

Bản án số: 502/2022/DS-PT

Ngày: 27 - 7 - 2022

V/v: *Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường  
thiệt hại.*

**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:* Ông Phạm Trí Tuấn

*Các Thẩm phán:* Ông Phan Tô Ngọc

Ông Phan Nhựt Bình

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Đinh Hồng Vân - 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:** Bà Cao Thị Hạnh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21/7/2022 và 27/7/2022 tại trụ sở Tòa án nhân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 313/2021/TLPT-DS ngày 28 tháng 4 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 09 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1923/2022/QĐXX-DSPT ngày 03 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1954 (có mặt)

Địa chỉ: Số 340, Ấp TL B, xã TT, huyện PD, thành phố Cần Thơ.

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:** Luật sư Vũ Ngọc Ch thuộc Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ (vắng mặt khi tuyên án)

**- Bị đơn:**

1/ Bà BĐ1, sinh năm 1931 (vắng mặt)

2/ Bà BĐ2, sinh năm 1970 (có mặt)

3/ Bà BĐ3, sinh năm 1991 (vắng mặt)

4/Ông BD4, sinh năm 1962 (có mặt)

5/Ông BD5, sinh năm 1962 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Số 14, khu vực 13, đường LL, phường CVL, quận OM, thành phố Cần Thơ.

*Người đại diện hợp pháp cho bà BDI:*

- Ông Nguyễn Tuấn A, sinh năm 1984 (có mặt)

- Ông Nguyễn Châu Chí C, sinh năm 1982 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Số 116A TV, phường HL, quận NK, thành phố Cần Thơ.

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

1/ Bà NLQ1, sinh năm 1954 (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu vực TT, phường CVL, quận OM, thành phố Cần Thơ

2/ Bà NLQ2, sinh năm 1957 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 21/4/1, khu vực 13, phường CVL, quận OM, thành phố Cần  
Thơ

3/ Bà NLQ3, sinh năm 1964 (vắng mặt);

Địa chỉ: Khu vực 13, phường CVL, quận OM, thành phố Cần Thơ

4/ Ông NLQ4, sinh năm: 1967 (vắng mặt);

Địa chỉ: 260, khu vực 14, phường CVL, quận OM, thành phố Cần Thơ

5/ Bà NLQ5, sinh năm 1959 (vắng mặt)

6/ Bà NLQ6, sinh năm: 1977 (vắng mặt)

7/ Ông NLQ7, sinh năm 1986 (vắng mặt)

8/ Cháu NLQ8, sinh năm 2004 (vắng mặt)

9/ Cháu NLQ9, sinh năm 2011 (vắng mặt)

Đại diện NLQ8 và NLQ9: Bà NLQ5 cũng là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Cùng địa chỉ: Số 98/11, Khu vực TB, phường TA, quận OM, thành phố Cần Thơ.

10/ Bà NLQ10, sinh năm 1978 (vắng mặt)

Địa chỉ: 119, dong Chan-rijosung-myeong Bosung gun jeon Lanam Do, Korea.

Đại diện hợp pháp của bà Thuý là bà BD2 (là bị đơn).

11/ Bà NLQ11, sinh năm 1960 (vắng mặt)

12/ Bà NLQ12, sinh năm 1980 (vắng mặt)

13/ Bà NLQ13, sinh năm 1989 (vắng mặt)

14/ Ông NLQ14, sinh năm 1978 (có mặt)

15/ Bà NLQ15, sinh năm 1976 (vắng mặt)

16/ Ông NLQ16, sinh năm 1980 (có mặt)

17/ Ông NLQ17, sinh năm 1982 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp TL B, xã TT, huyện PD, thành phố Cần  
Tho.

Đại diện hợp pháp cho NLQ12, NLQ13, NLQ14, NLQ15, NLQ11, NLQ16,  
NLQ17: Ông Nguyễn Văn V là nguyên đơn.

18/Bà NLQ18, sinh năm 1963 (vắng mặt)

19/Ông NLQ19, sinh năm 1961 (vắng mặt)

Cùng trú tại: Số 37, ấp TL B, xã TT, huyện PD, thành phố Cần Thơ.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà BD1.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn ông Nguyễn Văn V trình bày yêu cầu khởi kiện như sau:*

Từ năm 1991 đến 1998 do ông N (là chú ruột của ông) cùng vợ là bà BD1 tuổi cao không có điều kiện canh tác nên đã chuyển nhượng đất cho ông, hai bên có làm giấy tay có nhiều người làm chứng. Cụ thể: lần 1, là 3 công đất lúa là hai cây năm chỉ vàng 24 K; lần 2, là 1,5 công đất ở, đất lúa là 01 cây 05 chỉ vàng 24 K; lần 3, là 2 góc 3 giá 05 chỉ vàng 24K lần cuối mua 01 công đất vườn và 2 góc 3 đất lúa giá là 02 cây 05 chỉ vàng 24 K. Sau khi chuyển nhượng thì gia đình ông canh tác, sử dụng liên tục đất này từ 1991 đến nay mà phía bị đơn cũng không phản đối khi ông trồng cây, cất nhà cho con ở, ông có nộp thuế đầy đủ, sử dụng đất đúng mục đích. Trên đất này, năm 1998 ông đã cho con ông là NLQ14 cất nhà kiên cố để ở là 105m<sup>2</sup> và lên bờ trồng cây ăn trái là 1.500m<sup>2</sup>. Đến năm 2004, ông cho con là NLQ16 1.500m<sup>2</sup> để lên bờ trồng cây ăn trái cho đến nay. Năm 2008, ông cho con là NLQ17 cất nhà kiên cố trên diện tích 65m<sup>2</sup> và cho 1.500m<sup>2</sup> đất để lên bờ trồng cây ăn trái cho đến nay. Phần đất còn lại thì ông N, bà BD1 cho con út là Nguyễn Văn Bảy sử dụng. Sau khi ông N mất ông có liên hệ tách thửa đất chuyển nhượng cho ông nhưng bà BD1 cản trở không thực hiện theo thỏa thuận ban đầu. Nay ông khởi kiện, yêu cầu công nhận các hợp đồng chuyển nhượng trên

và buộc bà BĐ1 chủ hộ và các thành viên trong hộ gia đình của bà phải thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông theo quy định của pháp luật. Và ông cũng không chấp nhận theo yêu cầu phản tố của bị đơn.

*Các bị đơn có ý kiến và yêu cầu phản tố như sau:*

- Bà BĐ1 trình bày: Bà và ông N có 7 người con, ông V là cháu ông N, phần đất tranh chấp là đất gốc của gia đình bà, bà và các con thì sinh sống, buôn bán tại quận OM, thành phố Cần Thơ, còn ông N thì sống trên đất này để trông coi đất tại xã TT. Tại đơn phản tố ngày 17/7/2012 (bút lục 90) bà có yêu cầu buộc gia đình ông V trả lại cho bà đất thổ cư 300m<sup>2</sup> và đất vườn 1.402m<sup>2</sup>. Tại đơn phản tố bổ sung ngày 01/6/2016 thì yêu cầu ông V trả thêm đất ruộng 3,5 công. Tại bản tự khai ngày 11/02/2020, bà Tám đại diện cho rằng có chuyển nhượng cho ông V 04 công ruộng, còn lại buộc ông V trả lại cho gia đình. Tại đơn phản tố ngày 02/7/2020 bà BĐ1 lại thay đổi yêu cầu gia đình ông V trả lại toàn bộ phần đất ông V đang quản lý sử dụng, không công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V với ông N vào các ngày 12/3/1994, 01/11/1995, 13/9/1995, 13/02/1998 và từ nhượng đất cho cháu không ghi ngày tháng năm vì các giấy tờ đó là giả mạo, đồng thời còn yêu cầu ông V đền bù thiệt hại tiền sử dụng đất trái phép cho việc sử dụng đất từ năm 2011 đến nay là 80.000.000 đồng; đền bù chi phí, thu nhập thực tế bị mất phải bỏ ra để đi lại tham gia giải quyết vụ việc là 100.000.000 đồng; đền bù giá trị căn nhà cấp 4 do gia đình dựng trên đất ông V tự ý tháo dỡ là 50.000.000 đồng, tổng cộng 230.000.000 đồng.

- Các bị đơn còn lại gồm: bà BĐ2, ông BĐ4, bà BĐ3, Dương Vĩnh Hảo đều thống nhất với ý kiến và yêu cầu phản tố của bà BĐ1.

*Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có ý kiến trình bày như sau:*

-Phía nguyên đơn gồm vợ và các con ông V: Bà NLQ11, Ông NLQ14, bà NLQ15, NLQ16, NLQ12, NLQ17, NLQ13: Ông V là đại diện hợp pháp có lời khai cũng thống nhất với lời trình bày của ông V, đồng thời các đương sự là những người đang ở trên đất được ông V cho cất nhà ở nên để ông V quyết định việc khởi kiện.

-Phía bị đơn gồm các con và các cháu của bị đơn bà BĐ1: NLQ1, NLQ2, NLQ3, NLQ5, NLQ6, NLQ7, NLQ6y, NLQ8, NLQ9, có bà Tám đại diện đều thống nhất với ý kiến và yêu cầu phản tố của bà BĐ1.

- Ông Nguyễn Văn Bảy trình bày (con của bà BĐ1 và ông N): Tại biên bản làm việc ngày 24/11/2016, 14/9/2020 (Bút lục 265, 597) ông cho rằng ông không biết và không liên quan gì trong vụ kiện này nên xin không có ý kiến gì về vụ kiện và không tham gia giải quyết vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt ông.

- Ông NLQ19 và bà NLQ18 trình bày: Vào năm 1990, bà BĐ1 có cho vợ chồng ông một phần diện tích đất để cất nhà ở trên phần đất đang tranh chấp, vì

ông Thao là cháu ruột của bà BD1. Ông, bà đã cất một căn nhà lá, đến năm 2013 thì xây nhà kiên cố để ở cho đến nay tại vị trí theo bản vẽ của Tòa án. Trong tranh chấp này, vợ chồng ông không có ý kiến và yêu cầu gì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Đồng thời, ông Thao và bà Nhung đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt ông bà. Ngoài ra, ông, bà không biết gì về việc chuyển nhượng đất giữa ông N và ông V, chỉ nghe nói thôi không biết gì.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 05/2018/DS-ST ngày 23/4/2018 Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ đã quyết định: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn; Không công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Năm với ông Nguyễn Văn V, bà NLQ11; Giao phần đất tranh chấp cho nguyên đơn tiếp tục quản lý, sử dụng đồng thời buộc ông V trả lại giá trị phần đất tranh chấp cho bị đơn.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 498/2019/DS-PT ngày 18/10/2019 Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 05/2018/DS-ST ngày 23/4/2018, chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DS-ST 09/3/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ đã quyết định:

1/Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo các ngày 12/3/1994, 01/11/1995, 13/9/1995, 13/02/1998 và “Tờ nhượng đất cho cháu” không ghi ngày đã ký kết giữa ông Nguyễn Văn Năm với ông Nguyễn Văn V và bà NLQ11 có hiệu lực.

- Công nhận cho ông Nguyễn Văn V và bà NLQ11 được quyền sử dụng phần đất tại thửa 605<sup>4</sup> và thửa 605<sup>3</sup> có diện tích 7,193,8m<sup>2</sup>, loại đất LUC và phần diện tích đất thửa 605 có diện tích 1.065,5m<sup>2</sup>, loại đất ONT (có diện tích 247m<sup>2</sup>) + CLN.

Vị trí, kích thước các phần đất trên được xác định theo Bản trích đo địa chính số 25/TTKTTNMT, ngày 17/6/2020 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường, thành phố Cần Thơ (các phần đất trên nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 961965, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00646, ngày 13/9/2011 do Ủy ban nhân dân huyện PD đã cấp cho hộ BD1).

- Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh và cấp giấy chứng nhận các diện tích đất nói trên theo quy định pháp luật.

2/Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của các bị đơn.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 19/3/2021 bị đơn bà BD1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm, bị đơn bà BD1 (có ông Nguyễn Tuấn A và ông Nguyễn Châu Chí C là đại diện theo ủy quyền) vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn với các lý do:

- Từ năm 1991 – 1998 ông V cho rằng đã thực hiện việc mua bán đất ruộng với ông N, nhưng thời điểm này Luật đất đai năm 1987 không cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 02/6/1998 gia đình bà BD1 đã kê khai, làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu, và tiếp tục cấp đổi lần 2 vào ngày 13/9/2011 cho hộ bà BD1 đối với toàn bộ đất đang cho các con cháu là NLQ19, Nguyễn Văn V ở nhờ, trông trọt và sinh sống.

- Việc kê khai, đo đạc làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện khi gia đình ông V đã ở trên đất, nhưng không có ý kiến.

- Trong hộ gia đình bà BD1, ngoài bà BD1 còn có các con cháu và gia đình của bà BD2, nhưng trong giấy sang nhượng năm 2011 chỉ có chữ ký ghi là của chồng bà BD1, còn lại chữ ký, gạch thập ghi là Nguyễn Thị Giêng (hoặc Viên) của Nguyễn Văn Phiên, Lý Văn Điều đều là giả mạo.

- Tại buổi hòa giải ngày 17/12/2011 gia đình bà không đồng ý nên bỏ về, chứ không phải không có ý kiến trình bày hay thừa nhận nội dung. Phần lãn tay ký tên vào biên bản hoàn toàn không phải của Nguyễn Văn Bảy.

- Việc giao nhận vàng và 04 công đất ruộng cho ông Nguyễn Văn V bà không biết các giao dịch mua bán đất mà ông V nêu. Gia đình bà chỉ đồng ý cho gia đình các cháu có khó khăn về ở trên đất.

- Phần đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà BD1. Thuế nông nghiệp hàng năm ghi tên người nộp thuế là BD1. Nguyên đơn đã tự ý tháo dỡ căn nhà của gia đình bà, khi chồng bà bị bệnh, Tòa án cấp sơ thẩm đã tự suy đoán căn nhà bằng tre là nhỏ và tính đến hôm nay cũng không còn giá trị sử dụng.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn phát biểu: Dựa trên thực tế hiện trạng sử dụng đất, trình tự cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy tờ chuyển nhượng đất, việc giao nhận vàng, nội dung các lần thay đổi đơn phản tố của bị đơn, lời khai của đương sự trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Do đó, yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận. Bị đơn có kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh, nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu 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:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định của pháp luật;

Về nội dung: Bản án sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ, đúng quy định pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa,

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, một số bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ. Xét, những đương sự vắng mặt không có kháng cáo, đã có lời trình bày trong hồ sơ vụ án. Việc vắng mặt các đương sự trên không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án, nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vụ án.

[2] Phần đất tranh chấp có diện tích 7.193,8m<sup>2</sup>, loại đất LUC thuộc các thửa 605<sup>4</sup>, 605<sup>3</sup>; và diện tích 1.065,5m<sup>2</sup>, loại đất ONT (có diện tích 247m<sup>2</sup>) + CLN thuộc thửa 605 đã được Ủy ban nhân dân quận OM cũ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1998, đến ngày 13/9/2011 hộ bà BD1 được cấp Ủy ban nhân dân huyện PD cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sổ vào sổ cấp GCN: CH00646. Hiện nay, phần đất này đang do ông Nguyễn Văn V quản lý, sử dụng.

[3] Nguyên đơn ông Nguyễn Văn V cho rằng từ năm 1991 – 1998 ông Nguyễn Văn Năm và bà BD1 đã làm nhiều giấy tay để chuyển nhượng phần đất cho ông. Chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của ông V gồm:

- “Tờ nhượng đất cho cháu” lập ngày 12/3/1994 (bút lục 17), có nội dung: Vợ chồng ông N nhường lại cho ông V 03 công tầm 3m. Tổng số vàng 24K là 02 cây 05 phân. Khi giao đất ngày 12/3/1994 làm vĩnh viễn. Giấy này có chữ ký của ông N, ông V và người làm chứng là ông Nguyễn Văn Bảy và Nguyễn Văn Hồng. Ngoài ra, còn có chữ ký của 02 người con của ông N là Nguyễn Văn Ba và Nguyễn Văn Trâm.

- “Tờ nhượng đất cho cháu” không ghi ngày lập (bút lục 18), có nội dung: Nhường lại cho ông V làm vĩnh viễn số đất 02 công tầm 3m. Số vàng 24K là 01 cây 6 - 05 phân. Khi giao đất ngày 12/3/1994 làm vĩnh viễn. Giấy này chỉ có ông V ký tên.

- “Tờ nhượng đất” không ghi ngày (bút lục 20, 21), có nội dung: Ông N cùng vợ Nguyễn Thị Giêng (SN 1931) nhượng cho cháu là ông V và bà NLQ11

số đất là 4,5 công tầm 3m, sau nhượng thêm 2 góc 3 tầm 3m nữa. Khi nhượng đất này vợ chồng ông và các con ông nhất trí. Giấy này có chữ ký tên của ông N, bà Giêng và ông V, bà Huê, có người làm chứng ký tên là Nguyễn Văn Hui và Nguyễn Văn Bảy và có chữ ký xác nhận của Tổ an ninh nhân dân khu vực, Tổ Liên danh ngày 01/11/1995 là ông Nguyễn Văn Khải.

- “Tờ tự thuận mua bán đất” lập ngày 01/11/1995 (bút lục 19), có nội dung: Ông N và bà Nguyễn Thị Giêng (SN 1931), qua sự đồng ý của gia đình có sang số đất cho ông V là 4,5 công tầm 3m, sau sang thêm 2 góc 3 tầm 3m. Trong hai lần này tiền đưa đủ hết có sự có mặt của các con NLQ3, Nguyễn Văn Châm. Giấy này có chữ ký của ông V, ông N và bà Giêng, có chữ ký xác nhận của Tổ an ninh nhân dân ngày 13/9/1995 âm lịch là ông Nguyễn Văn Khải.

- “Giấy bán đất” ghi ngày 13/02/1998, có nội dung: Ông N cùng vợ là bà BD1 (SN 1934) đồng ý nhượng cho vợ chồng ông V và bà NLQ11 là 01 công vườn tầm 3m với giá là 02 lượng vàng 24K. Giấy này có chữ ký của ông N và chữ ký gạch thập của bà BD1 và chữ ký tên của 02 nhân chứng là Nguyễn Văn Phiên và Lý Văn Điều.

Căn cứ các giấy tờ chuyển nhượng trên, thì ông N đã nhượng cho ông V tổng cộng là 05 công, 2 góc 3 đất ruộng và 01 công đất vườn. Tương đương bằng 7.344m<sup>2</sup> đất ruộng và 1.296m<sup>2</sup> đất vườn. Do lúc chuyển nhượng thì phía ông N chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các bên chỉ làm giấy tay ghi số công đất chuyển nhượng theo công tầm lớn 01 công tầm 3m = 1.296m<sup>2</sup> theo như văn bản xác định số 2523/PTNMT ngày 04/9/2019 (bút lục 527) của Phòng Tài nguyên và môi trường huyện PĐ, không xác định cụ thể ranh giới cũng không đo đạc nên diện tích không thể chính xác như thực tế hiện nay sử dụng. Nội dung các giấy chuyển nhượng chỉ ghi số công đất mà không ghi rõ vị trí đất, loại đất nào và chỉ ghi rõ về loại đất vườn là 01 công.

[4] Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

- Thực tế sau khi làm giấy tay nhận chuyển nhượng, ông V đã quản lý sử dụng phần đất trong thời gian dài. Tại biên bản đối chất ngày 09/12/2016, bà BD1 trình bày từ năm 2002, ông N đã về OM ở, không còn ở trên phần đất. Khi tranh chấp giữa các đương sự đã được giải quyết tại Ủy ban nhân dân xã TT, tại buổi hoà giải phía bị đơn bà BD1 và ông Bảy (con bà BD1) trình bày yêu cầu để lại cho bà 300m<sup>2</sup> đất thổ cư, nhưng bà BD1 không ký vào biên bản, chỉ có ông Bảy ký. Tòa án có xác minh sự việc hoà giải qua việc hỏi ý kiến những người tiến hành hoà giải thì xác nhận rằng có tổ chức hoà giải và ghi nhận ý kiến bà BD1 nhưng bà không chịu ký tên. Trong giai đoạn Tòa án thụ lý giải quyết sơ thẩm lần đầu thì bà BD1 cũng những người con có lời khai và yêu cầu phản tố đều xác nhận ông Nam có chuyển nhượng đất ruộng cho ông V, yêu cầu trả lại đất vườn và thổ cư, sau đó lại bổ sung yêu cầu trả thổ cư, đất vườn và thêm một phần đất ruộng và đến khi phản tố bổ sung ngày 02/7/2020 thì yêu cầu ông V trả lại toàn bộ phần đất do không có chuyển nhượng cho ông V. Vậy có cơ sở xác định mặc dù giao



dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N với ông V là không đúng quy định pháp luật về hình thức, nhưng giao dịch là có thật, và ông N đã thực hiện việc giao phần đất cho ông V quản lý, sử dụng.

- Bà BĐ1 cho rằng vì ông V khó khăn về chỗ ở nên cho vào ở nhờ, nhưng không có chứng cứ chứng minh. Hơn nữa, trong quá trình giải quyết vụ án, lời trình bày của bà BĐ1 không thống nhất. Khi thụ lý giải quyết sơ thẩm lần đầu kể cả sau khi bản án sơ thẩm bị huỷ về thụ lý giải quyết lần thứ 2 thì phía bà Tám đại diện cho bà BĐ1 và những bị đơn còn lại đều xác nhận có chuyển nhượng cho ông V đất ruộng, quá trình ông V sử dụng đất cũng không phản đối. Mặt khác, phía các bị đơn còn có lời khai ông N chuyển nhượng đất ruộng cho ông V về cho vàng các con gồm: NLQ3 02 chỉ, BĐ4 05 chỉ, BĐ2 08 chỉ (bút lục 249, 288, 435, 624). Do đó, có cơ sở xác định ý chí bà BĐ1 cùng các con biết việc chuyển nhượng và cùng sử dụng tiền chuyển nhượng nên cho dù bà BĐ1 không ký vào các giấy chuyển nhượng thì cũng xem như đã đồng ý việc ông N đứng ra chuyển nhượng đất cho ông V.

- Giao dịch chuyển nhượng là do ông N thực hiện, hiện nay ông N đã chết và những người làm chứng không ai chứng kiến việc giao nhận vàng, tiền nên không thể đối chất và xác định được giao đủ hay chưa. Tuy nhiên, hồ sơ vụ án có lời khai thể hiện ông N chuyển nhượng đất đem tiền vàng về cho con, chứng tỏ là có việc giao nhận vàng. Nguyên đơn thì đã canh tác thời gian dài đến năm 2011 ông N mất thì ông N cũng không có yêu cầu gì về số tiền chuyển nhượng đất, nên có căn cứ xác định ông V đã giao đủ vàng theo thỏa thuận chuyển nhượng.

- Việc chuyển nhượng giữa các đương sự chỉ làm giấy tay, không đo đạc cụ thể, dù trong giấy tay chỉ thể hiện đất ruộng và đất vườn, không có đất thổ cư, nhưng ông N đã giao đất cho ông V sử dụng từ khi chuyển nhượng đến nay, lúc giao đất cho ông V canh tác thì ông N chưa được cấp giấy nên không thể biết có được quyền sử dụng loại đất gì, đến khi cấp giấy năm 1998 do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện loại đất thổ cư, nên các bị đơn có ý kiến chỉ đòi lại đất thổ cư, nhưng đối chiếu với giấy chuyển nhượng thì không thể hiện có đất thổ cư. Do vậy, có cơ sở xác định phần đất mà thực tế ông V đã sử dụng là phần đất đã nhận chuyển nhượng.

Từ những phân tích trên có cơ sở xác định có giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông N và ông V, và các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ giao tiền, vàng và giao nhận đất canh tác. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ,

[5] Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, nên yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc nguyên đơn trả lại toàn bộ phần đất không được chấp nhận.

[6] Về yêu cầu bồi thường thiệt hại của bị đơn: Căn nhà cấp 4 mà bị đơn cho rằng nguyên đơn ông V tự ý tháo dỡ thì hiện nay không còn nên không xác

định được kết cấu. Theo lời trình bày của ông V và người làm chứng ông Hồng và ông Khải, xác định nói là nhà cây lá đơn sơ giống như cái chòi đủ để cái giường ông N ngủ, bị đơn không chứng minh được kết cấu căn nhà. Năm 2000 ông N về OM cho đến khi mất không hề khiếu nại hay đòi ông V phải trả lại giá trị căn nhà này, nên yêu cầu của bị đơn về việc buộc nguyên đơn phải bồi thường 50.000.000 đồng do tháo dỡ căn nhà này là không có căn cứ. Đối với các yêu cầu bồi thường còn lại thì việc quản lý, sử dụng đất của ông V là đúng quy định pháp luật, nên không có căn cứ để chấp nhận.

[7] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Bà BĐ1 có yêu cầu kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh cho nội dung kháng cáo. Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[8] Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[9] Bà BĐ1, sinh năm 1931 nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết 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.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

I/Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà BĐ1; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 09/3/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

Áp dụng Khoản 2 Điều 3, Điều 73, Điều 75 Luật đất đai năm 1993; Điều 129 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo các ngày 12/3/1994, 01/11/1995, 13/9/1995, 13/02/1998 và “Tờ nhượng đất cho cháu” không ghi ngày đã ký kết giữa ông Nguyễn Văn Năm với ông Nguyễn Văn V và bà NLQ11 có hiệu lực.

- Công nhận cho ông Nguyễn Văn V và bà NLQ11 được quyền sử dụng phần đất tại thửa 605<sup>4</sup> và thửa 605<sup>3</sup> có diện tích 7,193,8m<sup>2</sup>, loại đất LUC và phần diện tích đất thửa 605 có diện tích 1.065,5m<sup>2</sup>, loại đất ONT (có diện tích 247m<sup>2</sup>) + CLN.

Vị trí, kích thước các phần đất trên được xác định theo Bản trích đo địa chính số 25/TTKTTNMT, ngày 17/6/2020 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường, thành phố Cần Thơ (các phần đất trên nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 961965, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00646, ngày 13/9/2011 do Ủy ban nhân dân huyện PD đã cấp cho hộ BĐ1).

- Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh và cấp giấy chứng nhận các diện tích đất nói trên theo quy định pháp luật.

2/Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của các bị đơn.

3/Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

II/Án phí dân sự phúc thẩm: Bà BĐ1 được miễn.

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, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi bổ sung; 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.

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

***Nơi nhận:***

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM
- TAND TP.Cần Thơ;
- VKSND TP.Cần Thơ;
- Cục THADS TP.Cần Thơ;
- NĐ (1);
- BĐ (5);
- NLQ (19);
- Lưu (10) 41b (ÁnDHV).

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

**Phạm Trí Tuấn**