

Bản án số: 62/2022/DS-PT

Ngày: 18- 4- 2022

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

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Cao Văn Lạc

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Trường  
Bà Trần Thị Ngọc Dung

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lưu Thị Nhơn – Thư ký của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long:** Bà Bùi Thị Cẩm Linh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 18 tháng 4 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 164/TLPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2021 về *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 69/2021/DSST ngày 29 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 92/2022/QĐ-PT ngày 01 tháng 4 năm 2022 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Bà Phạm Thị Đ, sinh năm 1929

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Đinh Thị Trinh Q1, sinh năm 1956. Theo giấy ủy quyền ngày 2/3/2022.

Cùng Địa chỉ: Số B, ấp P, xã Đ, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Bùi Minh T – Trợ giúp viên pháp lý – Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Vĩnh Long.

*Bị đơn:* Bà Đinh Chánh Bửu Q2, sinh năm 1958

Địa chỉ: Số N, tổ T, khóm L, phường H, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh

Long.

Đại diện theo ủy quyền của bà Đinh Chánh Bửu Q2 là ông Nguyễn Đức D, sinh năm: 1981. Địa chỉ: Số L, đường P, khóm K, phường L, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long. Theo văn bản ủy ngày 10/3/2022.

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

1/ Ông Ngô Thành K, sinh năm: 1953

Địa chỉ: Số N, tổ T, khóm L, phường H, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

Đại diện theo ủy quyền của ông Ngô Thành K là ông Nguyễn Đức D, sinh năm: 1981. Địa chỉ: Số L, đường P, khóm K, phường L, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long. Theo văn bản ủy ngày 10/3/2022.

2/ Bà Đinh Thị Trinh Q1, sinh năm: 1956

3/ Ông Đinh Chánh Tuyên Q3, sinh năm: 1961

4/ Anh Đinh Nguyễn Thiện Q4, sinh năm: 1995

5/ Anh Đinh Nguyễn Nhật Q5, sinh năm: 1997

Cùng địa chỉ: Số B, ấp P, xã Đ, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn Phạm Thị Đ

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*-Theo đơn khởi kiện ngày 15 tháng 01 năm 2020 và trong quá trình tham gia tố tụng đại diện nguyên đơn trình bày:*

Nguồn gốc của thửa đất số 764, diện tích 2.790m<sup>2</sup>; thửa 674, diện tích 450m<sup>2</sup>, thửa 675, diện tích 70m<sup>2</sup>, thửa 676, diện tích 3.030m<sup>2</sup>, tọa lạc ấp An Thuận, xã Phú Đức, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long (Thửa mới thửa 417 diện tích 2.742,1m<sup>2</sup>, thửa 326 diện tích 450m<sup>2</sup>, thửa 325 diện tích 70m<sup>2</sup>, 324 diện tích 3.030m<sup>2</sup>), tờ bản đồ số 3, tọa lạc ấp P, xã Đ, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long là của mẹ chồng bà Đ cho lại cho vợ chồng bà Đ (Chồng bà Đ tên Đinh Chánh T, chết năm 1970), bà Đ gồm có tất cả 5 người con. Đến năm 1991 bà Đ đứng tên toàn bộ các thửa đất trên, ngoài các thửa đất trên bà Đ còn có các thửa khác nhưng bà Đ đã cho các con mỗi người khoảng 2.500m<sup>2</sup> và chuyển nhượng cho người khác, còn lại các thửa đất 764, 674, 675, 676 bà để lại an hưởng tuổi già và dành một phần cho Đinh Thị Trinh Q1. Phần đất cho các người con và chuyển nhượng nằm ở vị trí khác không liền kề với các thửa tranh chấp.

Đến năm 1996 bà Đinh Chánh Bửu Q2 là con ruột của bà Đ, do cần tiền làm vốn làm ăn nên có hỏi mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Đ để thế chấp vay vốn ngân hàng, nên bà Đ cho mượn tất cả các giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất của các thửa đất nêu trên cho bà Q2. Do là mẹ con với nhau nên bà Đ tin tưởng bà Bửu Q2, còn việc bà Bửu Q2 có vay vốn hay không thì bà Đ không biết.

Bà Đ là người trực tiếp canh tác phần đất trên từ khi được mẹ chồng cho đến nay, không có chuyển nhượng hay tặng cho người khác nào. Trên phần đất thuộc thửa 764 (417 cũ) có căn nhà cấp 4 của bà Đ, xây dựng năm 2004, các thửa còn lại bà Đ trực tiếp canh tác và thuê người làm.

Trong thời gian từ năm 1996 bà Đ đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Bửu Q2 thì phần đất của các thửa đất trên bà Đ vẫn canh tác và sinh sống trên phần đất không có ai tranh chấp. Đến năm 2004 do bà Đ xây nhà tắm thì bà Bửu Q2 ra ngăn cản không cho xây dựng, bà Đ mới biết toàn bộ các thửa đất trên do bà Bửu Q2 đứng tên quyền sử dụng đất. Bà Đ không có ký tên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tất cả các thửa đất trên cho bà Bửu Q2.

Trong quá trình giải quyết nguyên đơn xin thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện như sau:

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc số 417, diện tích  $2.740\text{m}^2$  (kết quả đo đạc diện tích  $2775,5\text{m}^2$ ) tọa lạc ấp P, xã Đ, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long do Đinh Chánh Bửu Q2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Công nhận cho bà Phạm Thị Đ đứng tên quyền sử dụng đất thuộc thửa số 417, diện tích  $2.740\text{m}^2$  (kết quả đo đạc diện tích  $2775,5\text{m}^2$ ), tờ bản đồ số 3, tọa lạc ấp P, xã Đ, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

Đối với các thửa đất số 324 diện tích  $3.030\text{m}^2$ ; thửa 325 diện tích  $70\text{m}^2$ ; thửa 326 diện tích  $450\text{m}^2$ , nguyên đơn xin rút lại yêu cầu khởi kiện không tranh chấp đối với các thửa đất này.

*-Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Văn M trình bày:*

Nguồn gốc các thửa đất số 764, diện tích  $2.790\text{m}^2$ ; thửa 674, diện tích  $450\text{m}^2$ , thửa 675, diện tích  $70\text{m}^2$ , thửa 676, diện tích  $3.030\text{m}^2$ , tọa lạc ấp An Thuận, xã Phú Đức, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long (Thửa mới thửa 417 diện tích  $2.742,1\text{m}^2$ , thửa 326 diện tích  $450\text{m}^2$ , thửa 325 diện tích  $70\text{m}^2$ , thửa 324 diện tích  $3.030\text{m}^2$ ), tờ bản đồ số 3, tọa lạc ấp P, xã Đ, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long) là của ông bà để lại cho bà Đa.

Vào ngày 24/11/1995 bà Đa có ký tên chuyển nhượng cho bà Bửu Q thửa đất thửa 674, diện tích  $450\text{m}^2$ , thửa 675, diện tích  $70\text{m}^2$ , thửa 676, diện tích  $3.030\text{m}^2$ , tọa lạc ấp An Thuận, xã Phú Đức, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long, với giá 28 chỉ vàng 24K, đã trả đủ 01 lần, hợp đồng chuyển nhượng được Ủy ban nhân dân xã Phú Đức ký xác nhận vào ngày 25/11/1995, trong hợp đồng có chữ ký của bà Phạm Thị Đ.

Đến ngày 01/4/1996 được Ủy ban nhân dân huyện Long Hồ ký chấp thuận về việc chuyển nhượng QSDĐ của 3 thửa nêu trên, hiện nay hộ Đinh Chánh Bửu Q2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 08/11/2010, số thửa mới là thửa 324, diện tích 3.030m<sup>2</sup>; thửa 325, diện tích 70m<sup>2</sup>, thửa 326, diện tích 450m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 3, tọa lạc ấp P, xã Đ, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

Đến ngày 12/11/1998 bà Đ chuyển nhượng cho bà Bửu Q2 phần đất 764, diện tích 2.790m<sup>2</sup>, loại đất lúa, tọa lạc ấp An Thuận, xã Phú Đức, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long với giá 16 chỉ vàng 24K, đã trả đủ 01 lần.

Đến 08/6/1999 Ủy ban nhân dân huyện Long Hồ ký chấp thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên, số thửa mới hiện nay là 417, diện tích 2.742,1m<sup>2</sup>, được Ủy ban nhân dân huyện Long Hồ cấp giấy chứng nhận QSDĐ vào ngày 30/11/2011.

Lúc bà Bửu Q2 nhận chuyển nhượng trên phần đất thửa 417 thì bà Đ chưa cất nhà, đến năm 2004 bà Đ do không có chỗ ở nên bà Đ muốn về trên phần đất thửa 417 cất nhà để ở, phần tiền cất nhà do bà Đ chuyển nhượng phần đất ở cầu Cả Nguyên để lấy tiền cất nhà. Khi bà Đ cất nhà bà Q2 biết và cũng đồng ý cho cất nhà vì là mẹ con và cũng muốn để căn nhà sau này là nơi thờ cúng. Phần đất vườn còn lại và đất ruộng cho mấy người em canh tác, mục đích bà Bửu Q2 chuyển nhượng là để giữ lại phần đất của ông bà, lúc chuyển nhượng bà Bửu Q2 đã có chỗ ở khác nên bà Bửu Q2 cho mấy người em canh tác.

Trong thời gian bà Bửu Q2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng có tới lui phần đất trên. Sau đó Nhà nước có thu hồi một phần để làm lộ bà Bửu Q2 có đứng ra lãnh tiền đền bù, lúc này bà Đ vẫn biết nhưng bà Đ không có tranh chấp.

Theo yêu cầu của bà Đ thì bà Bửu Q2 không đồng ý, bà Bửu Q2 đồng ý trả tiền giá trị căn nhà cho bà Đ theo kết quả định giá, nhưng vẫn cho bà Đ tiếp tục lưu cư sinh sống trong nhà tại phần đất thửa 417 cho đến khi bà Đ qua đời.

- Đại diện theo ủy quyền của ông Ngô Thành K là ông Trần Văn M trình bày: Thống nhất theo yêu cầu của bị đơn.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị Trinh Q1:

Bà là con ruột của bà Đ, bà về sống chung với bà Đ khoảng năm 2018 cho đến nay để thuận tiện chăm sóc cho bà Đ, căn nhà bà Đ xây dựng trên thửa 417 là của bà Đ. Bà Đ khởi kiện bà thống nhất theo trình bày của bà Đ, bà không có ý kiến gì khác.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện. Yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 417, công nhận phần đất thửa 417 cho nguyên đơn sử dụng. Bị đơn không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn yêu cầu được công nhận phần đất thửa 417 diện tích

2.742,1m<sup>2</sup> ( Kết quả đo đạc diện tích 2.775,5m<sup>2</sup>) cho bị đơn, đồng ý trả giá trị căn nhà, công trình kiến trúc, cây trồng trên đất cho nguyên đơn, cho nguyên đơn và bà Đinh Thị Trinh Q1 tiếp tục sinh sống trên căn nhà gắn liền thửa đất 417 cho đến khi bà Đ và bà Trinh Q1 qua đời.

\* Tại bản án dân sự sơ thẩm số 69/2021/DSST ngày 29 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 161, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 705, Điều 706, Điều 707, Điều 708 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 500, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 75 Luật đất đai năm 1993, Điều 167, Điều 168, Điều 188, Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 của Nghị quyết số 326/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Đình chỉ 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Đ với bà Đinh Chánh Bửu Q2 đối với các thửa đất số 674 diện tích 450m<sup>2</sup>, thửa 675 diện tích 70m<sup>2</sup>, thửa 676 diện tích 3.030m<sup>2</sup> ( Thửa mới thửa 326 diện tích 450m<sup>2</sup>, thửa 325 diện tích 70m<sup>2</sup>, thửa 324 diện tích 3.030m<sup>2</sup>). Nguyên đơn được quyền khởi kiện lại yêu cầu nêu trên theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/11/1998 được Ủy ban nhân dân xã Phú Đức chứng thực ngày 07/12/1998 giữa bà Phạm Thị Đa với bà Đinh Chánh Bửu Q2 đối với thửa đất số 417 diện tích 2.775,5m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp P, xã Đ, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

3. Công nhận cho bị đơn Đinh Chánh Bửu Q2, ông Ngô Thành K phần đất thửa số 417 diện tích 2.775,5m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp P, xã Đ, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long, phần đất thuộc các mốc 10, 3, 2, 1, 9, 8, 7, 6, 10 (*Theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 16/3/2021 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Long Hồ*) và căn nhà cùng toàn bộ công trình kiến trúc, cây trồng gắn liền với thửa đất. Bị đơn Đinh Chánh Bửu Q2, ông Ngô Thành K có nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

4. Buộc bị đơn Đinh Chánh Bửu Q2, ông Ngô Thành K phải bồi thường giá trị căn nhà, công trình kiến trúc, cây trồng trên đất cho nguyên đơn Phạm Thị Đ

là: 446.163.660 đồng (*Bốn trăm bốn mươi sáu triệu, một trăm sáu mươi ba ngàn, sáu trăm sáu mươi sáu đồng*).

5. Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn Đinh Chánh Bửu Q2, ông Ngô Thành K. Buộc bị đơn Đinh Chánh Bửu Q2, ông Ngô Thành K cho nguyên đơn Phạm Thị Đ tiếp tục sinh sống tại căn nhà gắn liền với thửa đất số 417 cho đến khi nguyên đơn qua đời và cho bà Đinh Chánh Trinh Q1 được tiếp tục sinh sống tại căn nhà gắn liền với thửa đất số 417 cho đến khi bà Đinh Chánh Trinh Q1 qua đời.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên án phí dân sự sơ thẩm, chi phí khảo sát đo đạc, chi phí giám định và quyền kháng cáo của đương sự.

\* Ngày 13/11/2021 nguyên đơn Phạm Thị Đ có đơn kháng cáo với nội dung: không đồng ý với bản án sơ thẩm bà yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét giải quyết chấp nhận khởi kiện về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/11/1998 đối với thửa 417 diện tích 2.775,5m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 3 tọa lạc ấp P, xã Đ, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

- Tại phiên Tòa phúc thẩm: nguyên đơn giữ nguyên kháng cáo.

Ý kiến của Trợ giúp viên pháp lý bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Phạm Thị Đ:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp tại thửa 417 diện tích 2.775,5m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 3 tọa lạc ấp P, xã Đ, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long là của bà Đ. Bà Đ cho bà Q2 mượn làm thủ tục qua tên để vay vốn ngân hàng. Bà Đ có yêu cầu trả lại nhưng bà Q2 không trả. Nay bà Đ yêu cầu bà Q2 trả lại phần đất trên cho bà Đ.

Ý kiến của người đại diện bị đơn: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long phát biểu:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng: Tất cả đều tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử phúc thẩm.

- Về nội dung: Ngày 29/10/2021 Tòa án sơ thẩm xét xử sơ thẩm, đại diện ủy quyền của bà Đ có mặt, ngày 13/11/2021 bà Đ làm đơn kháng cáo là còn trong thời hạn 15 ngày theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự. Hình thức và nội dung đơn kháng cáo đúng quy định tại Điều 272 Bộ luật tố tụng dân sự. Bà Đ được miễn tạm ứng án phí phúc thẩm do người cao tuổi. Tòa án nhân dân tỉnh

Vĩnh Long thụ lý vụ án theo thủ tục phúc thẩm là đúng quy định; đưa vụ án ra xét xử trong hạn luật định.

Ngày 12/11/1998 bà Đ lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa 417 cho bà Quang, ngày 8/6/1999 được UBND huyện Long Hồ chấp thuận cho phép chuyển nhượng, đến ngày 12/11/2003 bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, đến ngày 30/11/2011 được cấp đổi lại giấy chứng nhận. Công văn 1167/UBND ngày 8/7/2021 Ủy ban nhân dân huyện Long Hồ xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Q2 được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định. Trên thực tế, các thửa đất bà Đ rút đơn khởi kiện cũng như phần còn lại của thửa đất 417 đang tranh chấp bà Q2 là người trực tiếp sử dụng từ năm 1998 đến nay không có tranh chấp. Đồng thời, bà Đ không cung cấp chứng cứ chứng minh việc đã cho bà Q2 mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 417 bằng hình thức xác lập hợp đồng chuyển nhượng. Như vậy, có căn cứ xác định thửa đất 417 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Q2. Sau khi bà Q2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do tình cảm mẹ con trong gia đình nên Bà Q2 đồng ý cho bà Đ xây dựng nhà trên đất, hiện nay bà Q2 đồng ý trả giá trị nhà, cây trồng cho bà Đ và đồng ý cho bà Đ và bà Trinh Q1 tiếp tục sinh sống tại nhà gắn liền với đất thửa 417 cho đến khi qua đời là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật.

Từ phân tích trên, thấy kháng cáo của bà Đ không có căn cứ chấp nhận.

Ngoài ra, trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm Tòa án lấy lời khai các con của bà Q2 do thửa đất 417 cấp cho hộ bà Q2. Mặc dù lời khai của Xuân Q6 và Việt Q7 không có ý kiến, tranh chấp trong vụ án nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ nội dung trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm là có thiếu sót nên cần rút kinh nghiệm trong công tác xét xử.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 không chấp nhận kháng cáo của bà Đ, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Bà Đ được miễn án phí do người cao tuổi.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định.

[1] Về tố tụng: Ngày 29/10/2021 Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long tuyên án sơ thẩm. Ngày 13/11/2021 nguyên đơn bà Phạm Thị Đ nộp đơn kháng cáo là còn trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm bà Đ thay đổi một phần nội dung yêu cầu khởi kiện: bà chỉ yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/11/1998 đối với thửa 417 diện tích 2.775,5m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 3 tọa lạc ấp P, xã Đ, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long. Yêu cầu công nhận cho bà được đứng tên quyền sử dụng đất thuộc thửa 417 diện tích 2.775,5m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 3 tọa lạc ấp P, xã Đ, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long (theo kết quả đo đạc).

Cấp sơ thẩm đưa vụ án ra xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đ. Công nhận phần đất và căn nhà cùng toàn bộ kiến trúc, cây trồng gắn liền với thửa 417 diện tích 2.775,5m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 3 tọa lạc ấp P, xã Đ, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long cho bà Đinh Chánh Bửu Q2 và ông Ngô Thành K. Bà Đ không đồng ý với quyết định của cấp sơ thẩm nên kháng cáo.

Xét kháng cáo của Bà Phạm Thị Đ: Bà Đ cho rằng bà không có ký tên trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/11/1998. Nên yêu cầu vô hiệu hợp đồng công nhận quyền sử dụng đất cho bà.

Xét thấy tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/11/1998 có chữ ký của nguyên đơn và bị đơn và được Ủy ban nhân dân xã ký xác nhận cho chuyển nhượng. Nên bà Q2 mới được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 417 diện tích 2775,5m<sup>2</sup> (theo kết quả đo đạc).

Tại văn bản số 133/BC. TNMT ngày 21/6/2021 của Phòng Tài Nguyên và môi trường huyện Long Hồ báo cáo như sau: Hộ bà Đinh Chánh Bửu Q2 đã thực hiện đúng trình tự thủ tục quy định về đăng ký biến động đất đai.

Tại Công văn 1167/UBND ngày 08/7/2021 của Ủy ban nhân dân huyện Long Hồ xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa số 417 diện tích 2742,1m<sup>2</sup> (diện tích theo kết quả đo đạc 2775,5m<sup>2</sup>) loại đất trồng cây lâu năm tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại



ấp An Thuận, xã Phú Đức, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long là cấp cho hộ bà Đinh Chánh Bửu Q2 đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định.

Tại cấp phúc thẩm bà Đ kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Do đó kháng cáo của bà Đ là không có cơ sở để chấp nhận.

Xét việc đưa người tham gia tố tụng ở cấp sơ thẩm đã đưa thiếu 02 người con trong hộ bà Đinh Chánh Bửu Q2 vào tham gia tố tụng. Tuy nhiên cấp phúc thẩm đã khắc phục lấy lời khai của 02 chị: Ngô Việt Q6 và Ngô Xuân Q7. Tại biên bản lấy lời khai ngày 10/12/2021 đối với chị Ngô Việt Q6 và biên bản lấy lời khai ngày 14/12/2021 đối với chị Ngô Xuân Q7 đều không có ý kiến, hay tranh chấp gì trong vụ án này và xin vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm. Do đó cấp sơ thẩm có thiếu sót cần rút kinh nghiệm.

Từ nhận định trên:

Xét kháng cáo của bà Phạm thị Đ là không có căn cứ để chấp nhận.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long là có cơ sở để chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: bà Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Các quyết định khác của bản án dân sự 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 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 2 Luật người cao tuổi; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội.

**1.** Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị Đ; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 69/2021/DSST ngày 29 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 161, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 705, Điều 706, Điều 707, Điều 708 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 500, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 75 Luật đất đai năm 1993, Điều 167, Điều 168, Điều 188, Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

**Tuyên xử:**

1. Đình chỉ 01 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Đ với bà Đinh Chánh Bửu Q2 đối với các thửa đất số 674 diện tích 450m<sup>2</sup>, thửa 675 diện tích 70m<sup>2</sup>, thửa 676 diện tích 3.030m<sup>2</sup> ( Thửa mới thửa 326 diện tích 450m<sup>2</sup>, thửa 325 diện tích 70m<sup>2</sup>, thửa 324 diện tích 3.030m<sup>2</sup>). Nguyên đơn được quyền khởi kiện lại yêu cầu nêu trên theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/11/1998 được Ủy ban nhân dân xã Phú Đức chứng thực ngày 07/12/1998 giữa bà Phạm Thị Đ với bà Đinh Chánh Bửu Q2 đối với thửa đất số 417 diện tích 2.775,5m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp P, xã Đ, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

3. Công nhận cho bị đơn Đinh Chánh Bửu Q2, ông Ngô Thành K phần đất thửa số 417 diện tích 2.775,5m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp P, xã Đ, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long, phần đất thuộc các mốc 10, 3, 2, 1, 9, 8,7, 6, 10 (*Theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 16/3/2021 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Long Hồ*) và căn nhà cùng toàn bộ công trình kiến trúc, cây trồng gắn liền với thửa đất. Bị đơn Đinh Chánh Bửu Q2, ông Ngô Thành K có nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

4. Buộc bị đơn Đinh Chánh Bửu Q, ông Ngô Thành K phải bồi thường giá trị căn nhà, công trình kiến trúc, cây trồng trên đất cho nguyên đơn Phạm Thị Đ là: 446.163.660 đồng (*Bốn trăm bốn mươi sáu triệu, một trăm sáu mươi ba ngàn, sáu trăm sáu mươi sáu đồng*).

5. Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn Đinh Chánh Bửu Q2, ông Ngô Thành K. Buộc bị đơn Đinh Chánh Bửu Q2, ông Ngô Thành K cho nguyên đơn Phạm Thị Đ tiếp tục sinh sống tại căn nhà gắn liền với thửa đất số 417 cho đến khi nguyên đơn qua đời và cho bà Đinh Chánh Trinh Q1 được tiếp tục sinh sống tại căn nhà gắn liền với thửa đất số 417 cho đến khi bà Đinh Chánh Trinh Q1 qua đời.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên bà Đ phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, bà Đ là người cao tuổi, có yêu cầu miễn án phí nên được miễn án phí theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi và điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày

30/6/2016 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.

**3.** Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 của 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:***

- TAND CC tại TP HCM: 01b;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long: 01b;
- CA.TAND TVL: 01b;
- Phòng KTNV&THA TAND TVL: 01b;
- TAND H. Long Hồ: 01b;
- Chi cục THADS H. Long Hồ : 01b;
- Mỗi đương sự: 01b;
- Lưu HS: 06b.

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

*(Đã ký)*

**Cao Văn Lạc**

**CÁC THẨM PHÁN  
TÒA**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN**

**Nguyễn Văn Trường    Trần Thị Ngọc Dung**

**Cao Văn Lạc**

*Nơi nhận:*

**THẨM**

- CA: 01;

**TÒA**

- TACC: 01;

- VKSND TVL: 02;

- TAND TPVL: 01;

- VKSND TPVL: 01;

- Chi Cục THADS TPVL: 01;

- Đương sự: 3;

- Lưu: 04.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN**

**Cao Văn Lạc**