

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**
Bản án số: 160/2021/DS-PT

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

Ngày: 26 - 4 - 2021
V/v tranh chấp “Đòi tài sản là giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

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: Ông Mai Hoàng Khải.
Ông Huỳnh Hiếu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Hồng Chi - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang: Bà Mai Thị Đào
Quyên - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 20 và 26 tháng 4 năm 2021, tại Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 24/2020/TLPT-DS ngày 20 tháng 01 năm 2021 về việc tranh chấp “Đòi tài sản là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 81/2020/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 34/2021/QĐ-PT ngày 05 tháng 02 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1966 (có mặt).

Địa chỉ: Số 422C, Phường X, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Chỗ ở hiện nay: số 164, ấp Y, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Thị Sâm H – Văn phòng luật sư Nguyễn Văn T3 thuộc Đoàn luật sư tỉnh Tiền Giang. (có mặt).

Địa chỉ: số 7, đường R, Phường X, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn: Bà Phan Thị L, sinh năm 1944 (có mặt).

Địa chỉ: số 164, ấp Y, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Xuân T2 – Văn phòng luật sư Hoàng Anh M thuộc Đoàn luật sư tỉnh Tiền Giang (có mặt).

Địa chỉ: số 41/414 đường L, Phường X, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1971 (có mặt).

Địa chỉ: Nhà số 4, đường K, phường T, Quận N, thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1966 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp M, xã M1, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

4. Người làm chứng:

4.1. Chị Nguyễn Hạnh N1, sinh năm 1987 (có mặt).

Địa chỉ: Số 116, đường số X1, phường T2, quận B1, thành phố Hồ Chí Minh.

4.2. Ông Châu Ngọc D, sinh năm 1974 (có mặt).

Địa chỉ: Số X2, đường L1, Phường X3, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

4.3. Bà Trần Thị Huệ C1, sinh năm 1970 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 189E đường L1, Phường X, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

4.4. Ông Nguyễn Đức T1, sinh năm 1962 (có mặt).

Địa chỉ: ấp L2, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị B.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm,

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị B trình bày:

Ngày 15/4/2015 cha mẹ bà có cho bà phần đất vườn diện tích 629m², thửa số 127, tờ bản đồ số 3, tại ấp M, xã M1, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Bà đã hoàn tất thủ tục sang tên và được cấp giấy chứng nhận ngày 04/02/2016 (ghi chú trang 4).

Đến ngày 17/3/2018 thì bà phát hiện là bị mất, ngày 20/03/2018 bà báo mất ở Công an phường X, thành phố M có mất 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H04068 do Ủy ban huyện C cấp ngày 27/09/2006. Bà có làm đơn có mất và xin được cấp lại giấy thì được biết bà Phan Thị L đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên với lý do bà L nói bà đã bán đất này cho bà. Bà khẳng định không có việc mua bán nói trên. Bà L giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà là không đúng.

Ngày 18/10/2018 bà có đến UBND xã M1 để làm thủ tục xin cấp lại giấy thì được thông báo là Giấy chứng nhận này do bà Phan Thị L đang giữ.

Nay bà yêu cầu bà Phan Thị L trả cho bà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H04068, thửa đất số 127, tờ bản đồ số 3, diện tích là 629m² đất tại ấp 1, xã M1, huyện C, tỉnh Tiền Giang do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp cho bà. Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Bà không biết lý do sao bà L giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà. Nhà bà với nhà bà L ở riêng nhưng sát vách cùng chung cổng hàng rào. Bà và bà L không có mua bán gì về phần đất trên, và cũng không nhận số tiền gì của bà L. Bà không thừa nhận có ký tên viết tên vào Giấy mua bán do bà L cung cấp.

Bà khẳng định không có mua bán đất gì với bà L và cũng không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh H như anh H trình bày. Bà vẫn yêu cầu bà L trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà. Bà căn cứ vào lời thừa nhận của bà L tại Ủy ban nhân dân xã M1 là bà đang giữ nên bà yêu cầu bà L phải trả lại cho bà. Còn việc bà L có giao giấy lại cho người khác thì bà không biết nên không có yêu cầu gì đối với em bà là Nguyễn Văn H.

Về việc không thống nhất ranh giới giữa bà và ông G không có tranh chấp gì liên quan đến phần đất ấp M, xã M1, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Phần lưới B40 bà đã rào từ lâu (không nhớ cụ thể thời gian) từ lúc được cha mẹ bà cho. Có một phần diện tích đất dư so với giấy chứng nhận nhưng bà không biết cụ thể diện tích là bao nhiêu. Bà có gửi bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất tại ấp M, xã M1, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho người bạn là Trần Thị Huệ C1, sinh năm 1970, địa chỉ 189E đường L, Phường X, thành phố M, Tiền Giang ngày 09/8/2017 và nhận lại ngày 07/02/2018. Việc này cũng có hàng xóm của chị C1 làm chứng nên trình bày của ông H về việc bà tự nguyện đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H là không đúng sự thật.

Bị đơn bà Phan Thị L trình bày:

Bà không lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà B. Bà đã mua phần đất này của bà B vào khoảng năm 2018 với giá 250.000.000 đồng nên bà giữ giấy đất là đúng. Việc mua bán đất chỉ làm giấy tay. Bản chính giấy mua bán đất đã bị thất lạc, chỉ còn bản phô tô. Giấy mua bán đất viết tay được lập sau khi bà trả tiền cho bà L. Giấy này bà nhờ người khác viết hộ nhưng không nhớ họ tên, địa chỉ cụ thể của người viết. Bà là người trực tiếp trả tiền cho bà B. Vì bà B là con ruột nên việc trả tiền bà không lập thành văn bản. Nguồn gốc đất này là của bà cho bà B nhưng vì thấy bà B bán cho người khác rẻ quá nên bà mua lại để giữ đất. Vợ chồng ông bà mua phần đất này từ lâu, sau đó mới cho lại cho bà B. Bà B đã rào lưới B40 xung quanh đất.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà B bà không đồng ý và có yêu cầu phản tố, yêu cầu của bà B trả lại cho bà số tiền 250.000.000 đồng thì bà sẽ trả lại giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B. Về diện tích đất theo kết quả thẩm định bà không ý kiến, Nhà nước cấp giấy đất tới đâu thì bà nhận tới đó, và nay bà cũng không tiếp tục thực hiện hợp đồng. Bà được người khác báo thông tin bà Bạch muốn bán đất cho người khác nên bà có đến Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C để hỏi thủ tục sang tên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H trình bày:

Nguồn gốc phần đất ở ấp M, xã M1, huyện C, tỉnh Tiền Giang là của cha mẹ ông cho bà B. Vào khoảng tháng 02, tháng 3/2018, bà B đem bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất tranh chấp, có kẹp mấy triệu đồng đưa trực tiếp cho ông, để ông đưa lại cho bà L vì bà L muốn mua và giữ phần đất làm kỷ niệm. Việc bà B đưa cho ông giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này có sự chứng kiến của cháu ruột là N1 và ông D là bạn của ông. Còn việc bà L trả tiền cho bà B thì ông không trực tiếp chứng kiến. Hiện nay ông đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất nói trên. Bà B tự nguyện đưa giấy đất cho ông, chứ giấy đất không bị mất. Nếu bà L và bà B thỏa thuận được và bà L yêu cầu ông trả giấy đất thì ông sẽ trả giấy đất cho bà B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn H1 trình bày:

Vào năm 2006 anh được ông Nguyễn Văn N2 cho trồng chuối trên thửa đất 127. Từ năm 2016 ông N2 cho lại bà B thì cây chuối trên đất thuộc về bà B không liên quan.

Người làm chứng chị Nguyễn Hạnh N1 trình bày:

Chị là cháu ngoại của bà L. Vào khoảng năm 2018 chị có đến nhà bà L và có chứng kiến việc bà B (là di ruột) đưa bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất ở ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho ông H là cậu ruột của chị, sau đó ông H đem vào đưa bà L. Bà L còn kêu chị kiểm tra giấy đất xem bà B đã sang tên chưa. Chị là người chở bà L đến Ủy ban nhân dân xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang để báo với Ủy ban là bà L hiện đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ giấy đất không mất như bà B trình bày. Mục đích của việc này là để bà B không bán đất cho người khác vì bà B đã bán đất này cho bà L.

Người làm chứng ông Châu Ngọc D trình bày:

Ông là bạn của ông H. Vào buổi chiều một ngày của năm 2018, ông không nhớ thời gian chính xác, ông có đến nhà bà L chơi và có thấy bà B đưa cho ông H 01 cái tép nhựa nhưng không biết có giấy tờ gì trong đó.

Người làm chứng bà Trần Thị Huệ C1 trình bày tại giấy xác nhận:

Bà là bạn của bà B. Vào ngày 09/8/2017, bà có cất giữ dùm bà B một số giấy tờ có viết biên nhận và có người làm chứng. Đến ngày 07/02/2018 bà đã trả lại cho bà B (chính tay bà B nhận lại đủ giấy tờ tại nhà bà). Tất cả các giấy tờ bà Nguyễn Thị B là người đứng tên cũng là người chủ sở hữu. Có viết biên nhận và

có người làm chứng. Giấy tờ gồm sổ hộ khẩu gia đình của bà B, nhiều giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 127, tờ bản đồ số 3. Địa chỉ ấp M, xã M1, huyện C, tỉnh Tiền Giang... Bà cam kết nội dung ý kiến xác nhận sự việc như bà đã trình bày trên là hoàn toàn đúng sự thật và xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người làm chứng ông Nguyễn Đức T1 trình bày tại giấy xác nhận:

Vào ngày 25/02/2018 ông có xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) bà B là người đứng tên với tổng diện tích 629m², tờ bản đồ số 3, thửa đất 127 tại ấp M, xã M1, huyện C, tỉnh Tiền Giang số AG598516 vào sổ số H04068 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 27/9/2006 và ngày 04/02/2016. Sau khi xem, ông thấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này hoàn chỉnh và hợp lệ nên ông đồng ý mua theo giá thỏa thuận với bà B. Ông có làm hợp đồng đặt cọc số tiền 30.000.000 đồng với bà B vào ngày 25/02/2018 có người làm chứng. Ngày 18/3/2018 bà B báo là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) của bà đã thất lạc. Đến ngày 21/10/2018 ông đã nhận lại tiền cọc số tiền 30.000.000 đồng, có viết biên nhận và có người làm chứng. Ông xin cam kết nội dung ý kiến xác nhận sự việc như ông đã trình bày trên là hoàn toàn đúng sự thật. Ông xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ kiện.

Tại phiên tòa ngày 15/9/2020 bị đơn bà Phan Thị L yêu cầu Tòa án trung cầu giám định chữ ký và chữ viết của bà Nguyễn Thị B trong giấy mua bán có sự cắt dán hay không? Yêu cầu thu thập chứng cứ ở UBND xã M1, ở Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C về việc bà có trình báo bà là người đã mua lại phần đất của con gái bà, ngăn cản việc cấp lại giấy đất cho bà B.

Kết luận giám định số 842/KTHS – GD ngày 21/9/2020 của Phòng Kỹ thuật Hình sự Công an tỉnh Tiền Giang nêu vì là tài liệu sao chụp nên không đủ cơ sở kết luận giám định.

Tại phiên tòa các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố.

* Bản án dân sự sơ thẩm số: 81/2020/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ vào khoản 2, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 93, 94 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ vào Điều 122, 129, 131 Bộ luật Dân sự 2015; Căn cứ Luật Người cao tuổi; Căn cứ vào Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 27 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B.
2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phan Thị L. Xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 127, tờ bản đồ số 3, địa chỉ tại ấp

M, xã M1, huyện C, tỉnh Tiền Giang giữa bà Nguyễn Thị B với bà Phan Thị L là vô hiệu. Buộc bà Nguyễn Thị B phải trả lại cho bà Phan Thị L số tiền 250.000.000 đồng. Bà L trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận H04068 do UBND huyện C cập nhật thay đổi ngày 04/02/2016 cho bà Nguyễn Thị B. Hai bên thực hiện cùng một lúc khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị B phải chịu 12.800.000 đồng. Bà đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai số 0014261 ngày 21/5/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M, được cân trừ nên bà phải nộp tiếp 12.500.000 đồng.

4. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị B hoàn trả lại cho bà Phan Thị L tiền chi phí tố tụng là 3.460.000 đồng.

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

* Ngày 11 tháng 10 năm 2020, nguyên đơn bà Nguyễn Thị B kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà B buộc bà Phan Thị L phải giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H04068 do UBND huyện C cấp ngày 04/02/2016 cho bà B mà bà L đang chiếm giữ; Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà L.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị B vẫn giữ nguyên yêu cầu bà Phan Thị L trả cho bà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H04068 do bà được tặng cho và được UBND huyện C cập nhật thay đổi ngày 04/02/2016 cho bà khi án có hiệu lực pháp luật.

- Người kháng cáo nguyên đơn bà Nguyễn Thị B giữ nguyên kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của phía 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.

- 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 qui 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, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị B, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

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 đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Bà Nguyễn Thị B khởi kiện yêu cầu bà Phan Thị L trả cho bà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H04068 do bà được tặng cho và được UBND huyện C công nhận vào ngày 04/02/2016 cho bà khi án có hiệu lực pháp luật; Bị đơn bà Phan Thị L có đơn phản tố, yêu cầu bà Nguyễn Thị B trả lại cho bà số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 250.000.000 đồng thì bà sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B, nên án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp “Đòi lại tài sản là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là có căn cứ đúng quy định tại khoản 2, 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Án sơ thẩm thụ lý giải quyết tranh chấp giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị B với bị đơn bà Phan Thị L là đúng thẩm quyền quy định tại Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị B là đúng quy định tại Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết.

[3.1] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị B, Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Theo ông H khai nhận, ông là em ruột của bà B. Chính bà B là người đem bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giao cho ông để đưa cho bà L. Do mẹ tuổi cao, sức khỏe kém nên mới đưa ông giữ cho đến hiện nay. Việc mua bán đất giữa bà L và bà B ông chỉ nghe mẹ nói lại chứ không chứng kiến trực tiếp vì ở xa.

- Theo chị Hạnh N1 khai nhận, chị là cháu ruột kêu bà B bằng dì. Vào khoảng năm 2018 chị có đến nhà bà ngoại là bà L chơi và chứng kiến việc dì B đưa bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phân đất ở ấp M, xã M1, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho ông H là cậu ruột của chị, sau đó ông H đem vào đưa bà L. Bà L kêu đưa chị kiểm tra giấy đất xem bà B đã sang tên chưa. Chị không biết là bà B đã sang tên qua cho bà rồi và được ghi chú ở trang cuối mà chỉ nhìn ở mặt trước thấy vẫn còn tên ông ngoại là Nguyễn Văn N2 nên có nói cho bà L biết là dì B chưa sang tên, rồi chị đưa lại cho bà L giữ. Chị cũng chính là người chở bà L đến Ủy ban nhân dân xã M1, huyện C, tỉnh Tiền Giang để báo việc bà L đã mua đất của bà B và đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà B.

- Người làm chứng ông Châu Ngọc D trình bày: Ông là bạn thân của ông H. Mỗi khi ông H từ thành phố về thăm mẹ đều rủ ông lên nhà bà L uống rượu. Vào buổi chiều một ngày ông không nhớ rõ chính xác thời gian cụ thể khoảng năm 2018, ông H từ thành phố về và có rủ ông đến nhà bà L chơi như thường lệ,

ông có chứng kiến bà B là chị ruột ông H đưa cho ông H 01 cái tép nhựa nhưng ông không biết có giấy tờ gì trong đó. Sau khi ông H đưa chị N1 mở ra coi ông có nghe chị N1 nói là giấy chủ quyền đất chứ ông không có trực tiếp nhìn thấy giấy đất.

Xét thấy: Lời khai của chị N1, ông H là phù hợp nhau và phù hợp với lời khai ông D. Chị N1, ông H lại đều là người thân của bà B. Ông D cũng không hề có mâu thuẫn gì với bà B. Nội dung chị N1 trình bày là phù hợp với sự thật vì trên thực tế giấy đất vẫn còn đứng tên ông N2 ở trang 1 và phù hợp với lời khai của cán bộ tiếp dân xã M1 và sổ tiếp công dân của UBND xã M1 nên có cơ sở để tin. Do đó xác định bà B là người đã trực tiếp giao giấy tờ đất cho bà L giữ như bà L đã khai.

- Việc bà B giao gửi giấy tờ cá nhân cho người khác bảo quản khi có việc phải xa nhà; khi gửi giữ có lập biên bản cụ thể và có người làm chứng; khi nhận lại cũng lập biên bản có người làm chứng và các biên bản này dù đã hết giá trị sử dụng nhưng vẫn được lưu giữ cho đến nay cho thấy bà B rất cẩn trọng trong việc bảo quản giấy tờ cá nhân của mình, nhưng nay bà B lại cho rằng làm mất giấy tờ, mà chỉ mất duy nhất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang tranh chấp trong khi các giấy tờ khác vẫn còn là không thuyết phục.

- Bà cũng không chứng minh được việc bà L lấy giấy tờ đất của bà. Tại các lời khai và tại phiên tòa bà đều xác định phát hiện mất giấy vào ngày 17/3/2018 nhưng tại đơn có mất bà lại khai báo bị mất vào ngày 20/3/2018 (b1 94, 85) là trước sau không thống nhất. Đặc biệt, ngày 18/10/2018 UBND xã thông báo cho bà B biết vào ngày 16/10/2018 bà L có đến Ủy ban xuất trình giấy tờ đất bản chính và cho biết đã mua lại đất của bà B (b1 93) nhưng phía bà B không hề có động thái gì thể hiện sự phản đối đối với ý kiến, cũng như hành vi giữ giấy đất bản chính của bà L, và tại phiên tòa bà cho biết lúc đó bà chỉ cảm thấy buồn mà thôi. Bà cũng xác định sau đó chính bà L làm đơn thừa bà trước (bà L thừa ra xã yêu cầu bà làm thủ tục sang tên phần đất tranh chấp nhưng do chỉ có giấy mua bán tay bản photo nên không thực hiện được).

Từ các căn cứ trên, xác định lời khai của bà B nói làm mất giấy đất là không có cơ sở nên bác. Lời khai của bà L về việc có thỏa thuận mua lại thửa đất tại xã M1, huyện C của bà B nên bà B mới chủ động trực tiếp giao giấy đất cho bà giữ là có căn cứ. Tuy nhiên hai bên không thực hiện đúng qui định của pháp luật về hình thức, nay phát sinh tranh chấp, nên theo qui định tại Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2015 xác định giao dịch này vô hiệu. Bà L cũng không muốn tiếp tục thực hiện giao dịch này mà chỉ yêu cầu bà B trả lại số tiền đã nhận của bà là 250.000.000 đồng thì bà trả giấy đất, bà không yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu. Bà B không thừa nhận có bán thửa đất trên cho bà L, nhưng bà không có chứng cứ nào khác đảm bảo tính khách quan chứng minh bà L giữ giấy của bà trái pháp luật nên không có căn cứ xem xét. Quá trình giao dịch mua bán đất, bà B đã chủ động bàn giao giấy

chủ quyền đất đã bán bản chính cho bà L giữ. Từ khi giao giấy đất cho bà L đến khi hai bên phát sinh tranh chấp là khoảng thời gian dài nhưng phía bà B không hề có phát sinh tranh chấp gì liên quan đến việc bà L chưa giao đủ tiền mua đất. Quan hệ giữa bà B và bà L lại là mẹ con ruột. Do đó bà L cho rằng đã giao đủ tiền mua đất và vì là mẹ con nên không có làm biên nhận là có cơ sở để tin.

Về giá trị chuyển nhượng, Bà L có cung cấp giấy mua bán tay thể hiện bà B đã nhận đủ 250.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất. Tuy nhiên giấy này là bản photo nên không phải là chứng cứ để xem xét. Trong khi đó, thời gian này bà B có kêu bán phần đất này với giá 230.000.000 đồng nên cần xác định giá trị phần đất này là 230.000.000 đồng, buộc bà B hoàn trả cho bà L.

- Đối với các chứng cứ của bà B nêu để chứng minh không có việc bà bán đất cho bà L, không có việc giao giấy đất cho bà L như: Biên nhận cất giữ dùm tài sản và biên nhận trả giấy tờ giữa bà B và bà Huệ C1; Hợp đồng đặt cọc ngày 25/02/2018 với ông Nguyễn Đức T1. Qua xem xét, các tài liệu này tuy bà Huệ C1, ông T1 có ký tên, có văn bản xác nhận làm chứng, nhưng nội dung trong các tài liệu trên đều do bà B tự viết, đều thể hiện ý chí chủ quan có mục đích của bà B. Chẳng hạn như việc thỏa thuận mua bán đất hai bên xác lập hợp đồng đặt cọc giữa bà B và ông T1 lại ghi cụ thể nội dung "... ông Nguyễn Đức T1 đã xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) và đồng ý với giá tiền là ...". Ngoài ra, những người làm chứng việc gửi giữ giấy tờ cho bà B đã được triệu tập đến tòa nhiều lần để đối chất cùng các nhân chứng bên bị đơn để làm rõ vì sao cùng thời điểm mà một giấy tờ đất lại ở hai nơi khác nhau nhưng những người này không đến tòa để làm rõ những tình tiết có liên quan đến việc làm chứng. Vì vậy, căn cứ theo qui định tại Điều 93, 94 Bộ luật Tố tụng dân sự, các tài liệu do phía nguyên đơn cung cấp không đảm bảo sự khách quan nên không có cơ sở để xem xét. Ý kiến luật sư bảo vệ quyền lợi cho bà B cho rằng giấy mua bán tay bị đơn cung cấp là bản photo không có giá trị; Ngoài ra không có chứng cứ trực tiếp chứng minh có việc mua bán đất giữa bà B và bà L; Bà L thừa nhận đang giữ giấy đất của bà B nên đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu nguyên đơn, bác yêu cầu phản tố bị đơn là trái nhận định của hội đồng xét xử như đã nêu trên nên bác. Ý kiến luật sư bảo vệ quyền lợi cho phía bị đơn như nhận định của hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Từ các căn cứ trên, xác định án sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Chấp nhận yêu cầu phản tố bị đơn là có căn cứ phù hợp pháp luật. Tuy nhiên về giá trị đất có sự điều chỉnh như đã phân tích ở trên nên cần sửa một phần bản án sơ thẩm của TAND thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Yêu cầu kháng cáo của bà B là không có căn cứ nên bác.

[4] Ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang là phù hợp pháp luật nên hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí bà Nguyễn Thị B không phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng khoản 2, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 93, 94, 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ vào Điều 122, 129, 131 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 27 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. Luật Người cao tuổi;

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phan Thị L. Xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B với bà Phan Thị L đối với thửa đất số 127, tờ bản đồ số 3, địa chỉ tại ấp M, xã M1, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H04068 do UBND huyện C cập nhật thay đổi ngày 04/02/2016 cho bà Nguyễn Thị B là vô hiệu. Buộc bà Nguyễn Thị B phải trả lại cho bà Phan Thị L số tiền 230.000.000 đồng. Bà L trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H04068 do UBND huyện C cập nhật thay đổi ngày 04/02/2016 cho bà Nguyễn Thị B. Hai bên thực hiện cùng một lúc khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị B hoàn trả lại cho bà Phan Thị L tiền chi phí tố tụng là 3.460.000 đồng.

4. Về án phí: Bà Nguyễn Thị B phải chịu 11.800.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0014261 ngày 21/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M, bà B còn phải nộp tiếp 11.500.000 đồng. Bà B không phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại bà B 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002198 ngày 15/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo 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 yêu cầu thi hành án, 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.

Án tuyên lúc 08 giờ 00 phút, ngày 26/4/2021; (Có mặt bà B, bà L, ông H, LS.T2, đại diện Viện kiểm sát; Các đương sự còn lại vắng mặt)./.

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP. HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND TP M;
- Chi cục THADS TP M;
- Đương sự;
- Phòng KTNV & THA (TAT);
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Lê Thanh Vân