

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 272/2022/DS-PT

Ngày 27-9-2022

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 BẾN TRE**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Hữu Lương

*Các Thẩm phán:* Ông L Minh Đạt

Ông Nguyễn Thế Hồng

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thiên Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa:** Ông Trần Văn Sung - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 210/2022/TLPT-DS ngày 11/8/2022 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 50/2022/DS-ST ngày 23/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 243/2022/QĐ-PT ngày 29/8/2022 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1949; Địa chỉ: xx/3 ấp X, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H: Chị Nguyễn Thị Hồng T, sinh năm 1963; Địa chỉ: 1xx, Khu phố x, Phường P, Thành phố B, tỉnh Bến Tre. (có mặt)

**- Bị đơn:**

1. Bà Đỗ Thị D, sinh năm 1974

2. Anh Võ Tuấn K, sinh năm 1993

Cùng địa chỉ: 1x/3 ấp X, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

3. Ông Đỗ Văn C, sinh năm 1968 (có mặt)

4. Bà Trần Thị Huỳnh L, sinh năm 1969 (có mặt)

Cùng địa chỉ: 11x/3 ấp X, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Đỗ Thị D và anh Võ Tuấn K: Ông Đỗ Văn C, sinh năm 1968. Địa chỉ: 11x/3 ấp X, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre.*

*Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo nội dung đơn khởi kiện, chị Nguyễn Thị Hồng T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Bà Nguyễn Thị H là mẹ ruột của anh Võ Minh C, chị D là vợ của anh C, anh K là con của anh C, chị D. Anh C chết năm 2010, anh C không có con riêng, con nuôi.

Vào năm 2002 bà H có bán cho ông C, bà D miếng đất diện tích không có đo nằm trong lô đất có tổng diện tích là 15.947m<sup>2</sup> đất LUA thuộc thửa 1059 tờ bản đồ số 1 toạ lạc ấp Xương Thới I, xã Thới Thạnh bằng hợp đồng viết tay ghi ngày 04/9/2002 với số tiền là 40.000.000 đồng được 04 người ký tên làm chứng trong đó có ông Đỗ Văn C, ông C. Bà D có trả trước cho bà H 10.000.000 đồng, vị trí đất như sau: Đông giáp với lộ giao thông, Tây giáp với đất của bà H, Nam giáp với đất ông năm B, Bắc giáp với đất của bà H. Mặc dù ông C, bà D mới trả trước cho bà H 10.000.000 đồng nhưng bà H giao toàn bộ phần đất cho ông C, bà D để anh C và bà D sử dụng, khi nào có tiền thì trả dần cho bà H.

Năm 2010 ông C chết, bà D và anh Võ Tuấn K không trả số tiền còn lại 30.000.000 đồng cho bà H mà còn bán diện tích đất trên cho ông C, bà L ngụ cùng ấp Xương Thới I, xã Thới Thạnh. Qua nhiều lần hoà giải ở xã bà D nói đã trả đủ số tiền còn thiếu cho bà H với chứng cứ không thuyết phục (có 3 biên bản hoà giải: 18/9/2014, 12/4/2018 và ngày 03/5/2018) với lý do:

Nếu bà D cho rằng đã trả đủ tiền mua đất cho bà H thì vì sao bà D không đăng ký quyền sử dụng đất mà lại đi vòng về việc ông C đưa ra giấy mua bán đất giả mạo khác cũng ghi ngày 04/9/2002 với diện tích là 1.525m<sup>2</sup>, trong khi giấy xác nhận ngày 01/8/2014 của Chủ tịch UBND xã Thới Thạnh cho rằng đến đo đạc năm 2004 mới có thửa 441, 246 tờ bản đồ số 10 diện tích 1.525m<sup>2</sup>. Ông C lại là người đứng tên mua đất sao có diện tích 1.525m<sup>2</sup>(ngày 04/9/2002 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thạnh Phú sao lục).

Cho đến hiện tại bà H chưa tham gia việc đo đất đã bán cho ông C, bà D

hay được mời ký tên giáp ranh, bà H chỉ ghi trong giấy mua bán ngày 04/9/2002 vị trí tứ cận thôi. Đến khi ông C cùng bà Huỳnh L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này theo quyết định số 185/QĐ-UBND ngày 18/02/2014 với lý do cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sai đối tượng, trong khi giấy xác nhận ngày 01/8/2014 Chủ tịch xã Thới Thạnh cho rằng diện tích 1.525m<sup>2</sup> thửa 441, 246 trên đang tranh chấp không ai đứng tên trong sổ mục kê, sổ địa chính và hồ sơ Vlap.

Khi đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng đối tượng cho 2 thửa đất với 2 quyền sử dụng riêng biệt, bà chỉ chuyển nhượng diện tích thửa 246 diện tích 972,9m<sup>2</sup> cho ông C và bà Huỳnh L đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hợp pháp nhất (có kèm theo giấy xác nhận 1/8/2014, giấy mua bán đất ngày 4/9/2002 công C đứng tên là người mua). Kể từ năm 2014 khi có quyết định thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện Thạnh Phú đối với vợ chồng ông C, rồi giấy xác nhận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Thới Thạnh ngày 1/8/2017 thì cho đến hiện tại bà H vẫn tranh chấp; nhưng bà D đăng ký 2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 15/12/2014 diện tích 972,9m<sup>2</sup> thửa 246 và diện tích 552,4m<sup>2</sup> thửa 441 trong diện tích 1.525m<sup>2</sup> đó. Đến 15 ngày sau là ngày 30/12/2014 ông Đỗ Văn C và Trần Thị Huỳnh L được bà D để đứng tên diện tích 972,9m<sup>2</sup>.

Bà H nhận công văn số 303/TB-GĐKT ngày 05/12/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao TP. HCM Thông báo giải quyết đơn đề nghị giám đốc thẩm của vụ án khiếu kiện quyết định hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai, nội dung công văn yêu cầu sự việc của bà H phải được xét xử ở Tòa án dân sự mới quyết định đúng hay sai việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D và vợ chồng ông C. Bà H được Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú nhiều lần hướng dẫn sửa chữa hồ sơ. Bà D chưa trả đủ tiền mua đất cho bà H là 30.000.000 đồng. Từ giấy mua bán đất giả mạo của ông C, bà D mới làm được quyền sử dụng đất khi mua đất chưa trả đủ tiền.

Bà H khẳng định chỉ nhận tiền bán đất từ anh C và chị D là 10.000.000 đồng, chứng cứ là giấy mua bán đất ngày 28/8/2002 do anh Liêu viết thể hiện bà H chỉ nhận 10.000.000 đồng, không có nhận 25.000.000 đồng. Bà H chỉ bán đất cho anh C và chị D, không bán đất cho ông C và bà L. Khi bà H bán đất cho anh C và chị D thì trên đất có 01 căn nhà của bà H đang ở, bà H đồng ý cho anh C và chị D căn nhà này, sau đó thì ai bán căn nhà này thì bà H không biết nên không có tranh chấp hay ngăn cản gì. Anh Minh không có nhận số 25.000.000 đồng như ông C và bà L trình bày, anh Minh và ông Vân có chứng kiến và có ký tên khi ông Liêu lập giấy mua bán đất ngày 04/9/2002.

Bà H khẳng định việc mua bán đất giữa bà H với anh C và chị D được lập

thành 02 giấy mua bán: 01 giấy mua bán ngày 28/8/2002 là giấy tờ thể hiện bà H có nhận 10.000.000 đồng và 01 giấy mua bán ngày 04/9/2002 thể hiện bà H có bán đất cho anh C và chị D với số tiền là 40.000.000 đồng nhưng thực tế bà H chỉ nhận 10.000.000 đồng.

Bà H tranh chấp với ông C, bà L, anh K và chị D từ năm 2010 đến nay. Ông C và bà L sử dụng đất tranh chấp từ khoảng 2016 đến nay. Bà H khẳng định anh C và chị D không có trả nợ thay cho bà H do bà H không có nợ ai. Đối với phần đo đạc lệch ranh đối với thửa 263 bà H không có yêu cầu gì, nếu sau này bà H có tranh chấp thì bà H yêu cầu giải quyết thành vụ án khác.

Tại phiên toà chị Thuý trình bày: Từ năm 2002 đến năm 2010 ông C, bà L là người trực tiếp sử dụng đất, còn lý do vì sao ông C, bà L sử dụng đất thì chị không biết. Do ông C và chị D có quan hệ là anh, em ruột; anh C và chị D thường xuyên đi làm xa nên bà H nghĩ ông C, bà L trông coi đất dùm cho anh C, chị D nên bà H không ngăn cản hay khiếu nại gì. Khi đo đạc Vlap bà H cho đo đạc để tách thửa theo chủ trương của nhà nước chứ không phải đo đạc để tách thửa đất cho anh C, chị D. Năm 2010 anh C chết, bà H biết được ông C, bà L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1.525m<sup>2</sup> nên tranh chấp liên tục cho đến nay. Ông C và bà L cho rằng anh C và chị D có trả nợ thay cho bà H 15.000.000 đồng và trả 25.000.000 đồng vào ngày 04/9/2022 nhưng bà H không thừa nhận, ông C và bà L cũng không chứng minh được. Các cơ quan có thẩm quyền căn cứ vào giấy mua bán ngày 04/9/2002 có chữ ký của ông Măng, ông Quận để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C, bà L là không đúng, do bà H không có ký tên vào giấy này.

Bà H yêu cầu Toà án giải quyết:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa bà với chị Đỗ Thị D và anh Võ Minh C theo giấy mua bán đất ngày 04/9/2002 có sự chứng kiến của ông C, anh Minh, anh C và anh Liêu.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 972,6m<sup>2</sup> thuộc thửa 246 tờ bản đồ số 10 tọa lạc ấp Xương Thới I, xã Thới Thạnh, huyện Thạnh Phú giữa bà Đỗ Thị D, anh Võ Tuấn K với ông Đỗ Văn C và bà Trần Thị Huỳnh L.

- Yêu cầu bà D, anh K, ông C và bà L có nghĩa vụ giao trả cho bà H diện tích 972,9m<sup>2</sup> thuộc thửa 246 tờ bản đồ số 10 tọa lạc ấp Xương Thới I, xã Thới Thạnh, huyện Thạnh Phú. Bà H đồng ý trả cho bà D và anh K số tiền như sau:  $972,9\text{m}^2 \times 2.316.000\text{đồng/m}^2 = 2.253.236.400$  đồng, bà H đồng ý trả  $\frac{1}{4}$  tương đương với số tiền mà bà H nhận là  $2.253.236.400 \text{ đồng} \times \frac{1}{4} = 563.309.100$  đồng. Đối với 20 cây dừa, 04 cây mai, 02 bụi tre, 01 nhà chòi, hàng rào trên đất

bà H yêu cầu ông C, bà L, chị D và anh K phải tự di dời để trả đất cho bà H, bà H không đồng ý hỗ trợ khi di dời.

Bà đồng ý với kết quả đo đạc ngày 25/12/2020 và định giá ngày 27/5/2022.

*Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Đỗ Văn C đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Đỗ Thị D và anh Võ Tuấn K trình bày:*

Ông là anh ruột của chị Đỗ Thị D. Anh Võ Tuấn K là con của chị D và anh Võ Minh C. Anh C không có con riêng, con nuôi. Năm 2002 ông và vợ ông là bà L có hùn với anh C và chị D để mua một phần đất của bà H với giá là 40.000.000 đồng. Vợ chồng ông hùn 25.000.000 đồng, anh C và chị D hùn 15.000.000 đồng. Việc mua bán đất, các bên có lập “Giấy mua bán” ngày 04/9/2002 có sự chứng kiến của ông Vân, ông Minh (là con của bà H), ông Liêu là người viết, bà H có ký tên dưới mục người bán. Nội dung, giấy mua bán không có thể hiện rõ diện tích bao nhiêu nhưng có xác định tứ cận phần đất mà bà H đã bán, trên đất có một căn nhà của bà H. Ông là người giao 25.000.000 đồng cho bà H, ông Minh là người kiểm tra lại tiền cho bà H. Sau khi nhận chuyển nhượng thì vợ chồng ông trồng bạch đàn, san lấp mặt bằng, trồng dừa và trực tiếp sử dụng đất từ năm 2002 đến nay. Năm 2003 vợ chồng ông có thuê anh Thọ san lấp mặt bằng, lấp H cái vũng lớn và bán toàn bộ căn nhà của bà H cho ông Nguyễn Văn Thành ở xã Tân Phong, bà H sinh sống gần đó nhưng không tranh chấp hay ngăn cản gì. Đến năm 2004, thời điểm này anh C và chị D đi làm ăn xa nên khi đo đạc chính quy thì anh C và chị D uỷ quyền cho vợ chồng ông đứng ra đăng ký kê khai toàn bộ phần đất nhận chuyển nhượng của bà H là 1.525m<sup>2</sup> thuộc thửa 246. Đến năm 2009 anh C và chị D về quê nên có nhờ đo đạc đến đo để tách thửa đất 246 theo tỉ lệ các bên đã hùn, bà H đồng ý và có ký tên vào biên bản tứ cận do phần đất mà anh C và chị D muốn tách ra liền kề với phần đất còn lại của bà H. Năm 2010 anh C chết nên bà H cho rằng chỉ có bán đất cho anh C, chị D mà không bán đất cho vợ chồng ông nên bà H khiếu nại đến Ủy ban nhân dân huyện Thạnh Phú. Ngày 18/02/2014 Ủy ban nhân dân huyện Thạnh Phú ban hành quyết định số 185/QĐ-UBND về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 1.525m<sup>2</sup> thuộc thửa 246 tờ bản đồ số 10 đã cấp cho vợ chồng ông. Năm 2014 chị D đã tiến hành các thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị D. Ngày 15/12/2014 UBND huyện Thạnh Phú cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng có diện tích 972,9m<sup>2</sup> thuộc thửa 246 tờ bản đồ số 10 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 552,4m<sup>2</sup> thuộc thửa 441 tờ bản đồ số 10 cho chị D. Sau đó chị D làm thủ tục chuyển quyền có diện tích 972,9m<sup>2</sup> thuộc thửa 246 tờ bản đồ số 10 cho vợ chồng ông.

Năm 2016 bà H khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án nhân dân huyện

Thanh Phú, yêu cầu Toà án nhân dân huyện Thanh Phú huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Theo bản án số 02/2016/HC-ST ngày 14/9/2016 Toà án nhân dân huyện Thanh Phú bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H. Bà H không đồng ý nên kháng cáo. Theo bản án số 05/2017/HC-PT ngày 24/3/2017 của Toà án nhân dân tỉnh Bến Tre quyết định giữ nguyên bản án số 02/2016/HC-ST ngày 14/9/2016 Toà án nhân dân huyện Thanh Phú.

Ông không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của bà H. Lý do:

- Thừa đất 246 do bà H tự nguyện bán cho chị D, anh C nhưng thực tế vợ chồng ông là người mua phần đất này, từ năm 2002 đến nay vợ chồng ông là người trực tiếp sử dụng đất. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị D với vợ chồng ông là đúng theo quy định. Hiện vợ chồng ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông đã được Uỷ ban nhân dân huyện Thanh Phú khẳng định là đúng trình tự thủ tục theo quy định. Toà án nhân dân huyện Thanh Phú, Toà án nhân dân tỉnh Bến Tre đã bác yêu cầu khởi kiện của bà H, Viện kiểm sát Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh khẳng định không có căn cứ kháng nghị giám đốc thẩm theo đơn đề nghị của bà H. Vợ chồng ông đồng ý bản án số 02/2016/HC-ST ngày 14/9/2016 Toà án nhân dân huyện Thanh Phú và bản án số 05/2017/HC-PT ngày của Toà án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Ông thừa nhận giấy mua bán đất ngày 04/9/2002 có sự chứng kiến của ông, ông Vân, ông Minh và ông Liêu ký tên dưới mục những người chứng kiến là đúng. Còn giấy mua bán ngày 04/9/2002 có chữ ký của ông, bà H, có xác nhận của ông Quận và ông Măng là giấy không đúng theo quy định. Lý do: Anh C là người lập giấy mua bán này, anh C đưa ông và ông ký tên còn bà H có ký tên hay không thì ông không biết. Ông Măng và ông Quận xác nhận vào giấy mua bán này khi nào thì ông không rõ. Giấy mua bán đất này là sự hợp thức hoá cho việc mua bán giữa bà H với anh C và chị D. Do có khiếu nại của bà H nên năm 2014 các cơ quan có thẩm quyền khẳng định giấy mua bán đất này là không đúng quy định nên đã thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đã cấp cho vợ chồng ông nên giấy mua bán đất này hiện nay không còn giá trị. Do đó, việc bà Thuý cho rằng Uỷ ban nhân dân huyện Thanh Phú căn cứ vào giấy mua bán này để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị D vào năm 2014 là không đúng.

- Việc mua bán đất giữa vợ chồng ông với chị D là đúng theo quy định, vợ chồng ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp.

- Mặc dù giấy mua bán đất ngày 04/9/2002 thể hiện ông là người chứng kiến nhưng thực tế vợ chồng ông là người hùn tiền với anh C, chị D để mua đất

của bà H. Việc bà H cho rằng chỉ nhận 10.000.000 đồng từ anh C và chị D là không đúng, nếu bà H bán đất 40.000.000 đồng mà chỉ nhận 10.000.000 đồng thì tại sao giao hết đất cho vợ chồng ông, anh C và chị D. Đối với giấy tờ mua bán ngày 28/8/2002 thì anh Liêu cũng xác nhận là chỉ viết nháp, đồng thời trong giấy này cũng không thể hiện ai là người giao cho bà H số tiền 10.000.000 đồng. Vợ chồng ông khẳng định từ trước đến nay việc mua bán đất giữa anh C, chị D chỉ lập 01 giấy mua bán ngày 04/9/2002 là giấy có chữ ký của ông cùng với ông Vân, ông Minh và ông Liêu ký tên chung.

- Vào năm 2014 bà H đến thửa đất 246 nhỏ khoảng 04-05 cây so dừa thì bà L chạy đến ngăn cản bằng cách dùng tay đang ngang không cho bà H nhổ so dừa; bà L hoàn toàn không va chạm gì đến người của bà H. Lúc này bà H ngã ra đất, đập tay, đập chân xuống đất và la làng cho rằng bà L bóp cổ bà H gây thương tích cho bà H. Sau đó, bà H khởi kiện bà L tại Toà án nhân dân huyện Thanh Phú. Theo bản án số 141/2014/DS-ST của Toà án nhân dân huyện Thanh Phú và bản án số 235/2014/DS-ST ngày 11/11/2014 của Toà án nhân dân tỉnh Bến tre thì bà H có trình bày "... Vào năm 2002 bà có chuyển nhượng một phần đất cho anh Võ Minh C, chị Đỗ Thị D (anh C và chị D là con ruột và con dâu của bà); với giá 40.000.000 đồng. Anh C và chị D có trả được cho bà 25.000.000 đồng còn 15.000.000 đồng chưa trả..." . Tại biên bản hoà giải ngày 18/9/2014 bà H cũng thừa nhận là có nhận của ông C và bà D là 25.000.000 đồng.

- Bà H nhiều lần tranh chấp với vợ chồng ông và đã được các cơ quan có thẩm quyền giải quyết, có lúc bà H trình bày là anh C, chị D trả 15.000.000 đồng còn nợ là 25.000.000 đồng, có lúc trình bày trả 25.000.000 đồng còn lại 15.000.000 đồng, nay lại trình bày trả 10.000.000 đồng còn lại 30.000.000 đồng.

Như vậy, lời trình bày của bà H không thống nhất. Ông đề nghị Toà án căn cứ vào các quy định của pháp luật để giải quyết vụ án đúng quy định của pháp luật. Ông đồng ý với kết quả đo đạc 25/12/2020 và định giá ngày 27/5/2022 và tự nguyện nộp chi phí định giá là 500.000 đồng.

Anh C là con trai út của bà H, trước khi bà H bán phần đất tranh chấp cho anh C và chị D thì bà H có kêu bán cho bà Năm Chùa, giữa bà H với bà Năm Chùa có cạm ranh xong. Anh C phát hiện nên ngăn cản, bà H không bán được. Bà H bảo anh C, chị D trả nợ thay cho bà H thì bà H bán lại cho anh C và chị D nên anh C có trả nợ thay cho bà H, trong đó: trả cho bà Thu Ba số tiền 3.000.000 đồng, trả cho ông Hùng 7.600.000 đồng và 01 chỉ vàng 24k, trả cho bà Cao Thị Hoa (đã chết) một khoản tiền, tổng cộng hơn 15.000.000 đồng. Đến ngày 04/9/2002 thì bà H đồng ý lập giấy bán thửa đất 246, 441 cho anh C và chị D và 01 căn nhà trên đất, có sự chứng kiến của ông Vân, ông Minh. Lúc đó gia đình bà H biết rõ ông là người hùn 25.000.000 đồng và đồng ý nhận. Như vậy, ngày

04/9/2002 vợ chồng ông với anh C và chị D đã giao đủ 40.000.000 đồng cho bà H. Sau khi bà H nhận tiền xong, ông Vân và ông đi kiểm tra lại tứ cận thửa đất 246, 441 và giao luôn 01 ngôi nhà 03 căn của bà H để giao cho vợ chồng ông và anh C, chị D. Do đó, “Giấy mua bán đất” ngày 04/9/2002 có nội dung “...kể từ ngày 04/9/2002 trở về sau, Võ Minh C, Đỗ Thị D trọn quyền quyết định trên phần đất nói trên”. Giấy mua bán này được lập thành 02 bản: anh C và chị D giữ 01 bản, bà H giữ 01 bản. Khi đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chị D đã giao nộp cho các cơ quan có thẩm quyền nên hiện nay chị D không còn giữ. Năm 2003 vợ chồng ông bán toàn bộ căn nhà của bà H cho ông Thành, còn lại nền nhà là gạch tàu thì ông Minh có xin ông lấy phần gạch này, cũng trong năm 2003 vợ chồng ông có thuê ông Minh và ông Vân dọn gạch trên đất để làm chuồng dê nhưng không ai tranh chấp hay khiếu nại gì. Ông thừa nhận giấy mua bán đất ngày 04/9/2002 ông có ký tên với tư cách là người chứng kiến. Năm 2014 bà H nhiều lần tranh chấp với vợ chồng ông và chị D cho đến nay. Theo các bản án của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú, Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, bà H và người đại diện theo uỷ quyền của bà H đều cho rằng chị D còn nợ lại 15.000.000 đồng. Trong vụ án này thì bà H cho rằng chị D còn nợ 30.000.000 đồng.

Trong quá trình tố tụng tại Tòa án và tại phiên toà bị đơn Trần Thị Huỳnh L trình bày: Bà cùng ý kiến với lời trình bày của ông C. Bà không trình bày, yêu cầu gì thêm. Ông bà cũng đồng ý với kết quả đo đạc, định giá.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú đã đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số:50/2022/DS-ST ngày 23/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú đã áp dụng: Điều 26, khoản 1 Điều 35, 39, 147, 157, 165, 266 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 131, 133, 139, 705, 707, 708, 711 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 31 Luật Đất đai năm 1993; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 các yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H, cụ thể:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với chị Đỗ Thị D và anh Võ Minh C theo giấy mua bán đất ngày 04/9/2002;

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 972,9m<sup>2</sup> thuộc thửa 246 tờ bản đồ số 10 tọa lạc ấp Xương Thới I, xã Thới Thạnh, huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre giữa chị Đỗ Thị D, anh Võ Tuấn K với ông Đỗ Văn C và bà



Trần Thị Huỳnh L;

- Yêu cầu chị D, anh K, ông C và bà L có nghĩa vụ giao trả cho bà H diện tích 972,9m<sup>2</sup> thuộc thửa 246 tờ bản đồ số 10 tọa lạc ấp Xương Thới I, xã Thới Thạnh, huyện Thạnh Phú. Bà H đồng ý trả cho chị D và anh K số tiền như sau: 972,9m<sup>2</sup> x 2.316.000 đồng/m<sup>2</sup> = 2.253.236.400 đồng, bà H đồng ý trả ¼ tương đương với số tiền mà bà H nhận là 2.253.236.400 đồng x 1/4 = 563.309.100 đồng. Đối với 20 cây dừa, 04 cây mai, 02 bụi tre, 01 nhà chòi, hàng rào trên đất bà H yêu cầu ông C, bà L, chị D và anh K phải tự di dời để trả đất cho bà H, bà H không đồng ý hỗ trợ khi di dời.

Về độ dài tứ cận, vị trí thửa đất có trích lục họa đồ hiện trạng sử dụng đất thửa 246 tờ bản đồ số 10 tọa lạc ấp Xương Thới I, xã Thới Thạnh, huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre kèm theo.

2. Do các đương sự không yêu cầu hay tranh chấp gì đối với diện tích thuộc thửa 263 tờ bản đồ số 10 tọa lạc ấp Xương Thới I, xã Thới Thạnh, huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre nên không xem xét giải quyết

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 06/7/2022, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên kháng cáo; bị đơn không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị H, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 50/2022/DS-ST ngày 23/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị H; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Phần đất có diện tích 972,6m<sup>2</sup> thuộc thửa 246 tờ bản đồ số 10; diện tích

552,4m<sup>2</sup> thuộc thửa 441 tờ bản đồ số 10 tọa lạc ấp Xương Thới I, xã Thới Thạnh, huyện Thạnh Phú có nguồn gốc của bà H. Năm 2002 bà H chuyển nhượng toàn bộ cho anh C và chị D với số tiền là 40.000.000 đồng. Bà H cho rằng anh C và chị D có trả cho bà H 10.000.000 đồng, còn lại 30.000.000 đồng đến nay chưa trả.

Ông C và bà L cho rằng: Năm 2002 ông, bà có hùn tiền với anh C, chị D để nhận chuyển nhượng đất của bà H diện tích 972,9m<sup>2</sup> thuộc thửa 246 tờ bản đồ số 10; diện tích 552,4m<sup>2</sup> thuộc thửa 441 tờ bản đồ số 10 tọa lạc ấp Xương Thới I, xã Thới Thạnh, huyện Thạnh Phú với số tiền là 40.000.000 đồng. Người đứng tên nhận chuyển nhượng là anh C và chị D. Ông, bà hùn 25.000.000 đồng, anh C và chị D hùn 15.000.000 đồng. Việc nhận chuyển nhượng đất các bên có làm giấy tay mua bán đề ngày 04/9/2002, có sự chứng kiến của ông Minh, ông Vân và ông Liêu. Ông C có giao cho bà H số tiền 25.000.000 đồng, còn lại 15.000.000 đồng thì anh C, chị D trả nợ thay cho bà H trước khi lập giấy mua bán ngày 04/9/2002. Ông, bà với anh C và chị D đã giao trả đủ tiền cho bà H nên cho rằng việc chuyển nhượng đất giữa bà H với anh C, chị D đã thực hiện xong các thủ tục chuyển quyền theo quy định.

[2] Về hình thức của hợp đồng: Các bên đương sự đều thừa nhận ngày 04/9/2002 H bên có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng giữa các bên chưa được xác nhận của cơ quan có thẩm quyền, chưa làm thủ tục và đăng ký tại Ủy ban nhân dân xã quy định của pháp luật nên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên là chưa tuân thủ quy định tại Điều 707 của Bộ luật Dân sự năm 1995.

Về nội dung của hợp đồng: Hợp đồng có ghi vị trí, ranh giới đất chuyển nhượng, giá chuyển nhượng đất nhưng không xác định diện tích chuyển nhượng là bao nhiêu, lý do chuyển nhượng đất, phương thức và thời hạn thanh toán, quyền và nghĩa vụ của các bên. Vì vậy, hợp đồng này không tuân thủ quy định tại Điều 708 của Bộ luật Dân sự năm 1995.

[3] Về đăng ký kê khai và cấp quyền sử dụng đất:

Năm 2004 đo đạc chính quy, diện tích đất tranh chấp thuộc thửa 246 tờ bản đồ số 10; diện tích 552,4m<sup>2</sup> thuộc thửa 441 tờ bản đồ số 10 tọa lạc ấp Xương Thới I, xã Thới Thạnh, huyện Thạnh Phú, được nhập thành thửa 246 tờ bản đồ số 10 có diện tích 1.525m<sup>2</sup> do ông C đứng tên trong hồ sơ địa chính.

Ngày 11/11/2004, ông C và bà L có đơn đăng ký quyền sử dụng đất tổng diện tích như nêu trên. Năm 2010 Ủy ban nhân dân huyện Thạnh Phú cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C. Sau đó, bà H phát hiện ông C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nên bà H khiếu nại.

Ngày 18/02/2014 Ủy ban nhân dân huyện Thạnh Phú ban hành Quyết định

số 185/QĐ-UBND thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C và bà L đối với diện tích 1.525m<sup>2</sup>. Ngày 14/3/2014 chị D có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích 1.525m<sup>2</sup>. Ngày 15/12/2004 Ủy ban nhân dân huyện Thanh Phú cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích 1.525m<sup>2</sup> cho chị D. Ngày 23/12/2014 chị D chuyển nhượng diện tích 972,9m<sup>2</sup> cho ông C và bà L, đến ngày 30/12/2014 ông C, bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2016 bà H khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án nhân dân huyện Thanh Phú, yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Thanh Phú huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích 972,9m<sup>2</sup> thuộc thửa 246 tờ bản đồ số 10; diện tích 552,4m<sup>2</sup> thuộc thửa 441 tờ bản đồ số 10 tọa lạc ấp Xương Thới I, xã Thới Thạnh, huyện Thanh Phú. Kết quả giải quyết vụ án hành chính trên Tòa án nhân dân huyện Thanh Phú bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H. Tại bản án phúc thẩm hành chính số 05/2017/HC-PT ngày 24/3/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre quyết định giữ nguyên bản án số 02/2016/HC-ST ngày 14/9/2016 Tòa án nhân dân huyện Thanh Phú, không chấp nhận kháng cáo của bà H.

Như vậy, có căn cứ xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị D và việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị D với ông C và bà L đã được các cơ quan có thẩm quyền khẳng định là đúng theo quy định của pháp luật.

[4] Xét các yêu cầu khởi kiện của bà H, Hội đồng xét xử thấy rằng: Trong quá trình giải quyết vụ án, chị Thuý khẳng định anh C và chị D có trả cho bà H 10.000.000 đồng, số còn lại 30.000.000 đồng đến nay anh C, chị D chưa trả cho bà H. Căn cứ chứng minh là “Giấy trả tiền mua đất” ngày 28/8/2002.

Thấy rằng, “Giấy trả tiền mua đất” ngày 28/8/2002 do chị Thuý cung cấp tại mục người nhận có chữ ký và chữ viết của bà H nhưng tại mục người giao thì không có người ký nhận. Căn cứ vào biên bản xác minh ngày 30/3/2022 ông Liêu có trình bày: Vào ngày 28/8/2002 bà H có nhờ ông viết nháp 01 giấy mua bán đất nên ông có viết cho bà H, ông viết nháp để bà H về có thêm, bớt gì về nội dung thì bà H ghi thêm, chứ ngày hôm đó không có ai ký tên vào giấy này, anh C và chị D không có giao tiền cho bà H.

Tại nội dung Bản án số: 141/2014 DS-ST ngày 15/9/2014 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Phú và Bản án số 235/2014/DS-PT ngày 11/11/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre thì H có trình bày “... Vào năm 2002 bà có chuyển nhượng một phần đất cho anh Võ Minh C và chị Đỗ Thị D (anh C là con ruột, chị D là con dâu bà) với giá chuyển nhượng là 40.000.000 đồng. Anh C, chị D có trả được cho bà 25.000.000 đồng, còn lại 15.000.000 đồng chưa trả”. Và tại biên bản hoà giải ngày 18/9/2014 của Ủy ban nhân dân xã Thới Thạnh, bà H cũng thừa nhận “... Vào năm 2002 tôi có làm hợp đồng sang bán đất bằng giấy

*tay cho vợ chồng Đỗ Thị D, Võ Minh C một lô đất với giá 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng) vợ chồng D chỉ trả cho tôi được 25.000.000 đồng còn thiếu lại 15.000.000 đồng...”. Đồng thời, theo Bản án số 15/2017/DS-ST ngày 29/11/2017 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú và Bản án số 95/2018/DS-PT ngày 08/3/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre thì người đại diện theo uỷ quyền của bà H cũng thừa nhận “... việc chuyển nhượng đất chưa hoàn tất do chị D còn thiếu bà H số tiền là 15.000.000 đồng...”*

Như vậy, lời trình bày của bà H có sự thay đổi; mâu thuẫn với nhau và không phù hợp với chứng cứ mà bà H đã cung cấp. Tòa án cấp sơ thẩm đã ban hành Thông báo số 100/2022/TB-TA ngày 15/02/2022 cho bà H biết để bà H cung cấp các tài liệu, chứng cứ để chứng minh vào ngày 28/8/2002 ông C và chị D có trả cho bà 10.000.000 đồng, còn lại 30.000.000 đồng đến nay chưa trả nhưng bà H không cung cấp được. Mặt khác, ông C và bà L cũng không thừa nhận “Giấy trả tiền mua đất” ngày 28/8/2002, do anh C và chị D không ký tên. Như vậy, việc bà H cho rằng anh C, chị D chưa trả số tiền 30.000.000 đồng là không có căn cứ.

[5] Trong quá trình giải quyết vụ án, các bên đều thừa nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với anh C, chị D tuy các bên không làm hợp đồng theo quy định nhưng các bên có lập “Giấy mua bán đất” ngày 04/9/2002 bà H, anh C và chị D có ký tên dưới mục “H bên hợp đồng”; ông Vân, ông Minh và ông Liêu ký tên dưới mục “Những người chứng kiến” là đúng.

Lời thừa nhận này của các bên phù hợp với lời xác nhận của ông Liêu tại biên bản xác minh ngày 29/10/2021. Các bên còn thừa nhận “Giấy mua bán đất” ngày 04/9/2002 có xác nhận của ông Bùi Văn Quận, ông L Văn Măng đây là giấy tờ để hợp thức hoá để Ủy ban nhân dân huyện Thạnh Phú cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 1.525m<sup>2</sup> thuộc thửa 246 tờ bản đồ số 10 cấp cho ông C và bà L vào ngày 22/6/2010. Do có khiếu nại của bà H về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.525m<sup>2</sup> thuộc thửa 246 tờ bản đồ số 10 nêu trên cho ông C và bà L, nên ngày 18/02/2014 Ủy ban nhân dân huyện Thạnh Phú đã thu hồi giấy chứng nhận đối với quyền sử dụng đất có diện tích 1.525m<sup>2</sup> thuộc thửa 246 tờ bản đồ số 10 cấp cho ông C và bà L vào ngày 22/6/2010.

Như vậy, có căn cứ khẳng định “Giấy mua bán đất” ngày 04/9/2002 có xác nhận của ông Bùi Văn Quận, ông L Văn Măng là giấy tờ không phù hợp với quy định của pháp luật và cấp việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích 1.525m<sup>2</sup> cho ông C và bà L là không đúng đối tượng nên ngày 18/02/2014 Ủy ban nhân dân huyện Thạnh Phú ban hành Quyết định số 185/QĐ-UBND để thu

hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.525m<sup>2</sup> thuộc thửa 246 tờ bản đồ số 10 đã cấp cho ông C và bà L vào ngày 22/6/2010 là đúng.

Mặt khác, theo văn bản số 605/CNTP-TTLT ngày 07/6/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thanh Phú thì việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất 972,9m<sup>2</sup> thuộc thửa 246 tờ bản đồ số 10; diện tích đất 552,4m<sup>2</sup> thuộc thửa 441 tờ bản đồ số 10 tọa lạc ấp Xương Thới I, xã Thới Thạnh, huyện Thanh Phú cho chị D vào ngày 15/12/2014, việc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 972,9m<sup>2</sup> thuộc thửa 246 tờ bản đồ số 10 giữa chị D với ông C, bà L và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ngày 30/12/2014 cho ông C, bà L không căn cứ trên “Giấy mua bán đất” ngày 04/9/2002 có xác nhận của ông Bùi Văn Quận, ông L Văn Măng mà căn cứ vào “Giấy mua bán đất” ngày 04/9/2002. Vì vậy, yêu cầu này của bà H là không phù hợp.

[6] Bà H cho rằng bà không chuyển nhượng đất cho ông C và bà L; nhưng Ủy ban nhân dân xã Thới Thạnh xác nhận bà H chuyển nhượng đất cho ông C và bà L để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C và bà L là không đúng: Căn cứ vào bản án số 05/2017/HC-PT ngày 24/3/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre có nêu “...Sau khi phát hiện ông C, bà L được cấp giấy chứng nhận đối với phần đất đã bán cho vợ chồng bà D thì bà H mới khiếu nại việc cấp giấy này. Vì cấp không đúng đối tượng nên Ủy ban nhân dân huyện Thanh Phú ban hành Quyết định số 185/QĐ-UBND ngày 18/02/2014 để thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C, bà L đối với phần đất có diện tích 1.525m<sup>2</sup>.”

Sau khi chị D có đơn xin giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ngày 14/3/2014, Ủy ban nhân dân xã Thới Thạnh có Thông báo số 63/TB-UBND về việc công khai hồ sơ đăng ký đất, tuy nhiên hết thời hạn 15 ngày bà H cũng không có khiếu nại gì đối với việc xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị D. Trong thời gian lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị D thì bà H có đơn tranh chấp hợp đồng sang bán đất giữa bà với vợ chồng chị D.

Tại biên bản hoà giải ngày 18/9/2014 của Ủy ban nhân dân xã Thới Thạnh, bà H cho rằng chị D còn thiếu bà 15.000.000 đồng nên bà yêu cầu huỷ hợp đồng và lấy lại phần đất đã bán cho vợ chồng chị D. Trong quá trình xem xét cấp giấy cho chị D do còn có tranh chấp nên Ủy ban nhân dân huyện ngưng lại để bà H thực hiện quyền khởi kiện tranh chấp hợp đồng với chị D tại Tòa án.

Tuy nhiên, sau khi có Thông báo sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện của Tòa án nhân dân huyện Thanh Phú, bà H cũng không thực hiện việc sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện mặc dù được Ủy ban nhân dân xã Thới Thạnh mời đến giải thích

để bà thực hiện quyền khởi kiện của bà. Ngày 07/11/2014, Ủy ban nhân dân xã Thới Thạnh đã lập biên bản về việc họp hội đồng tư vấn xã xác nhận kết thúc thời gian viết đơn khởi kiện của bà H và lập thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị D.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 972,9m<sup>2</sup> thuộc thửa 246, tờ bản đồ số 10 và phần diện tích 552,4m<sup>2</sup> thuộc thửa 441, tờ bản đồ số 10 thì chị D làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất phần đất có diện tích 972,9m<sup>2</sup> thuộc thửa 246 cho ông C, bà L và ông C, bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật. Việc bà H yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng của chị D, ông C và bà L là không có cơ sở...". Do đó, yêu cầu này của bà H là không phù hợp với quy định của pháp luật nên không được chấp nhận.

[7] Như vậy, mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với anh C, chị D không xác định diện tích chuyển nhượng, không được công chứng, chứng thực và đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Và trong quá trình giải quyết vụ án ông C, bà L, chị D và anh K cũng không chứng minh được đã giao trả xong cho bà H 40.000.000 đồng nhưng tại “Giấy mua bán đất” ngày 04/9/2002 có thể hiện tứ cận và có chữ ký của những người làm chứng, trong đó có nội dung “...bà H bán cho vợ chồng ông C bà D 01 miếng đất có tứ cận: phía Đông giáp đường lộ, phía Nam giáp đất ông Năm Bé, phía Tây và phía Bắc giáp đất bà H với giá 40.000.000 đồng; kể từ ngày 04/9/2002 trở về sau, Võ Minh C, Đỗ Thị D trọn quyền quyết định trên phần đất nói trên”.

Trên thực tế, ông C, bà L, anh C và chị D đã nhiều lần cải tạo đất, Ln liếp trồng dừa; xây dựng hàng rào kiên cố và bán toàn bộ căn nhà của bà H cho người khác nhưng bà H không có tranh chấp hay khiếu nại gì. Kể từ khi chuyển nhượng đất cho đến nay bà H không quản lý, sử dụng, không đăng ký kê khai phần đất tranh chấp nên có căn cứ xác định bà H đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh C và chị D và việc ông C, chị D đã giao đủ tiền cho bà H. Năm 2004 đo đạc chính quy ông C đã đứng tên đăng ký kê khai.

Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng có vi phạm về hình thức, nội dung nhưng thực tế các bên thực hiện xong việc chuyển nhượng, việc cấp giấy chứng nhận cho chị D vào ngày 15/12/2014 và việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị D với ông C, bà L và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C, bà L vào ngày 30/12/2014 đã được các cơ quan có thẩm quyền khẳng định là đúng theo quy định của pháp luật về đất đai. Căn cứ Nghị quyết số 02/2004/HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/09/2002 giữa bà H với anh C, chị D và giữa chị D với ông C và bà L không bị vô hiệu.

Từ những phân tích trên thấy rằng bản án sơ thẩm đã tuyên là có căn cứ, yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị H là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[8] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[9] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí theo quy định. Tuy nhiên, bà H là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308, 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị H;

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 50/2022/DS-ST ngày 23/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre.

Căn cứ vào Điều 26, khoản 1 Điều 35, 39, 147, 157, 165, 266 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 131, 133, 139, 705, 707, 708, 711 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 31 Luật Đất đai năm 1993;

Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với chị Đỗ Thị D và anh Võ Minh C theo giấy mua bán đất ngày 04/9/2002;

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 972,9m<sup>2</sup> thuộc thửa 246 tờ bản đồ số 10 tọa lạc ấp Xương Thới I, xã Thới Thạnh, huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre giữa chị Đỗ Thị D, anh Võ Tuấn K với ông Đỗ Văn C và bà Trần Thị Huỳnh L;

- Yêu cầu chị D, anh K, ông C và bà L có nghĩa vụ giao trả cho bà H diện tích 972,9m<sup>2</sup> thuộc thửa 246 tờ bản đồ số 10 tọa lạc ấp Xương Thới I, xã Thới Thạnh, huyện Thạnh Phú. Bà H đồng ý trả cho chị D và anh K số tiền như sau:

$972,9\text{m}^2 \times 2.316.000 \text{ đồng/m}^2 = 2.253.236.400 \text{ đồng}$ , bà H đồng ý trả  $\frac{1}{4}$  tương đương với số tiền mà bà H nhận là  $2.253.236.400 \text{ đồng} \times \frac{1}{4} = 563.309.100 \text{ đồng}$ . Đối với 20 cây dừa, 04 cây mai, 02 bụi tre, 01 nhà chòi, hàng rào trên đất bà H yêu cầu ông C, bà L, chị D và anh K phải tự di dời để trả đất cho bà H, bà H không đồng ý hỗ trợ khi di dời.

(có họa đồ kèm theo)

2. Do các đương sự không yêu cầu hay tranh chấp gì đối với diện tích thuộc thửa 263 tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại ấp Xương Thới I, xã Thới Thạnh, huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre nên không xem xét giải quyết

3. Về chi phí tố tụng:

- Bà Nguyễn Thị H phải nộp là 3.431.000 (ba triệu bốn trăm ba mươi một nghìn) đồng và đã nộp xong.

- Ông Đỗ Văn C và bà Trần Thị Huỳnh L phải nộp là 500.000 (năm trăm nghìn) đồng và đã nộp xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do bà Nguyễn Thị H là người cao tuổi nên được miễn án phí.

5. Án phí phúc thẩm : Bà Nguyễn Thị H được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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, 7a và 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:**

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Thạnh Phú;
- Chi cục THADS huyện Thạnh Phú;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**(Đã ký tên và đóng dấu)**

**Nguyễn Hữu Lương**