

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 272/2024/DS-PT

Ngày: 18-6-2024

V/v “Đòi tài sản là QSD đất;  
yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển  
nhượng QSD đất”.

**NHÂN DANH**

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tuấn Vũ

Các Thẩm phán: Bà Đặng Thị Đồng;

Bà Dương Thuý Hằng.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Mai Hương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:** Bà Đoàn Thị Thuý Tiên - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 28 tháng 5 và ngày 17, 18 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm Dân sự công khai vụ án thụ lý số: 493/2024/TLPT- DS ngày 09 tháng 11 năm 2023 về việc “Đòi tài sản là quyền sử dụng đất, yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng QSD đất”.

Do bản án sơ thẩm số: 45/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 164/2024/QĐ-PT ngày 22 tháng 4 năm 2024.

**Nguyên đơn:** Chị Nguyễn Thị Kim Th, sinh năm 1992; nơi cư trú: Ấp CX, xã HT, thị xã TrB, tỉnh Tây Ninh;

Người đại diện theo ủy quyền của chị Th là bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1974; nơi cư trú: Ấp TC, xã LT, huyện BC, tỉnh Tây Ninh (theo Văn bản ủy quyền ngày 21/10/2019).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của chị Nguyễn Thị Kim Th là Luật sư Đặng Tấn L – Văn phòng luật sư Đặng Lực thuộc Đoàn luật sư tỉnh Tây Ninh.

*Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn L1, sinh năm 1959; nơi cư trú: ấp NT, xã LT, huyện BC, tỉnh Tây Ninh.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn L1 là Luật sư Nguyễn Thanh H – Văn phòng luật sư Nguyễn Thanh H thuộc Đoàn luật sư tỉnh Tây Ninh.

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

- Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1979; nơi cư trú: Ấp CT, xã CG, huyện GD, tỉnh Tây Ninh.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị L là Luật sư Nguyễn Thanh H – Văn phòng luật sư Nguyễn Thanh H thuộc Đoàn luật sư tỉnh Tây Ninh.

- Ông Huỳnh Văn T, sinh năm 1970; nơi cư trú: Ấp NT, xã LT, huyện BC, tỉnh Tây Ninh.

- Ông Nguyễn Văn L2, sinh năm 1972; nơi cư trú: Ấp LH, xã LT, huyện BC, tỉnh Tây Ninh.

*(Bà H, ông L, ông L1, bà L, ông H có mặt; ông T, ông L2 vắng mặt).*

*Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 05/12/2019 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 15/02/2023 cũng như tại các biên bản lấy lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn chị Nguyễn Thị Kim Th và người đại diện theo uỷ quyền là bà Nguyễn Thị H trình bày:*

Bà H và ông Nguyễn Văn D (sinh năm 1970, địa chỉ: ấp CT, xã CG, huyện GD, tỉnh Tây Ninh, chết ngày 30/12/2017) chung sống với nhau như vợ chồng vào năm 1991 nhưng không có đăng ký kết hôn. Trong thời gian chung sống, Bà H và ông D có 01 người con chung duy nhất là chị Nguyễn Thị Kim Th. Khi ông D chết có để lại tài sản là QSD đất thuộc thửa số 779, 786 tờ bản đồ số 07 tại ấp Long Hưng, xã Long Thuận, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh. Diện tích đất này ông D đã kê khai và đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất, tuy nhiên, quá trình cất giữ đã bị thất lạc mất. Khi nhà nước làm đường biên giới Cây Me đã thu hồi một phần diện tích làm đường nên còn lại 7.166 m<sup>2</sup> (đo thực tế là 7.166,7 m<sup>2</sup> gồm các thửa mới 403/1.123,5 m<sup>2</sup>, 408/2.905,8 m<sup>2</sup>, 454/736,8 m<sup>2</sup>, 455/2.400,6 m<sup>2</sup> tờ bản đồ 26, bản đồ địa chính VN2000). Sau khi ông D chết thì anh ông D là ông Nguyễn Văn L1 trực tiếp quản lý, sử dụng. Chị Th đã nhiều

lần yêu cầu ông L1 trả lại diện tích đất nêu trên nhưng ông L1 không đồng ý nên chị Th gửi đơn đến UBND xã Long Thuận giải quyết nhưng không thành nên chị Th khởi kiện tại Toà án.

Trong quá trình giải quyết ông L1 cho rằng khi còn sống ông D đã chuyển nhượng cho ông L1 diện tích 210 m x dài 15 m, có tứ cận: phía Đông giáp đất ông Huỳnh Trong; phía Tây đường xe; phía Nam giáp bà Me; phía Bắc giáp đất ông 6 Chiêm tại ấp Long Hưng, xã Long Thuận, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh theo các hợp đồng ghi ngày 09/02/2012 và ngày 11/9/2013 nên yêu cầu chị Th hoàn tất thủ tục sang tên cho ông L1 diện tích đất theo sơ đồ đo đạc thực tế là 3.151,8 m<sup>2</sup>.

Bà L cho rằng khi còn sống ông D đã chuyển nhượng cho bà L cùng chồng ông Huỳnh Thanh Hiếu diện tích ngang 20 m x dài 14 m theo “Giấy sang nhượng đất” ngày 25/6/2008; diện tích ngang 30 m x dài 14 m theo “Giấy sang nhượng đất” ngày 25/6/2008; diện tích 30 m ngang (không ghi chiều dài) theo biên bản ghi ngày 17/3/2017 và tiền chi phí điều trị bệnh và lo đám tang, xây mồ mả cho ông D là 25.000.000 đồng nên yêu cầu chị Th phải hoàn tất thủ tục sang tên cho bà L diện tích đất theo sơ đồ đo đạc thực tế là 1.665 m<sup>2</sup>, đồng thời trả số tiền 25.000.000 đồng.

Chị Th xác định ông D không chuyển nhượng QSD đất cho ông L1 và vợ chồng bà L nên không chấp nhận yêu cầu của ông L1 và bà L. Tuy nhiên, quá trình làm việc và tại phiên toà, ông L1, bà L rút toàn bộ yêu cầu này nên chị Th không có ý kiến. Đối với yêu cầu xem xét tuyên bố chị Th không phải là con của ông D là không có căn cứ nên chị Th không chấp nhận.

Tại đơn khởi kiện, chị Th yêu cầu ông L1 là người đang trực tiếp, quản lý, sử dụng diện tích 7.661 m<sup>2</sup> (thực tế 7.661,7 m<sup>2</sup>). Tuy nhiên, qua thẩm định xác định phần diện tích bà L cho rằng ông D đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà là 1.665 m<sup>2</sup> nên chị Th yêu cầu bà L trả lại diện tích đất 1.665 m<sup>2</sup>; yêu cầu ông L1 di dời tài sản trên đất và trả lại diện tích 5.516,1 m<sup>2</sup>. Đồng thời yêu cầu tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng QSD đất là “Giấy sang nhượng đất” ghi ngày 09/02/2012 và “Giấy sang nhượng đất” ghi ngày 11/9/2013 (do ông L1 cung cấp) và 02 hợp đồng chuyển nhượng QSD đất là “Giấy sang nhượng đất” ghi ngày 25/6/2008 (do bà L cung cấp) là vô hiệu.

***Bị đơn - ông Nguyễn Văn L1 trình bày:***

Cha ông là cụ Nguyễn Văn Th (chết năm 2012) và mẹ là cụ Trần Thị Th (chết năm 2011). Cha mẹ ông có tất cả 09 người con gồm: Nguyễn Văn M, Nguyễn Văn L1, Nguyễn Thị G, Nguyễn Thị Y, Nguyễn Văn D, Nguyễn Minh

P Nguyễn Thị L, 02 người chết khi còn nhỏ. Ngoài ra, không có con nuôi, con riêng.

Khi anh em của ông lớn lên thì được cha mẹ chia cho mỗi người một phần đất ruộng tại ấp LH, xã LT, huyện BC, tỉnh Tây Ninh để sản xuất, trong đó phần ông D được chia 01 ha, ông D đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận QSD đất nhưng do lúc này ông D ở xã CG, huyện GD nên không sản xuất mà giao cho ông sản xuất, đến mùa thu hoạch ông sẽ cho ông D lúa ăn, do anh em trong gia đình chỉ nói miệng mà không lập giấy tờ. Đến khoảng năm 2008, ông D bán cho bà L một phần diện tích, phần còn lại ông D bán cho ông. Phần diện tích bà L mua của ông D thì bà L cũng giao cho ông sản xuất. Diện tích ông D bán cho ông khoảng 0,3ha với giá 80.000.000 đồng, thỏa thuận mỗi năm 20.000.000 đồng, trả trong vòng 04 năm. Sau đó, ông có viết “Giấy sang nhượng đất” ghi ngày 09/02/2012, ông D ký tên bên người bán, còn ông ký tên bên người mua, có ông Nguyễn Văn M (là anh ruột của ông và ông D) chứng kiến và ký tên xác nhận, ông trả tiền mặt cho ông D 10.000.000 đồng, còn lại trừ vào số tiền 10.000.000 đồng mà ông D đã mượn trước đó để mua xe gắn máy. Hai bên thống nhất số tiền ông đưa cho ông D theo “Giấy sang nhượng” ghi ngày 11/9/2013 là 20.000.000 đồng, khi làm giấy có ông Nguyễn Văn K chứng kiến và ký tên. Đến năm 2014, 2015, 2016 mỗi năm ông D đều qua nhận số tiền 20.000.000 đồng và có ký tên vào sau số tiền đã nhận. Diện tích đất ruộng ông D chuyển nhượng thì ông sản xuất từ đó cho đến nay, số tiền chuyển nhượng thì ông cũng đã giao cho ông D xong. Lý do ông và ông D chưa thực hiện được thủ tục sang tên là vì ông D đã làm thất lạc giấy chứng nhận QSD đất nên ông có chở ông D ra UBND xã LT gặp cán bộ địa chính xã Long Thuận tên Ân nhờ làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận QSD đất nhưng qua rà soát thì chỉ thấy có đăng ký sổ địa chính nhưng không thấy ghi số giấy chứng nhận. Đến năm 2016, ông chuyển nhượng cho ông Huỳnh Văn T một phần đất ruộng này với chiều ngang giáp đường nhựa 144 m và ông có cùng với ông D, ông T tiếp tục đi làm giấy chứng nhận lại cho ông D để ông D hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho ông, để ông hoàn tất chuyển nhượng cho ông T nhưng ông D làm mất căn cước công dân nên cả ba người có ra Công an xã Cẩm Giang để xin cấp lại căn cước công dân cho ông D vào năm 2017 nhưng chưa hoàn tất thủ tục cấp lại giấy chứng nhận QSD đất thì ông D chết.

Trong quá trình giải quyết, ông nghĩ chị Th là con ruột của ông D nên có yêu cầu chị Th phải có nghĩa vụ hoàn tất thủ tục sang tên phần diện tích ông D đã bán cho ông ngang 210m x dài 15m, có tứ cận: phía Đông giáp đất ông Huỳnh Trọng; phía Tây đường xe; phía Nam giáp bà Me; phía Bắc giáp đất ông 6 Chiêm, đất tại ấp LH, xã LT, huyện BC, tỉnh Tây Ninh theo hợp đồng ngày

09/02/2012 và ngày 11/9/2013. Tuy nhiên, hiện nay ông xác định chị Th không phải là con ruột của ông D và ông D cũng không có người con nào khác nên ông rút toàn bộ yêu cầu đối với chị Th. Ông yêu cầu Toà án xem xét xác định chị Th không phải là con của ông D và không chấp nhận yêu cầu của của chị Th, giao diện tích 7.166,7 m<sup>2</sup> còn lại của ông D cho anh em ông tự quản lý. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

***Bị đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:***

Về quan hệ nhân thân với ông Nguyễn Văn D và việc cụ Thể, cụ Thầm chia đất cho các anh em bà, bà thống nhất như nội dung ông L1 trình bày. Khi anh em bà lớn lên thì ai cũng có gia đình, chỉ riêng có ông D là chưa có gia đình sống một mình nên thường xuyên uống rượu. Khoảng năm 1990, bà có nghe nói ông D có sống chung như vợ chồng với bà Nguyễn Thị H tại ấp Cẩm Thắng, xã CG, huyện GD được khoảng 03 tháng thì ông D với Bà H chia tay, trong thời gian chung sống giữa Bà H và ông D không đăng ký kết hôn và cũng không có con chung. Do buồn chuyện gia đình nên ông D sinh bệnh, anh em bà mỗi người góp một ít để lo cho ông D, nhưng vì còn có gia đình nên việc lo lắng, chăm sóc cũng phần nào giới hạn, còn Bà H cũng không về chăm sóc. Kinh tế ngày càng khó khăn nên vào sáng ngày 25/6/2008 ông D kêu vợ chồng bà bán đất tại ấp Long Hưng, xã Long Thuận thì chồng bà là ông Huỳnh Thanh Hiếu đồng ý mua. Ông D kêu bán diện tích ngang 30 m x dài 14 m với giá 45.000.000 đồng (tương đương 1.500.000 đồng/ 01 m ngang), việc mua bán có lập “Giấy sang nhượng đất” do ông Nguyễn Văn Ủ là Trưởng ấp Cẩm Thắng, xã CG, huyện GD, tỉnh Tây Ninh viết giúp để cho ông D ký tên người bán, còn chồng bà (ông Hiếu) ký tên bên mua, ông Ủ ký tên người làm chứng. Vợ chồng bà đưa trước cho ông D số tiền 25.000.000 đồng, còn lại 20.000.000 đồng hẹn đến ngày 25/6/2009 sẽ trả hết. Ngày 25/6/2008, ông D tiếp tục đến nhà, kêu bà bán thêm diện tích ngang 20 m x dài 14 m với giá 30.000.000 đồng (tương đương 1.500.000 đồng/ 01 m ngang), việc mua bán có lập “Giấy sang nhượng đất” và cũng nhờ ông Nguyễn Văn Ủ viết giúp để cho ông D ký tên người bán, còn chồng bà (ông Hiếu) ký tên bên mua, ông Ủ ký tên người làm chứng. Vợ chồng bà đưa trước cho ông D số tiền 10.000.000 đồng, còn lại 20.000.000 đồng hẹn đến ngày 25/6/2009 sẽ trả hết. Tháng 12 năm 2008, ông D tiếp tục kêu vợ chồng bà bán diện tích chiều ngang 30 m x dài 14 m với giá 1.500.000 đồng/ 01m ngang thành tiền 45.000.000 đồng, vợ chồng bà trả trước 27.000.000 đồng, còn lại 18.000.000 đồng thì sẽ trả khi ông D làm lại giấy chứng nhận QSD đất và sang tên cho vợ chồng bà xong, vì lúc này ông D đã làm thất lạc mất giấy chứng nhận QSD đất, khi mua bán thì hai bên cũng lập “Giấy sang nhượng đất” và cũng do ông Ủ viết giúp. Đối với số tiền 40.000.000 đồng mà vợ chồng bà có nghĩa vụ trả cho ông

D vào ngày 25/6/2009 thì vợ chồng bà đã trả xong, số tiền này vợ chồng bà có để trả cho ông D là do mẹ ruột bà cho đất tại xã CG, huyện GD, tỉnh Tây Ninh vợ chồng bà bán lấy tiền để trả cho ông D. Ngày 17/3/2017, ông D đến đòi tiền bán đất theo hợp đồng tháng 12/2008 thì bà có đưa thêm cho ông D 3.000.000 đồng, ông D có ký tên vào biên bản do bà viết vào ngày 17/3/2017, ông D cho rằng đã ký vào biên bản ngày 17/3/2017 nên yêu cầu bà trả lại hợp đồng vào tháng 12/2008 rồi xé bỏ, còn lại 15.000.000 đồng tiếp tục giữ lại vì ông D chưa hoàn tất thủ tục tách giấy sang tên. Lý do, trước đây ông D có hứa sẽ sang tên cho vợ chồng bà thì bà mới đưa tiền, nhưng mặc dù ông D chưa sang tên nhưng bà vẫn đưa thêm 3.000.000 đồng là vì lúc này ông D bị bệnh ung thư. Khoảng giữa năm 2017, ông D bệnh trở nặng nhưng không có tiền, không có người chăm sóc nên bà lấy số tiền còn lại 15.000.000 đồng để làm chi phí điều trị cho ông D nhưng không đủ nên bà phải bỏ tiền riêng của bà ra để điều trị và lo đám tang, lo xây mộ mả cho ông D là 40.000.000 đồng.

Như vậy, vợ chồng bà đã chuyển nhượng tổng cộng từ ông D diện tích 80 m ngang x dài 14 m và đã trả tiền xong, tuy nhiên giấy chứng nhận QSD đất ông D đã làm thất lạc mất nên chưa tách giấy sang tên cho vợ chồng bà. Đất vợ chồng bà chuyển nhượng từ ông D thì vợ chồng bà đưa cho ông Nguyễn Văn L1 mượn để sản xuất, nếu có lãi thì ông L1 cho vài tiền, nếu thất mùa thì không cho tiền chứ không phải cho ông L1 thuê hàng năm.

Khi khởi kiện, chị Th cho rằng chị Th là con chung của ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị H nên bà yêu cầu chị Th hoàn tất thủ tục sang tên cho vợ chồng bà phần diện tích ngang 80 m x dài 14 m, có tứ cận: phía Đông giáp đường xe; phía Tây giáp đất bà Me; phía Nam giáp đất bà Me; phía Bắc giáp đất ông Mến, đất tại ấp Long Hưng, xã Long Thuận, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh đồng thời phải trả số tiền 25.000.000 đồng mà bà đã bỏ ra để lo đám tang, xây mộ mả cho ông D. Tuy nhiên, hiện nay bà xác định chị Th không phải là con ruột của ông D và ông D cũng không có người con nào khác nên bà rút toàn bộ yêu cầu đối với chị Th. Bà yêu cầu Tòa án xem xét chị Th không phải là con ruột của ông D và không chấp nhận yêu cầu của chị Th, giao diện tích đất 7.166,7 m<sup>2</sup> còn lại của ông D cho anh em bà tự quản lý. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn T đã trình bày:***

Tháng 8 năm 2016, ông nhận chuyển nhượng diện tích đất ruộng của ông L1, đo đạc thực tế chiều dài giáp đường nhựa 144 m nhưng thống nhất tính tròn là 140 m với giá 6.000.000 đồng/01 m, còn chiều rộng có đoạn hơn 10 m, có đoạn gần 15 m (vì đất bị nhà nước làm đường nên bị xéo), thành tiền là 840.000.000 đồng. Ông đặt cọc trước 100.000.000 đồng, còn lại 740.000.000

đồng sẽ giao hết khi các bên hoàn tất thủ tục sang tên. Hai bên có nhờ ông Âm (lúc bấy giờ là Trưởng ấp Long Hưng, xã Long Thuận) viết giúp “Biên nhận” ghi ngày 31/8/2016 và cùng ký tên, ông đã giao xong cho ông L1 số tiền 100.000.000 đồng. Khoảng tháng 11/2016, ông L1 cho rằng đang làm giấy tờ đất nhưng gia đình đang khó khăn xin nhận thêm 200.000.000 đồng nên ngày 14/11/2016 ông đưa thêm cho ông L1 200.000.000 đồng và ghi thành “Biên nhận” mới với số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng, có sự chứng kiến của ông Trần Đức Thăng. Tuy nhiên, không thấy ông L1 hoàn tất thủ tục sang tên nên ông có hỏi lý do thì ông L1 nói là đất này mua của em ruột là ông Nguyễn Văn D nhưng ông D làm mất giấy chứng nhận QSD đất và căn cước công dân nên chưa làm được. Ông yêu cầu ông L1 liên hệ với ông D, ông với ông L1 qua nhà ông D rồi cùng đi làm giấy. Tại nhà ông D ở xã CG, huyện GD, tỉnh Tây Ninh, ông có nghe ông D nói là do khó khăn nên có bán đất cho ông L1 và 01 người em (không nhớ tên gì), đã nhận đủ tiền nhưng chưa làm giấy sang tên do bị mất giấy chứng nhận QSD đất và căn cước công dân. Sau đó, ông cùng với ông L1, ông D đến Công an xã Cẩm Giang làm căn cước cho ông D. Tại đây, ông D trình bày trước khi về xã Cẩm Giang sống thì có sinh sống tại xã Long Vĩnh, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh nên Công an xã Cẩm Giang sẽ xác minh thông tin rồi làm thủ tục cấp giấy, sau đó cùng nhau về. Một thời gian sau, ông D được cấp căn cước công dân nên ông cùng với ông L1, ông D đến UBND xã Long Thuận để nhờ lục giấy chứng nhận QSD đất của ông D thì cán bộ địa chính tên Ân có lục nhưng có số tờ, số thửa cấp giấy chứng nhận QSD đất nhưng không tìm thấy giấy chứng nhận QSD đất lưu và có hướng dẫn cho ông D, ông L1 làm thủ tục là thông báo thông tin báo đài, sau đó cả 03 ra về. Quá trình sử dụng đất thì ông có đổ đất san lấp mặt bằng một phần diện tích đất để xây dựng cơ sở thu mua phế liệu. Một thời gian sau thì ông L1 nói với ông do ông D chết nên chưa làm xong giấy chứng nhận QSD đất.

Việc ông nhận chuyển nhượng đất từ ông L1 là có thật và ông D cũng đã xác nhận đã chuyển nhượng và nhận tiền đủ của ông L1, việc ông L1 không tiếp tục hoàn tất thủ tục như thoả thuận với ông là lỗi của ông L1 nên trước đây ông có yêu cầu ông L1 phải tiếp tục thực hiện và hoàn tất thủ tục chuyển nhượng nhưng ngày 14/7/2022 ông thay đổi nội dung là không yêu cầu gì trong vụ án này. Nếu sau này Toà án giải quyết xong, ông và ông L1 sẽ thoả thuận, nếu không thoả thuận được sẽ khởi kiện ông L1 trong vụ án khác.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L2 trình bày:***

Ông có đất ruộng tại ấp Long Hưng, xã Long Thuận, nhưng muốn đi ra đường nhựa phải đi ngang qua đất ruộng mà ông L1 mua lại của em ruột tên Dũng (sau này ông biết được ông L1 chưa được cấp giấy do ông D làm mất giấy chứng nhận QSD đất) nên ông có thoả thuận xin chuyển nhượng một phần diện

tích ngang 04 m x dài 13 m làm đường đi thì ông L1 đồng ý bán với giá 6.000.000 đồng/01 m thành tiền 24.000.000 đồng, việc mua bán có lập giấy tay và ông đã giao cho ông L1 24.000.000 đồng xong. Ông không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của chị Th, ông và ông L1 sẽ tự thoả thuận với nhau.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 45/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh, đã xử:*

Căn cứ Điều 166, 167 của Luật Đất đai; Điều 129, Điều 164, Điều 166, Điều 612, Điều 651 của Bộ luật Dân sự; khoản 4 Điều 147, Điều 157, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu đòi tài sản là quyền sử dụng đất của chị Nguyễn Thị Kim Th đối với ông Nguyễn Văn L1. Buộc ông Nguyễn Văn L1 trả lại cho chị Nguyễn Thị Kim Th diện tích đất 2.364,3 m<sup>2</sup> có tứ cận phía Đông giáp đường nhựa dài 69,44 m; phía Tây giáp thửa 404 và một phần thửa 407 dài 59,19; phía Nam giáp diện tích 1.236,1 m<sup>2</sup> (bà L phải trả lại) cạnh dài 19,99 m; phía Bắc giáp thửa 337 cạnh dài 29,82 m.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu đòi tài sản là quyền sử dụng đất của chị Nguyễn Thị Kim Th đối với bà Nguyễn Thị L. Buộc bà Nguyễn Thị L trả lại cho chị Nguyễn Thị Kim Th diện tích 1.236,1 m<sup>2</sup> có tứ cận: Phía Đông giáp đường nhựa dài 60; Phía Tây giáp thửa 407 dài 60 m; phía Nam giáp diện tích 428,9 m<sup>2</sup> cạnh dài 21,25 m; phía Bắc giáp diện tích ông L1 phải trả lại 2.364,3 m<sup>2</sup> có cạnh dài 19,99 m.

*(kèm theo sơ đồ hiện trạng khu đất ghi ngày 04/9/2020).*

3. Không chấp nhận yêu cầu về tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy sang nhượng ngày 11/9/2013; Giấy sang nhượng đất ngày 09/02/2012) là vô hiệu.

4. Không chấp nhận yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy sang nhượng ngày 25/6/2008, diện tích 30 m x 14 m) là vô hiệu.

5. Chấp nhận yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy sang nhượng ngày 25/6/2008, diện tích 20 m x 14 m) là vô hiệu.

6. Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L đối với chị Nguyễn Thị Kim Th về việc hoàn tất thủ tục chuyển nhượng diện tích ngang 80 m x dài 14 m và trả số tiền 25.000.000 đồng. Bà L được quyền khởi kiện lại theo qui định pháp luật.

7. Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L1 đối với chị Nguyễn Thị Kim Th về việc hoàn tất thủ tục chuyển nhượng diện tích ngang 210m dài 15m. Ông L1 được quyền khởi kiện lại theo qui định pháp luật.



Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ, án phí, quyền kháng cáo.

Ngày 09 tháng 10 năm 2023, ông Nguyễn Văn L1 nộp đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét toàn bộ nội dung vụ án, không công nhận bà Thoại là con của ông Nguyễn Văn D, không phải là người thừa kế duy nhất của ông Nguyễn Văn D, bác yêu cầu khởi kiện Đòi tài sản của chị Th.

Ngày 10 tháng 10 năm 2023, ông Nguyễn Văn L1 rút đơn kháng cáo

Ngày 09 tháng 10 năm 2023, bà Nguyễn Thị L kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét toàn bộ nội dung vụ án, trung cầu giám định ADN để xác định huyết thống của chị Nguyễn Thị Kim Th có phải là con của ông Nguyễn Văn D, bác yêu cầu khởi kiện Đòi tài sản của chị Th.

*Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:*

+ Về tố tụng: Thư ký, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng những quy định pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của của bà Nguyễn Thị L, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

*Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét ý kiến của đương sự, ý kiến của kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:*

[1] Về tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09 tháng 10 năm 2023, bà Nguyễn Thị L có đơn kháng cáo; qua xem xét đơn đúng trình tự thủ tục quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bà L thấy rằng: Tại đơn khởi kiện đề ngày 11 tháng 8 năm 2020; bà L khởi kiện ông Nguyễn Văn D; người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông D là Nguyễn Thị Kim Th; khởi kiện về việc: Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại. Như vậy đến thời điểm ngày 11 tháng 8 năm 2020 bà L vẫn thừa nhận chị Nguyễn Thị Kim Th là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông D. Chị Th cung cấp chứng cứ là trong giấy khai sinh chị Nguyễn Thị Kim Th ghi Họ và tên mẹ: Nguyễn Thị H, Họ và tên cha: Nguyễn Văn D; đăng ký khai sinh tại Ủy ban nhân dân xã Lợi Thuận, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh, số 115 ngày 14/6/1996 (BL:08). Chi Thoại còn cung cấp ảnh đám cưới chị có bà con cô bác ( anh chị em ông D, mẹ ông D) đến dự, có người ngồi bàn giữa gia tộc, cho vàng chị Th, trong đó có bà L, ông L1. Trong thời gian giải quyết ở cấp sơ thẩm ông L1, bà L xác định không yêu cầu trung cầu giám định ADN đối với chị Th (BL: 279, 280).

Tại khoản 1 Điều 102 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định “1. *Đương sự có quyền yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định hoặc tự mình yêu cầu giám định sau khi đã đề nghị Tòa án trưng cầu giám định nhưng Tòa án từ chối yêu cầu của đương sự. Quyền tự yêu cầu giám định được thực hiện trước khi Tòa án ra quyết định đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục sơ thẩm, quyết định mở phiên họp giải quyết việc dân sự*”. Từ những chứng cứ có trong hồ sơ cấp sơ thẩm xác định chị Th là người thừa kế của ông D và căn cứ vào Kết luận giám định số 65/C09-P5 ngày 31 tháng 5 năm 2021 của Viện Khoa học hình sự Bộ Công An đã chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Th là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà L trình bày: Xác định chị Th không phải là con ông D nên không có quyền khởi kiện, xin cho trưng cầu giám định, vì ông D, Bà H không đăng ký kết hôn, sinh con sau khi không còn chung sống. Yêu cầu giải quyết thừa kế quyền và nghĩa vụ của người chết gồm: mai táng, mua hàng 25.000.000 đồng, làm đám 20.000.000 đồng, mua đất chôn 20.000.000 đồng, chi phí 2 năm nuôi bệnh ung thư phổi, sơ gan, khớp là 75.000.000 đồng, tổng cộng 140.000.000 đồng.

Tại đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị L đề ngày 11/8/2020 bà L yêu cầu chị Th hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đất ngang 80 m x 14 m dài và trả 25.000.000 đồng tiền bà lo đám tang mồ mả cho ông D.

Tại biên bản ngày 11/10/2022 bà L không yêu cầu giám định ghen chị Th.

Ngày 18/7/2023, bà L yêu cầu giám định ADN giữa chị Thoai với những người anh chị em ruột với ông D.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà Nguyễn Thị L yêu cầu giám định ADN giữa chị Thoai với những người anh chị em ruột với ông D, nếu không giám định ADN, thì yêu cầu chị Th giao đủ đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với ông D đối với phần diện tích 1.633 m<sup>2</sup> và phải khấu trừ 140.000.000 đồng tiền bà chi ra để chăm sóc, điều trị bệnh, mai táng chí cho ông D là vượt quá yêu cầu khởi kiện của bà L. Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của chị Th là bà Nguyễn Thị H không đồng ý giám định ADN giữa chị Th với những người anh chị em ruột với ông D và cho rằng những người anh chị em với ông D chưa chắc là anh chị em ruột với ông D.

Tuy nhiên những yêu cầu của bà L đã rút ở cấp sơ thẩm. Cấp sơ thẩm Quyết định đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L đối với chị Nguyễn Thị Kim Th về việc hoàn tất thủ tục chuyển nhượng diện tích ngang 80 m x dài 14 m và trả số tiền 25.000.000 đồng; bà L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nên cấp phúc thẩm xem xét giải quyết yêu cầu của là Lan .

Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với ông D cấp sơ thẩm đã xem xét các chứng cứ, chấp nhận một phần đơn của chị Th là có căn cứ; bà L kháng cáo phần này nhưng không cung cấp được chứng cứ gì mới nên không có căn cứ chấp nhận. Tại phiên tòa phúc thẩm bà L mới nêu ra mua đất chôn ông D là 20.000.000 đồng, tiền nuôi anh Dũng bệnh hai năm là 75.000.000 đồng, trong khi ông D được chôn gần cha, mẹ cùng những người khác trên đất của cha mẹ; trong thời gian ông D bệnh đã bán nhiều phần đất để có tiền, bà L không cung cấp được chứng cứ trị bệnh cho ông D; đại diện theo ủy quyền của chị Th cũng không đồng ý các yêu cầu này; nên các yêu cầu này không đủ cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận. Tại phiên tòa người đại diện của chị Th chỉ đồng ý chi trả các khoản cho ông D gồm tiền chi phí chôn cất, mồ mả là 25.000.000 đồng, tiền làm đám 20.000.000 đồng, tổng cộng là 45.000.000 đồng; phù hợp với đơn khởi kiện ban đầu của là Lan, có cơ sở ghi nhận.

[3] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận một phần yêu cầu của bà Nguyễn Thị L nên bà L không phải chịu 300.000 đồng. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh hoàn trả cho bà L số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí số: 0023187 ngày 10/10/2023.

Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị L.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 45/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ Điều 166, 167 của Luật Đất đai; Điều 129, Điều 164, Điều 166, Điều 612, Điều 651 của Bộ luật Dân sự; khoản 4 Điều 147, Điều 157, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu đòi tài sản là quyền sử dụng đất của chị Nguyễn Thị Kim Th đối với ông Nguyễn Văn L1. Buộc ông Nguyễn Văn L1 trả lại cho chị Nguyễn Thị Kim Th diện tích đất 2.364,3 m<sup>2</sup> có tứ cận phía Đông giáp đường nhựa dài 69,44 m; phía Tây giáp thửa 404 và một phần thửa 407 dài

59,19; phía Nam giáp diện tích 1.236,1 m<sup>2</sup> (bà L phải trả lại) cạnh dài 19,99 m; phía Bắc giáp thửa 337 cạnh dài 29,82 m.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu đòi tài sản là quyền sử dụng đất của chị Nguyễn Thị Kim Th đối với bà Nguyễn Thị L. Buộc bà Nguyễn Thị L trả lại cho chị Nguyễn Thị Kim Th diện tích 1.236,1 m<sup>2</sup> có tứ cận: Phía Đông giáp đường nhựa dài 60; Phía Tây giáp thửa 407 dài 60 m; phía Nam giáp diện tích 428,9 m<sup>2</sup> cạnh dài 21,25 m; phía Bắc giáp diện tích ông L1 phải trả lại 2.364,3 m<sup>2</sup> có cạnh dài 19,99 m.

*(kèm theo sơ đồ hiện trạng khu đất ghi ngày 04/9/2020).*

3. Không chấp nhận yêu cầu về tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy sang nhượng ngày 11/9/2013; Giấy sang nhượng đất ngày 09/02/2012) là vô hiệu.

4. Không chấp nhận yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy sang nhượng ngày 25/6/2008, diện tích 30m x 14m) là vô hiệu.

5. Chấp nhận yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy sang nhượng ngày 25/6/2008, diện tích 20m x 14m) là vô hiệu.

6. Chị Nguyễn Thị Kim Th có trách nhiệm hoàn trả cho bà Nguyễn Thị L các khoản bà L chi cho ông D gồm tiền chi phí chôn cất mã là 25.000.000 đồng, tiền làm đám 20.000.000 đồng, tổng cộng là 45.000.000 đồng.

7. Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L1 đối với chị Nguyễn Thị Kim Th về việc hoàn tất thủ tục chuyển nhượng diện tích ngang 210 m dài 15 m. Ông L1 được quyền khởi kiện lại theo qui định pháp luật.

*Khi bản án có hiệu lực pháp luật, chị Nguyễn Thị Kim Th có quyền đến Cơ quan có thẩm quyền đăng ký và đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích được chấp nhận theo quy định của pháp luật.*

8. Về án phí và chi phí tố tụng khác:

Về án phí:

- Chị Nguyễn Thị Kim Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng đối với yêu cầu ông Nguyễn Văn L1 trả quyền sử dụng đất diện tích 3.151,8 m<sup>2</sup>.

- Chị Nguyễn Thị Kim Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng đối với yêu cầu tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn D với ông Nguyễn Văn L1.

- Chị Nguyễn Thị Kim Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 2.250.000 đồng.

Cho khấu trừ số tiền tạm ứng án phí chị Th đã nộp 7.703.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0014107 ngày 12/02/2020 và 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0023008 ngày

23/02/2023. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh hoàn trả cho chị Th số tiền 4.853.000 đồng.

- Ông Nguyễn Văn L1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng đối với yêu cầu trả lại quyền sử dụng đất có diện tích 2.364,3 m<sup>2</sup> được chấp nhận nhưng ông L1 là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh hoàn trả cho ông L1 số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0014390 ngày 26/8/2020.

- Bà Nguyễn Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng đối với yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất có diện tích 1.622,1 m<sup>2</sup> được chấp nhận.

Cho khấu trừ số tiền tạm ứng án phí bà L đã nộp 925.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0014391 ngày 26/8/2020. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh hoàn trả cho bà L số tiền 625.000 đồng.

*Về án phí dân sự phúc thẩm:* Bà Nguyễn Thị L không phải chịu 300.000 đồng. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh hoàn trả cho bà L số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí số: 0023187 ngày 10/10/2023.

*Chi phí tố tụng khác (thu thập tài liệu, chứng cứ):* Ông L1 phải chịu 1.000.000 đồng, ghi nhận ông L1 đã nộp và đã chi xong.

*Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:* Chị Nguyễn Thị Kim Th phải chịu 2.442.200 đồng. Buộc ông Nguyễn Văn L1 hoàn trả cho chị Nguyễn Thị Kim Th số tiền 1.813.000 đồng; buộc bà Nguyễn Thị L hoàn trả cho chị Nguyễn Thị Kim Th số tiền 1.244.800 đồng.

*Chi phí giám định:* Bà Nguyễn Thị L phải chịu phải chịu 1.268.000 đồng. Buộc ông Nguyễn Văn L1 hoàn trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền 2.536.000 đồng; buộc chị Nguyễn Thị Kim Th hoàn trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền 1.268.000 đồng.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

*Nơi nhận:*

- VKSND tỉnh Tây Ninh;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

- TAND huyện;
- Chi cục THADS huyện;
- Phòng Kiểm tra nghiệp vụ;
- Các đương sự;
- Lưu tập án;
- Lưu hồ sơ vụ án

## **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Trần Tuấn Vũ**