

Bản án số: 192/2021/DS-PT

Ngày: 11 - 6 - 2021

*V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng  
quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất và  
tranh chấp hợp đồng chuyển đổi 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 Sỹ Danh Đạt.

- Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy;  
Bà Nguyễn Thị Võ Trinh.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Huỳnh Thị Diễm Hương – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:** Bà Phạm Thị Thanh Hương – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17/7/2020, 07/8/2020, 07/6/2021 và 11/6/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 185/2020/TLPT- DS ngày 17 tháng 02 năm 2020 về Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2019/DS-ST ngày 26 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 260/2020/QĐ-PT ngày 18 tháng 5 năm 2020 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

1. Nguyễn Thị C, sinh năm 1953;

Địa chỉ: Ấp 3, xã Phương Thịnh, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

2. Nguyễn Ngọc D, sinh năm 1955;

Địa chỉ: Ấp 5, xã Phương Thịnh, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà C và bà D là:* Anh Bùi Văn Phúc, sinh năm 1979; Địa chỉ: Ấp 3, xã Phương Thịnh, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (Theo văn bản ủy quyền ngày 27/5/2020).

- *Bị đơn:*

1. Nguyễn Thị L, sinh năm 1963;

Địa chỉ: Số nhà 147, Tổ 40, Khóm 5, Phường 6, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

2. Nguyễn Văn C1, sinh năm 1955;

Địa chỉ: Ấp 3, xã Phương Thịnh, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

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

1. Nguyễn Thị N (Hằng N), sinh năm 1983;

Địa chỉ: Số nhà 147, Tổ 40, Khóm 5, Phường 6, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L, ông C1 và chị N là:* Luật sư Võ Thị Băng Giang – Văn phòng Luật sư Băng Giang thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Tháp.

2. Nguyễn Thị Vĩnh T, sinh năm 1985;

3. Nguyễn Thị Kim C2, sinh năm 1987;

4. Nguyễn Thị Kim Ngọc, sinh năm 1991;

Cùng địa chỉ: Ấp 3, xã Phương Thịnh, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

5. Nguyễn Thị Kim Y, sinh năm 1989;

Địa chỉ: Số nhà 50, đường Trần Quang Diệu, khóm Mỹ Tây, phường Mỹ Phú, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

6. Trần Thị S, sinh năm 1968;

Địa chỉ: Ấp 3, xã Phương Thịnh, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

7. Dương Thị Thanh T, sinh năm 1987;

Địa chỉ: Ấp 5, xã Gáo Giồng, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

8. Ủy ban nhân dân huyện C (Xin vắng mặt);

Địa chỉ: Khóm Mỹ Tây, thị trấn Mỹ Thọ, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

9. Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Đồng Tháp;

Đại diện: Ông Lê Thanh Long – Chức vụ: Giám đốc (Xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số 142-144, đường Nguyễn Huệ, Phường 2, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người kháng cáo*: Ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị L là bị đơn, bà Nguyễn Thị N và Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Đồng Tháp là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

### **NỘI D V U Á N:**

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị C và bà Nguyễn Ngọc D trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là do cha mẹ của các bà và ông C1 là cụ Nguyễn Văn Sắn (Sắn, chết năm 1967) và cụ Lê Thị Thơm (Chết năm 1963) khai khẩn vào năm 1962. Khi chết cha mẹ không để lại di chúc.

Sau khi cha mẹ chết, do em út còn nhỏ nên bà C đùm bọc và cùng canh tác phần đất do cha mẹ để lại đến ngày các em có vợ, có chồng thì sẽ chia phần cho anh em để làm ăn sinh sống. Năm 1974, chị em trong gia đình thống nhất cho bà Nguyễn Ngọc D diện tích 10 công đất lúa (13.000m<sup>2</sup>). Việc cho đất không có làm giấy tờ. Phần đất này nằm trong phạm vi các mốc 1, 2, 7, 8, 1 theo Sơ đồ đo đạc ngày 16/01/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C (Sau đây gọi tắt là Sơ đồ đo đạc). Phần đất còn lại thì chị em thống nhất chia cho ông C1. Do bận công tác nên bà D không nhận đất mà cho ông C1 thuê. Đến năm 1989 bà D mới nhận đất để canh tác. Đến năm 2000 bà D cõ phần đất này lại cho bà C. Đến năm 2001 do không có tiền chuộc lại nên bà D đã chuyển nhượng phần đất này cho bà C.

Năm 1982, ông Nguyễn Văn C1 cưới vợ là bà Nguyễn Thị L. Năm 2001, ông C1 và bà L có chuyển nhượng cho bà C 10 công đất lúa (13.000m<sup>2</sup>) trong phạm vi các mốc 2, 3, 4, 5, 6, 7, 2 theo Sơ đồ đo đạc với giá 11 cây vàng 24k (9999). Việc chuyển nhượng không có làm giấy tờ. Đến năm 2017 mới làm giấy chuyển nhượng có ông C1 ký tên. Gia đình ông C1, bà L đã nhận đủ 11 cây vàng 24k (9999), nhưng chưa làm thủ tục sang tên cho bà C. Hiện nay, bà C là người trực tiếp sử dụng phần đất ông C1, bà L đã chuyển nhượng.

Ngày 30/5/1992, ông C1 được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 52.739m<sup>2</sup> (Trong đó có phần đất của bà D), tại xã Phương Thịnh, huyện C.

Ngày 10/8/1999, ông C1 được UBND huyện C cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 56.402m<sup>2</sup> thuộc thửa 91, 98 (Trong đó có thửa 98 của bà D), tại Ấp 3, xã Phương Thịnh, huyện C.

Năm 2010, ông C1 tặng cho quyền sử dụng đất cho con gái tên Nguyễn Thị N diện tích 10.000m<sup>2</sup>, nhưng chị N tự ý gạt ông C1 làm thủ tục diện tích đất là 25.981m<sup>2</sup>, thuộc thửa 449 được tách ra từ thửa 98 (Thửa 449 tách thành thửa 512 và thửa 513), tờ bản đồ số 3, tại xã Phương Thịnh, huyện C. Phần diện tích đất ông C1 còn lại khoảng 30.495m<sup>2</sup> thuộc thửa 91 và thửa 450. Phần đất của bà D thuộc thửa 513.

Ngày 28/11/2014, bà L tự ý lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất từ ông C1 sang cá nhân bà L đứng tên quyền sử dụng đất thửa 91 (Năm 2015 tách thành thửa 504 và thửa 505) và thửa 450 (Năm 2015 tách thành thửa 507 và thửa 506).

Năm 2015, giữa bà D, bà C và ông C1 có đổi đất với nhau để có mặt tiền, mặt hậu như hiện nay các bên đang sử dụng.

Ngày 29/10/2018, ông C1, bà L làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất diện tích 24.189m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 507 (Được tách ra từ thửa 450) cho cá nhân chị Nguyễn Thị N.

Bà D và bà C yêu cầu:

+ Công nhận quyền sử dụng đất cho bà D diện tích đất đo đạc thực tế là 12.974,3m<sup>2</sup>, trong phạm vi các mốc 3, 4, 5, 12, 13, 21, 20, 14, 11, 6, 3, thuộc một phần các thửa 505, 507, 513 cùng tờ bản đồ số 3, đất tại Ấp 3, xã Phương Thịnh, huyện C.

+ Ông C1, bà L và chị N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà C diện tích đất đo đạc thực tế là 13.677,6m<sup>2</sup>, trong phạm vi các Mốc 2, 3, 6, 11, 14, 20, 19, 15, 10, 7, 2, thuộc một phần các thửa 505, 507, 513 cùng tờ bản đồ số 3, đất tại Ấp 3, xã Phương Thịnh, huyện C.

+ Đề nghị UBND huyện C và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa 505, 507, 513

cùng tờ bản đồ số 3, tại xã Phương Thịnh, huyện C để điều chỉnh và cấp quyền sử dụng đất cho bà D, bà C.

+ Công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa bà D, bà C với ông C1 vào năm 2015 theo hiện trạng của Sơ đồ đo đạc.

Đối với căn nhà của bà Trần Thị S cất trên phần đất của bà C thì bà C không tranh chấp và không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Đối với những cây trồng trên đất, bà C không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết, nếu ai nhận được đất thì người đó được sở hữu.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D với bà C, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Các bà không đồng ý theo yêu cầu của bà L và chị N.

- Bị đơn:

+ Nguyễn Văn C1 trình bày:

Nguồn gốc đất thống nhất như lời trình bày của bà C và bà D. Đến năm 1974, anh em trong gia đình họp mặt lại thống nhất cho bà D 10 công tầm lớn (Tương đương 13.000m<sup>2</sup>), nhưng do bà D đi làm cách mạng nên không trực tiếp canh tác mà cho ông thuê lại để canh tác. Đến năm 1989, bà D trở về và trực tiếp canh tác đất. Đến năm 2001 bà D giao phần đất cho bà C canh tác cho đến nay.

Năm 2001, ông và bà L đồng ý chuyển nhượng cho bà C 10 công đất lúa với giá 11 cây vàng 24k (Loại vàng 9999). Bà C và chồng bà C có nói sẽ giữ lại phần đất này cho các em trong gia đình khi nào muốn chuộc lại thì vợ chồng bà C sẽ cho chuộc lại, không có quy định thời gian.

Đến khoảng tháng 9 - 10 năm 2015, bà L có kêu ông chuộc lại đất. Ông có nói là mới cất nhà nên không có tiền chuộc lại đất. Bà L nói có anh Khuýt, anh Linh mượn đất giá 300.000.000 đồng, thời gian 05 năm để lấy tiền chuộc lại đất. Sau khi bàn bạc, vợ chồng ông đồng ý cho thuê. Anh Linh và anh Khuýt đặt cọc tiền vào ngày 11/12/2015 âm lịch. Các bên hẹn với bà C là ngày 17/12/2015 âm lịch trả tiền để chuộc lại đất và làm thủ tục tách bằng khoán cho bà D. Đến ngày 12/12/2015 âm lịch, bà L lấy tiền bỏ đi, đến nay không chuộc lại đất được.

Ông thừa nhận có việc anh chị em của ông thống nhất cho đất bà D và vợ chồng ông có chuyển nhượng đất cho bà C, nên ông đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà D và bà C.

Đối với những hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất mà ông đã ký tặng cho bà L và chị N thì ông không có tranh chấp và không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Đối với hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất vào năm 2015, ông thống nhất với lời trình bày của bà C và bà D. Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà D và bà C thì ông đồng ý giao phần đất như hiện trạng đã được đổi.

+ Bà Nguyễn Thị L trình bày:

Phần đất đang tranh chấp có nguồn gốc là của cha mẹ ông C1 chết để lại nhưng chưa thể canh tác được vì còn hoang hóa. Vợ chồng bà khai mở và canh tác từ năm 1982. Đến năm 1992, vợ chồng bà đi kê khai đăng ký và được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích là 52.739m<sup>2</sup> tại xã Phương Thịnh, huyện C. Đến năm 1999, được cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành thửa 91 và thửa 98 có diện tích 56.402m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 3. Sau đó, tách thửa 98 thành thửa 449 và thửa 450. Năm 2015 tách thửa 449 thành thửa 512 và 513, thửa 91 thành thửa 505 và 504, thửa 450 thành thửa 507 và 506. Hiện diện tích đất thuộc các thửa 512, 504, 506 đã chuyển nhượng cho người khác.

Vào năm 2010, vợ chồng bà tặng cho diện tích đất tại thửa 449 cho con gái tên Nguyễn Thị N. Năm 2014, ông C1 tặng cho bà diện tích đất tại thửa 91, 450. Đến năm 2018, bà tặng cho chị N diện tích đất thuộc thửa 507.

Năm 1991, chị chồng của bà là bà Nguyễn Ngọc D vì có hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên chồng bà là ông C1 có cho bà D mượn một phần đất để canh tác nay thuộc thửa 513, tờ bản đồ số 3, trong phạm vi các mốc 1, 2, 7, 8, 1. Việc cho mượn không có làm giấy tờ, cũng không có chứng cứ gì chứng minh. Sau đó, bà D tự ý cõ phần đất trên lại cho bà C. Do chỗ chị em nên gia đình bà không có tranh chấp.

Năm 2003, vợ chồng bà có cõ cho bà C 10 công đất thuộc thửa 513, tờ bản đồ số 3, trong phạm vi các mốc 2, 3, 4, 5, 6, 7, 2. Cõ không thời hạn khi nào có tiền thì chuộc lại với giá 52.000.000đ. Vợ chồng bà không nhận tiền mặt mà bà C đem tiền ra Ngân hàng nông nghiệp huyện C để trả thay khoản nợ

của vợ chồng bà, tổng vốn và lãi là 52.000.000đ. Việc cõ đất không làm giấy tờ, cũng không có chứng cứ gì chứng minh. Đến năm 2015, bà xin chuộc lại đất với giá 300.000.000đ nhưng bà C không cho. Lời trình bày của ông C1 (Chồng bà) là không đúng sự thật. Vợ chồng bà không có chuyển nhượng đất cho bà C.

Đến năm 2015, tự ý ông C1, bà D và bà C đổi đất với nhau. Anh Khuýt là người thuê đất có cho bà biết, nhưng bà không có ý kiến gì về việc đổi đất và cũng không khiếu nại hay tranh chấp gì.

Khoảng năm 2016, bà Trần Thị S tự ý cất nhà trên phần đất thuộc thửa 505, tờ bản đồ số 3, tại xã Phương Thịnh do bà đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn nhà có chiều ngang khoảng 5m, dài khoảng 8m, nhà gỗ tạp, mái tol. Hiện bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 505 bà đang quản lý, không cầm cố hay thế chấp cho ai.

Vì vậy, bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà D và bà C, bà yêu cầu:

- + Buộc bà D, bà C phải trả lại cho bà 945,2m<sup>2</sup> đất, thuộc thửa 505, tờ bản đồ số 3, tại xã Phương Thịnh, huyện C.

- + Buộc bà C phải trả lại cho bà 963,7m<sup>2</sup> đất, thuộc thửa 505, tờ bản đồ số 3, tại xã Phương Thịnh, huyện C.

- + Buộc bà Trần Thị S, Dương Thị Thanh T phải di dời nhà ra khỏi phần đất thuộc thửa 505, tờ bản đồ số 3, tại xã Phương Thịnh, huyện C, do bà đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà không có yêu cầu gì đối với hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất vào năm 2015 giữa ông C1 với bà D, bà C. Nếu Tòa án chấp nhận việc cho đất và chuyển nhượng đất là hợp pháp thì bà đồng ý giao đất theo yêu cầu của các Nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- + Nguyễn Thị N trình bày:

Chị thống nhất với lời trình bày của bà L. Hiện nay, chị đang đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 513 và thửa 507 tờ bản đồ số 3, tại xã Phương Thịnh, huyện C. Hiện chị đã thế chấp 02 bản chính Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Đồng Tháp để đảm bảo cho các khoản tiền vay tại Ngân hàng.

Từ lúc được cha mẹ tặng cho đất vào năm 2010 cho đến nay chị chưa sử dụng đất. Lý do bà D, bà C canh tác đất chị không biết, nhưng chị không tranh chấp gì. Năm 2018, chị được cha mẹ tặng cho quyền sử dụng đất tại thửa 507 mục đích để vay vốn cho em gái của chị là chị Thanh đi nước ngoài.

Đến năm 2015, tự ý ông C1, bà D và bà C đổi đất với nhau, anh Khuýt là người thuê đất có cho chị biết, nhưng chị không có ý kiến gì và cũng không khiếu nại hay tranh chấp gì.

Nay chị không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà D và bà C. Chị yêu cầu:

Buộc bà D, bà C phải trả lại cho chị 24.743m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 513 và thửa 507, tờ bản đồ số 3, tại xã Phương Thịnh, huyện C.

Chị không có yêu cầu gì đối với hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất vào năm 2015 giữa ông C1 với bà D, bà C. Nếu Tòa án chấp nhận việc cho đất và chuyển nhượng đất là hợp pháp thì chị đồng ý giao đất theo yêu cầu của Nguyên đơn.

Đối với các Hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp giữa vợ chồng chị và Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Đồng Tháp, chị không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Các đương sự thống nhất với Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/01/2019 của Tòa án nhân dân huyện C, Sơ đồ đo đạc ngày 16/01/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C, Biên bản định giá ngày 16/4/2019 của Hội đồng định giá tài sản và thống nhất giá trị đất tại thửa 507 là 48.000 đồng/m<sup>2</sup>.

+ Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Đồng Tháp trình bày:

Anh Nguyễn Anh Ngoan và chị Nguyễn Thị N có vay vốn của Ngân hàng tính dư nợ đến ngày 05/6/2019 là 1.654.980.000đ. Anh Ngoan và chị N có thể chấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 513 và 507 do chị N đứng tên. Tính đến thời điểm hiện nay, anh Ngoan và chị N chưa vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên trong vụ án này Ngân hàng không có yêu cầu gì đối với anh Ngoan, chị N. Nếu Tòa án xét xử mà ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng thì Ngân hàng sẽ khởi kiện anh Ngoan và chị N bằng vụ kiện khác.



+ Bà Trần Thị S trình bày:

Bà có cất 01 căn nhà chiều ngang 4,9m, chiều dài 8m trên phần đất tranh chấp giữa bà C với ông C1 và bà L. Lý do bà được ở trên đất là do năm 2016 bà C cho bà ở nhờ trên đất. Trong vụ án này, bà không có yêu cầu hay ý kiến gì, vì phần đất này không phải là đất của bà. Nếu Tòa án giải quyết giao đất cho ai thì bà sẽ di dời nhà giao trả đất cho người đó.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 78/2019/DS-ST ngày 26/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện C đã xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn Nguyễn Ngọc D, Nguyễn Thị C.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 2001 giữa bà Nguyễn Thị C với vợ chồng ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị L.

1.2. Công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất vào năm 2015 giữa ông Nguyễn Văn C1 với bà Nguyễn Ngọc D và bà Nguyễn Thị C.

1.3. Công nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Ngọc D diện tích đất đo đạc thực tế là 12.974,3m<sup>2</sup>, nằm trong phạm vi các mốc 3, 4, 5, 12, 13, 21, 20, 14, 11, 6 trở về mốc 3 theo Sơ đồ đo đạc thuộc một phần các thửa 505 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị L vào ngày 21/7/2015), thửa 507 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho chị Nguyễn Thị N vào ngày 29/11/2018) và thửa 513 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho chị Nguyễn Thị N vào ngày 24/8/2015) cùng tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp 3, xã Phương Thịnh, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

1.4. Buộc ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị L, chị Nguyễn Thị N phải giao quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị C diện tích đất đo đạc thực tế là 13.677,6m<sup>2</sup>, nằm trong phạm vi các mốc 2, 3, 6, 11, 14, 20, 19, 15, 10, 7 trở về mốc 2 theo Sơ đồ đo đạc thuộc một phần các thửa 505 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị L vào ngày 21/7/2015), thửa 507 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho chị Nguyễn Thị N vào ngày 29/11/2018) và thửa 513 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho chị Nguyễn Thị N vào ngày 24/8/2015) cùng tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp 3, xã Phương Thịnh, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Bà Nguyễn Thị C được quyền sử dụng đất diện tích đất đo đạc thực tế là 13.677,6m<sup>2</sup>, nằm trong phạm vi các mốc 2, 3, 6, 11, 14, 20, 19, 15, 10, 7 trở về mốc 2 theo Sơ đồ đo đạc thuộc một phần các thửa 505 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị L vào ngày 21/7/2015), thửa 507 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho chị Nguyễn Thị N vào ngày 29/11/2018) và thửa 513 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho chị Nguyễn Thị N vào ngày 24/8/2015) cùng tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp 3, xã Phương Thịnh, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

1.5. Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện C và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp thu hồi quyền sử dụng đất diện tích 12.974,3m<sup>2</sup> (công nhận cho bà D) và diện tích 13.677,6m<sup>2</sup> (công nhận cho bà C) thuộc một phần các thửa 505 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị L vào ngày 21/7/2015), thửa 507 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho chị Nguyễn Thị N vào ngày 29/11/2018) và thửa 513 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho chị Nguyễn Thị N vào ngày 24/8/2015) cùng tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp 3, xã Phương Thịnh, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị L, chị Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Ngọc D và bà Nguyễn Thị C được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại quyền sử dụng đất và đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

*(Kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/01/2019 của Tòa án huyện C và Sơ đồ đo đạc ngày 16/01/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C)*

2. Buộc Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Đồng Tháp phải giao lại Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa 513, 507 cùng tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp 3, xã Phương Thịnh, huyện C, tỉnh Đồng Tháp do chị Nguyễn Thị N đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đảm bảo thi hành án.

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bà Nguyễn Ngọc D, bà Nguyễn Thị C phải trả lại cho bà L phần đất có diện tích 945,2m<sup>2</sup>, thuộc thửa 505, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã Phương Thịnh, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- Buộc bà Nguyễn Thị C phải trả lại cho bà L phần đất có diện tích 963,7m<sup>2</sup>, thuộc thửa 505, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã Phương Thịnh, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- Buộc bà Trần Thị S, Dương Thị Thanh T phải tháo dỡ, di dời nhà ra khỏi phần đất thuộc thửa 505, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã Phương Thịnh, huyện C, tỉnh Đồng Tháp do bà L đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của chị Nguyễn Thị N về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Ngọc D, bà Nguyễn Thị C phải trả lại cho chị N phần đất có tổng diện tích 24.743m<sup>2</sup> thuộc thửa 513 và thửa 507, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã Phương Thịnh, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, 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.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

+ Ngày 02/12/2019 ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị L và chị Nguyễn Thị N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn.

+ Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Đồng Tháp kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Yêu cầu tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận việc nhận thế chấp và đăng ký thế chấp thửa 513 và 507 cùng tờ bản đồ số 3, đất tại xã Phương Thịnh, huyện C do chị N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng với quy định pháp luật.

Ngày 01/6/2020 Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Đồng Tháp có văn bản xin rút đơn kháng cáo do chị Nguyễn Thị N đã thanh toán hết nợ vay và xuất hết tài sản đảm bảo tại MB – Đồng Tháp và xin vắng mặt tại các phiên tòa của vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà D và bà C vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, ông C1, bà L và chị N vẫn giữ nguyên kháng cáo của mình, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về nội D giải quyết của vụ án.

Vị Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông C1, bà L và chị N biểu ý kiến và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông C1, bà L và chị N, sửa bản án bản án sơ thẩm.

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: Người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng 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 ông C1, bà L và chị N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Các đương sự đều thống nhất nguồn gốc đất tranh chấp là do cha, mẹ bà C, bà D và ông C1 là cụ Nguyễn Văn Sắn (Sắn) chết năm 1967 và cụ Lê Thị Thơm chết năm 1963 khai mở vào năm 1962. Cha, mẹ chết không để lại di chúc. Vào năm 1974, anh chị em bà D thống nhất cho bà D 10 công đất lúa tương đương 13.000m<sup>2</sup> trong phạm vi các mốc 1, 2, 7, 8, 1 theo Sơ đồ đo đạc. Do bà D bận tham gia cách mạng nên bà D cho ông C1 thuê lại. Đến năm 1989, bà D về nhận đất canh tác, đến năm 2000 bà D có phần đất trên cho bà C. Đến năm 2001 bà D không có tiền chuộc lại đất nên đã chuyển nhượng phần đất này cho bà C. Trong thời gian bà D, bà C sử dụng đất, không ai tranh chấp. Đến năm 2015, giữa bà D, bà C với ông C1 có thỏa thuận đổi đất như hiện trạng Sơ đồ đo đạc để thuận tiện cho việc sử dụng đất.

Việc cho đất và đổi đất tại Tòa án cấp sơ thẩm được ông C1 thừa nhận, ông không có tranh chấp hay khiếu nại gì và đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà D.

Bà L và chị N cho rằng không biết việc anh em của bà D có cho bà D đất vào năm 1974. Năm 1991, vợ chồng bà có cho bà D mượn 10 công đất, vị trí như bà D trình bày để canh tác kiếm tiền trả nợ, mượn không thời hạn. Việc cho mượn chỉ nói miệng, không có chứng cứ gì chứng minh. Tuy nhiên, ông C1, bà D đều trình bày bà D nhận đất canh tác từ năm 1989. Năm 2000 bà D có đất cho bà C, năm 2001 bà D chuyển nhượng cho bà C. Bà C đã nhận đất

của bà D sử dụng từ năm 2000 đến năm 2015, bà L không có ý kiến và tranh chấp gì. Vì vậy, bà D yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho bà là có căn cứ.

[2] Năm 2001, bà C cho rằng có nhận chuyển nhượng 10 công đất của vợ chồng ông C1, bà L trong phạm vi các mốc 2, 3, 4, 5, 6, 7, 2, với giá 11 cây vàng 24k (9999). Việc chuyển nhượng chỉ nói miệng, không có làm giấy tờ gì. Đến ngày 09/9/2017 mới làm Hợp đồng chuyển nhượng đất và Hợp đồng chỉ có ông C1 ký tên. Sự việc chuyển nhượng được ông C1 thừa nhận và đã nhận đủ vàng của bà và bà đã nhận đất sử dụng từ năm 2001. Đến năm 2015 thì có sự việc đổi đất với nhau như trình bày ở trên.

Bà L, chị N cho rằng chỉ có cầm cố đất 10 công đất cho bà C vào năm 2003, với giá 52.000.000 đồng, cô không thời hạn chứ không có sự việc chuyển nhượng đất. Nhưng bà L và chị N không có chứng cứ gì để chứng minh. Ngược lại, việc chuyển nhượng được chồng bà là ông C1 thừa nhận trong quá trình giải quyết vụ án ở Tòa án cấp sơ thẩm. Đồng thời, bà L cũng thừa nhận bà C có trả số tiền cô đất là 52.000.000 đồng để trả nợ Ngân hàng. Hơn nữa, bà L, chị N đồng ý chuộc lại đất với số tiền 300.000.000 đồng, mặc dù giá cầm cố chỉ có 52.000.000 đồng là không phù hợp. Nên lời trình bày của bà L và chị N là không có căn cứ.

Từ đó, cho thấy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C với vợ chồng ông C1, bà L là có thật. Tuy có vi phạm về mặt hình thức, nhưng bên chuyển nhượng đã nhận đủ số vàng chuyển nhượng và đã giao đất cho bên nhận chuyển nhượng sử dụng từ năm 2001 nên bà C yêu cầu ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị L, chị Nguyễn Thị N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ.

Tại Tòa án cấp phúc thẩm ông C1, bà L và chị N không cung cấp được chứng cứ nào mới để chứng minh cho kháng cáo của mình là có căn cứ và hợp pháp. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu của các Nguyên đơn là có căn cứ.

[3] Ngày 01/6/2020 Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Đồng Tháp có Văn bản xin rút đơn kháng cáo và xin vắng mặt tại các phiên tòa. Việc rút đơn kháng cáo và xin vắng mặt của Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Đồng Tháp là phù hợp pháp luật nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử

phúc thẩm đối với kháng cáo của Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Đồng Tháp.

Xét ý kiến của vị Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông C1, bà L, chị N đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông C1, bà L và chị N, sửa bản án sơ thẩm là chưa phù hợp như đã nhận định ở trên nên không chấp nhận.

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 ông C1, bà L và chị N, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ và phù hợp pháp luật nên chấp nhận.

Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông C1, bà L và chị N, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, để thuận tiện cho việc thi hành án Hội đồng xét xử điều chỉnh lại cách tuyên án.

Do không chấp nhận kháng cáo của ông C1, bà L và chị N nên các đương sự này mỗi người phải chịu 300.000 đồng 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 91, Điều 147, Điều 148, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 100, Điều 203 Luật đất đai; Điều 129, Điều 166, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503, Điều 668 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, lệ phí Tòa án.

#### **Tuyên xử:**

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị L và chị Nguyễn Thị N.

2. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội – Chi nhánh Đồng Tháp.

3. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 78/2019/DS-ST ngày 26/11/2019

của Tòa án nhân dân huyện C.

4. Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Ngọc D và bà Nguyễn Thị C.

5. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 2001 giữa bà Nguyễn Thị C với vợ chồng ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị L.

6. Công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất vào năm 2015 giữa ông Nguyễn Văn C1 với bà Nguyễn Ngọc D và bà Nguyễn Thị C.

7. Buộc ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị L và chị Nguyễn Thị N phải giao quyền sử dụng 12.974,3m<sup>2</sup> đất cho bà Nguyễn Ngọc D, trong phạm vi các mốc 3, 4, 5, 12, 13, 21, 20, 14, 11, 6, 3 thuộc một phần thửa 505 (Do bà Nguyễn Thị L đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), thửa 507 và thửa 513 (Do chị Nguyễn Thị N đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) cùng tờ bản đồ số 3, tại xã Phương Thịnh, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

8. Công nhận cho bà Nguyễn Ngọc D được quyền sử dụng 12.974,3m<sup>2</sup> đất, trong phạm vi các mốc 3, 4, 5, 12, 13, 21, 20, 14, 11, 6, 3 thuộc một phần thửa 505 (Do bà Nguyễn Thị L đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), thửa 507 và thửa 513 (Do chị Nguyễn Thị N đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) cùng tờ bản đồ số 3, tại xã Phương Thịnh, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

9. Buộc ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị L, chị Nguyễn Thị N phải giao quyền sử dụng 13.677,6m<sup>2</sup> đất cho bà Nguyễn Thị C, trong phạm vi các mốc 2, 3, 6, 11, 14, 20, 19, 15, 10, 7, 2 thuộc một phần thửa 505 (Do bà Nguyễn Thị L đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), thửa 507 và thửa 513 (Do chị Nguyễn Thị N đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) cùng tờ bản đồ số 3, tại xã Phương Thịnh, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

10. Bà Nguyễn Thị C được quyền sử dụng 13.677,6m<sup>2</sup> đất trong phạm vi các mốc 2, 3, 6, 11, 14, 20, 19, 15, 10, 7, 2 thuộc một phần thửa 505 (Do bà Nguyễn Thị L đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), thửa 507 và thửa 513 (Do chị Nguyễn Thị N đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) cùng tờ bản đồ số 3, tại xã Phương Thịnh, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

(Kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/01/2019 của Tòa án huyện C và Sơ đồ đo đạc ngày 16/01/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C)

11. Buộc Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Đồng Tháp phải trả lại Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa 513, 507 cùng tờ bản đồ số 3, xã Phương Thịnh, huyện C, tỉnh Đồng Tháp cho chị Nguyễn Thị N để đảm bảo thi hành án.

12. Ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị L, chị Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Ngọc D và bà Nguyễn Thị C được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai đăng ký, điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

13. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu buộc các bà gồm:

- + Bà Nguyễn Ngọc D, bà Nguyễn Thị C phải trả lại cho bà L 945,2m<sup>2</sup> đất, thuộc thửa 505, tờ bản đồ số 3, tại xã Phương Thịnh, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- + Bà Nguyễn Thị C phải trả lại cho bà L 963,7m<sup>2</sup> đất, thuộc thửa 505, tờ bản đồ số 3, tại xã Phương Thịnh, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- + Bà Trần Thị S, Dương Thị Thanh T phải di dời nhà ra khỏi phần đất thuộc thửa 505, tờ bản đồ số 3, tại xã Phương Thịnh, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

14. Không chấp nhận yêu cầu của chị Nguyễn Thị N về việc yêu cầu bà Nguyễn Ngọc D và bà Nguyễn Thị C phải trả lại cho chị 24.743m<sup>2</sup> thuộc thửa 513 và thửa 507, tờ bản đồ số 3, tại xã Phương Thịnh, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

15. Về án phí:

- + Ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị L, chị Nguyễn Thị N phải liên đới chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- + Bà Nguyễn Thị L phải chịu 14.903.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và được trừ vào 7.601.500 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu số 0006666 ngày 06/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C. Bà L phải nộp thêm 7.301.500 đồng.



+ Chị Nguyễn Thị N phải chịu 47.629.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và được trừ vào 23.814.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0006665 ngày 06/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C. Chị N phải nộp thêm 23.815.000 đồng.

+ Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Đồng Tháp phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, 150.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm và được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai số 0009429 ngày 31/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C. Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Đồng Tháp phải nộp thêm 150.000 đồng.

+ Ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị L và chị Nguyễn Thị N mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm và được trừ vào 900.000 tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo các biên lai số 0003629, số 0003630 cùng ngày 02/12/2019 và số 0003634 ngày 03/12/2019 của chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

+ Bà Nguyễn Ngọc D và bà Nguyễn Thị C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Do bà D và bà C là người cao tuổi.

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

Bà Nguyễn Ngọc D và bà Nguyễn Thị C tự nguyện chịu 16.386.400 đồng (Đã nộp xong).

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;
- TAND huyện C;
- CCTHADS huyện C;
- Phòng KTNV- THA TAND 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 Danh Đạt**

