

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 464/2023/DS-PT  
Ngày: 18 - 9 - 2023  
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 Sỹ Danh Đạt.

- Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy;

Bà Huỳnh Kim Oanh.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Ngọc Lê Ánh Nguyệt – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:** Ông Đỗ Trung Đến – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30/5/2023, 22/8/2023 và 18/9/2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 67/2023/TLPT-DS ngày 23/02/2023 về Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 148/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 217/2023/QĐ-PT ngày 14 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: **Trần Thị Mỹ L**, sinh năm 1989;

Địa chỉ: **Số nhà B, đường L, Tổ D, khóm M, phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.**

Người đại diện theo ủy quyền của chi **L** là: Chi **Nguyễn Thị Tuyết M**, sinh năm 1985; Địa chỉ: **Số nhà A, đường L, Tổ C, Khóm C, Phường A, thành**

phố C, tỉnh Đồng Tháp (Theo văn bản ủy quyền ngày 11/3/2023).

- Bị đơn:

1. Nguyễn Thị Phương M1, sinh năm 1979;

2. Võ Minh T, sinh năm 2003;

Cùng địa chỉ: Số nhà A, ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Phương M2, anh T và anh Q là: Ông Nguyễn Hồng T1, sinh năm 1972; Địa chỉ: Số nhà C, Tổ 32, Khóm D, Phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (Theo văn bản ủy quyền ngày 01/11/2022).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Cháu Võ Minh Q1, sinh ngày 26/7/2006;

2. Cháu Võ Nguyễn Minh T2, sinh ngày 13/7/2008;

Người đại diện theo pháp luật của cháu Minh Q2, cháu Minh T3 là: Chị Nguyễn Thị Phương M1, sinh năm 1979. Cùng địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- Người kháng cáo: Chị Trần Thị Mỹ L là nguyên đơn trong vụ án.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn chị Trần Thị Mỹ L trình bày:

Ngày 27/5/2021, chị có nhận chuyển nhượng nhà và đất thuộc thửa 1890, tờ bản đồ số 08, tại xã A, huyện C, diện tích 36,9m<sup>2</sup> (Trong đó đất ở 35m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm 1,9m<sup>2</sup>) với bà Nguyễn Thị Phương M1 và anh Võ Minh T. Hiện nay, chị đã được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các bên có làm hợp đồng chuyển nhượng và ghi trong hợp đồng là 40.000.000 đồng để nhằm trốn thuế. Thực tế giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng, việc giao nhận tiền không làm biên nhận. Do bà M1 và anh T gặp khó khăn nên chị cho ở nhờ trên đất trong thời hạn 01 năm và đến nay đã hết hạn. Chị có yêu cầu bà M1 và anh T di dời vật dụng cá nhân để trả nhà và đất nhưng bà M1 và anh T không đồng ý. Hiện nay, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chị đang quản lý, không cầm cố hay thế chấp cho cơ quan tổ chức nào. Vì vậy, chị yêu cầu bà Nguyễn Thị Phương M1 và anh Võ Minh T di dời các tài sản cá nhân

của bà **M1** và anh **T** để giao nhà và diện tích đất 36,9m<sup>2</sup>, thuộc thửa 1890, tờ bản đồ số 08, tại **xã A, huyện C** cho chị (Tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/5/2021 giữa chị **Trần Thị Mỹ L** với bà **Nguyễn Thị Phương M1** và anh **Võ Minh T**).

- Bị đơn bà **Nguyễn Thị Phương M1** và anh **Võ Minh T** trình bày:

Do nhu cầu cần tiền kinh doanh, bà **M1** có vay của chị **Trần Thị Mỹ L** số tiền 40.000.000 đồng. Để làm tin với chị **L**, bà và con là anh **T** có đến **Phòng C** xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 27/5/2021 đối với diện tích 36,9m<sup>2</sup> (Trong đó 35m<sup>2</sup> đất ONT và 1,9m<sup>2</sup> đất CLN) thuộc thửa 1604, tờ bản đồ số 01, tại **xã A, huyện C** do hộ bà **Nguyễn Thị Phương M1** đứng tên quyền sử dụng đất. Hai bên có thỏa thuận miệng sau 01 năm (Từ ngày 27/5/2021 đến ngày 27/5/2022) thì bà **M1** trả lại số tiền 40.000.000 đồng và tiền lãi 3%/tháng, chị **L** có nghĩa vụ làm thủ tục sang tên lại quyền sử dụng đất cho bà **M1**. Đến ngày 27/5/2022, bà và anh **T** yêu cầu chị **L** làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất và đồng ý trả tiền 40.000.000 đồng và tiền lãi cho chị **L** nhưng chị **L** không đồng ý. Nay bà và anh **T** không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu của chị **L**. Bà và anh **T** yêu cầu huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **M1**, anh **T** với chị **L** xác lập vào ngày 27/5/2021 tại **Văn phòng C1** số Công chứng 2839, quyển số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD là hợp đồng giả tạo; Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ** cấp cho chị **Trần Thị Mỹ L** vào ngày 17/12/2021 đối với thửa 1890, tờ bản đồ số 08, tại **xã A, huyện C** để trả lại đất cho hộ bà **Nguyễn Thị Phương M1** đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà **M1** và anh **T** đồng ý trả lại số tiền theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số tiền 40.000.000 đồng cho chị **Trần Thị Mỹ L** và đồng ý trả lãi theo quy định của pháp luật 0.83%/tháng, tính từ ngày 27/5/2021 đến ngày 27/5/2022.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Võ Minh Q1** và **Võ Nguyễn Minh T2** có bà **Nguyễn Thị Phương M1** là người đại diện theo pháp luật trình bày:

Bà là mẹ đẻ của cháu **Minh Q2** và **Minh T3**, bà không đồng ý theo yêu cầu của chị **Trần Thị Mỹ L**. Ngoài ra, bà không trình bày hay yêu cầu gì thêm.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 148/2022/DS-ST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh đã xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà **Trần Thị Mỹ L.**
- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà **Nguyễn Thị Phương M1** và anh **Võ Minh T.** Không chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cấp cho bà **Trần Thị Mỹ L.**
- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **Nguyễn Thị Phương M1**, anh **Võ Minh T** với bà **Trần Thị Mỹ L** xác lập vào ngày 27/5/2021 tại **Văn phòng C1** số Công chứng 2839, quyền số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.
- Bà **Nguyễn Thị Phương M1** và anh **Võ Minh T** được quyền tiếp tục sử dụng diện tích đất 36,9m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế), thuộc thửa 1890, tờ bản đồ số 8, mục đích sử dụng là đất ở và đất trồng cây lâu năm, từ mốc M1 – M2 – M3 – M4 – M1, đất tọa lạc tại **xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp** (*Kèm theo biên bản xem xét thẩm định, tại chỗ và sơ đồ đo đạc cùng ngày 12/8/2022 của **Trung tâm K***).
- Đề nghị **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ** thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cấp cho bà **Trần Thị Mỹ L** để cấp lại cho hộ bà **Nguyễn Thị Phương M1**.
- Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký phần đất mình được sử dụng theo quy định của pháp luật.
- Bà **Nguyễn Thị Phương M1** và anh **Võ Minh T** có nghĩa vụ liên đới trả (giao) cho bà **Trần Thị Mỹ L** số tiền 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác, quyền và thời hạn kháng cáo, quyền, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11/10/2022 chị **Trần Thị Mỹ L** làm đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị. Buộc gia

đình bà Nguyễn Thị Phương M1 dọn đồ đạc cá nhân ra khỏi nhà và đất của chị, trả lại quyền sử dụng nhà và đất cho chị.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của mình, không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật ở giai đoạn phúc thẩm:

+ Về tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa cũng như Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự có mặt tại phiên tòa đều chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của chị Trần Thị Mỹ L, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/5/2021 giữa chị Trần Thị Mỹ L với bà Nguyễn Thị Phương M1, anh Võ Minh T đối với thửa đất 1890, tờ bản đồ số 08, diện tích 36,9m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Buộc bà Nguyễn Thị Phương M1, anh Võ Minh T và các thành viên khác di dời tài sản giao cho chị Trần Thị Mỹ L nhà và đất thuộc thửa 1890, tờ bản đồ số 08, diện tích 36,9m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Chị Trần Thị Mỹ L được tiếp tục quản lý, sử dụng 01 cây dừa. Chị L có trách nhiệm trả giá trị cây dừa cho bà M1, anh T số tiền 975.000đ.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại Tòa án cấp phúc thẩm chị Trần Thị Mỹ L cung cấp cho Tòa án “Biên nhận giao nhận tiền và giấy chứng nhận QSDĐ và nhà ở” ngày 27/5/2021, thể hiện nội dung bà Nguyễn Thị Phương M1 có chuyển nhượng nhà và đất cho chị Trần Thị Mỹ L và có nhận của chị L 200.000.000đ cũng như việc thỏa thuận ghi giá trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/5/2021 giữa bà Nguyễn Thị Phương M1, anh Võ Minh T với chị Trần Thị Mỹ L là 40.000.000đ. Đồng thời, bà Nguyễn Thị Phương M1 cũng thừa nhận là bà có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy chứng minh

nhân dân của bà cho chị L để chị L làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Xét Biên nhận ngày 27/5/2021 có nội dung phù hợp với lời trình bày của chị L và phù hợp với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/5/2021 giữa bà Nguyễn Thị Phương M1, anh Võ Minh T với chị Trần Thị Mỹ L.

Vì vậy, chị L kháng cáo yêu cầu gia đình bà M1, anh T di dời tài sản cá nhân để giao trả nhà và đất cho chị là có căn cứ.

[2] Bà M1 và anh T không thừa nhận có nhận 200.000.000đ của chị L, không thừa nhận chữ ký và chữ viết họ tên của bà M1 trong Biên nhận ngày 27/5/2021. Tuy nhiên, căn cứ vào Kết luận giám định số 758/KL-KTHS ngày 14/7/2023 của Phòng K1 công an tỉnh Đ đã kết luận chữ ký và chữ viết họ tên trong Biên nhận ngày 27/5/2021 là của bà Nguyễn Thị Phương M1. Đồng thời, bà M1, anh T cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh số tiền 40.000.000đ ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/5/2021 là tiền mà bà M1 vay của chị L. Mặt khác, bà M1 cho rằng khi vay hai bên có thỏa thuận miệng sau 01 năm thì bà M1 trả lại số tiền 40.000.000 đồng và tiền lãi 3%/tháng, chị L có nghĩa vụ làm thủ tục sang tên lại quyền sử dụng đất cho bà M1, nhưng khi đến hạn bà M1 cũng không khởi kiện để yêu cầu chị L sang tên lại quyền sử dụng đất cho bà. Do đó, yêu cầu phản tố của bà M1 và anh T là không có căn cứ để chấp nhận.

[3] Căn cứ vào Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/8/2022 thể hiện trên diện tích đất 36,9m<sup>2</sup> đất tranh chấp có 01 cây dừa. Khi các bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà không có thỏa thuận đối với cây dừa này, nên cây dừa này vẫn thuộc quyền sở hữu của bà M1. Vì vậy, khi giao nhà và đất cho chị L cần giao luôn cây dừa có trên đất cho chị L được sở hữu và chị L phải trả giá trị cây cho bà M1 theo giá của Hội đồng định giá là 975.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà Nguyễn Thị Phương M1 xác định hộ của bà gồm có bà và các con của bà gồm Võ Minh T, Võ Minh Q1 và Võ Nguyễn Minh T2 đang ở trong căn nhà có trên đất tranh chấp, ngoài ra không còn ai khác. Do đó, những người này phải di dời tài sản cá nhân của mình để giao trả nhà và đất cho chị L.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là có căn cứ như đã nhận định ở trên nên chấp nhận.

Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của chị **Trần Thị Mỹ L**, sửa Bản án sơ thẩm.

Do chấp nhận kháng cáo của chị **Trần Thị Mỹ L** nên chị **L** không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Phần của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 147, Điều 148, Điều 91, Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166, Điều 167, Điều 203 Luật đất đai; Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

#### **Tuyên xử:**

1. Chấp nhận kháng cáo của chị **Trần Thị Mỹ L**.
  2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 148/2022/DS-ST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh.
  3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị **Trần Thị Mỹ L**.
  4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà **Nguyễn Thị Phương M1** và anh **Võ Minh T**.
  5. Công Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/5/2021 giữa bà **Nguyễn Thị Phương M1**, anh **Võ Minh T** với chị **Trần Thị Mỹ L**.
  6. Buộc hộ bà **Nguyễn Thị Phương M1** gồm: Bà **Nguyễn Thị Phương M1**, anh **Võ Minh T**, anh **Võ Minh Q1** và chị **Võ Nguyễn Minh T2** phải di dời toàn bộ tài sản cá nhân của mình để giao trả cho chị **Trần Thị Mỹ L** diện tích 36,9m<sup>2</sup> đất (Trong đó có 35m<sup>2</sup> đất ở và 1,9m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm) và 01 căn nhà (Có mái che) trên đất, thuộc thửa 1890, tờ bản đồ số 8, trong phạm vi các
- 7.

mốc M1 – M2 – M3 – M4 – M1, tại xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Thời gian lưu cư của hộ bà M1 là 03 tháng kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật.

7. Chị Trần Thị Mỹ L được sở hữu 01 cây dừa có trên diện tích 36,9m<sup>2</sup> đất, thuộc thửa 1890, tờ bản đồ số 8, trong phạm vi các mốc M1 – M2 – M3 – M4 – M1, tại xã A, huyện C và phải trả giá trị cây cho bà Nguyễn Thị Phương M1 là 975.000 đồng (Chín trăm bảy mươi lăm ngàn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

(Kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh và Sơ đồ đo đạc đất tranh chấp cùng ngày 12/8/2022 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh K).

8. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và giám định:

Bà Nguyễn Thị Phương M1 và anh Võ Minh T phải liên đới chịu tổng cộng là 16.928.000 đồng để trả lại cho chị Trần Thị Mỹ L do chị L đã tạm ứng trước.

9. Về án phí:

+ Chị Trần Thị Mỹ L được nhận lại 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0009521 ngày 02/8/2022 và 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai số 0009921 ngày 11/10/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Cao Lãnh.

+ Bà Nguyễn Thị Phương M1 và anh Võ Minh T phải liên đới chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm và được trừ vào 1.300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0009609 ngày 11/8/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh. Bà M1 và anh T được nhận lại số tiền còn thừa là 1.000.000 đồng.

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, người phải thi hành án 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 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 Đồng Tháp;
- TAND huyện Cao Lãnh;
- CCTHADS huyện Cao Lãnh;
- Phòng KTNV- THA TAND tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, VT (N).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Sỹ Danh Đạt**