ông **Thái Minh S1**. Có số đo tứ cận cụ thể như sau:

- + Hướng Đông giáp đất ông **Võ Văn T1** có số đo 134.63m;
- + Hướng Tây giáp đất ông **Phan Văn H** có số đo 75.94m;
- + Hướng Nam giáp đất ông **Võ Văn T1** có số đo 78.80m;
- + Hướng Bắc giáp **sông C** có số đo 92.21m.

1.2. Công nhận cho bà **Thái Thị K** và bà **Thái Thị Ê1** thửa đất số 578, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc **ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng** có diện tích theo đo đạc thực tế là 11.748,5m². Bà **Thái Thị K** và bà **Thái Thị Ê1** có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để là thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất này. Có tứ cận:

- + Hướng Đông giáp đất ông **Võ Văn T1** có số đo 134.63m;
- + Hướng Tây giáp đất ông **Phan Văn H** có số đo 75.94m;
- + Hướng Nam giáp đất ông **Võ Văn T1** có số đo 78.80m;
- + Hướng Bắc giáp **sông C** có số đo 92.21m;

Trên đất có:

- + Căn nhà có diện tích chiều ngang 4,5m chiều dài 10,5m nền lót gạch men, vách tol thiết, đỡ máy sắt sóng vuông, mái tol, cột nhà bằng sắt hộp vuông.
- + Một cây nước giếng khoan.
- + Trên đất có một số cây trồng như: Dừa, me, bạch đàn và cây tạp.

2. Đình chỉ yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn bà **Thái Thị K** đối với phần đất thuộc thửa số 578, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại **ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng** do Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông **Võ Văn T1** ngày 26/9/1993.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 10.570.000 đồng bị đơn ông **Võ Văn T1** phải chịu. Do nguyên đơn bà **Thái Thị K** đã nộp 10.570.000 đồng, nên ông **Võ Văn T1** phải có nghĩa vụ nộp trả lại cho bà **Thái Thị K** số tiền 10.570.000 đồng.

4. Về chi phí giám định giám định chữ ký: Chi phí giám định chữ ký là 5.000.000 đồng nguyên đơn bà **Thái Thị K** phải chịu bà **K** đã nộp xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Nguyên đơn bà **Thái Thị K** không phải chịu án phí.

5.2. Bị đơn ông **Võ Văn T1** được miễn không phải nộp.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn **Võ Văn T1** được miễn không phải nộp, hoàn trả cho ông **T1** số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền số 0005559 ngày 08/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng.

7. Trong 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 có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, 7a và Điều 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.

8. Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND TP. Sóc Trăng;
- Chi cục THADS TP. Sóc Trăng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Hoàng Thành

Nơi nhận:

THẨM

- VKSND tỉnh Sóc Trăng;

TÒA

- TAND huyện Mỹ Xuyên;

- Chi cục huyện Mỹ Xuyên;

- Các đương sự;

- Lưu HS (TDS).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN

Nguyễn Hoàng Thành