

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH NINH THUẬN**

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

Bản án số: 25/2022/DS-PT

Ngày: 09.8.2022

*V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Kiện đòi tài sản là nhà ở gắn liền quyền sử dụng đất”*

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà **Ngô Thị Trang**

*Các Thẩm phán:* Ông **Hàng Lâm Viên**

Ông **Võ Minh Công**

**- Thư ký phiên tòa:** Bà **Bùi Thị Hoàng Xuân** - Thư ký Tòa án Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận** tham gia phiên tòa:

Ông **Nguyễn Văn Thắng** - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 8 năm 2022, tại Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận mở phiên tòa xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 17/2022/TLPT-DS ngày 01 tháng 6 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Kiện đòi lại tài sản là nhà ở gắn liền quyền sử dụng đất*”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 19 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 29/2022/QĐPT-DS ngày 08 tháng 7 năm 2022 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà **Lâm Thị Y**, sinh năm: 1963. Có mặt.

*Địa chỉ:* Khu phố K, thị trấn K, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

**2. Bị đơn:** Bà **Lâm Thị D**, sinh năm: 1967. Vắng mặt.

*Địa chỉ:* Thôn T2, xã T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

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

**1. Ủy ban nhân dân huyện N.**

Địa chỉ: Khu phố N, thị trấn K, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Khắc Đ - Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

**2. Bà Vũ Thị T**, sinh năm: 1974. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Khu phố H, thị trấn K, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

**3. Ông Cù Đăng K**, sinh năm: 1967. Vắng mặt

**4. Ông Cù Đăng C**, sinh năm: 1990. Vắng mặt

**5. Ông Cù Đăng P**, sinh năm: 1991. Vắng mặt

**6. Ông Cù Lâm L**, sinh năm: 1996. Vắng mặt

Cùng địa chỉ: Khu phố N, thị trấn K, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

**4. Người kháng cáo: Bà Lâm Thị Y** - Là Nguyên đơn.

## **NỘI D VỤ ÁN**

***Theo đơn khởi kiện ngày 03/01/2019, trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Lâm Thị Y trình bày:***

Bà là chị ruột của bà Lâm Thị D. Nguyên vào năm 1998, Nhà nước có chủ trương thu hồi đất làm khu tái định cư Ba Bồn thuộc khu phố Khánh Hiệp, thị trấn Khánh Hải, huyện Ninh Hải. Hộ bà D được nhà nước cấp 01 thửa đất tái định cư theo diện phải chịu 40% tiền chuyển mục đích sử dụng đất. Thửa đất được cấp là thửa số 162, tờ bản đồ quy hoạch Ba Bồn có diện tích 109m<sup>2</sup>. Do không có nhu cầu sử dụng nên bà D đồng ý chuyển nhượng cho bà toàn bộ thửa đất nêu trên với giá 15.000.000 đồng. Hai bên có làm giấy viết tay và mẹ ruột bà là Phan Thị S làm chứng. Bà D đã giao đất cho bà và bà đã giao đủ tiền cho bà D.

Vì tại thời điểm này do bà đã có nhà ở nên vẫn để đất trống và cũng chưa có nhu cầu xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2006, bà xây dựng một ngôi nhà cấp 4 như hiện nay và để cho bà D ở nhờ vì bà D không có nhà. Việc cho mượn chỉ nói miệng không làm giấy tờ. Năm 2018 bà D tự ý đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển nhượng cho bà Vũ Thị T. Để đảm bảo quyền lợi cho bà, bà làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và bà D lập năm 2011 và buộc bà T phải trả lại thửa đất số 166 diện tích 90,8m<sup>2</sup> cho bà.

2. Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/10/2018 tại Văn phòng công chứng T giữa bà D và bà T.

3. Tuyên hủy toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 711602 ngày 24/10/2018 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho bà T.

***Bị đơn bà Lâm Thị D trình bày:***

Năm 1996, Nhà nước thu hồi đất của cha mẹ bà nên sau đó được cấp lại 09 thửa đất trong đó có tên bà nhưng bà không nhớ số thửa và diện tích, vị trí thửa đất. Do không biết vị trí đất nên cha bà là ông Lâm Văn I ra chỉ đất để bà xây dựng nhà cấp 4 để ở. Theo quyết định giao đất ban đầu thì thửa đất bà cất nhà là của ông Lâm Văn H và bà Phạm Thị Th (em ruột và em dâu bà) và được Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lâm Văn H, bà Phạm Thị Th vào năm 2004. Vì điều kiện khó khăn nên ngày 06/12/2012 bà đã chuyển nhượng thửa đất cho bà Vũ Thị T với số tiền 240.000.000 đồng. Hai bên chỉ lập giấy viết tay. Do thấy giá nhà đất tăng cao nên bà Y nói không chuyển nhượng cho bà T mà yêu cầu bà lập giấy viết tay cho bà Y để bán lại cho người khác với giá cao hơn nên hai bên lập giấy bán đất ghi ngày 29/12/2001, số tiền 15.000.000 đồng, thửa đất số 62, diện tích 109m<sup>2</sup>. Sau khi được Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 711602 ngày 26/9/2018 có diện tích 90,8m<sup>2</sup>, thửa đất số 166 tờ bản đồ quy hoạch Ba Bồn ngày 26/9/2018 bà lập hợp đồng chuyển nhượng cho bà T tại Văn phòng công chứng T. Bà chỉ có một thửa đất và đã chuyển nhượng cho bà T, không chuyển nhượng cho bà Y. Giấy bán đất lập ngày 29/12/2001 giữa bà và bà Y là giả tạo, không có việc chuyển nhượng thửa đất trên. Tất cả các giấy tờ khiếu nại gửi đến cơ quan nhà nước trước đây do bà Y tự ghi và bắt bà ký vào. Vì vậy bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Y.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị T trình bày:***

Ngày 06/12/2012 bà D và chồng bà là Phan Thanh B lập hợp đồng chuyển nhượng lô đất số 166 (do bà D tự nói), diện tích bao nhiêu thì bà không nhớ, trên đất có căn nhà cấp 4 với số tiền 240.000.000 đồng. Do mua lô đất này hợp hướng với chồng bà là ông B nên ban đầu bà để ông B lập hợp đồng chuyển nhượng nhưng qua tìm hiểu vị trí lô đất có nhiều khúc mắc mặc dù chồng bà có tên trong hợp đồng nhưng bà là người trực tiếp ký tên. Trong quá trình đóng thuế trước bạ, bà phát hiện có sự nhầm lẫn đó là: lô số 166 được giao cho ông Lâm Văn H, bà Phạm Thị Th. Sau khi nhận tiền, từ năm 2013 đến năm 2016 bà D không thực hiện đúng như cam kết mà bắt đầu gửi đơn khiếu nại nhiều nơi cho rằng không chuyển nhượng đất cho bà. Năm 2017, khi có kết luận thanh tra của Ủy ban nhân dân huyện N xác định lô 166 vẫn là thuộc quyền sở hữu của bà D nhưng diện tích chỉ còn 90,8m<sup>2</sup>. Năm 2018 Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D. Ngày 01/10/2018 hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng T. Ngày 24/10/2018 bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 711602 thửa đất số 166, tờ bản đồ quy hoạch Ba Bồn, diện tích 90,8m<sup>2</sup>. Nay bà Y khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và bà D và buộc bà phải trả lại thửa đất số 166, tờ bản đồ quy hoạch Ba Bồn, diện tích 90,8m<sup>2</sup>, bà không đồng ý.

***Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Cù Đăng K (chồng của bà D), ông Cù Đăng C, ông Cù Đăng P, ông Cù Lâm L (là các con của bà D) cùng trình bày:***

Nguồn gốc thửa đất số 166 tờ bản đồ quy hoạch Ba Bồn là đất của cha mẹ phân chia để lại cho vợ chồng ông. Sau khi nhận lô đất số 166 do ông Lâm Văn I chỉ đất, vợ chồng ông cùng xây dựng một căn nhà cấp 4 khoảng 40m để ở. Năm 2014 vợ chồng mua thêm một căn nhà ở Khu phố N, thị trấn K, huyện Ninh Hải và chuyển qua căn nhà này sinh sống. Năm 2018 vợ chồng chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Vũ Thị T số tiền 400.000.000 đồng nhưng vợ chồng ông bà chỉ nhận được 230.000.000 đồng, số tiền còn lại chị em nhà bà D nhận và sử dụng. Ông và các con không biết việc bà D ký giấy bán đất cho bà Y. Căn nhà cấp 4 có trên đất là do vợ chồng ông bỏ tiền và công sức để xây dựng nên ông và các con không đồng ý yêu cầu của bà Y trả lại nhà và đất và hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa gia đình ông và bà T, đồng thời yêu cầu tòa án giải quyết vắng mặt ông và các con.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện N trình bày:***

Ngày 14/11/1996, Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận ban hành quyết định số 3393/QĐ-UBND về việc phê duyệt quy hoạch khu dân cư Ba Bồn thuộc khu phố H, thị trấn K, huyện Ninh Hải do bà Phan Thị S, ông Lâm Văn I (là cha mẹ bà Lâm Thị Y, Lâm Văn H1, Lâm Văn H, Lâm Thị D...) có diện tích đất nông nghiệp bị thu hồi làm khu dân cư Ba Bồn nên được Nhà nước giao 09 lô đất với tổng diện tích 909,3m<sup>2</sup> nằm ở trục đường A: Lô 161 của ông Nguyễn Văn T, diện tích 88m<sup>2</sup>; Lô 162 của bà Lâm Thị D, diện tích 109,8m<sup>2</sup>; Lô 163 của bà Lâm Thị M diện tích 109,8m<sup>2</sup>; Lô 164 của ông Lâm Văn H1 diện tích 116,2m<sup>2</sup>; Lô 165 của ông Lâm Văn H2, diện tích 90m<sup>2</sup>; Lô 166 của ông Lâm Văn H3, diện tích 100m<sup>2</sup>; Lô 167 của bà Lâm Thị C, diện tích 100m<sup>2</sup>; Lô 168 của bà Trần Thị Bích P, diện tích 100m<sup>2</sup>; Lô 169 của bà Phan Thị S, diện tích 95,5m<sup>2</sup>.

Năm 2001, gia đình bà S tự phân chia đất lại cho các con, cháu sử dụng không đúng vị trí đất như Nhà nước giao theo quy hoạch. Vị trí lô đất do gia đình bà S phân chia như sau: Lô 161 của ông Nguyễn Văn T, diện tích 108,72m<sup>2</sup>; Lô 162 của ông Lâm Văn H2, diện tích 145m<sup>2</sup>; Lô 163 của ông Lâm Văn H1 diện tích 135,7m<sup>2</sup>; Lô 164 của bà Lâm Thị M diện tích 148,74m<sup>2</sup>; Lô 165 của ông Lâm Văn H3, diện tích 78,97m<sup>2</sup>; Lô 166 của bà Lâm Thị D, diện tích 90,8 m<sup>2</sup>; Lô 167 của bà Lâm Thị C, diện tích 89,03m<sup>2</sup>; Lô 168 của bà Trần Thị Bích P, diện tích 89,3m<sup>2</sup>; Lô 169 của bà Phan Thị S, diện tích 94,78m<sup>2</sup>.

Bà Lâm Thị D được Nhà nước giao lô số 162 diện tích 109,8m<sup>2</sup> nhưng thực tế bà Lâm Thị D nhận phân chia đất từ cha mẹ lô số 166 diện tích 90,8m<sup>2</sup> (Nhà nước giao có diện tích 100m<sup>2</sup> nhưng gia đình tự phân chia lại 90,8m<sup>2</sup>) và xây dựng nhà ở 40m<sup>2</sup> và đến năm 2012 chuyển nhượng cho vợ chồng bà Vũ Thị T bằng giấy viết tay ngày 06/9/2012. Vợ chồng bà Phạm Thị Th, ông Lâm Văn H được Nhà nước giao lô số 166 diện tích 100m<sup>2</sup> và được Ủy ban nhân dân huyện Ninh Hải cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 513169 ngày 13/01/2004 nhưng thực tế vợ chồng bà Th ông H xây dựng nhà ở trên là lô số 163. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà Phạm Thị Th, Nhà nước chỉ dựa trên giấy tờ giao đất mà thiếu kiểm tra hiện trạng sử dụng thực tế dẫn đến tình trạng sử dụng đất không đúng vị trí được cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất. Do các chủ đất trong gia đình đã đồng loạt hoán đổi vị trí tất cả các lô đất, không còn tiếp giáp đường A như quy hoạch ban đầu. Ủy ban nhân dân huyện đã chỉ đạo các cơ quan, đơn vị và địa phương tổ chức khảo sát lập hồ sơ thủ tục để điều chỉnh quy hoạch.

Kết quả lô số 163 của vợ chồng bà Th sử dụng được điều chỉnh thành lô số 01. Hộ bà Th được đăng ký cấp giấy chứng nhận lô số 163 theo hiện trạng đang sử dụng (lô số 163 theo bản đồ phân lô 2000, nay là lô số 01 theo sơ đồ điều chỉnh cục bộ ngày 02/02/2016). Hộ bà Lâm Thị D được đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lô số 166 diện tích 90,8m<sup>2</sup> (lô số 166 được Nhà nước giao theo bản đồ QH Ba Bồn là 100m<sup>2</sup>, gia đình tự phân chia lại 90,8m<sup>2</sup>). Căn cứ Quyết định số 148/QĐ-UBND ngày 06/02/2015, Quyết định số 109/QĐ UBND ngày 02/02/2016, Quyết định số 717/QĐ-UBND ngày 20/7/2017 của Ủy ban nhân dân huyện Ninh Hải, Ủy ban nhân dân thị trấn Khánh Hải đã hướng dẫn cho hộ bà Lâm Thị D kê khai, đăng ký và được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 711602 ngày 26/9/2018 lô số 166, tờ bản đồ QH Ba Bồn với diện tích 90,8m<sup>2</sup>. Sau khi hộ bà Lâm Thị D được UBND huyện Ninh Hải cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 01/10/2018 hộ bà Lâm Thị D chuyển nhượng thửa đất số 166 diện tích 90,8m<sup>2</sup> cho bà Vũ Thị T. Vì vậy việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Phạm Thị Th, Lâm Thị D, Vũ Thị T là đúng trình tự, thủ tục. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lâm Thị Y.

Bản án sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 19 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận quyết định:

Căn cứ vào: khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 165; Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 116, Điều 117, Điều 122, Điều 124; Điều 131; Điều 500; Điều 501, Điều 502; Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 98, Điều 99, Điều 100, Điều 105 Luật đất đai năm 2003; Nghị quyết số 326/2016/UBNTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

**Tuyên xử:** Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lâm Thị Y với bị đơn bà Lâm Thị D có nội dung:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và bà D lập năm 2011 và buộc bà T phải trả lại thửa đất số 166 diện tích 90,8m<sup>2</sup> cho bà Y.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Lâm Thị D và bà Vũ Thị T.

- Hủy toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 711602 do Ủy ban nhân dân huyện Ninh Hải cấp cho bà T ngày 24/10/2018.

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

Ngày 29 tháng 4 năm 2022 bà Lâm Thị Y kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 19 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải với nội D: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án số 03/2022/DS-

ST ngày 19 tháng 4 năm 2022 theo hướng:

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D và bà T vào ngày 01/10/2018 tại văn phòng công chứng T.

2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CO 711602 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho bà Vũ Thị T vào ngày 24/10/2018.

3. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D lập vào năm 2001, buộc bà T phải trả lại thửa đất số 166 diện tích 90 m<sup>2</sup> cho bà Y.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn là bà Lâm Thị Y vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, thay đổi yêu cầu kháng cáo và tranh luận: đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

*Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:*

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán, Thư ký tham gia phiên tòa đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội D: Căn cứ vào tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 19 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo ngày 29/4/2022 của bà Lâm Thị Y làm trong thời hạn luật định nên được xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo thay đổi yêu cầu kháng cáo như sau: đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm. Hội đồng xét xử xét thấy: việc thay đổi yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn tại phiên tòa phúc thẩm sau khi đã hết thời hạn kháng cáo nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

[1.3] Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ 2 nhưng vắng mặt không có lý do; Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án: Ủy ban nhân dân huyện Ninh H, bà Vũ Thị T, ông Cù Đăng K, ông Cù Đăng C, ông Cù Đăng P, ông Cù Lâm L có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử xét xử vụ án vắng mặt các đương sự nói trên.

[2] Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết của vụ án “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Kiện đòi lại tài sản là nhà ở gắn liền quyền sử dụng đất*” là phù hợp quy định pháp luật.

[3] Về nội dung:

[3.1] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Lâm Thị Y, Hội đồng xét xử nhận định:

[3.1.1] Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn trình bày: theo quyết định của UBND huyện N gia đình nguyên đơn được đền bù 09 lô đất tái định cư ở khu Ba Bồn. Cha nguyên đơn là người đứng ra phân chia đất cho các con nhưng không đúng vị trí và số thửa đã được cấp. Nguyên đơn và bị đơn có lập giấy viết tay chuyển nhượng thửa đất 162 ngày 29/12/2001 với nội D: *Bà D đồng ý bán cho bà Y lô đất số 162, diện tích 109m<sup>2</sup>, số tiền 15.000.000 đồng. Có bà Phan Thị S làm chứng.* Nguyên đơn cũng thừa nhận sau khi nhận chuyển nhượng hai bên không làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất vì sợ chồng biết việc nguyên đơn mua đất lo cho gia đình.

Nguyên đơn trình bày đã xây nhà cho bị đơn ở nhờ có bà Chi và ông Hùng là em ruột làm chứng nhưng tại biên bản lấy lời khai ngày 25/10/2021 bà Phạm Thị Th (là em dâu bà Y, bà D. Tại phiên tòa, bà Y cũng thừa nhận là giữa bà Y và bà Th không có mâu thuẫn gì) trình bày: *Khoảng trước năm 2009, ông Lâm Văn I có ra chỉ vị trí đất cho bà D cất nhà ở và bà D đã ở từ đó đến nay. Bà có thấy ông Ít đứng ra xây nhà giùm cho bà D còn tiền bạc giữa bà Y và bà D thế nào bà không biết* (BL 224). Lời khai của bà Th là khách quan. Như vậy việc nguyên đơn cho rằng nguyên đơn xây nhà là không có cơ sở.

[3.1.2] Bị đơn là bà Lâm Thị D trình bày: Giấy bán đất lập ngày 29/12/2001 giữa bà và bà Y là giả tạo, không có việc chuyển nhượng thửa đất. Tại biên bản lấy lời khai ngày 23/02/2022 do Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải lập, bị đơn bà D trình bày: *Trước đây giữa bà và bà Phạm Thị Th có xích mích về tiền bạc, đồng thời bà Y là người hiểu biết pháp luật nên đã bày bà làm đơn lấy lại nhà và đất bà đã bán cho bà T và lập hợp đồng chuyển nhượng cho bà Y để sau này bán lại cho người khác giá cao hơn để kiếm lời. Thực chất bà và bà Y không lập giấy bán đất ngày 29/12/2001. Khi vụ kiện kéo dài nhiều năm, chồng và các con bà yêu cầu bà phải làm đúng lương tâm. Bà cảm thấy rất áy náy với bà T* (BL 230).

Lời trình bày của bà D cũng phù hợp với ý kiến của gia đình bà D tại Giấy cam kết ngày 26/01/2013: *Vì quyền sử dụng lô đất 166 mà vợ chồng tôi đang ở lại đứng tên hộ Phạm Thị Th nên chưa thể sang nhượng qua cho chị T, theo giấy thỏa thuận giữa vợ chồng tôi và vợ chồng H - Th thì sau khi vợ chồng H - Th làm xong quyền sử dụng đất của mình mới tiến hành sang nhượng trực tiếp lô 166 sang chị T (không cần chuyển sang vợ chồng tôi) chị T cũng đã đồng ý* (BL 67).

Lời trình bày của bà D cũng phù hợp với nội D bản cam kết thỏa thuận việc hoán đổi đất giữa hộ bà Lâm Thị D và ông Lâm Văn H ngày 21/01/2013: *“Gia đình bà D đã đồng ý bàn giao cho vợ chồng tôi số tiền 76.000.000 đồng để gia đình tôi đi đăng ký quyền sử dụng cho thửa đất mà gia đình tôi đang ở (thửa đất số 163). Đồng thời vợ chồng tôi cũng đồng ý chuyển nhượng lại quyền sử dụng thửa đất 166 mà nhà nước đã cấp cho vợ chồng tôi trước đây (năm 2004) cho vợ chồng bà D. Nhưng do vợ chồng bà D đã bán thửa đất số 166 qua người khác nên yêu cầu vợ chồng tôi chuyển trực tiếp quyền sử dụng thửa đất số 166 qua*

cho người mua...” (BL 148). Việc lập biên bản có sự chứng kiến và chữ ký của bà Phan Thị S, bà Lâm Thị M.

[3.1.3] Căn cứ vào biên bản thỏa thuận này, Ủy ban nhân dân huyện N đã ban hành quyết định số 148/QĐ-UBND ngày 06/2/2015 thu hồi, hủy quyết định số 01/QĐ ngày 13/01/2004 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ bà Phan Thị Th số S513169 ngày 13/01/2004 đối với thửa đất số 166 để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 163 theo hiện trạng đang sử dụng đồng thời cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 166 tờ bản đồ Quy hoạch Ba Bồn cho hộ bà Lâm Thị D, diện tích 90,8m<sup>2</sup>. Ngày 20/7/2017 Ủy ban nhân dân huyện N ban hành quyết định số 714/QĐ-UBND điều chỉnh điều 2 Quyết định số 148/QĐ-UBND ngày 06/2/2016 có nội D không thu 40% tiền sử dụng đất thửa số 166 lY do hộ bà Phạm Thị Th đã nộp 40% tiền sử dụng đất năm 2004. Ngày 26/9/2018 Ủy ban nhân dân huyện Ninh Hải cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 711602 cho hộ bà Lâm Thị D thửa đất số 166, tờ bản đồ quy hoạch Ba Bồn, diện tích 90,8m<sup>2</sup>.

[3.1.4] Tại công văn số 214/PTN-MT ngày 27/12/2012 của phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Ninh Hải thể hiện ngày 21/12/2012 bà Phan Thị S đến phòng Tài nguyên Môi trường và phòng Tài nguyên và Môi trường đã ghi nội D trình bày của bà Phan Thị S:

*“Lô đất bà Lâm Thị D đang làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là của bà, bà cho con gái là Lâm Thị D sử dụng. Bà Lâm Thị Y là người không có liên quan đến lô đất của bà Lâm Thị D, bà là mẹ và đất này cũng là của bà nên bà xin rút hết toàn bộ các đơn. Bà cho biết thêm, đơn là do bà Lâm Thị Y tự làm, tự ký, và tự gửi bà không biết và tại thời điểm này ông Lâm Văn H đang học tại TP.Đà Lạt, không có mặt tại huyện Ninh Hải. Bà đề nghị Phòng Tài nguyên Môi trường tiến hành làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lâm Thị D, nếu các con bà có ai khiếu nại thì bà chịu trách nhiệm trước pháp luật. Đơn do bà Y tự làm, tự ký và tự đi nộp, bà không biết”(BL 68).* Đồng thời bà S đã xin rút lại toàn bộ các đơn khiếu nại đã gửi của bà Lâm Thị Y, Lâm Thị D, Lâm Văn H3, Lâm Văn H, Phan Thị S.

[3.1.5] Theo danh sách ngày 26/12/2000 bị đơn bà D được Nhà nước giao thửa đất số 162, diện tích 109,8m<sup>2</sup>. Bà D nhận thửa do gia đình phân chia lại là thửa đất số 166, diện tích 90m<sup>2</sup>: là thửa đất của vợ chồng ông Lâm Văn H bà Phạm Thị Th đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2004. Nguyên đơn cũng thừa nhận tại phiên tòa: nguyên đơn không phải là người trả 76.000.000 đồng cho vợ chồng ông H bà Th vì ông H bà Th đã bỏ số tiền này ra để chuyển mục đích sử dụng đất thửa số 166.

[3.2] Như vậy, giấy bán đất ghi ngày 29/12/2001 là bản phô tô, không được công chứng chứng thực được lập giữa bà Y và bà D là giao dịch giả tạo, hoàn toàn là ý H của bà Y không có sự tự nguyện của bà D, người làm chứng trong giấy là bà Phan Thị S cũng không thừa nhận (BL 68) nên không phát sinh hiệu lực. Do bà Y không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả giao dịch vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xem xét.



[3.3] Từ những phân tích như trên, Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: *Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và bà D lập năm 2001 và buộc bà T phải trả lại thửa đất số 166 diện tích 90,8m<sup>2</sup> cho nguyên đơn; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Lâm Thị D và bà Vũ Thị T; Hủy toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 711602 do Ủy ban nhân dân huyện Ninh Hải cấp cho bà T ngày 24/10/2018 là có căn cứ.*

[3.4] Quá trình thụ lý giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm người kháng cáo bà Lâm Thị Y không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu khởi kiện. Hội đồng xét xử phúc thẩm: Chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 19/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải.

[3.5] Về chi phí định giá và án phí:

\*Chi phí định giá: 1.313.654 đồng. Bà Lâm Thị Y đã nộp đủ.

Về án phí sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu 600.000 đồng (sáu trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Về án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận bà Lâm Thị Y phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 19/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải.

**Căn cứ vào:** Khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 165; Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 116, Điều 117, Điều 122, Điều 124; Điều 131; Điều 500; Điều 501, Điều 502; Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2017; Điều 98, Điều 99, Điều 100, Điều 105 Luật đất đai năm 2003; Nghị quyết số 326/2016/UBNTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

**Tuyên bố:** Bác yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn

**Tuyên xử:**

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lâm Thị Y có nội dung:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và bà D lập năm 2001 và buộc bà Vũ Thị T phải trả lại thửa đất số 166 diện tích 90,8m<sup>2</sup> cho nguyên đơn.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Lâm Thị D và bà Vũ Thị T.

- Hủy toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 711602 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho bà T ngày 24/10/2018.

\* Về án phí sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu 600.000 đồng (*sáu trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0021244 ngày 04/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Ninh Hải. Nguyên đơn còn phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

\*Về án phí phúc thẩm: Nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 00006869 ngày 17/5/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Ninh Hải. Nguyên đơn đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Án xử phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

***Nơi nhận:***

- Đương sự (8);
- VKSND tỉnh Ninh Thuận (1);
- TAND huyện Ninh Hải (1);
- Chi cục THADS huyện Ninh Hải (1);
- Phòng KTNV&THA (1);
- Lưu hồ sơ, án văn, HC-TP (3);

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

(đã ký và đóng dấu)

**Ngô Thị Trang**

