

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 379/2024/DS-PT

Ngày: 16/7/2024

V/v “*Tranh chấp về quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy.

- Các Thẩm phán: Ông Sỹ Danh Đạt

Bà Nguyễn Thị Thúy Hằng

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Ngọc Hà – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Trung Đền - Kiểm sát viên.

Ngày 16/7/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 226/2024/TLPT-DS ngày 26 tháng 4 năm 2024, về việc “*Tranh chấp về quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2024/DS-ST ngày 05 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 340/2024/QĐ-PT ngày 27 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1951.

Địa chỉ: Số B, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Chị Nguyễn Thị Bích T, sinh năm 1979; Địa chỉ: Số B, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T1 là luật sư Võ Thị T2- Văn phòng L6, thuộc đoàn luật sư tỉnh Đ.

2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1940.

Địa chỉ: Khóm T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Thành N1, sinh năm 1965.  
Địa chỉ: Số B, đường Đ, phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.
  2. Ông Nguyễn Thành T3, sinh năm 1975.  
Địa chỉ: Số A, Mai Văn K, ấp C, xã M, TP . - Đồng Tháp.
  3. Bà Nguyễn Thị Bích T, sinh năm 1979.
  4. Bà Hồ Thị V, sinh năm 1966.
  5. Chị Nguyễn Thị Bích L1, sinh năm 1988.
  6. Chị Nguyễn Thị Trúc L2, sinh năm 1995.
  7. Anh Nguyễn Hồng Q, sinh ngày 26/12/2005.  
Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.
  8. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Đồng Tháp.  
*Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Thành N2; chức vụ: Chủ tịch.*  
Địa chỉ: Quốc lộ C, khóm T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.
  9. Bà Nguyễn Thị Bích V1, sinh năm 1977.
  10. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1968.  
Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.
  11. Chị Trần Thị Ga L3, sinh năm 1997.  
Địa chỉ: Khóm T, thị trấn T, H. T - Đồng Tháp.
  12. Ông Nguyễn Thành T4, sinh năm 1976 (chết).  
*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Thành T4:*
    - 12.1. Bà Nguyễn Thị Phi G, sinh năm 1978.  
Người đại diện theo ủy quyền của Phi G1: Chị Nguyễn Thị Bích T, sinh năm 1979; Địa chỉ: Số B, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.
    - 12.2. Cháu Nguyễn Ngọc Bảo L4, sinh năm 2011.
    - 12.3. Cháu Nguyễn Bảo S, sinh năm 2013.  
*Đại diện theo pháp luật của cháu Nguyễn Ngọc Bảo L4, cháu Nguyễn Bảo S:*  
Bà Nguyễn Thị Phi G, sinh năm 1978 (Là mẹ ruột cháu L4 và cháu S).  
Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.
- Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị N là nguyên đơn của vụ án.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

- Tại đơn khởi kiện ngày 07/6/2022 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 20/10/2023 nguyên đơn bà Nguyễn Thị N trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là vợ chồng bà N, ông Nguyễn Văn M (chết năm 2008) nhận chuyển nhượng của gia đình ông Trương Hoài Đ (sinh năm 1954; ngụ ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp - con ông Tư Việt K1) vào năm 1977, diện tích 5.700m<sup>2</sup> mà hiện nay gồm: thửa số 4, diện tích thực tế là 2.723,5m<sup>2</sup> và thửa số 11, diện tích thực tế là 2.333,2m<sup>2</sup>, cùng tờ bản đồ số 02, đất tại khóm T, thị trấn T,

huyện T; vị trí đất được xác định như sau: Hướng từ Hồ N xuống Cao Lãnh giáp với đất ông D, hướng từ C lên Hồng Ngự giáp đất cha mẹ chồng (ông V2, bà M1), hướng Quốc lộ C giáp Mương lộ, sau hậu giáp đường nước ông Tư D1. Việc nhận chuyển nhượng được ông Đ làm giấy xác nhận lại vào ngày 25/8/1993.

Sau khi chuyển nhượng thì gia đình bà N sử dụng trồng lúa 02 vụ. Đến năm 1987 thì ông M, bà N cho cha mẹ chồng, là ông V2, bà M1 mượn để cho mượn để có chi phí sinh sống trong lúc tuổi già. Trong thời gian này bà Nguyễn Thị L mượn lại phần diện tích đất của ông V2, bà M1 để làm, trong đó có phần đất mà gia đình ông M, bà N nhận chuyển nhượng của gia đình ông Đ.

Trong thời gian mượn phần đất trên bà Nguyễn Thị L tự ý kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hết, trong đó có phần diện tích đất của gia đình ông M, bà N nhận chuyển nhượng của gia đình ông Đ. Sau khi ông V2, bà M1 chết, chồng bà N là ông M cũng chết. Sau đó, bà N có nhiều lần đến gặp bà L để yêu cầu bà L trả lại phần đất mà trước đó ông M, bà N đã cho ông V2, bà M1 mượn, nhưng bà L không trả vì cho rằng đất này là của cha mẹ bà mua.

Đến năm 2014, bà Nguyễn Thị L chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho ông Nguyễn Văn T1 và bà Hồ Thị V với tổng diện tích 5.056,7m<sup>2</sup> gồm: thửa số 4, diện tích 2.723,5m<sup>2</sup> và thửa 11, diện tích 2.333,2m<sup>2</sup> cùng tờ bản đồ số 02, ông T1 và bà V được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận QSDĐ ngày 06/01/2016. Hiện nay, trên phần đất tranh chấp ông T1 đã xây dựng nhà cấp 4 và trồng cây ăn trái trên đất như sầu riêng, dứa, bưởi.

Bà Nguyễn Thị N yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Yêu cầu bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn T1 phải di dời tất cả các tài sản và cây trồng trên đất trả lại quyền sử dụng đất diện tích 5056,7m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 4, tờ bản đồ số 2, diện tích 2.723,5m<sup>2</sup> (đất lúa), số bìa CB 380503, số vào sổ CH04729 và thửa số 11, tờ bản đồ số 2, diện tích 2.333,2m<sup>2</sup> (đất lúa), số bìa CB 380502, số vào sổ CH04728, tọa lạc tại thị trấn T, được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận QSDĐ ngày 06/01/2016 cho ông Nguyễn Văn T1 và bà Hồ Thị V, trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9, M10, M11, M12 về mốc M1 theo Sơ đồ đo đạc ngày 20/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T.

+ Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 08/12/2014 giữa bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn T1, bà Hồ Thị V.

+ Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên cấp cho bà Nguyễn Thị L được UBND huyện T cấp ngày 30/11/1995, số bìa G 641603,

số vào sổ 01002 QSDĐ/A<sub>4</sub>. Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSDĐ do UBND huyện T cấp ngày 06/01/2016 cho ông Nguyễn Văn T1 và bà Hồ Thị V đứng tên đối với phần diện tích 5.056,7m<sup>2</sup> (đất lúa) gồm thửa số 4, tờ bản đồ số 2, diện tích 2.723,5m<sup>2</sup>, số bìa CB 380503, số vào sổ CH04729 và thửa số 11, tờ bản đồ số 2 diện tích 2.333,2m<sup>2</sup> (đất lúa), số bìa CB 380502, số vào sổ CH04728.

Bà Nguyễn Thị N thống nhất với Biên bản thẩm định ngày 20/7/2023, và Sơ đồ đo đạc ngày 20/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T. Tuy nhiên, không thống nhất theo Biên bản định giá tài sản ngày 20/7/2023 của Hội đồng định giá mà yêu cầu Công ty TNHH Đ2 thẩm định giá theo giá thị trường ngày 29 tháng 8 năm 2023. Trường hợp Tòa án trả lại giá trị đất thì bà N yêu cầu được nhận giá trị đất theo giá thị trường như chứng thư thẩm định giá.

*- Bị đơn ông Nguyễn Văn T1 trình bày:*

Ông Nguyễn Văn T1 không thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị N. Vì từ năm 1986, Nhà nước có chủ trương cấp đất nên ông T1 và anh ruột là ông Nguyễn Văn L5 được cấp phần diện tích mỗi người chiều ngang là 30 mét x dài 100 mét (đất lúa) tọa lạc tại thị trấn T. Do không có điều kiện lên nền cát nhà nên ông T1 và ông L5 giao phần đất này lại cho bà Nguyễn Thị L canh tác. Sau đó, bà L thỏa thuận về việc trả thành quả lao động cho ông Mười P là nguyên chủ đất trước đây. Sau đó bà L đi kê khai và được cấp GCNQSDĐ lần đầu vào ngày 30/11/1995. Sau đó cấp đổi thành 02 thửa đất như hiện nay. Đến năm 2009, bà L chuyển nhượng lại cho ông T1, bà V phần diện tích đất đang tranh chấp nhưng chỉ nói miệng chưa chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến năm 2014, thì giữa ông T1, bà V và bà L mới đến UBND thị trấn T làm hợp đồng chuyển nhượng và được UBND thị trấn T chứng thực theo quy định. Hiện nay, phần diện tích đất đang tranh chấp đã được UBND huyện cấp GCNQSDĐ cho ông T1 và bà V ngày 06/01/2016. Hiện trạng đất hiện nay hộ ông T1 đang quản lý sử dụng trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9, M10, M11, M12 về mốc M1 theo Sơ đồ đo đạc ngày 20/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T.

Theo ông Nguyễn Văn T1 thì bà Nguyễn Thị N muốn khởi kiện thì nên khởi kiện chia thừa kế phần diện tích đất 06 công hecta mà ông T1 đang thuê để làm bừa. Còn phần diện tích đất mà bà N đang khởi kiện ông T1 hiện nay không liên quan.

Ông Nguyễn Văn T1 thống nhất với biên bản xem xét thẩm định, biên bản định giá ngày 20/7/2023 và sơ đồ đo đạc ngày 20/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T.

*- Bị đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:* Phần diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc như sau:

- Một phần diện tích đất giáp với Quốc lộ C, bà Nguyễn Thị L trả thành quả lao động cho ông Nguyễn Văn P1 vào năm 1989, diện tích 02 công.

- Một phần có diện tích khoảng 1.200m<sup>2</sup> nằm trong diện tích 04 công của cha ruột (ông V2) thuộc quản lý của tập đoàn. Sau đó Nhà nước cấp thổ cư cho L5, T1 chạy thẳng vô phần đất này.

- Phần còn lại do bà Nguyễn Thị L san lấp mương nước, hầm, hồ, kênh rọc có vị trí giáp với nhau.

Phần diện tích đất tranh chấp nêu trên bà L được cấp quyền sử dụng ngày 30/11/1995 thuộc thửa 12, diện tích 9.495m<sup>2</sup>; sau đó được cấp đổi và tách thành thửa số 4, diện tích 2.723,5m<sup>2</sup> và thửa số 11, diện tích 2.333,2m<sup>2</sup> cùng tờ bản đồ số 2, cùng mục đích sử dụng (trồng lúa), đất tọa lạc tại thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Bà L sử dụng ổn định và canh tác từ trước đến nay nhưng bà N không tranh chấp.

Bà L không thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của bà N. Vì nguồn gốc đất tranh chấp bà L đã trả thành quả lao động cho ông Nguyễn Văn P1 (Mười P) vào năm 1989, khi đó có sự chứng kiến của các ông Kim Bùi D2, ông Nguyễn Văn Đ1, ông Nguyễn Văn D3 và ông Nguyễn Văn P1. Sau khi trả thành quả lao động thì bà Nguyễn Thị L trực tiếp canh tác và sử dụng ổn định. Đến năm 1995, bà L đi kê khai, đăng ký và được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ ngày 30/11/1995. Sau đó bà L đi cấp đổi và đến năm 2009 thì chuyển nhượng cho ông T1 nhưng thời điểm đó chưa lập hợp đồng chuyển nhượng, đến năm 2014 thì giữa bà L, ông T1 và bà V thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo quy định pháp luật. Theo bà L thì việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà với ông T1 và bà V vào năm 2014 là hợp pháp; ông T1 và bà V cũng đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán xong nên bà L, không có thắc mắc, khiếu nại hay yêu cầu gì về việc chuyển nhượng nêu trên.

Theo bà L hiện trạng đất mà hiện nay hộ ông T1 đang quản lý sử dụng trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9, M10, M11, M12 về mốc M1 là được nhận chuyển nhượng hợp pháp.

Bà Nguyễn Thị L thống nhất với biên bản xem xét thẩm định, biên bản định giá ngày 20/7/2023 và sơ đồ đo đạc ngày 20/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Thành N1 và anh Nguyễn Thành T3, bà Nguyễn Thị Bích T trình bày: Thống nhất theo nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N. Không trình bày bổ sung ý kiến gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị V, chị Nguyễn Thị Bích L1, anh Nguyễn Hồng Q, chị Nguyễn Thị Trúc L2 trình bày: Thống nhất theo ý kiến trình

bày của ông Nguyễn Văn T1. Không trình bày bổ sung gì thêm.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H, chị Trần Thị G2 trình bày:* Không thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N. Vì nguồn gốc đất là của bà Nguyễn Thị L, sau khi được cấp đất lần đầu năm 1995 thì bà L sử dụng ổn định, lâu dài không ai tranh chấp. Việc bà Nguyễn Thị L thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho ông T1, bà V vào năm 2014 là hợp pháp. Ông Nguyễn Văn H, chị Trần Thị G2 không khiếu nại, thắc mắc hay yêu cầu gì trong vụ án này.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bích V1, bà Nguyễn Thị Phi G và Ủy ban nhân dân huyện T không có văn bản trình bày ý kiến gửi cho Tòa án.*

*Người làm chứng ông Nguyễn Văn P1, ông Lê Văn T5, ông Kim Bùi D2, ông Nguyễn Văn Đ1, ông Nguyễn Văn L5, ông Nguyễn Văn D3 trình bày:* Điều xác định nguồn gốc đất là của ông Nguyễn Văn P1 (10 Phương), năm 1989 bà L đã trả thành quả lao động cho ông 10 Phương xong. Đối với việc tranh chấp trên các ông không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị N trình bày:* Nguồn gốc phần diện tích đất tranh chấp là của ông M, bà N nhận chuyển nhượng từ ông Trương Hoài Đ (con ông Tư Việt K1) vào năm 1977, diện tích 5700m<sup>2</sup>, nay thuộc thửa số 4 tờ bản đồ số 2, diện tích 2723,5m<sup>2</sup> và thửa số 11, tờ bản đồ số 2, diện tích 2333,2m<sup>2</sup>, tọa lạc tại Khóm T, thị trấn T, huyện T. Việc chuyển nhượng đất được ông Đ xác nhận lại vào ngày 25/8/1993. Đồng thời sau khi nhận chuyển nhượng do điều kiện lúc bấy giờ ông M, bà N không thường xuyên tới lui nên bà L đã tự ý đi kê khai quyền sử dụng trong đó có phần diện tích mà ông M, bà N nhận chuyển nhượng từ ông Đ.

Những người làm chứng trình bày nguồn gốc đất là của ông Nguyễn Văn P1 (M) là không phù hợp. Vì tại biên bản hòa giải về tranh chấp quyền sử dụng đất ngày 11/6/2010 của UBND thị trấn T thì bà L có thừa nhận phần diện tích đất tranh chấp hiện nay là của cha mẹ (ông V2, bà M1) mua của ông Tư Việt K1. Đồng thời tại Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ năm 2014 ông H, chị G2 là thành viên trong hộ bà L, nhưng khi chuyển nhượng lại không trực tiếp ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng là chưa đảm bảo về mặt pháp lý.

Vì vậy, việc yêu cầu của nguyên đơn là hoàn toàn có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N. Trường hợp không trả lại quyền sử dụng thì yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét trả lại giá trị đất cho bà Nguyễn Thị N theo giá thị trường tại chứng thư thẩm định ngày 29/8/2023

của Công ty TNHH Đ2.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn T1 trình bày:* Ông Nguyễn Văn T1 không thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N. Việc bà N cho rằng nguồn gốc đất tranh chấp xuất phát từ việc nhận chuyển nhượng từ ông Trương Hoài Đ là không có căn cứ. Trong nội dung xác nhận lại ngày 25/8/1993 của ông Trương Hoài Đ được Ủy ban nhân dân xã T xác nhận ngày 26/4/1998 có tẩy xóa về năm chuyển nhượng, đồng thời việc xác nhận của ông Trương Hoài Đ là không phù hợp, không có giá trị chứng minh về nguồn gốc đất. Vì năm 1995, bà Nguyễn Thị L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi đó không ai đứng ra tranh chấp hay khiếu nại, bà N nói sau khi nhận chuyển nhượng từ gia đình ông Trương Hoài Đ thì để lại đất cho ông V2, bà M1 cho mượn là không có căn cứ. Việc bà N trình bày do điều kiện hoàn cảnh lúc bấy giờ nên không thường xuyên tới lui canh tác dẫn đến việc bà L tự ý đi kê khai quyền sử dụng đất mà không hay biết là bất hợp lý vì đây là loại đất nông nghiệp sản xuất theo mùa vụ. Từ đó có cơ sở xác định bà N đã không sử dụng đất từ năm 1995 đến nay.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với ông T1, bà V đã được chứng thực hợp pháp không bị khiếu nại. Thời hiệu yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không còn, nên yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng của nguyên đơn là không có căn cứ và yêu cầu hủy giấy chứng nhận là không có cơ sở. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N.

\* Tại quyết định của bản án sơ thẩm số: 25/2024/DS-ST ngày 05 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị L phải di dời tất cả các tài sản và cây trồng trên đất trả lại diện tích 5056,7m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 4, tờ bản đồ số 2, diện tích 2723,5m<sup>2</sup> (đất lúa), số bìa CB 380503, số vào sổ CH04729 và thửa số 11, tờ bản đồ số 2, diện tích 2333,2m<sup>2</sup> (đất lúa), số bìa CB 380502, số vào sổ CH04728, tọa lạc tại thị trấn T, được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/01/2016 cho ông Nguyễn Văn T1 và bà Hồ Thị V, trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9, M10, M11, M12 về mốc M1 theo Sơ đồ đo đạc ngày 20/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T.

(Kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/7/2023, Biên bản định giá ngày 20/7/2023 và Sơ đồ đo đạc ngày 20/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N về việc yêu cầu

hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 08/12/2014 giữa bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn T1, bà Hồ Thị V đối với diện tích 5056,7m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 4, tờ bản đồ số 2, diện tích 2723,5m<sup>2</sup> (đất lúa) và thửa số 11, tờ bản đồ số 2, diện tích 2333,2m<sup>2</sup> (đất lúa).

3. *Về án phí dân sự sơ thẩm:* Bà Nguyễn Thị N được miễn án phí theo quy định của pháp luật. Bà Nguyễn Thị N được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án, số 0010250 ngày 08/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình.

4. *Về chi phí tố tụng:* Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá ngày 20/7/2023 là 1.500.000 đồng, chi phí theo Hợp đồng đo đạc là 9.444.000 đồng, tổng cộng là 10.944.000 đồng do bà Nguyễn Thị N đã nộp tạm ứng và chi xong.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền và thời hạn kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm,

- Ngày 15/3/2024, bà Nguyễn Thị N kháng cáo yêu cầu sửa toàn bộ bản án sơ thẩm số: 25/2024/DS-ST ngày 05/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

+ Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị N vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

+ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến: Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị N là không có căn cứ; nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu chứng cứ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm; sau khi nghe ý kiến của các đương sự và quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị N, Hội đồng xét xử xét thấy:

Phần đất tranh chấp gồm: Diện tích 2.723,5m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 4 và diện tích 2.333,2m<sup>2</sup>, thửa số 11, cùng tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại Khóm T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận ngày 06/01/2016 cho ông Nguyễn Văn T1 và bà Hồ Thị V; trong phạm vi các mốc M1,



M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9, M10, M11, M12 về mốc M1 theo sơ đồ đo đạc ngày 20/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T.

Xét thấy, theo hồ sơ cấp đất, cho thấy nguồn gốc phần đất tranh chấp (thửa số 4 và thửa số 11) là do bà Nguyễn Thị L kê khai đăng ký quyền sử dụng ban đầu vào năm 1995, là thửa số 12, tờ bản đồ số 1, diện tích 9.495m<sup>2</sup>. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L được thực hiện đúng theo trình tự thủ tục tại thời điểm cấp giấy chứng nhận. Quá trình bà L quản lý sử dụng thì không phát sinh tranh chấp do đó đến năm 2009 bà thực hiện việc chuyển quyền cho ông T1, bà V. Tuy nhiên, thời điểm đó chưa thực hiện hợp đồng chuyển nhượng mà chỉ thỏa thuận miệng. Sau đó đến năm 2012, thì bà L có đơn xin đề nghị cấp đổi quyền sử dụng đất thành 02 thửa là thửa số 4 và thửa số 11, cùng tờ bản đồ số 2 có tổng diện tích 5.056,7m<sup>2</sup>. Sau đó, đến ngày 08/12/2014, thì bà L chuyển nhượng hợp pháp cho ông T1, bà V. Ông T1, bà V đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật và được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/01/2016 đối với 02 thửa đất nêu trên.

Đối với bà N, thì bà N cho rằng nguồn gốc đất là của vợ chồng bà mua của ông Trương Hoài Đ (con ông Tư Việt K1) vào năm 1977, nhưng bà N không xuất trình được chứng cứ gì để chứng minh cho nguồn gốc đất tranh chấp như bà trình bày.

Trong khi, ngoài ra, tại các bản khai và lời trình bày của những người làm chứng tại các phiên tòa sơ thẩm đều xác định nguồn gốc đất là của ông Nguyễn Văn P1 (M), mà vào năm 1989, bà L đã trả thành quả lao động cho ông Mười P để được sử dụng phần đất này; khi đó có xác nhận của các ông Kim Bùi D2, Nguyễn Văn L5, Nguyễn Văn D3, Nguyễn Văn Đ1.

Đối với việc chuyển nhượng đất giữa bà L với ông T1, bà V thì do đã xác định nguồn gốc không phải của bà N, nên việc chuyển nhượng nói trên không phụ thuộc vào ý chí và liên quan gì đến bà N; thủ tục chuyển nhượng cũng đã hoàn thành; ông T1, bà V đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời các chủ thể chuyển nhượng đất cũng như các thành viên trong hộ đều không có tranh chấp gì với nhau hoặc khiếu nại.

Từ những phân tích trên, có đủ căn cứ xác định việc Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị L ngày 30/11/1995 là phù hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 73 Luật đất đai năm 1993; việc ông T1, bà V hiện đang đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ việc nhận chuyển nhượng từ bà L và đang trực tiếp quản lý, sử dụng cũng là phù hợp theo quy định của pháp luật, nên ông T1, bà V có quyền sử dụng đất hợp pháp. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà N là hoàn toàn có căn cứ.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị N cũng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu về việc tuân thủ pháp luật từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đều thực hiện đúng quy định của pháp luật và không có kiến nghị. Về nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp đề xuất hướng giải quyết là không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị N, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình. Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị trên là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên chấp nhận.

[4] Về án phí phúc thẩm: Bà N là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

[5] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có 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 khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, Điều 429, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật dân sự 2015; Khoản 1 Điều 73 Luật đất đai 1993; Điều 26, Điều 166, Điều 167, Điều 188 Luật đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; tuyên xử:

- Không chấp nhận kháng cáo của Bà Nguyễn Thị N.
- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2024/DS-ST ngày 05/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị L phải di dời tất cả các tài sản và cây trồng trên đất trả lại diện tích 5056,7m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 4, tờ bản đồ số 2, diện tích 2723,5m<sup>2</sup> (đất lúa), số bìa CB 380503, số vào sổ CH04729 và thửa số 11, tờ bản đồ số 2, diện tích 2333,2m<sup>2</sup> (đất lúa), số bìa CB 380502, số vào sổ CH04728, tọa lạc tại thị trấn T, được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/01/2016 cho ông Nguyễn Văn T1 và bà Hồ Thị V, trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9, M10, M11, M12 về mốc M1 theo Sơ đồ đo đạc ngày 20/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T.

*(Kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/7/2023, Biên bản định giá ngày 20/7/2023 và Sơ đồ đo đạc ngày 20/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T).*

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 08/12/2014 giữa bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn T1, bà Hồ Thị V đối với diện tích 5056,7m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 4, tờ bản đồ số 2, diện tích 2723,5m<sup>2</sup> (đất lúa) và thửa số 11, tờ bản đồ số 2, diện tích 2333,2m<sup>2</sup> (đất lúa).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị N được miễn án phí theo quy định của pháp luật. Bà Nguyễn Thị N được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án, số 0010250 ngày 08/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình.

4. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá ngày 20/7/2023 là 1.500.000 đồng, chi phí theo Hợp đồng đo đạc là 9.444.000 đồng, tổng cộng là 10.944.000 đồng do bà Nguyễn Thị N đã nộp tạm ứng và chi xong.

5. Về án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị N được miễn theo quy định của pháp luật.

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

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

**Nơi nhận:**

- Phòng KTNV&THA TAND Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- TAND huyện Thanh Bình;
- Chi cục THADS huyện Thanh Bình;
- Dương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy**