

Bản án số: 191/2022/DS-PT  
Ngày 30 - 3 - 2022  
V/v: Tranh chấp HĐ chuyển nhượng  
quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy  
CN QSD đất”.

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Chung Văn Kết

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Hồ Tâm Tú  
Ông Tô Chánh Trung

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Minh Trang - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Vũ Hồng Cường – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 539/2021/TLPT-DS ngày 26 tháng 11 năm 2021 về việc “*Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy CN QSD đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 09/2021/DS-ST ngày 06 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 330/2022/QĐPT-HC ngày 14 tháng 03 năm 2022, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:**

1.1. Bà Lê Thị T; (có mặt).

1.2. Bà Lê Thị Đ; (vắng mặt).

Cùng nơi cư trú: ấp 8, xã L, thị xã L, tỉnh Hậu Giang.

1.3. Bà Lê Thị T1; (vắng mặt).

1.4. Ông Lê Trọng A; (vắng mặt)

1.5. Ông Lê Hạnh P; (vắng mặt)

1.6. Ông Lê Chí D; (vắng mặt)

Cùng nơi cư trú: ấp 7, xã L, thị xã L, tỉnh Hậu Giang.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lê Thị Đ, bà Lê Thị T1, ông Lê Trọng A, ông Lê Hạnh P, ông Lê Chí D:* Bà Lê Thị T; Nơi cư trú: ấp 8, xã L, thị xã L, tỉnh Hậu Giang (có mặt).

**2. Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị H; Nơi cư trú: Ấp 7, xã L, thị xã L, tỉnh Hậu Giang (có mặt);

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

3.1. Ông Lê Văn K; Nơi cư trú: ấp 8, xã L, thị xã L, tỉnh Hậu Giang (có văn bản xin xét xử vắng mặt).

3.2. Ủy ban nhân dân thị xã L, tỉnh Hậu Giang (xin vắng mặt);

*Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thị xã L, tỉnh Hậu Giang:* Ông Mai Lý Tường, chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã L, tỉnh Hậu Giang (theo Văn bản ủy quyền ngày 25 tháng 3 năm 2021, vắng mặt).

3.3. Ông Phạm Văn T; (vắng mặt).

3.4. Ông Phạm Tiến T; (có mặt)

3.5. Bà Phạm Thị Bảo T; (vắng mặt).

3.6. Bà Phạm Thị Bảo T1; (vắng mặt).

Cùng nơi cư trú: ấp 7, xã L, thị xã L, tỉnh Hậu Giang.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn T, ông Phạm Tiến T, bà Phạm Thị Bảo T, bà Phạm Thị Bảo T1:* Bà Nguyễn Thị H; (có mặt).

**4. Người làm chứng:**

4.1. Bà Nguyễn Thạch H (vắng mặt);

4.2. Ông Nguyễn Văn K – sinh năm 1963 (có mặt);

4.3. Bà Nguyễn Thị S – sinh năm 1967 (có mặt);

4.4. Ông Nguyễn Trường H – sinh năm 1971 (có mặt);

4.5. Ông Nguyễn Trí T – sinh năm 1975 (có mặt);

Cùng nơi cư trú: ấp 7, xã L, thị xã L, tỉnh Hậu Giang.

4.6. Bà Nguyễn Thị Thu H – sinh năm 1956; Nơi cư trú: ấp H, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (có mặt)

4.7. Bà Nguyễn Thạch B – sinh năm 1964; Nơi cư trú: ấp L, xã T, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

**5. Người kháng cáo:** Nguyên đơn bà Lê Thị T.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, lời khai và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:*

Phía đồng nguyên đơn trình bày: Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cha bà là ông Lê Văn A (đã chết năm 1975) và mẹ bà là bà Nguyễn Thị Q (đã chết năm 2007). Vào năm 1994, bà Nguyễn Thị Q đã cho bà phần đất có diện tích ngang 05 mét dài 25 mét; khi cho không làm giấy tờ nhưng anh chị em trong gia đình đều biết. Đến năm 1995, do phần đất có phần diện tích ngang 07 mét dài 25 mét kế cận, vào năm 1993 mẹ của các nguyên đơn bà Nguyễn Thị Q có nợ của bà Ngô Thị B mẹ của bị đơn 06 chỉ vàng 24<sup>k</sup>, nên có chuyển nhượng cho bà Ngô Thị B, bà Ngô Thị B không đi đăng ký kê khai, nên bà Nguyễn Thị Q cũng cho bà để bà đăng ký kê khai phần diện tích này. Bà Lê Thị T đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 375m<sup>2</sup>

(ngang 12 mét, dài 25 mét). Thời điểm, bà Nguyễn Thị Q cho bà phân đất ngang 05 mét dài 25 mét, bà không có sử dụng nhưng trên đất có ngôi miếu bà có thường xuyên đốt nhang còn phần đất ngang 07 mét dài 25 mét thì bà Nguyễn Thị H sử dụng. Đến khoảng năm 2001, bà Nguyễn Thị H có xin Nguyễn Thị Q cất mái che qua phần đất của bà (phần đất ngang 05 mét dài 25 mét) và được bà Nguyễn Thị Q đồng ý. Đến năm 2007, bà Nguyễn Thị Q chết thì bà Nguyễn Thị H ngăn cản không cho bà vào ngôi miếu để đốt nhang, nên hai bên phát sinh tranh chấp.

Nay các nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích ngang 05 mét dài từ mé lộ đến mé sông tại vị trí II theo mảnh trích đo địa chính số 01 ngày 26/10/2020 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đo đạc tài nguyên và môi trường Sông Hậu.

*Phía bị đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:* Phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của bà Nguyễn Thị Q; vào khoảng tháng 02 năm 1993, bà Nguyễn Thị Q có chuyển nhượng cho bà phần đất có diện tích ngang 12 mét (mặt lộ), ngang 14 mét (mặt sông) dài 25 mét; một bên giáp chùa Hưng Trị Tự, bên còn lại giáp đất bà Lê Thị T (phần đất giáp bà Lê Thị T, bà Lê Thị T đã chuyển nhượng cho bà Tuyết T và bà Tuyết T đã chuyển nhượng cho bà M) khi chuyển nhượng đất có làm giấy tay mua bán, đã nhận đất và giao vàng đầy đủ. Sau đó, giấy tay mua bán đất đã thất lạc nên bà có làm lại giấy tay sang đất thổ cư đề ngày 26/6/2005 ký lại ngày 31/7/2005 (gọi tắt là giấy tay sang bán thổ cư vào ngày 26/6/2005) được sự xác nhận của gia đình Nguyễn Thị Q và những người giáp ranh. Bà Nguyễn Thị H đã ổn định sử dụng phần đất này từ 1994 cho đến nay nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi biết gia đình nguyên đơn được cấp giấy, bị đơn nhiều lần yêu cầu tách giấy chứng nhận, nhưng gia đình nguyên đơn hứa không thực hiện.

Nay bị đơn yêu cầu công nhận phần đất đã đo đạc thực tế được thể hiện tại vị trí I, II theo mảnh trích đo địa chính số 01 ngày 26/10/2020 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đo đạc tài nguyên và môi trường Sông Hậu là của bị đơn và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Lê Thị T.

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

- Ông Lê Văn K trình bày: Ông thống nhất theo lời trình bày cũng như yêu cầu của vợ ông là bà Lê Thị T và ông không có ý kiến gì khác.

- Ủy ban nhân dân thị xã L, tỉnh Hậu Giang trình bày: Việc Ủy ban nhân dân huyện L (nay là thị xã L) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị T là đúng theo trình tự, quy định của pháp luật. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị T không phát sinh tranh chấp. Bà Nguyễn Thị H yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lê Thị T, Ủy ban nhân dân huyện L (nay là thị xã L) không đồng ý. Nay đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Người làm chứng thống nhất trình bày:* Việc nguyên đơn bà Lê Thị T cho rằng mẹ chúng tôi là bà Ngô Thị B đã cho bà Nguyễn Thị Q (mẹ của các nguyên đơn) hỏi vàng; sau đó, bà Ngô Thị B đã nhận chuyển nhượng đất để trừ nợ là không đúng. Nay chúng tôi khẳng định lại một lần nữa phần đất đang tranh chấp hiện nay là của

bà Nguyễn Thị H chuyển nhượng trực tiếp của bà Nguyễn Thị Q không phải là phần đất mà bà Ngô Thị B đã nhận chuyển nhượng để trừ số vàng như nguyên đơn trình bày. Do đó, việc tranh chấp giữa các nguyên đơn và bị đơn trong vụ án này không liên quan đến chúng tôi và chúng tôi cũng không có yêu gì trong vụ án này.

**Tại bản án dân sự số 32/2020/DS-ST ngày 06 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang đã quyết định:**

Căn cứ Điều 26, Điều 34, Điều 47, khoản 2 Điều 37, Điều 91, Điều 92, Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 32, Điều 193 của Luật Tố tụng hành chính; Điều 129 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 99, Điều 100 của Luật Đất đai 2013; Nghị quyết 02/2004, ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

*Tuyên xử:*

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Lê Thị T, bà Lê Thị Đ, bà Lê Thị T1, ông Lê Chí D, ông Lê Hạnh P, ông Lê Trọng A khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị H trả lại phần đất tranh chấp diện tích 141,30m<sup>2</sup> tại vị trí số II theo mảnh trích đo địa chính số 01-2020, ngày 26/10/2020 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đo đạc tài nguyên và môi trường Sông Hậu.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị H; công nhận cho bị đơn bà Nguyễn Thị H được quyền sử dụng phần đất có diện tích 242,50m<sup>2</sup>, đất ONT, tại vị trí số I và phần đất diện tích 141,30m<sup>2</sup>, đất ONT tại vị trí số II theo mảnh trích đo địa chính số 01-2020, ngày 26/10/2020 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đo đạc tài nguyên và môi trường Sông Hậu (có mảnh trích đo địa chính kèm theo).

3. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000240/QSĐĐ, ngày 19/6/1996, tờ bản đồ số 8, thửa 1135, đất ONT, phần liên quan đến diện tích đang tranh chấp tại vị trí số I diện tích 242,50m<sup>2</sup>, vị trí số II diện tích 141,30m<sup>2</sup> theo mảnh trích đo địa chính số 01-2020, ngày 26/10/2020 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đo đạc tài nguyên và môi trường Sông Hậu (có mảnh trích đo địa chính kèm theo).

4. Bị đơn bà Nguyễn Thị H được quyền sử dụng toàn bộ cây trồng vật kiến trúc trên phần đất được công nhận.

5. Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ trả 1.200.000<sup>d</sup> (một triệu hai trăm nghìn đồng) giá trị cây vú sữa theo chứng thư thẩm định giá số 218/BĐS, ngày 18/12/2020 của Công ty cổ phần thẩm định giá thống nhất cho các nguyên đơn bà Lê Thị T, bà Lê Thị Đ, bà Lê Thị T1, ông Lê Chí D, ông Lê Hạnh P, ông Lê Trọng A.

*Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm thi hành án, chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm, quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.*

Ngày 13/7/2021 nguyên đơn bà Lê Thị T kháng cáo bản án sơ thẩm số của Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

**Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay**

- Bà Lê Thị T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của mình. Đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về nguồn gốc đất: Các bên đương sự đều thừa nhận đất có nguồn gốc là của bà Nguyễn Thị Q là mẹ của các nguyên đơn, có chuyển nhượng bằng giấy tay cho bị đơn và đã giao đất vào năm 1993. Do giấy tay bị thất lạc nên năm 2005 có làm lại giấy tay sang bán thổ cư vào ngày 26/6/2005 do ông Lê Chí D con trai bà Nguyễn Thị Q ký bên sang và Lê Thị T con gái bà Nguyễn Thị Q ký người chứng kiến, bà Nguyễn Thị H ký bên mua. Theo mảnh trích đo địa chính số 01-2020, ngày 26/10/2020 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đo đạc tài nguyên và môi trường Sông Hậu thì phần đất tranh chấp nằm ở vị trí tại vị trí số II có diện tích 141,30m<sup>2</sup> đất ONT;

[2]. Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn, thấy rằng:

Các bên đều thừa nhận có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay, mặc dù có vi phạm về hình thức nhưng các bên đã nhận vàng và giao đất; Thực tế, bị đơn đã quản lý sử dụng từ năm 1994, có xây dựng công trình trên đất và trồng cây lâu năm. Tòa sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là phù hợp theo Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015 và tinh thần hướng dẫn của Nghị quyết 02 ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Đối với diện tích đất tranh chấp: Nguyên đơn cho rằng chỉ chuyển nhượng phần đất tại vị trí số I có diện tích 242,50m<sup>2</sup>, còn phần đất diện tích 141,30m<sup>2</sup> ở vị trí số II không chuyển nhượng; Thấy rằng, nguyên đơn không cung cấp được giấy tờ, tài liệu, chứng cứ chứng minh chỉ chuyển nhượng phần vị trí số I theo mảnh trích. Trong khi bị đơn đã quản lý, sử dụng toàn bộ phần đất tại các vị trí I, II theo mảnh trích từ năm 1993 và đã cất nhà, xây dựng nhiều công trình, vật kiến trúc, trồng cây lâu năm nhưng nguyên đơn không có bất kỳ sự phản đối nào. Mặt khác, theo biên bản hòa giải cơ sở năm 2014 tại Tổ hòa giải ấp 7, xã Long Trị A, huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang (BL 03); bà Lê Thị T cũng đã thừa nhận đất chuyển nhượng giáp với chùa là phù hợp với mảnh trích đo địa chính thể hiện phần đất đang tranh chấp giáp phần đất chùa, không còn phần đất nào trống; Đến năm 2005, khi các bên làm lại giấy tay sang bán thổ cư vào ngày 26/6/2005 cũng thể hiện diện tích là toàn bộ phần đất tại vị trí I, II. Do đó không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Quan điểm của Viện kiểm sát cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[3]. Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Lê Thị T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4]. Các phần khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

*Tuyên xử:*

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị T. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 09/2020/DS-ST ngày 06 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Lê Thị T, bà Lê Thị Đ, bà Lê Thị T1, ông Lê Chí D, ông Lê Hạnh P, ông Lê Trọng A khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị H trả lại phần đất tranh chấp diện tích 141,30m<sup>2</sup> tại vị trí số II theo mảnh trích đo địa chính số 01-2020, ngày 26/10/2020 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đo đạc tài nguyên và môi trường Sông Hậu.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị H; công nhận cho bị đơn bà Nguyễn Thị H được quyền sử dụng phần đất có diện tích 242,50m<sup>2</sup>, đất ONT, tại vị trí số I và phần đất diện tích 141,30m<sup>2</sup>, đất ONT tại vị trí số II theo mảnh trích đo địa chính số 01-2020, ngày 26/10/2020 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đo đạc tài nguyên và môi trường Sông Hậu (có mảnh trích đo địa chính kèm theo).

4. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000240/QSĐĐ, ngày 19/6/1996, tờ bản đồ số 8, thửa 1135, đất ONT, phần liên quan đến diện tích đang tranh chấp tại vị trí số I diện tích 242,50m<sup>2</sup>, vị trí số II diện tích 141,30m<sup>2</sup> theo mảnh trích đo địa chính số 01-2020, ngày 26/10/2020 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đo đạc tài nguyên và môi trường Sông Hậu (có mảnh trích đo địa chính kèm theo).

5. Bị đơn bà Nguyễn Thị H được quyền sử dụng toàn bộ cây trồng vật kiến trúc trên phần đất được công nhận.

6. Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ trả 1.200.000<sup>d</sup> (một triệu hai trăm nghìn đồng) giá trị cây vú sữa theo chứng thư thẩm định giá số 218/BDS, ngày 18/12/2020 của Công ty cổ phần thẩm định giá thống nhất cho các nguyên đơn bà Lê Thị T, bà Lê Thị Đ, bà Lê Thị T1, ông Lê Chí D, ông Lê Hạnh P, ông Lê Trọng A.

7. Án phí dân sự phúc thẩm: bà Lê Thị T phải chịu 300.000 đồng. Ngày 15/7/2022, bà Lê Thị T có dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008838 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Hậu Giang được đối trừ.

8. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

***Nơi nhận:***

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- TAND tỉnh Hậu Giang (1);
- VKSND tỉnh Hậu Giang (1);
- Cục THADS tỉnh Hậu Giang (1);
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ (1), VP(3), 30b (PMT);

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

**Chung Văn Kết**