

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: 523/2024/DS-PT

Ngày: 06-09-2024

“V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất, chia tài sản chung”

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: Ông Trần Trung Thành.

Các Thẩm phán:

Ông Đinh Chí Tâm

Bà Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Tuấn, Thư ký Tòa án.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp:** Bà Trần Thị Ngọc Quý, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 06 tháng 09 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 375/2024/TLPT-DS ngày 31 tháng 7 năm 2024, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất, chia tài sản chung”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2024/DS-ST ngày 18 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 535/2024/QĐ-PT ngày 09 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

\* **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1954;

Địa chỉ: Khóm A, Phường B, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Nơi ở hiện nay: Số B L, Phường D, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

\* **Bị đơn:**

1. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm: 1965;

2. Chị Nguyễn Hoàng Mai X, sinh năm: 1988;

Cùng địa chỉ: Số E, Khóm A, Phường B, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị V và chị Nguyễn Hoàng Mai X: Anh Huỳnh Ngọc E, sinh năm 1978;

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (theo văn bản ủy quyền ngày 20/8/2024).

\* *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị V và chị Nguyễn Hoàng Mai X là bị đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:*

Năm 1979 mẹ ruột của bà H, bà V là cụ Nguyễn Thị H1 có nhận chuyển nhượng và quản lý, sử dụng thửa đất số 413, tờ bản đồ số 01 (nay là thửa đất 248, tờ bản đồ số 3) tọa lạc tại Khóm A, Phường B, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp của ông Nguyễn Văn L. Năm 1992 cụ H1 làm thủ tục đăng ký kê khai và đến ngày 06/8/1993 Ủy ban nhân dân thị xã S (nay là thành phố S) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCN QSDĐ) thửa đất số 413, tờ bản đồ số 01 cho hộ cụ Nguyễn Thị H1. Năm 2004 cụ H1 làm thủ tục cấp đổi, đến ngày 10/6/2004 Ủy ban nhân dân thị xã S cấp đổi GCN QSDĐ thành thửa đất 248, tờ bản đồ số 03, diện tích 93,3m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng thổ, cấp cho hộ cụ Nguyễn Thị H1; lúc này trong hộ cụ H1 có cụ H1, bà H, bà V, chị Trần Nguyễn Thụy Minh T (con ruột bà H, đến tháng 5/2006 chị T chuyển đi nơi khác không còn trong hộ cụ H1) và chị X (con ruột bà V). Ngày 20/3/2007 bà H có ký tên vào văn bản *Thỏa thuận về việc đại diện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ*, nhưng khi đó bà H nghĩ là ký tên để cho bà V sửa chữa nhà, mà không biết nội dung bà H và chị X đồng ý để bà H1 được đại diện ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 248.

Ngày 23/3/2007 cụ H1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 248 và căn nhà tạm trên đất cho bà V, nhưng không cho bà H biết. Đến ngày 19/4/2007 bà V được đứng tên QSDĐ toàn bộ thửa đất 248 (chỉnh lý trang 4) và bà V được cấp quyền sở hữu nhà ở trên thửa đất 248 ngày 11/4/2008. Đến ngày 13/5/2013 bà V được Ủy ban nhân dân thành phố S cấp đổi GCN QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất gồm thửa đất 248 và căn nhà trên đất. Ngày 21/4/2022 bà V lập hợp đồng tặng cho thửa đất 248 và căn nhà trên đất cho chị X. Đến ngày 29/4/2022 chị X được đứng tên QSDĐ toàn bộ thửa đất 248 và căn nhà trên đất (chỉnh lý trang 4).

Căn nhà tạm của cụ H1 trên thửa đất 248 trước đây đã hư hỏng và tháo dỡ hoàn toàn. Còn căn nhà như hiện nay là do bà V xây dựng vào khoảng giữa năm 2007, tiền xây dựng nhà là của bà V. Đến năm 2021 bà H bỏ ra số tiền 44 triệu đồng để xây dựng thêm là ốp gạch men tường nhà sau, tường nhà trước và mặt tiền phía trước nhà đến nay. Cụ H1 đã chết năm 2023; bà H đi làm thuê, bà V không cho bà H vô nhà để ở nên hiện không có chỗ ở.

Bà H xác định thửa đất 248 và căn nhà trên đất hiện nay là tài sản chung của bà H, bà V và chị X. Bà H thống nhất diện tích, kích thước thửa đất 248 và căn nhà trên đất theo diện tích trong GCN QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp ngày 13/5/2013, yêu cầu sử dụng diện tích này để làm căn cứ cho việc giải quyết vụ án, mà không yêu cầu đo đạc lại.

Nay bà H yêu cầu:

- Tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất ngày 23/3/2007 giữa cụ Nguyễn Thị H1 (đã chết) và bà Nguyễn Thị V vô hiệu một phần đối diện tích đất 31,1m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 248.

- Tuyên hợp đồng tặng cho QSDĐ và tài sản gắn liền với đất ngày 21/4/2022 giữa bà Nguyễn Thị V và chị Nguyễn Hoàng Mai X vô hiệu một phần đối diện tích đất 31,1m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 248.

- Chia tài sản chung trong hộ đối với thửa đất 248, tờ bản đồ số 03, diện tích 93,3m<sup>2</sup> và căn nhà trên đất cùng tọa lạc tại Khóm A, Phường B, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp. Bà H đồng ý giao thửa đất 248 cùng căn nhà trên đất cho bà V, chị X và yêu cầu được chia 1/3 giá trị nhà và đất là 550.000.000 đồng (không yêu cầu chia giá trị đất theo định giá).

Ngoài ra, bà H không có yêu cầu gì khác.

*Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị V trình bày:*

Năm 1979 mẹ ruột của bà H, bà V là cụ Nguyễn Thị H1 có nhận chuyển nhượng và quản lý, sử dụng thửa đất số 413 (nay là thửa đất 248) của ông Nguyễn Văn L. Năm 1992 cụ H1 làm thủ tục đăng ký kê khai và đến ngày 06/8/1993 Ủy ban nhân dân thị xã S cấp GCN QSDĐ thửa đất số 413, tờ bản đồ số 01 cho hộ cụ Nguyễn Thị H1. Năm 2004 cụ H1 làm thủ tục cấp đổi GCN QSDĐ, đến ngày 10/6/2004 Ủy ban nhân dân thị xã S cấp đổi GCN QSDĐ thành thửa đất 248, tờ bản đồ số 03, diện tích 93,3m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng thổ, cấp cho hộ cụ Nguyễn Thị H1; lúc này trong hộ cụ H1 có cụ H1, bà H, bà V, chị Trần Nguyễn Thụy Minh T (con ruột bà H, đến tháng 5/2006 chị T chuyển đi nơi khác không còn trong hộ bà H1) và chị X (con ruột bà V). Ngày 20/3/2007 bà H, chị X ký văn bản Thỏa thuận về việc giao cụ Nguyễn Thị H1 được đại diện ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ; Nội dung văn bản thể hiện bà H và chị X đồng ý để cụ H1 được đại diện ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 248. Ngày 23/3/2007 cụ H1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 248 và căn nhà tạm trên đất cho bà V, đến ngày 19/4/2007 bà V được đứng tên QSDĐ toàn bộ thửa đất 248 (chỉnh lý trang 4) và bà V được cấp quyền sở hữu nhà ở trên thửa đất 248 ngày 11/4/2008.

Đến ngày 13/5/2013 bà V được Ủy ban nhân dân thành phố S cấp đổi GCN QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất gồm thửa đất 248 và căn nhà trên đất. Ngày 21/4/2022 bà V lập hợp đồng tặng cho thửa đất 248 và căn nhà trên đất cho chị X. Đến ngày 29/4/2022 chị X được đứng tên QSDĐ toàn bộ thửa đất 248 và căn nhà trên đất (chỉnh lý trang 4). Căn nhà tạm của bà H1 trên thửa đất 248 trước đây đã hư hỏng và tháo dỡ hoàn toàn. Còn căn nhà như hiện nay là do bà V xây dựng vào khoảng giữa năm 2007, tiền xây dựng nhà là của bà V. Bà H đi làm thuê, thỉnh thoảng, lễ, tết có về nhà, năm 2021 nhà xuống cấp, bà H bỏ tiền ra để xây dựng thêm vào căn nhà là ốp gạch men tường nhà sau, tường nhà trước và mặt tiền phía trước nhà đến nay, số tiền bà H bỏ ra bao nhiêu thì bà V không biết.

Bà V thống nhất diện tích, kích thước thửa đất 248 và căn nhà trên đất theo diện tích trong GCN QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp ngày 13/5/2013, yêu cầu sử dụng diện tích này để làm căn cứ cho việc giải quyết vụ án, mà không yêu cầu đo đạc lại.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, bà V không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H. Vì toàn bộ thửa đất 248, tờ bản đồ số 3 trước đây là của cụ H1 sau đó cụ Hoàng t cho toàn bộ bà V và bà Vân t1 cho toàn bộ chị X là hợp pháp. Còn căn nhà trên thửa đất 248 hiện nay là do bà V xây dựng từ khoảng giữa năm 2007, năm 2021 bà H có bỏ tiền ra để xây dựng thêm là ốp thêm gạch men đến nay; Nên bà V, chị X đồng ý liên đới trả lại giá trị bà H bỏ ra xây dựng thêm vào nhà. Bà V xác định nhà và đất đang tranh chấp là tài sản của chị X, tuy nhiên bà V đồng ý tự nguyện liên đới với chị X trả giá trị bà H đầu tư xây dựng thêm vào nhà theo định giá là 13.044.000 đồng. Trường hợp chấp nhận yêu cầu của bà H thì bà V cũng đồng ý tự nguyện liên đới với chị X trả giá trị nhà, đất cho bà H.

Ngoài ra, bà V không có yêu cầu gì khác.

- Bị đơn chị Nguyễn Hoàng Mai X có đơn yêu cầu giải quyết vụ kiện vắng mặt, có văn bản trình bày ý kiến:

Chị X thống nhất với toàn bộ lời trình bày, ý kiến, yêu cầu của bà V. Ngoài ra, không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

- Tại Quyết định bản án sơ thẩm số 45/2024/DS-ST ngày 18 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H.

2. Buộc chị Nguyễn Hoàng Mai X, bà Nguyễn Thị V liên đới hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị H 1/3 trị giá quyền sử dụng đất của thửa đất số 248, tờ bản đồ số 03, diện tích 93,3m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng thổ, tọa lạc tại Khóm A, Phường B, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp với số tiền là 507.194.000 đồng và trị giá sửa nhà trên đất là 13.044.000 đồng, tổng cộng là 520.238.000đ (Năm trăm hai mươi triệu hai trăm ba mươi tám nghìn đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn toàn bộ tiền tạm ứng án phí và án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị H, do là người cao tuổi và có đơn yêu cầu miễn nộp.

Chị Nguyễn Hoàng Mai X, bà Nguyễn Thị V phải liên đới chịu 24.809.500đ (Hai mươi bốn triệu tám trăm lẻ chín nghìn năm trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Buộc chị Nguyễn Hoàng Mai X, bà Nguyễn Thị V phải liên đới trả cho bà Nguyễn Thị Hồng 8 (Tám trăm nghìn đồng).

5. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bên được thi hành án, nếu bên phải thi hành án chưa thi hành xong khoản tiền thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 28 tháng 6 năm 2024, bà Nguyễn Thị V, chị Nguyễn Hoàng Mai X kháng cáo đối với bản án sơ thẩm số 45/2024/DS-ST ngày 18 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc. Bà Nguyễn Thị V, chị Nguyễn Hoàng Mai X kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm số 45/2024/DS-ST ngày 18 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân

dân thành phố Sa Đéc, theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

*Người đại diện ủy quyền của bà Nguyễn Thị V, chị Nguyễn Hoàng Mai X trình bày:* Vào ngày 21/4/2022, bà V đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là căn nhà (*phần đất thửa 248 và căn nhà trên đất đang tranh chấp*) cho chị Nguyễn Hoàng Mai X. Đến ngày 29/4/2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S xác nhận Hợp đồng tặng cho nêu trên. Do đó, chị Nguyễn Hoàng Mai X đã được công nhận quyền hợp pháp toàn bộ quyền sử dụng đất và căn nhà đang tranh chấp nên bà Nguyễn Thị V không có nghĩa vụ liên đới cùng chị Nguyễn Hoàng Mai M hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị H 1/3 giá trị quyền sử dụng đất thửa 248, tờ bản đồ số 03, diện tích 93,3m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất thổ, đất tọa lạc tại khóm A, Phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp với tổng số tiền 520.218.000đ (*trong đó giá trị đất là 507.194.000đ, giá trị sửa chữa căn nhà là 13.044.000đ*). Bà V, chị X yêu cầu không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án đảm bảo chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị V, chị Nguyễn Hoàng Mai X, tuyên giữ nguyên án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, được kiểm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo bà Nguyễn Thị V, chị Nguyễn Hoàng Mai X nộp trong hạn luật định nên kháng cáo được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị V, chị Nguyễn Hoàng Mai X, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Về nguồn gốc đất:

Các đương sự đều thừa nhận: Diện tích 93,3m<sup>2</sup> đất tranh chấp thuộc thửa 413, tờ bản đồ số 01 (nay là thửa đất 248, tờ bản đồ số 03, diện tích 93,3m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng thổ) đất tọa lạc tại khóm A, Phường B, thành phố S là của H2 cụ Nguyễn Thị H1 đã được bà V lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho chị Nguyễn Hoàng Mai X và chị X đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký QSD đất thành phố S chỉnh lý trang 4, công nhận quyền sử dụng đất cho chị X (Theo GCN.QSDĐ số bìa BO 412626, số vào sổ cấp GCN: CH01836 được UBND thị xã S cấp ngày 13/5/2013) (**BL 31**).

Xét thấy các nguyên, đại diện bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm đều thừa nhận phần đất tranh chấp trước đây là thửa đất số 413, tờ bản đồ số 01 (nay là thửa đất 248, tờ bản đồ số 03, diện tích 93,3m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng thổ) đất tọa lạc tại Khóm A, Phường B, thành phố S là của cụ Nguyễn Thị H1 nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn L vào năm 1979. Đến 07/12/1992, cụ Nguyễn Thị H1 có đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất đối với thửa 413, tờ bản đồ số 01, diện tích 93m<sup>2</sup> và H2 cụ Nguyễn Thị H1 đã được Ủy ban nhân dân thị xã S cấp GCN.QSDD lần đầu vào ngày 06/8/1993 (*Theo GCN.QSDD thửa đất số 413, tờ bản đồ số 1, diện tích 93,3m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng thổ, đất tọa lạc Phường B, thị xã S, tỉnh Đồng Tháp*) (**BL 26**). Tại thời điểm cụ H1 được cấp Giấy CNQSD đất ngày 06/08/1993 thì trong Hộ có cụ H1, bà H và bà V sinh sống và tạo lập QSD đất chung Hộ. Các con bà H là chị Trần Nguyễn Thụy Minh T sinh năm 1979 và con bà V là chị Nguyễn Hoàng Mai X sinh năm 1988 đều còn nhỏ không có công sức đóng góp gì vào việc tạo lập nên phần đất *diện tích 93,3m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng thổ, đất tọa lạc Phường B, thị xã S, tỉnh Đồng Tháp* mà Hộ gia đình được cấp quyền sử dụng đất chỉ có ba người là cụ H1, bà H và bà V là có căn cứ.

Tuy nhiên, đến ngày 15/3/2002 cụ Nguyễn Thị H1 đã tự thực hiện thủ tục đăng ký cấp đổi giấy CN.QSDD đã cấp lần đầu vào ngày 06/8/1993 cho bà Nguyễn Thị H1 tại thửa 413, tờ bản đồ số 01, diện tích 93m<sup>2</sup> (**BL 25**) chuyển thành Hộ bà Nguyễn Thị H1 và đã được UBND thị xã S cấp lại giấy CN.QSDD vào ngày 10/6/2004 từ thửa 413 thành thửa mới là thửa 248 (theo *GCN.QSDD thửa đất số 248, tờ bản đồ số 3, diện tích 93,3m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng thổ, đất tọa lạc Phường B, thị xã S, tỉnh Đồng Tháp được UBND thị xã S cấp ngày 10/6/2004 cho hộ bà Nguyễn Thị H1*) (**BL 29**), tại thời điểm cấp đổi giấy CN.QSDD thửa 248 cho hộ bà H1 năm 2004, thì trong hộ bà H1 gồm có các thành viên bà H1, bà H, bà V, chị Mai X ( là con bà V) và chị Trần Nguyễn Thụy Minh T (*con ruột bà H, đến tháng 5/2006 chị T chuyển đi nơi khác không còn trong hộ bà H1*). Theo như phân tích trên thì H2 được cấp quyền sử dụng đất *diện tích 93,3m<sup>2</sup>* cũng chỉ có ba người là bà H1, bà H và bà V. Đối với chị X và chị T và Hứa Gia M1 sinh năm 2009 (là cháu bà V) đều không có công sức đóng góp trong việc tạo lập hình thành nên khối tài sản là quyền sử dụng đất *diện tích 93,3m<sup>2</sup>* đang tranh chấp. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định chia cho bà Nguyễn Thị H 1/3 giá trị quyền sử dụng đất 93,3m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng thổ, đất tọa lạc Phường B, thị xã S, tỉnh Đồng Tháp theo yêu cầu của bà Nguyễn Thị H là có căn cứ.

Đối với việc bà Nguyễn Thị H và chị Nguyễn Hoàng Mai Xuân 1 “*Thỏa thuận ngày 20/3/2007*” với nội dung “*chúng tôi lập thỏa thuận này thống nhất cho bà Nguyễn Thị H1 được đại diện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích 93,3m<sup>2</sup> tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0244 QSDD/1112/QĐ.UB do UBND thị xã S cấp ngày 10/5/2004*” (**BL 28**). Tuy nhiên, sau đó ngày 23/3/2007 cụ Nguyễn Thị H1 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà V, nhưng nội dung “*Mẹ cho con*” là đã không đúng nội dung tờ thỏa thuận ngày 20/03/2007 vì theo nội dung tờ Thỏa thuận ngày 20/3/2007 không có nội dung nào ghi nhận việc bà H đồng ý giao toàn quyền

định đoạt (trong đó có quyền tặng cho) quyền sử dụng phần đất 93,3m<sup>2</sup> cho cụ H1 để cụ Hoàng t cho lại bà V. Do đó, việc cụ H1 tự ý tặng cho quyền sử dụng đất trên cho bà V khi chưa được sự đồng ý của bà H là chưa phù hợp mà theo tờ thỏa thuận ngày 20/03/2007 thể hiện bà H thống nhất cho cụ Nguyễn Thị H1 được đại diện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà cũng không ghi nhận cụ Hoàng H1 được ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lại cho bà V hay bất kỳ ai khác. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 23/03/2007 giữa cụ Nguyễn Thị H1 và bà Nguyễn Thị V chỉ có giá trị 2/3 trong tổng diện tích 93,3m<sup>2</sup> và phần còn lại 1/3 tương đương 31,1m<sup>2</sup> bà H yêu cầu được chia giá trị thành tiền theo như tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu của bà H là phù hợp.

Ngoài ra, năm 2021 bà H có bỏ tiền ra để sửa chữa căn nhà (*như ốp gạch men tường nhà sau, tường nhà trước và mặt tiền phía trước nhà*) sử dụng cho đến nay (*bà V thừa nhận*). Do đó, đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự, làm căn cứ để giải quyết vụ án.

[2.2] Ngoài ra, các nguyên bị đơn cũng thừa nhận năm 2021, bà H có bỏ tiền ra để đầu tư sửa chữa căn nhà trên, cho thấy bà H vẫn xem căn nhà và đất là tài sản chung, nhưng bà V và chị X cũng mặc nhiên không ngăn cản và đến thời điểm phát sinh tranh chấp thì bà H vẫn còn sinh hoạt trong căn nhà trên đất tranh chấp và có hộ khẩu tại đây. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định tài sản chung trong hộ (gồm bà H1, bà H và bà V) vẫn còn đối với thửa đất 248 là phù hợp. Xét thấy, yêu cầu trả giá trị mà bà H đưa ra là có lợi cho bị đơn bà V, chị X. Bởi, nếu tính theo giá trị tại Biên bản định giá thì giá trị đất tranh chấp theo thị trường là  $20.000.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 93,3\text{m}^2 = 1.866.000.000\text{đ}$  chia làm 3 thì mỗi người được chia  $622.000.000\text{đ}$ . Tuy nhiên, việc bà H không yêu cầu theo giá trị theo Biên bản định giá mà chấp nhận theo giá trị căn nhà và đất là 520.238.000đ đã được Tòa án sơ thẩm xét xử, bà H không kháng cáo nên HĐXX phúc thẩm không xem xét giải quyết là phù hợp.

[3] Xét kháng cáo bà Nguyễn Thị V và chị Nguyễn Hoàng Mai X cho rằng tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/6/2004 cho hộ bà Nguyễn Thị H1 (*theo GCN.QSĐĐ thửa đất số 248, tờ bản đồ số 3, diện tích 93,3m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng thổ, đất tọa lạc Phường B, thị xã S, tỉnh Đồng Tháp được UBND thị xã S cấp ngày 10/6/2004 cho hộ bà Nguyễn Thị H1*) thực chất là cấp cho cá nhân bà Nguyễn Thị H1 là chưa có căn cứ theo như đã phân tích trên.

Xét kháng cáo của bà V và chị X không đồng ý nội dung quyết định bản án sơ thẩm tuyên buộc bà V liên đới cùng chị X trả cho bà H số tiền 520.218.000đồng. Hội đồng xét xử xét thấy do phần đất diện tích 93,3m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng thổ, đất tọa lạc Phường B, thị xã S, tỉnh Đồng Tháp được UBND thị xã S cấp ngày 10/6/2004 cho hộ bà Nguyễn Thị H1 có 1/3 quyền về tài sản của bà Nguyễn Thị H trong khối tài sản chung là 93,3m<sup>2</sup> (31,1m<sup>2</sup>) nhưng bà V tự ý tặng cho con là chị X nên cả hai đều phải có trách nhiệm liên đới hoàn trả giá trị cho bà H là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà Nguyễn Thị V, chị Nguyễn Hoàng Mai X không cung cấp chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không có căn cứ để chấp nhận.

[4] Từ những phân tích như trên, Hội đồng xét xử xét thấy không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị V, chị Nguyễn Hoàng Mai X, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là phù hợp nên chấp nhận.

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết hạn kháng cáo kháng nghị.

Do giữ nguyên bản án sơ thẩm, nên bà Nguyễn Thị V, chị Nguyễn Hoàng Mai X phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo khoản 1 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 117, 122, 163, 166, 357 và 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ các Điều 100, 166, 167, 168 và 203 của Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/NQ-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:**

- Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị V, chị Nguyễn Hoàng Mai X.

- Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 45/2024/DS-ST ngày 18/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H.

2. Buộc chị Nguyễn Hoàng Mai X, bà Nguyễn Thị V liên đới hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị H 1/3 trị giá quyền sử dụng đất của thửa đất số 248, tờ bản đồ số 03, diện tích 93,3m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng thổ, tọa lạc tại Khóm A, Phường B, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp với số tiền là 507.194.000 đồng và trị giá sửa nhà trên đất là 13.044.000 đồng, tổng cộng là 520.238.000đ (Năm trăm hai mươi triệu hai trăm ba mươi tám nghìn đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn toàn bộ tiền tạm ứng án phí và án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị H, do là người cao tuổi và có đơn yêu cầu miễn nộp.

Chị Nguyễn Hoàng Mai X, bà Nguyễn Thị V phải liên đới chịu 24.809.500đ (Hai mươi bốn triệu tám trăm lẻ chín nghìn năm trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.



4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Buộc chị Nguyễn Hoàng Mai X, bà Nguyễn Thị V phải liên đới trả cho bà Nguyễn Thị Hồng 8 (Tám trăm nghìn đồng).

5. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bên được thi hành án, nếu bên phải thi hành án chưa thi hành xong khoản tiền thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

6. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị V phải phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai số 0007767 ngày 01/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

Chị Nguyễn Hoàng Mai X phải phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai số 0007768 ngày 01/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

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.

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, 7a, 7b 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:**

- Phòng KTNV THA Tòa án Tỉnh,
- VKSND Tỉnh;
- Tòa án ND thành phố Sa Đéc;
- Chi cục THADS thành phố Sa Đéc;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

**Trần Trung Thành**