

Bản án số: 454/2022/DS-PT

Ngày 13 tháng 7 năm 2022

“V/v tranh chấp quyền sử dụng đất”.

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thúy Hồng.

Các thẩm phán: Bà Trần Thị Hòa Hiệp.

Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Phạm Quang Hiên- Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Hữu Hậu - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 13 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 131/2022/TLPT-DS ngày 05 tháng 5 năm 2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2022/DS-ST ngày 25/01/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 881/2022/QĐ-PT ngày 30 tháng 5 năm 2022 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1952 (vắng mặt).

Địa chỉ: 46A/8 khu vực 6, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

**Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:** Ông Phạm Xuân T, sinh năm 1987 (có mặt).

Địa chỉ: 390/01/9 đường T, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 15/01/2018).

2. **Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1955 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 112/39 đường Ni, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

**Người đại diện hợp pháp của bị đơn:** Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1956 (có mặt).

Địa chỉ: Số 112/39 đường N, quận N, thành phố Cần Thơ (Theo văn bản ủy quyền ngày 11/7/2022).

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

3.1. Bà Nguyễn Thùy T, sinh năm 1974 (vắng mặt).

Địa chỉ: 109 Blueridge Drive Henderson Vilie TN 37075 USD.

Địa chỉ tạm trú: 112/39 đường N phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

*Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thùy T:* Bà Nguyễn Thị Hồng V, sinh năm 1959 (có mặt).

Địa chỉ: 162/5 đường P, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (Theo văn bản ủy quyền ngày 14/3/2019).

3.2. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1956 (có mặt).

3.3. Bà Nguyễn Thị Xuân T, sinh năm 1979 (vắng mặt).

3.4. Anh Nguyễn Xuân T, sinh năm 1992 (vắng mặt).

*Người đại diện hợp pháp của bà T, anh T:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1956 (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 15/9/2020).

Cùng địa chỉ: Số 112/39 đường N phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

3.5. Ông Lê Thanh H, sinh năm 1959 (vắng mặt).

Địa chỉ: 233/10 đường 30/4, phường Hưng Lợi, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

3.6. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1959 (vắng mặt).

Địa chỉ: 336 đường 30/4, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

*Người đại diện hợp pháp của ông H, bà M:* Anh Trần Văn Đ, sinh năm 1994 (có mặt).

Địa chỉ: 80 đường N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 04/6/2020).

*Người làm chứng:*

1. Ông Nguyễn Ngọc T (vắng mặt).

2. Bà Quang Thị Bé T (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 4D/2 khu vực 6, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

3. Ông Huỳnh Văn C (vắng mặt).

Địa chỉ: 17/7 khu vực 6, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

*4. Người kháng cáo:*

4.1. Bà Nguyễn Thị B - Là bị đơn.

4.2. Bà Nguyễn Thị Hồng V là đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thùy T  
- Là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị S có ông Phạm Xuân T đại diện theo ủy quyền trình bày: Vào năm 1997 bà Nguyễn Thị S nhận chuyển nhượng đất của ông Huỳnh Văn C thừa

đất 215 diện tích 699m<sup>2</sup> đất CLN tọa lạc tại ấp 7 xã H, thành phố Cần Thơ nay là phường H, quận C, thành phố Cần Thơ với giá 30,5 chỉ vàng 24K và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Hùng T và ông Nguyễn Ngọc T thửa đất 214 diện tích 3.990m<sup>2</sup> đất lúa tờ bản đồ số 01 đất tọa lạc tại ấp 7 xã H, thành phố Cần Thơ nay là phường H, quận C, thành phố Cần Thơ với giá 52.264.000 đồng (tương đương 11 lượng 04 chỉ vàng 24k). Do bà Nguyễn Thị S đã đứng tên quyền sử dụng đất với nhiều diện tích tại địa phương nên bà có nhờ em ruột là bà Nguyễn Thị B đứng tên thay bà Nguyễn Thị S để kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 11/9/1997 Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 214 diện tích 3.990m<sup>2</sup> đất lúa tờ bản đồ số 01. Năm 2003 bà Nguyễn Thị S chuyển mục đích sử dụng sang đất thổ cư 300m<sup>2</sup> thuộc thửa mới 429 và thửa 214 còn lại 3690m<sup>2</sup> đất lúa tọa lạc tại ấp 7 xã H, thành phố Cần Thơ; ngày 13/10/1997 Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 215 diện tích 699m<sup>2</sup> đất Q tờ bản đồ số 07 cùng tọa lạc tại ấp 7 xã H, thành phố Cần Thơ nay là phường H, quận C, thành phố Cần Thơ. Ngoài ra bà Nguyễn Thị S có nhận chuyển nhượng của bà Quang Thị Bé T thửa đất số 378 tờ bản đồ số 01 diện tích 1.279m<sup>2</sup> đất 2L tọa lạc tại ấp 7 xã H, thành phố Cần Thơ nay là phường H, quận C, thành phố Cần Thơ với giá 19 chỉ vàng 24k và bà Nguyễn Thị S cũng nhờ bà Nguyễn Thị B đứng tên, sau đó bà Nguyễn Thị B kê khai đăng ký và được Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ cấp cho hộ bà Nguyễn Thị B vào ngày 14/9/1999. Khi thỏa thuận chuyển nhượng thì bà Nguyễn Thị S trực tiếp trả vàng và tiền cho ông Huỳnh Văn C, ông Nguyễn Hùng T, ông Nguyễn Ngọc T, bà Bé T, có làm biên nhận giao trả tiền, vàng. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, bà Nguyễn Thị S là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất và giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay bà Nguyễn Thị S có nhu cầu chuyển nhượng đất nhưng bà Nguyễn Thị B không đồng ý ký tên chuyển trả lại quyền sử dụng đất nên bà Nguyễn Thị S yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị S và buộc bà Nguyễn Thị B thực hiện việc sang tên và trả lại quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị S các thửa đất 214, 429, 215, 378 tọa lạc tại ấp 7 xã H, thành phố Cần Thơ nay là phường H, quận C, thành phố Cần Thơ theo diện tích đo đạc thực tế.

- Theo đơn phản tố, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị B trình bày: Bà Nguyễn Thị B là người trực tiếp chuyển nhượng các thửa đất 214, 215, 378 tọa lạc tại ấp 7 xã H, thành phố Cần Thơ nay là phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

Nguồn tiền để chuyển nhượng đất là của cháu bà tên Nguyễn Thùy T từ nước ngoài gửi tiền về để bà Nguyễn Thị S đứng ra chuyển nhượng đất và giao cho bà Nguyễn Thị B đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị S ở chung nhà vì tin tưởng bà Nguyễn Thị S nên bà Nguyễn Thị B có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị S cất giữ dùm. Đến tháng 11 năm 2017 bà Nguyễn Thị S giả chữ ký của bà Nguyễn Thị B để lập hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Trần Tiến Đ ngụ tại tổ 6 khu vực T, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ. Khi biết được sự việc, bà Nguyễn Thị B

làm đơn gửi đến cơ quan có thẩm quyền yêu cầu ngăn chặn việc chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị S, từ đó phát sinh tranh chấp.

Bà Nguyễn Thị B yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trần Tiến Đ vì bà Nguyễn Thị S đã giả mạo chữ ký của bà. Đồng thời yêu cầu bà Nguyễn Thị S trả lại cho bà Nguyễn Thị B các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 214, 215, 378 tọa lạc tại ấp 7 xã H, thành phố Cần Thơ nay là phường H, quận C, thành phố Cần Thơ.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thùy T (Nguyễn Trang T) và trong quá trình giải quyết vụ án có bà Nguyễn Thị Hồng V đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thùy T trình bày:* Vào năm 1997 bà Nguyễn Thùy T có đưa cho bà Nguyễn Thị S 9.000 USD để chuyển nhượng đất và bà Nguyễn Thị B đứng tên dùm. Do quan hệ cô cháu nên không có làm biên nhận giao nhận tiền. Nay bà Nguyễn Thùy T yêu cầu bà Nguyễn Thị S giao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Nguyễn Thị S cất giữ. Đồng thời bà Nguyễn Thùy T yêu cầu bà Nguyễn Thị B trả lại cho bà Nguyễn Thùy T các thửa đất số 214, 215, 378 tọa lạc tại ấp 7, xã H, thành phố Cần Thơ nay là phường H, quận C, thành phố Cần Thơ do bà Nguyễn Thị B đứng tên quyền sử dụng đất.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh H, Nguyễn Thị M trình bày:* Vào năm 2018 vợ chồng ông Lê Thanh H nhận chuyển nhượng đất của ông H1 và bà C1 thửa đất 1180 tờ bản đồ số 21 diện tích 306,3m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm, ông Lê Thanh H đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó ông bà làm thủ tục xin chuyển mục đích sử dụng một phần đất cây lâu năm chuyển thành đất ở đô thị và được Ủy ban nhân dân quận C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 123,9m<sup>2</sup>. Khi vợ chồng ông Lê Thanh H, bà Nguyễn Thị M cải tạo mặt bằng thì bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Theo kết quả đo đạc thì thửa đất 1180, 1250 tờ bản đồ số 21 không nằm trong phần đất tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị S và bà Nguyễn Thị B. Do đó ông Lê Thanh H yêu cầu hủy quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Xuân T, ông Nguyễn Xuân T trình bày:* Nguồn gốc đất và tiền chuyển nhượng các thửa đất 214, 215, 378 là do bà Nguyễn Thùy T viết khiếu Mỹ gửi tiền về và đưa tiền cho bà Nguyễn Thị S chuyển nhượng đất và nhờ bà Nguyễn Thị B đứng tên dùm. Việc bà Nguyễn Thị S khởi kiện đòi bà Nguyễn Thị B giao trả cho bà Nguyễn Thị S quyền sử dụng thửa đất 214, 215, 378 là không có căn cứ.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 06/2022/DS-ST ngày 25/01/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ đã quyết định:*

Căn cứ vào khoản 3, khoản 9 Điều 26, Điều 37, Điều 91, Điều 92, Điều 93 Điều 97, Điều 98, Điều 101, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; Điều 158, Điều 160, Điều 166, Điều 221 Bộ luật Dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị S về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất” với bị đơn bà Nguyễn Thị B. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị B đối với bà Nguyễn Thị S.

Buộc bà Nguyễn Thị B có trách nhiệm sang tên các quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị S đối với các thửa đất sau:

1.1. Thửa đất số 215, diện tích 699m<sup>2</sup>, đo đạc thực tế 695,2m<sup>2</sup> loại đất CLN tờ bản đồ số 07, đất tọa lạc tại ấp 7, xã H, thành phố Cần Thơ (nay là phường H, quận C, thành phố Cần Thơ). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Nguyễn Thị B đứng tên vào ngày 13/10/1997.

1.2. Thửa đất số 214 (bao gồm thửa 429 có 300m<sup>2</sup> là đất thổ cư) diện tích 3.990m<sup>2</sup>, loại đất 2L, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại ấp 7, xã H, thành phố Cần Thơ (cũ) nay là phường H, thành phố Cần Thơ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Nguyễn Thị B đứng tên vào ngày 11/9/1997.

1.3. Thửa đất số 378, diện tích 1.300m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế chỉ có 1.279m<sup>2</sup>) tờ bản đồ số 01, loại đất 2L, tọa lạc tại ấp 7, xã H, thành phố Cần Thơ (nay là phường H, quận C, thành phố Cần Thơ) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Nguyễn Thị B ngày 14/9/1999.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền sang tên các quyền sử dụng đất Chi phí, lệ phí trước bạ sang tên các bên chịu theo quy định pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thùy T (Nguyễn Trang T), về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị B và buộc bà Nguyễn Thị B phải trả quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thùy T.

Ngoài ra án sơ thẩm còn quyết định chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Thanh H bà Nguyễn Thị M đối với bà Nguyễn Thị S, bà Nguyễn Thị B; Công nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 335284, sổ vào sổ cấp GCN CS 06322 ngày 01/6/2018 mang tên ông Lê Thanh H, thửa đất số 1180, tờ bản đồ số 21, diện tích 306,3m<sup>2</sup> được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. (Thửa 1180 ngày 09/10/2009 tách thành thửa 1250, tờ bản đồ số 21 diện tích 123,9m<sup>2</sup> vào ngày 11/10/2019 thì thửa 1180 còn diện tích 182,4m<sup>2</sup>); về việc hủy quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 08/2019/QĐ-BPKCTT ngày 24/9/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ; về việc hoàn trả cho bà Nguyễn Thị B số tiền 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng) đã nộp để áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Ngân hàng Agribank – Chi nhánh Cần Thơ; về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

- Ngày 26/01/2022 bị đơn bà Nguyễn Thị B kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị S. Công nhận các thửa đất 124, 215, 378 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Nguyễn Thị B đứng tên dùm bà Nguyễn Thùy T.

- Ngày 25/01/2022 bà Nguyễn Thị Hồng V đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thùy T kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị S. Công nhận các thửa đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà

Nguyễn Thị B đứng tên dùm bà Nguyễn Thùy T.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

- Ông Nguyễn Văn T đại diện theo ủy quyền của bị đơn Nguyễn Thị B giữ nguyên kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị S.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thùy T có bà Nguyễn Thị Hồng V làm đại diện theo ủy quyền giữ nguyên kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết công nhận các thửa đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Nguyễn Thị B đứng tên dùm bà Nguyễn Thùy T.

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Nguyễn Thị S có ông Phạm Xuân T đại diện theo ủy quyền đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Đơn kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan hợp lệ đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Các đương sự trong vụ án đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt nên đề nghị xét xử phúc thẩm vắng mặt các đương sự theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo: Đề nghị căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự bác đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị B và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thùy T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn Nguyễn Thị B, bà đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Hồng V là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thùy T làm trong thời hạn luật định, đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Các đương sự ông Nguyễn Ngọc T, bà Quang Thị Bé T, ông Huỳnh Văn C là người cung cấp các tình tiết có liên quan đến nội dung vụ án nhưng không có quyền và nghĩa vụ liên quan đến vụ án nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xác định các đương sự là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chưa chính xác nên xác định lại tư cách tham gia tố tụng là người làm chứng theo quy định tại Điều 77 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Tại trích đo địa chính ngày 08/7/2020 (Bút lục 398) của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Thành phố Cần Thơ đã xác định phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế có diện tích 695,2m<sup>2</sup> loại đất CLN thuộc thửa 215; diện tích 4.903,6m<sup>2</sup>, loại đất ODT + LUC thuộc thửa thửa đất số 214 + 429 + 378 cùng tọa lạc tại ấp 7, xã H, thành phố Cần Thơ nay là phường H, thành phố Cần Thơ.

[3] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị S khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị B trả lại các thửa đất 214 (nay là thửa 429 và 214), 215, 378 nêu trên là do bà Nguyễn Thị S chuyển nhượng và bà có nhờ bà Nguyễn Thị B đứng tên thay bà Nguyễn Thị S trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bị đơn bà Nguyễn Thị B thì khai rằng nguồn tiền mua các thửa đất nêu trên là do bà Nguyễn Thùy T là cháu ruột của bà Nguyễn Thị S và bà Nguyễn Thị B đưa tiền để bà Nguyễn Thị S sang nhượng đất và giao cho bà Nguyễn Thị B đứng tên thay bà Nguyễn Thùy T vì bà Nguyễn Thùy T là người nước ngoài nên không được nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thùy T cũng khai rằng do quan hệ cô cháu, nên khi bà Nguyễn Thùy T đưa tiền cho bà Nguyễn Thị S thì không có làm giấy tờ nhưng có bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Xuân T, ông Nguyễn Xuân T biết rõ.

Xét quá trình chuyển nhượng đất thể hiện: Tại “tờ giao tiền” ngày 08/8/1997 và biên nhận ngày 14/9/1997 có nội dung ông Huỳnh Văn C có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị S 699m<sup>2</sup> đất với giá 30,5 chỉ vàng 24k, ông Huỳnh Văn C đã nhận đủ vàng. Đến ngày 13/10/1997 bà Nguyễn Thị B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 215 diện tích 699m<sup>2</sup> đất Q; “giấy nhận tiền” ngày 03/7/1997; “biên nhận” ngày 11/7/1997, “biên nhận” ngày 11/8/1997 thể hiện ông Nguyễn Ngọc T và ông Nguyễn Hùng T chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị S diện tích 3.990m<sup>2</sup> với tổng số 11,4 cây vàng (lượng vàng). Đến ngày 11/9/1997 bà Nguyễn Thị B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 214 diện tích 3.990m<sup>2</sup> loại đất lúa. Sau đó bà Nguyễn Thị B lập thủ tục xin chuyển sang đất thổ cư, đến ngày 25/8/2009 Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ chấp thuận cho bà Nguyễn Thị B thay đổi mục đích sử dụng 300m<sup>2</sup> đất thổ cư thuộc thửa 429; “biên nhận vàng” ngày 15/9/1997 thể hiện bà Quang Thị Bé T chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị S một mảnh ruộng 1.300m<sup>2</sup> với giá 01 cây 09 chỉ vàng 24k. Đến ngày 14/9/1999 bà Nguyễn Thị B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 378 diện tích 1.279m<sup>2</sup> đất 2L.

Tại biên bản xác minh ngày 23/01/2018 (Bút lục 01 - 03) bà Đoàn Thị U (vợ ông Huỳnh Văn C chủ đất thửa 215); bà Bé T (vợ Ông Nguyễn Hùng T chủ đất thửa 214) đều xác định vào năm 1997 ông Nguyễn Ngọc T và ông Nguyễn Hùng T trực tiếp chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị S và bà Nguyễn Thị S trực tiếp trả tiền. Tại bản tự khai ngày 28/3/2019 (Bút lục số 29) ông Ta khai ông là người giới thiệu cho bà Nguyễn Thị S mua đất của ông Nguyễn Hùng T, ông Nguyễn Ngọc T và ông Huỳnh Văn C. Ông Ta là người chở bà Nguyễn Thị S đi giao trả tiền. Sau đó bà Nguyễn Thị S trực tiếp quản lý sử dụng phần đất đã chuyển nhượng.

Xét lời khai của bà Nguyễn Thị S phù hợp với lời khai của ông Huỳnh Văn C, ông Nguyễn Hùng T, ông Nguyễn Ngọc T, bà Quang Thị Bé T về việc thỏa thuận chuyển nhượng đất, giao trả tiền và quản lý sử dụng đất. Bị đơn bà Nguyễn Thị B cũng thừa nhận việc chuyển nhượng là do bà Nguyễn Thị S trực tiếp thỏa thuận và trả tiền, vàng cho các chủ đất cũ, bà Nguyễn Thị B chỉ là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Như vậy có căn cứ xác định bà Nguyễn Thị S là người nhận chuyển nhượng các thửa đất các thửa đất 214 (nay là thửa 429 và 214), 215, 378 do và bà Nguyễn Thị B đứng tên thay bà Nguyễn Thị S trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì

vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xử bác yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị B yêu cầu công nhận cho bà Nguyễn Thị B được quyền sử dụng đối với các thửa đất số 214 (nay là thửa 429 và 214), 215, 378 tọa lạc tại ấp 7, xã H, thành phố Cần Thơ (nay là phường H, quận C, thành phố Cần Thơ) hiện do bà Nguyễn Thị B đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ.

[4] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thùy T có yêu cầu độc lập xác định nguồn tiền để mua các thửa đất các thửa đất 214 (nay là thửa 429 và 214), 215, 378 tọa lạc tại ấp 7, xã H, thành phố Cần Thơ do bà Nguyễn Thùy T là người đưa tiền cho bà Nguyễn Thị S để bà Nguyễn Thị S thỏa thuận chuyển nhượng đất và bà Nguyễn Thùy T nhờ bà Nguyễn Thị B đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xét thấy tại biên bản kiểm tra, giao nộp công khai chứng cứ và biên bản hòa giải ngày 12/3/2019 bà Nguyễn Thùy T khai: *“Tôi giao tiền trực tiếp cho cô Nguyễn Thị S không có biên lai chứng từ, chỉ có cô B và cô U (tên Nguyễn Thị Hồng H) chứng kiến”*; bà Nguyễn Thùy T cũng có lời khai: *“...ông Ta biết việc tôi nhờ bà Nguyễn Thị S mua đất và chính ông Ta là người đi mua đất và làm giấy tờ này”* (Bút lục 196 - 199).

Tuy nhiên, ngoài lời khai của bà Nguyễn Thùy T thì bà Nguyễn Thùy T không có tài liệu chứng cứ để chứng minh việc bà Nguyễn Thùy T có giao tiền cho bà Nguyễn Thị S để mua các thửa đất các thửa đất 214 (nay là thửa 429 và 214), 215, 378. Trong khi bà Nguyễn Thị S không thừa nhận nguồn tiền để chuyển nhượng các thửa đất trên là của bà Nguyễn Thùy T. Bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị Hồng H khai: *“Tôi có trực tiếp chứng kiến việc cháu Nguyễn Thùy T có đưa tiền cho bà Nguyễn Thị S số tiền 9.000 USD để mua đất vào năm 1997, số tiền được đưa tại số nhà 112/139 đường N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ”* (Bút lục số 20). Ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Xuân T, ông Nguyễn Xuân T cũng có lời khai cho rằng nguồn tiền chuyển nhượng các thửa đất 214 (nay là thửa 429 và 214), 215, 378 là do bà Nguyễn Thùy T Việt kiều Mỹ gửi tiền về và đưa tiền cho bà Nguyễn Thị S chuyển nhượng đất và nhờ bà Nguyễn Thị B đứng tên dùm. Nhưng các đương sự đều không chứng kiến việc bà Nguyễn Thùy T giao tiền cho bà Nguyễn Thị S. Ngoài ra bị đơn bà Nguyễn Thị B có cung cấp một USB ghi âm cuộc nói chuyện giữa bà Nguyễn Thị S với bà Nguyễn Thùy T. Tuy nhiên tại văn bản tường trình về việc liên quan đến việc thu âm (Bút lục số 449 - 475) do bà Nguyễn Thị B trình bày chưa đủ căn cứ xác định bà Nguyễn Thị S có nhận của bà Nguyễn Thùy T số tiền 9.000 USD để chuyển nhượng các thửa đất trên.

Xét lời khai của những người làm chứng là chưa đủ căn cứ để chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thùy T cho rằng có đưa cho bà Nguyễn Thị S 9.000 USD vào năm 1997 để bà Nguyễn Thị S chuyển nhượng các thửa đất các thửa đất 214 (nay là thửa 429 và 214), 215, 378. Vì vậy án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thùy T là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[5] Trên thực tế, bà Nguyễn Thị S là người trực tiếp quản lý sử dụng các thửa đất 214 (nay là thửa 429 và 214), 215, 378 từ năm 1997 sau khi chuyển nhượng đất đến nay và có trồng cây trên đất. Bà Nguyễn Thị S cũng là người giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi bà Nguyễn Thị S có nhu cầu chuyển nhượng đất cho người khác thì bà Nguyễn Thị B mới tranh chấp ngăn cản. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị S: Buộc bà Nguyễn Thị B giao cho bà



Nguyễn Thị S quyền sử dụng đất đối với các thửa 214, 429, 215, 378 hiện do bà Nguyễn Thị S đang quản lý sử dụng là có căn cứ. Tuy nhiên bản án sơ thẩm kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền sang tên quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị S là chưa chính xác, cần sửa lại: Bà Nguyễn Thị S có nghĩa vụ kê khai đăng ký cấp quyền sử dụng đất các thửa 214, 429, 215, 378 theo quy định của pháp luật về đất đai.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị B và người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thùy T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo nhưng không xuất trình được chứng cứ nào mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo. Do đó chấp nhận đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh bác kháng cáo của bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thùy T, giữ nguyên bản án sơ thẩm có căn cứ phù hợp với nhận định trên.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn bà Nguyễn Thị B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thùy T phải chịu án phí theo quy định tại khoản 1 Điều 29 của 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.

Nhưng xét bà Nguyễn Thị B là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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.

[7] Các Quyết định khác của án sơ thẩm về chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Thanh H bà Nguyễn Thị M đối với người bị yêu cầu là bà Nguyễn Thị S, bà Nguyễn Thị B Công nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 335284, số vào sổ cấp GCN CS 06322 ngày 01/6/2018 mang tên ông Lê Thanh H, thửa đất số 1180, tờ bản đồ số 21, diện tích 306,3m<sup>2</sup> được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. (Thửa 1180 ngày 09/10/2009 tách thành thửa 1250, tờ bản đồ số 21 diện tích 123,9m<sup>2</sup> và ngày 11/10/2019, thửa 1180 còn diện tích 182,4m<sup>2</sup>); Hủy quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 08/2019/QĐ-BPKCTT ngày 24/9/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ; về hoàn trả cho bà Nguyễn Thị B số tiền 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng) đã nộp để áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Ngân hàng Agribank – Chi nhánh Cần Thơ; về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì những lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị B có ông Nguyễn Văn T là người đại diện theo ủy quyền và người có quyền lợi, nghĩa vụ

liên quan bà Nguyễn Thùy T có bà Nguyễn Thị Hồng V là đại diện theo ủy quyền. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 06/2022/DS-ST ngày 25/01/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị S và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị B.

2.1. Buộc bà Nguyễn Thị B có trách nhiệm giao cho bà Nguyễn Thị S được quyền sử dụng đất đối với diện tích 695,2m<sup>2</sup> loại đất CLN thuộc thửa 215; diện tích 4.903,6m<sup>2</sup>, loại đất ODT + LUC thuộc thửa đất số 214 + 429 + 378 cùng tọa lạc tại ấp 7, xã H, thành phố Cần Thơ nay là phường H, thành phố Cần Thơ do bà Nguyễn Thị B đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ cấp ngày 11/9/1997; ngày 13/10/1997 và ngày 14/9/1999.

(Theo trích đo bản đồ địa chính của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ lập ngày 08/7/2020)

2.2. Bà Nguyễn Thị S có nghĩa vụ kê khai đăng ký cấp quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 215, 214, 429, 378 cùng tọa lạc tại ấp 7, xã H, thành phố Cần Thơ nay là phường H, thành phố Cần Thơ theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Nguyễn Thùy T về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị B đứng tên thay bà Nguyễn Thùy T đối với các thửa đất số 215, 214, 429, 378 cùng tọa lạc tại ấp 7, xã H, thành phố Cần Thơ nay là phường H, thành phố Cần Thơ.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị B. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị B số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0000099 ngày 28/01/2022 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

- Buộc Nguyễn Thùy T (có bà Nguyễn Thị Hồng V đại diện) nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ vào số tiền nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu 00000100 ngày 28/01/2022 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ. Đương sự đã nộp đủ.

5. Các Quyết định khác của án sơ thẩm về chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Thanh H, bà Nguyễn Thị M đối với người bị yêu cầu là bà Nguyễn Thị S, bà Nguyễn Thị B công nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 335284, sổ vào sổ cấp GCN CS 06322 ngày 01/6/2018 mang tên ông Lê Thanh H, thửa đất số 1180, tờ bản đồ số 21, diện tích 306,3m<sup>2</sup> được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. (Thửa 1180 ngày 09/10/2009 tách thành thửa 1250, tờ bản đồ số 21 diện tích 123,9m và ngày 11/10/2019, thửa 1180 còn diện tích 182,4m<sup>2</sup>); Hủy quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 08/2019/QĐ-BPKCTT ngày 24/9/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ; về hoàn trả cho bà Nguyễn Thị B số tiền 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng) đã nộp để áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Ngân hàng Agribank – Chi nhánh Cần Thơ; về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 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 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA  
(Đã ký)**