

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 364/2022/DS-PT

Ngày 12 - 8 - 2022

*“V/v tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử  
dụng đất”*

**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 Tấn Tăng

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Ngọc Vạng

Bà Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Ngọc Hà là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:**  
Ông Phan Trung Quốc - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08, 13 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 127/2022/TLPT-DS ngày 20 tháng 5 năm 2022, về việc *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2022/DS-ST ngày 05 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 191/2022/QĐ-PT ngày 02 tháng 6 năm 2022, giữa:

**1. Nguyên đơn:** Bà Cao Thị A, sinh năm 1964;

Địa chỉ: ấp An Ph, xã Định A, huyện Lấp V, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Xuân Ph, sinh năm 1962. Là người đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 07/7/2022.

Địa chỉ: ấp An L, xã An Đ, huyện Lấp V, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà A: Luật sư Bùi Văn Ph1- Văn phòng Luật sư Tấn N thuộc đoàn Luật sư tỉnh Đồng Tháp.

**2. Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn Ng, sinh năm 1949;

Địa chỉ: Số, ấp An H, xã Định A, huyện Lấp V, tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1. Chị Nguyễn Thị Thu Đ, sinh năm 1981;

Địa chỉ: Số, ấp An H, xã Định A, huyện Lấp V, tỉnh Đồng Tháp.

Tạm trú: Số, đường, Khu phố, phường Mỹ Ph, thị xã Bến C, tỉnh Bình Dương.

3.2. Chị Nguyễn Thị Thu V, sinh năm 1984;

3.3. Chị Nguyễn Thị Thu Nh, sinh năm 2003;

Cùng địa chỉ: Số, ấp An H, xã Định A, huyện Lấp V, tỉnh Đồng Tháp.

Tạm trú: Số, đường Ngô Q, phường Vĩnh L, thành phố Rạch G, tỉnh Kiên Giang.

3.4. Bà Trần Thị E, sinh năm 1950;

3.5. Chị Võ Thị Đăng Kh, sinh năm 1979;

3.6. Anh Võ Minh Tr, sinh năm 1982;

Cùng địa chỉ: Số, ấp An N, xã Định A, huyện Lấp V, tỉnh Đồng Tháp.

3.7. Anh Võ Minh Kh, sinh năm 1976;

Địa chỉ: Số Khu chợ/, ấp An H, xã Định A, huyện Lấp V, tỉnh Đồng Tháp.

**\* Người kháng cáo:** Bà Cao Thị A là nguyên đơn.

Ông Ph, chị Đ và Luật sư có mặt tại phiên tòa. Các đương sự còn lại vắng mặt tại phiên tòa.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*- Theo Đơn khởi kiện đề các ngày 05/7, 05/8 và ngày 05/11/2020; Biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 11/01/2022 và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Cao Thị A, chị Lê Nguyễn Thị Trúc X trình bày:*

Bà Cao Thị A với ông Nguyễn Văn Ng không có mối quan hệ bà con thân thích. Vào năm 2001, ông Ng làm tờ bán đất bằng giấy tay để chuyển nhượng thửa đất số 341, tờ bản đồ số 3a, diện tích 650m<sup>2</sup> (nay là thửa đất số 14, tờ bản đồ số 35, diện tích 986,3m<sup>2</sup>), đất tọa lạc tại ấp An Hòa, xã Định An, huyện Lấp V, do hộ ông Ng đứng tên quyền sử dụng đất (QSDĐ) cho ông Võ Văn B (chồng của bà Trần Thị E) với số tiền là 13.500.000 đồng. Theo tờ bán đất thể hiện việc chuyển nhượng đất giữa ông Ng với ông B không thể

hiện số thửa, tờ bản đồ, diện tích hay chiều ngang, chiều dài bao nhiêu mét mà chỉ thể hiện phía Đông giáp đất của bà Sa, phía Tây giáp sông, phía Nam giáp đất của bà Tư Tuyết và phía Bắc giáp đất của ông Sáu Phù. Sau đó, ông Ng chỉ giao đất cho ông B quản lý, sử dụng chứ việc chuyển nhượng đất giữa ông Ng với ông B chưa được nhà nước cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông B.

Vào năm 2008, ông B bị bệnh và chết. Đến ngày 12/01/2014, bà Trần Thị E (vợ ông B) làm tờ thỏa thuận chuyển nhượng đất (mua bán đất vườn tạp) để chuyển nhượng lại thửa đất số 341, tờ bản đồ số 3a, diện tích 650m<sup>2</sup> (nay là thửa đất số 14, tờ bản đồ số 35, diện tích 986,3m<sup>2</sup>), đất tọa lạc tại ấp An Hòa, xã Định An, huyện Lấp Vò, do hộ ông Ng đứng tên quyền sử dụng đất cho bà Cao Thị A với số tiền là 50.000.000 đồng. Theo tờ thỏa thuận chuyển nhượng đất thể hiện việc chuyển nhượng đất giữa bà E với bà A không thể hiện số thửa, tờ bản đồ, diện tích hay chiều ngang, chiều dài bao nhiêu mét mà chỉ thể hiện phần đất nằm cặp Quốc lộ 54, phía Đông giáp đất của bà Nguyễn Thị Kim C, phía Tây giáp sông, phía Nam giáp đất của bà Nguyễn Thị T và phía Bắc giáp đất của ông Lê Ngọc D. Nội dung tờ thỏa thuận chuyển nhượng đất là do ông Trương Thanh H (chồng bà A) viết. Sau khi bà A giao đủ số tiền 50.000.000 đồng cho bà E, thì các bên ký tờ thỏa thuận chuyển nhượng đất tại nhà bà E và có sự chứng kiến của anh Võ Minh Tr (con bà E). Sau đó, bà E giao bản chính tờ bán đất giữa ông Ng với ông B cho bà A giữ và giao đất cho bà A quản lý, sử dụng đến nay, chứ việc chuyển nhượng đất giữa bà E với bà A chưa được nhà nước cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà A. Sau khi bà A nhận đất thì bà A có trồng một vài bụi chuối chứ không có trồng cây gì khác và cũng không có xây dựng công trình, vật kiến trúc trên đất. Đến năm 2016, bà A có thuê Kope mức phần đất ở phần mặt hậu giáp mé rạch Xếp Cái Dầu mang ra bồi đắp phần đất phía trước và mức đất gần phía sau của thửa đất ra bồi đắp phần đất giáp mé rạch Xếp Cái Dầu.

Đến khoảng năm 2017, ông Ng với bà A làm tờ bán đất bằng giấy tay để ông Ng tiếp tục chuyển nhượng thửa đất số 341, tờ bản đồ số 3a, diện tích 650m<sup>2</sup> (nay là thửa đất số 14, tờ bản đồ số 35, diện tích 986,3m<sup>2</sup>), đất tọa lạc tại ấp An Hòa, xã Định An, huyện Lấp Vò, do hộ ông Ng đứng tên QSDĐ cho bà A với số tiền 48.500.000 đồng. Theo nội dung thỏa thuận trong tờ bán đất thể hiện việc chuyển nhượng đất giữa ông Ng với bà A không thể hiện số thửa, tờ bản đồ, diện tích hay chiều ngang, chiều dài bao nhiêu mét mà chỉ thể hiện phần đất trồng cây lâu năm, phía Đông giáp đất của bà Sa, phía Tây giáp

sông, phía Nam giáp đất của bà Tư T, phía Bắc giáp đất của ông Sáu. Nội dung tờ bán đất là do anh Trương Văn Th (con bà A) viết tại nhà của ông Ng. Do bà A không biết nên không có ghi ngày tháng năm làm tờ bán đất cũng như bà A không có ký tên vào bên mua đất trong tờ bán đất này. Đối với nội dung thỏa thuận giữa ông Ng với bà A trong tờ bán đất về giá trị chuyển nhượng là 48.500.000 đồng, bà A đưa trước cho ông Ng số tiền 28.500.000 đồng, còn lại 20.000.000 đồng khi nào làm xong hợp đồng chuyển nhượng thì giao đủ là thỏa thuận hình thức nhằm mục đích để làm thủ tục chuyển nhượng đất cho thuận tiện chứ giữa bà A với ông Ng không có việc giao nhận tiền thực sự. Tuy nhiên, bà A có cho ông Ng số tiền 5.000.000 đồng vào cùng ngày lập tờ bán đất và có làm biên nhận ghi phía sau tờ bán đất có sự chứng kiến của ông Lê Ngọc R. Mục đích bà A cho ông Ng số tiền 5.000.000 đồng là để ông Ng động viên các con ký tên và làm chi phí đi lại trong việc đổi lại giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất số 341, tờ bản đồ số 3a (nay là thửa đất số 14, tờ bản đồ số 35) sang cá nhân ông Ng đứng tên để thuận tiện cho việc chuyển nhượng sang cho bà A đứng tên. Khi ký tờ bán đất thì bà A cũng biết được thửa đất của ông Ng chuyển nhượng là đất cấp cho hộ ông Ng, nhưng ông Ng có nói với bà A là ông Ng sẽ thu xếp với các con của ông Ng để chuyển nhượng cho bà A được. Do đó, các con của ông Ng đều biết được là ông Ng chuyển nhượng thửa đất này cho bà A. Sau đó, ông Ng đi cấp đổi cấp giấy chứng nhận QSDĐ sang tên cá nhân ông Ng không được, nên ông Ng mới giao bản chính Giấy chứng nhận QSDĐ được cấp đổi ngày 22/11/2017 cho bà A giữ để làm tin.

Đối với những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Võ Văn Bé gồm có: Bà Trần Thị E, anh Võ Minh Kh, chị Võ Thị Đăng Kh và anh Võ Minh Tr. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà A không tranh chấp hay yêu cầu gì đối với việc chuyển nhượng đất giữa ông Ng với ông B vào năm 2001 và giữa bà E với bà A vào năm 2014.

Nay bà A yêu cầu Tòa án công nhận Tờ bán đất giữa bà A với ông Ng và buộc ông Ng tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng sang cho bà A đứng tên QSDĐ đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 35, diện tích đo đạc thực tế 911,6m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại ấp An Hòa, xã Định An, huyện Lấp Vò, do hộ ông Ng đứng tên QSDĐ. Bà A không đồng ý với yêu cầu độc lập của chị Nguyễn Thị Thu Đ nên bà A không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và không yêu cầu bồi thường thiệt hại đối

với chi phí mà bà A đã bỏ ra san lấp, cải tạo đối với thửa đất. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Cao Thị A, chị Lê Nguyễn Thị Trúc X yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Ng với ông B vào năm 2001 (Tờ bán đất đề năm 2001) và giữa bà E với bà A vào năm 2014 (Tờ thỏa thuận chuyển nhượng đất (mua bán đất) vườn tạp đề ngày 12/01/2014).

Bà A thống nhất với Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò, Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 22/02/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lấp Vò và Biên bản định giá tài sản ngày 18/3/2021 của Hội đồng định giá tài sản huyện Lấp Vò.

Bà A khẳng định trên phần diện tích đất tranh chấp đến nay không có phát sinh thêm cây trồng, vật kiến trúc hay bất kỳ tài sản nào khác so với Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò. Đồng thời, bản chính Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, do hộ ông Ng đứng tên, số bìa CI465437, số vào sổ CS08209, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 22/11/2017 hiện nay bà A vẫn đang giữ.

*- Theo Biên bản lấy lời khai đương sự ngày 04/11/2020 và tại phiên tòa, bị đơn Nguyễn Văn Ng trình bày:*

Ông Nguyễn Văn Ng với bà Cao Thị A không có mối quan hệ bà con thân thích. Vào năm 2001, ông Ng làm tờ bán đất bằng giấy tay để chuyển nhượng thửa đất số 341, tờ bản đồ số 3a, diện tích 650m<sup>2</sup> (nay là thửa đất số 14, tờ bản đồ số 35, diện tích 986,3m<sup>2</sup>), đất tọa lạc tại ấp An Hòa, xã Định An, huyện Lấp Vò, do hộ ông Ng đứng tên QSDĐ cho ông Võ Văn B với số tiền là 13.500.000 đồng. Sau đó, ông Ng giao thửa đất này cho ông B quản lý, sử dụng, còn số tiền chuyển nhượng đất thì ông Ng sử dụng vào việc tiêu xài cá nhân. Đến năm 2014, ông B chết nên bà Trần Thị E (vợ ông B) làm tờ thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất này lại cho bà A. Đến năm 2017, bà A làm tờ bán đất bằng giấy tay đến gặp ông Ng nói bà E đã chuyển nhượng lại thửa đất cho bà A và đề nghị ông Ng ký lại tờ bán đất cho bà A. Đối với nội dung tờ bán đất ghi đã đưa trước số tiền 28.500.000 đồng, còn lại 20.000.000 đồng khi nào làm xong hợp đồng chuyển nhượng sẽ giao đủ thì ông Ng không biết việc này. Ông Ng không có nhận trước số tiền 28.500.000 đồng như nội dung tờ bán đất ghi, mà chỉ có nhận số tiền 5.000.000 đồng của bà A cho để ông Ng

làm chi phí đi lại cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ sang tên cá nhân của ông Ng để thuận tiện cho việc làm thủ tục chuyển nhượng. Lúc ông Ng ký tờ bán đất cho bà A thì các thành viên trong hộ gia đình của ông Ng biết, nhưng không đồng ý chuyển nhượng nên không đồng ý ký tên vào tờ bán đất cũng như ký tên vào thủ tục chuyển nhượng cho bà A.

Nay ông Ng đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất số 341, tờ bản đồ số 3a, diện tích 650m<sup>2</sup> (nay là thửa đất số 14, tờ bản đồ số 35, diện tích 986,3m<sup>2</sup>), đất tọa lạc tại ấp An Hòa, xã Định An, huyện Lấp Vò, do hộ ông Ng đứng tên QSDĐ sang cho bà A đứng tên. Ngoài ra, ông Ng không tranh chấp hay yêu cầu gì đối với việc chuyển nhượng đất giữa ông Ng với ông B vào năm 2001 và giữa bà E với bà A vào năm 2014. Tuy nhiên, tại phiên tòa, ông Ng không đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho bà A và cũng không đồng ý hoàn trả hay bồi thường gì cho bà A, do ông Ng không có nhận tiền chuyển nhượng đất từ bà A.

Ông Ng thống nhất với Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò, Sơ đồ đo đạc ngày 22/02/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lấp Vò và Biên bản định giá tài sản ngày 18/3/2021 của Hội đồng định giá tài sản huyện Lấp Vò.

*- Theo Đơn yêu cầu độc lập đề ngày 18/3/2021, biên bản ghi lời khai và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Thu Đ (đồng thời là người đại diện theo pháp luật của chị Nguyễn Thị Thu Nh) trình bày:*

Chị Nguyễn Thị Thu Đ là con của ông Nguyễn Văn Ng và là mẹ của chị Nguyễn Thị Thu Nh. Vào năm 2001, chị Đ sống chung cùng với gia đình, nhưng sau đó chị Đ lập gia đình và chuyển sang thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang sinh sống, làm ăn từ năm 2006. Đến năm 2014, chị Đ chuyển lên tỉnh Bình Dương sinh sống, làm ăn đến nay. Chị Đ hoàn toàn không hay biết việc ông Ng chuyển nhượng thửa đất 341, tờ bản đồ số 3a, diện tích 650m<sup>2</sup> (nay là thửa đất số 14, tờ bản đồ số 35, diện tích 986,3m<sup>2</sup>), đất tọa lạc tại ấp An Hòa, xã Định An, huyện Lấp Vò, do hộ ông Ng đứng tên QSDĐ cho ông Võ Văn Bé vào năm 2001 và chuyển nhượng cho bà Cao Thị A vào năm 2017. Do ông Ng không có trao đổi hay bàn bạc gì với các thành viên trong gia đình và bên phía ông B hay bà A cũng không có nói với chị Đ. Thậm chí, khi ông Ng đi cấp đổi giấy chứng nhận ngày 11/8/2000 sang giấy chứng nhận ngày 22/11/2017, thì chị Đ cũng không hay biết sự việc này.

Nay chị Đ yêu cầu Tòa án tuyên bố tờ bán đất giữa ông Ng với bà A vô

hiệu để được nhận lại thửa đất; chị Đ đồng ý trả lại số tiền mà ông Ng đã nhận chuyển nhượng từ bà A hoặc số tiền 50.000.000 đồng mà bà A đã bỏ ra mua lại từ bà Trần Thị E (vợ ông Võ Văn Bé) và đồng ý bồi thường khoản tiền chênh lệch giá cho bà A theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, chị Đ không tranh chấp hay yêu cầu gì đối với việc chuyển nhượng đất giữa ông Ng với ông B vào năm 2001 và giữa bà E với bà A vào năm 2014.

Căn cứ để chứng minh cho yêu cầu độc lập của chị Đ là do thửa đất 14, tờ bản đồ số 35 cấp cho hộ gia đình của chị Đ, chứ không phải cấp cho cá nhân ông Ng; Việc ông Ng chuyển nhượng cho bà A các thành viên còn lại của hộ gia đình đều hoàn toàn không hay biết, không có sự đồng ý của các thành viên còn lại trong hộ gia đình; Và số tiền mà ông Ng chuyển nhượng đất cho bà A thì ông Ng tiêu xài cá nhân, hoàn toàn không có sử dụng cho mục đích chung của gia đình.

Chị Đ thống nhất với Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò, Sơ đồ đo đạc ngày 22/02/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lấp Vò và Biên bản định giá tài sản ngày 18/3/2021 của Hội đồng định giá tài sản huyện Lấp Vò.

- Theo Biên bản lấy lời khai đương sự ngày 04/3/2021 và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Thu V trình bày:

Chị Nguyễn Thị Thu V là con của ông Nguyễn Văn Ng và là em của chị Nguyễn Thị Thu Đ. Vào năm 2000, chị V sinh sống thường xuyên ở thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang và cũng có tới lui với gia đình, nhưng sau đó chị V lập gia đình nên đã sinh sống, làm ăn ở thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang đến nay. Chị V hoàn toàn không hay biết việc ông Ng chuyển nhượng thửa đất 341, tờ bản đồ số 3a, diện tích 650m<sup>2</sup> (nay là thửa đất số 14, tờ bản đồ số 35, diện tích 986,3m<sup>2</sup>), đất tọa lạc tại ấp An Hòa, xã Định An, huyện Lấp Vò, do hộ ông Ng đứng tên QSDĐ cho ông Võ Văn Bé vào năm 2001 và chuyển nhượng cho bà Cao Thị A vào năm 2017. Do ông Ng không có trao đổi hay bàn bạc gì với các thành viên trong gia đình và bên phía ông B hay bà A cũng không có nói với chị V. Thậm chí, khi ông Ng đi cấp đổi giấy chứng nhận ngày 11/8/2000 sang giấy chứng nhận ngày 22/11/2017, thì chị V cũng không hay biết sự việc này.

Chị V thống nhất với ý kiến trình bày và yêu cầu của chị Đ và không có yêu cầu hay tranh chấp gì trong vụ án này. Ngoài ra, chị V cũng không tranh chấp hay yêu cầu gì đối với việc chuyển nhượng đất giữa ông Ng với ông B

vào năm 2001 và giữa bà E với bà A vào năm 2014.

Chị V thống nhất với Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò, Sơ đồ đo đạc ngày 22/02/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lấp Vò và Biên bản định giá tài sản ngày 18/3/2021 của Hội đồng định giá tài sản huyện Lấp Vò.

- Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị E, anh Võ Minh Kh, chị Võ Thị Đăng Kh và anh Võ Minh Tr:

Vắng mặt, nên không có bản khai.

Tại quyết định bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2022/DS-ST ngày 05 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Cao Thị A.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của chị Nguyễn Thị Thu Đ.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Tờ bán đất đề năm 2001) giữa ông Nguyễn Văn Ng với ông Võ Văn Bé (Võ Văn Be) vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Tờ thỏa thuận chuyển nhượng đất (mua bán đất) vườn tạp đề ngày 12/01/2014) giữa bà Cao Thị A với bà Trần Thị E vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Tờ bán đất không đề ngày tháng năm) giữa ông Nguyễn Văn Ng với bà Cao Thị A vô hiệu.

- Buộc chị Nguyễn Thị Thu Đ có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Cao Thị A số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) và bồi thường thiệt hại cho bà Cao Thị A số tiền 29.696.000 đồng (Hai mươi chín triệu, sáu trăm chín mươi sáu nghìn đồng).

- Buộc bà Cao Thị A giao trả cho hộ ông Nguyễn Văn Ng (gồm ông Nguyễn Văn Ng, chị Nguyễn Thị Thu Đ, chị Nguyễn Thị Thu V và chị Nguyễn Thị Thu Nh) thửa đất số 14, tờ bản đồ số 35, diện tích đo đạc thực tế là 911,6m<sup>2</sup> được nối từ các mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8 về M1 theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 22/02/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.

- Buộc bà Cao Thị A hoàn trả cho hộ ông Nguyễn Văn Ng (gồm ông Nguyễn Văn Ng, chị Nguyễn Thị Thu Đ, chị Nguyễn Thị Thu V và chị Nguyễn Thị Thu Nh) bản chính Giấy chứng nhận QSDĐ số bìa CI 465437, số vào sổ CS08209, đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 35, do hộ ông Nguyễn Văn Ng đứng tên QSDĐ, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 22/11/2017.



(Kèm theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 22/02/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp)

3. Về án phí và tạm ứng án phí:

- Bà Cao Thị A phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ với số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) mà bà A đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số BI/2019/0009651 ngày 13/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp. Bà A đã thực hiện xong.

- Chị Nguyễn Thị Thu Đ phải chịu 3.984.800 đồng (Ba triệu, chín trăm tám mươi bốn nghìn, tám trăm đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ với số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) mà chị Đ đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số BI/2019/0014013 ngày 01/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp. Chị Đ còn phải nộp tiếp số tiền 3.684.800 đồng (Ba triệu, sáu trăm tám mươi bốn nghìn, tám trăm đồng).

4. Về chi phí tố tụng và tạm ứng chi phí tố tụng: Bà Cao Thị A phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 400.000 đồng, chi phí đo đạc là 2.294.000 đồng và chi phí thẩm định giá tài sản là 300.000 đồng. Tổng cộng là 2.994.000 đồng (Hai triệu, chín trăm chín mươi bốn nghìn đồng). Bà A đã thực hiện xong.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về thời hạn, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ, thời hiệu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 06 tháng 4 năm 2022 bà Cao Thị A là nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2022/DS-ST ngày 05 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp. Bà Cao Thị A yêu cầu hủy bản án sơ thẩm số: 20/2022/DS-ST ngày 05 tháng 6 năm 2022.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà A thay đổi yêu cầu kháng cáo, không có yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, mà yêu cầu Hội đồng xét xử công nhận quyền sử dụng phần đất tranh chấp cho bà A. Bà A và chị Đ không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà A trình bày nội dung vụ án: Bà A chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Trần Thị E bà A đã

trả đủ tiền và bà E đã giao đất cho bà A quản lý sử dụng từ năm 2014 đến nay và đề nghị Hội đồng xét xử công nhận quyền sử dụng đất cho bà A.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tỉnh, phát biểu việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử đảm bảo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự tham gia tố tụng chấp hành tốt quy định của pháp luật và đề xuất hướng giải quyết là chấp nhận kháng cáo của bà A, sửa bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Năm 2001, Ông Võ Văn B (chết 2008) là chồng của bà Trần Thị E có thỏa thuận chuyển nhượng của ông Ng, diện tích 650m<sup>2</sup>(đo đạc thực tế 911,6m<sup>2</sup>), giá 13.500.000 đồng, hai bên có làm giấy tay. Ông B trả đủ tiền cho ông Ng và ông Ng giao đất cho ông B sử dụng, đến năm 2008 thì ông B chết.

[2] Ngày 12/01/2014, bà E là vợ ông B thỏa thuận chuyển nhượng phần đất diện tích 911,6m<sup>2</sup> lại cho bà Cao Thị A với giá 50.000.000 đồng, hai bên làm giấy tay. Bà A trả đủ tiền cho bà E và bà E giao đất cho bà A quản lý sử dụng từ năm 2014 đến nay, (cùng giao tờ bán đất giữa ông B với ông Ng cho bà A giữ). Sau khi chuyển nhượng thì bà A có thuê kobe cải tạo đất.

[3] Năm 2017, ông Ng với bà A lập tờ bán đất diện tích 650m<sup>2</sup>, giá chuyển nhượng 48.500.000 đồng. Do đất cấp cho hộ, nên các con của ông Ng không đồng ý việc chuyển nhượng đất của ông Ng.

[4] Xét thấy, mặc dù phần đất tranh chấp năm 2000 hộ ông Ng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích 650m<sup>2</sup>, thửa 341, tờ bản đồ số 3A. Tuy nhiên, phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của ông, bà để lại cho ông Ng, không phải là do các thành viên trong hộ của ông Ng tạo lập. Đồng thời, tại biên bản ghi lời khai ngày 04/11/2020 ông Ng trình bày khi chuyển nhượng đất thì các con của ông Ng đều biết. Chị Đ thừa nhận vào thời điểm ông Ng chuyển nhượng đất cho ông B thì chị Đ ở chung nhà với ông Ng, nhưng chị Đ cho rằng không biết việc ông Ng chuyển nhượng đất cho ông B là không thể chấp nhận được, bởi vì tại phiên tòa phúc thẩm chị Đ trình bày là chị Đ có hỏi ông Ng về phần đất tranh chấp ông Ng nói con gái biết đất cát làm gì. Đồng thời, phần đất ông Ng chuyển nhượng cho ông B từ năm 2001, đến năm 2020

khoảng 20 năm chị Đ cũng không có tranh chấp gì. Điều đó, chứng tỏ chị Đ mặc nhiên thừa nhận việc ông Ng chuyển nhượng đất cho ông B, nên việc bà A yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B với ông Ng là có cơ sở phù hợp, nên Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B với ông Ng.

[5] Phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng đất của ông B, sau khi ông B chết bà E là vợ của ông B, chuyển nhượng phần đất 911,6m<sup>2</sup> cho bà Cao Thị A vào năm 2014, mặc dù hai bên cũng chỉ làm giấy tay, bà A đã trả đủ tiền cho bà E và bà E đã giao đất cho bà A quản lý, sử dụng từ năm 2014 cho đến nay. Bà E và các con của bà E (ông B) cũng không có tranh chấp phần đất chuyển nhượng cho bà A, nên cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà E với bà A theo Điều 129 Bộ Luật dân sự năm 2015.

[6] Đối với tờ bán giữa ông Ng và bà A, không thể hiện ngày tháng năm, theo bà A tờ bán đất được lập năm 2017 và có trả cho ông Ng 5.000.000 đồng. Xét thấy, do không thực hiện được thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, nên năm 2017 bà A tiếp tục thỏa thuận chuyển nhượng đất của ông Ng phần đất mà bà A chuyển nhượng từ bà E, số tiền 48.500.000 đồng nhằm mục đích để cho bà A tiến hành thủ tục chuyển nhượng đất theo quy định, thực tế là ông Ng đã chuyển nhượng xong cho ông B. Tại phiên tòa ông Ph xác định là bà A đã trả tiền chuyển nhượng đất cho ông Ng nhận tổng cộng 25.000.000 đồng, còn lại 23.500.000 đồng bà A đồng ý tiếp tục trả cho ông Ng, hướng có lợi cho ông Ng (ông Ng nhận tiền chuyển nhượng 02 lần). Vì thế, việc bà A yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích 911,6m<sup>2</sup> cho bà A là có cơ sở, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Án sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà A là chưa phù hợp quy định của pháp luật, nên Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm.

[8] Xét, đề nghị của đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ những cơ sở trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà A, sửa bản án sơ thẩm.

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

Do sửa bản án sơ thẩm, nên bà A không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ; Điều 203 Luật Đất đai; Điều 129, Điều 500 Bộ Luật dân sự; Nghị quyết số 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:

Chấp nhận kháng cáo của bà Cao Thị Ảnh.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2022/DS-ST ngày 05/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Cao Thị A.

2. Không chấp nhận yêu cầu của chị Nguyễn Thị Thu Đ.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Tờ bán đất đề năm 2001) giữa ông Nguyễn Văn Ng với ông Võ Văn B (Võ Văn B).

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Tờ thỏa thuận chuyển nhượng đất (mua bán đất) vườn tạp đề ngày 12/01/2014) giữa bà Cao Thị A với bà Trần Thị E.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Tờ bán đất không đề ngày tháng năm) giữa ông Nguyễn Văn Ng với bà Cao Thị A.

- Bà Cao Thị A được quyền sử dụng thửa đất số 14, tờ bản đồ số 35, diện tích đo đạc thực tế là 911,6m<sup>2</sup> trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8 về M1, đất hiện do bà A đang quản lý, sử dụng.

Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp thu hồi Giấy chứng nhận QSDĐ số bìa CI 465437, số vào sổ CS08209, đối với thửa đất số 14, tờ bản đồ số 35, do hộ ông Nguyễn Văn Ng đứng tên QSDĐ, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 22/11/2017, để cấp lại cho bà Cao Thị A.

(Kèm theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 22/02/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp).

- Buộc bà Cao Thị A trả cho ông Nguyễn Văn Ng số tiền 23.500.000 đồng.

3. Về án phí và tạm ứng án phí:

- Bà Cao Thị A phải chịu 1.175.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, Số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm của bà A đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu số BI/2019/0009651 ngày 13/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự

huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp, được trừ vào tiền án phí. Bà A còn phải nộp 875.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Chị Nguyễn Thị Thu Đ phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm của chị Đ là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số BI/2019/0014013 ngày 01/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp, được trừ vào tiền án phí.

- Bà Cao Thị Ảnh không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà A tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008757 ngày 18/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lấp Vò.

#### 4. Về chi phí tố tụng và tạm ứng chi phí tố tụng:

Bà Cao Thị A tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định và định giá tổng cộng là 2.994.000 đồng. Bà A đã nộp tạm ứng và đã chi xong.

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 Điều 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.

#### **Nơi nhận:**

- VKSND Tỉnh;
- TAND huyện Lấp Vò;
- CCTHADS huyện Lấp Vò;
- Phòng KTNV-THA TA Tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ vụ án (T).

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

**Nguyễn Tấn Tạng**