

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: 570 /2024/DS-PT

Ngày 19-9-2024

“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 THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Tạng.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tuấn Anh.

Ông Đinh Chí Tâm.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Chí Dũng, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

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

Trong các ngày 11, 19 tháng 9 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 372/2024/TLPT-DS ngày 31 tháng 7 năm 2024, “V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2024/DS-ST ngày 21 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 303/2024/QĐ-PT ngày 07 tháng 8 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 558/2024/QĐ-PT ngày 23 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1953.

Địa chỉ: Ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của bà C: Anh Trần Tấn L, sinh năm 1999. Là người đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 20/8/2024.

Địa chỉ: Số A, tổ G, khóm M, phường C, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Ngọc D, sinh năm 1955.

*Người đại diện hợp pháp của bà D:* Anh Nguyễn Quốc C1, sinh năm 1995. Là người đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 09/9/2024.

Cùng địa chỉ: Ấp E, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà D:* Bà Võ Thị Mỹ T - Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Đ.

Địa chỉ: Số H đường V, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

*3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1 Anh Bùi Văn P, sinh năm 1979;

3.2 Chị Lê Thị H, sinh năm 1977;

3.3 Chị Bùi Thị Hồng N, sinh năm 2001;

3.4 Anh Bùi Trí T1, sinh năm 2006;

*Đại diện hợp pháp của bà H và anh T1:* Anh Bùi Văn P, sinh năm 1979. Là người đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 09/6/2023.

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

*Người đại diện hợp pháp của anh P, chị H, anh T1:* Anh Trần Tấn L, sinh năm 1999. Là người đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 20/8/2024.

Địa chỉ: Số A, Tổ G, khóm M, phường C, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

5. Ông Nguyễn Văn C2, sinh năm 1955;

Địa chỉ: Ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

6. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1963;

7. Chị Nguyễn Thị N1 (H), sinh năm 1983;

Địa chỉ: Số nhà A, tổ D, Khóm E, Phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

\* *Người kháng cáo:* Nguyễn Ngọc D là bị đơn.

Anh L, anh C1, bà T có mặt tại phiên tòa. Các đương sự còn lại vắng mặt tại phiên tòa.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* *Theo nội dung đơn khởi kiện nguyên đơn bà Nguyễn Thị C trình bày*

Vào năm 2000, bà C có cổ phần đất của bà Nguyễn Ngọc D là em ruột, diện tích đất 12.974,3m<sup>2</sup> (nay thuộc một phần thửa đất số 505, thửa 507 và thửa 513, cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp) với số tiền là 720.000.000 đồng. Đến năm 2001, do không có tiền để chuộc lại đất, nên bà D đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nêu trên cho bà C sử dụng với số tiền nêu trên. Do là chị em tin tưởng nhau, nên việc chuyển nhượng chỉ thỏa thuận

bằng miệng, không có lập hợp đồng. Bà C đã giao đủ tiền cho bà D và bà D đã giao đất cho bà C sử dụng từ năm 2001 cho đến nay, trên 20 năm không có ai tranh chấp. Việc chuyển nhượng nêu trên giữa bà C và bà D các thành viên trong gia đình và hàng xóm xung quanh đều biết.

Do thời điểm chuyển nhượng diện tích đất 12.974,3m<sup>2</sup> nêu trên cho bà C, thì ông Nguyễn Văn C2 đang đứng tên QSDĐ, nên bà D chưa sang tên cho bà C đứng tên Giấy chứng nhận QSDĐ được. Bà D đã nhiều lần yêu cầu ông C2 sang tên trả lại diện tích đất nêu trên, để cho bà C đứng tên, nhưng ông C2 chỉ hứa hẹn nhưng vẫn không thực hiện. Sau đó, bà D thỏa thuận cùng bà C đứng tên khởi kiện tranh chấp QSDĐ với ông C2, với mục đích sau khi bà D lấy lại được quyền sử dụng đất nêu trên, thì bà D sẽ tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng QSDĐ lại cho bà C.

Vụ án đã được giải quyết tại Bản án dân sự phúc thẩm số: 192/2021/DS-PT ngày 11/6/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp. Tại bản án nêu trên Tòa án đã tuyên "Công nhận cho bà Nguyễn Ngọc D được quyền sử dụng 12.974,3m<sup>2</sup> đất thuộc một phần thửa 505 (do bà Nguyễn Thị L1 đứng tên Giấy chứng nhận QSDĐ), thửa 507 và thửa 513 (do chị Nguyễn Thị N1 đứng tên Giấy chứng nhận QSDĐ) cùng tờ bản đồ số 3, tại xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp".

Như vậy, theo như cam kết trước đây thì bà D đã có đủ điều kiện để cấp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 12.974,3m<sup>2</sup> (nay thuộc một phần thửa đất số 505, thửa 507 và thửa 513, cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp), nên bà C đã yêu cầu bà D thực hiện như cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà C được đứng tên Giấy chứng nhận QSDĐ đối với diện tích 12.974,3m<sup>2</sup> nêu trên. Tuy nhiên, bà D không đồng ý tiếp tục hợp đồng và cho rằng diện tích đất này là của bà D, không có mua bán gì với bà C cả và yêu cầu bà C phải trả lại diện tích đất nêu trên. Bà C không thống nhất đối với yêu cầu trên của bà D bởi tại Bản án dân sự phúc thẩm số: 192/2021/DS-PT ngày 11/6/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp và một số biên bản hòa giải khác (hiện nay hồ sơ đang được lưu giữ tại Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp), bà D đều thừa nhận việc đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích 12.974,3m<sup>2</sup>.

Nay, bà C yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Nguyễn Ngọc D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích

12.974,3m<sup>2</sup> (nay thuộc một phần thửa đất số 505, thửa 507 và thửa 513, cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp) cho bà C.

*Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bà C là anh Trần Tấn L trình bày:*

Về nguồn gốc đất đang tranh chấp là do cha mẹ của bà C, bà D và ông C2 là cụ Nguyễn Văn S (Sảng, chết năm 1967) và cụ Lê Thị T2 (chết năm 1963) khai khẩn đất vào năm 1962. Cụ S và cụ T2 chết không để lại di chúc. Sau khi cụ S và cụ T2 chết, do em út còn nhỏ nên bà C đùm bọc, cùng canh tác phần đất do ông S và bà T2 khai khẩn để lại đến ngày các em có vợ, có chồng thì sẽ chia phần đất của ông S và bà T2 cho anh em để làm ăn sinh sống. Năm 1974, chị em trong gia đình thống nhất cho bà Nguyễn Ngọc D diện tích đất lúa 10 công đất lúa (13.000m<sup>2</sup>), không có làm giấy tờ, phần đất còn lại thì chị em thống nhất chia cho ông C2. Do bận công tác nên bà D không nhận đất sử dụng mà cho ông C2 thuê lại, đến năm 1989 bà D mới trực tiếp nhận đất để canh tác lúa, đến năm 2000 bà D cố phần đất này lại cho bà C, đến năm 2001 do không có tiền chuộc lại nên bà D đã chuyển nhượng phần đất này cho bà C. Hơn nữa, trước đây vào năm 1974 bà D được anh em trong gia đình hợp mặt chia cho bà được 10 công đất lúa và đến vào năm 2000 thì bà có cố phần đất này cho bà C do không có tiền chuộc lại nên đã bán lại cho bà C vào năm 2001 theo biên bản lấy lời khai ngày 20/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Theo sơ đồ đo đạc phần đất tranh chấp đo đạc thực tế có diện tích là 12.734,7m<sup>2</sup> (trong đó bao gồm: Phạm vi các mốc từ M4, M3, M8 về M4 là 795,6m<sup>2</sup> loại đất là ONT; các mốc từ M3, M2, M1, M12, M10, M8 về M3, tổng là 11.939,1m<sup>2</sup> loại đất là LUC).

Anh L thống nhất biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh; Sơ đồ đo đạc ngày 04/4/2023 của Trung tâm K. Về giá đất anh L thống nhất giá trị thửa đất 513 có mức giá là 50.000 đồng/m<sup>2</sup>; thống nhất giá trị thửa đất 505 có mức giá là 300.000 đồng/m<sup>2</sup>; thống nhất giá trị thửa đất 507 có mức giá là 55.000 đồng/m<sup>2</sup>.

*\* Theo nội dung biên bản hòa giải bị đơn bà Nguyễn Ngọc D trình bày:*

Nguồn gốc đất là của cha mẹ để lại 02 phần, một phần cho bà C và một phần cho ông C2. Trước đây, bà D đi kháng chiến năm 1977, đến năm 1988 bà D nghỉ hưu về nhà nên Nguyễn Văn C2 chia lại cho bà D 10 công tầm lớn để bà D canh tác. Năm 2000, bà D đi khai thác đất ở Kiên Giang. Trước đó mấy năm

bà D đã giao phần đất 10 công tầm lớn (phần đất mà ông C2 cho bà D) cho bà C thuê lại để canh tác. Do là chị em ruột nên cứ để cho bà C thuê, đến khi nào bà D về thì trả tiền một lần để có tiền cất nhà, khi đó không có nói giá thuê đất, chị em nên tin tưởng nhau, không làm giấy tờ. Bà D không có bán đất, chuyển nhượng đất cho bà C, không có ai làm chứng nhưng phía bà C lại nói là có người làm chứng, không có căn cứ. Bà Nguyễn Thị C bị bệnh tâm thần 04 năm, bà D là người chăm sóc cho bà C. Vậy tại sao bà C lại có đủ tinh thần, năng lực dân sự để khởi kiện vụ kiện này. Bùi Văn P là con bà C đã kêu bà D ủy quyền cho P đi khởi kiện trong vụ án tranh chấp đất với ông Nguyễn Văn C2. Do bà D nhận thấy không được thỏa đáng, không minh bạch nên bà D đã hủy ủy quyền, từ đó phát sinh mâu thuẫn.

Căn cứ bản án phúc thẩm số 192/2021/DS-PT ngày 11/6/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp, bà D được quyền sử dụng đất diện tích 12.974,3m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa số 505, thửa số 507 và thửa số 513, cùng tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Đất là của cha mẹ bà D để lại, bà D vẫn còn đất ở Kiên Giang thì lý do gì mà bà D cố đất rồi bán cho bà C được. Bà D xác nhận bà D không có chuyển nhượng đất cho bà C nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C. Bản thân bà D có tham gia cách mạng, có giấy tờ, có huy chương kháng chiến hạng nhất, kỷ niệm chương chiến sĩ cách mạng bị địch bắt tù đầy. Bà D đã nghỉ hưu, được hưởng đầy đủ chính sách của Nhà nước.

Bà D không thống nhất theo lời trình bày và nội dung yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C. Bà cũng xác định phần đất đang tranh chấp là của bà, bởi vì diện tích có là 12.974,3m<sup>2</sup> (Nay thuộc một phần thửa đất số 505, thửa 507 và thửa 513, cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp) được tuyên trong Bản án dân sự phúc thẩm số 192/2021/DS-PT ngày 11/6/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp là phù hợp và đúng theo quy định pháp luật.

Bà thống nhất biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh; Sơ đồ đo đạc ngày 04/4/2023 của Trung tâm K. Về giá đất anh L thống nhất giá trị thửa đất 513 có mức giá là 50.000 đồng/m<sup>2</sup>; thống nhất giá trị thửa đất 505 có mức giá là 300.000 đồng/m<sup>2</sup>; thống nhất giá trị thửa đất 507 có mức giá là 55.000 đồng/m<sup>2</sup>.

*Theo nội dung văn bản ý kiến đề ngày 27/7/2023, ông Bùi Văn P trình bày:*

Ông P là con trai của bà Nguyễn Thị C và là cháu của bà Nguyễn Ngọc D. Đồi với diện tích đất 12.974,3m<sup>2</sup> (nay thuộc một phần thửa đất số 505, thửa 507 và thửa 513, cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp) trước đây là của bà D. Đến năm 2000, bà D đã có toàn bộ diện tích đất nêu trên cho mẹ của ông.

Năm 2001, do bà D không có tiền chuộc lại phần đất đã có cho mẹ ông là bà C nên bà D đồng ý chuyển nhượng toàn bộ phần đất trên cho mẹ của ông. Giá trị chuyển nhượng đất với số tiền 720.000.000đ (Bảy trăm hai mươi triệu đồng). Mẹ ông là bà C đã giao đủ tiền cho bà D, đồng thời bà D đã giao toàn bộ diện tích đất 12.974,3m<sup>2</sup> (nay thuộc một phần thửa đất số 505, thửa 507 và thửa 513, cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp) cho mẹ ông quản lý, sử dụng từ năm 2001 đến nay. Toàn bộ sự việc chuyển nhượng đất giữa bà D và mẹ ông có anh, chị em của bà C biết và những người hàng xóm xung quanh đều biết sự việc trên. Phần đất bà D chuyển nhượng cho mẹ ông vào năm 2001 do ông Nguyễn Văn C2 đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên giữa mẹ ông và bà D không làm thủ tục cho mẹ ông đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được. Bà D đã nhiều lần yêu cầu ông C2 sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D đối với diện tích đất 12.974,3m<sup>2</sup> để bà D làm thủ tục chuyển nhượng đất cho mẹ ông nhưng ông C2 không đồng ý.

Bà D tiến hành khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với ông C2, trong quá trình giải quyết vụ án với ông C2 thì bà D đều thừa nhận toàn bộ diện tích đất 12.974,3m<sup>2</sup> bà D đã chuyển nhượng cho mẹ ông. Khi được đứng tên quyền sử dụng đất với diện tích đất trên thì bà D sẽ làm thủ tục sang tên cho mẹ ông. Theo Bản án phúc thẩm số 192/2021/DS-PT ngày 11/6/2021 của TAND tỉnh Đồng Tháp quyết định: Công nhận cho bà Nguyễn Ngọc D được quyền sử dụng 12.974,3m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 505, thửa 507 và thửa 513, cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Đến nay, bà D không đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 12.974,3m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 505, thửa 507 và thửa 513, cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã P huyện C, tỉnh Đồng Tháp với mẹ ông. Toàn bộ diện tích đất 12.974,3m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 505, thửa 507 và thửa 513, cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp bà D đã giao cho mẹ ông trực tiếp quản lý, sử dụng ổn định từ năm 2001 đến nay. Trong quá trình quản

lý, sử dụng đất mẹ ông đã tồn tạo, bồi đắp để được hiện trạng đất như ngày hôm nay.

Hiện nay, mẹ ông đã lớn tuổi nên gia đình ông hỗ trợ mẹ ông canh tác toàn bộ diện tích đất 12.974,3m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 505, thửa 507 và thửa 513, cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Phần thu nhập từ việc canh tác phần đất nêu trên do mẹ ông là người sử dụng, gia đình ông hoàn toàn không hưởng lợi ích gì đối với phần đất trên. Đối với phần trình bày của bà D cho rằng bà D không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 12.974,3m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 505, thửa 507 và thửa 513, cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp cho mẹ ông vào năm 2001. Đồng thời bà D không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên với mẹ ông là hoàn toàn không có căn cứ và không đúng với sự thật.

Ông P đề nghị Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C vì diện tích đất 12.974,3m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 505, thửa 507 và thửa 513, cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp bà D đã chuyển nhượng cho bà C vào năm 2001. Bà C đã quản lý, sử dụng, canh tác ổn định từ năm 2001 đến nay, không ai tranh chấp.

Nay ông xin thống nhất, đối với lời trình bày tại đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị C và thống nhất theo lời trình bày của đại diện theo ủy quyền của bà C trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

*Theo nội dung đơn xin xác nhận đề ngày 19/5/2023 của người làm chứng ông Nguyễn Văn M, ông Âu Văn H1, ông Nguyễn Văn G, ông Lê Văn D1 và ông Nguyễn Thanh S1 đều trình bày:*

Theo thông tin ông M, ông H1, ông G, ông D1 và ông S1 được biết bà Nguyễn Thị C đang “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bà Nguyễn Ngọc D. Vụ án đang được xem xét, giải quyết tại Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Hiện nay, phần đất đang tranh chấp là diện tích 12.974,3m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 505, thửa 507 và thửa 513, cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Ông M, ông H1, ông G, ông D1 và ông S1 là người sống xung quanh phần diện tích đất đang tranh chấp nêu trên, nên biết rất rõ nguồn gốc đất và việc

chuyển nhượng đất của bà D và bà C. Nguồn gốc của diện tích đất nêu trên là của bà Nguyễn Ngọc D chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị C từ năm 2001. Bà C và gia đình bà C đã quản lý sử dụng phần đất này để trồng lúa từ năm 2001 cho đến nay ổn định, không có ai tranh chấp. Bên cạnh đó, thời điểm bà C và bà D tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn C2, trong đó bao gồm diện tích đất nêu trên. Ông M, ông H1, ông G, ông D1 và ông S1 nghe bà D có nói là kiện ông C2 để lấy đất trả cho bà C vì bà đã bán đất cho bà C rồi.

Ông M, ông H1, ông G, ông D1 và ông S1 đều xác định diện tích đất tranh chấp nêu trên là của bà C đã nhận chuyển nhượng xong và quản lý sử dụng từ năm 2001 cho đến nay, không phải là đất của D.

*Theo nội dung đơn xin xác nhận đề ngày 19/5/2023 của người làm chứng bà Trần Thị S2 trình bày:*

Theo thông tin bà được biết bà Nguyễn Thị C đang “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bà Nguyễn Ngọc D. Vụ án đang được xem xét, giải quyết tại Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp. Hiện nay, phần đất đang tranh chấp là diện tích 12.974,3m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 505, thửa 507 và thửa 513, cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Bà là em ruột của bà Nguyễn Thị C và bà Nguyễn Ngọc D. Trước đây không có chỗ ở nên chị C có cho bà xây căn nhà tạm bằng gỗ tạp trên diện tích đất hiện nay đang tranh chấp, sau đó do đất thấp nên bà đã dời nhà sang phần đất giáp ranh của bà C. Cho nên bà biết rất rõ nguồn gốc đất và việc chuyển nhượng đất của bà D và bà C. Nguồn gốc của diện tích đất nêu trên là của bà Nguyễn Ngọc D chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị C từ năm 2001. Việc chuyển nhượng nêu trên có các anh chị em trong gia đình đều biết rõ. Bà C đã giao đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà D đã giao đất cho bà C sử dụng để trồng lúa từ năm 2001 cho đến nay

Bà xác định diện tích đất tranh chấp nêu trên là của bà C đã nhận chuyển nhượng xong và quản lý sử dụng từ năm 2001 cho đến nay, không phải là đất của D.

*Theo nội dung đơn xin xác nhận đề ngày 31/7/2023 của người làm chứng bà Trần Thị M1 trình bày:*

Theo thông tin bà được biết bà Nguyễn Thị C đang “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bà Nguyễn Ngọc D. Vụ án đang



được xem xét, giải quyết tại Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp. Hiện nay, phần đất đang tranh chấp là diện tích 12.974,3m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 505, thửa 507 và thửa 513, cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Bà là em ruột của bà Nguyễn Thị C và bà Nguyễn Ngọc D. Trước đây không có chỗ ở nên chị C có cho bà xây căn nhà tạm bằng gỗ tạp trên diện tích đất hiện nay đang tranh chấp, sau đó do đất thấp nên bà đã dời nhà sang phần đất giáp ranh của bà C. Cho nên bà biết rất rõ nguồn gốc đất và việc chuyển nhượng đất của bà D và bà C. Nguồn gốc của diện tích đất nêu trên là của bà Nguyễn Ngọc D chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị C từ năm 2001. Việc chuyển nhượng nêu trên có các anh chị em trong gia đình đều biết rõ. Bà C đã giao đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà D đã giao đất cho bà C sử dụng để trồng lúa từ năm 2001 cho đến nay

- Tại Quyết định bản án sơ thẩm số 27/2024/DS-ST ngày 21 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị C với bà Nguyễn Ngọc D.

- Chấp nhận nội dung yêu cầu của bà Nguyễn Thị C về việc yêu cầu bà Nguyễn Ngọc D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 12.734,7m<sup>2</sup> (trong đó bao gồm: Phạm vi các mốc từ M4, M3, M8, M5 về M4 là 795,6m<sup>2</sup> loại đất là ONT; các mốc từ M3, M2, M1, M12, M10, M8 về M3 tổng là 11.939,1m<sup>2</sup> loại đất là LUC) thuộc một phần thửa đất số 505, thửa 507 và thửa 513, cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Theo sơ đồ đo đạc ngày 04/4/2023 Trung tâm K, trong phạm vi cụ thể như sau:

+ Từ mốc M4 đến mốc M3 có chiều dài 40,20m.

+ Từ mốc M3 đến mốc M2 có chiều dài 283,02m.

+ Từ mốc M2 đến mốc M1 có chiều dài 269,68m.

+ Từ mốc M1 đến mốc M12 có chiều dài 23,39m.

+ Từ mốc M12 đến mốc M10 có chiều dài 270,52m.

+ Từ mốc M10 đến mốc M8 có chiều dài 283,81m.

+ Từ mốc M8 đến mốc M5 có chiều dài 40,70m.

+ Từ mốc M5 đến mốc M4 có chiều dài 19,87m.

- Đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về đất đai thu hồi diện tích 12.734,7m<sup>2</sup> (qua đo đạc thực tế) (trong đó bao gồm: Phạm vi các mốc từ M4, M3, M8, M5 về M4 là 795,6m<sup>2</sup> loại đất là ONT; các mốc từ M3, M2, M1, M12, M10, M8 về M3 tổng là 11.939,1m<sup>2</sup> loại đất là LUC) thuộc một phần các thửa 505 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị L1 vào ngày 21/7/2015), thửa 507 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho chị Nguyễn Thị N1 vào ngày 29/11/2018) và thửa 513 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho chị Nguyễn Thị N1 vào ngày 24/8/2015) cùng tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị C.

- Bà Nguyễn Thị C và các đương sự có quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh và Sơ đồ đo đạc ngày 04/4/2023 của Trung tâm K)

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo, thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 23 tháng 5 năm 2024, bà Nguyễn Ngọc D là bị đơn có đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm số 27/2024/DS-ST ngày 21 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp. Bà D yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C.

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

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà D phát biểu:* Trong vụ án này chỉ trình bày bằng lời nói, không có tài liệu chứng minh lời trình bày của mình, lời khai của các nhân chứng không khách quan, không có cơ sở. Năm 2019, bà D ủy quyền cho anh Bùi Văn P là con của bà C tham gia vụ án tranh chấp giữa bà D, bà C với ông Nguyễn Văn C2, nhưng anh P trình bày vượt quá phạm vi ủy quyền của bà D khi ủy quyền. Biên bản hòa giải xã P ngày 11/5/2016, bà D không có tham gia hòa giải, không có ký tên và đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa thực hiện việc giám định biên bản hòa giải ngày 11/5/2016 của Ủy ban nhân dân xã P.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tỉnh, phát biểu

việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử đảm bảo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự tham gia phiên tòa chấp hành tốt quy định của pháp luật và đề xuất hướng giải quyết là không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Ngọc D, giữ nguyên bản 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] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý giải quyết và xét xử vụ án đúng theo quy định Điều 26, 36, 39 Bộ luật tố tụng dân sự. Bà D kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2, nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào Điều 293, 294, 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định.

[2] Nguồn gốc đất tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế 12.974,3m<sup>2</sup> là của cụ Nguyễn Văn S (Sống chết 1967) và cụ Lê Thị T2 (chết 1963) là cha, mẹ của bà C và bà D, khai mở vào năm 1962. Cụ S và cụ T2 chết không để lại di chúc. Năm 1974, bà C và các anh, chị, em thống nhất phân chia đất, thì bà D được chia 10 công (13.000m<sup>2</sup>) đất ruộng, việc chia đất không có làm giấy tờ. Sau khi được chia đất, bà D bận tham gia cách mạng, nên cho ông C2 thuê lại. Năm 1989, bà D lấy đất lại canh tác, đến năm 2000 bà D cố phần đất trên cho bà C. Đến năm 2001, bà D không có tiền chuộc nên đã chuyển nhượng luôn phần đất này cho bà C với giá 720.000.000 đồng, việc thỏa thuận chuyển nhượng không có làm văn bản giấy tờ. Bà C đã quản lý sử dụng phần đất từ năm 2001 cho đến nay. Tại thời điểm bà D chuyển nhượng đất cho bà C thì phần đất chuyển nhượng do ông Nguyễn Văn C2 đứng tên, nên bà D khởi kiện ông C2. Tại Bản án phúc thẩm số 192/2021/DS-PT ngày 11/6/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp, công nhận cho bà D được quyền sử dụng diện tích 12.974,3m<sup>2</sup>.

[3] Bà C khởi kiện bà D yêu cầu tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 12.974,3m<sup>2</sup>. Bà D không đồng ý theo yêu cầu của bà C. Tòa án cấp sơ thẩm xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C với bà D đối với diện tích 12.974,3m<sup>2</sup>. Bà D không đồng ý có đơn kháng cáo.

[4] Xét kháng cáo của bà D là không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của

bà C. Bà D cho rằng không có chuyển nhượng đất cho bà C.

[5] Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C với bà D không được lập thành văn bản, không có chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là không đúng theo qui định tại Điều 167, 188 Luật Đất đai 2013 và Điều 500, 501 Bộ luật dân sự năm 2015. Tuy nhiên, về phía bà D đã giao đất cho bà C quản lý sử dụng từ năm 2001 cho đến nay và tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện của bà D cũng thừa nhận phần đất tranh chấp bà C quản lý sử dụng từ năm 2001 cho đến nay.

[6] Về phía bà C mặc dù không có văn bản giấy tờ chứng minh là đã trả đủ tiền chuyển nhượng đất cho bà D, nhưng tại biên bản hòa giải ngày 11/5/2016 của Ủy ban nhân dân xã P, huyện C bà D trình bày: Trước đây tôi có bán cho chị tôi 10 công tầm cắt đất do cha, mẹ tôi để lại, nhưng em tôi là ông C2 đứng tên quyền sử dụng đất. Nay tôi yêu cầu vợ chồng em tôi phải có trách nhiệm chuyển lại cho chị tôi bà Nguyễn Thị C và tại biên bản ghi lời khai ngày 20/5/2019 bà D trình bày: Năm 1989, bà D nhận đất canh tác đến năm 2000 bà D cõ cho bà C, do không có tiền chuộc lại, nên bà D đã bán cho bà C vào năm 2001. Bà D yêu cầu công nhận cho bà D được quyền sử dụng 10 công đất lúa, để bà D là thủ tục chuyển nhượng cho bà C.

[7] Mặt khác, theo đơn xác nhận ngày 19/5/2023 của ông Nguyễn Văn M, ông Âu Văn H1, ông Nguyễn Văn G, bà Trần Thị S2 đều xác định phần đất tranh chấp bà D đã chuyển nhượng cho bà C vào năm 2001 và bà C quản lý sử dụng cho đến nay.

[8] Qua các chứng cứ nêu trên có đủ cơ sở khẳng định D đã chuyển nhượng đất diện tích 12.974,3m<sup>2</sup> cho bà C và bà C đã trả đủ tiền cho bà D.

[9] Đối với việc bà D cho rằng, trước năm 2000 bà D có cho bà C thuê đất 10 công tầm cắt, việc cho thuê không có làm giấy tờ, không có thỏa thuận giá thuê, không thỏa thuận thời gian trả đất, khi nào bà D lấy lại đất thì bà C trả lại đất và tiền thuê cho bà D. Bà C không thừa nhận có thuê đất của bà D, nhưng bà D cũng không có chứng cứ chứng minh phần đất tranh chấp bà D cho bà C thuê.

[10] Đồng thời, từ năm 2001 đến năm 2023 bà D cũng không có tranh chấp gì với bà C. Năm 2023, bà C khởi kiện yêu cầu bà D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 12.974,3m<sup>2</sup>, nhưng bà D không có ý kiến hoặc đơn yêu cầu phản tố yêu cầu bà C trả lại diện tích 12.974,3m<sup>2</sup> đất, chứng tỏ bà D mặc nhiên thừa nhận có việc chuyển nhượng đất cho bà C.

[11] Phần đất tranh chấp theo Bản án phúc thẩm số 192/2021/DS-PT ngày 11/6/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp, công nhận cho bà D được quyền sử dụng diện tích 12.974,3m<sup>2</sup> đất thuộc một phần thửa 505 (do bà Nguyễn Thị L1 đứng tên), thửa 507 và thửa 513 (do chị Nguyễn Thị N1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) cùng tờ bản đồ số 3, đất tại xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Bà D được quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký, điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, nhưng đến nay bà D chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì thế, án sơ thẩm xử đề nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà L1 và chị N1 để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C là phù hợp. Đồng thời, diện tích 12.974,3m<sup>2</sup> đo đạc thực tế là 12.734,7m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 505, thửa 507 và thửa 513 cùng tờ bản đồ số 3.

[12] Xét, đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà D, đề nghị tạm ngừng phiên tòa để thực hiện việc giám định. Xét thấy, việc người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà D đề nghị tạm ngừng phiên tòa để thực hiện việc giám định chữ ký của bà D tại biên bản hòa giải ngày 11/5/2016 của Ủy ban nhân dân xã P là không cần thiết, bởi vì: Việc giải quyết vụ án không chỉ căn cứ vào biên bản hòa giải ngày 11/5/2016, mà Hội đồng xét xử căn cứ các tài liệu chứng cứ khác như: Biên bản ghi lời khai của bà D ngày 20/5/2019, lời khai của các nhân chứng, quá trình sử dụng đất của bà C ..., nên Hội đồng xét xử không chấp nhận đề nghị của Luật sư.

[13] Xét, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là không chấp nhận kháng cáo của bà D, giữ nguyên bản án thẩm là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[14] Từ những cơ sở trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà D, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[15] 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.

[16] Do kháng cáo của bà D không được chấp nhận, nên bà D phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo khoản 1, Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, bà D là người cao tuổi, có công với cách mạng và có đơn xin miễn tiền án phí. Căn cứ vào Điều 12, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016

của Ủy ban Thường vụ quốc hội qui định về án phí, lệ phí Tòa án, nên Hội đồng xét xử miễn án phí phúc thẩm cho bà D.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1, Điều 308; Khoản 1, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Ngọc D.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2024/DS-ST ngày 21 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C.

1.1 Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị C với bà Nguyễn Ngọc D theo thỏa thuận năm 2001.

1.2 Bà Nguyễn Thị C được quyền sử dụng đối với diện tích đất 12.734,7m<sup>2</sup> (trong đó bao gồm: Phạm vi các mốc từ M4, M3, M8, M5 về M4 là 795,6m<sup>2</sup> loại đất là ONT; các mốc từ M3, M2, M1, M12, M10, M8 về M3 tổng là 11.939,1m<sup>2</sup> loại đất là LUC) thuộc một phần thửa đất số 505, thửa 507 và thửa 513, cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, được thể hiện theo sơ đồ đo đạc ngày 04/4/2023 Trung tâm K, trong phạm vi cụ thể như sau:

- + Từ mốc M4 đến mốc M3 có chiều dài 40,20m.
- + Từ mốc M3 đến mốc M2 có chiều dài 283,02m.
- + Từ mốc M2 đến mốc M1 có chiều dài 269,68m.
- + Từ mốc M1 đến mốc M12 có chiều dài 23,39m.
- + Từ mốc M12 đến mốc M10 có chiều dài 270,52m.
- + Từ mốc M10 đến mốc M8 có chiều dài 283,81m.
- + Từ mốc M8 đến mốc M5 có chiều dài 40,70m.
- + Từ mốc M5 đến mốc M4 có chiều dài 19,87m.

Đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về đất đai thu hồi diện tích 12.734,7m<sup>2</sup> (qua đo đạc thực tế) (trong đó bao gồm: Phạm vi các mốc từ M4, M3, M8, M5 về M4 là 795,6m<sup>2</sup> loại đất là ONT; các mốc từ M3, M2, M1, M12, M10, M8 về M3 tổng là 11.939,1m<sup>2</sup> loại đất là LUC) thuộc một phần các thửa 505 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị L1 vào ngày 21/7/2015), thửa 507 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho chị Nguyễn

Thị N1 vào ngày 29/11/2018) và thửa 513 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho chị Nguyễn Thị N1 vào ngày 24/8/2015) cùng tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị C.

Bà Nguyễn Thị C và các đương sự có quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

*(Kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh và Sơ đồ đo đạc ngày 04/4/2023 của Trung tâm K).*

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Miễn án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm cho bà Nguyễn Ngọc D.

+ Bà Nguyễn Thị C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về chi phí tố tụng:

Tổng cộng là 9.675.183 đồng. Bà C tự nguyện chịu chi phí tố tụng là 9.675.183 đồng, bà C đã tạm ứng và chi xong.

Kể từ ngày bản án, quyết định 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 (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền 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 quy định tại điều 468 Bộ luật dân sự.

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 huyện Cao Lãnh;
- Chi cục THADS huyện Cao Lãnh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, HSPA, TDS.

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

**Đã ký**

**Nguyễn Tấn Tạng**