

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 282/2023/DS-PT  
Ngày 18-7-2023  
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

***Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:*** Bà Nguyễn Ngọc Mai

***Các Thẩm phán:*** Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Ông Nguyễn Trung Dũng

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Lê Thị Hương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:*** Ông Lê Ngọc Ân - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11 và 18 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 359/2022/TLPT-DS ngày 24/11/2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 114/2022/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 322/2022/QĐ-PT ngày 20 tháng 12 năm 2022 giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Ông Đồng Văn T, sinh năm 1961, địa chỉ: đội 3, xã L, huyện K, tỉnh Hải Dương; địa chỉ liên lạc: số 47/55 khu phố 5, phường L1, thành phố T, Thành Phố Hồ Chí Minh.

***Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:*** Ông Hoàng Gia V, sinh năm 1961, địa chỉ: số 15B, đường 5B, khu dân cư X51, khu phố 2, phường P, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

- ***Bị đơn:*** Bà Đồng Thị P, sinh năm 1971; địa chỉ: số 1273/13B2 khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương;

***Người đại diện hợp pháp của bị đơn:*** Ông Đậu Đức N, sinh năm 1992, địa chỉ: thôn 19, xã Q, huyện Q1, tỉnh Nghệ An; địa chỉ liên hệ: số 438 đường N, khu phố Đ1, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 04/6/2021), có mặt.

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

+ Ông Võ Trọng L, sinh năm 1969, địa chỉ: số 1539/13B khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

+ Ông Lương Quang C, sinh năm 1979, địa chỉ: số 7/1 đường H1, phường Q3, thành phố H, tỉnh Hải Dương, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Thị Thu C1, sinh năm 1959, địa chỉ: số 524/3A khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

+ Bà Đoàn Thị L1, sinh năm 1964; địa chỉ: đội 3, xã L, huyện K, tỉnh Hải Dương; địa chỉ liên lạc: số 47/55 khu phố 5; phường L1, thành phố T, Thành Phố Hồ Chí Minh, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

+ Ông Lương Văn M, sinh năm 1960; địa chỉ: số 1273/13B2 khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Đồng Văn T.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Tại đơn khởi kiện đề ngày 22/4/2021, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn ông Đồng Văn T trình bày:*

Phần đất tranh chấp thuộc thửa số 1608, tờ bản đồ 4. (4TDH.A) có diện tích 295m<sup>2</sup> tọa lạc tại khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương có nguồn gốc từ việc nhận chuyển nhượng từ ông Võ Trọng L. Vào ngày 08/02/2003, ông nhận chuyển nhượng bằng giấy tay với ông Võ Trọng L với giá 72.000.000 đồng. Thời điểm đó ông L vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông L mua một lô đất rộng từ chủ cũ rồi phần lô ra từng lô nhỏ để bán và việc mua bán chuyển nhượng đều được lập bằng giấy tay. Ông đã giao đủ số tiền 72.000.000 đồng cho ông Nguyễn Hồng Q (ông Q là bạn của ông Võ Trọng L, ông không biết hiện nay ông Q đang ở đâu). Do ông T phải về quê nên đã nhờ em gái là bà Đồng Thị P trông coi giúp. Tuy nhiên, bà P đã làm giả các giấy tờ mua bán giữa ông và bà C1 vào năm 2005 và giấy tờ mua bán giữa ông và bà P vào năm 2007 để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chiếm luôn phần đất của ông.

Vào năm 2016, bà P có gửi về cho ông giấy sang nhượng đất đề ngày 16/8/2016 qua đường bưu điện, sau khi nhận được ông không ký mà cất vào tủ. Tại phiên tòa ông xác định đối với giấy sang nhượng đất đề ngày 16/8/2016 do ông chưa ký nên coi như ông chưa bán đất cho bà P. Ông xác nhận ông có nhận của bà P 530.000.000 đồng do bà P chuyển về nhưng đó không phải tiền chuyển nhượng đất mà là tiền ông mượn của bà P.

Nay ông khởi kiện và yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Đồng Thị P trả lại cho ông phần đất có diện tích 295m<sup>2</sup> tại khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 23697 do Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố D cấp cho bà Đồng Thị P ngày 06/6/2018 và công nhận cho ông Đồng Văn T được quyền quản lý, sử dụng phần đất trên.

- *Lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Đậu Đức N trình bày:*

Thông nhất với lời trình bày của ông Đồng Văn T về nguồn gốc phần đất đang tranh chấp là do ông Đồng Văn T nhận chuyển nhượng từ ông Võ Trọng L. Bà P là người trực tiếp liên hệ với ông Võ Trọng L để mua phần đất có diện tích 295m<sup>2</sup> tại khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương và cũng chính bà là người trực tiếp trả tiền cho ông L. Nhưng thời điểm năm 2003 bà liên hệ ông L để mua đất cho anh trai là ông Đồng Văn T nên hợp đồng mua bán đất ngày 08/09/2003 bà không ký mà mang về nhà cho ông T ký. Sau khi bà P thanh toán cho ông L đủ số tiền 72.000.000 đồng thì ông L giao phần đất trên cho bà P quản lý, nhưng lúc này bà P chỉ quản lý thay anh trai mình do ông T phải về quê. Một thời gian sau thì do biết đất nhận chuyển nhượng từ ông L nằm trong khu quy hoạch nên ông T đã thỏa thuận bán lại lô đất trên cho bà P. Từ năm 2003 lô đất trên do bà P quản lý sử dụng. Đến năm 2016, bà P đồng ý nhận chuyển nhượng lại lô đất trên từ ông T nên đã ghi bản hợp đồng sang nhượng chuyển quyền sử dụng đất ngày 18/6/2016 do bà ký sẵn và gửi về cho ông T qua đường bưu điện, còn tiền chuyển nhượng thì bà thanh toán bằng cách chuyển khoản qua ngân hàng. Do điều kiện khó khăn nên đến đầu tháng 01/2017 bà P mới chuyển đủ số tiền 530.000.000 đồng cho ông T và bà đã chuyển dư cho ông T 7.000.000 đồng. Số tiền 530.000.000 đồng bà P chuyển cho ông T là tiền chuyển nhượng đất theo giấy chuyển nhượng đất ngày 16/8/2016 chứ không phải tiền ông T mượn của bà P và bà P cũng không cho ông T mượn tiền như lời trình bày của ông T.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông T đến năm 2018 bà P biết được phần đất trên đã được gỡ quy hoạch và sẽ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đã nhờ dịch vụ làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thủ tục cấp giấy chứng nhận gồm những giấy tờ gì thì bà không rõ, bà chỉ trả tiền và nhờ dịch vụ làm, cần giấy tờ gì thì người ta mang tới cho là ký bà cũng không biết về quá trình và thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất trên. Đến khi được UBND thành phố D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì người ta mang sổ đến giao cho bà. Đến năm 2020, do không có nhu cầu sử dụng nên bà đã chuyển nhượng lại cho ông Lương Quang C với giá 1.200.000.000 đồng, tuy nhiên hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi là 100.000.000 đồng. Ông T khởi kiện là do sau khi biết được đất bà P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá đất tăng lên nên đã nhiều lần yêu cầu bà P phải trả thêm tiền nhưng bà P không đồng ý.

Nay phần đất mà ông T đang tranh chấp cũng không còn thuộc quyền sử dụng của bà nên bà cũng không còn đất để mà trả lại cho ông T. Vì trước đây ông T đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà P, bà P cũng đã chuyển nhượng cho người thứ ba, tiền chuyển nhượng bà P cũng đã thanh toán đủ cho ông T từ năm 2017. Trước yêu cầu khởi kiện của ông T, bà Đồng Thị P không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Văn M có yêu cầu giải quyết vắng mặt; tại bản tự khai ngày 08/8/2022 ông Minh trình bày:*

Thông nhất với lời trình bày của người đại diện hợp pháp của bà P không trình bày gì thêm.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị L1 có yêu cầu giải quyết vắng mặt, tại biên bản lấy lời khai ngày 18/7/2022 bà L1 trình bày:*

Bà là vợ của ông Đồng Văn T nên bà có nghe ông T nói về việc ông T chuyển nhượng lô đất trên cho bà P nhưng bà không biết giá cả chuyển nhượng là bao nhiêu, chuyển nhượng vào lúc nào và bà cũng không biết thực tế ông T đã chuyển nhượng đất cho bà P hay chưa, bà cũng biết việc bà P có chuyển tiền cho ông T nhưng không biết là tiền gì. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T thì bà đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Trọng L có yêu cầu giải quyết vắng mặt, tại biên bản lấy lời khai ngày 23/11/2021 ông L trình bày:*

Ông L xác định tờ giấy ghi hợp đồng sang nhượng chuyển quyền sử dụng đất ngày 08/9/2003 do ông là người bán cho người mua là ông Đồng Văn T; chữ ký bên người bán là do ông ký. Tuy nhiên, trên tờ hợp đồng trên có đánh máy sai họ, ông họ Võ nhưng trên tờ hợp đồng lại ghi sai thành họ Vũ và lô đất tại ấp Đ nhưng bị đánh máy sai nên thành ấp Đông Hòa. Thời điểm đó thì ông chỉ ký chứ cũng không xem kỹ nên không phát hiện ra sai sót trong lỗi đánh máy của tờ hợp đồng trên.

Nguồn gốc lô đất có diện tích 295m<sup>2</sup> tọa lạc tại khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương có nguồn gốc từ đất trao đổi của ông Tư P1 với trại gà Đ, ông mua lại bằng giấy tay với ông Tư P1 với giá khoảng 30.000.000 đồng. Sau đó vào ngày 08/9/2003, ông ký hợp đồng sang nhượng chuyển quyền sử dụng đất đối với lô đất trên cho ông Đồng Văn T với giá 72.000.000 đồng. Mặc dù hợp đồng ông ký với ông T, nhưng ông lại không nhận tiền chuyển nhượng từ ông T mà bà Đồng Thị P là người trực tiếp trả tiền cho ông. Thời điểm ông ký hợp đồng sang nhượng ông T không ở đó, ông ký trước rồi bà P cầm tờ giấy chuyển nhượng về, lúc đó bà P cũng có nói là mua đất cho anh trai nên bà cầm tờ giấy về cho ông T ký. Đến khoảng tối cùng ngày bà P mới mang tiền qua nhà ông và giao cho ông, ông giao dịch với bà P chứ không giao dịch trực tiếp với ông T. Vì vậy, ông không biết trên tờ giấy hợp đồng sang nhượng giữa ông và ông T thì ông T ký bên mua vào lúc nào. Ông cũng không biết người ký tên người làm chứng Trần Quang D trên tờ hợp đồng là ai. Đối với lô đất trên ông xác định nhận tiền chuyển nhượng từ bà P chứ không nhận tiền chuyển nhượng từ ông T. Thời điểm đó ông ký bán đất bằng giấy tay rất nhiều nhà, còn việc bà P làm thế nào để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông không biết.

Vào ngày 27/3/2018, UBND phường T có lấy ý kiến của khu dân cư về diện tích 295m<sup>2</sup> và xác định diện tích đất trên là đất do bà Nguyễn Thị Thu C1 quản lý sử dụng, ông có ký tên vào phiếu lấy ý kiến của khu dân cư do UBND phường T tiến hành lấy ý kiến về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất ngày 27/3/2018. Do lúc này đất ông đã bán và nguồn gốc thực sự trước đó ông cũng mua từ ông Tư P1 chồng của bà Nguyễn Thị Thu C1 nên ông ký và không có ý kiến gì. Nay ông T đang tranh chấp với bà P ông xác định ông đã bán và đã nhận đủ tiền nên ông không còn có quyền lợi cũng như nghĩa vụ gì đối với phần đất nói trên nên tranh chấp giữa bà P và ông T không liên quan đến ông.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu C1 có yêu cầu giải quyết vắng mặt; tại biên bản lấy lời khai ngày 24/8/2022 bà C1 trình bày:*

Bà là vợ của ông Tư P1, ông Tư P1 mất năm 2003; phần đất có diện tích 295m<sup>2</sup> tọa lạc tại khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương mà hiện nay ông T đang tranh chấp có nguồn gốc do chồng bà khai phá sử dụng từ trước giải phóng, lúc còn sống chồng bà đã cắt lô đất trên bán cho ông Võ Trọng L, vì thời gian đã lâu nên bà cũng không nhớ là chồng bà đã chuyển nhượng cho ông L với giá bao nhiêu. Bà cũng không chuyển nhượng phần đất trên cho ai. Đối với phần diện tích đất này thì bà xác định do chồng bà đã chuyển nhượng cho ông L nên hiện nay bà không còn quyền lợi gì đối với phần đất này. Đối với tranh chấp giữa ông Đồng Văn T và bà Đồng Thị P không liên quan đến bà nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lương Quang C có yêu cầu giải quyết vắng mặt; tại bản tự khai ngày 07/8/2022 ông Chung trình bày:*

Ngày 28/02/2020, ông đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Đồng Thị P đối với thửa đất 1648, tờ bản đồ số 4 tại khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Bà P đã bàn giao quyền sử dụng đất nêu trên cho ông quản lý, sử dụng và ông đã thanh toán toàn bộ tiền chuyển nhượng cho bà Đồng Thị P. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với bà Đồng Thị P đã hoàn thành, hợp pháp và ngay tình. Ngày 13/03/2020, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã D (nay là thành phố D) đã cập nhật biến động về chủ sử dụng đất sang cho ông đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Hiện tại đối với quyền sử dụng đất trên đang do ông quản lý, sử dụng, bà P không có bất kỳ quyền, nghĩa vụ gì đối với thửa đất.

Việc UBND thành phố D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đồng Thị P và việc ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên từ bà P về nội dung, trình tự thủ tục là hoàn toàn đúng theo quy định pháp luật, cho nên quyền lợi của ông được pháp luật bảo vệ. Đối với vụ việc tranh chấp giữa ông T và bà P thì ông không có ý kiến gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 114/2022/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đồng Văn T đối với bị đơn bà Đồng Thị P về tranh chấp quyền sử dụng đất.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 07 tháng 10 năm 2022 nguyên đơn ông Đồng Văn T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Về nguồn gốc đất, lời khai của ông L (bút lục 43) và bà C1 (bút lục 143) xác định bán đất cho ông T

bằng giấy viết tay. Ông T khẳng định không bán đất cho bà P. Trong đơn yêu cầu của ông T tại phiên tòa sơ thẩm ông xác định 2 hợp đồng mua bán đất Tòa án cấp sơ thẩm thu thập được không phải do ông T ký. Ông T có yêu cầu giám định nhưng không thực hiện được. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định không có cơ sở 2 tài liệu đó là tài liệu giả. Sau khi Tòa án phúc thẩm thụ lý, tôi đã yêu cầu trưng cầu giám định và đã có kết luận giám định xác định không phải chữ ký của ông T nên cần xem xét lại chứng cứ này. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, hủy án sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Bà P có đủ căn cứ pháp lý để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quá trình sử dụng đất ổn định, lâu dài, không bị tranh chấp nên việc UBND thành phố D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà P đối với thửa đất nêu trên là hoàn toàn đúng theo quy định pháp luật, cho nên đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất tranh chấp là không có cơ sở chấp nhận. Đối với yêu cầu buộc bà P phải trả lại phần đất tranh chấp cho ông T thì hiện nay phần đất này đã được bà P chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lương Quang C từ năm 2020. Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông C với bà P đã hoàn thành, hợp pháp và ngay tình. Ông C đã được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai cập nhật biến động về chủ sử dụng đất sang cho ông Chung được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện tại ông C là người quản lý, sử dụng đất, bà P không có bất kỳ quyền, nghĩa vụ gì đối với thửa đất nêu trên, cho nên, căn cứ theo quy định tại khoản 2, khoản 3, Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của ông T không có căn cứ để chấp nhận.

Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát tỉnh Bình Dương tại phiên tòa:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Nguồn gốc của thửa đất tranh chấp: căn cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D xác định, thửa đất có diện tích 295m<sup>2</sup> từ trước năm 1975 do bà Nguyễn Thị Thu C1 khai phá, trồng hoa màu, ngày 27/3/2005 bà C1 chuyển nhượng bằng giấy tay cho ông T, ngày 29/7/2007 ông T chuyển nhượng bằng giấy tay cho bà Đồng Thị P quản lý sử dụng đến nay. Hồ sơ cấp đất thể hiện giấy chuyển nhượng đất ngày 27/5/2005 có chữ ký của bà C1 và ông T, giá chuyển nhượng 30.000.000 đồng, giấy mua bán đất ngày 29/7/2007 có chữ ký bà P và ông T, giá chuyển nhượng 40.000.000 đồng. Ngày 06/6/2018, bà P được UBND thị xã D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1608, tờ bản đồ 4 diện tích 295m<sup>2</sup> tại khu phố Đ, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

Nguyên đơn cung cấp chứng cứ là hợp đồng sang nhượng chuyển quyền sử dụng thửa đất dài 35m, chiều ngang 9m với giá 72.000.000 đồng giữa nguyên đơn và ông Võ Trọng L, nguyên đơn cho rằng mua đất trực tiếp với ông L, việc bà P cung cấp 02 giấy chuyển nhượng đất ngày 27/5/2005, ngày 29/7/2007 có chữ ký của ông T để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T xác nhận không phải chữ ký của ông T. Quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm, ông T yêu cầu giám định chữ ký trên 02 giấy chuyển nhượng đất. Tại Bản kết luận

giám định số 2342 ngày 11/5/2023 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh - Bộ Công an kết luận: chữ viết, chữ ký đứng tên Đồng Văn T trên giấy chuyển nhượng đất ngày 27/3/2005 và Giấy mua bán đất ngày 29/7/2007 so với chữ viết, chữ ký dùng mẫu so sánh không phải do cùng một người viết, ký ra.

Ngoài ra, bà Nguyễn Thị Thu C1 trình bày phần đất có diện tích 295m<sup>2</sup> do chồng bà là ông Tư P1 (đã chết) bán giấy tay cho ông L, bà C1 không có ký giấy bán cho ông T.

Toà án cấp sơ thẩm chưa làm rõ mâu thuẫn việc chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn và bị đơn, cụ thể: nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất trình bày vào ngày 18/6/2016 bị đơn có viết giấy chuyển nhượng đất với số tiền 530.000.000 đồng, bị đơn đã chuyển số tiền 537.000.000 đồng cho nguyên đơn, tuy nhiên hồ sơ cấp đất do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D cung cấp giấy chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn và bị đơn ký ngày 29/7/2007, giá chuyển nhượng 40.000.000 đồng.

Xét thấy trong giai đoạn xét xử phúc thẩm có phát sinh tình tiết có dấu hiệu làm giả chữ ký, viết của ông Đồng Văn T trong giấy chuyển nhượng đất ngày 27/3/2005 và Giấy mua bán đất ngày 29/7/2007, hai tài liệu này được sử dụng để xác định nguồn gốc đất, để UBND thị xã (nay là thành phố) D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với bà Đồng Thị P. Do đó cần xác minh, làm rõ ai là người trực tiếp thực hiện hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc làm giả chữ ký của ông T có ảnh hưởng đến việc cấp giấy hay không?

Từ những phân tích trên, nhận thấy: Toà án cấp sơ thẩm giải quyết chưa đầy đủ, toàn diện vụ án và có tình tiết mới là kết luận giám định chữ ký của ông T nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự huỷ toàn bộ Bản án sơ thẩm số 114/2022/DS-ST ngày 27/9/2022 của Toà án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên;

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Trọng L, ông Lương Quang C, bà Nguyễn Thị Thu C1, bà Đoàn Thị L1, ông Lương Văn M có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt những đương sự này.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn khởi kiện phần đất tranh chấp có diện tích 295m<sup>2</sup> tọa lạc tại khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương do nguyên đơn mua lại bằng giấy tay từ ông Võ Trọng L với giá 72.000.000 đồng. Sau khi mua đất do phải về quê nên nguyên đơn đã nhờ bị đơn là em gái nguyên đơn trông coi giữ nhưng bị

đơn đã lợi dụng việc này để làm giả các giấy tờ chuyển nhượng và chiếm đoạt đất của nguyên đơn nên yêu cầu bị đơn phải trả lại.

[2.2] Về việc giám định chữ ký: Tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông T yêu cầu giám định chữ ký của ông trong 02 văn bản: “*giấy chuyển nhượng ngày 27/3/2005 giữa bà Nguyễn Thị Thu C1 và ông Đồng Văn T và Giấy mua bán đất ngày 29/7/2007 giữa ông Đồng Văn T và bà Đồng Thị P*”. Tòa án cấp sơ thẩm đã trưng cầu giám định chữ ký trong 02 văn bản trên. Tại Thông báo số 326/PC09 ngày 26/7/2022 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bình Dương yêu cầu cung cấp mẫu chữ ký, chữ viết họ tên Đồng Văn T vào thời điểm trước và trong năm 2005, 2007. Tại biên bản làm việc ngày 08/8/2022 (bút lục 206) ông T trình bày: Ông không thể cung cấp mẫu chữ ký, chữ viết theo yêu cầu của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bình Dương. Ông sẽ cố gắng thu đủ mẫu khi nào đủ sẽ nộp cho Tòa án và sẽ tiếp tục yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định.

[2.3] Tại Tòa án cấp phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu giám định chữ viết, chữ ký "T" trong hai tài liệu là “*Giấy chuyển nhượng đất ngày 27/3/2005 giữa bà Nguyễn Thị Thu C1 và ông Đồng Văn T; Giấy mua bán đất ngày 29/7/2007 giữa ông Đồng Văn T và bà Đồng Thị P*” tại Phân viện Khoa học Hình sự - Bộ Công an tại Thành phố Hồ Chí Minh và cung cấp các mẫu so sánh. Tại Kết luận giám định số 2342/KL-KTKS ngày 11/5/2023 của Phân viện Khoa học Hình sự - Bộ Công an tại Thành phố Hồ Chí Minh xác định chữ viết, chữ ký “Tới” trong 02 tài liệu cần giám định và các mẫu so sánh không phải do cùng một người viết, ký ra.

[2.4] Xét thấy, đây là tài liệu, chứng cứ mới phát sinh tại cấp phúc thẩm, là chứng cứ quan trọng ảnh hưởng đến việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án. Do đó, cần tiến hành các hoạt động tố tụng cần thiết đối với chứng cứ này tại cấp sơ thẩm nên Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố D giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm do có tình tiết mới. Hội đồng xét xử sơ thẩm không có lỗi.

[3] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm và chi phí giám định tại cấp phúc thẩm: Sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 148; khoản 3 Điều 308; Điều 310, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/UBTVQH 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,

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Đồng Văn T.



2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 114/2022/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố D giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng và chi phí giám định tại cấp phúc thẩm: Sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo ông Đồng Văn T không phải chịu.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 18/7/2023)/.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND TP D;
- Chi cục THADS TP D;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, HCTP, Tòa Dân sự.

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

**Nguyễn Ngọc Mai**

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

**Thẩm phán Thành viên**

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Ngọc Mai**

