

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 157/2024/DS-PT

Ngày: 16-9-2024

V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng QSDĐ và tranh chấp QSDĐ.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Phước Hiệu

*Các Thẩm phán:* Ông Vũ Đức Hùng; ông Lê Minh Tuấn.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Huyền Anh, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa:**  
Bà Trần Thị Kim Trang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10 và 16 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 217/2023/TLPT-DS ngày 22 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2023/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 222/2023/QĐ-PT ngày 18/12/2023 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 100/2024/TB-TA ngày 20/8/2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1965 và bà Trần Thị T, sinh năm 1968; Cùng địa chỉ: Thôn F, xã G, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Mỹ D, sinh năm 1996; Địa chỉ: Thôn F, xã G, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

*Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn T1; Ông Nguyễn Văn T2; Là 02 Luật sư của Văn phòng L2 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; Địa chỉ văn phòng Luật sư: 1056, đường T, Phường A, Quận C, Thành Phố Hồ Chí Minh.

**- Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị Thu M, sinh năm 1966; Địa chỉ: Thôn F, xã G, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Nguyễn Thị Hiệp H, sinh năm 1965; địa chỉ: Số nhà E, đường V, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

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

1. Chị Nguyễn Thị Mỹ D, sinh năm 1996; anh Nguyễn Văn H1, sinh năm 1993; chị Nguyễn Thị Mỹ D1, sinh năm 1999; chị Nguyễn Thị Mỹ N, sinh năm 2001; cùng địa chỉ: Thôn F, xã G, huyện T, tỉnh Bình Thuận:

*Người đại diện theo ủy quyền của anh H1 và chị D1:* Chị Nguyễn Thị Mỹ D, sinh năm 1996; địa chỉ: Thôn F, xã G, huyện T, tỉnh Bình Thuận:

2. Anh Nguyễn Duy H2, sinh năm 1985; chị Nguyễn Thị Thanh N1, sinh năm 1990; chị Nguyễn Thị Trà M1, sinh năm 1994; chị Nguyễn Thị Thanh T3, sinh năm 1988. cùng địa chỉ: Thôn F, xã G, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

*Người đại diện theo ủy quyền của anh H2, chị N1, chị M1:* Bà Nguyễn Thị Thu M, sinh năm 1966; địa chỉ: Thôn F, xã G, huyện T, tỉnh Bình Thuận.

Người kháng cáo: Bà M, anh H2, chị N1, chị M1 và chị T3.

Tại phiên tòa phúc thẩm có mặt Chị D, Luật sư T1, Luật sư T2, bà H, anh H2, chị T3 và chị N1; các đương sự khác vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo hồ sơ án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

*1/ Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Vào thời điểm năm 2002, ông P nhận sang nhượng quyền sử dụng đất từ gia đình bà M với diện tích đất là 3.000m<sup>2</sup> tại thôn F, xã G, huyện T. Trong đó, gồm đất thổ cư và đất trồng cây lâu năm với số tiền 5.000.000đồng. Do vợ chồng ông L còn nợ ngân hàng 5.000.000đồng nên ông P trả tiền nhận sang nhượng đất bằng cách thanh toán tiền ngân hàng thay cho ông L. Do thời điểm này, gia đình ông P không am hiểu pháp luật và tin tưởng người trong nhà nên không làm thủ tục sang nhượng theo quy định mà chỉ viết giấy tay thể hiện nội dung thỏa thuận với nhau. Tại thời điểm sang nhượng, trên đất có một căn nhà làm bằng tranh, vách ván. Sau khi thanh toán tiền xong thì gia đình ông P sống tại căn nhà này và sử dụng đất. Đến năm 2005 căn nhà bị hư hỏng nên ông P đã xây dựng lại căn nhà khác (căn nhà hiện tại đang sử dụng). Ngoài ra, ông P xây dựng một số công trình phụ, trồng một số cây tiêu, cây điều và một số cây ăn trái khác.

Trong thời gian gia đình ông P sử dụng nhà, đất thì không phát sinh tranh chấp gì với ai. Gia đình bà M cũng không yêu cầu ông P trả lại diện tích đất này. Trong thời gian này, gia đình bà M không sống tại địa phương. Bà M thỉnh thoảng có về lại địa phương vào dịp tết hay giỗ. Khi bà M về địa phương nhìn thấy gia đình ông P làm nhà ở khác; trồng cây và sống trên đất thì bà M cũng

không có ý kiến gì. Mỗi lần bà M về lại địa phương thì có đến nhà gia đình ông P chơi nhưng không có ý kiến gì về việc đất đai.

Hiện nay, bà M khởi kiện hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước đây và tuyên hợp đồng chuyển nhượng này là vô hiệu; yêu cầu gia đình ông P phải trả lại đất cho gia đình bà M thì ông P không chấp nhận vì diện tích đất này gia đình ông P đã nhận sang nhượng từ vợ chồng bà M và sử dụng ổn định cho đến nay không có tranh chấp gì. Sau khi nhận sang nhượng gia đình ông P đã xây dựng nhà ở trên đất mà bà M vẫn không có ý kiến gì nên ông P yêu cầu gia đình bà M phải có trách nhiệm hoàn thành các thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo quy định cho vợ chồng ông P. Có nghĩa là ông P đề nghị Tòa án xem xét công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký vào năm 2002 giữa ông P và vợ chồng ông L, bà M.

Theo kết quả đo đạc tại mảnh chính lý khu đất ngày 19/11/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đ xác định diện tích đất tranh chấp là 1.000m<sup>2</sup> thì ông P chấp nhận và không có ý kiến gì. Ông P đề nghị Tòa án căn cứ vào kết quả đo đạc này để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

*2/ Bị đơn và người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Vào ngày 24/8/1998 gia đình bà M được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N292812 cho hộ ông Nguyễn Văn L1. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì gia đình bà M gồm các thành viên: Ông L1, bà M, ông Nguyễn Duy H2, sinh năm 1985; bà Nguyễn Thị Thanh T3, sinh năm 1988; bà Nguyễn Thị Thanh N1, sinh năm 1990; bà Nguyễn Thị Trà M1, sinh năm 1994. Nguồn gốc đất này vợ chồng bà M nhận sang nhượng từ bà S vào năm nào bà M không nhớ. Tại thời điểm này diện tích đất nhận sang nhượng diện tích chưa có sổ đỏ. Đến năm 2000 gia đình bà M lên Gia Lai lập nghiệp. Trong thời gian sống tại Gia Lai thì bà M và các con không ai về lại G, chỉ có chồng bà M là ông Nguyễn Văn L1 có thỉnh thoảng về thăm nhà. Đến năm 2008 ông L1 bị bệnh nên ông L1 về sống tại xã G. Thời gian này, con bà M nhiều và còn nhỏ nên bà M cũng không thể về sống cùng với ông L1 tại xã G. Đến khi ông L1 bị bệnh nặng thì bà M về nhà ở G để chăm sóc ông L1.

Trước khi lên Gia Lai sống thì gia đình bà M có vay vốn của ngân hàng số tiền 5.000.000đồng để đi làm ăn và thế chấp sổ đỏ. Vấn đề ông L1 thỏa thuận trao đổi nhờ ông P đi trả thay nợ ngân hàng 5.000.000đồng thì bà M hoàn toàn không biết. Đến năm 2008 bà M về địa phương thì nghe gia đình chồng bà M nói là để lại diện tích đất của gia đình bà M cho vợ chồng ông P ở; gia đình chồng bà M sẽ cho diện tích đất khác. Do gia đình ông P không có nhà ở và gia đình chồng hứa sẽ cho diện tích chiều ngang 10m; chiều dài 30m nên vợ chồng bà M chấp nhận để vợ chồng ông P ở trên diện tích đất của gia đình bà M.

Nhưng sau khi ông L1 chết thì cha ông L1 (ông T4) đuổi mẹ con bà M đi và không thực hiện lời hứa cho đất đã nói trước đây.

Do gia đình ông L1 thay đổi ý kiến không cho đất nữa nên bà M yêu cầu gia đình ông L1 phải trả lại đất cho gia đình bà M. Trường hợp gia đình ông L1 cho đất và làm giấy tờ thì bà M sẽ không kiện ông P để yêu cầu trả lại đất. Hiện nay, bà M không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông P nên phản tố yêu cầu Tòa án tuyên bố “Giấy sang nhượng nhà đất” đứng tên ông Nguyễn Văn L1 là vô hiệu. Buộc ông Nguyễn Văn P, bà Trần Thị T, ông Nguyễn Văn H1, Nguyễn Thị Mỹ D, Nguyễn Thị Mỹ D1, Nguyễn Thị Mỹ N giao trả cho hộ gia đình bà M thửa đất số 199, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N292812 của Ủy ban nhân dân huyện T cấp đứng tên hộ ông Nguyễn Văn L1. Buộc ông P, bà T phải trả lại cho hộ gia đình bà M giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

*3/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: anh Nguyễn Văn H1, chị Nguyễn Thị Mỹ D, chị Nguyễn Thị Mỹ D1, chị Nguyễn Thị Mỹ N trình bày: Thống nhất với phần trình bày của ông Nguyễn Văn P, bà Trần Thị T. Xác định tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là của ông P, bà T. Ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị Mỹ D, bà Nguyễn Thị Mỹ D1, bà Nguyễn Thị Mỹ N không liên quan đến nên không có yêu cầu gì. Đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T, ông P.*

*4/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập gồm: anh Nguyễn Duy H2, chị Nguyễn Thị Thanh T3, chị Nguyễn Thị Thanh N1, chị Nguyễn Thị Trà M1 trình bày: Thống nhất với phần trình bày của bà M và đề nghị Tòa án xem xét tuyên bố giấy sang nhượng nhà đất đứng tên ông Nguyễn Văn L1 là vô hiệu; Buộc ông Nguyễn Văn P, bà Trần Thị T, ông Nguyễn Văn H1, Nguyễn Thị Mỹ D, Nguyễn Thị Mỹ N giao trả cho hộ gia đình bà M thửa đất số 199, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N292812, được Ủy ban nhân dân huyện T cấp đứng tên hộ ông Nguyễn Văn L1; buộc ông P, bà T phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp đứng tên hộ ông Nguyễn Văn L1.*

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2023/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Linh đã quyết định:*

**Căn cứ vào:**

- Khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; các Điều 146, 147, 203; khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228; khoản 2 Điều 244; Điều 273 Bộ luật TTDS;

- Điều 131, 133, 139, 705, 707 BLDS năm 1995.

- Phần b.3, điểm b, tiểu mục 2.3, mục 2 Nghị quyết 02/2004/HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình;

- Khoản 2, 5, 6 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH, 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 yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn P, bà Trần Thị T.

Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết tại giấy sang nhượng nhà đất giữa ông Nguyễn Văn L1, bà Nguyễn Thị Thu M và ông Nguyễn Văn P đối với diện tích 1000m<sup>2</sup> tại Thôn F, xã G, huyện T thuộc thửa đất số 199, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N292812, cấp ngày 24/8/1998. Trong đó có 300m<sup>2</sup> thổ cư; 700m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm (đất đào).

*(Kèm theo mảnh chính lý khu đất, ngày 19/11/2021 của Chi nhánh văn phòng Đ)*

Tạm giao cho ông Nguyễn Văn P, bà Trần Thị T được quyền tiếp tục sử dụng diện tích 1.000m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 199, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N292812, cấp ngày 24/8/1998 tại thôn F, xã G, huyện T và một số tài sản trên diện tích đất 1000m<sup>2</sup> gồm: 01 căn nhà nhìn cấp 4 có diện tích 35m<sup>2</sup> (chiều ngang 7 x 5m) kết cái móng đá chẻ, tường xây gạch tô không sơn; mái lợp; trần la phong; nền lót gạch men; cửa sắt; 01 căn nhà dưới diện tích 6 x 6,3m; nhà vệ sinh 2 x 3 x 6m; mái vòm trước nhà chính diện tích 6 x 7m; 01 chuồng gà diện tích 3,7m x 2,7m; 01 căn nhà kho diện tích 5,4m x 2m; 01 giếng đào kích thước rộng 1,6m dài 2m, sâu 15m; cây trồng trên đất gồm: 93 trụ tiêu 17 năm; 04 cây mít đang thu hoạch; 01 cây khế đang thu hoạch; 04 cây mai; 01 cây mận; 01 cây vú sữa; 01 cây nhãn 3 năm; 05 cây điều 15 năm; 01 cây điều 07 năm; 01 cây xoài.

Ông Nguyễn Văn P, bà Trần Thị T có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

2/ Đình chỉ yêu cầu khởi kiện ông P, bà T về việc công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 2000m<sup>2</sup> mà vợ chồng ông P, bà T đã mua của vợ chồng ông Nguyễn Văn L1, bà Nguyễn Thị Thu M vào năm 2002.

3/ Bác yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Thu M; yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Duy H2, bà Nguyễn Thị Thanh T3, Nguyễn Thị Thanh N1, Nguyễn Thị Trà M1 về việc tuyên bố giấy sang nhượng nhà đất đứng tên ông Nguyễn Văn L1 là vô hiệu.

4/ Bác yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Thu M; yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Duy H2, bà Nguyễn Thị Thanh T3, Nguyễn Thị Thanh N1, Nguyễn Thị Trà M1 về việc buộc ông Nguyễn Văn P, bà Trần Thị T, ông Nguyễn Văn H1, Nguyễn Thị Mỹ D, Nguyễn Thị Mỹ D1, Nguyễn Thị Mỹ N giao trả cho hộ gia đình bà M thửa đất số 199, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N292812,

được Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 24/8/1998 đứng tên hộ ông Nguyễn Văn L1;

Đến khi nào ông Nguyễn Văn P, bà Trần Thị T hoàn thành xong thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần thửa đất số 199, tờ bản đồ số 4, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N292812, ngày 24/8/1998 thì giao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N292812, cấp ngày 24/8/1998 (bản gốc) cho bà Nguyễn Thị Thu M, Nguyễn Duy H2, Nguyễn Thị Thanh T3, Nguyễn Thị Thanh N1, Nguyễn Thị Trà M1.

Bà M có trách nhiệm hoàn trả lại chi phí tố tụng cho ông P, bà T với số tiền là 3.312.000đồng.

*Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.*

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên xử về án phí, quyền và nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm: Bị đơn cùng những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm: chị T3, anh H2, chị N1 và chị M1 kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

#### **Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà M, chị T3, anh H2, chị N1 và chị M1; giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Tòa án bác toàn bộ kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cùng những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm: chị T3, anh H2, chị N1 và chị M1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận sau khi phân tích, đánh giá toàn bộ tài liệu, chứng cứ của vụ án và phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và quan điểm giải quyết vụ án như sau:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án để

xét xử phúc thẩm đến trước khi nghị án; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Các tài liệu, chứng cứ thu thập có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Giấy sang nhượng đất không phải chữ ký của ông L1. Do đó lời khai của bà M về việc bà ký vào giấy sang nhượng đất nêu trên vào năm 2009 là do bị lừa dối là có căn cứ. Ngoài ra, giấy sang nhượng đất do nguyên đơn cung cấp không tuân thủ hình thức theo quy định của Luật đất đai năm 1993; Nguyên đơn không xác định được 1.000m<sup>2</sup> đất nhận chuyển nhượng là bao nhiêu tiền. Cần xác định số tiền 5.000.000 đồng mà nguyên đơn trả cho bị đơn tại Ngân hàng C là tiền nợ. Nếu sau này có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án khác. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:*

[1] Về thủ tục tố tụng:

Xét thấy kháng cáo của bị đơn cùng những người liên quan gồm: chị T3, anh H2, chị N1 và chị M1 được thực hiện trong thời hạn và đúng quy định pháp luật nên vụ án được xem xét theo trình tự thủ tục phúc thẩm.

Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết là đúng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp cần giải quyết “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tranh chấp QSDĐ” là đúng quy định tại khoản 3, 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm vắng mặt chị M1, chị N nhưng đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo thủ tục chung.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm: chị T3, anh H2, chị N1 và chị M1, Hội đồng xét xử thấy rằng:

2.1 Kèm theo đơn khởi kiện, ông Nguyễn Văn P cung cấp 01 tờ giấy sang nhượng nhà đất (bản gốc), không ghi ngày tháng năm, phía dưới giấy sang nhượng có chữ ký của ông Nguyễn Văn L1 là người chuyển nhượng và chữ ký của 02 người làm chứng là ông Vũ Trọng H3 và Nguyễn Văn T5. Đồng thời mặt sau giấy sang nhượng có chữ ký của bà Nguyễn Thị Thu M.

Ngày 27/6/2019, bà M có đơn yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết trên giấy sang nhượng nhà đất nêu trên có đúng là của bà M hay không?. Tại Kết luận giám định số 747/KLGD-PC09 ngày 19/9/2019 của Phòng K Công an tỉnh B đã kết luận đúng là chữ ký, chữ viết của bà M.

Ngày 31/7/2020, bà M có đơn yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết trên giấy sang nhượng nhà đất nêu trên có đúng là của ông Nguyễn Văn L1 (chồng bà M) hay không?. Tại kết luận giám định số 992/KLGD-PC09 ngày 30/9/2020 của Phòng K Công an tỉnh B đã kết luận: Chữ ký, chữ viết mang tên Nguyễn Văn L1 trên giấy sang nhượng nhà đất nêu trên không phải là chữ ký, chữ viết của ông Nguyễn Văn L1.

Ngoài ra, ông P còn cung cấp 01 bản photo giấy sang nhượng khác, không ghi ngày tháng năm, cũng có chữ ký của ông Nguyễn Văn L1, chữ ký người làm chứng Vũ Trọng H3 và chữ ký của bà Nguyễn Thị Thu M. Tuy nhiên, ông P khai, do khi đi làm thủ tục vào năm 2009, đã nộp bản gốc tại UBND huyện T nên không còn lưu giữ bản gốc.

Xét thấy: Quá trình tham gia tố tụng, bà Nguyễn Thị Thu M cho rằng, bà bị ép buộc vì ông T4 (Cha chồng của bà) yêu cầu bà ký vào giấy sang nhượng và giao quyền sử dụng đất tại khu vực thôn F, xã G, huyện T cho vợ chồng ông P thì gia đình bên chồng sẽ cho gia đình bà diện tích đất chiều ngang 10m, chiều dài 30m nhưng bà M không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của mình. Hiện nay ông T4 đã chết, không thể đối chất. Đồng thời, xét thấy (10m ngang x 30m dài = 300m<sup>2</sup>) đất (theo lời khai của bà M về việc ông T4 hứa tặng cho) có giá trị thấp hơn nhiều so với 3 sào đất (3.000m<sup>2</sup>) được thể hiện trong giấy sang nhượng. Do đó việc bà M cho rằng, mình bị ép buộc ký vào giấy sang nhượng là không phù hợp và không có căn cứ, bởi bà M có quyền từ chối vì lợi ích không tương xứng giữa việc hứa cho đất và ký vào giấy sang nhượng đất. Đồng thời, bà M cũng không chứng minh được ông T4 dùng vũ lực để ép buộc bà M ký vào giấy sang nhượng. Như vậy, lời khai của bà M về việc *“bà M bị lừa dối do ông P giả chữ ký của ông L1 ký vào giấy sang nhượng nên bà M lầm tưởng ông L1 đã ký bán đất cho ông P. Do bà M nghĩ đây là chữ ký của ông L1 nên đã ký vào giấy sang nhượng nhà đất và bà M ký vào giấy này vào năm 2009 sau khi ông L1 chết”* cũng không phù hợp.

Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy: Mặc dù, kết luận giám định đã xác định chữ ký, chữ viết của ông L1 trên các tài liệu giám định không phải do một người viết ra, nhưng lời khai của ông Vũ Trọng H3 và ông Nguyễn Văn T5 (ông T5 là em rể ông L1 và anh rể ông P) đều xác định, có ký vào giấy sang nhượng là người làm chứng và thời điểm này có nhìn thấy ông L1 ký vào giấy sang nhượng. Lời khai của ông H3 và ông T5 phù hợp với kết quả xác minh một số người dân sống gần khu vực nhà ông P tại thôn F, xã G đều xác định: *“Mặc dù, không chứng kiến việc thỏa thuận mua bán giữa ông P, bà M, ông L1. Thế nhưng, mọi người đều biết diện tích đất mà gia đình ông P đang sử dụng có nguồn gốc nhận sang nhượng từ vợ chồng ông L1, bà M. Do bà M, ông L1*



*không có đủ tiền trả nợ ngân hàng nên ông P đã thanh toán tiền nợ giùm cho vợ chồng ông L1, bà M để nhận quyền sử dụng diện tích đất này”.*

Ngoài ra, đất tranh chấp do gia đình ông P trực tiếp sử dụng từ năm 2002 cho đến nay. Trong quá trình sử dụng đất, vợ chồng ông P đã tháo dỡ căn nhà cũ để xây dựng căn nhà mới và xây dựng thêm một số công trình phụ, trồng một số cây trồng như tiêu, điều và một số cây ăn trái. Thời điểm này, ông L1, bà M biết nhưng không có ý kiến phản đối và cũng không yêu cầu gia đình ông P trả lại đất. Năm 2007 ông L1 bệnh nặng, phải quay trở lại xã G điều trị cũng không yêu cầu gia đình ông P giao trả lại nhà đất mà ở nhà ông T4 (Cha ruột). Ngoài ra, sau thời gian bà M đi nơi khác lập nghiệp và quay về sống tại địa phương. Bà M không có nhà để ở nhưng không đòi lại nhà đất mà tìm nơi khác cư trú, sinh sống. Như vậy, quá trình tham gia tố tụng, gia đình bà M cho rằng chỉ cho gia đình ông P ở nhờ là không phù hợp.

Từ những căn cứ và phân tích trên, có đủ căn cứ xác định giữa ông L1 và ông P có sự thỏa thuận sang nhượng nhà đất thuộc thửa đất số 199, tờ bản đồ số 4, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N292812, ngày 24/8/1998 vào năm 2002. Sau khi ông L1 chết, bà M đã tự nguyện ký tên vào giấy sang nhượng; bà M thừa nhận ông P là người trả nợ thay vợ chồng bà tại ngân hàng chính sách huyện C với số tiền vay gốc 5.000.000 đồng; gia đình ông P nhận nhà đất và sử dụng ổn định từ năm 2002 cho đến thời điểm tranh chấp mà phía gia đình bị đơn không có ý kiến gì. Gia đình ông P khai mua 3.000 m<sup>2</sup> đất (Trong đó có 1.000m<sup>2</sup> đất tranh chấp) vào năm 2002 với giá 5.000.000 đồng với hình thức trả nợ tại Ngân hàng chính sách huyện C thay cho vợ chồng bà M. Lời trình bày này phù hợp với lời khai của ông Nguyễn Văn T5 (Em rể ông L1 và là anh rể của ông P). Như vậy có căn cứ để xác định, vợ chồng ông L1 đã chuyển nhượng nhà đất trên cho vợ chồng ông P.

Nguồn gốc thửa đất số 199 nêu trên là do vợ chồng bà M nhận chuyển nhượng nên đây là tài sản chung của vợ chồng. Do đó phía gia đình bị đơn cho rằng tài sản này là của hộ gia đình là không có căn cứ.

Quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn không xác định được diện tích 1.000m<sup>2</sup> đang tranh chấp nhận sang nhượng với số tiền bao nhiêu; nhưng xác định thời điểm năm 2002 nhận sang nhượng 3.000m<sup>2</sup> (trong đó có 1.000m<sup>2</sup> đang tranh chấp) với số tiền là 5.000.000đồng. Bà M thừa nhận tại thời điểm giao nhà cho gia đình ông P sử dụng thì gia đình bà M còn nợ ngân hàng số tiền 5.000.000đồng. Ông P xác định thời điểm sang nhượng đất thì ông P không trả tiền mặt cho ông L1 mà do gia đình ông L1 không có khả năng trả tiền nợ ngân hàng nên bán diện tích đất này cho gia đình ông P với số tiền 5.000.000đồng và ông P đã trả tiền nợ ngân hàng cho ông L1 để mua phần đất này. Sau khi thanh toán tiền nợ ngân hàng xong thì ông L1 đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản gốc) và sổ vay vốn ngân hàng cho ông P cất giữ. Thời điểm trả tiền nợ phù hợp với thời điểm ông P xác nhận mua nhà đất của ông L1. Mặc dù, không xác định được giá trị diện tích 1.000m<sup>2</sup> có giá sang nhượng là bao nhiêu nhưng có đủ căn cứ xác định, ông P đã trả đủ tiền sang nhượng quyền sử dụng đất cho

ông L1. Cho nên, ý kiến của bị đơn cho rằng chưa có việc giao nhận tiền giữa các bên là không có căn cứ chấp nhận.

Xét thấy, tuy việc sang nhượng đất giữa các bên chưa đảm bảo điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 131 và Điều 139 BLDS năm 1995 nhưng vợ chồng ông P đã thanh toán đủ tiền, đã nhận đất, quản lý và sử dụng ổn định Như vậy, trên thực tế đã có việc bàn giao quyền sử dụng đất giữa các bên. Cho nên, ý kiến của bị đơn cho rằng các bên chưa có bàn giao quyền sử dụng đất và chưa thanh toán tiền là không có căn cứ chấp nhận.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ phần b.3, điểm b, tiểu mục 2.3, mục 2 Nghị quyết 02/2004/HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa các bên là phù hợp.

2.2 Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 1.000m<sup>2</sup> thuộc thửa 199, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N292812, được Ủy ban nhân dân huyện T cấp đứng tên hộ ông Nguyễn Văn L1 được chấp nhận. Do đó, yêu cầu phản tố của bị đơn là không có căn cứ để chấp nhận.

2.3 Đối với yêu cầu buộc ông P, bà T phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp đứng tên hộ ông Nguyễn Văn L1.

Xét thấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N292812, cấp ngày 24/8/1998 có hai thửa đất gồm: Thửa đất số 199, tờ bản đồ số 4 đối với diện tích 1.000m<sup>2</sup> và thửa đất số 105, tờ bản đồ số 3 diện tích 6.700m<sup>2</sup>. Đối với thửa đất số 105 trong giấy chứng nhận này giữa ông L1, bà M không có thỏa thuận sang nhượng với ông P nên vẫn thuộc quyền sử dụng của gia đình bà M. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử “Sau khi bà T, ông P hoàn thành xong thủ tục sang tên đối với diện tích 1.000m<sup>2</sup>, thửa đất số 199, tờ bản đồ số 4 thì ông P, bà T có trách nhiệm hoàn trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N292812, cấp ngày 24/8/1998 cho bà Nguyễn Thị Thu M, ông Nguyễn Duy H2, bà Nguyễn Thị Thanh T3, Nguyễn Thị Thanh N1, Nguyễn Thị Trà M1 là phù hợp.

[3] Do nguyên đơn rút yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 2000m<sup>2</sup>. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn là đúng quy định tại khoản 2 Điều 244 BLTTDS.

Từ những căn cứ và nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm khi xét xử vụ án đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự; đã tiến hành xác minh, thu thập tài liệu chứng cứ; áp dụng pháp luật để giải quyết vụ án đảm bảo khách quan, có căn cứ pháp luật. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Đồng thời, không chấp nhận quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên tại phiên tòa, cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[4] Về chi phí tố tụng phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên những người kháng cáo phải tự chịu số tiền đã chi cho việc xem xét thẩm định tại chỗ.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên những người kháng cáo phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

[6] Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã 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 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thu M, chị Nguyễn Thị Thanh T3, anh Nguyễn Duy H2, chị Nguyễn Thị Thanh N1 và chị Nguyễn Thị Trà M1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2023/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Tánh Linh.

#### **Căn cứ vào:**

- Khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; các Điều 146, 147, 203; khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228; khoản 2 Điều 244; Điều 273 Bộ luật TTDS;

- Điều 131, 133, 139, 705, 707 BLDS năm 1995.

- Phần b.3, điểm b, tiểu mục 2.3, mục 2 Nghị quyết 02/2004/HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình;

- Khoản 2, 5, 6 Điều 26, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH, 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 yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn P, bà Trần Thị T.

1.1 Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết tại giấy sang nhượng nhà đất giữa ông Nguyễn Văn L1, bà Nguyễn Thị Thu M và ông Nguyễn Văn P đối với diện tích 1000m<sup>2</sup> tại Thôn F, xã G, huyện T thuộc thửa đất số 199, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N292812, cấp ngày 24/8/1998. Trong đó có 300m<sup>2</sup> thổ cư; 700m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm (đất đào).

*(Kèm theo mảnh chính lý khu đất, ngày 19/11/2021 của Chi nhánh văn phòng Đ)*

1.2 Giao cho ông Nguyễn Văn P, bà Trần Thị T được quyền tiếp tục sử dụng diện tích 1.000m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 199, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N292812, cấp ngày 24/8/1998 tại thôn F, xã G, huyện T và một số tài sản trên diện tích đất 1000m<sup>2</sup> gồm: 01 căn nhà nhìn cấp 4 có diện tích 35m<sup>2</sup> (chiều ngang 7 x 5m) kết cái móng đá chẻ, tường xây gạch tô không sơn; mái lợp; trần la phong; nền lót gạch men; cửa sắt; 01 căn nhà dưới diện tích 6 x 6,3m; nhà vệ

sinh 2 x 3 x 6m; mái vòm trước nhà chính diện tích 6 x 7m; 01 chuồng gà diện tích 3,7m x 2,7m; 01 căn nhà kho diện tích 5,4m x 2m; 01 giếng đào kích thước rộng 1,6m dài 2m, sâu 15m; cây trồng trên đất gồm: 93 trụ tiêu 17 năm; 04 cây mít đang thu hoạch; 01 cây khế đang thu hoạch; 04 cây mai; 01 cây mận; 01 cây vú sữa; 01 cây nhãn 3 năm; 05 cây điều 15 năm; 01 cây điều 07 năm; 01 cây xoài.

Ông Nguyễn Văn P, bà Trần Thị T có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

2/ Đình chỉ yêu cầu khởi kiện ông P, bà T về việc công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 2000m<sup>2</sup> mà vợ chồng ông P, bà T đã mua của vợ chồng ông Nguyễn Văn L1, bà Nguyễn Thị Thu M vào năm 2002.

3/ Bác yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Thu M; yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Duy H2, bà Nguyễn Thị Thanh T3, Nguyễn Thị Thanh N1, Nguyễn Thị Trà M1 về việc tuyên bố giấy sang nhượng nhà đất đứng tên ông Nguyễn Văn L1 là vô hiệu.

4/ Bác yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Thu M; yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Duy H2, bà Nguyễn Thị Thanh T3, Nguyễn Thị Thanh N1, Nguyễn Thị Trà M1 về việc: buộc ông Nguyễn Văn P, bà Trần Thị T, ông Nguyễn Văn H1, Nguyễn Thị Mỹ D, Nguyễn Thị Mỹ D1, Nguyễn Thị Mỹ N giao trả cho hộ gia đình bà M thửa đất số 199, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N292812, được Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 24/8/1998 đứng tên hộ ông Nguyễn Văn L1;

5/ Sau khi ông Nguyễn Văn P, bà Trần Thị T hoàn thành xong thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần thửa đất số 199, tờ bản đồ số 4, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N292812, ngày 24/8/1998 thì giao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N292812, cấp ngày 24/8/1998 (bản gốc) cho bà Nguyễn Thị Thu M, Nguyễn Duy H2, bà Nguyễn Thị Thanh T3, Nguyễn Thị Thanh N1, Nguyễn Thị Trà M1.

6/ Về chi phí tố tụng sơ thẩm: Bà M có trách nhiệm hoàn trả lại chi phí tố tụng cho ông P, bà T với số tiền 3.312.000đồng.

*Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.*

7/ Về án phí sơ thẩm:

- Buộc bà Nguyễn Thị Thu M phải nộp số tiền án phí dân sự là 900.000đồng, nộp ngân sách nhà nước;

- Buộc ông Nguyễn Duy H2, bà Nguyễn Thị Thanh T3, Nguyễn Thị Thanh N1, Nguyễn Thị Trà M1 phải nộp 600.000đồng án phí dân sự sơ thẩm, nộp ngân sách nhà nước.

Nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 900.000đồng mà bà Nguyễn Thị Thu M, Nguyễn Duy H2, bà Nguyễn Thị Thanh T3, Nguyễn Thị Thanh N1, Nguyễn Thị Trà M1 đã nộp tại các biên lai số 0007402; 0007403; 0007404, ngày 25/6/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tánh Linh.

Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn P, bà Trần Thị T số tiền 10.000.000đồng, tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0013378, ngày 31/5/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tánh Linh.

8/ Về chi phí tố tụng phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Thu M, anh Nguyễn Duy H2, chị Nguyễn Thị Thanh T3, chị Nguyễn Thị Thanh N1, chị Nguyễn Thị Trà M1 phải tự chịu số tiền 4.500.000 đồng do bà Nguyễn Thị Thu M đã chi cho việc xem xét thẩm định tại chỗ.

9/ Về án phí phúc thẩm: Bà M, chị T3, anh H2, chị N1, chị M1, mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai: số 0016261 ngày 10/8/2023; số 0016262 ngày 10/8/2023; và các số 0005338, 0005339, 0005337 cùng ngày 16/11/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tánh linh. Bà M, anh H2, chị T3, chị N1, chị M1 đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

Trường hợp Bản án 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 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 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 16/9/2024)/.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- TAND huyện Tánh Linh;
- VKSND huyện Tánh Linh;
- Chi Cục THADS huyện Tánh Linh;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án; Tòa DS; Tổ HCTP.

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

**Trần Phước Hiệu**

