

Bản án số: 227/2024/DS-PT  
Ngày: 22-8-2024  
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 ĐỒNG NAI

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

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Bà Phạm Thị Xuân Đào.

**Các Thẩm phán:** Ông Trần Nam Phương

Bà Trương Thị Thảo

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Đường Hạc Vương Dung - Cán bộ Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:**  
Bà Nguyễn Hoàng Thế Anh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16, 19, 20, 21 và 22 tháng 8 năm 2024 tại Hội trường 5 trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 107/2024/TLPT-DS ngày 21/3/2024 về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 43/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 168/2024/QĐ-PT ngày 21/6/2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:**

+ Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1950 (chết ngày 13/01/2023).

+ Bà Nguyễn Thị D, sinh năm: 1953.

Địa chỉ: Tổ M, ấp S, xã T, huyện M, tỉnh Đồng Nai.

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L:*

1. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm: 1953.

Địa chỉ: Tổ M, ấp S, xã T, huyện M, tỉnh Đồng Nai.

2. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm: 1976.

Địa chỉ: Tổ B, ấp L, xã Đ, huyện M, tỉnh Đồng Nai.

3. Ông Nguyễn Bá L, sinh năm: 1978.

Địa chỉ: Thôn B, xã M, huyện Đ, tỉnh Bình Phước

4. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm: 1981.

Địa chỉ: Tổ H, thôn B, xã M, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

5. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm: 1990.

Địa chỉ: khu phố A, phường H, Thành phố A, tỉnh Bình Dương.

**- Bị đơn:**

+ Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1949 (chết ngày 27/10/2022).

+ Bà Hoàng Thị V, sinh năm 1950 (chết ngày 25/3/2021).

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn ông Nguyễn Văn V, bà Hoàng Thị V:*

1. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Tổ M, ấp S, xã T, huyện M, tỉnh Đồng Nai.

2. Cháu Nguyễn Thị H, sinh ngày 07/12/2006.

3. Cháu Nguyễn Trọng H, sinh ngày 02/01/2010.

*Người đại diện hợp pháp của cháu H, cháu H: Bà Trần Thị H, sinh năm 1977.*

Cùng địa chỉ: Thôn B, xã M, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

4. Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 2002.

Địa chỉ: Ấp N, xã T, huyện P, tỉnh Bình Phước.

5. Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Thôn L, xã N, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

6. Cháu Nguyễn Minh T, sinh năm 2005.

Địa chỉ: Tổ M, ấp S, xã T, huyện M, tỉnh Đồng Nai.

*Người đại diện hợp pháp của cháu T: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1980.*

Địa chỉ: Thôn B, xã M, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

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

1. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1970.

2. Bà Bùi Thị C, sinh năm 1971.

Cùng địa chỉ: Tổ M, ấp S, xã T, huyện M, tỉnh Đồng Nai.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông B, bà C: Bà Hoàng Thị L, sinh năm: 1975.*

Địa chỉ: Khu dân cư T, khu phố K, phường P, Thành phố H, tỉnh Đồng Nai (văn bản ủy quyền ngày 26/01/2021).

3. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1955.

Địa chỉ: Tô M, ấp S, xã T, huyện M, tỉnh Đồng Nai.

- Người kháng cáo: Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị C.

(Bà D, ông B, bà C có mặt tại phiên tòa)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, các bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị D trình bày:**

Ngày 10/12/1996, vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng diện tích đất 208m<sup>2</sup>, với chiều ngang 8m, dài 26m, thuộc một phần thửa đất số 89, tờ 61 tọa lạc tại xã T, huyện M, tỉnh Đồng Nai với giá 5 chỉ vàng 24k, vợ chồng bà đã giao tiền và nhận đất sử dụng từ ngày 10/12/1996, khi chuyển nhượng các bên có làm giấy chuyển nhượng lô gia cư ngày 10/12/1996, có chữ ký của ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn V, người làm chứng ông Vũ Minh C và xác nhận của UBND xã T. Trước khi làm giấy chuyển nhượng lô gia cư ngày 10/12/1996, vợ chồng bà với ông V thỏa thuận chuyển nhượng phần đất mà ông B đang sinh sống, nhưng lúc đó không làm giấy tờ, sau đó ông B tự ý xây nhà trên phần đất này nên ông V mới nói vợ chồng bà đổi sang phần đất mà hiện các bên đang tranh chấp và làm giấy chuyển nhượng lô gia cư ngày 10/12/1996 với nội dung như trên. Vì khi chuyển nhượng các bên đo tay nên không chính xác, chứ phần đất mà vợ chồng bà nhận chuyển nhượng từ ông V có vị trí, diện tích, ranh giới không thay đổi từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay, vợ chồng bà cũng đã làm hàng rào, nhà cửa và sống ổn định trên đất từ năm 2006 cho đến nay. Do đó, diện tích mà vợ chồng bà sử dụng theo hiện trạng là diện tích chuyển nhượng chính xác giữa các bên.

Bà yêu cầu Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà với ông Nguyễn Văn V, bà Hoàng Thị V đối với diện tích 226.5m<sup>2</sup> được giới hạn bởi các điềm 9, 16, 15, 17, 12, 13, 14, 3, 2, 10, 9 thuộc một phần thửa đất số 89, tờ 61, tọa lạc tại xã T, huyện M, tỉnh Đồng Nai (Theo bản vẽ số 3141/2023, ngày 16/6/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai, chi nhánh M).

**Tại các biên bản lấy lời khai, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L là bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Bá L, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị N trình bày:** Thống nhất với lời trình bày của bà Nguyễn Thị D.

**Tại đơn trình tòa án ngày 31/12/2020 ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị V trình bày:**

Thửa đất số 89, tờ 61, tọa lạc tại xã T, huyện M, tỉnh Đồng Nai có nguồn gốc là do bà Nguyễn Thị N cho ông Nguyễn Văn V vào năm 1992, do cần tiền ủi đất nên ông bà đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị D diện tích đất có chiều ngang 6m, có làm giấy viết tay. Đến cuối năm 1993, Phòng thương binh xã hội huyện đến cắm mốc xây nhà tình nghĩa cho con trai ông bà là anh Nguyễn Văn B, vì không hợp hướng nên Phòng thương binh xã hội huyện đã xây nhà tình nghĩa lên phần đất đã chuyển nhượng cho ông L, sau đó ông L yêu cầu phải bù phần đất này cho ông L 2m chiều ngang, và hai bên thỏa thuận là bán 6m và bù 2m, tổng cộng ông L có 8m. Ngày 12/01/1996 ông, bà giao lại nhà và đất cùng sổ chủ quyền đất lúa mang tên Nguyễn Thị N cho con trai ông bà ở và quản lý, ông bà đi Sông Bé làm kinh tế. Năm 1996 khi ông về thăm con trai thì ông L gặp ông nói giấy mua bán đất ông đã làm mất và nhờ ông ký lại tờ giấy mới, nội dung tờ giấy do ông L viết, ông cùng con trai ông cũng không đọc mà ký tên.

**Tại bản tự khai ngày 27/01/2021 ông Nguyễn Văn V trình bày:**

Vào năm 1993, gia đình ông được bà Nguyễn Thị N cho mượn phần đất thuộc thửa đất số 272, tờ 13, tọa lạc tại xã T, huyện M, tỉnh Đồng Nai. Do hoàn cảnh khó khăn nên ông tự ý cắt diện tích ngang 5m, dài 26m bán cho ông Nguyễn Văn L, nhưng đất có hậu ngăn nên các bên thỏa thuận bù thêm 1m chiều ngang và các bên có làm giấy tay thỏa thuận, khi bán đất ông không thông báo cho bà N biết, đến năm 1996, ông L đến nhà ông nói rằng giấy mua bán đất năm 1993 đã bị mất nên nhờ ông với anh Nguyễn Văn B ký tên vào giấy chuyển nhượng do ông L viết có nội dung chuyển nhượng diện tích đất có chiều ngang 8m, dài 26m, với lý do ông để cho chính quyền xây nhà tình nghĩa cho ông B trên phần đất đã bán cho ông L, nên buộc ông phải bù thêm 2m chiều ngang, nhưng ông không đồng ý và không chịu ký tên vào giấy này. Đến năm 2016 thì bà N chuyển nhượng thửa đất trên cho ông B và bà C với số thửa mới là thửa 89, tờ 61. Ông thấy chữ ký và chữ viết trong giấy mua bán tay ngày 10/12/1996 mà ông L giao nộp không phải là chữ ký của ông, nên ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông L.

**Theo các biên bản lấy lời khai, người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bị đơn ông Nguyễn Văn V, bà Hoàng Thị V là chị Nguyễn Thị H; người đại diện hợp pháp của người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bị đơn ông Nguyễn Văn V, bà Hoàng Thị V là bà Trần Thị H trình bày:**

Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1977, chết 2018, là chồng của bà H và bố của chị Nguyễn Thị H, cháu Nguyễn Thị H, cháu Nguyễn Trọng H. Ông H là con trai của ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị V. Nguồn gốc thửa đất 272, tờ bản đồ 13, xã T, huyện M, tỉnh Đồng Nai, nội dung mua bán giữa các bên như thế nào mọi người đều không biết. Việc này chỉ có ông H biết, nhưng ông H đã chết, không nói lại nên mọi người không biết. Mọi người không có ý kiến cũng như yêu cầu gì trong vụ án này.

**Theo các biên bản lấy lời khai người đại diện hợp pháp của người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bị đơn ông Nguyễn Văn V, bà Hoàng Thị V là ông Nguyễn Văn T trình bày:**

Ông là chồng của bà Nguyễn Thị T, vợ chồng ông có một con chung là cháu Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị T là con gái của ông Nguyễn Văn V, bà Hoàng Thị Vui. Nguồn gốc thửa đất 272, tờ bản đồ 13, xã T, huyện M, tỉnh Đồng Nai, nội dung mua bán giữa các bên như thế nào ông đều không biết. Ông không có ý kiến cũng như yêu cầu gì trong vụ án này.

**Tại đơn trình tòa án ngày 31/12/2020 ông Nguyễn Văn B trình bày có nội dung như đơn trình tòa án ngày 31/12/2020 của ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị V.**

**Tại các biên bản làm việc khác và tại phiên tòa ông Nguyễn Văn B, bà Bùi Thị C và người đại diện theo ủy quyền của ông B, bà C là bà Hoàng Thị L trình bày:**

Vào năm 1993 thì ông Nguyễn Văn V bán cho ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị D diện tích đất có chiều ngang 6m, dài 30m, mục đích sử dụng là đất trồng lúa, với giá 2,5 chỉ vàng, trong cùng năm ông L, bà D giao vàng thì ông V giao đất cho ông L, bà D sử dụng, khi mua bán có làm giấy tờ viết tay nhưng hiện nay đã bị thất lạc. Lúc đầu ông V bán cho ông L, bà D phần đất mà hiện nay ông bà đang sinh sống, theo bản vẽ giáp với thửa 86, cũng trong năm 1993 nhà nước có chế độ xây nhà tình nghĩa cho ông B thì ông V có cho ông B phần đất để xây nhà tình nghĩa, lúc đó phần đất mà ông V bán (phần giáp thửa 86), ông L, bà D dùng để trồng bắp, nên không biết lý do tại sao phần nhà tình nghĩa lại được đo vào phần đất này (phần giáp thửa 86). Nên lúc đó ông V gặp ông L, bà D để đổi lại phần đất chuyển nhượng, ông V đồng ý giao lại phần đất mà hiện nay ông L, bà D đang sinh sống (giáp thửa 99), các bên cũng thỏa thuận như lúc chuyển nhượng theo giấy năm 1993 là chuyển nhượng diện tích đất có chiều ngang 6m, dài 30m. Đến năm 1996, ông L, bà D vào nhà ông, bà để gặp ông V và ông B, khi gặp thì ông L nói giấy mua bán đất vào năm 1993 đã bị mất, nên nhờ ông V và ông B ký lại vào giấy mua bán đất mới, lúc đó vì là họ hàng với nhau nên ông B và ông V tin tưởng ông L nên ký vào giấy này mà không đọc nội dung, ông B và ông V tưởng giấy này ghi chuyển nhượng phần đất có chiều ngang 6m nên mới ký tên vào giấy. Lúc ký giấy thì không có mặt ông Vũ Minh C, còn ông C ký vào lúc nào thì ông B không biết. Bà Hoàng Thị V không đồng ý bán đất cho ông L, bà D nên không ký tên vào các giấy tờ mua bán đất. Còn việc bà V có biết ông V bán đất cho ông L, bà D hay không thì ông, bà không biết. Chữ ký trong giấy này đúng là của ông B và ông V. Tuy nhiên, khi ký các ông không đọc vì họ hàng với nhau, ngoài ra việc ông V chuyển nhượng phần đất có diện tích 6m là đúng, không phải chuyển nhượng 8m chiều ngang như phía ông L trình bày. Ông B không có yêu cầu khởi kiện phản tố thay cho bố mẹ mình hay yêu cầu độc lập trong vụ án này, bà C không có yêu cầu độc lập trong vụ án. Ông bà chỉ đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V với ông L, bà D với diện tích đất có chiều

ngang 6m, theo bản vẽ số 3141/2023, ngày 16/6/2023 được giới hạn bởi các điểm 10, 13, 14, 3, 2, 10.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn B, bà Bùi Thị C là bà Hoàng Thị L trình bày thêm: Giấy sang nhượng đất ngày 10/12/1996 ông B có ký tên, còn ông V có ký hay không thì ông B không biết, việc chuyển nhượng này bà V không biết.

**Tại biên bản lấy lời khai ngày 12/11/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N trình bày:**

Nguồn gốc thửa đất 272, tờ 13 tại xã T, huyện M, tỉnh Đồng Nai do bà nhận chuyển nhượng từ người khác, bà sử dụng đất khoảng 3 năm, đến khoảng năm 1992, 1993 bà với ông Nguyễn Văn V thỏa thuận với nhau về việc đổi đất như sau: Bà giao cho ông V sử dụng thửa đất 272, tờ 13, ông V giao cho bà sử dụng phần đất tại xã Đ, bà không nhớ số tờ, số thửa. Phần đất thuộc thửa 272, tờ 13 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà vào năm 1993, sau khi đổi đất thì ông V cho anh B thửa đất 272, tờ 13 để anh B xây nhà tình thương. Việc đổi đất giữa bà với ông V không làm giấy tờ, chỉ thỏa thuận miệng. Đến năm 1996 thì bà làm thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để hợp thức hóa việc đổi đất giữa bà với ông V, đồng thời cho anh B, chị C đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc ông V chuyển nhượng đất cho ông L theo bà được biết như sau: lúc đầu ông V thỏa thuận chuyển nhượng cho ông L diện tích đất cho chiều ngang 5m, chiều dài không rõ, sau đó ông V tiếp tục bù thêm 01m chiều ngang, khi nhà nước khảo sát xây nhà tình nghĩa cho anh B thì phần đất còn lại của ông V không thuận lợi để xây nhà, nên ông V mới thỏa thuận lại với ông L là đổi phần đất mà ông V đã chuyển nhượng cho ông L để anh B xây nhà, ông L đồng ý đổi đất nhưng yêu cầu ông V phải thêm 2m chiều ngang, do đó ông V đồng ý đổi đất cho ông L với chiều ngang 8m, còn lại các nội dung khác bà không biết.

**Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bị đơn ông Nguyễn Văn V, bà Hoàng Thị V là ông Nguyễn Văn P vắng mặt không có lý do nên không có lời trình bày.**

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 43/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ đã căn cứ Điều 26; Điều 35; Điều 39; khoản 2, Điều 92; Điều 147; Điều 227; Điều 228; khoản 2, Điều 229; Điều 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các Điều 117, 119, 122, 129, 407, 468, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự; Điều 167 của Luật Đất đai. 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.

Tuyên xử:

**1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị D và ông Nguyễn Văn L đối với ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị V về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.**

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy chuyển nhượng lô gia cư ngày 10/12/1996 giữa ông Nguyễn Văn L với ông Nguyễn Văn V đối với diện tích 226.5m<sup>2</sup> được giới hạn bởi các điểm 9, 16, 15, 17, 12, 13, 14, 3, 2, 10, 9 thuộc một phần thửa đất số 89, tờ 61, tọa lạc tại xã T, huyện M, tỉnh Đồng Nai (theo bản vẽ số 3141/2023, ngày 16/6/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai, chi nhánh M) có hiệu lực.

Bà Nguyễn Thị D và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn L là bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Bá L, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị N được quyền sử dụng diện tích đất 226.5m<sup>2</sup> được giới hạn bởi các điểm 9, 16, 15, 17, 12, 13, 14, 3, 2, 10, 9 thửa đất số 89, tờ 61, tọa lạc tại xã T, huyện M, tỉnh Đồng Nai (Theo bản vẽ số 3141/2023, ngày 16/6/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai, chi nhánh M).

Bà Nguyễn Thị D, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn L là bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Bá L, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị N có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký đất đai, sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Văn B, bà Bùi Thị C có nghĩa vụ giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 217739 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 01/12/2016, cho bà Nguyễn Thị D và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn L là bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Bá L, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị N, để làm thủ tục đăng ký đất đai, sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 10/10/2023 người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị C kháng cáo yêu cầu hủy bản án dân sự sơ thẩm xét xử ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ đối với vụ án “*tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:

Việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử tiến hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, thu thập chứng cứ đầy đủ khách quan, thời hạn tố tụng được đảm bảo, phiên tòa được thực hiện dân chủ, bình đẳng. Những người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ luật tố tụng quy định.

Về hình thức giấy sang nhượng ngày 10/12/1996 được các bên lập có người làm chứng, ký xác nhận của UBND xã T. Theo nội dung giấy sang nhượng đất ngày 10/12/1996, các bên ghi diện tích chuyển nhượng có chiều ngang 8m, dài 26m, nội dung này phù hợp với lời khai của nguyên đơn, bà N và lời khai ban đầu của ông L, ông B.

Mặc dù, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên không đảm bảo về mặt hình thức (không được công chứng, chứng thực) nhưng bị đơn đã nhận tiền đầy đủ, nguyên đơn đã nhận đất và sử dụng ổn định từ năm 1996 cho đến nay, nên xác định các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch, theo quy định tại khoản 1, Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015. Đối chiếu với án lệ số 55/2022 phù hợp với sự kiện pháp lý nên có căn cứ để công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng giữa ông L với ông V ký ngày 10/12/1996.

Ông Nguyễn Văn B kháng cáo cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng là một phần thửa 89, tờ bản đồ 61, ấp 6, xã T khi chuyển nhượng đất diện tích 208m<sup>2</sup> nhưng tòa cấp sơ thẩm lại tuyên giao cho gia đình nguyên đơn được quyền sử dụng diện tích đất 226.5m<sup>2</sup> giới hạn bởi các điểm 9, 16, 15, 17, 12, 13, 14, 3, 2, 10, 9 thuộc một phần thửa đất số 89, tờ 61, tọa lạc tại xã T. Xét thấy, nội dung kháng cáo này của ông B là có cơ sở, tuy nhiên quá trình sử dụng đất, gia đình ông L, bà D đã xây dựng hàng rào, nhà ở ổn định, khi xây dựng hàng rào tường, gia đình ông V, ông B không ngăn cản nên cần giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất, nhưng buộc ông L, bà D trả lại phần đất này mà chỉ tuyên buộc ông L, bà D phải thanh toán lại giá trị theo chứng thư thẩm định giá. Cụ thể: 18,5m<sup>2</sup> x 6.000.000đ/1m<sup>2</sup> = 111.000.000đ.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của người kế thừa quyền nghĩa vụ của bị đơn là ông Nguyễn Văn B.

Sửa một phần bản án sơ thẩm số 43/2024/DS-ST ngày 26/9/2023 của TAND huyện Cẩm Mỹ. Tuyên buộc ông L, bà D phải thanh toán lại giá trị 18,5m<sup>2</sup> đất theo chứng thư thẩm định giá số tiền là 111.000.000đ cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn ông Nguyễn Văn V, bà Hoàng Thị V.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Ông Nguyễn Văn B, bà Bùi Thị C kháng cáo và nộp tiền tạm ứng án phí trong hạn luật định nên được chấp nhận theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật: Cấp sơ thẩm xác định đúng và đầy đủ.

[3] Về nội dung vụ án và yêu cầu kháng cáo:

[3.1] Về nội dung vụ án:

Bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Văn L khởi kiện cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông, bà với ông Nguyễn Văn V, bà Hoàng Thị V đối với diện tích 226.5m<sup>2</sup> được giới hạn bởi các điểm (9, 16, 15, 17, 12, 13, 14, 3, 2, 10, 9) thuộc một phần thửa đất số 89, tờ 61, tọa lạc tại xã T, huyện M, tỉnh Đồng Nai (Theo bản vẽ số 3141/2023, ngày 16/6/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai, chi nhánh M).

[3.2] Về yêu cầu kháng cáo:



Người kê thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị C kháng cáo yêu cầu hủy bản án dân sự sơ thẩm xét xử ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ.

Xét về nguồn gốc thửa đất thửa đất số 89, tờ 61, tọa lạc tại xã T, huyện M, tỉnh Đồng Nai: Phần đất có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị N, bà N đổi phần đất này cho ông V để lấy phần đất của ông V tại xã Đ, khi đổi đất không làm giấy tờ, đến năm 2006 bà N làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho vợ chồng ông B, bà C để hợp thức hóa việc đổi đất. Sự việc được các đương sự thừa nhận nên có cơ sở xác định khi ông V chuyển nhượng đất cho ông L, bà D thì thửa đất số 89, tờ 61, tọa lạc tại xã T, huyện M, tỉnh Đồng Nai thuộc quyền sử dụng của ông V. Việc ông B cho rằng ông V tự ý bán đất mà không có sự đồng ý của ông là không phù hợp vì ông V bán đất cho ông L, bà D vào năm 1993, còn ông B được toàn quyền đối với tài sản của ông V vào năm 1996.

Xét về quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn L với ông Nguyễn Văn V: Giấy chuyển nhượng đất lô gia cư ngày 10/12/1996 được các bên lập có chữ ký của ông Nguyễn Văn L (người nhận đất), ông Nguyễn Văn V (người giao đất), có người làm chứng và được Ủy ban nhân dân xã T xác nhận ngày 12/12/1996. Diện tích chuyển nhượng là ngang 08m, dài 26m. Nội dung giấy chuyển nhượng đất lô gia cư ngày 10/12/1996 phù hợp với lời khai của nguyên đơn, bà N và lời khai ban đầu của ông Nguyễn Văn V, bà Hoàng Thị V, ông Nguyễn Văn B (bút lục 44, 47). Đồng thời, sau khi nhận chuyển nhượng ông L, bà D đã xây nhà, hàng rào và sinh sống ổn định từ năm 2006 cho đến khi bị khởi kiện. Quá trình ông L, bà D sinh sống, xây dựng tài sản trên đất, ông V, bà V, ông B, bà C không ngăn cản. Ông B, bà C khai nại có việc chuyển nhượng nhưng thực tế ông V chỉ chuyển nhượng cho ông L diện tích ngang 06m, dài 26m nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở xem xét. Vì vậy, xác định nội dung giấy chuyển nhượng đất lô gia cư ngày 10/12/1996 là đúng sự thật. Mặc dù, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên không đảm bảo về mặt hình thức (không được công chứng, chứng thực) nhưng bị đơn đã nhận tiền đầy đủ, nguyên đơn đã nhận đất và sử dụng ổn định từ năm 1996 cho đến nay, nên xác định các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch, theo quy định tại khoản 1, Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015. Đối chiếu với án lệ số 55/2022 phù hợp với sự kiện pháp lý nên có căn cứ để công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng giữa ông L với ông V ký ngày 10/12/1996.

Phần đất mà nguyên đơn nhận chuyển nhượng từ bị đơn có diện tích 226.5m<sup>2</sup>, không đủ diện tích tối thiểu để tách thửa theo quyết định 35/2022/QĐ-UBND, ngày 29/8/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai. Tuy nhiên, bà D đang phải sống một mình do ông Nguyễn Văn L đã chết năm 2022, hiện nay bà D đang bị ung thư tuyến giáp thùy trái, giai đoạn II, C73, thuộc trường hợp theo quy định tại Điều 7, Quyết định 35/2022/QĐ-UBND, ngày 29/8/2022 của UBND tỉnh

Đồng Nai, nên được phép tách thửa do thuộc trường hợp cá biệt, ngoài ra phần đất tranh chấp nguyên đơn đã sử dụng ổn định từ năm 1996 cho đến nay, đủ điều kiện để thực hiện việc chuyển nhượng.

Xét ông Nguyễn Văn B kháng cáo cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng là một phần thửa 89, tờ bản đồ 61 tại ấp 6, xã T khi chuyển nhượng đất diện tích 208m<sup>2</sup> nhưng tòa cấp sơ thẩm lại tuyên giao cho gia đình nguyên đơn được quyền sử dụng diện tích đất 226.5m<sup>2</sup> giới hạn bởi các điểm (9, 16, 15, 17, 12, 13, 14, 3, 2, 10, 9) (theo bản vẽ số 3141/2023, ngày 16/6/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai, chi nhánh M). Trên cơ sở giấy chuyển nhượng đất lô gia cư ngày 10/12/1996, diện tích đất ông V chuyển nhượng cho ông L ngang 08m x dài 26m là 208m<sup>2</sup>. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định khi chuyển nhượng các bên chỉ đo tay nên diện tích không chính xác và tuyên chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị D và ông Nguyễn Văn L, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy chuyển nhượng lô gia cư ngày 10/12/1996 giữa ông Nguyễn Văn L với ông Nguyễn Văn V đối với diện tích 226.5m<sup>2</sup> được giới hạn bởi các điểm (9, 16, 15, 17, 12, 13, 14, 3, 2, 10, 9) thuộc một phần thửa đất số 89, tờ 61, tọa lạc tại xã T, huyện M, tỉnh Đồng Nai (theo bản vẽ số 3141/2023, ngày 16/6/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai, chi nhánh M) là chưa chính xác. Bởi lẽ, căn cứ nội dung giấy chuyển đất lô gia cư ngày 10/12/1996 thì diện tích chuyển nhượng là 8m x 26m, nhưng khi đo vẽ thực tế và hiện trạng hiện nay bà D đang quản lý, sử dụng có phần diện tích chênh lệch là  $226,5m^2 - 208m^2 = 18,5m^2$  mà cấp sơ thẩm không tuyên buộc và D và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn L phải có trách nhiệm thanh toán giá trị chênh lệch là thiếu sót, nên nội dung kháng cáo này của ông B là có cơ sở. Tuy nhiên, quá trình sử dụng đất, gia đình ông L, bà D đã xây dựng hàng rào, nhà ở ổn định, khi xây dựng hàng rào, tường, gia đình ông V, ông B không ngăn cản nên cần giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất. Đồng thời, buộc bà D và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn L là bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Bá L, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị N phải thanh toán lại cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn giá trị theo chứng thư thẩm định giá đối với phần diện tích chênh lệch theo giấy chuyển nhượng đất lô gia cư ngày 10/12/1996 với thực tế sử dụng. Cụ thể:  $(226.5m^2 - 208m^2) = 18,5m^2 \times 6.000.000đ/1m^2 = 111.000.000đ$ . Nên sửa án sơ thẩm về phần này.

#### [4] Về án phí:

Bị đơn bà Nguyễn Thị D và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn L là bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Bá L, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị N phải thanh toán giá trị phần đất chênh lệch nên mỗi người phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, do bà Nguyễn Thị D là người cao tuổi, bị bệnh hiểm nghèo nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Do vậy, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Bá L, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị N mỗi người phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là  $((111.000.000 \times 5\%) : 2 : 5) = 555.000đ$ .

Do kháng cáo được chấp nhận nên ông B, bà C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả số tiền tạm ứng phí phúc thẩm cho ông B, bà C.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Sửa một phần bản án sơ thẩm.

Áp dụng Điều 26; Điều 35; Điều 39; khoản 2, Điều 92; Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Áp dụng các Điều 117, 119, 122, 129, 407, 468, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự;

Áp dụng Điều 167, khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai.

Áp dụng 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị D và ông Nguyễn Văn L đối với ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị V về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy chuyển nhượng lô gia cư ngày 10/12/1996 giữa ông Nguyễn Văn L với ông Nguyễn Văn V đối với diện tích 226.5m<sup>2</sup> được giới hạn bởi các điểm (9, 16, 15, 17, 12, 13, 14, 3, 2, 10, 9) thuộc một phần thửa đất số 89, tờ 61, tọa lạc tại xã T, huyện M, tỉnh Đồng Nai (theo bản vẽ số 3141/2023, ngày 16/6/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai, chi nhánh M) có hiệu lực.

Bà Nguyễn Thị D và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn L là bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Bá L, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị N được quyền sử dụng diện tích đất 226.5m<sup>2</sup> được giới hạn bởi các điểm (9, 16, 15, 17, 12, 13, 14, 3, 2, 10, 9) thuộc thửa đất số 89, tờ 61, tọa lạc tại xã T, huyện M, tỉnh Đồng Nai (Theo bản vẽ số 3141/2023, ngày 16/6/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai, chi nhánh M).

Bà Nguyễn Thị D và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn L là bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Bá L, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị N có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký đất đai, sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Văn B, bà Bùi Thị C có nghĩa vụ giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 217739 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 01/12/2016, cho bà Nguyễn Thị D và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn L là bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Bá L, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị N, để làm thủ tục đăng ký đất đai, sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Buộc bà D và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn L là bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Bá L, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị N phải thanh toán lại cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của bị đơn ông Nguyễn Văn V, bà Hoàng Thị V là ông Nguyễn Văn B, cháu Nguyễn Thị H, cháu Nguyễn Trọng H, chị Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn P, cháu Nguyễn Minh T giá trị phần diện tích đất chênh lệch là: 111.000.000đ.

**2. Về chi phí tố tụng:** Buộc những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bị đơn là ông Nguyễn Văn B, cháu Nguyễn Thị H (có đại diện hợp pháp là bà Trần Thị H), cháu Nguyễn Trọng H (có đại diện hợp pháp là bà Trần Thị H), chị Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn P, cháu Nguyễn Minh T (có đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Văn T) phải liên đới thanh toán lại cho bà Nguyễn Thị D và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn L là bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Bá L, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị N số tiền 29.118.000đ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản tranh chấp.

**3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật,** người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, người phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

#### **4. Về án phí:**

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn L là bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Bá L, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị N mỗi người phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 555.000đ.

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bị đơn là ông Nguyễn Văn B, cháu Nguyễn Thị H (có đại diện hợp pháp là bà Trần Thị H), cháu Nguyễn Trọng H (có đại diện hợp pháp là bà Trần Thị H), chị Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn P, cháu Nguyễn Minh T (có đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Văn T) phải liên đới chịu án phí sơ thẩm với số tiền là 300.000đ.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn B, bà Bùi Thị C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông B, bà C mỗi người số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo biên lai thu số 0000361, 0000359 ngày 10/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cẩm Mỹ.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 cũng bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và Điều 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:***

- VKSND T.Đồng Nai (1);
- TAND H.Cẩm Mỹ (1);
- Chi cục THADS H.Cẩm Mỹ(1);
- Đương sự (7);
- Lưu (7).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA  
(đã ký)**

**Phạm Thị Xuân Đào**