

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 105/2021/DS-PT  
Ngày 29-3-2021  
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Thị Kim Nga

*Các Thẩm phán:* Bà Huỳnh Thị Phụng

Ông Trần Tấn Quốc

*- Thư ký phiên tòa:* Bà Ngô Hồng Thúy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

*- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:* Ông Lê Ngọc Hiền – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 và 29 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 553/2020/TLPT-DS ngày 17 tháng 11 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2020/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 574/2020/QĐ-PT ngày 11 tháng 12 năm 2020 giữa các đương sự:

*- Nguyên đơn:* Ông Phan Văn C, sinh năm 1968;

Địa chỉ: Ấp A, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

*- Bị đơn:* Bà Phan Thị Mỹ P, sinh năm: 1957;

Địa chỉ: Tổ A, Ấp B, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Luật sư Đoàn Thiện Đ, Văn phòng Luật sư Đoàn Thiện Đ, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Bà Phạm Thị Kim T, sinh năm 1974;

Địa chỉ: Ấp A, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

2. Bà Đặng Thị T1, sinh năm 1948;

Địa chỉ: Ấp P, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của bà Phạm Thị Kim T và bà Đặng Thị T1: Ông Phan Văn C, sinh năm 1968;

(Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 12/5/2019 và ngày 08/5/2020).

Địa chỉ: Địa chỉ: Ấp A, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

- Người kháng cáo: Bị đơn bà Phan Thị Mỹ P.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Trong đơn khởi kiện ngày 07 tháng 6 năm 2019 và các lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Phan Văn C đồng thời ông C đại diện cho những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Kim T, bà Đặng Thị T1 trình bày:

Bà Phan Thị Mỹ P là cô ruột của ông. Vào năm 1993 bà P khó khăn về tài chính không có tiền trị bệnh nên có năn nỉ bán cho ông 2,5 công nhỏ đất lúa (625m<sup>2</sup>/công) giá chuyển nhượng 4 chỉ vàng 24 kr, hai bên có làm giấy tay với tiêu đề “*Đơn sang ruộng*” ngày 21/10/1993, khi đó, bà P chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, ông và gia đình ông trực tiếp canh tác phần ruộng trên. Đến ngày 24/12/1996 bà P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất trên thửa số X, tờ bản đồ số I diện tích 1.960 m<sup>2</sup> số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất K XY. Ông đã nhiều lần yêu cầu bà P làm thủ tục sang tên cho ông nhưng bà P hứa hẹn nhiều lần không thực hiện. Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà P giao cho cha ông là ông Phan Văn H giữ, sau đó cha ông giao lại cho ông, chứ không phải ông tự lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như bà P trình bày, cha ông đã chết vào năm 2018.

Năm 2012, bà P trở mặt cho rằng chỉ cầm cổ đất cho ông vay 4 chỉ vàng nên ông đã khởi kiện yêu cầu bà P lập thủ tục chuyển quyền sử dụng đất sang cho ông thì Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án với lý do hết thời hiệu. Sau đó bà P khởi kiện ngược lại yêu cầu ông trả lại quyền sử dụng đất và trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà P. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 85/2015/DS-ST ngày 22/9/2015 của Tòa án nhân dân huyện C đã xử hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông và bà P, buộc ông có trách nhiệm trả lại cho bà P bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Buộc bà P trả lại ông 4 chỉ vàng và bồi thường thiệt hại số tiền 112.544.400 đồng, bà P kháng cáo. Tại Bản án phúc thẩm số 355/2015/DS-PT ngày 02/12/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã chấp nhận một phần kháng cáo của bà P không buộc bà P bồi thường thiệt hại cho ông C số tiền 112.544.400 đồng.

Sau khi xét xử phúc thẩm, ông làm đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 355/2015/DS-PT ngày 02/12/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An. Ngày 23/7/2018 Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm.

Quyết định Giám đốc thẩm số 317/2018/DS-GĐT ngày 22/10/2018 của Tòa án cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án huyện C và bản án phúc thẩm của Tòa án tỉnh Long An, giao hồ sơ vụ án về cấp sơ thẩm xét xử lại. Tuy nhiên sau khi xét xử phúc thẩm, ngày 15/4/2016 Chi cục Thi

hành án dân sự huyện C đã thi hành án bản án phúc thẩm, cưỡng chế lấy đất của ông đang sử dụng giao cho bà P, ngày 16/01/2017 bà P được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG AB đối với thửa đất số X diện tích 1.910 m<sup>2</sup>, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số cũ của bà Năm 1996 mà ông đang giữ.

Nay ông yêu cầu bà P phải tiếp tục thực hiện đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.562m<sup>2</sup> (2,5 công nhỏ) thuộc một phần thửa X do bà Phan Thị Mỹ P đứng tên quyền sử dụng. Giấy tay đơn sang ruộng do ông viết ghi đầy đủ nội dung rồi bà P đồng ý ký tên vào chứ không phải ký bản giấy trắng, sau đó ông tự ghi nội dung vào như bà P trình bày, đồng thời chữ số 5 cùng màu mực chứ không phải hai màu mực, ngoài văn bản viết tay ngày 22/10/1993 (bản chính) có xác nhận của Trưởng ấp năm 2012 mà ông đã cung cấp cho Tòa án vào năm 2014, ông không còn bản viết tay nào khác.

Bị đơn bà Phan Thị Mỹ P trình bày:

Vào khoảng năm 1990, cha ruột của bà P tên là Phan Văn T cho bà P 02 công đất nhỏ (mỗi công 625m<sup>2</sup>) thuộc một phần thửa đất số X, diện tích 1.960m<sup>2</sup>, loại đất lúa. Đến năm 1993, bà P có thể chấp cho ông C phần đất này để vay 04 chỉ vàng 24kara, không có thỏa thuận thời gian trả. Nhưng hai bên có thỏa thuận miệng là khi nào bà P có vàng trả cho ông C thì ông C trả lại phần đất này cho bà P và thực tế ông C đã sử dụng đất từ năm 1993. Đến khoảng năm 1994 - 1995 cha bà P có cho bà P luôn phần diện tích còn lại của thửa đất số X và bà P cũng cho ông C mượn canh tác để đong lúa cho bà P hàng năm. Vì vậy phần diện tích còn lại này là không có thể chấp cho ông C. Đến năm 1996, bà P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số X, diện tích 1.960m<sup>2</sup>, loại đất lúa. Nhưng ông C đã tự ý đến Ủy ban nhân dân xã L lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giữ cho đến nay. Khi thể chấp không có làm giấy tờ, chỉ thỏa thuận miệng giữa hai bên.

Bà P xác định chữ ký và viết “Phan Thị Mỹ P” trong văn bản viết tay có tiêu đề “Đơn sang nhượng” lập ngày 21/10/1993 là chữ ký và chữ viết của bà P, còn lại phần nội dung không phải bà viết. Lúc ông C kêu bà P ký vào tờ giấy này thì khi đó tờ giấy trắng không có chữ viết. Ông C kêu bà P ký tên và viết tên vào để xác định có nhận của ông C 04 chỉ vàng, khi nào bà P có vàng trả thì lấy lại ruộng và để cho ông C đóng thuế thập. Bà P tin tưởng ông C nên mới ký vào. Sau đó, ông C mới ghi nội dung vào. Bà P xác định là chỉ thể chấp cho ông C 02 công nhỏ (mỗi công 625m<sup>2</sup>) nhưng ông C viết vào giấy là sang nhượng 2,5 công.

Trong giấy tay đơn sang ruộng lập ngày 21/10/1993 mà Tòa án cho bà xem bản chính chữ ký và chữ viết có phải của bà hay không thì bà không biết. Lúc bà ký tên không có ghi nội dung vào, sau đó ông C viết nội dung vào. Tuy nhiên trong đơn sang nhượng ngày 21/10/1993 ông C ghi 2,5 công lại có 02 màu mực, số 2 là màu xanh, còn dấu phẩy và số 5 là màu đỏ (trước đây bà nhìn thấy màu đỏ) nhưng không hiểu tại sao tại phiên hòa giải dấu phẩy và số 5 lại là màu xanh. Còn việc ông Nguyễn Văn M trưởng ấp xác nhận “đơn sang ruộng” là không đúng vì ông M không chứng kiến bà ký tên, bà ký năm 1993 mà đến năm 2012 mới xác nhận.

Trước yêu cầu của ông C yêu cầu bà tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/10/1993 thuộc một phần thửa đất X loại đất

lúa, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.562,5m<sup>2</sup> tọa lạc xã L, huyện C, tỉnh Long An và giao diện tích đất trên cho ông C sử dụng bà không đồng ý, vì phần đất này hiện do bà Phan Thị Mỹ P đứng tên chủ sử dụng là đã hết thời hiệu theo quy định tại Bộ luật Dân sự, Bộ luật Tố tụng Dân sự và Nghị quyết số 02/2004/NQ/HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình, do đó bà đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện, đình chỉ yêu cầu khởi kiện ông C.

Nay bà không tranh chấp “Đòi lại quyền sử dụng đất và đòi lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” đối với ông C nữa, vì sau khi xét xử phúc thẩm, Chi cục thi hành án huyện C đã thi hành bản án phúc thẩm cưỡng chế lấy đất ông C đang sử dụng giao lại cho bà hiện tại đất bà đã quản lý và sử dụng được cấp chủ quyền mới diện tích 1910m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số I cấp vào ngày 16/1/2017, bà P xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện theo đơn khởi kiện đề ngày 17 tháng 4 năm 2014 và được thụ lý theo thông báo số 257/2014/TB-TLVA ngày 21/10/2014. Phần 4 chỉ vàng 24kara do ông C không yêu cầu thi hành án mặc dù bà có đem vàng đến nộp nhưng Thi hành án không cho nộp. Về số tiền đo đạc 1000.000 đồng ông C có trách nhiệm trả cho bà do số tiền ít nên bà làm đơn yêu cầu cơ quan Thi hành án không thi hành khoản tiền này. Sau khi cơ quan Thi hành án cưỡng chế lấy thửa đất X ông C đang sử dụng giao lại cho bà. Vào năm 2019 bà có đào ao san lấp một phần gò, do ông C ngăn cản nên việc san lấp chưa hoàn thành.

Phía nguyên đơn ông C xác định bà P cho rằng bà P chỉ thế chấp diện tích 02 công nhỏ là hoàn toàn không đúng. Bà P chuyển nhượng 2,5 công (mỗi công 625m<sup>2</sup>) cho ông C. Ông C có yêu cầu bà P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần đất có diện tích 1.562,5m<sup>2</sup> (2,5 công, mỗi công 625m<sup>2</sup>). Ông C yêu cầu được sử dụng diện tích đất trên theo hiện trạng ban đầu, việc bà P tự ý kêu kobe đào ao san lấp một phần nên diện tích 177m<sup>2</sup> mà theo bản chứng thư chi phí san lấp số tiền 6.050.000 đồng, ông C không chấp nhận hoàn trả số tiền này cho bà P.

Bà Đặng Thị T1 và bà Phạm Thị Kim T ủy quyền cho ông Phan Văn C đại diện thống nhất theo ý kiến ông C.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 85/2015/DSST, ngày 22 tháng 9 năm 2015 của Tòa án nhân dân huyện C đã tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Mỹ P đối với ông Phan Văn C.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phan Văn C đối với bà Phan Thị Mỹ P.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị Mỹ P với ông Phan Văn C theo văn bản viết tay có tiêu đề “Đơn sang nhượng” lập ngày 21/10/1993.

Buộc ông Phan Văn C trả lại thửa đất số X, tờ bản đồ số 02, có diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1.960m<sup>2</sup> nhưng diện tích đo đạc thực tế là 1.910m<sup>2</sup>, loại đất lúa, tại xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Buộc bà Phan Thị Mỹ P hoàn trả lại cho ông Phan Văn C 04 chỉ vàng 24 kara bằng hiện vật. Buộc bà Phan Thị Mỹ P bồi thường thiệt hại cho ông Phan Văn C số

tiền là 112.544.400 đồng. Buộc ông Phan Văn C trả cho bà Phan Thị Mỹ P chi phí đo đạc định giá số tiền là 1.000.000 đồng.

Buộc ông Phan Văn C trả lại cho bà Phan Thị Mỹ P bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K XY đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Phan Thị Mỹ P vào ngày 24/12/1996 đối với thửa đất nêu trên.

Bản án sơ thẩm còn quyết định về lãi chậm thi hành án, án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 355/2015/DS-PT, ngày 02 tháng 12 năm 2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An, tuyên xử:

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Phan Thị Mỹ P, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Mỹ P đối với ông Phan Văn C về việc đòi tài sản là quyền sử dụng đất.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phan Văn C đối với bà Phan Thị Mỹ P về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị Mỹ P với ông Phan Văn C theo văn bản viết tay có tiêu đề “Đơn sang nhượng” lập ngày 21/10/1993.

Buộc ông Phan Văn C, ông Phan Văn H, bà Đặng Thị T1 trả lại cho bà Phan Thị Mỹ P thửa đất số X, tờ bản đồ số 02, có diện theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1.960m<sup>2</sup>, diện tích đo đạc thực tế là 1.910m<sup>2</sup>, loại đất lúa, tại xã L, huyện C, tỉnh Long An. Theo Mảnh trích đo địa chính số 02 đo vẽ ngày 12/5/2015, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện C phê duyệt ngày 12/5/2015.

Buộc bà Phan Thị Mỹ P hoàn trả lại cho ông Phan Văn C 04 chỉ vàng 24 kara bằng hiện vật hoặc trị giá thành tiền tại thời điểm thi hành án.

Buộc ông Phan Văn C trả lại cho bà Phan Thị Mỹ P bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K XY đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Phan Thị Mỹ P vào ngày 24/12/1996 đối với thửa đất X.

Bản án phúc thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, lãi chậm thi hành án và quyền nghĩa vụ thi hành án.

Quyết định giám đốc thẩm số 317/2018/DS-GĐT, ngày 22 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân cấp cao, tại Thành phố Hồ Chí Minh đã hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và Bản án dân sự sơ thẩm số 85/2015/DS-ST ngày 22/9/2015 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Long An; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Ngày 10/9/2019 Tòa án nhân huyện C thụ lý lại vụ án giữa nguyên đơn ông Phan Văn C với bị đơn bà Phan Thị Mỹ P về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2020/DS-ST ngày 07/8/2020 của Tòa án nhân huyện C căn cứ vào khoản 9 của Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 184, Điều 244 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; các Điều 697, 699, 701, 702 Bộ luật Dân sự năm 2005; Nghị quyết số 02/2004/NQ/HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; Điều 27 của Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH ngày 27/02/2009 quy định về án phí, lệ phí Tòa án và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội đã tuyên xử:

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và đòi lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Phan Thị Mỹ P đối với ông Phan Văn C.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn C đối với bà Phan Thị Mỹ P.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị Mỹ P với ông Phan Văn C theo văn bản viết tay có tiêu đề “*Đơn sang nhượng*” lập ngày 21/10/1993 là hợp đồng hợp pháp.

Buộc bà Phan Thị Mỹ P có trách nhiệm giao lại cho ông Phan Văn C sử dụng diện tích đất sang nhượng 1.562,5m<sup>2</sup> (2,5 công nhỏ, mỗi công 625m<sup>2</sup>). Vị trí khu A, thuộc một phần thửa X, loại đất lúa, tại xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Ông Phan Văn C có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê khai đăng ký diện tích đất 1.562,5m<sup>2</sup> nói trên theo bản án, quyết định của Tòa án khi có hiệu lực pháp luật.

Bà Phan Thị Mỹ P có nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng với diện tích đang sử dụng sau khi đã giao cho ông Phan Văn C 1.562,5m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất X nói trên.

(Theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 70 do Công ty TNHH đo đạc Nhà đất H đo vẽ và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C xét duyệt ngày 10 tháng 3 năm 2020 và Mảnh trích đo địa chính Công ty TNHH đo đạc Nhà đất H phân khu ngày 22 tháng 6 năm 2020).

Buộc ông Phan Văn C hoàn lại giá trị san lấp gò cho bà P số tiền 6.050.000 đồng.

Buộc bà Phan Thị Mỹ P trả cho ông Phan Văn C tiền chi phí đo đạc, định giá số tiền là 16.500.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền trên hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất cơ bản do ngân hàng nhà nước quy định tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Về án phí: Bà Phan Thị Mỹ P là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho bà Phan Thị Mỹ P 2.500.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm bà P đã nộp theo biên lai thu số 0004471, ngày 09/10/2014 của Chi cục Thi

hành án Dân sự huyện C. Hoàn trả lại cho bà Phan Thị Mỹ P 200.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà bà P đã nộp theo biên lai thu số 0005419, ngày 30/9/2015 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C. Hoàn trả lại cho ông Phan Văn C 200.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà ông C đã nộp theo biên lai thu số 0005371, ngày 27/8/2015 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 19 tháng 8 năm 2020 bà Phan Thị Mỹ P làm đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện, đình chỉ việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau, nguyên đơn ông Phan Văn C vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, trình bày cho rằng ông C nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà P toàn bộ thửa X không phải chuyển nhượng một phần thửa như ông C trình bày trước đây nên ông C sử dụng toàn bộ thửa đất này từ năm 1993, do không tiến hành đo đạc nên hai bên ước lượng thửa đất này có diện tích khoảng 2,5 công nhỏ (625m<sup>2</sup>/công), vì vậy ông và bà P mới lập giấy tay chuyển nhượng ghi diện tích đất chuyển nhượng là 2,5 công. Sau khi Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý lại vụ án theo Quyết định giám đốc thẩm thì ông yêu cầu bà P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giao cho ông 2,5 công tương đương diện tích 1.562,5m<sup>2</sup> đất nên Tòa án cấp sơ thẩm đã tách thửa đất X thành hai phần, buộc bà P giao cho ông diện tích đất ông yêu cầu, còn phần diện tích đất còn lại của thửa đất số X là 347,5m<sup>2</sup> bà P tiếp tục sử dụng.

Bị đơn bà Phan Thị Mỹ P không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Tòa án hủy bản án sơ thẩm đình chỉ việc giải quyết vụ án do hết thời hiệu khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu giám định chữ ký trong giấy tay “*Đơn sang nhượng*”, đây không phải là chữ viết và chữ ký của bà P.

Luật sư Đoàn Thiện Đ, Văn phòng Luật sư Đoàn Thiện Đ, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Phan Thị Mỹ P trình bày:

Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và bà P trong khi Quyết định đình chỉ việc giải quyết vụ án số 57/2013/QĐST-DS ngày 29/8/2013 của Tòa án nhân dân huyện C đối với quan hệ tranh chấp này đang có hiệu lực pháp luật, việc khởi kiện của ông C đã hết thời hiệu theo quy định tại Điều 429 Bộ luật Dân sự.

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm có những sai sót như: Chưa xác định rõ vai trò của ông Nguyễn Văn C bà Nguyễn Thị M, bà Huỳnh Thị T trong biên bản nghị án ngày 07/8/2020 được thể hiện tại bút lục số 260. Chưa làm rõ 07 ngôi mộ có trên đất hiện nay ai đang thờ cúng, tuy nhiên trên thực tế thửa đất có 11 ngôi mộ, 4 ngôi mộ chưa được xác định vị trí. Các con của bà P có công sức trong việc cải tạo đất. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm do hết thời hiệu khởi kiện hoặc hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc chấp hành pháp luật trong giai đoạn xét xử phúc thẩm cho rằng: Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Kháng cáo của bị đơn bà Phan Thị Mỹ P trong thời hạn luật định đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án và kiểm sát trực tiếp tại phiên tòa, xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Phan Thị Mỹ P thấy rằng:

Bà P yêu cầu hủy bản án sơ thẩm áp dụng thời hiệu là không có cơ sở do vụ án được thụ lý giải quyết từ Quyết định giám đốc thẩm. Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm có nhiều sai sót như chưa làm rõ ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện C về việc tách thửa, chưa làm rõ vị trí của tất cả các ngôi mộ, còn lại 4 ngôi mộ chưa xác định; biên bản nghị án của Tòa án cấp sơ thẩm đề cập đến các đương sự không có trong vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn bà Phan Thị Mỹ P được làm đúng theo quy định tại Điều 272 và được gửi đến Tòa án trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về xác định tư cách tham gia tố tụng và thời hiệu khởi kiện:

[2.1] Bà Phan Thị Mỹ P khởi kiện đầu tiên về tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất mà bà P cho rằng đã cầm cố cho ông Phan Văn C, Tòa án huyện C thụ lý vụ án vào ngày 21/10/2014, sau đó ông Phan Văn C mới có yêu cầu phản tố yêu cầu bà P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Tòa án huyện C thụ lý yêu cầu này vào ngày 28/8/2015. Sau khi bản án dân sự sơ thẩm và bản án dân sự phúc thẩm giải quyết các yêu cầu này bị hủy bởi quyết định giám đốc thẩm thì Tòa án huyện C thụ lý vụ án tiếp tục giải quyết, như vậy tranh chấp giữa bà P và ông C chưa kết thúc, lẽ ra Tòa án huyện C thụ lý lại quan hệ tranh chấp về đòi tài sản là quyền sử dụng đất trong đó bà P là nguyên đơn, ông C là bị đơn có yêu cầu phản tố tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau đó bà P rút đơn khởi kiện, Tòa án đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và thay đổi tư cách tham gia tố tụng, ông C trở thành nguyên đơn và bà P trở thành bị đơn theo điểm b khoản 2 Điều 217 Bộ luật Tố tụng Dân sự mà ông C không cần phải viết lại yêu cầu khởi kiện. Tuy nhiên ngay khi nhận hồ sơ vụ án chuyển về từ Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, Tòa án cấp sơ thẩm lại cho bà P làm đơn rút đơn khởi kiện, ông C làm lại đơn khởi kiện (BL 139) và thụ lý trực tiếp quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn là ông C và bị đơn là bà P, chính vì vậy bà P cùng Luật sư của bà P đề nghị Tòa án cấp sơ thẩm xem xét áp dụng thời hiệu khởi kiện theo Điều 429 Bộ luật Dân sự.

[2.2] Do quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giải quyết từ Bản án dân sự sơ thẩm số 85/2015/DS-ST ngày 22/9/2015 đến Quyết định giám đốc thẩm nên Tòa án cấp sơ thẩm nhận định không xem xét thời hiệu theo Điều 149 Bộ luật Dân sự 2015 là có căn cứ. Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp



pháp của bà P cho rằng Quyết định đình chỉ số 57/2013/QĐST-DS ngày 29/8/2013 của Tòa án nhân dân huyện C đang có hiệu lực pháp luật nên cần phải đình chỉ việc giải quyết vụ án, trong khi đó Quyết định đình chỉ này ban hành khi Bộ luật Dân sự 2015 chưa có hiệu lực, việc áp dụng thời hiệu cần căn cứ Bộ luật Dân sự 2015 theo Điều 688.

[3] Về nội dung tranh chấp: Ông Phan Văn C tranh chấp việc chuyển nhượng quyền sử dụng 2,5 công đất lúa (625m<sup>2</sup>/công), chứng cứ ông C làm căn cứ khởi kiện là giấy tay ngày 21/10/1993, trong khi giấy tay này đã bị xóa sửa nhiều chỗ. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông C trình bày ông C chuyển nhượng trọn thửa X ước lượng khoảng 2,5 công nhưng do đo đạc diện tích nhiều hơn nên ông C chấp nhận diện tích chuyển nhượng là 2,5 công tương đương 1562,5m<sup>2</sup> đất thuộc thửa X, việc chấp nhận lời trình bày này không thể dẫn đến chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C vì diện tích thửa đất số X sẽ tách thửa, một phần diện tích ông C yêu cầu sẽ giao cho ông C quản lý sử dụng, phần diện tích còn lại là 347,5m<sup>2</sup> sẽ thuộc quyền sử dụng của bà P, việc tách thửa này của quyết định bản án sơ thẩm không đúng quy định tại Quyết định số 75/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của Ủy ban nhân dân quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở và đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Long An và Tòa án cấp sơ thẩm chưa có ý kiến trung cầu Ủy ban nhân dân huyện C về việc tách thửa theo điểm d khoản 2 Điều 8 Quyết định số 75/2019/QĐ-UBND.

[4] Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm, ông C và bà P đều trình bày thống nhất, trên phần diện tích đất tranh chấp việc chuyển nhượng còn có 4 ngôi mộ chưa xác định vị trí, nên cũng không xác định được việc tách thửa có ảnh hưởng vị trí của các ngôi mộ làm ảnh hưởng đến công tác thi hành án hay không.

[5] Từ những căn cứ trên, cần chấp nhận kháng cáo của bà Phan Thị Mỹ P, chấp nhận đề nghị giải quyết vụ án của ông Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[6] Đối với yêu cầu giám định chữ ký và chữ viết của bà Phan Thị Mỹ P: Do hủy bản án nên Hội đồng xét xử không xem xét yêu cầu này.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí đo đạc, định giá: Được quyết định khi vụ án được thụ lý giải quyết lại.

[8] Về án phí phúc thẩm: Bà Phan Thị Mỹ P được miễn án phí do thuộc đối tượng là người cao tuổi.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 12, 29 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.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 74/2020/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Long An.

Giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân huyện C giải quyết lại vụ án.

Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Được quyết định khi thụ lý giải quyết lại vụ án.

Về án phí phúc thẩm: Bà Phan Thị Mỹ P được miễn án phí.

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

***Nơi nhận:***

- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

**Lê Thị Kim Nga**