

Bản án số: 158/2024/DS-PT  
Ngày 01-7-2024.  
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Nam Trung;

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Hoàng Thành;

Ông Nguyễn Văn Toàn.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Nghi - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:**  
Ông Sơn Cươl - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 tháng 6 và ngày 01 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 171/2023/TLPT-DS ngày 05 tháng 10 năm 2023, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 34/2023/DS-ST, ngày 12 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 99/2024/QĐ-PT, ngày 21/5/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 164/2024/QĐ-PT, ngày 05/6/2024, giữa các đương sự:

\* *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1960 (có mặt);

Địa chỉ: Số A, đường C, ấp C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư Sơn Thị P – Văn phòng Luật sư Huỳnh Ánh T1 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh S. Địa chỉ: Số D, Quốc lộ A, khóm E, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (có mặt);

\* *Bị đơn:* Bà Ngô Thị P1, sinh năm 1930 (chết ngày 05/02/2017);

Địa chỉ: Số A, đường C, ấp C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Ngô Thị P1 đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1- Bà Lê Thị N, sinh năm 1956 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp G, thị trấn L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

2- Ông Lê Thanh H, sinh năm 1961 (có mặt);

Địa chỉ: Số A, đường C, ấp C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

3- Ông Lê Văn T2, sinh năm 1964 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp Đ, thị trấn T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

4- Bà Lê Thanh T3, sinh năm 1966 (có mặt);

Địa chỉ: Số A, đường C, ấp C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

5- Bà Lê Thanh H1, sinh năm 1968 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số G, đường A, ấp C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lê Thanh H1: Ông Trần Văn T4 - Luật sư của Văn phòng L2 thuộc đoàn luật sư tỉnh S; Địa chỉ: Số A, Huỳnh Phan H2, Khóm F, Phường F, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).*

6- Bà Lê Thanh T5, sinh năm 1970 (vắng mặt);

Địa chỉ theo hồ sơ vụ án: Số A, đường C, ấp C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Địa chỉ hiện nay: Số B ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Lê Tấn Đ, sinh năm 1984; Địa chỉ: Số A, đường C, ấp C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).*

*\* Người làm chứng: Ông Cao Xuân L, sinh năm 1965. Địa chỉ: Số H, đường I, ấp C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt);*

*\* Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị T là nguyên đơn trong vụ án.*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và theo kết quả xét xử sơ thẩm, thì vụ án có nội dung như sau:

*\* Theo đơn khởi kiện ngày 17/10/2016 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:*

Vào khoảng năm 2007, khi Nhà nước giải phóng bờ kè sông K. Do không còn nhà để ở, nên bà Nguyễn Thị T thỏa thuận với mẹ chồng là bà Ngô Thị P1 để mua phần đất có diện tích 71m<sup>2</sup> thuộc thửa 89, tờ bản đồ số 11 tọa lạc ấp C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Ngày 26/10/2007 bà Nguyễn Thị T xác lập việc mua bán với bà Ngô Thị P1 diện tích 71,0m<sup>2</sup> với giá 50.000.000 đồng. Phần đất có số đo và tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp phần đất của bà Tô Thị T6, có số đo 35,51m;

+ Hướng Tây giáp phần đất còn lại của bà Ngô Thị P1, có số đo 35,40m;

+ Hướng Nam giáp đường nước công cộng, có số đo 2,0m;

+ Hướng Bắc giáp lộ 30/4, có số đo 2,0m;

Diện tích phần đất 71,0m<sup>2</sup> thuộc một phần của thửa 89, tờ bản đồ số 11 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận cho hộ bà Ngô Thị P1 số BI 504110/CH00644 ngày 23/4/2012 loại đất ODT và CLN tọa lạc ấp C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Khi thỏa thuận xong thì bà P1 giao phần đất trên cho bà T quản lý. Đến khi Nhà nước bồi thường tiền giải phóng bờ kè lần thứ nhất, bà T mang tiền trả cho bà P1 là 20.000.000 đồng. Khi giao tiền có sự chứng kiến của bà Lê Thị C (cư trú ấp C, thị trấn T). Khoảng vài tháng sau Nhà nước tiếp tục bồi thường tiền giải phóng bờ kè lần thứ hai, bà T tiếp tục mang tiền trả cho bà P1 20.000.000 đồng. Khi giao tiền không có ai chứng kiến. Tiếp tục vài tháng sau, bà T tiếp tục giao số tiền còn lại cho bà P1 là 10.000.000 đồng có sự chứng kiến của ông Lê Thanh H. Bà P1 đã sử dụng số tiền trên vào mục đích gì thì bà T không rõ. Cả ba lần giao nhận tiền giữa bà T và bà P1 không làm biên nhận.

Trong quá trình mua bán giữa bà T và bà P1 chỉ thực hiện bằng việc lập giấy tay. Hai bên ký tên, có hai người làm chứng là bà Lê Thị C (ngụ tại ấp C, thị trấn T) và bà Lê Thị L1 (ngụ tại ấp C, xã T) nhưng không được chứng thực từ cơ quan nhà nước. Do không hiểu biết pháp luật nên chưa đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi mua diện tích đất nêu trên thì bà T tiến hành xây dựng nhà vào tháng 11 năm 2007, không bị ai ngăn cản và ở ổn định cho đến nay. Tháng 8 năm 2016 bà T đã tiến hành thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất thì bà Lê Thanh H1, ông Lê Văn T2, bà Lê Thị N, bà Lê Thanh T5, bà Lê Thanh T3 ngăn cản không cho. Những người này cho rằng diện tích phần đất 71,0m<sup>2</sup> là do bà Ngô Thị P1 cho chồng của bà T là ông Lê Thanh H ở tạm. Còn bà P1 và ông Lê Thanh H thì đồng ý là phần đất này đã bán cho bà T. Do đó bà Nguyễn Thị T yêu cầu Tòa án xem xét công nhận hợp đồng chuyển nhượng được xác lập ngày 26/10/2007 giữa bà Nguyễn Thị T và bà Ngô Thị P1. Phần đất trên hiện nay đã xây dựng nhà ở cùng với ông Lê Thanh H và con là Lê Tấn Đ.

Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/10/2007 giữa bà Nguyễn Thị T và bà Ngô Thị P1 đối với phần đất có diện tích 71m<sup>2</sup> thuộc thửa số 89, tờ bản đồ số 11, tọa lạc ấp C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

*\* Trong quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị T khởi kiện bỏ sung, yêu cầu Tòa án giải quyết, cụ thể như sau:*

Nguyên vào ngày 26/10/2007 âm lịch, bà Nguyễn Thị T có mua một miếng đất, chiều ngang 02 mét, chiều dài 30 mét là căn hẻm hành lang sát vách nhà của mẹ chồng của bà, mẹ chồng của bà bán lại cho bà với số tiền là 50.000.000 đồng, bà cũng trả đủ số tiền 50.000.000 đồng cho mẹ chồng bà đã nhận đủ số tiền nêu trên vào ngày 26/10/2007, có hai nhân chứng là bà Lê Thị

L1 và bà Lê Thị C. Đến ngày 03/11/2007 âm lịch bà mới tiến hành xây dựng nhà ở trên phần đất đã mua của mẹ chồng của bà. Cùng thời điểm đó, bà mua vật tư xây dựng để sửa chữa nâng cấp lại căn nhà của mẹ chồng bà. Tổng số tiền xây dựng là 135.000.000 đồng. Đến ngày 30/11/2007, thì hoàn thành và bà T đã dọn vào ở. Nay bà khởi kiện bổ sung yêu cầu Toà án giải quyết:

1. Buộc bà Ngô Thị P1 giao lại căn nhà của bà T đã bỏ tiền ra mua đất và xây dựng vào ngày 03/11/2007 tọa lạc đường C, ấp C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Hiện nay, các con của bà Ngô Thị P1 không cho bà T sử dụng.

2. Buộc bà Ngô Thị P1 bồi thường tiền trượt giá, vào thời điểm đó bà bán vàng ra để mua vật tư xây dựng 21 cây (lượng) x 8.800.000 đồng/lượng 184.800.000 đồng (Một trăm tám mươi bốn triệu tám trăm nghìn đồng).

\* Bị đơn bà Ngô Thị P1, sinh năm 1930 chết ngày 05/02/2017. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Ngô Thị P1 gồm: Bà Lê Thị N, ông Lê Thanh H, ông Lê Văn T2, bà Lê Thanh H1, bà Lê Thanh T3 và bà Lê Thanh T5.

\* Trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, bà Lê Thị N, ông Lê Văn T2, bà Lê Thanh H1, bà Lê Thanh T3 và bà Lê Thanh T5 cùng trình bày:

Các ông/bà bà Lê Thị N, ông Lê Văn T2, bà Lê Thanh H1, bà Lê Thanh T3 và bà Lê Thanh T5 đều khẳng định không có việc bà Ngô Thị P1 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T như bà T đã nêu trong yêu cầu khởi kiện đối với phần đất có diện tích 71,0m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 89, tờ bản đồ số 11. Phần đất đang tranh chấp do ông H, bà T cùng quản lý, sử dụng. Hiện nay phần đất tranh chấp đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận cho hộ bà Ngô Thị P1 số BI 504110/CH00644 ngày 23-4-2012 loại đất ODT và CLN tọa lạc ấp C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng trên, các ông bà Lê Thị N, Lê Văn T2, Lê Thanh H1, Lê Thanh T3, Lê Thanh T5 đều không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T.

\* Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Lê Thanh H trình bày:

Ông H là người ở và chăm sóc, nuôi dưỡng bà Ngô Thị P1 từ trước đến nay. Tuy nhiên việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà P1 thì ông H không trực tiếp chứng kiến do vào khoảng thời gian trên giữa ông H và bà T sống ly thân với nhau. Đến khi bà T đưa trả cho bà P1 10.000.000 đồng thì ông H mới biết được việc chuyển nhượng phần đất 71m<sup>2</sup> trên giữa hai bên. Số tiền 10.000.000 đồng trên, bà P1 đã đưa cho ông H quản lý và ông H đã sử dụng vào việc thang thuốc cho bà P1. Đối với số tiền 40.000.000 đồng thì ông H được nghe bà P1 cho biết là sử dụng vào việc chi tiêu trong gia đình.

\* Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Tấn Đ trình bày:

Ông Đ cho biết, ông đã ở trên phần đất tranh chấp từ nhiều năm nay. Trước đây ông kinh doanh điện thoại trên bờ kè. Sau khi giải tỏa, đền bù, ông Đ

đã dọn qua ở như hiện nay. Hiện nay ông Đ đã sử dụng căn nhà này để kinh doanh điện thoại của gia đình. Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông Đ thống nhất và không có ý kiến gì.

*\* Trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, người làm chứng bà Lê Thị C và bà Lê Thị L1 đều trình bày:*

Các nhân chứng có cùng chứng kiến khi bà Nguyễn Thị T và bà Ngô Thị P1 xác lập hợp đồng chuyển nhượng đất và giao số tiền 20.000.000 đồng. Khi xác lập giấy mua bán thì có sự tham gia của bà Nguyễn Thị T, bà Ngô Thị P1, ông Lê Thanh H cũng như có sự chứng kiến của bà Lê Thị C và bà Lê Thị L1.

Sự việc được Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 34/2023/DS-ST, ngày 12/7/2023 đã quyết định như sau:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 3 Điều 36 và điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 5 Điều 70, Điều 91, khoản 2 Điều 92, Khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227 và Điều 228, Điều 273 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 398 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn khoản 1, khoản 3 Điều 27 của Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội và Khoản 1, 3 Điều 26 và khoản 1 Điều 27, khoản 2 Điều 47, khoản 1 Điều 48 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án

*Tuyên xử:*

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T đối với công nhận hợp đồng chuyển nhượng phần đất 71m<sup>2</sup> tọa lạc ấp C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng và yêu cầu khởi kiện bổ sung về bồi thường vàng theo trượt giá là 184.800.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm. Ngày 27/7/2023 nguyên đơn Nguyễn Thị T kháng cáo bản án sơ thẩm nêu trên, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng giải quyết:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị T, về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T và bà Ngô Thị P1 đã ký ngày 26/10/2007.

- Nếu không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị T, về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T và bà Ngô Thị P1 đã ký ngày 26/10/2007 thì phải xử lý hậu quả của hợp

đồng vô hiệu và phải trả chi phí xây dựng nhà cho nguyên đơn T với số tiền là 184.800.000đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn T không rút lại đơn khởi kiện và đơn kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

\* Ý kiến của Kiểm sát viên, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng, về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng dân sự của những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, phát biểu quan điểm giải quyết vụ án, cụ thể như sau:

+ *Về thủ tục tố tụng:*

Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, thành viên Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, các đương sự có mặt đã tuân thủ và chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Đối với các đương sự và người làm chứng đã được Tòa án triệu tập để tham dự phiên tòa phúc thẩm nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do là chưa chấp hành nghiêm theo sự triệu tập của Tòa án.

+ *Về nội dung kháng cáo:*

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn T, vì nguyên đơn T không chứng minh được kháng cáo của mình là có căn cứ, trong khi các người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn P1 không thừa nhận. Tuy nhiên, nguyên đơn T là người cao tuổi và có đơn yêu cầu xin miễn án phí sơ thẩm. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, sửa bản án sơ thẩm về việc miễn án phí sơ thẩm cho nguyên đơn T, các phần khác của bản án sơ thẩm vẫn giữ nguyên.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến phát biểu và đề nghị của Kiểm sát viên, những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] *Về thủ tục tố tụng:*

- Nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo của nguyên đơn T là đúng quy định tại Điều 271, Điều 272 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên kháng cáo là hợp lệ, được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận và tiến hành giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn Ngô Thị P1 đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là bà Lê Thanh H1,

người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Tấn Đ và người làm chứng Cao Xuân L, đã được Tòa án triệu tập họp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do và không thuộc trường hợp bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Tại phiên tòa, các đương sự có mặt và Kiểm sát viên yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt những người có tên nêu trên theo quy định của pháp luật. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, quyết định xét xử vắng mặt những người có tên nêu trên.

[2] Về nội dung kháng cáo:

Nguyên đơn Nguyễn Thị T kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết, cụ thể như sau:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị T, về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T và bà Ngô Thị P1 đã ký ngày 26/10/2007.

- Nếu không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị T, về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ngô Thị T7 và bà Ngô Thị P1 đã ký ngày 26/10/2007, thì các đồng thừa kế của bà P1 phải trả cho bà T7 số tiền chuyển nhượng đất đã nhận là 50.000.000đ, xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu và phải trả chi phí xây dựng nhà cho bà T7 với số tiền là 184.800.000đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Luật sư của nguyên đơn T đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn T, vì các căn cứ sau đây:

- Việc chuyển nhượng đất giữa bà T7 và bà P1 là có thật, được thể hiện tại “Giấy mua bán đất” ngày 26/10/2007 có chữ ký của bà T7, dấu lấn tay của bà P1 và có các người làm chứng tên Lê Thị C và Lê Thị L1 cùng ký tên. Do không am hiểu pháp luật nên bà T7 không nhờ người ngoài ký tên làm chứng mà nhờ em ruột là bà C và con dâu là bà L1 cùng ký tên vào giấy mua bán đất.

- Các đoạn ghi âm và ghi hình là do ông Cao Xuân L là cộng tác viên của B ghi lại lời trình bày của bà P1, trong đó có nội dung bà P1 thừa nhận có bán cho bà T7 một phần đất ngay vị trí căn nhà của bà T7 đang ở với giá là 50.000.000đ và bà P1 đã nhận đủ tiền để chi tiêu cá nhân. Lời thừa nhận của bà P1 trong đoạn ghi âm ghi hình nêu trên, là chứng cứ để chứng minh có việc mua bán chuyển nhượng đất giữa bà T7 và bà P1. Nguyên đơn T chưa làm được thủ tục sang tên giấy tờ nhà đất, là do các con của bà P1 đang giữ giấy nên chưa làm thủ tục sang tên được.

- Trên thực tế bà T7 đã xây dựng nhà kiên cố để ở từ năm 2007 đến nay. Khi bà T7 xây nhà, thì bà P1 và các con của bà P1 đều không khiếu nại hay phản đối, thì được coi như bà P1 và các con đã thừa nhận có việc chuyển nhượng phần đất đang tranh chấp cho bà T7 từ năm 2007.

- Biên bản hòa giải ngày 12/12/2013 của Ủy ban nhân dân thị trấn T, ông H trình bày ông không tham dự và không ký tên vào biên bản nêu trên. Ngoài ra,

biên bản nêu trên đã không tuân thủ quy định của pháp luật như: Các đương sự không ký tên trên từng trang của biên bản, thì biên bản không có giá trị pháp lý, nên không thể làm căn cứ giải quyết vụ án.

- Hồ sơ vụ án thể hiện: Ngày 28/4/2016 bà P1 còn làm đơn ủy quyền cho con trai là Lê Thanh H, liên hệ với chính quyền địa phương để sửa chữa nhà, nên không có việc bà P1 đã kiện đòi gia đình ông H phải di dời nhà để trả đất vào năm 2013.

Nếu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn T, thì nguyên đơn T yêu cầu các người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà P1 phải trả lại tiền mua bán đất, trả giá trị xây dựng nhà trên đất và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn Ngô Thị P1 đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Bà Lê Thị N, ông Lê Văn T2, bà Lê Thanh T3, bà Lê Thanh H1 và bà Lê Thanh T5 là các con bà P1, không đồng ý theo nội dung kháng cáo của nguyên đơn T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Luật sư của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thanh H1 yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn T, vì các căn cứ sau đây:

- “Giấy mua bán đất” ngày 26/10/2007 là không có thật vì: Chưa xác định được dấu vân tay trong giấy mua bán nêu trên là của bà P1. Các người làm chứng tên Lê Thị C là em ruột bà T7 còn người làm chứng tên Lê Thị L1 là con dâu của bà tiếng. Vì vậy, lời trình bày của các người làm chứng là bà C và bà L1 không đảm bảo tính khách quan, nên lời trình bày của họ không thể sử dụng làm chứng cứ để giải quyết vụ án.

- Bà T7, ông H và các người làm chứng C và L1 trình bày không thống nhất và có mâu thuẫn về số tiền bà P1 đã nhận từ bà T7. Bà T7 chưa chứng minh được có việc bà P1 đã nhận tiền mua bán đất từ bà T7.

- Các đoạn ghi âm và ghi hình do ông Cao Xuân L cung cấp cho Tòa án, trong quá trình giải quyết vụ án chưa xác định việc bán đất ở đâu và bán đất cho người con dâu là người con dâu nào? Vì bà P1 có 02 người con dâu là vợ ông H và vợ ông T2. Khi ghi âm và ghi hình bà P1, không có chính quyền địa phương chứng kiến, không có mặt các người con khác của bà P1 chứng kiến, khi ghi âm ghi hình chỉ có bà T7 và ông H chứng kiến, nên không đảm bảo tính khách quan. Vì vậy, không thể sử dụng chứng cứ là các đoạn ghi âm, ghi hình này để làm căn cứ giải quyết vụ án.

- Năm 2013, bà P1 đã yêu cầu địa phương giải quyết buộc gia đình ông H phải di dời nhà để trả đất cho bà P1. Trước khi giải quyết, cán bộ tổ hòa giải đã đi xác minh sự việc.

Tại Biên bản xác minh ngày 01/11/2013 của tổ hòa giải, trước khi Ủy ban



nhân dân thị trấn T hòa giải ngày 12/12/2013, cán bộ tổ hòa giải đã đi gặp trực tiếp bà P1 để xác minh nội dung sự việc, bà P1 trình bày: Trước kia nhà nước cấp đất cho tôi ngang 7m dài 27,50m, tôi cất nhà 5m còn lại tôi làm đường lên xuống, đến khi giải tòa làm bờ kè, thấy vậy tôi mới cho con tôi tên Lê Thanh H để cất nhà ở tạm.

Tại Biên bản hòa giải ngày 12/12/2013 của Ủy ban nhân dân thị trấn T, ông H trình bày có nội dung: Yêu cầu cho gia đình ông lại 01 năm để kiểm chỗ ở mới, sau khi có chỗ ở mới sẽ trả đất cho bà P1. Sự việc này được lập thành văn bản có ký tên đóng dấu của người có thẩm quyền, là đúng quy định của pháp luật nên đây là nguồn chứng cứ hợp pháp được xem xét khi giải quyết vụ án. Tại phiên hòa giải ngày 12/12/2013 không ai trình bày hay yêu cầu giải quyết việc mua bán đất giữa bà T7 và bà P1 từ năm 2007. Như vậy, có căn cứ để xác định: Không có việc mua bán đất vào năm 2007 như bà T7 trình bày và yêu cầu khởi kiện.

Hiện nay các con của bà P1, chưa yêu cầu gia đình bà T7 di dời nhà để trả đất, họ đồng ý để gia đình bà T7 tiếp tục sử dụng căn nhà do gia đình bà T7 xây dựng trên phần đất tranh chấp nhưng đất vẫn thuộc sử dụng chung của các đồng thừa kế của bà P1. Nếu sau này các bên không thỏa thuận được giá trị tài sản trên đất đang tranh chấp của gia đình bà T7, thì vẫn có thể được giải quyết bằng vụ án khác.

[2-1] *Xét kháng cáo của nguyên đơn T về việc: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị T, về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T và bà Ngô Thị P1 đã ký ngày 26/10/2007, thì thấy rằng:*

- “Giấy mua bán đất” ngày 26/10/2007 giữa bà Ngô Thị P1 và bà Nguyễn Thị T có dấu lặn tay của bà Ngô Thị P1 và các chữ ký của các người làm chứng tên Lê Thị C và Lê Thị L1 cùng ký tên.

Ngày 17/02/2020, Tòa án nhân dân huyện T đã ban hành văn bản số 17/TA-DS, yêu cầu Phòng K Công an tỉnh S trả lời hai vấn đề sau:

1. *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/10/2007 đối chiếu, so sánh với văn bản “Di chúc” được lập tại văn phòng C1 ngày 20/7/2016 có thực hiện việc giám định được hay không?*

2. *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/10/2007 được lập trên giấy tập học sinh, viết bằng mực màu xanh có các chữ ký, chữ viết và dấu vân tay có giám định được “tuổi mực” nhằm thời gian lập văn bản trên hay không?*

Ngày 24/02/2020, Phòng K Công an tỉnh S ban hành Thông báo số 25/PC09-GĐ, về việc trả lời công văn số 17/TA-DS, ngày 17/02/2020 của Tòa án nhân dân huyện T, có nội dung như sau:

*Phòng K, Công an tỉnh S từ chối đề nghị yêu cầu giám định của Tòa án nhân dân huyện T như sau:*

- Dấu vân tay màu đỏ của Ngô Thị P1 dưới mục “Bên bán” trong Giấy mua bán đất, ngày 26/10/2007 trên giấy đôi tập học sinh (ký hiệu A), không thể hiện đặc điểm dạng vân nên không tiến hành giám định.

- Chữ viết trên Giấy mua bán đất, ngày 26/10/2007 giấy đôi tập học sinh (ký hiệu A). Phòng K chưa triển khai lĩnh vực giám định tuôi mực.

Như vậy, chưa có căn cứ pháp luật để xác định bà P1 có lăn tay trong “Giấy mua bán đất” ngày 26/10/2007.

Các nhân chứng Lê Thị C và bà Lê Thị L1 trình bày: Có chứng kiến và ký tên vào giấy mua bán đất ngày 26/10/2007 giữa bà T và bà P1. Tuy nhiên, bà C là em ruột của bà T còn bà L1 là con dâu của bà T. Vì vậy, lời trình bày của bà C và bà L1 chưa đảm bảo tính khách quan, để xác định có việc bà Ngô Thị P1 lăn tay điểm chỉ vào “Giấy mua bán đất” ngày 26/10/2007 giữa bà T và bà P1, đối với diện tích đất đang tranh chấp.

Năm 2013, giữa bà Ngô Thị P1 và ông Lê Thanh H đã phát sinh tranh chấp đối với phần đất hiện nay đang tranh chấp giữa bà T và bà P1. Sự việc được Ủy ban nhân dân thị trấn T hòa giải. Nội dung hòa giải ngày 12/12/2013 tại Ủy ban nhân dân thị trấn T, có ký tên và đóng dấu của người có thẩm quyền tham dự phiên hòa giải, nội dung biên bản hòa giải ngày 12/12/2013 như sau:

*Bà Ngô Thị P1 trình bày: Trước đây ông H có nhà riêng ở mé sông, sau khi bị giải tỏa làm bờ kè, ông H có xin tôi cất một căn nhà ở phía trước để cho con ông H mua bán, sau này ông H xây cất thêm 02 phòng cấp vào nhà tôi, trong quá trình sống chung, ông H không tôn trọng tôi và có hành vi xua đuổi với các con tôi, nay tôi yêu cầu ông H cùng gia đình dọn nhà đi khỏi phần đất của tôi, đất tôi có chủ quyền và đã được cấp bằng khoán (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).*

*Ông Lê Thanh H có ý kiến: Tôi là con trong gia đình, hơn nữa hiện nay hoàn cảnh gia đình tôi cũng khó khăn, tôi hiện nay chưa có chỗ ở nên tôi không đồng ý dọn đi theo yêu cầu của bà P1.*

*Qua động viên của phân tích của các thành viên hòa giải, bà Ngô Thị P1 đồng ý cho gia đình ông H tiếp tục sử dụng phần diện tích như hiện nay và trong thời hạn là một năm, nếu sau một năm mà ông H chưa tìm được chỗ ở thì tôi tiếp tục xem xét cho ông H cùng gia đình tiếp tục sử dụng, ông H thống nhất nội dung nêu trên, nếu sau này ông H có sửa chữa gì trong nhà thì phải thông qua ý kiến của bà P1.*

*Các thành viên tổ hòa giải kết luận: Ông H được tiếp tục sử dụng các phần xây dựng như hiện nay, về thời gian sử dụng là một năm, sau một năm giữa bà P1 và ông H tiếp tục thỏa thuận, về phần đất ông H khi xây dựng phải xin ý kiến của bà P1.*

Khi hòa giải ngày 12/12/2013, các bên đương sự không trình bày và không yêu cầu giải quyết việc mua bán chuyển nhượng đất theo “Giấy mua bán đất” ngày 26/10/2007. Như vậy, chưa có căn cứ để xác định có việc mua bán,

chuyển nhượng đất giữa bà T và bà P1 theo “Giấy mua bán đất” ngày 26/10/2007.

Nguyên đơn T và Luật sư của nguyên đơn T, chưa chứng minh được có việc mua bán, chuyển nhượng đất theo theo “Giấy mua bán đất” ngày 26/10/2007. Vì vậy, kháng cáo của nguyên đơn T, về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T và bà Ngô Thị P1 theo “Giấy mua bán đất” ngày 26/10/2007, không được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận.

[2-2] Xét kháng cáo của nguyên đơn T về việc: Nếu không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị T, về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T và bà Ngô Thị P1 đã ký ngày 26/10/2007, thì các đồng thừa kế của bà P1 phải cho bà T số tiền chuyển nhượng đất đã nhận là 50.000.000đ, xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu và phải trả chi phí xây dựng nhà cho bà T với số tiền là 184.800.000đ, thì thấy rằng:

- Do nguyên đơn T và Luật sư của nguyên đơn T không chứng minh được có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T và bà Ngô Thị P1 theo “Giấy mua bán đất” ngày 26/10/2007. Vì vậy, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn T về việc xin nhận lại số tiền đã trả khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 50.000.000đ và yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, cũng không được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận.

- Hiện nay nguyên đơn T vẫn đang trực tiếp sử dụng căn nhà trên phần đất đang tranh chấp và các đồng thừa kế của bị đơn Phó chưa yêu cầu nguyên đơn T trả lại diện tích đất tranh chấp, họ vẫn đồng ý cho gia đình nguyên đơn T tiếp tục sử dụng căn nhà trên phần đất tranh chấp.

Do gia đình nguyên đơn T vẫn đang trực tiếp sử dụng căn nhà trên phần đất tranh chấp. Vì vậy, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn T về việc buộc các đồng thừa kế của bị đơn P1 phải trả số tiền xây dựng nhà là 184.800.000đ, cũng không được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận.

Khi các đồng thừa kế của bị đơn P1 có yêu cầu về diện tích đất đang tranh chấp, thì nguyên đơn T có quyền yêu cầu đối với các tài sản của gia đình nguyên đơn T trên diện tích đất tranh chấp.

Do nguyên đơn T và Luật sư của nguyên đơn T không chứng minh được yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Phó là có căn cứ pháp luật, trong khi những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn P1 không đồng ý theo nội dung kháng cáo của nguyên đơn T. Vì vậy, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn T.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm và tại phiên tòa phiên tòa phúc thẩm. Nguyên đơn T có đơn yêu cầu được miễn án phí sơ thẩm vì nguyên đơn T thuộc đối tượng người cao tuổi. Xét thấy: Nguyên đơn Nguyễn Thị T sinh năm 1960, khi xét xử sơ thẩm ngày 12/7/2023 nguyên đơn T đã hơn

60 tuổi. Vì vậy, theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, thì nguyên đơn T đủ điều kiện được miễn án phí. Vì vậy, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm miễn án phí sơ thẩm của nguyên đơn T.

Đề nghị của Kiểm sát viên, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng, phù hợp với các phân tích đã được viện dẫn nêu trên, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] *Về án phí dân sự phúc thẩm*: Nguyên đơn T được miễn tiền án phí phúc thẩm, do thuộc đối tượng người cao tuổi, theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Các phần khác được nêu trong phần quyết định của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

#### **Tuyên xử:**

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Thị T.

Sửa bản án sơ thẩm số 34/2023/DS-ST ngày 12/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng về án phí sơ thẩm, cụ thể như sau:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 3 Điều 36 và điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 5 Điều 70, Điều 91, khoản 2 Điều 92, Khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227 và Điều 228, Điều 273 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 398 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn khoản 1, khoản 3 Điều 27 của Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội và Khoản 1, 3 Điều 26 và khoản 1 Điều 27, khoản 2 Điều 47, khoản 1 Điều 48 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án

#### *Tuyên xử:*

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T đối với công nhận hợp đồng chuyển nhượng phần đất 71m<sup>2</sup> tọa lạc ấp C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng và yêu cầu khởi kiện bổ sung về bồi thường vàng theo trượt giá là 184.800.000 đồng.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn Nguyễn Thị T được miễn án phí sơ thẩm do thuộc đối tượng người cao tuổi. Nguyên đơn Nguyễn Thị T được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 4.820.000đ (Bốn triệu tám trăm hai mươi nghìn) theo các biên lai số 0003517 ngày 21/10/2016 số tiền 200.000đ (hai trăm nghìn đồng) và biên lai số 0004112 ngày 11/10/2022 số tiền 4.620.000đ (bốn triệu, sáu trăm hai mươi nghìn đồng) của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

3. Về chi phí tố tụng: Toàn bộ chi phí tố tụng bao gồm chi phí thẩm định, giám định, định giá tài sản 4.550.000đ (Bốn triệu, năm trăm năm mươi nghìn đồng) bà Nguyễn Thị T phải chịu. Nhưng trong quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị T đã thực hiện xong. Các đương sự khác không phải chịu chi phí này.

4- Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn Nguyễn Thị T được miễn do thuộc đối tượng người cao tuổi.

5- Chi phí thẩm định, định giá tài sản tại cấp phúc thẩm là: 12.990.000đ (mười hai triệu, chín trăm chín mươi nghìn đồng). Nguyên đơn T đã nộp đủ và đã sử dụng hết cho việc thẩm định, định giá tài sản. Nguyên đơn T đã nộp đủ chi phí thẩm định, định giá tài sản tại cấp phúc thẩm.

Bản án phúc thẩm này 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 (đã được sửa đổi, bổ sung) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 (đã 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 (đã được sửa đổi, bổ sung)./.*

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa DS.

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

**Trần Nam Trung**