

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 209/2025/DS-PT

Ngày 22/4/2025

“V/v Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất; đòi lại tài sản là quyền sử
dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Chế Linh

Các Thẩm phán: Ông Võ Bảo Anh

Ông Trần Tuấn Quốc

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Phong Lan là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông Trần Thanh Vũ - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 04 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 665/2024/TLPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất*”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 131/2024/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 47/2025/QĐ-PT ngày 20 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Huỳnh Thị N, sinh năm 1964

Địa chỉ: Số B, khu V, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ.

2. Bà Trần Thị Tú T, sinh năm 1983

Địa chỉ: Số B, khu V, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn: Ông Đặng Trọng T1; Cư trú tại: E đường C, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền ngày 19/7/2022).

- Bị đơn: Bà Trần Thị M, sinh năm 1964

Địa chỉ: Số B, khu V, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ.

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

1. Ông Trần Văn T2, sinh năm: 1950

Địa chỉ: 2 khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

2. Ông Trần Văn H, sinh năm 1961

Địa chỉ: tổ 4 ấp Hòa A, xã Hòa Lợi, huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang

3. Bà Trần Thị C, sinh năm 1964

Địa chỉ: tổ F, khu phố A, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

4. Bà Trần Thị H1, sinh năm 1966

Cùng địa chỉ: Số B, KV3, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ.

5. Ông Trần Văn N1, sinh năm 1959 (chết)

Người thừa kế tổ tụng của ông N1 cũng là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án:

+ Ông Trần Công B, sinh năm 1978

Địa chỉ: B đường B, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ.

+ Ông Trần Khắc C1, sinh năm 1982

Địa chỉ: 2 đường B, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ.

- *Người kháng cáo: Bà Trần Thị M là bị đơn.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Người đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Theo đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/05/2002 giữa ông Trần Văn T3, bà Lê Thị T4 và ông Trần Văn Đ, đồng thời cho gia đình nguyên đơn được ổn định sử dụng phần diện tích 225m² đất theo hợp đồng chuyển nhượng này.

Năm 2001 bà Huỳnh Thị N và chồng là ông Trần Văn Đ được vợ chồng người Chú ruột là ông Trần Văn T3 và bà Lê Thị T4 tặng cho phần đất diện tích là 225m², ngang 6m, dài 25m thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ 26, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00496 vấp ngày 02/03/2001 (nay là thửa 86, tờ bản đồ số 26, đất tọa lạc tại tỉnh lộ 918, phường B, quận B, TP Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 702436, sổ vào sổ cấp GCN H03368/BT do UBND quận B cấp ngày 26/03/2009). Hai bên có viết giấy tay cho đất ký ngày 8/12/2001 và có lập hợp đồng chuyển nhượng với nội dung là tặng cho 225m² đất nêu trên ngày 28/05/2002 tại UBND phường B, quận B, TP cần Thơ. Sau đó, gia đình bà N đã xây dựng nhà và sinh sống ổn định trên phần đất này từ 2001 cho đến nay. Do thiếu hiểu biết về pháp luật nên khi đó gia đình bà N vẫn chưa đi đăng ký trước bạ sang tên đối với phần đất được tặng cho này.

Năm 2020, chồng bà N là ông Trần Văn Đ mất. Hiện tại, bà Huỳnh Thị N và con gái là Trần Thị Tú T đang sinh sống trên phần đất này. Tuy nhiên, con gái

út của ông T3 bà T4 là bà Trần Thị M không đồng ý cho gia đình bà N tiếp tục sử dụng phần diện tích đất nói trên. Bà M phủ nhận việc ông T3 và bà T4 đã tặng cho đất gia đình bà Huỳnh Thị N và đòi lại phần đất này nên đã xảy ra tranh chấp. Ngày 09/09/2022, UBND phường B, quận B, TP Cần Thơ đã mời các bên lên hòa giải nhưng không thành.

Do vậy bà Huỳnh Thị N và con gái là Trần Thị Tú T làm đơn khởi kiện với yêu cầu như sau:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/05/2002 giữa ông Trần Văn T3, bà Lê Thị T4 và ông Trần Văn Đ, đồng thời cho gia đình bà N được ổn định sử dụng phần diện tích 225m² đất theo hợp đồng chuyển nhượng này.

**Bị đơn trình bày:*

Quyền sử dụng đất thuộc thửa 63, 147, 59, 86 tờ bản đồ số 26 tọa lạc tại tỉnh lộ 918, phường B, Q. B, TP . là do hộ gia đình bị đơn sử dụng ổn định lâu dài trước năm 1975. Năm 2009, có làm đơn và được chính quyền cấp GCN QSD (lần đầu) số AO 702436, số vào sổ H03368/BT ngày 20/3/2009.

Ông Đ là cháu ruột của ông T3 bà T4. Do hoàn cảnh khó khăn nên có đến xin gia đình bị đơn ở nhờ. Ban đầu gia đình bị đơn không đồng ý nhưng xét thấy là cháu ruột, hoàn cảnh khó khăn nên cho phép ở nhờ. Ông Đ có cất một căn nhà tạm (không rõ năm bao nhiêu) tại thửa 86, tờ bản đồ 26.

Năm 2020, ông Đ mất, vợ con ông Đ bắt đầu có tham vọng đối với tài sản của bị đơn.

Đến năm 2022, ông Trần Văn T3, bà Lê Thị T4 mất thì không còn ai để gia đình ông Đ nể nang, kính sợ, mang ơn. Vì vậy, ngay sau khi ông Đ, Ông T3, bà T4 qua đời thì bà N liền đòi ký tên chuyển nhượng đất.

Gia đình bị đơn rất bức xúc vì cha mẹ bị đơn mất chưa bao lâu, con cái chưa mở thừa kế thì cháu dâu đòi lấy đất.

Sau khi bị từ chối thì bên nguyên đơn có cung cấp một bản Tờ Cho đất mà tất cả thành viên trong hộ gia đình không biết, có nhiều dấu hiệu thiếu minh bạch và vô hiệu do bất hợp pháp về hình thức, nội dung, cụ thể:

- Hình thức:

- + Chữ viết trên toàn bộ nội dung và H2 tên (dưới chữ ký) giống nhau
- + Văn bản không có ngày tháng, trình bày thiếu trật tự, không hợp logic.

- Nội dung:

+ Không có ngày tháng, địa điểm lập văn bản. Dường như “thời gian lập ký kết văn bản” có thể điền vào bất kỳ vị trí nào để hợp thức hóa thời gian.

+ Đối tượng tặng cho trong văn bản không cụ thể, rõ ràng. Trình bày thiếu trật tự, logic (không có sổ thửa, sổ tờ, địa chỉ).

+ Nội dung “cho phép sử dụng đất” không phải “tặng cho quyền sở hữu quyền sử dụng đất”.

Qua chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp không xác định rõ đối tượng tặng cho, thời gian tặng cho, chủ thể có thẩm quyền tặng cho (chữ ký, lấn tay có dấu hiệu giả mạo) quyền sử dụng đất. Giá trị pháp lý của “giấy tặng cho” không tồn tại do bất hợp pháp về nội dung và hình thức.

Vì vậy, bị đơn không đồng ý với yêu cầu nguyên đơn.

Ngày 03/4/2023, bị đơn có đơn yêu cầu phản tố buộc bà Huỳnh Thị N, bà Trần Thị Tú T trả lại quyền sử dụng đất tại thửa đất số 86, tờ bản đồ số 26, tọa lạc: khu vực G, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO702436, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H03368/BT do UBND quận B cấp ngày 26/03/2009.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: ông T2, ông H, bà C, bà H1 thống nhất với phần trình bày của bị đơn.*

-Tại bản án dân sự sơ thẩm số 131/2024/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2002 giữa ông Trần Văn T3 và bà Lê Thị T4 với ông Trần Văn Đ.

Bà Huỳnh Thị N và bà Trần Thị Tú T được quyền liên hệ với cơ quan chức năng có thẩm quyền để tiến hành thủ tục đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất thửa đất số 59, tờ bản đồ 26, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00496 cấp ngày 02/03/2001 (nay là thửa 86, tờ bản đồ số 26, đất tọa lạc tại tỉnh lộ 918, phường B, quận B, TP Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 702436, số vào sổ cấp GCN H03368/BT do UBND quận B cấp ngày 26/03/2009). Qua đo đạc thực tế có diện tích 143,6m² theo bản trích đo địa chính số 976/TTKTTNMT ngày 08/9/2023 của Trung tâm K – Sở tài nguyên và môi trường thành phố C.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị M yêu cầu bà Huỳnh Thị N, bà Trần Thị Tú T trả lại quyền sử dụng đất tại thửa đất số 86, tờ bản đồ số 26, tọa lạc: khu vực G, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO702436, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H03368/BT do UBND quận B cấp ngày 26/03/2009.

- Ghi nhận nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ cho bị đơn 30.000.000 đồng.

3. Về chi phí đo đạc, thẩm định: Bị đơn phải chịu 5.491.920đ (năm triệu bốn trăm chín mươi một nghìn chín trăm hai mươi đồng), nguyên đơn đã nộp tạm ứng xong nên bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền này; Chi phí giám định chữ ký là 8.000.000 đồng bị đơn phải chịu, bị đơn đã nộp tạm ứng xong và chuyển thành chi phí giám định chữ ký.

4. Về án phí:

Bị đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, chuyển số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí bị đơn nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0002198 ngày 15/5/2023 thành án phí.

Nguyên đơn được nhận lại 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0002045 ngày 07/3/2023.

Bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các bên theo luật định.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 19/9/2024 bị đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét xử án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên không thoả thuận được việc giải quyết vụ án.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa: Người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, sau khi phân tích các tình tiết của vụ án, các quy định pháp luật liên quan, đại diện Viện kiểm sát cho rằng bản án sơ thẩm đã xét xử là đúng pháp luật. Bị đơn kháng cáo nhưng không có chứng cứ mới nên đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện và các chứng cứ đã thẩm tra cho thấy các bên tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại quyền sử dụng đất. Tòa án nhân dân quận Bình Thủy đã thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền và xác định đúng quan hệ tranh chấp theo quy định tại khoản 3 và khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2002 được thực hiện theo mẫu. Mẫu này theo thủ tục là xác nhận tới Ủy ban nhân dân cấp huyện. Hợp đồng chuyển nhượng này xuất phát từ giấy cho đất ngày 18/12/2001. Bản chất là hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu không ghi nhận về giá chuyển nhượng. Theo mẫu hợp đồng chuyển nhượng thì trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận về việc đất có tranh chấp hay không, đủ điều kiện chuyển nhượng hay không. Thực tế, hợp đồng chuyển nhượng chỉ mới thực hiện đến giai đoạn xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã. Theo đó, Ủy ban nhân dân phường B xác nhận nội dung này là đúng quy định, không vi phạm các quy định tại Điều 21, Điều 22, Điều 23 của Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 của Chính phủ quy định về công chứng, chứng thực như bị đơn trình bày.

[3] Kết quả giám định chữ ký, dấu vân tay chưa có cơ sở xác định có phải dấu vân tay của bà T4, chữ ký của ông T3 hay không. Trong khi đó, hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/5/2002 đã được chứng thực là tài liệu không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn sử dụng đất, xây nhà sử dụng ổn định từ năm 2001 đến nay. Lúc ông T3, bà T4 còn sống không phản đối. Đặc biệt, khi nguyên đơn được xây dựng nhà đại đoàn kết do chính quyền hỗ trợ nhưng phía gia đình bị đơn không phản đối hay có ý kiến gì. Do vậy, sự kiện ông T3, bà T4 tặng cho quyền sử dụng đất (bằng hình thức lập hợp đồng chuyển nhượng) là có thật.

[4] Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bị đơn cho rằng, theo hộ khẩu của ông T3 thì tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có 10 thành viên. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ mà ông T3, bà T4 định đoạt là không đúng pháp luật. Hội đồng xét xử thấy rằng, hộ khẩu là văn bản thể hiện việc đăng ký thường trú về quản lý hành chính chứ không phải là hộ gia đình sử dụng đất. Đối với quyền sử dụng đất này, người đăng ký quyền sử dụng đất là ông T3 nên quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng của ông T3 và bà T4. Bị đơn cho rằng 10 thành viên trong hộ khẩu có quyền sử dụng đất chung với ông T3, bà T4 là không có căn cứ.

[5] Từ các nhận định trên cho thấy, bản án sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ. Kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm, do kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận, căn cứ Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự thì bị đơn chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2002 giữa ông Trần Văn T3 và bà Lê Thị T4 với ông Trần Văn Đ.

Bà Huỳnh Thị N và bà Trần Thị Tú T được quyền liên hệ với cơ quan chức năng có thẩm quyền để tiến hành thủ tục đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất thửa đất số 59, tờ bản đồ 26, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00496 cấp ngày 02/03/2001 (nay là thửa 86, tờ bản đồ số 26, đất tọa lạc tại tỉnh lộ 918, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 702436, sổ vào sổ cấp GCN H03368/BT do UBND quận B cấp ngày 26/03/2009). Qua đo đạc thực tế có diện tích 143,6m² theo bản trích đo địa chính số 976/TTKTTNMT ngày 08/9/2023 của Trung tâm K – Sở tài nguyên và môi trường thành phố C.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc bà Huỳnh Thị N, bà Trần Thị Tú T trả lại quyền sử dụng đất tại thửa đất số 86, tờ bản đồ số 26, tọa lạc: khu vực G, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO702436, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H03368/BT do UBND quận B cấp ngày 26/03/2009.

- Ghi nhận việc nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ cho bị đơn 30.000.000 đồng khi án có hiệu lực pháp luật.

3. Về chi phí đo đạc, định giá, giám định:

- Bị đơn hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền 5.491.920 đồng (Năm triệu bốn trăm chín mươi một nghìn chín trăm hai mươi đồng) chi phí đo đạc, định giá.

- Bị đơn chịu chi phí giám định là 8.000.000 đồng, đã nộp xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, chuyển số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí bị đơn nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0002198 ngày 15/5/2023 thành án phí, coi như bị đơn đã nộp xong.

- Nguyên đơn được nhận lại 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0002045 ngày 07/3/2023.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn phải chịu 300.000 đồng, chuyển tiền tạm ứng án phí theo Biên lai tạm ứng án phí số 0001040 ngày 09/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thủy thành án phí, coi như bị đơn đã nộp xong.

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

Trong trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- TAND quận Bình Thủy;
- THADS quận Bình Thủy;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Nguyễn Chế Linh

