

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TRÀ VINH**

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

Bản án số: 58/2019/DS-PT

Ngày 02/5/2019

V/v tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng  
đất và tài sản gắn liền với đất,  
hủy giấy chứng nhận quyền sử  
dụng đất

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Tổng Văn Viên

*Các Thẩm phán:* Ông Lê Thành Trung  
Ông Huỳnh Văn Hoàng Vân

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Thạch Huỳnh Liêm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa:** Bà Lê Thị Thanh Xuân - Kiểm sát viên.

Trong ngày 02 tháng 5 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh, tiến hành mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 190/2017/TLPT-DS, ngày 10 tháng 11 năm 2017 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2017/DS-ST ngày 31/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện CL bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 59A/QĐ-PT ngày 17 tháng 4 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Gi, sinh năm 1957 (có mặt)

Địa chỉ: ấp Th, xã ĐP, huyện CL, tỉnh TV.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có Luật sư Đồng Văn H, Văn phòng luật sư Tr thuộc Đoàn Luật sư tỉnh TV. (có mặt)

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Ng, sinh năm 1960 (có mặt)

Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1963 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp Th, xã ĐP, huyện CL, tỉnh TV.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn có luật sư Lâm Khắc S, Văn phòng luật sư Lâm Khắc S, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh TV. (có mặt)

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1953(có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà M có luật sư Đồng Văn H, Văn phòng luật sư Trung Tín Luật, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Trà Vinh (có mặt)

- Ông Lâm Văn T, sinh năm 1957 (vắng mặt)

- Anh Nguyễn Hoàng A, sinh năm 1988 (vắng mặt)

- Chị Nguyễn Xuân K, sinh năm 1991 (vắng mặt)

- Bà Nguyễn Thị Hồng Ch, sinh năm 1987 (vắng mặt)

- Chị Nguyễn Thị Hoàng M, sinh năm 2000 (vắng mặt)

- Anh Lâm Duy Ph, sinh năm 1992 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp Th, xã ĐP, huyện CL, tỉnh TV.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Gi trình bày:* Ngày 18/02/1995 vợ chồng ông Ng, bà Đ có chuyên nhượng cho bà 8,5 công đất lúa tại ấp Th, xã ĐP, huyện CL với giá là 47 chỉ vàng 24Kra để thanh toán nợ nhưng không đủ nên bà đưa thêm vàng cho ông Ng tổng cộng là 64 chỉ vàng 24Kra. Ngày 03/3/1995 bà Ngô Thị Thúy H đến lấy đất ruộng của ông Ng, bà Đ để trừ nợ lúc này vợ chồng ông Ng bàn với bà đổi 8,5 công đất ruộng trên giao cho bà Hằng để trừ nợ, còn bà nhận 4000m<sup>2</sup> đất vườn trong diện tích 5.260m<sup>2</sup> thuộc thửa 140, tờ bản đồ số 01, tọa lạc ấp Th, xã ĐP, huyện CL do ông Ng đứng tên, vì tình chị em nên bà đồng ý. Hai bên có làm giấy tay sang nhượng, trong đó có chứa lại 1.260m<sup>2</sup> do có nền mộ của mẹ ông Ng. Sau khi làm giấy tay xong ông Ng và bà Đ đi làm ăn xa, bà Gi sử dụng 4000m<sup>2</sup> đất vườn này, bà có sang lấp mặt bằng và cất nhà với diện tích khoảng 181,26m<sup>2</sup>, trồng cây trên đất, bà đã sử dụng đất từ năm 1995 đến năm 2010. Năm 2002 bà chia lại một phần diện tích đất nền nhà cho bà Nguyễn Thị M là chị của bà để ở. Năm 2000 vợ chồng ông Ng trở về địa phương bà có yêu cầu vợ chồng ông Ng tiếp tục thực hiện hợp đồng, sang tên phần diện tích 4000m<sup>2</sup> trong tổng diện tích 5.260m<sup>2</sup> thuộc thửa 140 cho bà nhưng ông Ng không đồng ý. Năm 2010 do thấy cuộc sống gia đình của ông Ng, bà Đ khó khăn nên bà cho ông Ng, bà Đ thu hoạch hoa lợi để nuôi con cho đến nay. Ngày 29/12/2014 ông Ng, bà Đ chuyển nhượng cho bà Hồ Thị Á Thu diện tích 111m<sup>2</sup> trong tổng diện tích 5.149m<sup>2</sup> thuộc thửa 1138, ngày 27/01/2015 Ủy ban huyện CL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Ng đối với diện tích còn lại của thửa 1138 là 5.149m<sup>2</sup> sau khi chuyển nhượng cho bà Thu.

Nay bà yêu cầu ông Ng, bà Đ phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất, tách diện tích 3.412,8m<sup>2</sup> trong tổng diện tích 5.149m<sup>2</sup> thuộc thửa 1138, tờ bản đồ số 01, tọa lạc ấp Th, xã ĐP, huyện CL cho bà. Đồng thời yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở thửa 1138, tờ bản đồ số 01 do Ủy ban nhân dân huyện CL cấp hộ ông Ng.

- *Bị đơn ông Nguyễn Văn Ng trình bày:* Trước năm 1995 bà Nguyễn Thị Gi, là chị vợ của ông có xin ở tạm trên thửa đất 1138, do làm ăn bị thất bại nên ông bán 8,5 công đất lúa và một cái nhà đang ở để trả nợ, ông còn lại phần đất vườn diện tích là 5.260m<sup>2</sup> thuộc thửa 1138, tờ bản đồ số 01 nhờ bà Gi giữ giùm để vợ chồng đi làm ăn xa. Năm 2006 bà M lúc đó có chồng nhưng bỏ về nhà cha mẹ ruột ở cũng đến xin ông một cái nền nhà để ở tạm và xin ông cất luôn nhà tường vì sợ nhà lá bị hư hỏng không sửa chữa được, khi nào ổn định bà M sẽ trả đất cho ông, còn cái nhà nếu không dỡ được thì bà cho lại con của ông. Ông thừa nhận tờ “Giấy sang nhượng đất ruộng và đất vườn” đề ngày 18/2/1995 là do ông viết và ký tên, ông còn ký tên thay cho vợ ông là bà Nguyễn Thị Đ nhưng đó chỉ là giấy tờ không, lập cho có hình thức vì tin tưởng vào lời cha vợ của ông và bà Gi là bán cho bà Gi nhưng khi nào ông trở về thì sẽ giao lại nhà đất cho ông, tháng 7 năm 1995 ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tháng 6 năm 2005 ông cũng được Nhà nước bồi thường đền bao lạng thê. Thực tế không có việc mua bán đất giữa ông và bà Gi, vợ chồng ông cũng không nhận tiền, vàng từ bà Gi và bà M nên ông không đồng ý thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà Gi và bà M. Đối với căn nhà của bà Gi và bà M hiện đang xây dựng trên thửa 1138 của ông thì đồng ý cho ở đến hết đời của bà M, bà Gi sau đó trả đất lại cho ông. Nếu bà M, bà Gi không ở thì tự di dời nhà để trả đất cho ông, ông không trả giá trị phải di dời.

- *Theo đơn yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M trình bày:* Bà là chị vợ của ông Ng, năm 2002 bà có hỏi vợ chồng ông Ng để mua một nền nhà có diện tích khoảng 151,22m<sup>2</sup> trong tổng diện tích 5.149m<sup>2</sup> thuộc thửa 1138, tờ bản đồ số 01 của hộ ông Ng. Ngày 20/5/2004 bà có đưa cho ông Ng, bà Đ số tiền 7.500.000 đồng, do tình chị em nên bà không làm biên nhận. Năm 1995 bà đứng ra trả nợ thay cho ông Ng số tiền 1.400.000 đồng, năm 1996 bà tiếp tục trả nợ cho ông Ng 1,5 chỉ vàng 24 Kra, như vậy bà đã trả tiền mua đất cho ông Ng được số tiền 8.900.000 đồng và 1,5 chỉ vàng 24 Kra. Sau đó vợ chồng ông Ng bỏ địa phương đi làm ăn xa, đến năm 2000 thì trở về, do thấy gia đình ông Ng, bà Đ gặp khó khăn nên bà có thuê ông Ng đứng ra xây dựng căn nhà cho bà tại thửa đất 1138. Nay bà yêu cầu ông Ng, bà Đ phải tiếp tục thực hiện hợp đồng, tách diện tích 151,22m<sup>2</sup> trong tổng diện tích 5.149m<sup>2</sup> thuộc thửa 1138, tờ bản đồ số 01 cho bà đứng tên và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở thửa 1138, tờ bản đồ số 01 do Ủy ban nhân dân huyện CL cấp hộ ông Ng.

- *Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về phía bị đơn bà Nguyễn Xuân K, anh Nguyễn Hoàng O: Thống nhất với lời trình bày của ông Nguyễn Văn Ng.*

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 27/2017/DS-ST ngày 31-8-2017 của Tòa án nhân dân huyện CL đã xử:

Căn cứ Điều 5, 10, 15, 127 Luật Đất đai 2013; Điều 4, 12, 26, 166, 188, 203 Luật Đất đai năm 2003; Điều 117, 121; 122; 129; 131, 221, 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26; 35; 39, 147, 165, 166, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm 2.3 mục 2, phần 2 nghị quyết 02/2004 ngày 10/8/2004; điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; điểm b khoản 3 điều 17 nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí tòa án; Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016; Điều 26 luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

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

Công nhận cho bà Gi tiếp tục quản lý sử dụng diện tích 572,5m<sup>2</sup> thuộc một phần diện tích 5.149m<sup>2</sup> thửa 1138, tờ bản đồ số 01 cùng toàn bộ tài sản trên đất này, trong đó có diện tích nhà của bà Gi là 148,9m<sup>2</sup> và diện tích hành lang an toàn đường bộ 34,2m<sup>2</sup>, với vị trí như sau:

Đông giáp thửa 1125, 1126;

Tây giáp phần C;

Nam giáp hương lộ 01 và thửa 1139;

Bắc giáp phần A.

Không chấp nhận một phần yêu cầu của bà Gi yêu cầu ông Ng, bà Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng đối với diện tích 2.840,3m<sup>2</sup>. Tuyên hủy bỏ một phần hợp đồng sang nhượng lập ngày 18/2/1995 giữa ông Ng, bà Đ, bà Gi đối với diện tích 2.840,3m<sup>2</sup>.

Hộ ông Ng Văn Nghĩa tiếp tục quản lý sử dụng diện tích đất này nhưng phải có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Gi 53,3 chỉ vàng 24k và 48.740.000 đồng.

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

Công nhận cho bà M tiếp tục quản lý sử dụng diện tích là 190,7m<sup>2</sup> thuộc một phần diện tích 5.149m<sup>2</sup> thửa 1138 cùng toàn bộ tài sản trên đất (trong đó diện tích nhà ở của bà M 94,9m<sup>2</sup> và diện tích hành lang an toàn đường bộ 24m<sup>2</sup>) với vị trí như sau:

Đông giáp phần B

Tây giáp phần D, thửa 1138

Nam giáp hương lộ 01

Bắc giáp phần D

Buộc bà M có nghĩa vụ trả cho ông Ng, bà Đ giá trị quyền sử dụng đất là 28.605.000 đồng.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu của bà Nguyễn Thị M về việc yêu cầu ông Ng, bà Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà đối với diện tích 190,7m<sup>2</sup> cho bà sử dụng không phải trả tiền.

4. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Gi, bà Nguyễn Thị M về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Nguyễn Văn Ng tại thửa 1138, diện tích 5.149m<sup>2</sup>.

5. Giành cho bà Nguyễn Thị M một vụ kiện khác về tranh chấp đòi lại tài sản đối với số tiền 7.500.000 đồng bà M đã đưa cho ông Ng, bà Đ; số tiền 1.400.000 đồng và 1,5 chỉ vàng bà M cho rằng đã trả nợ thay cho ông Ng, bà Đ nếu các bên có yêu cầu và còn thời hiệu khởi kiện.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo và thời hiệu thi hành án theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12/9/2017, ông Nguyễn Văn Ng, bà Nguyễn Thị Đ kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm vì cho rằng không chuyển nhượng hay sang bán đất cho bà Nguyễn Thị Gi và bà Nguyễn Thị M, việc bà Gi, bà M cất nhà trên đất của gia đình ông là do thấy hoàn cảnh khó khăn nên cho cất nhà ở nhờ. Tờ giấy sang nhượng đất ruộng ngày 18/02/1995 do ông Ng lập với mục đích để cha mẹ ruột của ông không đuổi bà Nguyễn Thị Gi đi chứ hai bên không có việc mua bán đất với nhau. Ông bà không nhận từ bà Gi 64 chỉ vàng 24Kra và 7.500.000 đồng của bà Nguyễn Thị M. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm bác toàn bộ nội dung khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Gi, bác đơn yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị M.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người liên quan giữ nguyên yêu cầu độc lập, bị đơn giữ nguyên kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- *Ý kiến của vị luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị Gi, bà Nguyễn Thị M:* Cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ đúng theo quy định pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Tại phiên tòa hôm nay xin được rút yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như yêu cầu ở cấp sơ thẩm. Về giá trị đất tranh chấp đề nghị Hội đồng xem xét để giải quyết cho phù hợp.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh phát biểu ý kiến nhận xét:*

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận. Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn xin rút lại yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1138. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn sửa án sơ thẩm về giá trị đất tranh chấp theo giá cấp phúc thẩm đã định và hủy một phần bản án sơ thẩm đình chỉ phần yêu cầu hủy giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, bị đơn.

### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức kháng cáo: Ông Nguyễn Văn Ng, bà Nguyễn Thị Đ kháng cáo còn trong hạn luật định phù hợp với các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự, được Hội đồng xét xử xem xét, giải quyết.

[2] Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa ngày hôm nay đã có ủy quyền cho người có mặt tham gia tố tụng và có đơn xin xét xử vắng mặt. Riêng về sự vắng mặt của luật sư Lâm Khắc S là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn vắng mặt không có lý do nhưng bị đơn đồng ý yêu cầu Hội đồng xét xử tiếp tục phiên tòa xét xử vắng mặt luật sư Sinh nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt.

[3] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Ng, bà Đ cho rằng không chuyển nhượng hay sang bán đất cho bà Nguyễn Thị Gi và bà Nguyễn Thị M, việc bà Gi, bà M cất nhà trên đất của gia đình ông là do thấy hoàn cảnh khó khăn nên cho cất nhà ở nhờ. Ông Ng thừa nhận lập tờ giấy sang nhượng đất ruộng ngày 18/02/1995 với mục đích để cha mẹ ruột của ông không đuổi bà Gi. Ông bà không có nhận của bà Gi 64 chỉ vàng 24Kra và 7.500.000 đồng của bà Nguyễn Thị M. Xét thấy, nguồn gốc đất đang tranh chấp là của bà ngoại ông Ng để lại cho ông Ng, bà Đ. Tại biên bản đối chất ông Ng thừa nhận giấy sang nhượng đất ruộng ngày 18/02/1995 với giá là 64 chỉ vàng 24k là do ông lập, ký tên nhưng ông Ng cho rằng không có sự việc sang nhượng là không có căn cứ. Bởi lẽ, qua xác minh các nhân chứng xác nhận có sự việc sang nhượng đất ruộng giữa ông Ng với bà Gi (Bút lục 269, 270, 276, 277, 278). Nguyên nhân của việc sang nhượng này là do ông Ng tham gia chơi hụi nhưng bị bể hụi không có tiền trả nợ nên mới có việc sang nhượng đất ruộng cho bà Gi. Ông Ng cho rằng chỉ cho bà Gi ở nhờ nhưng không chứng minh được việc này, thực tế phần đất mà bà Gi nhận chuyển nhượng hiện nay đã được cất nhà kiên cố nên yêu cầu của bà Gi là có căn cứ. Tuy nhiên, do các bên giao kết hợp đồng chỉ làm giấy tay không có công chứng, chứng thực, đăng ký với cơ quan có thẩm quyền, việc ký giấy sang nhượng ông Ng cũng thừa nhận chỉ có một mình ông ký và ký tên thay cho bà Đ là vi phạm về mặt hình thức. Hiện nay, trên phần đất tranh chấp là thửa 1138 bà Nguyễn Thị Gi đã xây dựng một căn nhà tường kiên cố diện tích 148,9m<sup>2</sup>, xây dựng nhà vệ sinh, trại che, sân, chuồng heo trong tổng diện tích 572,5m<sup>2</sup> việc xây cất này phía ông Ng không ai ngăn cản nên theo quy định của Nghị Quyết 02/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao: *“Việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15/10/1993. Đối với trường hợp, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết 02 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, nếu sau*

*khí thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng. Nếu bên nhận chuyển nhượng chỉ làm nhà trên một phần đất, thì Tòa án công nhận phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có nhà ở và hủy phần hợp đồng đối với diện tích đất còn lại, buộc bên nhận chuyển nhượng giao trả phần đất đó cho bên chuyển nhượng". Theo đó, Tòa án sơ thẩm tuyên chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Gi, công nhận cho bà Gi phần diện tích 572,5m<sup>2</sup> trong 5.149m<sup>2</sup> đang sử dụng và tuyên hủy bỏ một phần hợp đồng sang nhượng đất ruộng và đất vườn lập ngày 18/2/1995 đối với phần diện tích 2.840m<sup>2</sup> và buộc hộ ông Ng phải bồi thường thiệt hại theo giá trị trượt giá như lỗi cấp sơ thẩm nhận định là đúng quy định pháp luật.*

[4] Đối với kháng cáo của ông Ng, bà Đ cho rằng ông bà không nhận của bà M số tiền 7.500.000 đồng, không có sự việc mua bán đất giữa ông và bà M. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà M cho rằng ngày 20/5/2004 bà đưa cho ông Ng, bà Đ số tiền 7.500.000 đồng không làm biên nhận, đứng ra trả nợ thay cho ông Ng số tiền 1.400.000 đồng và 1,5 chỉ vàng 24 Kra, xem như đó là số tiền bà đã trả tiền mua đất cho ông Ng. Lời trình bày của bà M không được ông Ng, bà Đ thừa nhận. Bà M và ông Ng, bà Đ không có lập hợp đồng chuyển nhượng và bà M cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh ông Ng, bà Đ đã nhận số tiền trên nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của bà M. Đối với số tiền 1.400.000 đồng và 1,5 chỉ vàng 24 Kra bà M khai trả nợ thay cho ông Ng là do bà M tự nguyện trả cho các chủ nợ, không đồng nghĩa với việc trả tiền mua đất cho ông Ng cho nên nếu bà M có yêu cầu số tiền này thì đó là một vụ kiện dân sự khác. Tuy nhiên, do trên thửa đất tranh chấp bà M đã xây dựng một căn nhà kiên cố, có kết cấu bê tông cốt thép, xây nhà phụ, nhà vệ sinh, trại che, sân và lối đi, tổng diện tích xây dựng là 190,7m<sup>2</sup>, việc bà M sử dụng đất, bà M bơm cát cát nhà ở từ năm 2002 phía ông Ng thừa nhận biết nhưng gia đình ông không ngăn cản việc bà M cát nhà, nếu buộc di dời thì sẽ làm ảnh hưởng đến nghiêm trọng đến toàn bộ tài sản của bà M, nên cần giao cho bà M được tiếp tục quản lý sử dụng căn nhà của bà M gắn liền phần đất diện tích 190,7m<sup>2</sup> nhưng bà M phải có nghĩa vụ hoàn trả lại giá trị đất cho phía gia đình ông Ng là phù hợp.

[5] Trong quá trình tham gia phiên tòa cấp phúc thẩm, ông Ng không đồng ý mức giá phần đất tranh chấp của bà Gi và bà M như cấp sơ thẩm đã định và có yêu cầu cấp phúc thẩm định giá lại để xem xét. Hội đồng xét thấy yêu cầu này của ông Ng là có căn cứ. Vì qua kết quả thẩm định của cấp sơ thẩm thấy rằng phần đất bà M và bà Gi hiện nay đang cát nhà ở nằm vị trí giáp lộ nhựa nhưng cấp sơ thẩm chỉ định giá 100.000 đồng/m<sup>2</sup> tính theo giá đất trồng cây hàng năm là chưa phù hợp. Tại phiên tòa hôm nay, ông Ng và bà Đ cũng thống nhất phần bà M, bà Gi có nhà mỗi người sử dụng 100m<sup>2</sup> đất thổ cư và bà M, bà Gi thống nhất mức giá là 730.000 đồng/m<sup>2</sup> theo biên bản

cấp phúc thẩm định giá ngày 26-4-2019 là phù hợp nên cần sửa phần này của bản án sơ thẩm.

[6] Tại phiên tòa hôm nay luật sư bảo vệ cho bà Gi và bà M tự nguyện xin được rút lại một phần yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Từ những căn cứ đã phân tích nêu trên, chấp nhận ý kiến của vị luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, cũng như quan điểm của vị đại diện viên kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh.

[8] Về nghĩa vụ nộp án phí bà Nguyễn Thị Gi và bà Nguyễn Thị M đã trên 60 tuổi thuộc diện người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 của Luật người cao tuổi và điểm d khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 nên được miễn nộp án phí sơ thẩm và án phí phúc thẩm. Ông Ng, bà Đ phải chịu án phí sơ thẩm và phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Điều 26; 35; 39, 147, 165, 166, 227, 228 và khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 5, 10, 15, 127 Luật Đất đai 2013; Điều 4, 12, 26, 166, 188, 203 Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ Điều 117, 121; 122; 129; 131, 221, 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009 quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016; Điều 26 luật Thi hành án dân sự.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn Ng, bà Nguyễn Thị Đ.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2017/DS-ST ngày 31/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện CL.

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

Công nhận cho bà Nguyễn Thị Gi tiếp tục quản lý sử dụng diện tích 572.5m<sup>2</sup> thuộc một phần diện tích 5.149m<sup>2</sup>, thửa 1138, tờ bản đồ số 1. Tọa lạc ấp Th, xã ĐP, huyện CL, tỉnh TV gắn liền căn nhà của bà Gi đang ở (trong đó diện tích thổ cư 100m<sup>2</sup> và diện tích hành lang an toàn đường bộ 34,2m<sup>2</sup>) với vị trí như sau:

Phía Đông giáp thửa 1125, 1126.

Phía Tây giáp phần C.

Phía Nam giáp Hương lộ 1 và thửa 1139.

Phía Bắc giáp phần A.

(Kèm theo kết quả khảo sát, đo đạc số: 101/CN-VPĐKĐĐ ngày 10/8/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Trà Vinh Chi nhánh huyện CL)

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu của bà Gi yêu cầu ông Ng, bà Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng đối với diện tích  $2.840,3\text{m}^2$ . Tuyên bố hủy 01 phần hợp đồng sang nhượng đất ruộng và đất vườn lập ngày 18/02/1995 giữa ông Nguyễn Văn Ng, bà Nguyễn Thị Đ với bà Nguyễn Thị Gi đối với diện tích  $2.840,3\text{m}^2$ . Hộ ông Nguyễn Văn Ng gồm: ông Nguyễn Văn Ng, bà Nguyễn Thị Đ, chị Nguyễn Xuân Kiều, chị Nguyễn Thị Hoàng My, chị Nguyễn Thị Hồng Châu, anh Nguyễn Hoàng Anh tiếp tục quản lý sử dụng diện tích đất này.

5. Buộc hộ ông Nguyễn Văn Ng phải có nghĩa vụ trả phần giá trị đất không được công nhận cho bà Nguyễn Thị Gi diện tích  $2.840,3\text{m}^2$  số tiền 186.550.000 đồng (tương đương 53,3 chỉ vàng 24 kra được tính theo giá trị vàng tại thời điểm xét xử phúc thẩm là 3.500.000đồng/chỉ) và bồi thường thiệt hại số tiền 943.434.500 đồng ( $2.840,3\text{m}^2 \times 730.000\text{đ}/\text{m}^2 = 2.073.419.000 - 186.550.000 = 1.886.869.000$  đồng : 50% = 943.434.500 đồng).

6. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M. Công nhận cho bà Nguyễn Thị M tiếp tục quản lý sử dụng diện tích  $190,7\text{m}^2$  thuộc một phần của diện tích  $5.149\text{m}^2$ , thửa 1138, tờ bản đồ số 1. Tọa lạc ấp Th, xã ĐP, huyện CL, tỉnh TV cùng toàn bộ tài sản trên diện tích đất này (trong đó diện tích thổ cư  $100\text{m}^2$  và diện tích hành lang an toàn đường bộ  $24\text{m}^2$ ) với vị trí như sau:

Phía Đông giáp phần B.

Phía Tây giáp phần D và thửa 1138.

Phía Nam giáp Hương lộ 1.

Phía Bắc giáp phần D.

(Kèm theo kết quả khảo sát, đo đạc số: 101/CN-VPĐKĐĐ ngày 10/8/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Trà Vinh Chi nhánh huyện CL).

7. Buộc bà Nguyễn Thị M có nghĩa vụ trả cho hộ ông Nguyễn Văn Ng giá trị quyền sử dụng đất số tiền 139.211.000 đồng ( $190,7\text{m}^2 \times 730.000\text{đồng}/\text{m}^2$ ).

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 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

8. Không chấp nhận một phần yêu cầu của bà Nguyễn Thị M về việc yêu cầu ông Ng, bà Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích  $190,7\text{m}^2$  cho bà M sử dụng không phải trả tiền.

9. Hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ một phần giải quyết vụ án phúc thẩm về câu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích  $5.149\text{m}^2$ , thửa 1138, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp Th, xã ĐP, huyện CL, tỉnh TV do hộ ông Nguyễn Văn Ng đứng tên.

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất như quyết định trên. Đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện việc cấp quyền sử dụng đất lại theo quyết định trên cho các đương sự khi có yêu cầu.

10. Về chi phí đo đạc, chi phí định giá cấp sơ thẩm tổng số tiền là 5.014.000 đồng. Bà Nguyễn Thị Gi phải nộp 486.000 đồng. Bà Nguyễn Thị M phải nộp 286.000 đồng. Hộ ông Nguyễn Văn Ng phải nộp 4.242.000 đồng. Số tiền hộ ông Ng nộp được hoàn trả cho bà Gi, bà M tại Chi cục thi hành án dân sự huyện CL.

Về chi phí đo đạc, chi phí định giá cấp phúc thẩm số tiền là 3.000.000 đồng ông Nguyễn Văn Ng đã nộp xong. Bà Nguyễn Thị Gi phải nộp 1.000.000 đồng. Bà Nguyễn Thị M phải nộp 1.000.000 đồng. Hộ ông Nguyễn Văn Ng phải nộp 1.000.000 đồng. Ông Ng được nhận lại sau khi thu từ bà Gi, bà M tại Chi cục thi hành án dân sự huyện CL.

10. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc hộ ông Nguyễn Văn Ng phải chịu 56.499.225 đồng. Bà Nguyễn Thị Gi được miễn nộp án phí sơ thẩm nên được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 5.120.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2015/0000494 ngày 18/02/2016 và số tiền tạm ứng án phí 200.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2015/0006590 ngày 18/11/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện CL. Bà Nguyễn Thị M được miễn nộp án phí sơ thẩm nên được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 302.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2015/0000515 ngày 11/3/2016, số tiền tạm ứng án phí 200.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2015/0004501 ngày 30/8/2016 và số tiền tạm ứng án phí 200.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2015/0006591 ngày 18/11/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện CL.

11. Về án phí phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông Nguyễn Văn Ng, bà Nguyễn Thị Đ được nhận lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0010415 ngày 12/9/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện CL.

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

**Nơi nhận:**

- TANDTC;
- VKSND tỉnh TV;
- TAND huyện CL;
- THA huyện CL;
- Các đương sự; Lưu hs.

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

**Tổng Văn Viên**