

Bản án số: 418/2022/DS-PT

Ngày: 09 - 9 - 2022

V/v trAh chấp hợp đồng chuyển nhượng  
quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất,  
bồi thường thiệt hại

**NHÂN DẠH  
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 Sỹ DAh Đạt.

- Các Thẩm phán: Ông Lê H Nước;  
Ông Nguyễn Tấn Tăng.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Bảo Quốc – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Bạch Nga – Kiểm sát viên.

Hôm nay, ngày 09 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 134/2022/TLPT-DS ngày 23/5/2022 về TrAh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, bồi thường thiệt hại;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2022/DS-ST ngày 08 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố C bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 296/2022/QĐ-PT ngày 10 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Nguyễn Thị Thùy D, sinh năm 1970;

Địa chỉ: Số nhà 10, đường Tô Hiến Thành, Khóm 4, Phường 2, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của chị D là: Ah Võ Phát Trí, sinh năm 1974. Địa chỉ: Số 170A, Quốc lộ 30, phường Mỹ Phú, thành phố Cao Lãnh,

tỉnh Đồng Tháp (Theo văn bản ủy quyền ngày 06/6/2022).

- *Bị đơn:*

1. PhA Cao A, sinh năm 1982;

Địa chỉ: Số nhà 11, khóm Mỹ Phú, phường Mỹ Phú, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

2. Trần Thị Thúy H, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Tổ 54, khóm Mỹ Thuận, phường Mỹ Phú, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

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

1. PhA Thụy A S (Đào), sinh năm 1981;

2. Nguyễn Thành L, sinh năm 1994 (Xin vắng mặt);

3. Phạm Đăng Kh, sinh năm 2001 (Xin vắng mặt);

4. Phạm Nam Kh, sinh ngày 15/8/2004;

*Người đại diện theo pháp luật của Phạm Nam Kh là:* PhA Thụy A S, sinh năm 1981. Cùng địa chỉ: Số nhà 11, Tổ 14, khóm Mỹ Phú, phường Mỹ Phú, thành phố Cao Lãnh, Đồng Tháp.

5. Trần Xuân V, sinh năm 1982 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Số 308/19A, đường Điện Biên Phủ, phường Mỹ Phú, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

6. Lê Phú T, sinh năm 1979 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Số 352, đường Mai Văn Khải, Ấp 2, xã Mỹ Tân, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

7. Nguyễn Thị Út N, sinh năm 1982 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ 51, đường Lê Duẩn, phường Mỹ Phú, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

8. Văn phòng công chứng Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp (Nay là Văn Phòng công chứng Nguyễn Thị Ngọc Hiếu).

*Người đại diện theo pháp luật là:* Chị Nguyễn Thị Ngọc Hiếu, sinh năm 1974. Địa chỉ: Số 85, đường Lý Thường Kiệt, Phường 2, thành phố Cao Lãnh,

tỉnh Đồng Tháp (Xin vắng mặt).

9. Phạm Lê Hạ H, sinh năm 1978 (Xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số 85, đường Lý Thường Kiệt, Phường 2, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

10. Ủy ban nhân dân phường Mỹ Phú, thành phố C.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Bùi Hữu Tân, sinh năm 1990; Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Mỹ Phú, thành phố Cao Lãnh. Địa chỉ: Số 04, đường Lê Duẩn, Phường Mỹ Phú, thành phố Cao Lãnh, Đồng Tháp (Vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Chị Nguyễn Thị Thùy D là nguyên đơn, chị PhA Cao A là bị đơn và chị PhA Thụy A S là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

### **NỘI D VỤ ÁN:**

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thùy D trình bày:

Ngày 10/11/2017, vợ chồng Ah PhA Cao A và chị Trần Thị Thúy H có hợp đồng chuyển nhượng cho bà đất và căn nhà gắn liền với đất, thuộc thửa số 202 và 7, tờ bản đồ số 13, tại phường Mỹ Phú, thành phố Cao Lãnh với giá 350.000.000 đồng. Bà đã giao tiền đủ, nhưng Ah A và chị H chưa giao nhà và đất cho bà. Hợp đồng thực hiện đúng quy định pháp luật, bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Hiện nay, hộ gia đình bà S gồm: Bà S, ông Lợi, Ah Đăng Khoa, Ah Nam Khoa đã sinh sống trong căn nhà nêu trên.

Do trên diện tích đất nêu trên, có khu mộ của ông bà Ah A diện tích 43,4m<sup>2</sup>. Do đó, bà chỉ yêu cầu Ah A, chị H và hộ bà A S, ông Lợi, Ah Đăng Khoa và Nam Khoa di dời tài sản, giao cho bà diện tích đất và nhà trong phạm vi 81,7m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 202 và 43,8m<sup>2</sup> thuộc một phần diện tích thửa số 7, tờ bản đồ số 13, không yêu cầu đối với diện tích đất khu mộ 43,4m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 7, tờ bản đồ số 13.

Đối với giá trị phần nhà phụ và chi phí sửa chữa nhà chính bà thống nhất tổng cộng là 150.000.000 đồng.

Trường hợp yêu cầu của bà không được chấp nhận, thì bà cũng không

yêu cầu Tòa án giải quyết về giá trị đất và hậu quả của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà với Ah A, chị H trong vụ án này.

- Bị đơn:

+ Ah PhA Cao A trình bày:

Nguồn gốc đất và nhà đAg trAh chấp là của Ah nhận tặng cho từ ông PhA Minh Tâm (Cha của Ah) và bà PhA Thụy A S (Chị của Ah) từ năm 2012. Năm 2017, Ah và vợ là chị H có lập hợp đồng chuyển nhượng cho bà D diện tích đất và căn nhà gắn liền với đất thuộc thửa 202 và 7, tờ bản đồ số 13, đất tại phường Mỹ Phú, thành phố Cao Lãnh với giá 350.000.000 đồng, bà D đã giao tiền đủ, hợp đồng đã được thực hiện theo quy định, bà D đã được cấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Tại thời điểm chuyển nhượng có gia đình bà S đAg sinh sống trong nhà, Ah đã nhiều lần yêu cầu gia đình bà S giao nhà và đất nhưng đến nay vẫn chưa giao. Do đó, Ah đồng ý giao diện tích đất và căn nhà gắn liền với đất thuộc thửa số 202 và 7, tờ bản đồ số 13 theo yêu cầu của bà D.

+ Chị Trần Thị Thúy H trình bày:

Năm 2017, chị và cH là Ah A có hợp đồng chuyển nhượng cho bà D diện tích đất và căn nhà gắn liền với đất thuộc thửa đất số 202 và 7, tờ bản đồ số 13 như Ah A trình bày. Chị đồng ý giao nhà và đất theo yêu cầu của bà D.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quA:

+ Chị PhA Thụy A S trình bày:

Diện tích đất và căn nhà gắn liền với đất thuộc thửa 202 và 7, tờ bản đồ số 13, tại phường Mỹ Phú, thành phố Cao Lãnh có nguồn gốc là của ông PhA Minh Tâm (Cha của chị S, ông Tâm đã chết). Năm 2012, ông Tâm thế chấp quyền sử dụng đất và nhà cho Ngân hàng để vay tiền, đến hạn không trả được nợ nên tháng 10/2012, ông Tâm nhận được thông báo kê biên nhà để trả số nợ 250.000.000 đồng. Ông Tâm có kêu bán nhà cho bà Nguyễn Thị Thoa giá 350.000.000 đồng để trả nợ Ngân hàng, nhưng giao dịch không thực hiện được do Ah A không có mặt để ký tên hợp đồng. Su đó, Ah A xuất ra 250.000.000 đồng trả Ngân hàng và hứa sẽ đưa cho bà 100.000.000 đồng để lo chỗ ở nơi khác cho chị. Vì khi đó trên đất có nhà chính và nhà phụ do gia đình chị đAg

sinh sống (Gồm: Chị S, Ah Đăng Khoa và Nam Khoa) nên ông Tâm và chị đã ký tên hợp đồng tặng cho nhà và đất cho Ah A đứng tên quyền sử dụng. Do Ah A thiếu nợ Ngân hàng nên chị bị Ah A ép buộc ký tên để có tiền trả nợ Ngân hàng. Năm 2014, chị và cH chị là Ah Lợi có tích lũy được một số tiền nên thương lượng với Ah A và chị H để mua lại căn nhà và đất. Đến năm 2015 chị cho Ah A mượn tiền nhiều lần và có đưa cho Ah A 01 chiếc xe Airblade trị giá 20.000.000 đồng và 01 chiếc xe SH mode trị giá 49.000.000 đồng, tổng cộng tiền mượn và tiền 02 chiếc xe là 350.000.000 đồng. Khi chị đến gặp Ah A và chị H để thỏa thuận làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà thì chị H yêu cầu chị đưa thêm cho chị H bộ vòng vàng 24k và 20.000.000 đồng. Chị đã đáp ứng yêu cầu, nhưng Ah A và chị H cho biết là đã đem thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà cho Ngân hàng Thịnh Vượng để vay tiền. Việc chị giao tiền, vàng và hai chiếc xe không làm giấy tờ biên nhận vì chị tin tưởng Ah A, do có mối quA hệ chị em ruột. Việc Ah A và chị H làm thủ tục chuyển nhượng nhà và đất cho bà D, chị không biết. Trên diện tích đất nêu trên có một căn nhà chính, nhà phụ và khu mộ mẹ của chị và bà cố của chị. Hiện nay gia đình chị sinh sống trên đất gồm chị, cH chị là Ah Lợi và con chị là Ah Đăng Khoa và Ah Nam Khoa. Trong quá trình sinh sống, chị có xây nhà phụ và sửa chữa nhà chính tổng cộng là 206.100.000 đồng, giá trị còn lại hiện nay là 150.000.000 đồng.

Vì vậy, chị yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà gắn liền với đất giữa Ah A, chị H với bà D đối với diện tích đất thuộc thửa số 202 và 7, tờ bản đồ số 13, tại phường Mỹ Phú, thành phố Cao Lãnh và yêu cầu Ah A, chị H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị để chị được đăng ký quyền sử dụng đất.

Trong năm 2017 ông Trần Xuân Vinh, ông Lê Phú Toàn, bà Nguyễn Thị Út Nhung công tác tại Ủy bA nhân dân phường Mỹ Phú (Ông Vinh là chủ tịch, ông Toàn là phó chủ tịch, bà Nhung là cán bộ văn phòng), đã chứng thực bản photô sổ hộ khẩu (Bản chính đã thu hồi năm 2016) của Ah A là không đúng quy định. Từ đó, Ah A và chị H dùng sổ hộ khẩu có chứng thực này để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà cho bà D tại Văn phòng công chứng Lấp Vò do bà Phạm Lê Hạ Huyền là công chứng viên đã chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 202 và 7, tờ bản đồ số 13 nêu trên là không đúng quy định, làm

ảnh hưởng đến sức khỏe và tinh thần của gia đình chị. Vì vậy, chị yêu cầu bà Út Nhung bồi thường số tiền 200.000.000 đồng, ông Vinh bồi thường số tiền 100.000.000 đồng, ông Toàn bồi thường 50.000.000 đồng và bà Phạm Lê Hạ Huyền bồi thường 100.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm chị rút lại không yêu cầu ông Vinh và bà Út Nhung bồi thường thiệt hại, chỉ yêu cầu ông Toàn bồi thường 50.000.000 đồng và bà Phạm Lê Hạ Huyền bồi thường 100.000.000 đồng.

+ Ông Trần Xuân V trình bày:

Năm 2017, ông là Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Mỹ Phú, thành phố Cao Lãnh. Ông không nhớ cụ thể ngày, tháng, bộ phận tham mưu là chị Nhung có trình ông ký chứng thực bản photo sổ hộ khẩu gia đình Ah A (Đã thu hồi năm 2016). Do chị S đã rút yêu cầu đối với ông nên ông không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

+ Chị Nguyễn Thị Út N trình bày:

Vào năm 2017 chị công tác tại Ủy ban nhân dân phường Mỹ Phú, thành phố Cao Lãnh, là cán bộ của bộ phận một cửa. Chị không nhớ cụ thể ngày, tháng, chị đã tham mưu cho ông Vinh là chủ tịch và ông Toàn là phó chủ tịch Ủy ban, chứng thực bản photo sổ hộ khẩu gia đình của Ah A (Bản chính đã thu hồi năm 2016). Khi đó, Ah A là em rể của chị nên chị tin tưởng mà không kiểm tra. Do chị S đã rút yêu cầu đối với chị nên chị không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

+ Ông Lê Phú T trình bày:

Khoảng thời gian năm 2017, ông là phó chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Mỹ Phú, thành phố Cao Lãnh. Trong thời gian công tác thực hiện việc chứng thực tại đơn vị đúng quy chế làm việc và pháp luật quy định.

+ Chị Phạm Lê Hạ H trình bày:

Chị là công chứng viên Văn phòng công chứng Lấp Vò (Nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Ngọc Hiếu), có ký chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà gắn liền với đất, thuộc thửa số 202 và số 7, tờ bản đồ số 13, tại phường Mỹ Phú, thành phố Cao Lãnh giữa Ah A, chị H với bà D. Chị không đồng ý bồi thường theo yêu cầu của chị S. Bởi vì tại thời điểm chứng thực hợp đồng, Ah A có đầy đủ giấy tờ hợp pháp, nên việc

chứng thực hợp đồng là đúng quy định pháp luật, hình thức và nội D hợp đồng không vi phạm pháp luật, không liên quA đến sổ hộ khẩu gia đình của Ah A.

+ Văn phòng công chứng Lấp Vò (Nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Ngọc Hiếu) trình bày:

Phòng công chứng Lấp Vò có chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà gắn liền với đất, thuộc thửa đất 202 và số 7, tờ bản đồ số 13, tại phường Mỹ Phú, thành phố Cao Lãnh, giữa Ah A, chị H với bà D là đúng pháp luật, Ah A có đầy đủ giấy tờ hợp pháp, hình thức và nội D hợp đồng không vi phạm pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 20/2022/DS-ST ngày 08/4/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh đã xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thùy D (ông Võ Phát Trí đại diện), yêu cầu ông PhA Cao A, bà Trần Thị Thúy H, bà PhA Thụy A S, ông Nguyễn Thành Lợi, Ah Phạm Đăng Khoa, Ah Phạm Nam Khoa di dời tài sản giao cho bà D diện tích đất và căn nhà gắn liền với đất, diện tích 66,9m<sup>2</sup> trong phạm vi các mốc M6, B, D, A, M5, C theo Sơ đồ đo đạc, ngày 08/01/2020, thẩm định bổ sung ngày 17/12/2020 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên môi trường tỉnh Đồng Tháp, thuộc thửa số 202, tờ bản đồ số 13, tọa lạc Phường Mỹ Phú, thành phố Cao Lãnh, Đồng Tháp.

- Buộc ông PhA Cao A, bà Trần Thị Thúy H, bà PhA Thụy A S, ông Nguyễn Thành Lợi, Ah Phạm Đăng Khoa, Ah Phạm Nam Khoa di dời tài sản giao cho bà Nguyễn Thị Thùy D diện tích đất và căn nhà gắn liền với đất diện tích 66,9m<sup>2</sup> nêu trên (Hiện trạng nhà: khung bê tông cốt thép, một trệt, một lầu, mái lợp tol, nền lát gạch men).

- Đình chỉ phần yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thùy D, đối với diện tích đất khu mộ 43,4m<sup>2</sup> trong phạm vi các mốc M1, M2, F, E theo Sơ đồ đo đạc, ngày 08/01/2020, thẩm định bổ sung ngày 17/12/2020 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên môi trường tỉnh Đồng Tháp, thuộc thửa số 7, tờ bản đồ số 13, tọa lạc Phường Mỹ Phú, thành phố Cao Lãnh, Đồng Tháp.

- Chấp nhận một phần yêu cầu của bà PhA Thụy A S, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa ông PhA Cao A, bà Trần Thị Thúy H với bà Nguyễn Thị Thùy D, đối với diện tích 43,8m<sup>2</sup> trong phạm vi các mốc M5, M8, M9, E, F, M4 theo sơ đồ đo đạc, ngày 08/01/2020, thẩm

định bổ sung ngày 17/12/2020 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên môi trường tỉnh Đồng Tháp, thuộc một phần thửa số 7, tờ bản đồ số 13, tọa lạc Phường Mỹ Phú, thành phố Cao Lãnh, Đồng Tháp.

- Bà PhA Thụy A S được quyền sử dụng và có trách nhiệm đền cơ qua Nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất, đối với diện tích 43,8m<sup>2</sup> nêu trên, và lối đi diện tích 14,8m<sup>2</sup> trong phạm vi các mốc M8, A, B, M7, M8 theo sơ đồ đo đạc, ngày 08/01/2020, thẩm định bổ sung ngày 17/12/2020 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên môi trường tỉnh Đồng Tháp, thuộc một phần thửa số 202, tờ bản đồ số 13, tọa lạc Phường Mỹ Phú, thành phố Cao Lãnh, Đồng Tháp, và phải chịu nghĩa vụ tài chính (nếu có).

- Buộc bà Nguyễn Thị Thùy D giao nộp cho Cơ qua thi hành án dân sự Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, số BM210708 ngày 16/11/2012 của UBND thành phố Cao Lãnh, để thi hành quyết định trên.

- Đình chỉ yêu cầu của bà PhA Thụy A S, đối với yêu cầu ông Trần Xuân Vinh bồi thường 100.000.000 đồng và yêu cầu bà Nguyễn Thị Út Nhung bồi thường 200.000.000 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu của bà PhA Thụy A S, yêu cầu Phạm Lê Hạ Huyền bồi thường số tiền 100.000.000 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu của bà PhA Thụy A S, yêu cầu Lê Phú Toàn bồi thường số tiền 50.000.000 đồng.

- Bà PhA Thụy A S phải trả cho ông PhA Cao A giá trị đất, với số tiền 4.818.000 đồng.

- Bà PhA Thụy A S phải trả cho bà Nguyễn Thị Thùy D số tiền giá trị đất đối với lối đi, với số tiền 17.760.000 đồng.

- Bà Nguyễn Thị Thùy D phải trả cho bà PhA Thụy A S tiền sửa chữa nhà, với số tiền là 106.011.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác, quyền và thời hạn kháng cáo, quyền, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Su khi xét xử sơ thẩm:

- Ngày 21/4/2022 bà Nguyễn Thị Thùy D làm đơn kháng cáo một phần



bản án sơ thẩm. Bà yêu cầu gia đình chị PhA Thụy A S, Ah Nguyễn Thành Lợi, Ah Phạm Đăng Khoa và Ah Phạm Nam Khoa di dời đồ đạc đi nơi khác giao nhà và đất cho chị D vì toàn bộ diện tích đất và nhà thuộc thửa 7 và thửa 202 cùng tờ bản đồ số 13, tại phường Mỹ Phú, thành phố Cao Lãnh là chị nhận chuyển nhượng hợp pháp của Ah PhA Cao A và chị Trần Thị Thúy H. Ah PhA Cao A và chị Trần Thị Thúy H cũng đồng ý giao nhà và đất cho chị không có trAh chấp. Chị không đồng ý trả cho chị PhA Thụy A S số tiền sửa chữa nhà là 106.011.000 đồng.

- Ngày 21/4/2022 Ah PhA Cao A làm đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Ah yêu cầu bác toàn bộ yêu cầu của chị PhA Thụy A S và những thành viên trong hộ Nguyễn Thành Lợi, Phạm Đăng Khoa, Phạm Nam Khoa để bà D được toàn quyền sử dụng.

- Ngày 14/4/2022 Chị PhA Thụy A S làm đơn kháng cáo yêu cầu tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết:

+ Nguồn gốc đất, công xây dựng, sửa chữa, nuôi dưỡng, thờ cúng.

+ Quyền quản lý, chăm sóc phần mộ.

+ Diện tích đất, nhà ở.

+ Xem xét toàn bộ chứng cứ chị cung cấp, lời khai không, khai không khớp trong hai lần trAh luận, tố tụng, trả lời của Nguyên đơn, Bị đơn đối với Hội đồng xét xử, Viện kiểm sát.

+ Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà, đất giữa Ah PhA Cao A, chị Trần Thị Thúy H và bà Nguyễn Thị Thùy D. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà đất của bà Nguyễn Thị Thùy D.

+ Yêu cầu vợ cH A - H phải tiếp tục thực hiện chuyển nhượng nhà, đất Sng tên chị S.

+ Yêu cầu Ah Lê Phú Toàn bồi thường số tiền 50.000.000 đồng; Chị Phạm Lê Hạ Huyền bồi thường số tiền 100.000.000 đồng cho gia đình chị.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của mình, không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật ở giai đoạn phúc thẩm:

+ Về tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa cũng như Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự có mặt tại phiên tòa đều chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

+ Về nội D: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thùy D, Ah PhA Cao A và chị PhA Thụy A S, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Su khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả trAh tụng tại phiên tòa.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Nguồn gốc đất trAh chấp là của ông bà ngoại chị S, Ah A để lại cho là bà PhA Thị Phụng (Là vợ ông Tâm và là mẹ chị S, Ah A). Su khi bà Phụng chết vào ngày 05/5/2003, đến ngày 31/3/2004 ông Tâm, chị S và Ah A làm “Tờ khai thừa kế quyền sử dụng đất” của bà Phụng. Đến ngày 03/8/2004 hộ PhA Minh Tâm (Ông Tâm là cha chị S và Ah A) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 28/02/2012 ông PhA Minh Tâm và chị PhA Thụy A S làm Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tặng cho Ah PhA Cao A 85,1m<sup>2</sup> đất cùng căn nhà cấp 3 trên đất có diện tích sàn là 64m<sup>2</sup> thuộc thửa 202 và 77,4m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 7, cùng tờ bản đồ số 13. Đến ngày 29/10/2012 Ah A được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 7 nêu trên. Ngày 16/11/2012 Ah A được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 202 và quyền sở hữu căn nhà trên thửa 202 nêu trên. Đến ngày 10/11/2017 Ah PhA Cao A, chị Trần Thị Thúy H làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất và tài sản gắn liền với đất cho bà Nguyễn Thị Thùy D. Theo đó, Ah A, chị H chuyển nhượng cho bà D 85,1m<sup>2</sup> đất ở tại đô thị và căn nhà cấp 3 có trên đất diện tích xây dựng là 36m<sup>2</sup>, diện tích sàn là 64m<sup>2</sup> thuộc thửa số 202 và 77,4m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm thuộc thửa số 7, cùng tờ bản đồ số 13, tại phường Mỹ Phú, thành phố Cao Lãnh với giá 350.000.000 đồng. Bà D đã trả đủ tiền cho Ah A và chị H. Đến ngày 14/11/2017 bà D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai bên đã thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Do đó, bà D yêu cầu Ah PhA Cao A, chị Trần Thị Thúy H, chị PhA Thụy A S, Ah Nguyễn Thành Lợi, Ah

Phạm Đăng Khoa, Ah Phạm Nam Khoa phải di dời tài sản của mình để giao cho bà D diện tích đất và căn nhà nêu trên là có căn cứ.

[2] Chị PhA Thụy A S cho rằng việc chị ký tên vào Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 28/02/2012 là do chị bị ép buộc và đến năm 2017, Ah A và chị H đã thỏa thuận chuyển nhượng cho chị diện tích đất và nhà gắn liền với đất, thuộc thửa số 202 và 7, tờ bản đồ số 13, tại phường Mỹ Phú, thành phố Cao Lãnh và chị đã đưa cho Ah A, chị H nhiều lần với tổng số tiền là 350.000.000 đồng, nhưng chị không có tài liệu, chứng cứ chứng minh và Ah A, chị H cũng không thừa nhận. Do đó, yêu cầu của chị là không có căn cứ.

[3] Tuy nhiên, đối với phần diện tích đất thuộc thửa số 7, tờ bản đồ số 13, có nhà phụ và mái che do chị xây dựng để gia đình ở vào năm 2006. Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A, bà H với bà D cũng không có ghi nhận phần nhà phụ này. Tại thời điểm năm 2012 chị S ký hợp đồng tặng cho Ah A thửa đất số 202 và số 7, bao gồm phần nhà phụ này mà không có ý kiến của những người trong hộ chị S là không phù hợp. Mặt khác, hiện nay hộ gia đình chị S cũng không có nơi ở khác. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử cho chị S được tiếp tục sử dụng 43,8m<sup>2</sup> đất phạm vi các mốc M5, M8, M9, E, F, M4 thuộc một phần thửa số 7, tờ bản đồ số 13 và chị S phải trả giá trị đất cho Ah A theo giá Hội đồng định giá đã định là 43,8m<sup>2</sup> x 110.000đồng/m<sup>2</sup> = 4.818.000 đồng, đồng thời cho chị S được sử dụng 14,8m<sup>2</sup> trong phạm vi các mốc M8, A, B, M7, M8 thuộc một phần thửa số 202, tờ bản đồ số 13 để làm lối đi và phải trả giá trị đất cho bà D theo giá Hội đồng định giá đã định với số tiền 1.200.000 đồng/m<sup>2</sup> x 14,8m<sup>2</sup> = 17.760.000 đồng là có căn cứ.

[4] Đối với chi phí chị S sửa chữa nhà trong thời gian sinh sống, hai bên thống nhất là 150.000.000 đồng. Căn nhà chính giao cho bà D được sở hữu nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà D phải trả phần chi phí này trừ đi phần giá trị phần nhà phụ chị S được tiếp tục sở hữu là 43.989.000 đồng còn lại 106.011.000 đồng, bà D phải trả cho chị S 106.011.000 đồng là phù hợp.

[5] Xét việc chị S yêu cầu Ah Toàn bồi thường thiệt hại về sức khỏe và tinh thần cho chị 50.000.000 đồng, chị Huyền bồi thường thiệt hại về sức khỏe và tinh thần cho chị 100.000.000đ nhưng chị không có chứng cứ chứng minh

những người này gây thiệt hại cho chị. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của chị là có căn cứ.

[6] Xét ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của của bà Nguyễn Thị Thùy D, Ah PhA Cao A và chị PhA Thụy A S, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ và phù hợp pháp luật nên chấp nhận.

Từ những nhận định nêu trên, xét kháng cáo của bà D, Ah A và chị S là không có căn cứ nên không chấp nhận. Tuy nhiên, để thuận tiện cho việc thi hành án Hội đồng xét xử điều chỉnh lại cách tuyên án.

Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên các đương sự kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Phần của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 147, Điều 148, Điều 91, Điều 157, Điều 165, Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166, Điều 188, Điều 203 Luật đất đai; Điều 130, Điều 254, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy bA Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

#### **Tuyên xử:**

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thùy D, Ah PhA Cao A và chị PhA Thụy A S.

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 20/2022/DS-ST ngày 08/4/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thùy D.

4. Buộc Ah PhA Cao A, chị Trần Thị Thúy H, chị PhA Thụy A S, Ah Nguyễn Thành Lợi, Ah Phạm Đăng Khoa, Ah Phạm Nam Khoa phải di dời tài sản của mình để giao cho bà Nguyễn Thị Thùy D diện tích đất và căn nhà gắn liền với diện tích 66,9m<sup>2</sup> đất trong phạm vi các mốc M6, B, D, A, M5, C, M6

thuộc một phần thửa số 202, tờ bản đồ số 13, tại Phường Mỹ Phú, thành phố Cao Lãnh (Hiện trạng nhà: Khung bê tông cốt thép, một trệt, một lầu, mái lợp tol, nền lát gạch men).

5. Đình chỉ một phần yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thùy D đối với diện tích 43,4m<sup>2</sup> đất (Khu mộ) trong phạm vi các mốc M1, M2, F, E, M1 thuộc một phần thửa số 7, tờ bản đồ số 13, tại Phường Mỹ Phú, thành phố Cao Lãnh.

6. Chấp nhận một phần yêu cầu của chị PhA Thụy A S.

7. Hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 10/11/2017 giữa Ah PhA Cao A, chị Trần Thị Thúy H với bà Nguyễn Thị Thùy D đối với diện tích 43,8m<sup>2</sup> đất trong phạm vi các mốc M5, A, M8, M9, E, F, M4, M5 thuộc một phần thửa số 7, tờ bản đồ số 13, tại Phường Mỹ Phú, thành phố Cao Lãnh.

8. Chị PhA Thụy A S được quyền sử dụng diện tích 43,8m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm trong phạm vi các mốc M5, A, M8, M9, E, F, M4, M5 thuộc một phần thửa số 7 và 14,8m<sup>2</sup> đất để làm lối đi trong phạm vi các mốc M8, A, D, B, M7, M8 thuộc một phần thửa số 202, cùng tờ bản đồ số 13, tại Phường Mỹ Phú, thành phố Cao Lãnh.

(Kèm theo sơ đồ đo đạc đất trAh chấp ngày 17/12/2020 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Tháp)

Các đương sự được đến cơ quA nhà nước có thẩm quyền để kê khai đăng ký, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Đề nghị cơ quA có thẩm quyền thu hồi một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Thùy D đối với 43,8m<sup>2</sup> đất thuộc thửa số 7 và 14,8m<sup>2</sup> thuộc thửa số 202 nêu trên để cấp lại cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

9. Đình chỉ yêu cầu của chị PhA Thụy A S đối với yêu cầu ông Trần Xuân Vinh bồi thường 100.000.000 đồng và yêu cầu bà Nguyễn Thị Út Nhung bồi thường 200.000.000 đồng.

10. Không chấp nhận yêu cầu của chị PhA Thụy A S về việc yêu cầu Ah Lê Phú Toàn bồi thường số tiền 50.000.000 đồng và chị Phạm Lê Hạ Huyền bồi thường số tiền 100.000.000 đồng.

11. Chị PhA Thụy A S phải trả cho Ah PhA Cao A 4.818.000 đồng (Bốn

triệu tám trăm mười tám ngàn đồng).

12. Chị PhA Thụy A S phải trả cho bà Nguyễn Thị Thùy D 17.760.000 đồng (Mười bảy triệu bảy trăm sáu mươi ngàn đồng).

13. Bà Nguyễn Thị Thùy D phải trả cho chị PhA Thụy A S 106.011.000 đồng (Một trăm linh sáu triệu không trăm mười một ngàn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

14. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

+ Ah PhA Cao A, chị Trần Thị Thúy H, chị PhA Thụy A S, Ah Nguyễn Thành Lợi, Ah Phạm Đăng Khoa, Ah Phạm Nam Khoa mỗi người phải chịu 722.500 đồng. Do bà Nguyễn Thị Thùy D đã tạm ứng trước nên Ah A, chị H, chị S, Ah Lợi, Ah Đăng Khoa và Ah Nam Khoa mỗi người phải trả cho bà D 722.500 đồng.

+ Bà Nguyễn Thị Thùy D phải chịu 7.912.000 đồng (Đã nộp xong).

15. Về án phí:

+ Ah PhA Cao A, chị Trần Thị Thúy H, Ah Nguyễn Thành Lợi, Ah Phạm Đăng Khoa và Ah Phạm Nam Khoa mỗi người phải chịu 1.198.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

+ Chị PhA Thụy A S phải chịu 2.327.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và được trừ vào 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0005121, ngày 26/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, chị S còn phải nộp tiếp 1.727.000 đồng.

+ Bà Nguyễn Thị Thùy D phải chịu 5.541.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và được trừ vào 8.755.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0005032, ngày 28/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, bà D được nhận lại tiền chênh lệch là 3.214.000 đồng.

+ Bà Nguyễn Thị Thùy D, Ah PhA Cao A và chị PhA Thụy A S mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm và được trừ vào 900.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số 0005635 ngày

27/4/2022, số 0005636 ngày 27/4/2022, số 0005590 ngày 25/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh.

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, người phải thi hành án 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 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 Đồng Tháp;
- TAD thành phố C;
- CCTHADS thành phố C;
- Phòng KTNV- THA TAD tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, VT (N).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Sỹ DAh Đạt**