

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 332/2022/DS-PT

Ngày 29/7/2022

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất;  
Xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Ngọc Thông

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Tuấn Anh

Ông Đinh Chí Tâm

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Phan Tiến Dũng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:** Bà Huỳnh Thị Đạm - Kiểm sát viên.

Vào ngày 29/7/2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 94/2022/TLPT-DS ngày 05 tháng 4 năm 2022, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (tuyên bố hợp đồng bị vô hiệu một phần), xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2022/DS-ST ngày 11 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 194/2022/QĐ-PT ngày 03 tháng 6 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 314/2022/QĐ-PT ngày 29/6/2022, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị X, sinh năm: 1961

Địa chỉ cư trú: Ấp T1, xã Tân T2, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

**- Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn Y, sinh năm: 1977

Địa chỉ cư trú: Ấp T1, xã Tân T2, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

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

1. Bà Lê Thị X1, sinh năm: 1937;

2. Ông Lê Văn T3, sinh năm: 1940;

3. Bà Trần Thị C, sinh năm: 1950;

4. Ông Lưu Văn B, sinh năm: 1964;

Cùng nơi cư trú: Ấp T1, xã Tân T2, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

*Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị X.

(Bà X, ông Y, ông T3 có mặt tại phiên tòa, cụ X1, bà C, ông B vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

#### **- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị X trình bày:**

Vào năm 1999 thì bà X có thỏa thuận miệng với mẹ của bà X là cụ Lê Thị X1 và em trai là ông Nguyễn Văn Y nhận chuyển nhượng phần đất không biết số thửa, diện tích là 450m<sup>2</sup>(L), tọa lạc xã Tân T2, huyện T, với giá chuyển nhượng là 10.000.000đ (Mười triệu đồng), đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất, nguồn gốc đất là của ông ngoại tên Lê Văn B1 để lại cho mẹ Lê Thị X1. Bà X đã giao đủ số tiền 10.000.000đ cho bà X1, bà X1, ông Y đã giao đủ diện tích đất 450m<sup>2</sup> có đo đạc, cắm ranh đất. Vị trí đất bà X nhận chuyển nhượng của bà X1, căn cứ theo Sơ đồ và Biên bản thẩm định ngày 19/5/2020 của Tòa án huyện, thuộc một phần thửa 178, tờ bản đồ số 20, diện tích 2403,8m<sup>2</sup>(L), đất tọa lạc tại xã Tân T2, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, được UBND huyện cấp giấy chứng nhận QSD đất số CH 00318 ngày 16/12/2015 cho hộ bà Trần Thị C, diện tích là: 404.3m<sup>2</sup> và thửa 245 chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất, diện tích là: 53.1m<sup>2</sup> (Trên phần đất có 07 cây bạch đàn đường kính 30cm; 01 ngôi nhà mô diện tích 6.25m<sup>2</sup>). Tổng diện tích là 457.4m<sup>2</sup>.

Bà X1, ông Y đã giao đủ diện tích chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 450m<sup>2</sup>, bà X sử dụng đất vào năm 1999, để trồng lúa đến năm 2000 ông Võ Văn K (chồng bà X chết) nên bà X không canh tác nữa. Năm 2003-2004 bà X đem hài cốt của ông K về phần đất nhận chuyển nhượng từ bà X1 nêu trên để chôn cất, năm 2015 làm nhà mô như hiện nay, từ năm 2000 đến nay thì bà X không có canh tác hay sử dụng đất nhận chuyển nhượng nêu trên.

Đến năm 2019 thì bà X mới phát hiện ông Y lấy phần đất đã chuyển nhượng cho bà X diện tích 450m<sup>2</sup> chuyển nhượng lại cho bà Trần Thị C và bà C đứng tên giấy chứng nhận QSD đất thửa 178, tờ bản đồ số 20, diện tích 2.403, 8m<sup>2</sup>, được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận ngày 16/12/2015 cho hộ bà Trần Thị C. Nguồn gốc đất thửa 178 là của bà Lê Thị X1 chuyển nhượng cho bà Lê Thị Mỹ H, sau đó bà H mới chuyển nhượng lại cho ông Chín T3 và ông Chín T3 để cho vợ là Trần Thị C đứng tên QSD đất, trong phần thửa 178 có diện tích 350m<sup>2</sup> bà X1 thỏa thuận chuyển nhượng cho bà X vào năm 1999. Bà X yêu cầu bà C trả lại diện tích đất 450m<sup>2</sup> nêu trên cho bà X, nhưng bà C chỉ thỏa thuận trả lại cho bà X diện tích 100m<sup>2</sup> (có nhà mô), căn cứ theo Tờ sử dụng đất ngày 14/6/2019, còn lại diện tích 350m<sup>2</sup> bà C không trả lại.

Đối với diện tích 100m<sup>2</sup> đất bà C thỏa thuận giao QSD đất cho bà X, căn cứ Tờ sử dụng đất vào ngày 14/6/2019, bà X đã thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 75m<sup>2</sup> cho bà C, căn cứ Tờ bán đất dư ngày 08/8/2020, với giá là 9.000.000đ (Chín triệu đồng). Hiện nay còn lại 25m<sup>2</sup> là phần đất nhà mô của chồng bà X, bà X đã nhận đủ tiền của bà C giao, do đất bà C đứng tên giấy chứng nhận QSD đất nên không có làm hợp đồng chuyển

nhượng QSD đất mà chỉ làm giấy tay bán đất dư giao cho bà C.

Nay bà Nguyễn Thị X yêu cầu Tòa án tuyên bố tờ Hợp đồng bán đất ngày 02/5/2008 giữa X, bà X1, ông Y vô hiệu 01 phần đối với diện tích đất 350m<sup>2</sup> và yêu cầu bà X1, ông Y có trách nhiệm liên đới bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu, với số tiền là 42.000.000đ (*Hai mươi lăm triệu đồng*). Đối với diện tích 100m<sup>2</sup> (có nhà mô) bà X cũng đã thỏa thuận chuyển nhượng cho bà C diện tích 75m<sup>2</sup>, hiện nay chỉ còn lại diện tích 25m<sup>2</sup>, bà X không yêu cầu Tòa án giải quyết.

**- Bị đơn ông Nguyễn Văn Y trình bày:** Ông Y là con ruột của bà X1 và là em ruột của bà X, ông Y không có mua bán hay chuyển nhượng đất với bà X, vào năm 1999 bà X1 có thỏa thuận với bà X chuyển nhượng cho bà X phần đất diện tích 450m<sup>2</sup>, tọa lạc xã Tân T2, nguồn gốc đất là của ông ngoại để lại cho bà X1, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá đất chuyển nhượng bao nhiêu thì ông Y không biết, việc chuyển nhượng đất do bà X1 và bà X thỏa thuận, bà X1 nhận tiền của bà X, ông Y không có nhận tiền chuyển nhượng đất từ bà X. Tờ Hợp đồng bán đất ngày 02/5/2008 theo ông Y được biết thì bà X1 có lăn tay vào tờ bán đất này, nhưng ông Y không có lăn tay hay ký tên vào tờ bán đất này, do đất này là của bà X1.

Năm 1999 khi bà X giao tiền chuyển nhượng đất cho bà X1, bà X1 có đo đạc, xuống trụ đá giao đủ diện tích 450m<sup>2</sup> cho bà X sử dụng để trồng lúa và làm giấy tay cho bà X, ông Y có ký tên vào Tờ bán đất năm 1999, còn Tờ bán đất năm 2008 ông Y không có ký. Vị trí đất mà bà X1 chuyển nhượng cho bà X hiện nay không phải như lời trình bày của bà X thuộc một phần thửa 178 do bà Trần Thị C đứng tên QSD đất mà vị trí đất chuyển nhượng cho bà X là phần đất ông Lưu Văn B đang canh tác sử dụng. Nguồn gốc đất của ông B đang canh tác là ông B nhận chuyển nhượng đất từ bà X và bà X giao luôn phần đất nhận chuyển nhượng từ bà X1 cho ông B, chỉ còn chừa lại phần đất làm nhà mô như hiện nay. Nguồn gốc đất thửa 178 của bà C đứng tên là của bà Lê Thị X1 chuyển cho bà Mỹ H, bà Mỹ H mới chuyển cho bà C, khi bà C đi đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đăng ký luôn phần đất làm nhà mô (của bà X nhận chuyển nhượng của bà X1) diện tích là 100m<sup>2</sup>, bà C đã đồng ý giao trả lại diện tích 100m<sup>2</sup> này cho bà X rồi. Bà X dời mộ của chồng bà X về phần đất nhận chuyển nhượng của bà X1 vào năm 2000, đến ngày 17/2/2015 thì xây dựng nhà mô như hiện nay.

Nay ông Nguyễn Văn Y không thống nhất theo yêu cầu của bà X phải bồi thường thiệt hại do không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất diện tích 350m<sup>2</sup> với số tiền là 25.000.000đ, do đất này bà X nhận chuyển nhượng từ bà X1 và giao tiền cho bà X1, bà X1 đã giao đất cho bà X xong và bà X canh tác từ năm 1999, việc sử dụng diện tích đủ hay thiếu là do bà X tự chịu.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cụ Lê Thị X1 trình bày:** Cụ X1 là mẹ ruột của bà X, ông Y, do thời gian lâu quá không nhớ rõ chỉ nhớ trước đây có bán một phần đất cho bà X và có nhận tiền của bà X, nhưng không nhớ diện tích bán và số tiền đã nhận của bà X. Bà không nhớ là có ký tên vào Tờ bán đất ngày 02/5/2008, do khi bán đất đã giao đất cho bà X quản lý, sử dụng và đã nhận tiền đủ của bà X. Nay bà X1 không thống nhất theo

yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị X.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T3, bà Trần Thị C trình bày:** Nguồn gốc đất thửa 178, tờ bản đồ số 20, diện tích 2.403,8m<sup>2</sup>(L), tọa lạc Ấp T1, xã Tân T2, là của cụ Lê Thị X1 (mẹ ruột của bà X và ông Y). Sau khi chuyển vụ đất này được lấy cấp cho một người không biết tên, người nhận đất của cụ X1 đã thỏa thuận bồi thường cho cụ X1 xong, người nhận đất của cụ X1 chuyển nhượng đất lại cho bà Nguyễn Thị Mỹ H (hiện nay bà H đã chết). Vào ngày 20/3/2002 vợ chồng ông T3, bà C nhận chuyển nhượng diện tích 2.168m<sup>2</sup> đất từ bà H, với giá là 30 chỉ 35 vàng 24kra, có làm tờ giấy viết tay. Bà H làm hợp đồng chuyển nhượng QSD đất diện tích nêu trên cho hộ gia đình của ông T3, bà C, được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận QSD đất thửa 178, tờ bản đồ số 20, diện tích 2.403, 8m<sup>2</sup>(L), tọa lạc Ấp T1, xã Tân T2, vào ngày 16/12/2015 cho hộ bà Trần Thị C.

Phần đất ông T3, bà C nhận chuyển nhượng từ bà H diện tích là 2.168m<sup>2</sup>, nhưng giấy chứng nhận QSD đất cấp lại là 2.403,8m<sup>2</sup>, dư diện tích 235,8m<sup>2</sup>. Đối với phần đất dư diện tích 235,8m<sup>2</sup>, vào ngày 14/6/2019 ông Y và bà X là chị em ruột nên hai ông bà thỏa thuận chia phần diện tích đất dư này làm hai, bà X nhận diện tích là 100m<sup>2</sup>, có khu nhà mồ của chồng bà X, có làm Tờ sử dụng đất ngày 14/6/2019 bà C đồng ý giao lại diện tích đất 100m<sup>2</sup> cho bà Nguyễn Thị X sử dụng đất. Còn diện tích 135m<sup>2</sup> giao cho ông Y, ngày 14/6/2019 ông Y đồng ý chuyển nhượng lại diện tích đất 135m<sup>2</sup> cho vợ chồng T3 với giá là 100.000đ/m<sup>2</sup>, thành tiền là 13.500.000đ, vợ chồng ông T3 đã giao đủ tiền cho ông Y, ông Y có làm Tờ bán đất viết tay.

Nay vợ chồng ông T3, bà C yêu cầu: Diện tích 100m<sup>2</sup> (có nhà mồ) là phần đất của bà X, vợ chồng ông T3 làm Tờ sử dụng đất cho bà X sử dụng phần đất này làm nhà mồ, xem như đã giao trả lại đất cho bà X xong, lY do không cất chuyển trả quyền sử dụng đất lại cho bà X là gì diện tích đất là 100m<sup>2</sup> không đủ diện tích theo quy định để được tách thửa hoặc chuyển nhượng. Đối với yêu cầu của bà X yêu cầu cụ X1, ông Y bồi thường thiệt hại số tiền 25.000.000đ ông bà không có Y kiến và không yêu cầu gì trong vụ án này.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lưu Văn B trình bày:** Vào khoảng năm 2004-2005, ông có nhận chuyển nhượng QSD đất của bà X, tọa lạc Ấp T1, xã Tân T2, diện tích khoảng hơn 2000m<sup>2</sup>, nguồn gốc đất là của bà X1 cho bà X, khi nhận chuyển nhượng đất của bà X là có hợp đồng chuyển nhượng, căn cứ vào giấy chứng nhận QSD đất của bà X đứng tên. Thời điểm ông nhận chuyển nhượng đất có đo diện tích hao do có ranh và trụ đá, không có các bên chủ đất giáp ranh ký tên, đủ diện tích đất so với quyền sử dụng đất. Khi nhận chuyển nhượng đất của bà X thì phần đất giáp ranh với đất của ông B là đất của cụ X1, sau đó cụ X1 mới chuyển nhượng đất lại cho ông T3, bà C. Hiện nay phần đất của ông B nhận chuyển nhượng từ bà X giáp với phần đất của ông T3, bà C, việc bà X và ông Y thỏa thuận chuyển nhượng đất theo Tờ mua bán giấy tay năm 2008 ở vị trí nào ông B không có biết. Phần đất ông B nhận chuyển nhượng của bà X không có liên quan gì đến phần đất giữa bà X nhận chuyển nhượng từ ông Y và bà X1.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2022/DS-ST ngày 11 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T đã xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị X đối với ông Nguyễn Văn Y, bà Lê Thị X1 về việc yêu cầu tuyên bố một phần Hợp đồng bán đất viết tay ngày 02/5/2008 vô hiệu với diện tích 350m<sup>2</sup> và yêu cầu ông Y, bà X1 bồi thường thiệt hại với số tiền 25.000.000đ (*Hai mươi lăm triệu đồng*).

2. Về chi phí tố tụng: Căn cứ khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Bà Nguyễn Thị X phải chịu tiền chi phí tố tụng là 2.143.000đ (*Hai triệu, một trăm bốn mươi ba nghìn đồng*), bà X đã nộp và chi xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 147; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1, 3 Điều 26; điểm a, b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị X phải chịu 1.550.000đ (*Một triệu, năm trăm năm mươi nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, nhưng do bà X là người cao tuổi (61 tuổi) nên được miễn nộp toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm, theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Hoàn trả toàn bộ số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm bà Nguyễn Thị X đã nộp là 1.350.000đ (*Một triệu, ba trăm năm mươi nghìn đồng*), theo Biên lai thu tạm ứng án phí số BI/2019-0001788 ngày 10/3/2020, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Bị đơn ông Nguyễn Văn Y và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị X1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Ngày 18/02/2022 bà X kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2022/DS-ST ngày 11 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T.

- Tại phiên tòa phúc thẩm bà X phát biểu: Giữ nguyên kháng cáo, đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà X, sửa bản án sơ thẩm.

- Tại phiên tòa phúc thẩm ông Y phát biểu: Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà X, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Tại phiên tòa phúc thẩm ông T3 phát biểu: Ông không có ý kiến gì.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu: Từ khi thụ lý vụ án và quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán thụ lý giải quyết vụ án đúng các quy định pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành đúng trình tự thủ tục tố tụng theo quy định pháp luật. Các đương sự chấp hành tốt nội quy phiên tòa. Về đường lối xét xử, Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của bà X, sửa bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (tuyên bố hợp đồng bị vô hiệu một phần), xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu là đúng quy định của pháp luật.

Mặc dù Tòa án đã tổng đạt hợp lệ 02 lần nhưng cụ X1, bà C, ông B vẫn vắng mặt nên tiến hành xét xử theo luật định.

[2] Xét kháng cáo của bà X, yêu cầu chấp nhận đơn khởi kiện của bà X, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Phần đất tranh chấp diện tích 350m<sup>2</sup> thuộc một phần Thửa 178, Tờ bản đồ số 20, đất tọa lạc tại xã Tân T2, huyện T, có nguồn gốc là của cha mẹ của cụ X1 để lại cho cụ X1.

Nguyên đơn bà X yêu cầu Tuyên bố vô hiệu một phần Hợp đồng bán đất ngày 02/5/2008 giữa bà X với ông Y, cụ X1 là phần đất diện tích 350m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 178. Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 16/12/2015 cho hộ của bà Trần Thị C. Bà X yêu cầu ông Y, cụ X1 phải bồi thường thiệt hại do hợp đồng mua bán đất nêu trên vô hiệu một phần với số tiền là 25.000.000đ.

Theo Hợp đồng mua bán đất viết tay ngày 02/5/2008 do bà X cung cấp, với nội dung như sau: *“Tôi tên Lê Thị X1, cùng con trai Nguyễn Văn Y bằng lòng bán cho bà Nguyễn Thị X 450m<sup>2</sup> đất sản xuất, tại THT số 01, xã Tân T2, số tiền bà X chúng tôi đã nhận đủ”*. Có chữ ký tên và dấu vân tay của cụ X1, ông Y và chữ ký tên của người làm chứng ông Nguyễn Thành Sơn và ông Châu Văn Hiệp. Hợp đồng mua bán đất nêu trên không có sổ thửa đất, tờ bản đồ, người đứng tên giấy chứng nhận QSD đất, chỉ thỏa thuận vị trí đất tại THT số 1. Bà X với cụ X1, ông Y đều thừa nhận là chuyển nhượng vào năm 1999, đến ngày 02/5/2008 mới làm Hợp đồng mua bán đất viết tay. Sau khi chuyển nhượng vào năm 1999, hai bên đã đo đạc, xuống trụ ranh, giao nhận đất xong. Thể hiện tại đơn khởi kiện ngày 06/3/2020 của bà X với nội dung: *“Bà X nhận chuyển nhượng đất từ ông Y, bà X1 với diện tích là 450m<sup>2</sup>, với giá đất chuyển nhượng là 10.000.000đ, sau đó chúng tôi đi đo đạc, cắm ranh đủ diện tích 450m<sup>2</sup>, giao đất cho tôi sử dụng”*. Theo Biên bản lấy lời khai ngày 14/7/2020 của bà X khai: *“Trước khi làm tờ Hợp đồng bán đất thì bà X1, ông Y đã giao đất cho tôi canh tác sử dụng vào năm 1999, tôi sử dụng trồng lúa đến năm 2000, thì chồng tôi là Võ Văn K (chết năm 2000) bị bệnh nên tôi không canh tác nữa, đến năm 2003-2004 thì tôi mới đem hài cốt của ông K về phần đất mua của bà X1 chôn cất, đến năm 2015 thì mới làm nhà mồ như hiện nay cho ông K”*.

Bà X cho rằng, đến năm 2019 mới phát hiện phần đất bà X nhận chuyển nhượng đã bị cụ X1, ông Y lấy chuyển nhượng cho ông T3, bà C, diện tích 350m<sup>2</sup> đất, đối với lời trình bày của bà X không có căn cứ. Bởi vì ông T3 khai là phần đất thửa 178 ông T3 nhận chuyển nhượng từ bà Mỹ H vào năm 2002. Ngoài ra, bà X cũng thừa nhận nguồn gốc đất ông T3 canh tác là nhận chuyển nhượng từ bà H không phải từ cụ X1. Mặt khác ông T3 nhận chuyển nhượng đất từ bà H (năm 2002), sau khi bà X nhận chuyển nhượng đất từ cụ X1 (năm 1999).

Việc hiện nay đất bị thiếu 350m<sup>2</sup> đất so với Hợp đồng bán đất ngày 02/5/2008 thuộc về lỗi của bà X, không phải lỗi của ông Y, cụ X1. Vì bà X là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất từ năm 1999 và đã xây dựng nhà mồ năm

2015, đến nay thời gian đã hơn 20 năm bà X mới phát hiện đất nhận chuyển nhượng thiếu diện tích so với hợp đồng mua bán đất là do quá trình quản lý, sử dụng đất của bà X không chặt chẽ dẫn đến diện tích đất bị thiếu thì bà X phải tự chịu trách nhiệm.

Ông B khai nhận chuyển nhượng đất của bà X từ năm 2004-2005, đất do bà X nhận chuyển nhượng từ cụ X1 theo lời trình bày của bà X giáp với phần đất bà X chuyển nhượng cho ông B. Đến năm 2003-2004 bà X đem hài cốt của ông K về chôn cất, năm 2015 xây dựng nhà mồ. Cho thấy đủ cơ sở xác định bà X có quản lý, sử dụng đất, chứ không phải như bà X trình bày là bà X chỉ canh tác 01 năm rồi bỏ đất trống là không có căn cứ.

Hiện nay cụ X1, ông Y không còn quản lý sử dụng phần đất nào giáp với phần đất tranh chấp nên không thể nói giao thiếu diện tích.

Đối với phần diện tích 100m<sup>2</sup> (nhà mồ của chồng bà X), thuộc một phần thửa 178 do bà C đứng tên giấy chứng nhận QSD đất, bà X đã thỏa thuận với bà C làm Tờ sử dụng đất ngày 14/6/2019 và bà X đã chuyển nhượng cho bà C diện tích 75m<sup>2</sup> căn cứ Tờ bán đất dư ngày 08/8/2020, chỉ còn lại 25m<sup>2</sup>.

Từ những nhận định trên, xét thấy bị đơn ông Y và cụ X1 không có lỗi trong việc chuyển nhượng đất bị thiếu diện tích 350m<sup>2</sup> cho bà X. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà X về việc yêu cầu vô hiệu một phần Hợp đồng bán đất viết tay ngày 02/5/2008 đối với diện tích đất 350m<sup>2</sup>, yêu cầu cụ X1, ông Y liên đới bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu với số tiền là 25.000.000đ là phù hợp.

Cho nên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà X.

Bà X phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nhưng bà X là người cao tuổi nên được miễn theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị X.
- Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng các Điều 117, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, 167 Luật đất đai năm 2013; Điều 147, khoản 1 Điều 148, điểm a khoản 5 Điều 314 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1, 3 Điều 26; điểm a, b khoản 3 Điều 27 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 bà Nguyễn Thị X đối với ông Nguyễn Văn Y, cụ Lê Thị X1 về việc yêu cầu tuyên bố một phần Hợp đồng bán đất viết tay ngày 02/5/2008 vô hiệu với diện tích 350m<sup>2</sup> và yêu cầu ông Y, cụ X1 bồi thường thiệt hại với số tiền 25.000.000đ.

2. Về chi phí tố tụng:

Bà Nguyễn Thị X phải chịu tiền chi phí tố tụng là 2.143.000đ, bà X đã nộp và chi xong.

### 3. Về án phí:

Bà Nguyễn Thị X phải chịu 1.550.000đ án phí dân sự sơ thẩm, nhưng do bà X là người cao tuổi (61 tuổi) nên được miễn nộp toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho bà X 1.350.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm, theo Biên lai thu tạm ứng án phí số BI/2019-0001788 ngày 10/3/2020, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

Bà Nguyễn Thị X được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trong trường hợp bản án, quyết định 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự 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./.

#### **Nơi nhận:**

- Phòng kiểm tra TAND Tỉnh ĐT;
- VKSND Tỉnh ĐT;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

**Nguyễn Ngọc Thông**