

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 93/2021/DSPT  
Ngày 20 - 5 - 2021  
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất, tranh  
chấp quyền sử dụng đất

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Hải

*Các Thẩm phán:* Ông Trần Tuấn Quốc  
Ông Nguyễn Ché Linh

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Vũ Dương - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19, 20 tháng 5 năm 2021 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 08/2021/TLPT-DS ngày 14 tháng 01 năm 2021 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2020/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 167/2021/QĐPT-DS ngày 29 tháng 4 năm 2021 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Phan Thị N, sinh năm 1957 (có mặt)

Địa chỉ: Khu vực P, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư Trần Ngọc P, Văn Phòng Luật sư Trần Ngọc P - Đoàn Luật sư tỉnh An Giang. (có mặt)

**- Bị đơn:**

1. Bà Phạm Thị M, sinh năm 1941 (có mặt)

2. Ông Huỳnh Hữu T, sinh năm 1942 (chết ngày 26/9/2018)

Cùng địa chỉ: Khu vực P, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

*Những người thừa kế tổ tụng của ông T:*

2.1. Ông Huỳnh Hữu C, sinh năm 1977 (có mặt)

2.2. Ông Huỳnh Hữu N, sinh năm 1978 (vắng mặt)

2.3. Ông Huỳnh Hữu T1, sinh năm 1984 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khu vực P, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

2.4. Bà Huỳnh Thị Đ, sinh năm 1981 (vắng mặt)

Địa chỉ HKTT: Khu vực P, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

Nơi cư trú: Thành phố Đ, Đài Loan.

2.5. Bà Huỳnh Thị M (M), sinh năm 1979 (có mặt)

Địa chỉ: Aã X, huyện Đ, thành phố Cần Thơ.

3. Ông Phan Văn T3, sinh năm 1972 (có mặt)

4. Bà Phan Thị A, sinh năm 1976 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Khu vực P, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Phan Văn T3:* Luật sư Đỗ Vinh Q, Văn Phòng Luật sư Q - Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ. (có mặt)

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

1. Ông Phan Văn Đ (đã chết năm 2007)

2. Bà Phan Thị C1, sinh năm 1955 (có mặt)

3. Bà Phan Thị T4, sinh năm 1966 (có mặt)

4. Bà Phan Thị K, sinh năm 1970 (có mặt)

5. Ông Phan Văn Đ2, sinh năm 1980 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khu vực P, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

6. Bà Phan Thị T5, sinh năm 1961 (có mặt)

Địa chỉ: Xã T, huyện P, tỉnh An Giang.

- *Người làm chứng:* Ông Nguyễn Văn K1, sinh năm 1947 (có mặt)

Địa chỉ: Khu vực P, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

- *Người kháng cáo:*

1. Bà Phan Thị N là nguyên đơn;

2. Bà Phạm Thị M là bị đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết, nguyên đơn là bà Phan Thị N trình bày:*

Năm 1994, bà Phạm Thị M có lập giấy tay chuyển nhượng thửa đất 555 (loại đất T) – tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại Khu vực P, phường H, quận N, thành phố

Cần Thơ cho bà Phan Thị N với giá 05 phân vàng 24K. Bà N đã giao đủ vàng cho bà M. Việc chuyển nhượng đất được lập bằng giấy tay ngày 18/8/1994, được sự đồng ý của ông Huỳnh Hữu T là chồng của bà M và cũng là người đứng tên trên Sổ Mục kê ruộng đất. Lúc chuyển nhượng đất chỉ giao mảo hết thửa 555, chứ không tiến hành đo đạc. Do trước đây chưa có nhu cầu sử dụng đất nên bà N chưa có làm thủ tục đăng ký sang tên quyền sử dụng đất thửa 555. Khi cha mẹ bà chết gia đình cũng đã làm mồ chôn cất cha mẹ trên phần đất này.

Liên kề với thửa đất 555 là thửa 556 do ông Phan Văn T3 đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên thửa đất 556, có căn nhà do bà Phan Thị A quản lý sử dụng. Quá trình sử dụng, bà A đã lấn chiếm qua thửa đất 555 khoảng ngang 2,5m x dài 10m = 25m<sup>2</sup>.

Do đó, bà Phan Thị N kiện yêu cầu bà Phạm Thị M và ông Huỳnh Hữu T (những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T) có trách nhiệm tiếp tục thực hiện chuyển nhượng, sang tên quyền sử dụng đất thửa 555 cho bà N, với diện tích đúng trên Sổ Mục kê ghi là 50m<sup>2</sup>.

Đồng thời bà Phan Thị N kiện yêu cầu buộc bà Phan Thị A và ông Phan Văn T3 có trách nhiệm di dời tài sản và giao trả cho bà N phần diện tích đất lấn chiếm.

*\* Bị đơn bà Phạm Thị M trình bày:*

Bà M thừa nhận vào năm 1994 bà có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 555 nói trên cho bà N với giá 05 phân vàng 24K. Việc chuyển nhượng có viết giấy tay ngày 18/8/1994, có bà M và bà N ký tên. Nay bà M cũng đồng ý thực hiện sang tên quyền sử dụng đất cho bà N.

*\* Bị đơn ông Huỳnh Hữu T trình bày:*

Vào khoảng năm 1994, ông Phan Văn Đ3 (là cha bà Phan Thị N, ông Phan Văn T3...) có kêu ông T bán thửa đất 555 để làm nơi chôn cất. Ông T hứa bán thửa đất 555 cho ông Đ3 với giá 05 phân vàng 24K. Sau đó ông T về nhà nói lại cho vợ là bà Phạm Thị M biết việc đã hứa bán đất cho ông Đ3. Trong lúc ông T đi làm ăn không có ở nhà thì bà M làm giấy bán đất cho Phan Thị N.

Do ông Đ3 đã chết, nên ông T chỉ đồng ý làm thủ tục sang tên quyền sử dụng thửa đất 555 cho những người con của ông Đ3, chứ không chấp nhận theo yêu cầu của bà M.

*\* Bị đơn ông Phan Văn T3 trình bày:*

Thửa đất 555 tiếp giáp với thửa đất 556 do ông T3 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên thực tế thửa đất 555 qua thời gian hàng chục năm đã bị sạt lở và làm đường lộ nông thôn rộng ra nên diện tích thửa 555 còn lại không bao nhiêu. Trên thửa đất 555 hiện có xây 03 ngôi mộ của người trong gia đình (cha, mẹ, anh).

Ngày 04/3/2019, ông Phan Văn T3 làm đơn phản tố yêu cầu bà Phạm Thị M và ông Huỳnh Hữu T cùng các người con của ông T và bà M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, sang tên quyền sử dụng đất thửa 555 nói trên cho ông.

Phía ông T3 có giao nộp chứng cứ cho Tòa án là “Tờ chuyển nhượng – bán đất” lập vào năm 2007, có ghi bên bán đất là Phạm Thị M và ông Lòi (tức ông Huỳnh Hữu T), bên mua đất là ông Phan Văn Đ3.

Tại Biên bản hoà giải ngày 13/7/2020, ông Phan Văn T3 có ý kiến rút lại yêu cầu phản tố ngày 04/3/2019. Ông T3 cho rằng thửa đất 555 do cha mẹ ông mua, nên tiếp tục để lại làm phần hương mộ gia đình chứ không công nhận cho người nào.

*\* Bị đơn bà Phan Thị A trình bày:*

Bà Phan Thị A cho rằng trước đây ông Huỳnh Hữu T có bán thửa đất 555 cho cha mẹ của bà là ông Phan Văn Đ3 và bà Nguyễn Thị D. Việc mua bán đất có làm giấy tay năm 1994. Sau này, trong lúc giận con trai út là Phan Văn Đ2 nên ông Đ3 đưa giấy tờ mua đất cho bà N cất. Còn “Tờ chuyển nhượng – bán đất” (phô tô) năm 2007 mà phía ông T3, bà A giao nộp Tòa án là do sau này viết lại để làm bằng, do khi đó không ai nhớ rõ ngày tháng mua bán lần đầu nên ghi chung chứ không ghi cụ thể ngày tháng.

Bà A được cha là ông Phan Văn Đ3 cho cất nhà trên thửa đất 556 do ông T3 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn phần mái chái phía sau có cất qua phần đất do cha mẹ mua của ông T. Do đó, bà N kiện bà A là không có cơ sở. Đồng thời, bà A cho rằng thửa đất 555 do cha mẹ mua nên tiếp tục để lại làm phần hương mộ gia đình chứ không công nhận quyền sử dụng đất cho người nào.

*\* Quá trình giải quyết vụ án, ngày 26/9/2018 ông Huỳnh Hữu T chết. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T trình bày:*

Các ông Huỳnh Hữu C, Huỳnh Hữu N, Huỳnh Hữu T1, bà Huỳnh Thị M và bà Huỳnh Thị Đ cũng có ý kiến thống nhất với ý kiến của bà Phạm Thị M.

*\* Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:*

- Bà Phan Thị C1 là chị ruột của các anh chị em Phan Thị N, Phan Văn T3, Phan Thị A có ý kiến rằng: Thửa đất 555 là do bà N mua của bà M, nên bà N có quyền sử dụng đất, các anh chị em còn lại không có quyền sử dụng hay ngăn cản.

- Những anh chị em còn lại của bà N như Phan Thị T5, Phan Thị T4, Phan Thị K, Phan Văn Đ2 đều có ý kiến thống nhất với ý kiến của ông Phan Văn T3 và Phan Thị A.

Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt có hòa giải nhưng không T nên đưa ra xét xử. Tại Bản án số 49/2020/DSST ngày 29/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt đã tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Phan Thị N về việc: Yêu cầu bà Phạm Thị M và ông Huỳnh Hữu T (những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T) có trách nhiệm tiếp tục thực hiện chuyển nhượng, sang tên quyền sử dụng đất thửa 555 cho bà N đứng tên; và yêu cầu buộc các bị đơn khác là bà Phan Thị A và ông Phan Văn T3 có trách nhiệm di dời tài sản và giao trả cho bà N phần diện tích đất lấn chiếm tại thửa 555 – thuộc tờ bản đồ số 01, toạ lạc Khu vực P, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

Dành cho bà Phan Thị N được quyền khởi kiện đòi bà Phạm Thị M trả lại số vàng mà bà N đã giao bà M khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/8/1994, nếu có phát sinh tranh chấp.

Đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của ông Phan Văn T3 trong vụ án này.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với Bản án của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt đã tuyên, ngày 12/10/2020 bà N kháng cáo. Ngày 19/10/2020, bà M kháng cáo Bản án trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Luật sư Trần Ngọc P bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Về tố tụng: Án sơ thẩm có thiếu sót trong việc đưa những người liên quan vào tham gia tố tụng. Cụ thể như ông Phạm Văn Đ, là anh của các nguyên đơn và bị đơn đã mất. Ông Đ còn vợ con nhưng không đưa những người này vào tham gia tố tụng là thiếu sót. Về nội dung: Thửa đất 555 là của ông Huỳnh Hữu T (ông L) sổ mục kê thể hiện là 50m<sup>2</sup>, tiếp giáp thửa đất 556 là của ông Đ3, bà D. Theo biên bản ghi khai và chứng cứ thu thập thì không thể hiện việc mua bán giữa ông T và ông Đ3. Ông T đã ủy quyền cho bà M đứng ra chuyển nhượng với bà N và bà N đã trả và cho bà M. Luật sư đề nghị sửa Bản án sơ thẩm buộc bà A tháo dỡ nhà, phần mái chái trả diện tích đất 25m<sup>2</sup>. Nếu Hội đồng xét xử thấy cần điều tra thu thập thêm chứng cứ và đưa thêm người tham gia tố tụng thì nên hủy án. Luật sư đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng án lệ để xét xử vụ kiện trên.

Luật sư Đỗ Vinh Q bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T3 trình bày: Vụ kiện không phát sinh tranh chấp thừa kế nên không cần thiết để đưa các con của ông Đ vào tham gia tố tụng. Việc chuyển nhượng đất giữa bà N và bà M là không hợp pháp, chỉ mua bán giấy tay, không thể hiện diện tích, vị trí đất, số thửa, số tờ... Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

Phía nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu buộc bà M và ông T (những người thừa kế tố tụng quyền và nghĩa vụ của ông T) có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng sang tên quyền sử dụng đất có diện tích 50m<sup>2</sup>. Đồng thời, buộc bà A và ông T3 có trách nhiệm di dời tài sản và giao trả cho bà N phần diện tích đã lấn chiếm.

Phía bị đơn bà M đồng ý sang tên quyền sử dụng đất cho bà N vì thừa nhận đã nhận tiền xong.

Ông T3 và bà A không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

Vị đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Quá trình thụ lý và giải quyết, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở. Tách phần tranh chấp của bà N và bà M ra giải quyết thành vụ kiện khác

là có cơ sở. Ông T3 đã rút yêu cầu phản tố nên đình chỉ là đúng. Bà A đã cất nhà ở ổn định trên phần đất tranh chấp nên cho bà A tiếp tục sử dụng. Án sơ thẩm tuyên là có cơ sở đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1]. Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nguyên đơn có tranh chấp quyền sử dụng đất với các bị đơn nên xác định quan hệ pháp luật là: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo quy định tại khoản 3, Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2]. Xét kháng cáo của nguyên đơn bà N và bị đơn bà M: Nguyên đơn, bị đơn kháng cáo trong hạn luật định. Nguyên đơn, bị đơn là người cao tuổi nên được miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt hoặc đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt nên Hội đồng xét xử xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì thể hiện: Bà M và ông T là vợ chồng. Ông T đứng tên trong sổ mục kê phần đất tranh chấp. Lúc còn sống ông T thừa nhận có chuyển nhượng phần đất này cho ông Phan Văn Đ3 (ông Đ3 là cha của các ông bà: Phan Thị N, Phan Văn T3, Phan Thị A, Phan Văn Đ, Phan Thị C1, Phan Thị T4, Phan Thị K, Phan Văn Đ2, Phan Thị T5). Bà M thì thừa nhận bà đã chuyển nhượng phần đất này cho bà N chứ không chuyển nhượng cho ông Đ3.

Xét về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng của bà M và bà N thì thể hiện: Bà Phan Thị N và bà Phạm Thị M có xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 555, dưới hình thức tự lập giấy tay mua bán vào ngày 18/8/1994. Như vậy theo quy định của pháp luật tại khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 31 của Luật đất đai năm 1993 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có giấy tờ hợp pháp, lập thành văn bản tại cơ quan có thẩm quyền. Cho nên giữa bà M và bà N tự xác lập giấy tay mua bán đất là không đúng quy định về trình tự thủ tục Luật đất đai quy định. Mặt khác, thửa đất 555 do ông Nguyễn Ngọc L (tức Huỳnh Hữu T theo xác nhận của Ủy ban nhân dân phường Thuận Hưng ngày 07/3/2017) đứng tên trên Sổ Mục kê ruộng đất, nhưng chỉ có bà M và bà N ký tên trên giấy mua bán đất là thiếu sót về thành phần chủ thể xác lập giao dịch. Mặc dù là vợ chồng nhưng bà M thì thừa nhận chuyển nhượng đất cho bà N. Ông T thì thừa nhận chuyển nhượng cho ông Đ3 nên từ đó phát sinh tranh chấp giữa các con của ông Đ3 với nhau.

Xét về nội dung: Mặc dù là tài sản chung của ông T và bà M nhưng ông T xác nhận ông là người đứng tên trong sổ mục kê nên việc bà M đứng ra ký kết hợp đồng với bà M là không đúng. Tại lời khai của ông T ngày 02/8/2017 có cho rằng ông ủy quyền cho vợ là bà Phạm Thị M bán thửa đất 555 cho bà Phan Thị N với giá 0,5 chỉ vàng 24k. Tuy nhiên, các lời khai sau đó ông cho rằng ông chỉ ủy quyền cho bà M làm giấy bán đất cho ông Phan Văn Đ3 (tức cha của bà N), nhưng khi ông không có ở nhà thì tự ý bà M làm giấy bán đất cho bà N. Lời khai của ông T là không nhất quán.

Mặt khác, dù bà N đã giao đủ số vàng mua đất cho bà M, nhưng thực tế bà N chưa nhận đất, mà gia đình cha mẹ, anh em của bà mới là người chiếm hữu sử dụng đất. Thửa đất 555 là loại đất ở (T), trên đó có 03 ngôi mộ của cha mẹ và anh của bà N sau khi chết được chôn cất.

Qua xem xét thực tế thì các em của bà N cất nhà ở ổn định, trên phần đất tranh chấp có 03 ngôi mộ nhà của bà A. Lúc ông Đ3 còn sống thì cũng ở trong căn nhà của bà A. Chứng tỏ ông T đã chuyển nhượng đất cho ông Đ3 và ông Đ3 đã cất nhà trên phần đất này. Tòa án sơ thẩm căn cứ theo hướng dẫn tại điểm b.3, tiểu mục 2.3, mục 2, Phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao bác yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở.

Từ những phân tích đánh giá trên đây, thấy rằng chưa có đủ cơ sở và căn cứ pháp lý để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị M và bà Phan Thị N lập ngày 18/8/1994. Do đó, không thể chấp nhận yêu cầu của bà N để buộc gia đình bà M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 555 nói trên, bởi vì phía gia đình bà M đồng ý nhưng lại ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi đối kháng của ông T3, bà A và một số người liên quan khác.

[3]. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng dân sự vô hiệu: Khi hợp đồng dân sự vô hiệu, các đương sự phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên nào có lỗi phải bồi thường. Lẽ ra, khi xem hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị M và bà Phan Thị N vô hiệu thì phải giải quyết hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu này để buộc các bên giao trả lại những gì đã nhận, bên có lỗi gây ra thiệt hại phải bồi thường theo quy định pháp luật (Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015). Tuy nhiên, các bên chỉ mới thực hiện một phần của hợp đồng, cụ thể là bà N đã giao vàng nhưng chưa nhận đất để quản lý sử dụng. Bà N cũng không có yêu cầu nhận lại số vàng đã giao (0,5 chỉ vàng 24k), bà N cũng không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Vì vậy, không cần tuyên buộc bà N giao trả lại đất cho bà M nhưng cần ghi nhận dành quyền khởi kiện đòi lại số vàng mà bà N đã giao bà M khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/8/1994 nếu có phát sinh tranh chấp về vấn đề này, để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của các bên như Bản án sơ thẩm đã tuyên là có căn cứ.

[5]. Xét yêu cầu phản tố của ông Phan Văn T3: Ngày 04/3/2019, ông Phan Văn T3 làm đơn phản tố yêu cầu bà Phạm Thị M và ông Huỳnh Hữu T cùng các người con của ông T và bà M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, sang

tên quyền sử dụng đất thửa 555 nói trên cho ông. Tuy nhiên, tại Biên bản hoà giải ngày 13/7/2020, ông Phan Văn T3 có ý kiến rút lại yêu cầu phản tố ngày 04/3/2019. Hội đồng xét xử thấy việc rút đơn phản tố là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật, nên chấp nhận việc rút đơn và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của ông T3.

[6]. Xét đề xuất của luật sư Trần Ngọc P đề nghị đưa thêm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào tham gia phiên tòa là vợ và các con của ông Phan Văn Đ và áp dụng án lệ, Hội đồng xét xử thấy không cần thiết vì đây là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng chứ không phải tranh chấp thừa kế và việc áp dụng án lệ cũng không chính xác vì tình tiết không giống nội dung án lệ.

[7]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện không Đ3 chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Điều chỉnh lại phần án phí dân sự sơ thẩm mà đương sự phải chịu đối với Bản án dân sự sơ thẩm.

Ông Phan Văn T3 đã rút lại yêu cầu phản tố và được Toà án chấp nhận nên ông T3 được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng.

[8]. Về chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản: Lỗi phát sinh vụ kiện thuộc về phía nguyên đơn nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản với số tiền là 8.300.000 đồng. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng trước và thanh toán xong. Chi phí đo đạc, thẩm định tại cấp phúc thẩm là 5.000.000, nguyên đơn chịu, đã chi xong. Nguyên đơn không phải nộp thêm.

[9]. Ý kiến phát biểu và đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có cơ sở như đã phân tích nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ:

- Điều: 5; 6; 26; 35; 39; 91; 92; 147; 165; 227; 228, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 117; Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015;
- Điều 3, Điều 30, Điều 31 của Luật đất đai năm 1993;
- Điều 12; Điều 166; Điều 170; Điều 203 của Luật đất đai năm 2013;
- Điểm b.3, tiểu mục 2.3, mục 2, Phần II của 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 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

### **Tuyên xử:**

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phan Thị N, bà Phạm Thị M. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm.



1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Phan Thị N về việc: Yêu cầu bà Phạm Thị M và ông Huỳnh Hữu T (những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T) có trách nhiệm tiếp tục thực hiện chuyển nhượng, sang tên quyền sử dụng đất thửa 555 cho bà N đứng tên; và yêu cầu buộc các bị đơn khác là bà Phan Thị A và ông Phan Văn T3 có trách nhiệm di dời tài sản và giao trả cho bà N phần diện tích đất lấn chiếm tại thửa 555 - thuộc tờ bản đồ số 01, toạ lạc tại Khu vực P, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

2. Dành cho bà Phan Thị N được quyền khởi kiện đòi bà Phạm Thị M trả lại sổ vàng mà bà N đã giao bà M khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/8/1994 (nếu có phát sinh tranh chấp).

3. Đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của ông Phan Văn T3 trong vụ án này.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Điều chỉnh lại một phần án phí dân sự sơ thẩm. Bà Phan Thị N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2013/002316 ngày 12/7/2017.

Bà N được nhận lại 600.000 đồng (sáu trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai số AA/2016/003574 ngày 28/11/2017, biên lai số AA/2019/012220 ngày 03/6/2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

Ông Phan Văn T3 được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số AA/2016/004604 ngày 05/3/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu.

6. Về chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản: Bà Phan Thị N phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản với số tiền là 8.300.000 đồng (tám triệu, ba trăm ngàn đồng). Công nhận bà N đã nộp xong.

7. Chi phí thẩm định, đo đạc phúc thẩm nguyên đơn chịu là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) và đã chi xong. Nguyên đơn không phải nộp thêm.

Bản án này là phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay.

Trường hợp bản án, quyết định 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, Điều 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- TAND quận Thốt Nốt;
- Chi cục THADS quận Thốt Nốt;

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

(Đã ký)

- Lưu hồ sơ vụ án.

**Nguyễn Văn Hải**