

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 187/2020/DS-PT  
Ngày : 27 - 10 - 2020  
V/v tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng QSDĐ.

**NHÂN DANH**

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

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Kim Chi

*Các thẩm phán:*

Bà Sơn Nữ Phà Ca

Bà Trần Thị Ngọc Dung

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Xuân Tình – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long:** Bà Nguyễn Ngọc Bích – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 27 tháng 10 năm 2020, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 129/2020/TLPT – DS ngày 10 tháng 8 năm 2020, về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2020/DS-ST ngày 16 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 241/2020/QĐPT-DS ngày 07 tháng 9 năm 2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trương Thị Đ (tên gọi khác Đ1), sinh năm 1950; địa chỉ: ấp H, xã Đ, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là chị Lê Thị Ngọc Th; địa chỉ: ấp T, xã P, huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long theo giấy ủy quyền ngày 16/8/2018. Có mặt.

Bị đơn:

1. Bà Đinh Thị Nh, sinh năm 1940; địa chỉ: ấp H, xã Đ, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long

2. Chị Võ Thị T, sinh năm 1958; địa chỉ: ấp Q, xã Đ, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long

3. Chị Võ Thị H, sinh năm 1962; địa chỉ: ấp T, xã X, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp

4. Anh Võ Minh Th1, sinh năm 1966; địa chỉ: ấp H, xã Đ, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long

5. Chị Võ Thị K, sinh năm 1969; địa chỉ: ấp Q, xã Đ, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long

6. Chị Võ Thị Kim H1, sinh năm 1970; địa chỉ: ấp H, xã Đ, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long

7. Chị Võ Thị Lệ Th2, sinh năm 1970; địa chỉ: ấp H, xã Đ, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long

8. Chị Võ Kim Ph, sinh năm 1977; địa chỉ: ấp H, xã Đ, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của tất cả các bị đơn là anh Phạm Hoài Duy T1; địa chỉ: khóm N, thị trấn Long Hồ, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long theo giấy ủy quyền ngày 24/9/2020. Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Mai Thanh H2, sinh năm: 1965; địa chỉ: ấp H, xã Đ, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long. Vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* Tại đơn khởi kiện ngày 19 tháng 02 năm 2019 và trong quá trình tham gia tố tụng người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Năm 1986 bà Đ nhận chuyển nhượng của ông Võ Văn T1 01 công đất với giá 40 gia lúa quy ra tiền 1.000 đồng, có làm giấy tay ngày 12/9/1986 ghi là “Đơn cho đất vườn cho em”. Theo tư liệu địa chính phân đất gồm: thửa số 528, diện tích 600m<sup>2</sup> (nay là thửa 658, diện tích 628,1m<sup>2</sup> loại đất vườn) và thửa 659, diện tích 40m<sup>2</sup> loại đất thổ, thuộc tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp H, xã Đ, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long, việc giao tiền có bà Mai Thị Ch, bà Phạm Thị L chứng kiến, khi chuyển nhượng có ông Nguyễn Văn H là tập đoàn trưởng lúc bấy giờ làm chứng và ký tên vào tờ đơn cho đất. Thời điểm này Nhà nước không cho mua bán đất với nhau nên không có làm hợp đồng chuyển nhượng chỉ làm giấy tay sang nhượng hoa màu trên đất. Bà Đ sử dụng đất, cất nhà ở, trồng cây trên phần đất này từ năm 1986, đến năm 1991 bà đi kê khai, đăng ký nhưng do không có tiền đóng lệ phí trước bạ nên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, năm 2001 bà mang hải cốt của con ruột và bà ngoại chồng của bà về chôn trên phần đất này. Trong suốt quá trình bà sử dụng đất từ năm 1986 đến khi ông T1 chết năm 1999 thì ông T1 và vợ con của ông (là các bị đơn) không ai ngăn cản hay tranh chấp. Đến năm 2009 bà Đ làm đơn đăng ký kê khai để hợp thức hóa quyền sử dụng đất thì anh Th1 (con ông T1) đứng ra ngăn cản, tranh chấp đến nay. Trong thời gian hai bên thương lượng giải quyết thì vào ngày 05/12/2014 anh Th1 đã chặt của bà 07 cây nhãn, lúc này bà Đ già yếu và do có mâu thuẫn với anh Th1 nên bà sợ không dám ở một mình trên phần đất này vì vậy vào năm 2015 bà Đ dọn về nhà con của bà sinh sống đến nay.

Do đó, bà Đ khởi kiện yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất “Đơn cho đất vườn cho em ngày 12/9/1986” giữa bà Đ và ông T1 có hiệu lực. Yêu cầu những người thừa kế của ông T1 gồm: bà Nh (vợ ông T1), các con ông T1 là chị T, chị H, chị K, chị H1, chị Th2, chị Ph và anh Th1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông T1 là giao đất cho bà sử dụng phần đất theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 21/02/2020 gồm các thửa:

659 diện tích 40m<sup>2</sup> loại đất ở nông thôn, 658-1 diện tích 576,1m<sup>2</sup> loại đất trồng cây lâu năm và 658-2 diện tích 19,9m<sup>2</sup> loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp H, xã Đ, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long và buộc anh Th1 bồi thường cho bà 3.500.000 đồng tiền giá trị 07 cây nhãn 15 năm tuổi của bà anh Th1 đã chặt. Đối với 32m<sup>2</sup> thuộc chiết thửa 658-1 ông Mai Thanh H2 đang sử dụng nguyên đơn không yêu cầu giải quyết vì nguyên đơn không tranh chấp với ông H2 và không yêu cầu được công nhận phần đất này.

\* Tại các văn bản trình bày ý kiến của bị đơn và các biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm anh Võ Minh Th1 đại diện cho bị đơn trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 528 diện tích 760m<sup>2</sup> (hiện nay gồm 02 thửa là thửa số 658 diện tích 628,1m<sup>2</sup> và thửa 659 diện tích 40m<sup>2</sup>) tọa lạc ấp H, xã Đ, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long là của ông Võ Văn T1, ông T1 chết năm 1999, có vợ là bà Đinh Thị Nh và các con gồm: chị Võ Thị Tt, chị Võ Thị H, anh Võ Minh Th1, chị Võ Thị K, chị Võ Thị Kim H1, chị Võ Thị Lệ Th2 và chị Võ Kim Ph (các bị đơn). Trước đây anh Th1 sống chung với cha, còn các chị em của anh sống chung với mẹ, phần đất tranh chấp là đất vườn không có nhà.

Năm 1981 bà Đ không có chỗ ở nên ông T1 có cho bà Đ cất 01 cái chòi nhỏ để ở nhờ chứ không chuyển nhượng và cũng không có nhận tiền 40 gia lúa như bà Đ trình bày. Năm 1987 anh Th1 đi nghĩa vụ quân sự về thì thấy bà Đ cất nhà lớn hơn căn nhà trước đây, anh có hỏi thì cha anh và bà Đ nói cho ở nhờ. Thời điểm ông T1 cho bà Đ ở nhờ thì ông T1 bị bệnh nặng lúc nhớ lúc quên nên theo anh việc chuyển nhượng đất bằng giấy tay giữa bà Đ và ông T1 là không có thật, chữ ký và chữ viết trong tờ “Đơn cho đất vườn cho em” không phải của ông T1. Trong thời gian bà Đ ở nhờ thì bà có hỏi đem hài cốt về chôn là 02 ngôi mộ của ai anh không biết và không nhớ thời gian nào, nhưng bà Đ có hứa khi nào trả đất lại thì sẽ di dời 02 ngôi mộ. Năm 2009 bà Đ có chỗ ở khác nên anh yêu cầu bà di dời nhà trả lại đất cho gia đình anh thì xảy ra tranh chấp cho đến nay.

Phần đất này trước đây vào năm 1988 ông T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc gia đình anh không xin cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do có tranh chấp ở thửa đất khác nên không xin cấp đổi giấy mới được. Trong 07 cây nhãn mà anh chặt chỉ có 02 cây là của bà Đ trồng còn lại 05 cây là của anh trồng. Anh không tranh chấp đất với ông Mai Thanh H2.

Nay bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Đ, bị đơn yêu cầu vô hiệu “Đơn cho đất vườn cho em vào ngày 12/9/1986” giữa ông T1 với bà Đ, công nhận cho các bị đơn quyền sử dụng phần đất này, anh T1 đồng ý bồi thường giá trị 02 cây nhãn cho bà Đ là 1.000.000 đồng.

\*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Mai Thanh H2 vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án, không có bản khai ý kiến, cũng không có nộp cho Tòa án bất cứ tài liệu, chứng cứ gì.

\*Quan điểm Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các bị đơn tại phiên tòa sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ vì không có Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 và bà Đ, thời gian này Nhà nước không cho phép việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo chứng thực lưu trữ địa chính của Trung tâm công nghệ thông tin thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh

Vĩnh Long cung cấp diện tích của thửa đất tranh chấp cấp cho ông T1 chỉ có 600m<sup>2</sup>, theo “ Đơn cho đất vườn cho em” là 01 công = 1.000m<sup>2</sup>, đất là tài sản chung của ông T1 và bà Nh ông T1 chỉ ký 01 mình ông T1 là chưa đảm bảo, biên bản lấy lời khai của ông H và bà Ch thể hiện là ông T1 cho ở nhờ, bà Đ có giao tiền hay không thì không biết, bà Đ chỉ là người kê khai trong sổ mục kê đất, bị đơn không có chứng cứ chứng minh ông T1 bị bệnh tâm thần nhưng có chứng thư chứng minh ông T1 là người tàn phế. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số:36/2020/DS-ST ngày 16/6/2020 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trương Thị Đ.

1. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “ Đơn cho đất vườn cho em ngày 18/02/1986 ký ngày 12/9/1986” được ký kết giữa ông Võ Văn T1 và bà Trương Thị Đ có hiệu lực.

2. Buộc các đồng thừa kế của ông Võ Văn T1 gồm bà Đinh Thị Nh, chị Võ Thị T, chị Võ Thị H, anh Võ Minh Th1, chị Võ Thị K, chị Võ Thị Kim H1, chị Võ Thị Lệ Th2, chị Võ Kim Ph ( có anh Võ Minh Th2 làm đại diện) tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “ Đơn cho đất vườn cho em ngày 18/02/1986 ký ngày 12/9/1986” cho bà Trương Thị Đ, phần đất theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 21/02/2020 có số thửa diện tích thể hiện qua các mốc như sau:

Thửa số thửa 659 diện tích 40m<sup>2</sup> (Gồm các mốc 8,9,10,11,12,13,8), loại đất ở nông thôn; Thửa 658-1, diện tích 544,1m<sup>2</sup> (Gồm các mốc 5,4,7,8,13,14,1,2,16,5), loại đất trồng cây lâu năm; Thửa 658-2, diện tích 19,9m<sup>2</sup>(Gồm các mốc 5,6,15,16,5), loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp H, xã Đ, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long, cùng toàn bộ cây trồng và vật kiến trúc có trên đất ( Kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 21/02/2020 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Long Hồ).

3. Bà Trương Thị Đ có nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc kê khai, đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Buộc anh Võ Minh Th1 có nghĩa vụ bồi thường cho bà Trương Thị Đ giá trị 07 cây nhãn là 3.500.000 đồng ( Ba triệu, năm trăm ngàn đồng).

5. Buộc bà Trương Thị Đ trả giá trị 02 cây dừa cho anh Võ Minh Th1 số tiền là 160.000 đồng ( Một trăm sáu chục ngàn đồng).

6. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá: Buộc các bị đơn gồm bà Đinh Thị Nh, chị Võ Thị T, chị Võ Thị H, anh Võ Minh Th1, chị Võ Thị K, chị Võ Thị Kim H1, chị Võ Thị Lệ Th1, chị Võ Kim Ph liên đới nộp 3.450.000 đồng ( Ba triệu, bốn trăm năm chục ngàn đồng).

Nguyên đơn bà Trương Thị Đ đã nộp tạm ứng trước nên buộc các bị đơn gồm bà Đinh Thị Nh, chị Võ Thị T, chị Võ Thị H, anh Võ Minh Th1, chị Võ Thị K, chị Võ Thị Kim H1, chị Võ Thị Lệ Th1, chị Võ Kim Ph có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại cho nguyên đơn bà Trương Thị Đ.

7. Về án phí: Buộc các bị đơn gồm chị Võ Thị H, anh Võ Minh Th1, chị Võ Thị K, chị Võ Thị Kim H1, chị Võ Thị Lệ Th2, chị Võ Kim Ph liên đới nộp 300.000 đồng ( Ba trăm ngàn đồng) tiền án phí đối với yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn được chấp nhận. Buộc anh Võ Minh Th1 nộp 300.000 đồng ( Ba trăm ngàn đồng) tiền án phí về bồi thường thiệt hại 07 cây Nhãn. Miễn toàn bộ tiền án phí cho bà Trương Thị Đ, bà Đinh Thị Nh, chị Võ Thị T.

Sau khi xét xử sơ thẩm: ngày 26/6/2020 tất cả Bị đơn có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đ về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ với ông T1, không chấp nhận yêu cầu của bà Đ buộc anh Th1 bồi thường tiền giá trị cây trồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm: các đương sự thỏa thuận bà Đ và anh Th1 không phải bồi thường tiền giá trị cây trồng trên đất lẫn nhau. Bị đơn chỉ yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tức tờ đơn cho giữa ông T với bà Đ lập ngày 12/9/1986.

Kiểm sát viên phát biểu:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng đều chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Về việc giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận kháng cáo của bị đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ với ông T1, công nhận sự thỏa thuận của đương sự về việc rút lại yêu cầu bồi thường thiệt hại cây trồng trên đất, tính lại án phí sơ thẩm cho phù hợp, người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Về tố tụng:

Ngày 16 tháng 6 năm 2020 Tòa án nhân dân huyện Long Hồ tuyên án sơ thẩm, đến ngày 26 tháng 6 năm 2020 Bị đơn kháng cáo là còn trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Phần đất tranh chấp theo tư liệu 299/TTg thuộc thửa 528 diện tích 760m<sup>2</sup> được UBND tỉnh Vĩnh Long cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông Võ Văn T1 năm 1988, hiện nay theo đo đạc thực tế gồm các thửa: 659 diện tích 40m<sup>2</sup>, 658-1 diện tích 576,1m<sup>2</sup> và thửa 658-2 diện tích 19,9m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 7, tại ấp H, xã Đ, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

Vào ngày 12/9/1986 giữa ông Võ Văn T1 với bà Trương Thị Đ (tên gọi khác Trương Thị Đ1) có lập tờ “Đơn cho đất vườn cho em” với nội dung: ông T1 cho bà Đ 01 công đất vườn kể từ ngày 18/02/1986 nhưng bà Đ phải bồi hoàn tiền hoa màu trên đất cho ông T1 1000 đồng tương đương 40 gia lúa, sự việc này có ông Nguyễn Văn H là tập đoàn trưởng lúc bấy giờ làm chứng.

Bà Đ trình bày thời điểm bà nhận chuyển nhượng đất của ông T1 do Nhà nước không cho người dân mua bán đất với nhau nên giữa bà với ông T1 chỉ viết giấy tay cho đất và trả tiền hoa màu trên đất chứ không có lập hợp đồng chuyển nhượng. Theo lời trình bày của ông Nguyễn Văn H (tại bút lục số 191) thì tờ “Đơn cho đất vườn cho em” lập ngày 12/9/1986 là do ông viết cho bà Đ và ông T1 ký tên, ngoài ra (tại bút lục 192) bà Mai Thị Ch là người hàng xóm với bà Đ và ông T1 trình bày: năm 1986 ông T1 kêu bán cho bà Ch phần đất này nhưng bà Ch không mua mà bà kêu bà Đ mua nên bà Đ có vay của bà Ch 40 gia lúa để mua đất của ông T1. Phía bị đơn là vợ và các con của ông T1 cho rằng: ông T1 chỉ cho bà Đ ở nhờ trên đất, nhưng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ để chứng minh việc cho ở nhờ.

Trong thời gian dài từ năm 1986 đến năm 2009 bà Đ cất nhà sinh sống và trồng cây lâu năm trên phần đất này, thậm chí vào năm 2001 còn đem hài cốt của con và bà ngoại của bà về chôn trên phần đất này, vợ con ông T1 đều biết nhưng không có ai phản đối.

Theo tư liệu đo đạc bản đồ giải thửa năm 1991 ghi nhận phần đất tranh chấp gồm thửa 658 diện tích 583m<sup>2</sup> và thửa 659 diện tích 40m<sup>2</sup> do bà Trương Thị Đ kê khai trong sổ mục kê. Khi bà Đ kê khai, đăng ký phần đất này ông T1 còn sống không phản đối, anh Th1 là người sống chung nhà với ông T1, vợ của ông T1 là bà Nh và những người con khác cũng sinh sống gần đó nhưng không ai có ý kiến phản đối hay ngăn cản. Sau khi ông T1 chết thì anh Th1 làm thủ tục kê khai, đăng ký quyền sử dụng các phần đất khác của ông T1 để lại cùng tờ bản đồ với phần đất tranh chấp mà không làm thủ tục kê khai, đăng ký đối với phần đất tranh chấp với bà Đ.

Điều này cho thấy, việc ông T1 chuyển nhượng đất cho bà Đ với giá 40 gia lúa tương đương 1.000 đồng là có thật, nhưng do thời kỳ này pháp luật cấm người dân mua, bán, chuyển nhượng đất đai nên giữa bà Đ với ông T1 không lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ viết giấy tay thỏa thuận cho đất và trả giá trị hoa màu trên đất. Bà Đ sử dụng đất trong một thời gian dài trên 20 năm (từ 1986 đến 2009) vợ con ông T1 đều biết nhưng trong thời gian này không ai đứng ra kê khai, đăng ký hay đòi bà Đ phải trả lại phần đất này, nghĩa là vợ con ông T1 đã đồng ý việc ông sang nhượng đất cho bà Đ.

Theo điểm 2.2 mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2014 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 quy định như sau:

“Việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ ngày 01/7/1980 (ngày Chính phủ ban hành Quyết định số 201/CP) đến trước ngày 15/10/1993 (ngày Luật Đất đai năm 1993 có hiệu lực). Pháp luật thời kỳ này nghiêm cấm việc mua, bán phát canh thu tô chuyển nhượng đất đai dưới mọi hình thức; do đó, khi có tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Tòa án giải quyết như sau:

a) Về nguyên tắc chung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đai được xác lập trong thời điểm từ ngày 01/7/1980 đến trước ngày 15/10/1993 là hợp đồng trái pháp luật; do đó, nếu có tranh chấp mà hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa được thực hiện thì Tòa án hủy hợp đồng vì hợp đồng bị vô hiệu. Việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu được thực hiện theo hướng dẫn tại tiểu mục 2.3 mục 2 này.

b) Nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được thực hiện thì Tòa án công nhận hợp đồng trong các trường hợp sau đây:

b.1) Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

b.2) Trường hợp đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã hoàn tất thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân có thẩm quyền, Ủy ban nhân dân đã cho phép việc chuyển nhượng;

b.3) Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh không vi phạm quy định về quy hoạch và bên chuyển nhượng cũng không phản đối khi bên nhận chuyển quyền sử dụng đất xây nhà ở, công trình kiến trúc, trồng cây lâu năm, đầu tư sản xuất, kinh doanh trên đất đó.

Theo Án lệ số 04/2016/AL “Trường hợp nhà đất là tài sản chung của vợ chồng mà chỉ có một người đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đó cho người khác, người còn lại không ký tên trong hợp đồng; nếu có đủ căn cứ xác định bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận, người không ký tên trong hợp đồng biết và cùng sử dụng tiền chuyển nhượng nhà đất; bên nhận chuyển nhượng nhà đất đã nhận và quản lý, sử dụng nhà đất đó công khai; người không ký tên trong hợp đồng biết mà không có ý kiến phản đối gì thì phải xác định là người đó đồng ý với việc chuyển nhượng nhà đất”.

Đối chiếu với những quy định trên, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tức từ “Đơn cho đất vườn cho em” giữa ông Tâm với bà Đ ký ngày 18/02/1986 có hiệu lực, công nhận cho bà Đ được quyền sử dụng đất là đúng quy định pháp luật.

Do đó, xét yêu cầu kháng cáo của các bị đơn về việc vô hiệu “Đơn cho đất vườn cho em” giữa ông T1 với bà Đ ký ngày 18/02/1986 hủy là không có căn cứ chấp nhận.

Tại phiên tòa các đương sự thỏa thuận anh Th1 không phải bồi thường giá trị 07 cây nhãn cho bà Đ số tiền 3.500.000 đồng, cũng như bà Đ không phải bồi thường cho anh Th1 giá trị 02 cây dừa 160.000 đồng. Xét, sự thỏa thuận của đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử công nhận.

Theo trích đo bản đồ địa chính khu đất thì diện tích thửa 658-1 là 576,1m<sup>2</sup> nhưng bản án sơ thẩm có ghi nhầm là 544,1m<sup>2</sup>, phần này tuy không có kháng cáo nhưng cấp phúc thẩm sẽ điều chỉnh lại cho đúng quy định.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long có căn cứ chấp nhận.

Án phí sơ thẩm: do sửa một phần bản án sơ thẩm theo sự thỏa thuận của đương sự tại phiên tòa về vấn đề bồi thường tiền giá trị cây trồng nên sửa lại tiền án phí sơ thẩm cho phù hợp

Về án phí phúc thẩm: do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Chấp nhận một phần kháng cáo của các bị đơn: Đinh Thị Nh, Võ Thị T, Võ Thị H, Võ Minh Th1, Võ Thị K, Võ Thị Kim H1, Võ Thị Lệ Th2 và Võ Kim Ph.

Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa một phần Bản án sơ thẩm số: 36/2020/DS-ST ngày 16 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

Áp dụng: các điều 500, 584, 589 Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 166, 170 Luật đất đai 2013; Án lệ số 04/2016/AL; các điều 12, 27, 29 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trương Thị Đ:

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “ Đơn cho đất vườn cho em” được ký kết giữa ông Võ Văn T1 và bà Trương Thị Đ (Trương Thị Đ1) ngày 12/9/1986 có hiệu lực pháp luật.

Buộc các bị đơn gồm: bà Đinh Thị Nh, chị Võ Thị T, chị Võ Thị H, anh Võ Minh Th1, chị Võ Thị K, chị Võ Thị Kim H1, chị Võ Thị Lệ Th2 và chị Võ Kim Ph giao cho bà Trương Thị Đ phần đất theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 21/02/2020 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Long Hồ như sau: thửa số 659 (theo VLAP là thửa 452) diện tích 40m<sup>2</sup> loại đất ở nông thôn, thửa 658-1(theo VLAP là thửa 315) diện tích 576,1m<sup>2</sup> loại đất trồng cây lâu năm và thửa 658-2 (theo VLAP là thửa 315) diện tích 19,9m<sup>2</sup> loại đất trồng cây lâu năm, tờ bản đồ số 7, ấp H, xã Đ, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long cùng toàn bộ cây trồng và vật kiến trúc có trên đất.

Công nhận cho bà Trương Thị Đ được quyền sử dụng các thửa đất nêu trên và sở hữu cây trồng, vật kiến trúc trên đất. Bà Đ có quyền, nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản theo quy định của pháp luật.

2. Anh Võ Minh Th1 và bà Trương Thị Đ không phải bồi thường tiền giá trị cây trồng trên đất cho nhau.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ, nghĩa vụ chậm thi hành án không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Về án phí:

Buộc chị Võ Thị H, anh Võ Minh Th1, chị Võ Thị K, chị Võ Thị Kim H1, chị Võ Thị Lệ Th2 và chị Võ Kim Ph liên đới chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn) tiền án phí sơ thẩm. Bà Đinh Thị Nh và chị Võ Thị T là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí sơ thẩm.

Người kháng cáo không phải chịu tiền án phí phúc thẩm. Hoàn trả cho chị Võ Thị H, anh Võ Minh Th1, chị Võ Thị K, chị Võ Thị Kim H1, chị Võ Thị Lệ Th2 và chị Võ Kim Ph mỗi người chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp ngày 09/7/2020 theo các biên lai thu số 0005931, 0005932, 0005933, 0005934, 0005935, 0005936 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Hồ.

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 dân sự 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.

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

***Nơi nhận:***

- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- Tổ Nghiệp vụ TAND tỉnh VL;
- TAND huyện Long Hồ;
- Chi cục THADS huyện Long Hồ;
- Đường sự: Lưu hồ sơ vụ án.

(Đã ký)

**Nguyễn Thị Kim Chi**