

Bản án số: 85/2021/DS-PT

Ngày: 19 - 5 - 2021

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Đỗ Thị Thắm.

*Các Thẩm phán:*

Ông Võ Công Phương.

Ông Nguyễn Thanh Tuấn.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Huỳnh Thị Phương Thủy là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa:**  
Bà Võ Thị Lệ Giang - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 5 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 64/2020/TBTL-DS ngày 04 tháng 5 năm 2020 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2020/DS-ST ngày 09 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 119/2020/QĐXXPT-DS ngày 06 tháng 8 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Phạm Thị S, sinh năm 1959 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 1 đường Lê Công M, tổ 1, khu vực 3, phường G, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Phạm Thị S: Anh Trần Đình K, sinh năm 1997 (có mặt).

Địa chỉ: Số 65 đường Nguyễn Thái H, thành phố Q, tỉnh Bình Định (Hợp đồng ủy quyền ngày 14/5/2021).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Phạm Thị S: Luật sư Bùi Văn P – Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn một thành viên P, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bình Định (có mặt).

Địa chỉ: Số nhà 65 đường Nguyễn Thái H, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

- *Bị đơn*: Bà Phạm Thị N, sinh ngày 1955 (có mặt).

Địa chỉ: Số 6 Lê Công M, tổ 1, khu vực 3, phường G, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Phạm Thị N: Luật sư Hồ K – Văn phòng Luật sư tỉnh Bình Định, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bình Định (có mặt).

Địa chỉ: Số 11 đường Hùng V, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

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

1. Anh Huỳnh Trung P, sinh năm 1976 (có mặt).

2. Chị Nguyễn Thị B, sinh năm 1983 (có mặt).

Cùng trú tại: Số 6 đường Lê Công M, tổ 1, khu vực 3, phường G, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

3. Chị Nguyễn Thị Ánh T, sinh năm 1985 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 1 đường Lê Công M, tổ 1, khu vực 3, phường G, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Trần Đình K (Hợp đồng ủy quyền ngày 14/5/2021) (có mặt).

4. Chị Nguyễn Ánh Ng, sinh năm 2000 (vắng mặt)..

Địa chỉ: Số 1 đường Lê Công M, tổ 16, khu vực 3, phường G, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Trần Đình K (Hợp đồng ủy quyền ngày 14/5/2021) (có mặt).

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn bà Phạm Thị S và bị đơn Phạm Thị N.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Anh Bùi Văn P là người đại diện theo ủy quyền (ban đầu) của nguyên đơn Bà Phạm Thị S, trình bày:*

Năm 1987 vợ chồng ông Nguyễn Ngọc Ch, bà Phạm Thị S có mua của ông Lê Công C, diện tích đất kích thước 25m x 8m tại khu vực 3, phường Q, thành phố Q nay là tổ 1, khu vực 3, phường G, thành phố Q. Khoảng năm 1994 vì bà Phạm Thị N là chị ruột của bà S có khó khăn về chỗ ở nên vợ chồng bà S tạo điều kiện cho bà N mượn một diện tích đất khoảng 55m<sup>2</sup> trong phần đất mà vợ chồng bà đã mua của ông C để cho bà N ở. Đến năm 2000 thì bà S được biết bà N có ý đồ chiếm luôn đất nên hai bên phát sinh tranh chấp. UBND phường G đã nhiều lần tiến hành hòa giải mâu thuẫn của hai bên, tại phường bà N có đưa ra một giấy phôtô “Giấy sang nhượng khu vườn và hoa màu” và nói rằng đó là giấy bán đất trước đây ông Ch, chồng bà S đã viết nhưng bà S không biết gì về việc này, bà cũng không đồng ý chuyển nhượng đất cho bà N. Trong quá trình

giải quyết vụ án, bà N không cung cấp được bản gốc “Giấy sang nhượng khu vườn và hoa màu” nên Giấy sang nhượng này không có giá trị pháp lý, bà S yêu cầu Tòa án hủy Giấy sang nhượng nói trên.

Nay bà S yêu cầu Tòa án buộc bà N phải tháo dỡ nhà và trả lại cho bà phần đất tranh chấp có diện tích 55,8m<sup>2</sup> thửa đất số 90, tờ bản đồ số 21, địa chỉ số 6 đường Lê Công M, tổ 1, khu vực 3, phường G, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

*Bị đơn bà Phạm Thị N, trình bày:*

Bà và bà Phạm Thị S là chị em ruột, ngày 14/8/1993 bà N có mua của vợ chồng bà Phạm Thị S và ông Nguyễn Ngọc Ch một lô đất có kích thước khoảng 4m x 13,5m tại tổ 1, khu vực 3, phường G, thành phố Q. Ông Ch có viết cho bà N “Giấy sang nhượng khu vườn và hoa màu” với giá 01 lượng vàng, việc mua bán không có ai biết hay chứng kiến. Lúc ông Ch đưa giấy bán đất cho bà N, bà N có hỏi sao bà S không ký thì ông Ch nói “bà S là em ruột chị, không lẽ lừa chị” nên bà N tin tưởng. Bà N có giao cho ông Ch 06 chỉ vàng trước thời điểm ông Ch viết giấy sang nhượng đất cho bà và sau đó bà đưa cho bà S 04 chỉ còn lại. Việc giao vàng không viết giấy tờ gì và không ai chứng kiến. Năm 1993 bà N xây nhà cấp 4 trên toàn bộ diện tích đất được mua. Năm 2001 địa chính phường G đến đo vẽ kỹ thuật thửa đất thì cũng không có tranh chấp gì. Năm 2015 bà N làm thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà S tranh chấp. Nay bà N không đồng ý trả lại đất theo yêu cầu của nguyên đơn vì đất này thuộc quyền sử dụng của bà N. Tại buổi hòa giải ngày 27/9/2011 ở UBND phường G, thành phố Q, bà N thương lượng được trả 150.000.000đ cho bà S để được nhận đất là vì bà muốn “mua sự im lặng” của bà S, để bà S không tiếp tục khiếu nại, bà N có thể làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng lô đất này.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Huỳnh Trung P và chị Nguyễn Thị B, đồng trình bày:*

Anh P là con trai và chị B là con dâu của bà N hiện đang sống chung với bà N, anh chị yêu cầu Tòa án công nhận phần diện tích đất tranh chấp là của bà N. Trong thời gian ở với mẹ, vợ chồng anh P cũng có tham gia sửa chữa nhà bà N nhưng vì anh chị là con nên có nghĩa vụ đóng góp cùng gia đình, anh chị không có yêu cầu gì đối với phần công sức đóng góp sửa chữa nhà.

*Anh Bùi Văn P là người đại diện theo ủy quyền (ban đầu) của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Ánh T và chị Nguyễn Ánh Ng, trình bày:*

Chị T và chị Ng là con ruột của bà S với ông Nguyễn Ngọc Ch, hai chị thống nhất như phần trình bày và yêu cầu của nguyên đơn Phạm Thị S.

*Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2020/DS-ST ngày 09 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định đã tuyên xử:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị S.

2. Buộc bà Phạm Thị N có nghĩa vụ trả lại giá trị quyền sử dụng lô đất có diện tích 55,8m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 90, tờ bản đồ số 21, địa chỉ số 6 đường Lê Công M, tổ 1, khu vực 3, phường G, thành phố Q, tỉnh Bình Định, cho bà Phạm Thị S, chị Nguyễn Thị Ánh T, chị Nguyễn Ánh Ng là 2.711.880.000đ (Hai tỷ bảy trăm mười một triệu tám trăm tám mươi nghìn đồng).

Trường hợp bà N chậm trả số tiền nói trên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 BLDS.

3. Bà Phạm Thị N được quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà đối với nhà và đất có diện tích 55,8m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 90, tờ bản đồ số 21, địa chỉ số 6 đường Lê Công M, tổ 1, khu vực 3, phường G, thành phố Q, tỉnh Bình Định; sau khi bà N thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền cho bà S và chị T, chị Ng.

Bác lời khai nại của bà Phạm Thị N về việc đã giao đủ tiền vàng cho vợ chồng bà S để nhận chuyển nhượng phần diện tích đất tranh chấp.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

- Ngày 19/3/2020 nguyên đơn bà Phạm Thị S kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm yêu cầu xem xét định giá lại giá trị diện tích đất theo giá thị trường tại thời điểm bản án có hiệu lực đồng thời sửa bản án sơ thẩm về thanh toán giá trị tài sản.

- Ngày 20/3/2020 bị đơn Phạm Thị N kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm yêu cầu xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị S.

Tại phiên Tòa phúc thẩm nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, nguyên đơn và bị đơn giữ nguyên kháng cáo với nội dung như trên.

Tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, sửa Bản án sơ thẩm về thanh toán giá trị tài sản theo giá thị trường tại thời điểm bản án có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, đề nghị sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu: Trong quá trình tố tụng, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng; đồng thời đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu sửa án sơ thẩm về thanh toán giá trị tài sản. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Xét nội dung kháng cáo của bà Phạm Thị S và bà Phạm Thị N, thấy rằng:

[1.1] Án sơ thẩm xác định mối quan hệ pháp luật là “Tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng, bởi lẽ: Nguyên đơn, bà Phạm Thị S khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Phạm Thị N phải trả lại quyền sử dụng đất cho bà S; bà N không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà S vì bà N cho rằng ông Nguyễn Ngọc Ch, chồng bà S đã viết “Giấy sang nhượng khu vườn và hoa màu” vào ngày 14/8/1993 cho bà N và bà N đã xây dựng nhà ở trên đất từ đó cho đến nay, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, bà N chỉ cung cấp được bản photocopy “Giấy sang nhượng khu vườn và hoa màu” ngày 14/8/1993 giữa ông Ch với bà N mà không có bản gốc nên Giấy sang nhượng photocopy này không có giá trị về mặt pháp lý; do đó Hội đồng xét xử không xem xét tính hợp pháp của Giấy sang nhượng này. Mặt khác, bà S cho rằng vợ chồng bà cho bà N mượn đất ở nhờ, không có sang nhượng đất, nay bà S yêu cầu bà N phải trả lại đất thì đây là mối quan hệ “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

[1.2] Bà S và bà N tranh chấp đất có diện tích 55,8m<sup>2</sup> tọa lạc tại số 6 đường Lê Công M thuộc tổ 1, khu vực 3, phường G, thành phố Q. Diện tích đất này chưa được Nhà nước cấp quyền sử dụng đất. Trên đất tranh chấp hiện đang có ngôi nhà của bà N đang ở. Bà S cho rằng đất là của bà S cho bà N mượn ở nhờ nhưng bà S không có giấy tờ chứng minh thửa đất cho bà N mượn là đất của bà S. Năm 2013 bà S làm thủ tục đề nghị cấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 89, tờ bản đồ số 21 liền kề với thửa đất số 90, tờ bản đồ số 21 nhưng không đề cập gì đến thửa đất số 90 là thuộc quyền sử dụng của bà S. Trong khi đó bà N đã xây nhà kiên cố và ở ổn định từ năm 1993, đồng thời bà N cũng đã nộp thuế sử dụng nhà đất từ đó cho đến nay. Mặt khác, tại sổ mục kê đất của Ủy ban phường G thì người đứng tên kê khai quyền sử dụng đất là bà Phạm Thị N tại thửa đất số 90, tờ bản đồ số 21, diện tích 55,8m<sup>2</sup> và cũng được thể hiện bà N là chủ sử dụng thửa đất tại hồ sơ kỹ thuật thửa đất của trung tâm kỹ thuật địa chính ngày 11 tháng 6 năm 2001. Như vậy, việc bà S nại thửa đất số 90, tờ bản đồ số 21, diện tích 55,8m<sup>2</sup> nói trên là đất của bà S là không có căn cứ.

[1.3] Từ những phân tích trên cho thấy án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà N, sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà S.

Đối với việc bà Trương kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm định giá lại tài sản, cấp phúc thẩm đã chấp nhận kháng cáo của bà S, định giá lại tài sản theo quy định của pháp luật.

[2] Về chi phí định giá tài sản: Tại sơ thẩm là 13.200.000 đồng, phúc thẩm là 8.782.000 đồng tổng cộng là 21.982.000 đồng, bà Phạm Thị S phải chịu. Bà Phạm Thị S đã nộp xong.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự và khoản 1 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội thì bà Phạm Thị S phải chịu 86.237.600đ (*Tám mươi sáu triệu hai trăm ba mươi bảy nghìn sáu trăm đồng*) nhưng được trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí bà S đã nộp theo Biên lai số 0004637 ngày 28/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q. Số tiền bà S còn phải nộp là 85.937.600 đồng. Bà Phạm Thị N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội thì bà Phạm Thị S phải chịu, bà Phạm Thị N không phải chịu.

[5] Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn phát biểu luận cứ đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, sửa Bản án sơ thẩm về thanh toán giá trị tài sản theo giá thị trường tại thời điểm bản án có hiệu lực pháp luật là không phù hợp với nhận định của Tòa.

[6] Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn phát biểu luận cứ đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với nhận định của Tòa.

[7] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu sửa án sơ thẩm về thanh toán giá trị tài sản. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 147 khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ 158, Điều 189 và Điều 221 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 5 Luật đất đai; khoản 1 Điều 26, khoản 1 và khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy

định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị S; chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Phạm Thị N.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2020/DS-ST ngày 09 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị S yêu cầu bà Phạm Thị N phải trả lại diện tích 55,8m<sup>2</sup> đất tại thửa đất số 90, tờ bản đồ số 21, địa chỉ số 6 đường Lê Công M thuộc tổ 1, khu vực 3, phường G, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

4. Về chi phí tố tụng và án phí:

4.1. Về chi phí định giá tài sản 21.982.000 đồng, bà Phạm Thị S phải chịu. Bà Phạm Thị S đã nộp xong.

4.2. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phạm Thị S phải chịu 110.084.000 đồng nhưng được trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí bà S đã nộp theo biên lai số 0004637 ngày 28/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q. Số tiền bà Phạm Thị S còn phải nộp là 109.784.000 đồng. Bà Phạm Thị N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

4.3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị S phải chịu 300.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng bà S đã nộp theo biên lai thu số 0007736 ngày 09/4/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Q. Bà Phạm Thị N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho bà Phạm Thị N 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0007735 ngày 01/4/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Q.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

5. 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 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:**

- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND TP. Q;
- CCTHADS TP. Q;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; Tòa Dân sự.

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

(đã ký tên và đóng dấu)

**Đỗ Thị Thắm**