

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TRÀ VINH**

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

Bản án số: 04/2021/DS-PT

Ngày: 14-01-2021

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất và  
tài sản gắn liền với đất, hủy hợp đồng tặng  
cho quyền sử dụng đất và hủy hợp đồng  
chuyển nhượng 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 Huỳnh Văn Hoàng Vân.

*Các Thẩm phán:* Ông Huỳnh Đắc Dương.

Ông Trần Văn Dừa.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Mộng Tiên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

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

Ngày 14 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 122/2020/TLPT-DS, ngày 02 tháng 11 năm 2020 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2020/DS-ST ngày 28 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố V bị kháng cáo.

Theo quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 15/2020/QĐPT-DS ngày 08 tháng 12 năm 2020, quyết định về việc tiếp tục phiên tòa số: 02/TB-TA ngày 28 tháng 12 năm 2020 và thông báo về việc dời ngày mở phiên tòa số: 09/TB-TA ngày 08 tháng 01 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị Thu H, sinh năm 1970 (có mặt).

Địa chỉ: khóm A, phường G, thành phố V, tỉnh Trà Vinh.

- *Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Lê Hùng T, sinh năm 1975, theo văn bản ủy quyền ngày 26/6/2019 (có mặt).

Địa chỉ: số 21/7 đường số 10, khu phố G, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* 1. Bà Trần Huệ Q (tức C), sinh năm 1977 (có mặt).

Địa chỉ: khóm I, thị trấn Q, H1ện C, tỉnh Trà Vinh.

2. Ông Hồ Bình H1, sinh năm 1972 (xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: số 153 đường Lê Thị Bạch C, phường N, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Trần Huệ Q:* Luật sư Nguyễn Văn N, Văn phòng luật sư Nguyễn Văn N thuộc Đoàn luật sư tỉnh Trà Vinh (có mặt).

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

1. Bà Trần Huệ P, sinh năm 1972 (xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: số 180 đường Phan Đình P, khóm I, phường G, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

2. Ông Trần Hón Q1, sinh năm 1983 (có mặt).

Địa chỉ: khóm I, thị trấn Q, Huyện C, tỉnh Trà Vinh.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Trần Huệ P và ông Trần Hón Q1:* Luật sư Giang Minh C, Văn phòng luật sư Giang Minh C thuộc Đoàn luật sư tỉnh Trà Vinh (có mặt).

3. Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1958 (có mặt).

4. Bà Thạch Thị Kim K, sinh năm 1959 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp B, xã Đ, thành phố V, tỉnh Trà Vinh.

5. Bà Trần Thị M, sinh năm 1954 (vắng mặt).

6. Bà Mai Thị Hồng N, sinh năm 1981 (vắng mặt).

7. Bà Nguyễn Thị Huyền T, sinh năm 2000 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: khóm A, phường G, thành phố V, tỉnh Trà Vinh.

8. Ông Lê Hoàng V, sinh năm 1964 (vắng mặt).

Địa chỉ: số 218, khóm B, phường H, thành phố L, tỉnh Vĩnh Long.

9. Ông Lê Hùng T, sinh năm 1975 (có mặt).

Địa chỉ: số 21/7 đường số 10, khu phố G, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn V, bà Thạch Thị Kim K, bà Trần Thị M, bà Mai Thị Hồng N, bà Nguyễn Thị Huyền T, ông Lê Hoàng V:* Ông Lê Hùng T, sinh năm 1975, theo văn bản ủy quyền ngày 26/5/2020 (có mặt).

Địa chỉ: số 21/7 đường số 10, khu phố G, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

10. Ông Trần P, sinh năm 1943 (xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: khóm I, thị trấn Q, Huyện C, tỉnh Trà Vinh.

- *Người kháng cáo:* Bà Trần Huệ Q là bị đơn. Bà Trần Huệ P, ông Trần Hón Q1 và ông Trần P là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện ngày 03 tháng 6 năm 2019 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 10 tháng 02 năm 2020 của nguyên đơn bà Trần Thị Thu H và lời khai của ông Lê Hùng T là người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa hôm nay trình bày: Bà Trần Thị Thu H với bà Trần Huệ Q là bạn bè nên bà H có nhờ bà Q đứng tên quyền sử dụng đất giùm 06 thửa đất, gồm thửa số 118 diện tích 55.7m<sup>2</sup>, thửa số 351 diện tích 200m<sup>2</sup> và thửa số 352 diện tích 243.3m<sup>2</sup>, cùng tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại khóm I, phường F, thành phố V, tỉnh Trà Vinh; thửa số 9 diện tích 1.439,2m<sup>2</sup>, thửa số 26 diện tích 1.050,4m<sup>2</sup>, cùng tờ bản đồ số 36 và thửa số 366, tờ bản đồ số 37, diện tích 9.835,6m<sup>2</sup>, cùng tọa lạc tại ấp B, xã Đ, thành phố V, tỉnh Trà Vinh. Để đảm bảo

cho việc đứng tên quyền sử dụng đất giùm, bà H và bà Q có thỏa thuận bằng tờ cam kết ngày 01/10/2009 và ngày 19/10/2009, sau đó bà H yêu cầu bà Q chuyển quyền sử dụng đất lại cho bà H thì bà Q không đồng ý, đồng thời bà Q đã chuyển 06 thửa đất nói trên cho bà Trần Huệ P và ông Trần Hón Q1 là anh em của bà Q. Nay bà H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Q với ông Q1 đối với thửa đất số 118, 351, 352, cùng tờ bản đồ số 33 với tổng diện tích 499m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khóm I, phường F, thành phố V, tỉnh Trà Vinh; Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Q với bà P đối với thửa đất số 9, 26, cùng tờ bản đồ số 36 với tổng diện tích 2.489,6m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp B, xã Đ, thành phố V, tỉnh Trà Vinh và thửa đất số 366, tờ bản đồ số 37, diện tích 9.835,6m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp B, xã Đ, thành phố V, tỉnh Trà Vinh; Công nhận thửa đất số 118, 351, 352, cùng tờ bản đồ số 33 với tổng diện tích 499m<sup>2</sup>, loại đất cây lâu năm – ODT, tọa lạc tại khóm I, phường F, thành phố V, tỉnh Trà Vinh, thửa đất số 9, 26, cùng tờ bản đồ số 36 với tổng diện tích 2.489,6m<sup>2</sup>, loại đất nuôi trồng thủy sản và trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp B, xã Đ, thành phố V, tỉnh Trà Vinh và thửa đất số 366, tờ bản đồ số 37, diện tích 9.835,6m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp B, xã Đ, thành phố V, tỉnh Trà Vinh thuộc quyền sử dụng của bà H.

Theo bị đơn bà Trần Huệ Q, trình bày: Bà có nhờ bà H đứng ra chuyển nhượng giùm 06 thửa đất gồm, thửa đất số 118, 351, 352, cùng tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại khóm I, phường F, thành phố V, tỉnh Trà Vinh; thửa đất số 9, 26, cùng tờ bản đồ số 36 và thửa đất số 366, tờ bản đồ số 37, cùng tọa lạc tại ấp B, xã Đ, thành phố V, tỉnh Trà Vinh. Đến năm 2011, bà thế chấp các thửa đất số 118, 351, 352, 9, 26, 366 để vay vốn tại Ngân hàng, sau đó do không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng nên cha của bà là ông Trần P đứng ra trả nợ thay cho bà, đồng thời ông P yêu cầu bà sang tên 03 thửa đất số 9, 26, 366 cho bà Trần Huệ P, còn nhà đất ở 03 thửa đất số 118, 351, 352 thì bà chuyển nhượng ông Trần Hón Q1 với giá 700.000.000 đồng nên bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà H.

Theo bị đơn ông Hồ Bình H1, trình bày: Ông với bà Q là vợ chồng, đến năm 2013 thì ông với bà Q ly hôn. Đối với 06 thửa đất bà H đang tranh chấp với bà Q, thì do ông P là cha vợ của ông đưa tiền cho bà Q mua nhưng ông không nhớ rõ đã mua những thửa đất nào, ở đâu, của ai. Sau đó, bà Q đem thế chấp vay tiền của Ngân hàng và không có khả năng trả nợ Ngân hàng nên ông P chuộc về. Do tài sản đứng tên vợ chồng, nên ông sang tên lại cho bà P và ông Q1 là theo yêu cầu của bà Q nên trong vụ án này ông không có yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hùng T, trình bày: Ông có hùn số tiền 1.500.000.000 đồng để mua đất với bà H và đầu tư sinh lợi ở các thửa đất số 118, 351, 352, 9, 26, 366, nhưng trong vụ án này ông không có yêu cầu gì, thống nhất với ý kiến của nguyên đơn bà H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hoàng V, trình bày: Ông với bà H là vợ chồng, đến năm 2011 thì ông với bà H ly hôn. Vào năm 2008, 2009 ông với bà H có mua nhà đất tại thửa đất số 118, 351, 352, 9, 26, 366. Nay ông đồng ý

giao thửa đất số 118, 351, 352, 9, 26, 366 cho bà H được hưởng, ông không có yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị M, bà Mai Thị Hồng N và bà Nguyễn Thị Huyền T, trình bày: Các bà được bà H nhờ quản lý trông coi nhà đất từ thời điểm bà H mua nhà đất cho đến nay nên các bà không có yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn V và bà Thạch Thị Kim K, trình bày: Ông bà được bà H nhờ quản lý giữ gìn tài sản ở thửa đất số 9, 26, 366 từ thời điểm bà H mua đất cho đến nay. Trong thời gian quản lý tài sản, ông bà có trồng cỏ, trồng cây hoa màu ngăn ngày trên đất, nên Tòa án giải quyết giao đất cho ai thì ông bà trả lại đất và không có yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần P, trình bày: Bà Q, bà P và ông Q1 là con của ông. Trước đây, ông có đưa tiền ra để cho bà Q mua các thửa đất số 118, 351, 352, 9, 26, 366, sau đó bà Q thế chấp đất để vay vốn tại Ngân hàng, do bà Q làm ăn thất bại nên ông đã trả vốn và lãi cho Ngân hàng 6.500.000.000 đồng. Sau khi trả nợ cho Ngân hàng, ông yêu cầu bà Q sang tên quyền sử dụng đất cho bà P và ông Q1 nên ông không có yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng đứng về phía bị đơn bà Trần Huệ P và ông Trần Hón Q1 có lời trình bày và yêu cầu như bị đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2020/DS-ST ngày 28 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố V, đã tuyên như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Thu H.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 31/5/2019 giữa bà Trần Huệ Q, ông Hồ Bình H1 với ông Trần Hón Q1 đối với thửa đất số 118 (55.7m<sup>2</sup>), 351 (200m<sup>2</sup>), 352 (243.3m<sup>2</sup>), tổng diện tích 499m<sup>2</sup>, loại đất cây lâu năm - ODT, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại khóm I, phường F, thành phố V, tỉnh Trà Vinh.

Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 21/6/2018 giữa bà Trần Huệ Q với bà Trần Huệ P đối với thửa đất số 9, 26, diện tích 2.489,6m<sup>2</sup>, loại đất NST - lúa, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại ấp B, xã Đ, thành phố V, tỉnh Trà Vinh và thửa đất số 366, diện tích 9.835,6m<sup>2</sup>, loại đất cây lâu năm, tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại ấp B, xã Đ, thành phố V, tỉnh Trà Vinh.

Công nhận cho bà Trần Thị Thu H được quyền sử dụng thửa đất số 118, 351, 352, diện tích 499m<sup>2</sup>, loại đất cây lâu năm - ODT, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại khóm I, phường F, thành phố V, tỉnh Trà Vinh; thửa đất số 9, 26, diện tích 2.489,6m<sup>2</sup>, loại đất NST - lúa, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại ấp B, xã Đ, thành phố V, tỉnh Trà Vinh; thửa đất số 366, diện tích 9.835,6m<sup>2</sup>, loại đất cây lâu năm, tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại ấp B, xã Đ, thành phố V, tỉnh Trà Vinh và các tài sản có trên đất (có sơ đồ khu đất kèm theo), có tứ cận từng thửa cụ thể như sau:

1. Thửa đất số 118, diện tích 55.7m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại khóm I, phường F, thành phố V, tỉnh Trà Vinh, có kích thước tứ cận:

- Hướng Bắc giáp thửa số 352, có số đo 8.86m.

- Hướng Đông giáp đường Sơn Thông, có số đo 6.58m.
- Hướng Nam giáp thửa số 664, có số đo 9.74m.
- Hướng Tây giáp thửa số 351, có số đo 5.5m.

2. Thửa đất số 351, diện tích 200m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại khóm I, phường F, thành phố V, tỉnh Trà Vinh, có kích thước tứ cận:

- Hướng Bắc giáp thửa số 352, có số đo 25m.
- Hướng Đông giáp thửa số 352, có số đo 2.51m; giáp thửa số 118, có số đo 5.50m.
- Hướng Nam giáp thửa số 664, có số đo 25.11m.
- Hướng Tây giáp thửa số 352, có số đo 8m.

3. Thửa đất số 352, diện tích 243.3m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại khóm I, phường F, thành phố V, tỉnh Trà Vinh, có kích thước tứ cận:

- Hướng Bắc giáp thửa số 237, có số đo 36.66m.
- Hướng Đông giáp đường Sơn Thông, có số đo 9.07m.
- Hướng Nam giáp thửa số 117, có số đo 4.15m; giáp thửa số 664, có số đo 0.14m; giáp thửa số 351, có số đo 25m; giáp thửa số 118, có số đo 8.86m.
- Hướng Tây giáp thửa số 453, có số đo 9.41m; giáp thửa số 117, có số đo 1.48m.

4. Thửa đất số 9, diện tích 1.439,2m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại ấp B, xã Đ, thành phố V, tỉnh Trà Vinh, có kích thước tứ cận:

- Hướng Bắc giáp thửa số 26, có số đo 40.78m.
- Hướng Đông giáp tờ bản đồ 37, có số đo 35.1m.
- Hướng Nam giáp tờ bản đồ 37, có số đo 39.85m.
- Hướng Tây giáp khu C Láng Thέ, có số đo 36.44m.

5. Thửa đất số 26, diện tích 1.050,4m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại ấp B, xã Đ, thành phố V, tỉnh Trà Vinh, có kích thước tứ cận:

- Hướng Bắc giáp tờ bản đồ 37, có số đo 41.47m.
- Hướng Đông giáp tờ bản đồ 37, có số đo 25.23m.
- Hướng Nam giáp thửa số 9, có số đo 40.77m.
- Hướng Tây giáp khu C Láng Thέ, có số đo 25.89m.

6. Thửa đất số 366, diện tích 9.835,6m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại ấp B, xã Đ, thành phố V, tỉnh Trà Vinh, có kích thước tứ cận:

- Hướng Bắc giáp kênh, có số đo lần lượt là 91.32m, 31.41m, 40.85m, 10.66m.
- Hướng Đông giáp đường V Văn Kiệt, có số đo lần lượt là 63, 74m, 8.13m.
- Hướng Nam giáp thửa số 585, 584, 714, 715, 747, 760, 761, tờ bản đồ 36, có số đo lần lượt là 18.50m, 12.25m, 17.36m, 6.0m, 6.0m, 5.0m, 5.0m, 1.1m, 41.47m.
- Hướng Tây giáp khu C Láng Thέ, tờ bản đồ số 36, có số đo lần lượt là 38.75m, 60.33m.

Bà Trần Thị Thu H có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để yêu cầu được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án

khi có hiệu lực pháp luật. Đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án khi có hiệu lực pháp luật.

Các bên đương sự không được thay đổi hiện trạng tài sản tranh chấp để đảm bảo thi hành án khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Dành cho ông Trần P, bà Trần Huệ P, ông Trần Hón Q1 một vụ kiện dân sự khác đối với bà Trần Huệ Q khi có yêu cầu.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí thẩm định, định giá tài sản và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 10/8/2020 bà Trần Huệ Q kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thu H.

Ngày 10/8/2020 bà Trần Huệ P kháng cáo, yêu cầu công nhận thừa đất số 9, 26, cùng tờ bản đồ số 36, diện tích 2.489,6m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp B, xã Đ, thành phố V, tỉnh Trà Vinh; thừa đất số 366, tờ bản đồ số 37, diện tích 9.835,6m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp B, xã Đ, thành phố V, tỉnh Trà Vinh cho bà.

Ngày 10/8/2020 ông Trần Hón Q1 kháng cáo, yêu cầu công nhận thừa đất số 118, 351, 352, cùng tờ bản đồ số 33, diện tích 499m<sup>2</sup> và tài sản trên đất, tọa lạc tại khóm I, phường F, thành phố V, tỉnh Trà Vinh cho ông.

Ngày 10/8/2020 ông Trần P kháng cáo, yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 21/6/2018 giữa bà Trần Huệ Q với bà Trần Huệ P đối với thừa đất số 9, 26, diện tích 2.489,6m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại ấp B, xã Đ, thành phố V, tỉnh Trà Vinh và thừa đất số 366, diện tích 9.835,6m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại ấp B, xã Đ, thành phố V, tỉnh Trà Vinh.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay.

- Người bảo vệ quyền và lợi hợp pháp cho bị đơn bà Trần Huệ Q, trình bày: Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H là không có cơ sở. Bởi vì, nhà đất tọa lạc tại phường J là tài sản của ông V và bà H chuyển nhượng của bà Thạch Thị C vào năm 2007. Sau đó, ông V và bà H chuyển nhượng nhà đất lại cho bà Q, việc chuyển nhượng có lập hợp đồng và chứng thực. Bà Q được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời bà Q và ông H1 đã thuê ông T, ông Đ sửa chữa nhà, xây mới nhà xe. Do đó, chủ sử dụng mới có quyền thay đổi kết cấu của căn nhà và xây mới. Bà H cho rằng, đã đưa tiền cho bà Q sửa chữa nhà và xây mới nhà xe nhưng bà không chứng minh được. Năm 2010, bà Q có mở cửa hàng cầm đồ trên ngôi nhà và phân đất này trên cơ sở chủ sở hữu nên được nhà nước cấp giấy phép kinh doanh. Quá trình sử dụng, từ năm 2013 đến năm 2019 thì bà Q là người trực tiếp nộp thuế. Ngày 11 tháng 7 năm 2009 thì ông V và bà H chuyển nhượng đất cho bà Q cho đến ngày 01 tháng 10 năm 2009 bà Q mới làm tờ cam kết thì tài sản này là của bà Q nên bà Q khai làm tờ cam kết để bà H đi làm ăn là có cơ sở. Bà Q chuyển nhượng nhà đất, ba tháng sau mới làm tờ cam kết thì tờ cam kết không có giá trị pháp lý, theo quy định tại Điều 503 của Bộ luật Dân sự quy định hợp đồng có hiệu lực kể từ ngày ký nên tài sản này là tài sản

hợp pháp của bà Q không còn của bà H và ông V nữa. Đối với, phần đất ở ấp B, xã Đ, thành phố V, tỉnh Trà Vinh vào ngày 06 tháng 8 năm 2009 bà D có chuyển nhượng cho bà Q, ngày 19 tháng 10 năm 2009 bà Q lại ký tờ cam kết thì thời gian hơn hai tháng rưỡi. Hai tờ cam kết, ký sau hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không có giá trị pháp lý và hai tờ cam kết đã được vô hiệu bằng tờ đồng thuận. Tại thời điểm năm 2009, bà H và ông V còn là vợ chồng và ông T là người hùn tiền chuyển nhượng đất nhưng bà H không cho ông V hoặc ông T đứng tên mà lại cho bà Q đứng tên. Bà H khai, để cho bà Q đứng tên giùm nhưng giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Q cất giữ nên lời khai của bà H là không có cơ sở. Quá trình sử dụng đất, bà Q cần tiền để làm ăn nên bà Q có nhờ cha mẹ của mình là chủ doanh nghiệp đứng ra vay tiền giúp bà vì doanh nghiệp vay được nhiều tiền hơn, bà Q thế chấp tài sản của bà để bảo lãnh. Bà Q làm ăn bị thua lỗ, không có tiền trả nên ông P đã trả tiền Ngân hàng giúp bà Q chuộc lại tài sản và yêu cầu bà Q chuyển tên quyền sử dụng đất cho bà P là hợp lý. Tờ đồng thuận ngày 11 tháng 7 năm 2011, có nội dung ông V và bà H tặng cho bà Q 14,7 tỷ tiền mượn và tất cả các tài sản nhà đất cho bà Q chuyển nhượng đất đứng tên trên địa bàn tỉnh Trà Vinh nên có thể hiểu tài sản nhà và đất đất ở phường J và Đ là của bà Q. Do đó, tờ đồng thuận đã vô hiệu hai tờ cam kết. Lời khai của bà Q ở Cơ quan Cảnh sát điều tra là bà có nhận căn nhà và tiền do bà H cho nhưng bà H không thừa nhận tờ đồng thuận là có tài sản nên tiền và nhà bà Q nhận ở Cơ quan điều tra là không có nên lời khai của bà Q tại Cơ quan Cảnh sát điều tra là không chính xác. Bà H có đơn tố cáo, bà Q và ông H1 ở Cơ quan điều tra thì bà H khai ông H1 ký vào hai tờ cam kết trước mặt bà nhưng khi công an giám định chữ ký của ông H1 trong hai tờ cam kết thì kết quả giám định không phải chữ ký của ông H1. Cơ quan điều tra đã kết luận hai tờ cam kết này không có thật. Vì vậy, lời khai của bà H là gian dối không có thật, hai tờ cam kết là giấy tờ giả tạo không có giá trị pháp lý nhưng cấp sơ thẩm dựa vào hai tờ cam kết này cho rằng chứng cứ bà H đưa ra để buộc bà Q giao nhà đất là không có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử, sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Q.

- Bị đơn bà Trần Huệ Q thống nhất với ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi hợp pháp cho bị đơn đã trình bày nêu trên.

- Người bảo vệ quyền và lợi hợp pháp cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Huệ P và ông Trần Hón Q1, trình bày: Hai tờ cam kết, mà bà H đưa ra để làm căn cứ buộc bà Q trả nhà đất là giấy tờ giả tạo như vị Luật sư bảo vệ cho bị đơn đã trình bày nên hai tờ cam kết là không có giá trị pháp lý. Bà Q ký tờ cam kết, sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ký tên thay cho chồng bà là ông H1 nên không phù hợp với lời khai của bà H là ký hai tờ cam kết tại nhà của bà H. Sau đó, bà Q hiểu được giá trị của hai tờ cam kết mới lập tờ đồng thuận để vô hiệu 02 tờ cam kết. Trước đây, bà Q có nhờ cha của bà là ông Trần P đứng ra vay tiền giúp bà vì doanh nghiệp vay tiền được nhiều hơn cá nhân. Khi vay tiền xong, ông Trần P nhận tiền rồi giao lại cho bà Q đi làm ăn, khi giao tiền cho bà Q vì là cha con nên không có làm giấy tờ. Bà Q làm ăn thua lỗ, không có tiền trả nên Ngân hàng T đã khởi kiện ông P ở Tòa án nhân dân Huyện C, tài sản thế chấp của bà Q bị kê biên nên ông P đã trả tiền cho Ngân hàng chuộc lại tài sản

với điều kiện là bà Q chuyển nhượng lại tài sản cho bà P đứng tên. Trường hợp, bà H trình bày bà H nhờ bà Q đứng tên giùm thì bà Q đã không cho ông Trần P chuộc lại tài sản vì số tiền phải trả cho Ngân hàng lên đến 6,5 tỷ. Ông Trần P, là người thứ ba ngay tình nên yêu cầu được pháp luật bảo vệ. Đối với, ông Trần Hón Q1 chỉ trả tiền đối với hai thửa đất đang tranh chấp, còn một số thửa đất nữa mà ông Q1 không nhớ thửa đất nào nên mới bỏ ra 1,3 tỷ. Ông Q1 trả tiền, thì bà H đã tố cáo bà Q tại Cơ quan điều tra. Ông Q1 đã bỏ ra 1,3 tỷ với điều kiện lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra phải sang tên cho ông. Hành vi, của ông Q1 là hoàn toàn ngay tình vì tài sản của chị và vì danh tiếng của gia đình nên ông mới bỏ tiền ra chuộc lại tài sản. Đề nghị hội đồng xét xử, sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, bảo vệ người thứ ba ngay tình chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Q1 và bà P.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hón Q1 thống nhất với ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi hợp pháp cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã trình bày nêu trên.

- Nguyên đơn và người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bà Trần Huệ Q, bà Trần Huệ P, ông Trần Hón Q1 và ông Trần P và đề nghị y án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh P biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử tại phiên tòa cũng như việc chấp hành pháp luật của các bên đương sự đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, Kiểm sát viên cho rằng nguồn gốc 06 thửa đất tranh chấp các đương sự thừa nhận là chuyển nhượng của người khác. Bà H cho rằng, 06 thửa đất đang tranh chấp là của bà nhưng bà không đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà nhờ bà Q đứng tên giùm, mục đích là để tiện cho việc giao dịch mua bán lại các thửa đất này khi bà không có ở Việt Nam, vì bà thường xuyên ra nước ngoài để thăm con, vấn đề này là chưa có cơ sở thiết phục. Bởi lẽ, thứ nhất: Việc bà H nhờ bà Q đứng tên giùm thể hiện bằng hai tờ cam kết ngày 01/10/2009 và ngày 19/10/2009, nhưng ngày 11/7/2009 bà lập hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Q 03 thửa đất số 118, 351, 352 tổng diện tích 499m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khóm I, phường F, thành phố V, tỉnh Trà Vinh nên lời khai của bà H có mâu thuẫn. Thứ hai: Tại biên bản ghi lời khai ngày 28/12/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh và diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm, bà H cho rằng bà nhờ bà Q sửa nhà sau và xây dựng thêm nhà xe tổng cộng các chi phí là 320.000.000 đồng. Số tiền sửa nhà, bà đã đưa cho bà Q trả nhưng bà Q không thừa nhận, bà H không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh. Đồng thời, căn nhà này bà cho bà Trần Thị M, bà Mai Thị Hồng N ở chung với gia đình bà Q. Tòa án cấp sơ thẩm có lập biên bản xác minh ông Thạch Luân là Công an phường 7, thành phố Trà Vinh (Bút lục số 582, 583), thể hiện căn nhà trên phần đất này bà Q đứng tên hộ khẩu và những người trông coi, quét dọn do phía bà H cung cấp thì Công an phường J chưa nắm được. Còn bà Q khai, các thửa đất số 118, 351 (có nhà) và thửa 352 trước đây vào năm 2010 bà Q có thuê người sửa nhà với tổng số tiền khoảng 300.000.000 đồng, bà đã sử dụng

căn nhà này để mở tiệm cầm đồ (có giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh ngày 18/8/2009), đồng thời bà Q là người đóng thuế nhà đất từ năm 2013- 2016. Ngày 05/01/2021 Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh lấy lời khai của ông Tân, ông Điệp, thể hiện lời khai của các nhân chứng và lời khai của bà Q là phù hợp. Thứ ba: Bà Q thế chấp các thửa đất số 9, 26, 351, 366 cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam để vay tiền vào năm 2010, do không đảm bảo cho việc trả nợ nên năm 2013 Ngân hàng đã khởi kiện bằng một bản án đã có hiệu lực pháp luật, các thửa đất này đã được Cục thi hành án dân sự tỉnh Trà Vinh giải tỏa kê biên. Đến ngày 21/6/2018 Ngân hàng có văn bản yêu cầu đình chỉ thi hành án đối với doanh nghiệp tư nhân M, do chủ doanh nghiệp tư nhân M là ông Trần P đã nộp trả số tiền 6.500.000.000 đồng cho Ngân hàng. Thứ tư: Đối với hai tờ cam kết ngày 01/10/2009 và 19/10/2009, mặc dù thể hiện rất rõ là bà H có nhờ bà Q đứng tên dùm 06 thửa đất đang tranh chấp, có thể hiện số thửa đất, tờ bản đồ, vị trí đất. Đối với tờ đồng thuận ngày 01/7/2011 mặc dù nội dung trong tờ đồng thuận này không thể hiện cụ thể số thửa đất nhưng đã thể hiện "...toàn bộ các diện tích đất mua trên địa bàn tỉnh Trà Vinh, ... nhà và đất hiện do Q đứng tên, các tài sản này chúng tôi cho đứt Q được trọn quyền sở hữu, quản lý sử dụng không còn là việc Q đứng tên giùm cho chúng tôi...". Như vậy, hai tờ cam kết và tờ đồng thuận giữa bà H và bà Q đều thừa nhận là có ký tên. Tuy nhiên, vụ án này bà H cho rằng 06 thửa đất này bà nhờ bà Q đứng tên giùm nhưng nội dung tờ đồng thuận đã thể hiện các thửa đất trên địa bàn tỉnh Trà Vinh không còn là việc Q đứng tên giùm cho chúng tôi. Tại phiên tòa ngày 08/12/2020 bà H khai, nội dung trong tờ đồng thuận không liên quan đến 06 thửa đất đang tranh chấp, khi đó bà Q phản biện cho việc bà không có đứng tên giùm bằng tờ đồng thuận ngày 01/7/2011 để vô hiệu hai tờ cam kết ngày 01/10/2009 và 19/10/2009, nhưng bà H không có chứng cứ chứng minh ngoài 06 thửa đất này thì không còn thửa đất nào khác, điều này chứng tỏ 06 thửa đất này bà Q đứng tên và thuộc quyền sử dụng của bà Q là có cơ sở. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Q, ông P, ông Q1, bà P, sửa toàn bộ bản án số: 14/2020/DS-ST ngày 28/7/2020 của Tòa án nhân dân thành phố V, theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Hội đồng xét xử sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của bà Trần Huệ Q, bà Trần Huệ P, ông Trần Hớn Q1 và ông Trần P còn trong hạn luật định hợp lệ, nên được chấp nhận.

[2] Ông Hồ Bình H1 là bị đơn và bà Trần Huệ P, ông Trần P là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án có đơn xin xét xử vắng mặt nên vụ án

được đưa ra xét xử theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung tranh chấp:

[3] Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/5/2008, thì thửa đất số 118 diện tích 55.7m<sup>2</sup>, thửa số 351 diện tích 200m<sup>2</sup> và thửa số 352 diện tích 243.3m<sup>2</sup> là do bà Trần Thị Thu H nhận chuyển nhượng của bà Hứa Thị N, ngày 11/7/2009 bà H lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Huệ Q, đến ngày 31/5/2019 bà Q chuyển nhượng cho ông Trần Hón Q1. Đối với thửa đất số 9 diện tích 1.439,2m<sup>2</sup> và thửa số 26 diện tích 1.050,4m<sup>2</sup> do bà Q đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Phạm Văn H và thửa 366 diện tích 9.835,6m<sup>2</sup> do bà Q đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Đặng Thị D, đến ngày 21/6/2018 bà Q lập hợp đồng tặng cho bà Trần Huệ P. Theo đơn kháng cáo ngày 10/8/2020 và tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, bà Q yêu cầu sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H, vì bà cho rằng bà nhờ bà H đứng ra chuyển nhượng đất giùm bà. Bà P yêu cầu, công nhận thửa đất số 9, 26, 366 cho bà. Ông Q1 yêu cầu, công nhận thửa đất số 118, 351, 352 cho ông. Ông P yêu cầu, công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 21/6/2018 giữa bà Q với bà P đối với thửa đất số 9, 26, 366. Xét yêu cầu kháng cáo của bà Q, bà P, ông Q1 và ông P là không có căn cứ để chấp nhận. Bởi lẽ, tại tờ cam kết đề ngày 01/10/2009 và ngày 19/10/2009 giữa bà H với bà Q và ông H1, thể hiện bà H có nhờ bà Q đứng tên giùm các thửa đất số 118, 351, 352, cùng tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại khóm I, phường F, thành phố V, tỉnh Trà Vinh; thửa đất số 9, 26, cùng tờ bản đồ số 36 và thửa đất số 366, tờ bản đồ số 37, cùng tọa lạc tại ấp B, xã Đ, thành phố V, tỉnh Trà Vinh (bút lục số 81, 82). Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm ngày 08/12/2020, bà Q thừa nhận nguồn gốc đất, việc chuyển nhượng đất như bà H trình bày và chữ ký trong tờ cam kết đề ngày 01/10/2009 và ngày 19/10/2009 là của bà. Nhưng bà cho rằng, việc bà ký tên trong tờ cam kết là nhằm để tạo uy tín cho bà H làm ăn, chứ thực chất bên trong là bà nhờ bà H đứng ra mua giùm các thửa đất số 118, 351, 352, 9, 26, 366, đồng thời bà Q có cung cấp tờ đồng thuận ngày 01/7/2011 giữa bà H và ông V với bà Q (bút lục số 92, 94). Còn ông H1, thì không có ký tên trong tờ cam kết, tại Kết luận giám định số: 257/KLGD ngày 24 tháng 9 năm 2018 của Phòng kỹ thuật hình sự thuộc Công an tỉnh Trà Vinh, kết luận chữ ký mang tên Hồ Bình H1 trên 02 tờ cam kết ghi ngày 01/10/2009, ngày 19/10/2009 (ký hiệu A1, A2) so với chữ ký của Hồ Bình H1 trên các tài liệu mẫu so sánh (ký hiệu M1, M2) không phải do cùng một người ký ra (bút lục số 63, 64). Mặc dù, theo kết luận giám định thì không phải chữ ký của ông H1 trong 02 tờ cam kết ghi ngày 01/10/2009, ngày 19/10/2009, nhưng lời khai của ông H1 ở cấp sơ thẩm cho rằng, 06 thửa đất đang tranh chấp là do ông P là cha vợ của ông đưa tiền cho bà Q mua, sau đó bà Q đem thế chấp vay tiền của Ngân hàng và không có khả năng trả nợ Ngân hàng nên ông P chuộc về. Do tài sản đứng tên vợ chồng, nên ông sang tên lại cho bà P và ông Q1 là theo yêu cầu của bà Q nên trong vụ án này ông không có yêu cầu gì.

Xét thấy, ngoài lời khai miệng ra bà Q không đưa ra được chứng cứ gì có giá trị để chứng minh cho lời khai của mình, còn bà H thì không thừa nhận lời khai của bà Q, đối với nội dung tờ đồng thuận ngày 01/7/2011 không thể hiện việc tặng cho tài sản là đất thuộc thửa đất nào, vị trí đất ở đâu, đồng thời ông Năm là người đại diện hợp pháp của bà Q ở cấp sơ thẩm cũng thừa nhận tờ đồng thuận viết ra để hủy bỏ nội dung của 02 tờ cam kết và để bà Q đối phó với khách hàng làm ăn chứ trên thực tế không có các tài sản này (bút lục số 484, 485). Còn tại biên bản ghi lời khai ngày 10/9/2018 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Trà Vinh lấy lời khai bà Q, thì bà Q khai lý do bà H cho nhiều tài sản nêu trong tờ đồng thuận ngày 01/7/2011 là do bà H thương bà và về số tài sản (quyền sử dụng đất) mà bà H đang tố cáo bà có hành vi lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản là không có liên quan trong tờ đồng thuận ngày 01/7/2011 về việc vợ chồng bà H cho tài sản bà, vì số tài sản này là do cha ruột bà đưa tiền cho bà mua (bút lục số 31, 32, 33); Tại biên bản ghi lời khai ngày 28/9/2018 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Trà Vinh lấy lời khai bà Q, thì bà Q khai các thửa đất mà ghi trong tờ đồng thuận bà H hứa cho bà, nhưng thật ra không thấy đất và không cho đất, nhà gì cả và các thửa đất bà mua từ bà H và nhờ bà H mua như đã trình bày trên là không liên quan trong nội dung tờ đồng thuận (bút lục số 28, 29). Tại Quyết định giải quyết khiếu nại số: 01/QĐ-CSĐT-PC01 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Trà Vinh, cũng nhận định việc bà H nhờ bà Q đứng tên trên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có sự bàn bạc, thỏa thuận với nhau từ trước. Trên cơ sở lời khai của những người sang nhượng đất cho bà H phù hợp với lời khai của bà H, việc nhờ bà Q đứng tên trên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sự đồng ý của bà H. Do đó, bà H nhờ bà Q đứng tên trên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là giao dịch dân sự, không có dấu hiệu của tội phạm (bút lục số 529). Mặt khác, lời khai của những người chuyển nhượng đất đều xác nhận người trực tiếp đứng ra chuyển nhượng đất và trả tiền đều do bà H thực hiện (bút lục số 9, 10, 11, 12, 78, 79, 80, 573, 574, 575). Do đó, có căn cứ để xác định quyền sử dụng đất các thửa đất số 118, 351, 352, 9, 26, 366 là do bà H chuyển nhượng, sau đó bà H nhờ bà Q đứng tên giữ.

Ngoài ra, tại Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Trà Vinh bà Q khai thửa đất số 118, 351, 352, 9, 26, 366 là do bà trực tiếp chuyển nhượng thông qua người giới thiệu, còn lời khai tại Tòa án thì bà Q cho rằng 06 thửa đất tranh chấp là bà đưa tiền cho bà H chuyển nhượng giữ bà. Như vậy, lời khai của bà Q có mâu thuẫn với nhau không có cơ sở để xem xét.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, ngày 08/12/2020 bà Q khai khi Điều tra viên lấy lời khai bà thì Điều tra viên đập bàn, lớn tiếng, chuyển bà đến nhiều phòng khác nhau để lấy lời khai, lấy lời khai bà kéo dài thời gian trong nhiều giờ liên tục nên lời khai của bà tại Cơ quan Cảnh sát điều tra là không chính xác. Tại Công văn số: 1531/CSHS ngày 29/12/2020 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Trà Vinh xác nhận, bà Q là người bị tố giác nên Cơ quan Cảnh sát điều tra đã mời làm việc rất nhiều lần và những lần làm việc đều tuân thủ các quy định của pháp luật, không hướng dẫn hay ép buộc bà Q trình bày, những gì mâu thuẫn giữa các lời khai thì bà

Q tự nguyện giải trình với Cơ quan Cảnh sát điều tra, sau khi kết thúc buổi làm việc thì biên bản bà Q có tự đọc lại lời khai của mình và xác nhận biên bản ghi lời khai trên là đúng theo lời trình bày của mình, ký từng trang trong lời khai. Nên việc bà Q nêu với Tòa án những vấn đề trên là hoàn toàn không đúng sự thật. Như vậy, việc bà Q cho rằng, khi Điều tra viên lấy lời khai bà thì Điều tra viên đập bàn, lớn tiếng, chuyển bà đến nhiều phòng khác nhau để lấy lời khai, lấy lời khai bà kéo dài thời gian trong nhiều giờ liên tục là không có căn cứ để xem xét.

[5] Tại bản án kinh doanh thương mại số: 01/2013/KDTM-ST, ngày 22/11/2013 của Tòa án nhân dân Huyện C, tỉnh Trà Vinh về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng, giữa nguyên đơn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam (Techcombank) với bị đơn doanh nghiệp tư nhân M, chủ doanh nghiệp là ông Trần P và bà Chung Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Huệ Q, ông Hồ Bình H1. Nội dung vụ án, thì doanh nghiệp tư nhân M vay tiền của Ngân hàng, còn bà Q thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất thửa số 351, 9, 26, 366 cho Ngân hàng để doanh nghiệp tư nhân M vay tiền. Như vậy, người trực tiếp vay tiền của Ngân hàng là doanh nghiệp tư nhân M không phải bà Q. Trong quá trình giải quyết vụ án bà Q khai, bà đem thế chấp thửa đất số 118, 351, 352, 9, 26, 366 tại Ngân hàng để vay vốn, do không có khả năng thanh toán nợ cho Ngân hàng nên cha của bà là ông Trần P đứng ra trả các khoản vay cho bà là không có căn cứ.

Như nhận định trên, thì các thửa đất số 118, 351, 352, 9, 26, 366 thuộc quyền sử dụng của bà H, nhưng ông P yêu cầu bà Q làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất lại cho ông Trần Hón Q1 và bà Trần Huệ P, chứ thực chất không có việc mua bán, tặng cho các tài sản đang tranh chấp giữa bà Q với ông Q1 và bà P nên việc mua bán, tặng cho tài sản giữa bà Q với ông Q1 và bà P đối với thửa đất số 351, 9, 26, 366 là không đúng với quy định của pháp luật. Đối với thửa đất số 352, 118 ông Q1 khai ông trả tiền cho Quỹ tín dụng thay bà Q để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 352, 118 ra và bà Q làm thủ tục chuyển nhượng cho ông. Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án, ông Q1 thừa nhận ông biết việc bà H tố cáo bà Q tại Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Trà Vinh liên quan đến 06 thửa đất đang tranh chấp nhưng ông cho rằng quyền sử dụng đất là của bà Q nên ông mới chuyển nhượng. Như nhận định trên, thì việc chuyển nhượng giữa bà Q với ông Q1 đối với thửa đất số 352, 118 là không đúng với quy định của pháp luật.

Mặt khác, theo lời khai của bà Mai Thị Hồng N, bà Trần Thị M, bà Nguyễn Thị Huyền T, bà Sơn Thị C thì họ đang trực tiếp quản lý nhà đất thửa số 118, 351, 352, tọa lạc tại khóm I, phường F, thành phố V, tỉnh Trà Vinh giùm cho bà H từ năm 2008 cho đến nay (từ bút lục số 488 đến bút lục số 495, 499, 500, 501); Lời khai của ông Nguyễn Văn V trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay cho rằng, ông trực tiếp quản lý, canh tác đất thửa số 9, 26, 366, tọa lạc tại ấp B, xã Đ, thành phố V, tỉnh Trà Vinh cho bà H từ năm 2009 cho đến nay (bút lục số 496, 497, 498). Như vậy, có căn cứ khẳng định bà Q, ông Q1 và bà P không có quản lý, sử dụng các thửa đất số 118, 351, 352, 9, 26, 366 mà do bà H

nhờ người khác trông coi, quản lý, sử dụng. Còn ông P cho rằng, ông đưa tiền cho bà Q chuyển nhượng đất nhưng ông không biết bà Q chuyển nhượng bao nhiêu thửa đất và giá tiền bao nhiêu, vị trí đất ở đâu. Từ đó, cấp sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật.

[6] Tại phiên tòa hôm nay, bà Q và ông Q1 không xuất trình được chứng cứ gì khác để chứng minh các thửa đất tranh chấp là của bà Q, nên yêu cầu kháng cáo của bà Q, bà P, ông Q1 và ông P là không có cơ sở để chấp nhận.

[7] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, bà Q cho rằng bà đã bỏ ra số tiền khoảng 300.000.000 đồng để sửa nhà và cất nhà xe, đồng thời bà Q đóng thuế nhà đất cho Nhà nước nhưng ở cấp sơ thẩm và tại cấp phúc thẩm bà Q cũng không yêu cầu giải quyết số tiền này nên Hội đồng xét xử không đặt ra để giải quyết.

[8] Cấp sơ thẩm tuyên về vị trí, đông tây tứ cận là chưa cụ thể nên điều chỉnh lại cho đúng.

[9] Từ các nhận định và phân tích trên, nên không chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên; Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà Q, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà P và ông Q1 không có cơ sở nên không chấp nhận; Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Huệ Q, bà Trần Huệ P, ông Trần Hón Q1 và ông Trần P giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[10] Bà Q, bà P, ông Q1 và ông P phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Trần Huệ Q, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Huệ P, ông Trần Hón Q1 và ông Trần P.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2020/DS-ST ngày 28 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố V.

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 115, Điều 116, Điều 117, Điều 163, Điều 165 và Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 5, Điều 100 và khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Thu H.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 31/5/2019 giữa bà Trần Huệ Q, ông Hồ Bình H1 với ông Trần Hón Q1 đối với thửa đất số 118, tờ bản đồ số 33, diện tích 55.7m<sup>2</sup>, loại đất ở tại đô thị; thửa số 351, tờ bản đồ số 33, diện tích 200m<sup>2</sup>, loại đất ở tại đô thị; thửa số 352, tờ bản đồ số 33, diện tích 243.3m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm, cùng tọa lạc tại khóm I, phường F, thành phố V, tỉnh Trà Vinh.

Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 21/6/2018 giữa bà Trần Huệ Q với bà Trần Huệ P đối với thửa đất số 9, diện tích 1.439,2m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 36, loại đất chuyên trồng lúa nước; thửa số 26, diện tích 1.050,4m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 36, loại đất nuôi trồng thủy sản; thửa số 366, tờ bản đồ số 37, diện tích 9.835,6m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm, cùng tọa lạc tại ấp B, xã Đ, thành phố V, tỉnh Trà Vinh.

Công nhận cho bà Trần Thị Thu H được quyền sử dụng thửa đất số 118, tờ bản đồ số 33, diện tích 55.7m<sup>2</sup>, loại đất ở tại đô thị; thửa số 351, tờ bản đồ số 33, diện tích 200m<sup>2</sup>, loại đất ở tại đô thị; thửa số 352, tờ bản đồ số 33, diện tích 243.3m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm, cùng tọa lạc tại khóm I, phường F, thành phố V, tỉnh Trà Vinh; thửa đất số 9, diện tích 1.439,2m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 36, loại đất chuyên trồng lúa nước; thửa số 26, diện tích 1.050,4m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 36, loại đất nuôi trồng thủy sản; thửa số 366, tờ bản đồ số 37, diện tích 9.835,6m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm, cùng tọa lạc tại ấp B, xã Đ, thành phố V, tỉnh Trà Vinh và các tài sản có trên đất (có sơ đồ khu đất kèm theo), có tứ cận từng thửa đất cụ thể như sau:

1. Thửa đất số 118, diện tích 55.7m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại khóm I, phường F, thành phố V, tỉnh Trà Vinh, có kích thước tứ cận:
  - Hướng Bắc giáp thửa số 352, có số đo 8.86m.
  - Hướng Đông giáp đường Sơn Thông, có số đo 6.58m.
  - Hướng Nam giáp thửa số 664, có số đo 9.74m.
  - Hướng Tây giáp thửa số 351, có số đo 5.5m.
2. Thửa đất số 351, diện tích 200m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại khóm I, phường F, thành phố V, tỉnh Trà Vinh, có kích thước tứ cận:
  - Hướng Bắc giáp thửa số 352, có số đo 25m.
  - Hướng Đông giáp thửa số 352, có số đo 2.51m; giáp thửa số 118, có số đo 5.50m.
  - Hướng Nam giáp thửa số 664, có số đo 25.11m.
  - Hướng Tây giáp thửa số 352, có số đo 8m.
3. Thửa đất số 352, diện tích 243.3m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại khóm I, phường F, thành phố V, tỉnh Trà Vinh, có kích thước tứ cận:
  - Hướng Bắc giáp thửa số 237, có số đo 36.66m.
  - Hướng Đông giáp đường Sơn Thông, có số đo 9.07m.
  - Hướng Nam giáp thửa số 117, có số đo 4.15m; giáp thửa số 664, có số đo 0.14m; giáp thửa số 351, có số đo 25m; giáp thửa số 118, có số đo 8.86m.

- Hướng Tây giáp thửa số 453, có số đo 9.41m; giáp thửa số 117, có số đo 1.48m.

4. Thửa đất số 9, diện tích 1.439,2m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại ấp B, xã Đ, thành phố V, tỉnh Trà Vinh, có kích thước tứ cận:

- Hướng Bắc giáp thửa số 26, có số đo 40.77m.
- Hướng Đông giáp thửa số 366, tờ bản đồ 37, có số đo 35.1m.
- Hướng Nam giáp thửa số 717, 805, 803, 804, tờ bản đồ 37, có số đo 39.85m.
- Hướng Tây giáp khu C Láng Thè, có số đo 36.44m.

5. Thửa đất số 26, diện tích 1.050,4m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại ấp B, xã Đ, thành phố V, tỉnh Trà Vinh, có kích thước tứ cận:

- Hướng Bắc giáp thửa số 366, tờ bản đồ 37, có số đo 41.47m.
- Hướng Đông giáp thửa số 366, tờ bản đồ 37, có số đo 25.23m.
- Hướng Nam giáp thửa số 9, có số đo 40.77m.
- Hướng Tây giáp khu C Láng Thè, có số đo 25.89m.

6. Thửa đất số 366, diện tích 9.835,6m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại ấp B, xã Đ, thành phố V, tỉnh Trà Vinh, có kích thước tứ cận:

- Hướng Bắc giáp kênh, có số đo lần lượt là 91.32m, 31.41m, 40.85m, 10.66m.
- Hướng Đông giáp đường Võ Văn Kiệt, có số đo lần lượt là 63, 74m, 8.13m.
- Hướng Nam giáp thửa số 585, 584, 714, 715, 747, 760, 761, tờ bản đồ 36, có số đo lần lượt là 18.50m, 12.25m, 17.36m, 6.0m, 6.0m, 5.0m, 5.0m, 1.1m, 41.47m.
- Hướng Tây giáp khu C Láng Thè, có số đo 38.75m; giáp thửa số 26, có số đo 25.23m; giáp thửa số 9, có số đo 35.10m.

Bà Trần Thị Thu H có quyền liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để yêu cầu được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quyết định của bản án khi có hiệu lực pháp luật. Đề nghị, Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quyết định của bản án khi có hiệu lực pháp luật.

Các bên đương sự không được thay đổi hiện trạng tài sản tranh chấp để đảm bảo thi hành án khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Dành cho ông Trần P, bà Trần Huệ P, ông Trần Hón Q1 một vụ kiện dân sự khác đối với bà Trần Huệ Q khi có yêu cầu.

Về chi phí thẩm định, định giá và cung cấp thông tin là 17.902.885 đồng (*Mười bảy triệu, chín trăm lẻ hai ngàn, tám trăm tám mươi lăm đồng*), nguyên đơn bà Trần Thị Thu H đã nộp tạm ứng số tiền 20.000.000 đồng (*Hai mươi triệu đồng*), đã chi số tiền 17.902.885 đồng (*Mười bảy triệu, chín trăm lẻ hai ngàn, tám trăm tám mươi lăm đồng*), còn thừa lại số tiền 2.097.115 đồng (*Hai triệu, không trăm chín mươi bảy ngàn, một trăm mười lăm đồng*) đã hoàn trả lại cho bà Trần Thị Thu H xong. Buộc bị đơn bà Trần Huệ Q phải chịu chi phí thẩm định, định giá số tiền

bằng 17.902.885 đồng (*Mười bảy triệu, chín trăm lẻ hai ngàn, tám trăm tám mươi lăm đồng*), số tiền này khi nào cơ quan Thi hành án dân sự thành phố V thu của bà Trần Huệ Q sẽ hoàn trả lại cho bà Trần Thị Thu H.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Trần Thị Thu H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho bà Trần Thị Thu H 36.868.986 đồng (*Ba mươi sáu triệu, tám trăm sáu mươi tám ngàn, chín trăm tám mươi sáu đồng*) tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai số AA/2019/0002831 ngày 15/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh Trà Vinh. Bị đơn bà Trần Huệ Q phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc bà Trần Huệ Q phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu tiền số 0000896 ngày 14 tháng 8 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V. Buộc bà Trần Huệ P phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu tiền số 0000898 ngày 14 tháng 8 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V. Buộc ông Trần Hón Q1 phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu tiền số 0000897 ngày 14 tháng 8 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V. Buộc ông Trần P phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu tiền số 0000899 ngày 14 tháng 8 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V.

Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 thoả 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 Điều 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND thành phố V;
- Chi cục THADS thành phố V;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, Văn phòng.

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

**Huỳnh Văn Hoàng Vân**