

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN CHÂU THÀNH  
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 11/2021/DS-ST

Ngày: 03-02-2021

V/v “Tranh chấp về đòi tài sản là  
quyền sử dụng đất và tranh chấp về  
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử  
dụng đất”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH TÂY NINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Ngọc Phượng.

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Nguyễn Văn Vân;

Ông Hoàng Đình Ngân.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hà – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Huỳnh Như – Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 02 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 266/2019/TLST-DS ngày 23 tháng 7 năm 2019 về việc “Tranh chấp về đòi tài sản là quyền sử dụng đất và tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 96/2020/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Kim N, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Tổ 11, ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

2. *Bị đơn:* Bà Võ Thị D (tên gọi khác: L), sinh năm 1950.

Địa chỉ: Tổ 11, ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Võ Thị D:* Ông Nguyễn Văn T là Luật sư của Công ty TNHH MTV Bảo Pháp thuộc Đoàn luật sư tỉnh Tây Ninh.

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

- Ông Nguyễn Thành D, sinh năm 1972. Địa chỉ: Tổ 11, ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

- Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1958. Địa chỉ: Tổ 11, ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn H:* Ông Nguyễn Văn T là Luật sư của Công ty TNHH MTV Bảo Pháp thuộc Đoàn luật sư tỉnh Tây Ninh.

- Ông Nguyễn Văn B (tên gọi khác: Nguyễn Thành D1), sinh năm 1962. Địa chỉ: Ấp 5, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

- Bà Nguyễn Thị Thanh N (tên gọi khác: M), sinh năm 1962. Địa chỉ: Số 22B, Khu phố L, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh.

- Bà Nguyễn Thị Thanh T (tên gọi khác: Á), sinh năm 1964. Địa chỉ: ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

- Bà Nguyễn Thị Thanh N, sinh năm 1975; Nơi đăng ký HKTT: Số 31/3/1 Lê Văn Sỹ, Phường 13, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Nơi cư trú hiện nay: Số 6A/70, đường 786, Khu phố 5, Phường 1, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

- Chị Nguyễn Thúy H, sinh năm 1985. Nơi đăng ký HKTT: Tổ 1, Khu phố 2, thị trấn D, Huyện D, tỉnh Tây Ninh. Nơi cư trú hiện nay: Số 6, Hẻm 4, Đường 30/4, Khu phố 5, Phường 4, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

- Anh Nguyễn Ngân X, sinh năm 1981. Địa chỉ: Số 6, Hẻm 4, Đường 30/4, Khu phố 5, Phường 4, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

*Người đại diện theo ủy quyền của anh X:* Chị Nguyễn Thúy H, sinh năm 1985. Nơi đăng ký HKTT: Tổ 1, Khu phố 2, thị trấn D, Huyện D, tỉnh Tây Ninh. Nơi cư trú hiện nay: Số 6, Hẻm 4, Đường 30/4, Khu phố 5, Phường 4, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (Văn bản ủy quyền ngày 31/10/2020).

Bà N, bà D, ông H, Luật sư Nguyễn Văn T: Có mặt.

Ông B, bà N, bà T, bà N, chị H: Có đơn vắng mặt.

Ông D, anh X: Vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 15/7/2019 cùng lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn – bà Nguyễn Kim N trình bày:*

Bà là vợ cũ của ông Nguyễn Thành D. Mẹ của ông D tên Đỗ Kiển K và mẹ của bà D tên là Đỗ Thị M. Bà M và bà K là chị em ruột với nhau.

Nguyên vào năm 1994 mẹ chồng của bà có cho bà D ở đậu trên phần đất tranh chấp diện tích 478,2 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 893, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Phần đất hiện bà đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt: giấy CNQSDĐ) số CR 194943, số vào sổ cấp GCN: CS07497 cho bà đứng tên vào ngày 11/3/2019. Bà đã nhiều lần yêu cầu bà D trả lại đất để bà sử dụng nhưng bà D không đồng ý.

Hiện trạng trên phần đất tranh chấp có 01 căn nhà cấp 4 có diện tích Nng 04m x dài 20m được xây dựng từ năm 1994. Phần đất có tứ cận:

- Phía Đông: Giáp với đất của ông Lê Hoàng T.
- Phía Tây: Giáp với đất của nhà bà nhưng hiện tại do ông Nguyễn Thành D đứng tên.
- Phía Nam: Giáp đường đất.
- Phía Bắc: Giáp phần đất trống của ông Lê Hoàng T.

Đến năm 2007, vợ chồng bà D xây dựng hàng rào, trong đó cạnh hàng rào giáp với phần đất của nhà bà được xây dựng bằng gạch, 03 cạnh hàng rào còn lại được làm bằng lưới rào B40 và có cổng rào. Tại thời điểm vợ chồng bà D xây dựng hàng rào bà có ra ngăn cản nhưng vợ chồng bà D vẫn xây dựng và cụ K không cho bà báo chính quyền địa phương. Vì là chỗ họ hàng nên cụ K nói để gia đình tự giải quyết.

Cha của ông D tên Nguyễn Văn X (1925 – 2008). Mẹ của ông D tên Đỗ Kiển K (1934 – 2013). Cha mẹ của ông D có tất cả 05 người con chung gồm: 03 người con gái và 02 người con trai, cụ thể:

- Ông Nguyễn Văn B (tên gọi khác: Nguyễn Thành D1), sinh năm 1962. Địa chỉ: Ấp 5, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.
- Bà Nguyễn Thị Thanh N (tên gọi khác: M), sinh năm 1962. Địa chỉ: Số 22B, Khu phố L, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh.
- Bà Nguyễn Thị Thanh T (tên gọi khác: Á), sinh năm 1964. Địa chỉ: ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh.
- Ông Nguyễn Thành D, sinh năm 1972; trú tại: Tổ 11, ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

- Bà Nguyễn Thị Thanh N, sinh năm 1975; Nơi đăng ký HKTT: Số 31/3/1 Lê Văn Sỹ, Phường 13, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. Nơi cư trú hiện nay: Số 6A/70, đường 786, Khu phố 5, Phường 1, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Kể từ khi bà và ông D chung sống cho đến khi ly hôn và hiện tại thì giữa bà với tất cả các anh chị em của ông D không có mâu thuẫn gì với nhau.

Phần đất tranh chấp có nguồn gốc là tài sản chung của cụ X và cụ K do hai cụ chuyển nhượng lại của người khác. Nhưng giấy CNQSDĐ do một mình cụ K đứng tên. Năm 2009, sau khi cụ X chết, cụ K lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của phần đất tranh chấp cho bà và ông D. Trong Hợp đồng tặng cho ngoài chữ ký của cụ K còn có chữ ký của các chị em của ông D, bao gồm: bà Nguyễn Thị Thanh N, bà Nguyễn Thị Thanh T và bà Nguyễn Thị Thanh N; riêng ông Nguyễn Văn B do ở quê nội từ khi mới 02 tháng tuổi và do ông B làm lái tàu đi biển nên khi lập hợp đồng tặng cho gia đình không liên lạc với ông B để về ký tên vào hợp đồng.

Phần đất tranh chấp là một trong ba phần đất mà cụ K đã lập hợp đồng tặng cho bà và ông D vào năm 2009. Vì năm 2009, cụ K đã chuyển toàn bộ diện

tích đất mà cụ K đã đứng tên giấy CNQSDĐ cho bà và ông D. Diện tích đất sau khi cụ K lập hợp đồng tặng cho bà và ông D thì được tách thành 03 thửa gồm thửa 22, 27, 28 nên bà và ông D được cấp 03 giấy CNQSDĐ cùng năm 2009, nhưng tên trên giấy chứng nhận chỉ do một mình ông D đứng tên.

Sau khi ly hôn, vào năm 2019 ông D lập hợp đồng tặng cho toàn bộ phần diện tích đất ông D được hưởng trong phần diện tích đất tranh chấp cho bà và bà đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp CNQSDĐ cho bà đứng tên vào ngày 11/3/2019.

Nay bà yêu cầu vợ chồng bà Võ Thị D và ông Nguyễn Văn H trả lại cho bà phần đất diện tích 478,2 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 893, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR194943, sổ vào sổ cấp GCN: CS07494 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 11/3/2019 cho bà đứng tên. Bà sẽ thanh toán tất cả các tài sản trên đất theo giá mà Hội đồng định giá đã định cho vợ chồng bà D và ông H.

*Đối với yêu cầu độc lập của chị Nguyễn Thúy H:*

Nay chị H thay đổi yêu cầu độc lập, không yêu cầu bà tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng mà bà và vợ chồng chị H và anh Nguyễn Ngân X đã lập tại Văn phòng công chứng Kiều Thị Huyền Châu vào ngày 11/7/2019. Và cũng không yêu cầu giải quyết về phần bồi thường thiệt hại của số tiền 100.000.000 đồng chị H đã đưa cho bà, nếu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng chị H với bà vô hiệu. Chị H chỉ yêu cầu bà có nghĩa vụ trả lại số tiền 100.000.000 đồng mà bà đã nhận thì bà đồng ý.

*Tại đơn yêu cầu phản tố ngày 22/7/2019 cùng lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn – bà Võ Thị D trình bày:*

Vào tháng 6/1994, bà và chồng bà là ông Nguyễn Văn H có chuyển nhượng 01 phần đất diện tích Ngang 10m x dài 45 m (đo đạc thực tế diện tích 478,2m<sup>2</sup>), thuộc thửa đất số 893, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại Tờ 3 (nay là Tờ 11), ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh của vợ chồng cụ Nguyễn Văn X và cụ Đỗ Kiên K. Khi chuyển nhượng, hai bên có làm giấy tay nhưng thời gian đã lâu nên bà đã làm mất. Giá khi chuyển nhượng là 1,5 chỉ vàng 9999 và vợ chồng bà đã trả đủ số vàng tại nhà của cụ X và cụ K cho cụ X và cụ K.

Đến tháng 9/1994 vợ chồng bà xây dựng căn nhà cấp 4 và đến năm 1997 thì xây dựng hàng rào. Tại thời điểm chuyển nhượng đất cụ X và cụ K nói giấy CNQSDĐ cụ X và cụ K đã thế chấp cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Châu Thành khi vay tiền. Sau khi chuyển nhượng, bà có yêu cầu vợ chồng cụ X và cụ K làm thủ tục sang tên giấy CNQSDĐ cho vợ chồng bà nhiều lần, nhưng Cụ X và cụ K cứ hẹn hết lần này đến lần khác và nói khi nào lấy lại giấy CNQSDĐ sẽ sang tên cho vợ chồng bà. Nhưng do là chỗ di cháu ruột với nhau, nên khi cụ X và cụ K nói khi nào chuyển nhượng được phần đất cụ K thừa kế của cha mẹ cụ K là ông, bà ngoại của bà tại

Phường 3, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh có tiền sẽ lấy lại giấy CNQSDĐ rồi sang tên cho vợ chồng bà, nên vợ chồng bà đồng ý. Đến năm 2008 sau khi cụ X chết, cụ K đã làm thủ tục sang tên giấy CNQSDĐ cho vợ chồng của ông Nguyễn Thành D và bà Nguyễn Kim N đứng tên. Sự việc này, cụ K không nói nên vợ chồng bà không B.

Đến tháng 6/2019 có người phụ nữ gọi điện thoại yêu cầu bà dời nhà đi, để trả lại phần đất tranh chấp vợ chồng bà đang ở cho bà N. Nên bà mới làm đơn gửi chính quyền địa phương để nhờ giải quyết. Tại buổi hòa giải của chính quyền địa phương thì vợ chồng bà mới biết sự việc, vào năm 2008 cụ K đã sang tên phần đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà cho ông D và bà N đứng tên. Sau khi vợ chồng ông D và bà N ly hôn, vào năm 2019 ông D và bà N thỏa thuận, ông D giao phần đất đang tranh chấp cho bà N đứng tên. Bà N đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy CNQSDĐ cho phần đất tranh chấp vào ngày 11/3/2019.

Cụ Nguyễn Văn X (1925 – 2008) và cụ Đỗ Kiển K (1934 – 2013). Cụ X và cụ K có tất cả 05 người con chung như phía nguyên đơn trình bày.

Các anh chị em họ của bà là các ông, bà: Nguyễn Văn B, Nguyễn Thị Thanh N, Nguyễn Thị Thanh T và Nguyễn Thị Thanh N đều thống nhất phần đất tranh chấp là của cha mẹ các ông bà chuyển nhượng cho vợ chồng bà vào năm 1994 và đều yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Nay phần đất tranh chấp chỉ do một mình bà Nguyễn Kim N đứng tên giấy CNQSDĐ, nên bà thay đổi yêu cầu khởi kiện. Bà yêu cầu bà N thực hiện thủ tục sang tên giấy CNQSDĐ cho vợ chồng bà đứng tên đối với phần đất diện tích 478,2m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 893, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại Tổ 11, ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Phần đất có tứ cận:

- Hướng Đông: Giáp đất ông T (thửa D17) dài 49,51 m;
- Hướng Tây: Giáp đất bà N (thửa 319) dài 48,85 m;
- Hướng Nam: Giáp đường sỏi dài 9,07 m;
- Hướng Bắc: Giáp đất ông T (thửa 751) dài 10,83 m.

Về chi phí xem xét thẩm định, đo đạc và định giá tài sản số tiền: 3.532.000 đồng. Vợ chồng bà đã tạm ứng nay đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Văn H trình bày:*

Ông thống nhất với toàn bộ lời trình bày của vợ ông là bà Võ Thị D. Nay ông yêu cầu bà Nguyễn Kim N thực hiện thủ tục sang tên giấy CNQSDĐ cho vợ chồng ông đứng tên đối với phần đất diện tích 478,2m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 893, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại Tổ 11, ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Về chi phí xem xét thẩm định, đo đạc và định giá tài sản số tiền: 3.532.000 đồng. Vợ chồng ông đã tạm ứng nay đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông, bà: Nguyễn Văn B, Nguyễn Thị Thanh N, Nguyễn Thị Thanh T và Nguyễn Thị Thanh N trình bày:*

Cha và mẹ của các anh chị em của các ông, bà là cụ Nguyễn Văn X (1925 – 2008) và cụ Đỗ Kiên K (1934 – 2013). Cha mẹ các ông, bà có tất cả 05 người con chung như phía nguyên đơn và bị đơn trình bày. Bà Võ Thị D là chị em bạn dì ruột với các ông, bà.

Riêng ông B từ nhỏ sống với ông bà nội tại Ấp 5, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Và hiện tại ông B cũng đang sống tại địa chỉ trên. Trong quá trình sinh sống tại tỉnh Tiền Giang thỉnh thoảng ông B về nhà cha mẹ ruột tại ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh để thăm cha mẹ và các em; giữa anh em của các ông, bà vẫn thường xuyên liên lạc qua lại với nhau, nên tất cả mọi thông tin liên quan đến gia đình tại Tây Ninh ông B đều biết. Từ trước đến nay giữa các anh chị em của các ông, bà với vợ chồng bà Võ Thị D và ông Nguyễn Văn H cùng bà Nguyễn Kim N và ông Nguyễn Thành D không có mâu thuẫn gì với nhau.

Phần đất tranh chấp diện tích 478,2m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 893, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại Tổ 11, ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh có nguồn gốc do Nhà nước cấp cho cha mẹ của các ông, bà nhưng do cha của các ông, bà bị tai biến nặng không đi lại được nên giấy CNQSDĐ chỉ do một mình mẹ của các ông, bà đứng tên.

Ngày 04/8/2009 tại Ủy ban nhân dân xã Đồng Khởi, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh cụ K cùng các ông, bà gồm: Nguyễn Thị Thanh N, Nguyễn Thị Thanh T, Nguyễn Thị Thanh N cùng ký tên vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà Nguyễn Kim N và ông Nguyễn Thành D, bao gồm cả phần đất đang tranh chấp. Riêng ông B do sinh sống tại quê nội từ nhỏ và đã được ông bà nội cho tài sản, nên khi cha mẹ yêu cầu ông B chuyển về Tây Ninh sinh sống và cho tài sản thì ông B từ chối, do đó khi mẹ và các em ký tên vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà N và ông D thì mẹ của các ông, bà không liên hệ cho ông B về để cùng ký tên. Mục đích cụ K và các bà N, T, N ký tên vào hợp đồng tặng cho là để vợ chồng ông D và bà N được vay tiền ngân hàng. Sau này vợ chồng ông D và bà N có nghĩa vụ tách giấy CNQSDĐ của phần đất tranh chấp cho vợ chồng của bà D và ông H.

Nay các ông, bà xác định phần đất tranh chấp cha mẹ của các ông, bà đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà D và ông H vào năm 1994 bằng giấy tay, với giá 1,5 chỉ vàng 24K nhưng giấy tay vợ chồng bà D hiện đã làm mất. Sau khi chuyển nhượng đất cũng vào thời điểm 1994, vợ chồng bà D và ông H xây dựng căn nhà cấp 4 trên đất và sinh sống cho đến hiện tại. Nên yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

*Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 01/7/2020 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án – người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và là người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Ngân X là chị Nguyễn Thúy H trình bày:*

Thông qua sự giới thiệu của chị N (về họ tên, năm sinh thì chị không rõ); trú tại xã Đồng Khởi, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh là bạn bè quen biết bên

ngoài. Vào ngày 11/7/2019, chị và chồng chị là anh Nguyễn Ngân X và bà Nguyễn Kim N lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của phần đất tranh chấp diện tích 478,2 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 893, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR194943, số vào sổ cấp GCN: CS07494 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 11/3/2019 cho bà Nguyễn Kim N đứng tên.

Trước khi lập hợp đồng chuyển nhượng chị có đến địa phương để hỏi đất có tranh chấp không thì được Cán bộ địa chính trả lời là không. Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng chị có đến đất để xem, chị thấy trên đất có nhà nên có hỏi bà N ai ở thì bà N trả lời cho người ta ở đậu, nên chị tin tưởng.

Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 260.000.000 đồng. Tại thời điểm lập hợp đồng chị giao cho bà N 100.000.000 đồng. Và hẹn khi Ủy ban nhân dân xã xác nhận sổ bộ sẽ giao cho bà N thêm 100.000.000 đồng, còn lại 60.000.000 đồng đến khi ra sổ hồng sẽ giao đủ. Chị có hứa với bà N là chị sẽ bồi thường căn nhà cho người ở đậu trên đất.

Ngoài ra, hai bên còn thỏa thuận nếu có tranh chấp thì bà N có nhiệm vụ đứng ra giải quyết. Còn nếu bà N không giải quyết được tranh chấp thì sẽ hoàn trả lại cho chị số tiền 100.000.000 đồng mà chị đã đưa cho bà N.

Nay chị thay đổi yêu cầu độc lập về việc không yêu cầu bà Nguyễn Kim N thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của phần đất tranh chấp diện tích 478,2 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 893, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh giữa vợ chồng chị với bà N. Và cũng không yêu cầu giải quyết về phần bồi thường thiệt hại của số tiền 100.000.000 đồng chị đã đưa cho bà N nếu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng chị với bà N vô hiệu. Chị chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà N có nghĩa vụ trả lại cho vợ chồng chị số tiền 100.000.000 đồng mà chị đã đưa cho bà N vào ngày 11/7/2019.

*Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:*

Thời điểm năm 1994 vợ chồng bà Võ Thị D và ông Nguyễn Văn H đã xây dựng căn nhà cấp 4 kiên cố, căn nhà có diện tích lớn hơn nhà của cụ X và cụ K. Giá trị của căn nhà nhiều hơn giá trị của phần đất tranh chấp tại thời điểm năm 1994. Lời khai của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các anh chị em của ông D đều thống nhất là phần đất tranh chấp cụ X và cụ K chuyển nhượng cho vợ chồng bà D và ông H vào năm 1994.

Theo hợp đồng tặng cho vào năm 2009 thể hiện: Lý do các con của cụ K ký tên cùng cụ K tặng cho quyền sử dụng đất là tặng cho ông D, không phải tặng cho vợ chồng bà N và ông D; mục đích các chị em của ông D ký tên hợp đồng tặng cho là do tin tưởng giao cho ông D đứng tên và sau này ông D sẽ tách giấy CNQSDĐ của phần đất tranh chấp cho vợ chồng bà D và ông H.

Từ đó có cơ sở xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng cụ Nguyễn Văn X và cụ Đỗ Kiển K với vợ chồng bà Võ Thị D và ông Nguyễn Văn H là có thật. Những lời khai của nhân chứng và những người có

quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phù hợp với lời trình bày của bị đơn.

Căn cứ vào quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015, Luật đất đai năm 2003 và 2013 đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Kim N. Chấp nhận yêu cầu phản tố của vợ chồng bà Võ Thị D và ông Nguyễn Văn H. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tháng 6/1994 giữa vợ chồng cụ Nguyễn Văn X và cụ Đỗ Kiên K với vợ chồng bà Võ Thị D và ông Nguyễn Văn H.

*Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên tòa:*

- Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong thời gian chuẩn bị xét xử đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Kim N về việc buộc vợ chồng bà Võ Thị D và ông Nguyễn Văn H trả lại diện tích 478,2m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 893, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại Tổ 11, ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Chấp nhận yêu cầu phản tố của vợ chồng bà Võ Thị D và ông Nguyễn Văn H về việc yêu cầu bà N thực hiện thủ tục sang tên giấy CNQSDĐ cho vợ chồng bà đứng tên đối với phần đất diện tích 478,2m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 893, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại Tổ 11, ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Chị Nguyễn Thúy H yêu cầu bà N trả cho vợ chồng chị H số tiền 100.000.000 đồng mà vợ chồng chị H đã đưa cho bà N vào ngày 11/7/2019, bà N đồng ý trả nên ghi nhận ý kiến của bà N.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:*

\* Về tố tụng:

[1] Căn cứ đơn khởi kiện cùng các tài liệu chứng cứ kèm theo của nguyên đơn và các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là “Tranh chấp về đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Bị đơn cư trú tại Tổ 11, ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh nên theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

[3] Ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Thanh N, bà Nguyễn Thị Thanh



T, bà Nguyễn Thị Thanh N có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Anh Nguyễn Ngân X vắng mặt và người đại diện theo ủy quyền của anh X là chị Nguyễn Thúy H có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Ông Nguyễn Thành D đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng và trở ngại khách quan. Căn cứ vào quy định tại khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông B, bà N, bà T, bà N, ông D, chị H và anh X.

\* Về nội dung:

[1] Xét yêu cầu khởi của bà Nguyễn Kim N thì thấy rằng, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, cả hai bên đương sự đều thống nhất và thừa nhận: Phần đất tranh chấp có diện tích 478,2 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 893, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh có nguồn gốc của vợ chồng cụ Nguyễn Văn X và cụ Đỗ Kiên K. Sau khi cụ X chết, vào năm 2009 cụ K làm thủ tục tặng cho diện tích đất tranh chấp cho vợ chồng bà Nguyễn Kim N và ông Nguyễn Thành D. Căn nhà cấp 4 được xây dựng trên đất tranh chấp trước khi bà N về sống chung với ông D tại ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh và sau đó thì xây dựng hàng rào. Phần đất hiện do bà Nguyễn Kim N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2] Tuy nhiên, phía bị đơn không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà N. Vì cho rằng phần đất tranh chấp cụ X và cụ K đã lập giấy tay chuyển nhượng cho vợ chồng ông, bà vào tháng 6/1994 với giá 1,5 chỉ vàng 9999, nhưng do thời gian đã lâu nên giấy tay chuyển nhượng đã bị mất. Sau khi chuyển nhượng đất, cũng vào năm 1994 vợ chồng ông, bà đã xây dựng căn nhà cấp 4 trên đất, đến năm 1997 thì xây dựng hàng rào xung quanh nhà và sinh sống cho đến nay không có ai tranh chấp.

[3] Xét yêu cầu phản tố của bà Võ Thị D và ông Nguyễn Văn H yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập vào tháng 6/1994 giữa ông, bà với vợ chồng cụ Nguyễn Văn X và cụ Đỗ Kiên K. Và yêu cầu bà N thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của phần đất tranh chấp cho vợ chồng bà đứng tên. Phía bà N không đồng ý, vì cho rằng do là chỗ họ hàng bà D là cháu ruột của cụ K nên phần đất tranh chấp cụ X và cụ K chỉ cho vợ chồng bà D và ông H ở nhờ, không có việc chuyển nhượng giữa hai bên, vì phía bị đơn chỉ trình bày miệng, không có giấy tờ. Năm 2009 cụ K đã lập hợp đồng tặng cho diện tích đất tranh chấp cho bà và ông D. Sau khi bà và ông D ly hôn, vào năm 2019 bà và ông D thỏa thuận, ông D giao phần đất tranh chấp cho bà đứng tên và bà đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 11/3/2019, nên phần đất tranh chấp là tài sản riêng của bà.

[4] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà N trình bày: Phần hàng rào nhà vợ chồng bà D và ông H giáp ranh với phần nhà đất bà đang ở được xây dựng vào năm 2007 và người xây dựng hàng rào là ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1971; trú tại ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Khi ông Tâm xây dựng hàng rào thì bà có ra ngăn cản, nhưng do là chỗ họ hàng nên cụ K không cho bà

báo với chính quyền địa phương và những người sống xung quanh nhà của bà và nhà của vợ chồng bà D và ông H cũng không ai B có việc bà ra ngăn cản việc xây dựng hàng rào. Giữa bà và các anh chị em của ông D là ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Thanh N, bà Nguyễn Thị Thanh T và bà Nguyễn Thị Thanh N không có mâu thuẫn và vẫn liên lạc qua lại với nhau.

[5] Tại biên bản xác minh ngày 10/12/2020 (bút lục 263) ông Nguyễn Văn T trình bày: *“Hàng rào hướng Tây của phần đất tranh chấp giáp ranh với phần đất có căn nhà của bà Nguyễn Kim N gồm 03 phần... Năm 1997 vợ chồng bà Võ Thị D và ông Nguyễn Văn H thuê ông xây dựng là phần đầu hàng rào gồm 07 khung... Khi ông xây hàng rào thì bà Sáu tên Đỗ Kiên K là mẹ của ông D ra chỉ ranh cho ông căng dây để xây dựng...không có ai ngăn cản hay tranh chấp gì khi ông xây dựng hàng rào. Riêng bà N không có mặt nên ông không nhớ là bà N đã về ở nhà bà Sáu hay chưa”*.

[6] Tại các biên bản lấy lời khai ngày 01/9/2020, ngày 03/9/2020, ngày 24/11/2020 (bút lục 190, 191, 194, 195, 201, 202, 232, 233) những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các anh, chị em của ông Nguyễn Thành D và là anh chị em chồng trước đây của bà Nguyễn Kim N là các ông, bà: Nguyễn Thị Thanh N, Nguyễn Thị Thanh N, Nguyễn Thị Thanh T và Nguyễn Văn B thể hiện: Tất cả các ông, bà đều xác nhận phần đất tranh chấp cha mẹ của các ông bà là cụ X và cụ K đã chuyển nhượng cho bà D và ông H vào năm 1994 bằng giấy tay với giá 1,5 chỉ vàng 9999. Sau khi chuyển nhượng bà D và ông H xây dựng căn nhà cấp 4 và sau đó thì xây dựng hàng rào trên đất sinh sống cho đến nay. Nay các ông, bà thống nhất theo yêu cầu phản tố của bà D và ông H và không có tranh chấp.

[7] Tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 Phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định: *“Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố...và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng...”*.

[8] Xét yêu cầu độc lập của chị Nguyễn Thúy H: Chị H thay đổi yêu cầu độc lập, không yêu cầu bà Nguyễn Kim N thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo hợp đồng mà hai bên đã lập tại Văn phòng công chứng Kiều Thị Huyền Châu vào ngày 11/7/2019. Và cũng không yêu cầu giải quyết về phần bồi thường thiệt hại của số tiền 100.000.000 đồng chị đã đưa cho bà N nếu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng chị với bà N vô hiệu. Nay chị chỉ yêu cầu bà N có nghĩa vụ trả lại số tiền 100.000.000 đồng mà chị và chồng chị là anh Nguyễn Ngân X đã giao cho bà N tại thời điểm hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng phần đất tranh chấp.

[9] Phía bà N, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà N đồng ý trả

lại cho vợ chồng chị Nguyễn Thúy H và anh Nguyễn Ngân X số tiền 100.000.000 đồng mà bà đã nhận vào ngày 11/7/2019 nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[10] Từ các phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy lời trình bày của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Võ Thị D và ông Nguyễn Văn H cùng lời trình bày của phía bà D và ông H và lời trình bày của chị Nguyễn Thúy H là có cơ sở. Do đó không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Kim N; có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Võ Thị D và ông Nguyễn Văn H và có căn cứ chấp nhận yêu cầu độc lập của chị Nguyễn Thúy H. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập tháng 6/1994 giữa vợ chồng cụ Nguyễn Văn X và cụ Đỗ Kiển K với vợ chồng bà Võ Thị D và ông Nguyễn Văn H. Buộc bà Nguyễn Kim N có nghĩa vụ trả lại số tiền 100.000.000 đồng cho chị Nguyễn Thúy H và anh Nguyễn Ngân X.

[11] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản: Số tiền 3.532.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của bà N không được chấp nhận, nên bà N phải chịu theo quy định của pháp luật.

[12] Về đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa, xét thấy: Đây là đề nghị có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[13] Về án phí: Bà Nguyễn Kim N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện không được Tòa án chấp nhận; 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố của bà Võ Thị D và ông Nguyễn Văn H được Tòa án chấp nhận và 5.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu độc lập của chị Nguyễn Thúy H được Tòa án chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào các Điều 122, 124, 689, 697, 699, 702 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 105, 106 Luật đất đai năm 2003; khoản 3, 5, 6 Điều 26; khoản 1, điểm a khoản 3 Điều 27 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 và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Kim N về việc “Tranh chấp về đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất” đối với bà Võ Thị D và ông Nguyễn Văn H.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Võ Thị D và ông Nguyễn Văn H về việc “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bà Nguyễn Kim N.

3. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tháng 6/1994 giữa bà Võ Thị D và ông Nguyễn Văn H với cụ Nguyễn Văn X và cụ Đỗ Kiến K.

- Bà Võ Thị D và ông Nguyễn Văn H được quyền sở hữu, sử dụng: Phần đất diện tích 478,2m<sup>2</sup> gắn liền với căn nhà cấp 4 có diện tích 95 m<sup>2</sup> (Nng 5 m x dài 19 m); nhà vệ sinh có diện tích 6 m<sup>2</sup> (Nng 3m x dài 2 m); mái che phía trước diện tích 35 m<sup>2</sup> (Nng 5m x dài 7m); cổng rào; tường rào bao quanh đất cùng tất cả các tài sản còn lại trên đất là cây ăn trái và cây kiểng thuộc thửa đất số 893, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Phần đất có tứ cận:

- **Hướng Đông: Giáp đất ông T (thửa D17) dài 49,51 m;**

- **Hướng Tây: Giáp đất bà N (thửa 319) dài 48,85 m;**

- **Hướng Nam: Giáp đường sỏi dài 9,07 m;**

- **Hướng Bắc: Giáp đất ông T (thửa 751) dài 10,83 m.**

*(Kèm bản trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh – Chi nhánh Châu Thành).*

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của chị Nguyễn Thúy H về việc “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bà Nguyễn Kim N.

Bà Nguyễn Kim N có nghĩa vụ trả lại cho chị Nguyễn Thúy H và anh Nguyễn Ngân X số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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** Bộ luật Dân sự năm 2015.

**Chị Nguyễn Thúy H và anh Nguyễn Ngân X có nghĩa vụ trả lại** cho bà Nguyễn Kim N **bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất** của phần đất diện tích 478,2 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 893, tờ bản đồ số 10. Đất tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Giấy chứng nhận QSDĐ số CR 194943; Số vào sổ cấp GCN: CS07494 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 11/3/2019 cho bà Nguyễn Kim N đứng tên.

5. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Kim N phải chịu 3.532.000 đồng. Bà Nguyễn Kim N có nghĩa vụ trả lại số tiền 3.532.000 (ba triệu năm trăm ba mươi hai nghìn) đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; chi phí đo đạc và định giá tài sản cho bà Võ Thị D và ông Nguyễn Văn H.

6. Về án phí:

- Bà Nguyễn Kim N phải chịu 5.600.000 (năm triệu sáu trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí bà **N** đã nộp theo biên lai thu số 0006107 ngày 23/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh. Bà **N** còn phải nộp tiếp 5.300.000 (năm triệu ba trăm nghìn) đồng.

- Bà Võ Thị D và ông Nguyễn Văn H thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí theo quy định của pháp luật.

- Chị Nguyễn Thúy H được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là **300.000 (ba trăm nghìn)** đồng theo biên lai thu số **0007201** ngày **01/7/2020** của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

Đương sự có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh để xét xử phúc thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 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.

**Nơi nhận:**

- P.KTNV – TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND huyện Châu Thành;
- Chi cục THA.DS huyện Châu Thành;
- Đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**Trần Thị Ngọc Phượng**