

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Bản án số: 15/2022/DS-PT

Ngày: 17-5-2022

"V/v tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng  
đất và tài sản gắn liền với đất "

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Hữu Hiệu.

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Lâm, bà Đoàn Thị Hương Nhu

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Công - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tham dự phiên tòa:**  
Ông Nguyễn Văn Tường - Kiểm sát viên trung cấp.

Ngày 17 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 06/2022/TLPT-DS ngày 14 tháng 3 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 19 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 15/2022/QĐXX-PT ngày 25 tháng 4 năm 2022 và thông báo thay đổi thời gian xét xử, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà Hoàng Thị H, sinh năm 1949

Địa chỉ: Thôn K, xã HC, huyện N, tỉnh Hải Dương; có mặt

**2. Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn Đ (Nguyễn Đình Đ), sinh năm 1968 và bà Phạm Thị G (Nguyễn Thị G), sinh năm 1971

Địa chỉ: Thôn 6, xã ĐM, huyện BĐ, tỉnh Bình Phước; vắng mặt.

**- Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ, bà G:** Ông Nguyễn Quốc Th, sinh năm 1956 và bà Trần Thị V, sinh năm 1982

Địa chỉ: Số 329 TH, phường N, thành phố H, tỉnh Hải Dương; bà V có mặt, ông Th vắng mặt.

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

3.1. Anh Nguyễn Văn H1, sinh năm 1973

Địa chỉ: Thôn K, xã HC, huyện N, tỉnh Hải Dương; vắng mặt.

3.2. Chị Nguyễn Thị H2, sinh năm 1978

Địa chỉ: Thôn KĐ, xã HC, huyện N, tỉnh Hải Dương; vắng mặt.

3.3. Anh Nguyễn Văn H3, sinh năm 1977

Địa chỉ: Ấp 6, xã XB, huyện XL, tỉnh Đồng Nai; vắng mặt.

*(Anh H1, anh H3, chị H2 ủy quyền cho bà Hoàng Thị H tham gia tố tụng).*

3.4. Bà Nguyễn Thị Ê, sinh năm 1965

Địa chỉ: Thôn K, xã HC, huyện N, tỉnh Hải Dương; có đơn đề nghị vắng mặt.

3.5. Bà Nguyễn Thị H4 sinh năm 1956

Địa chỉ: Số 294, Tổ 12, Ấp 6, xã XB, huyện XL, tỉnh Đồng Nai; có đơn đề nghị vắng mặt.

3.6. Bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1957.

Địa chỉ: Số 30, tổ 13, Ấp 6, xã XB, huyện XL, tỉnh Đồng Nai; có đơn đề nghị vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn Hoàng Thị H.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

[1]. Cụ Nguyễn Văn Th1 và cụ Nguyễn Thị Q sinh được 05 người con gồm ông Nguyễn Văn H5 (là chồng bà H, chết năm 2014), bà Nguyễn Thị Ê, bà Nguyễn Thị H4, bà Nguyễn Thị Y và ông Nguyễn Văn Đ. Cụ Th1 chết năm 1989, cụ Q chết năm 2016. Bà H và ông H5 có 03 người con gồm anh Nguyễn Văn H1, chị Nguyễn Thị H2, anh Nguyễn Văn H3. Nguồn gốc thửa đất số 260 và 217 tờ bản đồ số 7 tại xã HC, huyện N, tỉnh Hải Dương trước đây là của cụ Th1 và cụ Q. Sau đó hai cụ tách thửa số 260 diện tích 295m<sup>2</sup> cho ông Đ, tách thửa số 217 diện tích 311m<sup>2</sup> cho ông H5. Thửa đất số 260 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/6/2002 mang tên vợ chồng ông Đ bà G. Thửa số 217 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông H5 và bà H.

[2]. Nguyên đơn Hoàng Thị H trình bày: Năm 1996 vợ chồng ông Đ vào Bình Phước làm ăn nên đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà H thửa đất số 260, trên đất có một ngôi nhà ba gian với giá 5.000.000 đồng. Vợ chồng bà H trả tiền vợ chồng ông Đ làm 02 lần. Lần 1 trả trực tiếp cho ông Đ số tiền 2.000.000 đồng vào ngày 08/7/1996 khi vợ chồng ông Đ đi vào Bình Phước khi trả không viết giấy biên nhận nhưng lúc giao tiền có bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Hồng Đ1, bà Hoàng Thị D và bà Hoàng Thị S chứng kiến. Lần 2 ông H5 đến vay của em gái là bà Nguyễn Thị H4 ở Đồng Nai số tiền 3.000.000 đồng để trả trực tiếp cho ông Đ vào ngày 16/7/1996. Ngay sau khi trả đủ tiền hai bên có ký bản cam kết có nội dung ông H5 mua của ông Đ lô đất sát nhà có 3 gian nhà nằm trên đất, diện

tích 295 m<sup>2</sup> đất thổ cư với giá 5.000.000 đồng và ông H5 đã thanh toán xong. Bản cam kết do ông H5 viết và ông Đ ký tên. Quá trình sử dụng đất gia đình bà H đã đổ khoảng 150m<sup>3</sup> đất, chi phí hết khoảng 300.000 đồng để tôn cao nền đất; sửa chữa nhà, coi nới, làm lại mái nhà, thay cửa, lát nền và một số hạng mục khác tổng chi phí khoảng 50.000.000 đồng; bà H nộp thuế sử dụng đất hàng năm. Bà H khởi kiện đề nghị Tòa án buộc ông Đ, bà G phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo bản cam kết đã ký giữa hai bên. Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H thì bà H đề nghị Tòa án buộc ông Đ, bà G phải trả bà số tiền 50.000.000 đồng bà đã sửa chữa nhà, xây công trình phụ, tôn nền, nộp thuế đất và duy trì nhà đất trên. Những người liên quan là các con của bà H và ông H5 gồm Nguyễn Văn H1, Nguyễn Thị H2, Nguyễn Văn H3 ủy quyền cho bà H tham gia tố tụng, bà H có quyền quyết định mọi vấn đề liên quan.

[3]. Bị đơn Nguyễn Văn Đ, Phạm Thị G và người đại diện theo ủy quyền trình bày: Thửa đất số 260 là của cụ Th1, cụ Q tặng cho vợ chồng ông Đ trước năm 1993, trên đất có căn nhà 03 gian của các cụ. Khi ông Đ còn ở nhà thì cụ Q ở cùng với vợ chồng ông Đ. Năm 1996 vợ chồng ông Đ vào Bình Phước làm ăn thì cụ Q vẫn ở tại nhà đất này. Năm 2002 vợ chồng ông Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2016 cụ Q chết, ông Đ đồng ý cho anh Nguyễn Văn H1 con trai của ông H5, bà H sang ở nhờ. Ông Đ, bà G xác định không có việc chuyển nhượng nhà đất trên cho vợ chồng bà H, chữ ký tại bản cam kết mua bán nhà đất ghi ngày 16/7/1996 và các văn bản mà bà H xuất trình cho Tòa án đều không phải chữ ký, chữ viết của ông Đ. Việc bà H trình bày ông bà chuyển nhượng nhà đất lấy 5.000.000 đồng là không đúng sự thật. Ông Đ, bà G đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H.

[4]. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Y, Nguyễn Thị H4, Nguyễn Thị Ê trình bày: Thửa đất 295m<sup>2</sup> và căn nhà 3 gian đang tranh chấp có nguồn gốc của cụ Th1 và cụ Q cho ông Đ. Các bà Y, Hiêm, Êm đều không nghe thấy nói về việc mua bán đất giữa ông H5 và ông Đ và cũng không biết về giao dịch mua bán nhà đất đó. Bà Hiêm xác định khoảng tháng 7/1996 ông H5 có vào nhà bà ở Đồng Nai chơi với mục đích là thăm gia đình bà và đưa ông Đ vào Bình Phước lập nghiệp. Không có việc ông H5 vào Đồng Nai để vay bà 3.000.000 đồng để trả ông Đ tiền mua đất như bà H trình bày. Bà Y, bà H4, bà Ê đề nghị Tòa án xác định nhà đất trên cho ông Đ, bà G. Bà Y, bà H4, bà Ê không tranh chấp, không yêu cầu quyền lợi gì liên quan đến nhà đất đang tranh chấp trong vụ án và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

[5]. Những người làm chứng Hoàng Thị S, Nguyễn Hồng Đ1 và Nguyễn Thị M đều khai vào khoảng năm 1996 có đến nhà bà H mua bò và chứng kiến việc bà H và ông Đ có đưa tiền cho nhau nhưng cụ thể là bao nhiêu tiền đều không biết mà chỉ nghe nói với nhau là trả tiền nhà đất gì đó cụ thể mua bán nhà đất ở đâu, như thế nào không nắm được và cũng không được mời làm chứng trong việc giao tiền. Người làm chứng Nguyễn Thị T thừa nhận có viết cho bà H giấy xác nhận có nội dung chứng kiến việc mua bán đất giữa ông H5 và ông Đ

tuy nhiên thực tế bà không trực tiếp chứng kiến sự việc mua bán nhà đất giữa hai bên mà chỉ nghe bà H nói.

[6]. Kết quả xác minh tại UBND xã HC, huyện N: Theo bản đồ 299 diện tích đất đang tranh chấp là một phần của thửa 392, diện tích 724m<sup>2</sup> đất thổ canh thuộc quyền sử dụng của cụ Th1 và cụ Q. Trước năm 1993, cụ Th1 đã tách toàn bộ diện tích đất trên thành 02 thửa cho hai con trai, cụ thể: Thửa số 260, tờ bản đồ số 07 diện tích 295m<sup>2</sup> mang tên ông Đ; thửa số 217 tờ bản đồ số 07 diện tích 338 m<sup>2</sup> mang tên ông H5. Năm 2002, vợ chồng ông Đ và vợ chồng ông H5 được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[7]. Tại Kết luận giám định số 201/C09-P5 ngày 24/9/2020, Viện khoa học hình sự, Bộ Công an kết luận: Các chữ "nguyên văn đ" tại các mẫu cần giám định là Bản cam kết mua bán nhà đất ngày 16/7/1996 (A2) và Tài liệu bắt đầu là "Dương kinh ngày 09/9/94 (A3) với chữ Nguyễn Văn Đ trên các mẫu so sánh không phải do cùng một người viết ra. Viện khoa học hình sự từ chối giám định chữ Nguyễn Văn Đ trong mẫu A1 (bức thư ngày 03/3/2001) do chữ được tạo ra bằng phương pháp photocopy nên không có giá trị để kết luận giám định.

[8]. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Thửa đất đang tranh chấp giá trị 745.000.000 đồng. Tài sản trên đất gồm nhà chính diện tích sàn 40m<sup>2</sup> = 20.266.000 đồng; phần sửa chữa, xây dựng thêm gồm: Mái tôn: 3.851.000 đồng; ốp trần 2.398.000 đồng; cửa chính 1.176.000 đồng, cửa nách 784.000 đồng, cửa sổ 364.000 đồng, nền nhà 5.207.000 đồng, nhà bếp 4.400.000 đồng, nhà vệ sinh 1.409.000 đồng, nhà tắm 501.000 đồng; Nhà kho không còn giá trị; giếng đào 768.000 đồng; bể nước 1.388.000 đồng; chuồng lợn không còn giá trị sử dụng; Cây cối trên đất gồm cây vải 530.000 đồng, cây nhãn 1.100.000 đồng. Tổng giá trị tài sản trên đất là 44.142.000 đồng.

[9]. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 19/01/2022, Tòa án nhân dân huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương quyết định:

Đình chỉ giải quyết yêu cầu của bà Hoàng Thị H về việc trường hợp không chấp nhận yêu cầu khởi kiện buộc ông Đ, bà G phải trả bà 50.000.000 đồng tiền gia đình bà bỏ ra xây dựng, tôn tạo, sửa chữa nhà đất.

Không chấp nhận yêu cầu của bà H về việc buộc ông Đ, bà G phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 260, tờ bản đồ số 7 tại thôn K, xã HC, huyện N. Xác định thửa đất nêu trên và các tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sử dụng, sở hữu của ông Đ, bà G

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

[10]. Ngày 20/01/2022 bà H kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[11]. Tại phiên tòa phúc thẩm

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Nguyên đơn xuất trình tài liệu là bức thư ngày 03/3/2001 và xác định đây là bức thư ông

Điềm viết gửi cho ông H5 và ông H5 để lại cho bà H. Do bà H để tài liệu bị dính nước nên đã phai ở nóc tử và bị gián nhảm. Bà H không tô lại toàn bộ các chữ trong tài liệu trên, ai là người tô lại bà không biết nhưng có thể là các con của bà.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên các ý kiến đã trình bày nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà H.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

#### **[1]. Về tố tụng**

Bị đơn vắng mặt nhưng đã có người đại diện theo ủy quyền là bà V có mặt; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh H1, chị H2 và anh H3 vắng mặt nhưng đã có người đại diện theo ủy quyền là bà H có mặt; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà H4, bà Y và bà Ê đã có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt, do vậy Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt họ theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

#### **[2]. Về nội dung**

Trên cơ sở lời khai của bà H, lời khai của những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của cụ Th1 và cụ Q và hồ sơ địa chính do UBND xã HC cung cấp, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định nguồn gốc thửa đất số 260, tờ bản đồ số 07, thôn K, xã HC, huyện N và 03 gian nhà ở cấp bốn trên đất là của cụ Th1, cụ Q; trước năm 1993 cụ Th1 và cụ Q đã tặng cho ông Đ tài sản trên. Do vậy, quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở 03 gian cấp 4 nêu trên là của ông Đ. Năm 2001 ông Đ kê khai đăng ký quyền sử dụng đất mang tên ông Đ và bà G và UBND huyện N đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ, bà G ngày 26/6/2002.

Bản cam kết mua bán nhà đất ngày 16/7/1996 và tài liệu là bản phô tô bức thư đề ngày 03/3/2001 do bà H xuất trình có nội dung ông Đ chuyển nhượng nhà đất cho ông H5 với giá 5.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông Đ, bà G không thừa nhận việc chuyển nhượng nhà đất, không thừa nhận chữ viết, chữ ký trong các tài liệu trên là của ông Đ. Kết luận giám định chữ viết của Viện khoa học hình sự, Bộ công an xác định chữ viết "nguyễn văn đ" trong Bản cam kết do bà H xuất trình không phải do ông Đ ký và viết, cơ quan giám định từ chối giám định chữ ký, chữ viết của ông Đ trên tài liệu là bức thư đề ngày 03/3/2001 vì là bản phô tô. Tại phiên tòa, bà H nộp tài liệu là bức thư đề ngày 03/3/2001 nhưng toàn bộ chữ viết trong tài liệu trên đã được tô lại nên không có giá trị chứng minh. Những người làm chứng do bà H yêu cầu triệu tập gồm ông Nguyễn Hồng Đ1, bà Nguyễn Thị M, bà Hoàng Thị D, bà Hoàng Thị S, bà Nguyễn Thị Tĩnh đều xác định không trực tiếp chứng kiến việc giao dịch chuyển nhượng nhà đất và giao tiền mà chỉ nghe nói vậy. Bà H4 khẳng định không có việc ông H5 vay 3.000.000 đồng của bà H4 để trả tiền chuyển nhượng nhà đất của ông Đ. Như

vậy, bà H là người khởi kiện yêu cầu ông Đ, bà G thực hiện giao dịch chuyển nhượng nhà đất nhưng không cung cấp được đầy đủ tài liệu chứng cứ chứng minh có việc xác lập giao dịch và thực hiện giao dịch giữa vợ chồng bà H và vợ chồng ông Đ, bà G. Thực tế năm 2018, bà H và vợ chồng ông Đ có thỏa thuận về việc đổi đất để hai gia đình đều có đất quay ra mặt đường thôn. Thỏa thuận trên đã thể hiện bằng 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng sau đó ông Đ và bà H đã không thực hiện tiếp thỏa thuận đó. Tại hợp đồng chuyển nhượng có chữ ký của bà H thể hiện chủ sử dụng thửa đất đang tranh chấp là ông Đ và bà G. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H và xác định thửa đất số 260, tờ bản đồ số 7 tại thôn K, xã HC, huyện N, tỉnh Hải Dương là tài sản của ông Đ, bà G là có căn cứ. Đối với yêu cầu của bà H về việc trong trường hợp yêu cầu khởi kiện của bà không được chấp nhận bà đề nghị Tòa án buộc ông Đ, bà G phải trả bà 50.000.000đ tiền gia đình bà bỏ ra xây dựng, tôn tạo, sửa chữa nhà đất trên. Tại phiên tòa sơ thẩm bà H đã rút toàn bộ yêu cầu trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết yêu cầu này của bà H là phù hợp. Như vậy, kháng cáo của bà H là không có căn cứ chấp nhận, Hội đồng xét xử cần giữ nguyên các quyết định của bản án sơ thẩm.

[3]. Về án phí: Bà H kháng cáo không được chấp nhận nhưng là người cao tuổi nên được miễn án phí phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

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

### **QUYẾT ĐỊNH:**

1. Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà Hoàng Thị H. Giữ nguyên các quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 19/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương.

2. Miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm cho bà Hoàng Thị H.

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

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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Hải Dương;
- TAND huyện Nam Sách;
- Các đương sự;
- Chi cục THADS huyện Nam Sách;
- Lưu: Hồ sơ, TA.

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

**Trần Hữu Hiệu**