

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 48/2023/DS-PT

Ngày: 13-02-2023

V/v tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng  
đất và hợp đồng vay.

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Ngọc Vạng.

*Các Thẩm phán:* Ông Sỹ Danh Đạt;

Ông Nguyễn Tuấn Anh.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Bảo Quốc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

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

Trong ngày 13/02/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 369/2022/TLPT-DS ngày 18 tháng 11 năm 2022 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 30/2022/DS-ST ngày 27 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 469/2022/QĐ-PT ngày 27 tháng 12 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Trần Kim L**, sinh năm 1955; địa chỉ: **Số D H, Khóm B, Phường B, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp**.

Người đại diện theo ủy quyền của bà **L**: Bà **Nguyễn Minh T**, sinh năm 1979; Địa chỉ: **Số A, ấp H, xã T, huyện L, tỉnh Vĩnh Long** (Văn bản ủy quyền ngày 19/3/2021). (Có mặt)

2. Bị đơn: Ông **Trần Minh M**, sinh năm 1970; địa chỉ: **Số B H, Khóm D, Phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp**. *(Có mặt)*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông **M**: Luật sư **Nguyễn Văn T1** – Văn phòng luật sư **Nguyễn Văn T1**, thuộc **Đoàn Luật sư tỉnh Đ**; địa chỉ: **Số G, đường L, Khóm A, Phường B, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp**. *(Có mặt)*

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

3.1. Bà **Trần Thị Thu P**, sinh năm 1970;

Người đại diện theo ủy quyền của bà **P**: Ông **Trần Minh M**, sinh năm 1970; cùng địa chỉ: **Số B H, Khóm D, Phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp**. *(Có mặt)*

3.2. Bà **Nguyễn Thị Thanh G**, sinh năm 1979; địa chỉ: **Số C Rạch C, Khóm B, Phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp**. *(Vắng mặt)*

3.3. **Phòng C** tỉnh Đồng Tháp;

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông **Nguyễn Văn P1**, chức vụ: Trưởng phòng; địa chỉ: **Số D N, Khóm E, Phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp**. *(Có đơn xin xét xử vắng mặt)*

3.4. Ông **Nguyễn Công T2**, sinh năm 1957; địa chỉ: **Số B khóm T, phường T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp**. *(Có mặt)*

4. Người kháng cáo: Bà **Trần Kim L** là nguyên đơn và ông **Nguyễn Công T2** là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Bà **Nguyễn Minh T** là đại diện theo ủy quyền của bà **Trần Kim L** trình bày: Khoảng năm 2006 bà **L** có vay tiền của ông **M** nhiều lần, số tiền vay mỗi lần 5 - 10 triệu đồng, lần nhiều nhất là lần vay cuối cùng vào tháng 6/2012 vay 60 triệu đồng, lãi suất 4-5%/tháng, thời hạn vay thường không thỏa thuận, các lần vay tiền ông **M** đều cho bà **L** ký tên vào sổ của ông **M**, khi đóng lãi cũng không có làm biên nhận. Do đó, bà **L** không có tài liệu, chứng cứ chứng minh về việc vay tiền của ông **M**.

Khoảng tháng 6/2012 hai bên tổng kết số nợ vay tổng cộng 260 triệu đồng và lãi 40 triệu, tổng cộng chung là 300 triệu đồng. Sau đó, ông M yêu cầu bà L đưa cho ông M tài sản để đảm bảo nên bà L có đưa cho ông M bản chính giấy chứng nhận QSDĐ số bìa BA 394775, số vào sổ cấp giấy QSDĐ CH 000039, do UBND thị xã S cấp ngày 26/02/2010 cho bà L đứng tên QSDĐ đối với thửa đất 308, tờ bản đồ số 17, diện tích 90,4m<sup>2</sup> (ODT), tọa lạc tại khóm B, phường B, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp. Trên đất có căn nhà cấp 4 của bà L đang ở chiều ngang khoảng 4,6m x dài khoảng 15m, diện tích khoảng 78,2m<sup>2</sup> (Hình 2 của sơ đồ đo đạc). Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 20/6/2012 đối với thửa 308, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 500 triệu đồng (do ông M yêu cầu ghi 500 triệu, thực tế vốn lãi chỉ 300 triệu đồng), hợp đồng công chứng tại Phòng C tỉnh Đồng Tháp, thực chất hợp đồng chuyển nhượng chỉ để làm tin về việc bà L có vay của ông M số tiền 300 triệu đồng. Đến năm 2018 bà L đến liên hệ ông M yêu cầu ông M trả lại giấy chứng nhận QSDĐ, bà L sẽ trả số tiền vay 300 triệu đồng và lãi cho ông M nhưng ông M không đồng ý nên phát sinh tranh chấp.

Hiện tại phần nhà, đất này vẫn do bà L đang quản lý, sử dụng. Ngoài ra, từ năm 2014 tới nay bà L có hợp đồng cho bà Nguyễn Thị Thanh G thuê phần đất trống phía trước nhà bà L (Hình 1 của sơ đồ đo đạc) để bà G bán đồ ăn sáng.

Đối với việc UBND phường B1 hòa giải ngày 26/01/2018 bà L trình bày thừa nhận có bán cho ông M 41,32m<sup>2</sup> đất và đồng ý giao đất cho ông M là vì khi đó bà L bị ông M thúc ép trả nợ, lúc đó bà L không có tiền trả nên hứa để trì hoãn vì nếu giao đất cho ông M (phần đất trống phía trước) thì bà L sẽ không có lối đi vào nhà.

Đối với tờ cam kết ngày 06/11/2018 do ông M nộp về việc bà L có hứa tháng 12/2019 giao đất cho ông M thì bà L không thừa nhận. Bà L không có ký tên tờ cam kết này, bà L cũng không có yêu cầu giám định chữ ký của bà L trong tờ cam kết.

Tại phiên tòa người đại diện của nguyên đơn trình bày đất bà L được thừa kế riêng nhưng tự nguyện nhập tài sản chung của vợ chồng nên trường hợp chuyển nhượng nhưng không có chồng (ông T2) ký tên nên hợp đồng cũng bị vô hiệu.

Nay bà **Trần Kim L** yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 20/6/2012 giữa bà **Trần Kim L** với ông **Trần Minh M** đối với thửa đất 308, tờ bản đồ số 17, diện tích 90,4m<sup>2</sup> (ODT), tọa lạc tại **khóm B, phường B, thành phố S** với lý do hợp đồng chuyển nhượng là hợp đồng giả cách, bà **L** chỉ vay tiền của ông **M** chứ không có chuyển nhượng QSD đất cho ông **M**.

Bà **L** đồng ý trả lại cho ông **M** số tiền vay 300 triệu đồng và lãi theo quy định của pháp luật tính từ ngày 20/6/2012 đến nay theo mức lãi suất 0,83%/tháng x 120 tháng = 298.800.000đ. Tổng cộng vốn, lãi 598.800.000đ. Bà **L** đề nghị thu hồi giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho ông **M**.

Qua đo đạc thực tế theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S** thì nguyên đơn đồng ý. Ngoài ra, bà **Trần Kim L** không còn yêu cầu gì khác.

- Ông **Trần Minh M**, ông **M** đồng thời đại diện theo ủy quyền của bà **Trần Thị Thu P** trình bày: Ngày 01 tháng 11 năm 2011 bà **L** có chuyển nhượng cho vợ chồng ông **M**, bà **P** phần đất trống trước nhà bà **L** thuộc một phần thửa 308 do bà **L** đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ, phần đất có chiều ngang 4,35m x dài 9,5m, diện tích 41,32m<sup>2</sup>, giáp mặt tiền **đường H** với giá chuyển nhượng là 300 triệu đồng. Hai bên có lập giấy tay mua bán ngày 01/11/2011 do bà **P** đứng tên nhận chuyển nhượng, trong đó bà **L** ghi rõ đã nhận đủ số tiền 300 triệu đồng và ký tên bên bán.

Ngày 20/6/2012 ông **M** và bà **L** đến **Phòng C** tỉnh Đồng Tháp lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, tại thời điểm đó toàn bộ thửa đất 308, diện tích 90,4m<sup>2</sup> do bà **L** đứng tên nhưng do hai bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng một phần của thửa đất có diện tích 41,32m<sup>2</sup> (Đo đạc thực tế diện tích 38,1m<sup>2</sup> thuộc Hình 1) còn (Hình 2) diện tích 78,2m<sup>2</sup> vẫn thuộc QSD của bà **L**, nên hai bên thỏa thuận lập thủ tục chuyển nhượng trọn thửa cho ông **M** đứng tên, sau đó mới lập thủ tục tách thửa trả lại phần đất còn lại cho bà **L** (Vị trí Hình 2 có nhà bà **L** đang ở) nên hai bên thống nhất ghi số tiền chuyển nhượng QSDĐ trong hợp đồng là 500 triệu đồng cho phù hợp với diện tích ghi trên hợp đồng chuyển nhượng là 90,4m<sup>2</sup>.

Ngày 08/8/2018 ông **M** được Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S** xác nhận điều chỉnh trang 4 QSDĐ cho ông **M** đứng tên toàn bộ thửa đất 308, tờ bản đồ 17, diện tích 90,4m<sup>2</sup>. Hiện giấy chứng nhận QSDĐ ông

M vẫn đang giữ. Do có tranh chấp nên ông M chưa tách thửa trả lại diện tích 78,2m<sup>2</sup> (Hình 2) cho bà L như đã thỏa thuận.

Trước đó, ngày 26/01/2018 tại UBND phường 2 hòa giải tranh chấp giữa hai bên thì bà L vẫn thừa nhận diện tích thực tế chuyển nhượng cho ông M là 41,32m<sup>2</sup>, bà L cam kết giao đất cho ông M sử dụng. Ngày 06/11/2018 bà Liên tiếp t làm tờ cam kết hứa tháng 12/2019 giao đất cho ông M nhưng cũng không thực hiện. Việc bà L không thừa nhận chữ ký của bà L trong tờ cam kết là không đúng vì tờ cam kết do ông M viết và đưa bà L ký tên. Tuy nhiên, ông M cũng không có yêu cầu giám định chữ ký.

Ông M không thừa nhận việc bà L trình bày có vay tiền nhiều lần của ông M tổng cộng 260 triệu đồng, mà thực tế bà L chuyển nhượng đất cho ông M như ông M đã trình bày.

Qua đo đạc thực tế phần đất trống trước nhà bà L chuyển nhượng cho ông M (thuộc Hình 1 của sơ đồ đo đạc) có diện tích 38,1m<sup>2</sup> thuộc các mốc M1 – M2 – M3 – M9 – M10 – M11 – M1 của sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S thì ông M đồng ý.

Nay ông M phản tố yêu cầu bà Trần Kim L giao cho ông M phần đất đã chuyển nhượng đo đạc thực tế diện tích 38,1m<sup>2</sup> (Hình 1) thuộc các mốc M1 – M2 – M3 – M9 – M10 – M11 – M1 của sơ đồ đo đạc để ông M được quản lý, sử dụng. Phần đất này thuộc một phần thửa 308, tờ bản đồ số 17, diện tích 90,4m<sup>2</sup> (ODT), tọa lạc tại khóm B, phường B, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp do ông M đứng tên QSDĐ ngày 08/8/2018. Đối với diện tích đất không có chuyển nhượng có nhà bà L 78,2m<sup>2</sup>, thuộc các mốc M3 – M4 – M5 – M6 – M7 – M8 – M9 – M10 – M3 của sơ đồ đo đạc (Hình 2) ông M đồng ý giao trả lại cho bà L như đã thỏa thuận.

Ông M cũng đồng ý cho bà L chuộc lại phần đất đã chuyển nhượng 38,1m<sup>2</sup> với giá Hội đồng định giá đã định là 35.000.000đ/1m<sup>2</sup> x 38,1m<sup>2</sup> = 1.333.500.000đ.

Trường hợp hợp đồng vô hiệu thì ông M yêu cầu bà L trả lại cho ông M số tiền chuyển nhượng 300 triệu đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 1.033.500.000đ. Tổng cộng 1.333.500.000đ (Bằng với giá trị QSDĐ theo giá hội đồng định giá đã định). Ngoài ra, ông Trần Minh M không còn yêu cầu gì khác.

- Ông **Nguyễn Công T2** trình bày: Ông **T2** với bà **L** là vợ chồng chung sống năm 1994, có đăng ký kết hôn ngày 02/12/2002 tại **UBND xã T, thị xã S**. Phần đất tranh chấp thửa 308 là tài sản chung của vợ chồng ông **T2**, bà **L**. Ông **T2** thừa nhận di chúc của cha vợ (ông **Trần Văn B**) để lại tài sản cho một mình vợ ông thừa kế và bà **L** đăng ký khai thừa kế, được **UBND thị xã S** cấp giấy chứng nhận QSDĐ riêng cá nhân. Tuy nhiên, vợ chồng ông cùng thỏa thuận đó là tài sản chung của vợ chồng do bà **L** đồng ý nhập tài sản riêng thành tài sản chung (không có lập văn bản). Bà **L** không có hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông **M** mà chỉ vay tiền của ông **M** 300 triệu đồng, nếu chuyển nhượng phải có ông **T2** tham gia ký hợp đồng vì là tài sản chung vợ chồng. Ông **T2** không có yêu cầu gì trong vụ kiện, ông **T2** thống nhất ý kiến trình bày của vợ ông.

- Bà **Nguyễn Thị Thanh G** trình bày: Từ năm 2014 bà **G** có hợp đồng thuê mặt bằng phía trước nhà của bà **L** diện tích khoảng 40m<sup>2</sup> để bán đồ ăn sáng, sau khi thuê bà **G** có lán nền xi măng và làm mái che tiền chế (có thể di dời) để mua bán. Giá thuê thỏa thuận 1 triệu đồng/tháng, chỉ sử dụng vào buổi sáng. Lúc đầu thuê chỉ thỏa thuận miệng, đến ngày 02/4/2017 hai bên có làm hợp đồng giấy tay, thời hạn thuê là 2 năm đến 02/4/2019 hết hạn, bên bà **G** có đưa tiền cọc trước 5 triệu đồng cho bà **L**. Sau khi hết hạn hợp đồng (Ngày 02/4/2019) hai bên thỏa thuận miệng gia hạn hàng năm mà không làm hợp đồng mới.

Bà **G** xác định không có tranh chấp, yêu cầu gì trong vụ kiện, trường hợp phải giao đất cho ông **M** bà **G** cũng không yêu cầu bà **L** trả lại tiền cọc hay chi phí lán xi măng mà để tự thỏa thuận với bà **L**.

- **Phòng C tỉnh Đồng Tháp** có văn bản trình bày: Ngày 20/6/2012 Phòng công chứng có công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà **L** với ông **M**, hợp đồng thực hiện đúng theo trình tự quy định của pháp luật.

Tại Bản án sơ thẩm số 30/DS-ST ngày 27/7/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc đã quyết định:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà **Trần Kim L**.
2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông **Trần Minh M**.
3. Buộc ông **Trần Minh M** giao trả lại cho bà **Trần Kim L** được quyền sử dụng phần đất thửa 308, tờ bản đồ số 17, diện tích 90,4m<sup>2</sup> (ODT), đo đạc thực

tế có diện tích 116,3m<sup>2</sup>, thuộc **H** và Hình 2, nằm trong phạm vi các mốc M1 – M2 – M3 – M4 – M5 – M6 – M7 – M8 – M9 – M10 – M11 – M12 – M1 của sơ đồ đo đạc của Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S**, tọa lạc tại **khóm B, phường B, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp**, do ông **Trần Minh M** đứng tên QSDĐ điều chỉnh trang 4 (Hiện phần đất đang do bà **L** quản lý, sử dụng).

4. Buộc bà **Trần Kim L** trả cho ông **Trần Minh M** giá trị QSDĐ tương ứng diện tích 38,1m<sup>2</sup> số tiền 1.333.500.000đ (Một tỷ ba trăm ba mươi ba triệu năm trăm 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 Bộ luật dân sự năm 2015.

Đề nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho ông **M** để cấp lại cho bà **L** được quyền sử dụng phần đất trọn thửa 308 theo bản án đã tuyên.

*(Có Biên bản thẩm định và sơ đồ đo đạc ngày 23/5/2022 của Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S** kèm theo)*

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản, 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 bà **Trần Kim L**, ông **Nguyễn Công T2** kháng cáo yêu cầu xem xét lại nội dung bản án sơ thẩm. Việc Tòa án xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc bà **L** trả giá trị đất cho ông **M** 1.333.500.000 đồng và giao đất cho bà **L** sử dụng thì bà **L**, ông **T2** không đồng ý vì bà **L** chỉ vay tiền của ông **M** 300.000.000 đồng và đồng ý trả cho ông **M** 300.000.000 đồng và lãi theo quy định pháp luật.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Bà **L**, ông **T2** trình bày: Bà **L**, ông **T2** không thỏa thuận được với nguyên đơn về việc giải quyết vụ án, giữ nguyên kháng cáo.

+ Ông **M** trình bày: Ông không thỏa thuận được với bà **L**, ông **T2** về giải quyết vụ án. Yêu cầu giữ nguyên quyết của bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến về giải quyết vụ án:

+ Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự, Luật sư đều thực hiện đúng quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà L, ông T2, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bà Trần Kim L khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà L với ông M là vô hiệu, Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền. Thủ tục kháng cáo của bà L, ông T2 là hợp lệ nên chấp nhận. Bà Trần Thị Thu P ủy quyền cho ông M tham gia tố tụng tại phiên tòa phúc thẩm đúng quy định nên chấp nhận. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt nên xét xử theo quy định.

[2] Nguồn gốc đất tranh chấp là của bà L diện tích 38,1m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 308 tờ bản đồ số 17 loại đất ODT, giấy chứng nhận cấp cho bà L ngày 26/02/2010 (diện tích cấp giấy của thửa đất là 90,4m<sup>2</sup>), đã được điều chỉnh sang tên cho ông M ngày 08/8/2018, đất tại Phường B, thành phố S, Đồng Tháp.

Bà L cho rằng việc lập hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông M vào ngày 20/6/2012 là do bà L có nợ tiền vay của ông M 300 triệu đồng, phải lập hợp đồng để bảo đảm việc trả nợ, nên chỉ là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay. Nhận thấy, bà L trình bày tại đơn khởi kiện ngày 16/11/2020 là bà vay tiền của ông M nhiều lần và mỗi lần 5 triệu, 10 triệu, 20 triệu và lần cuối 60 triệu đồng, tổng cộng là 260 triệu đồng và tiền lãi 40 triệu đồng, nhưng bà L thừa nhận là không có chứng cứ chứng minh việc vay tiền nói trên.

Xét đối với hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/6/2012: Bà L cho rằng ông M yêu cầu bà đến Phòng Công chứng để làm giấy vay tiền và bà có thắc mắc vì sao lại ghi số tiền 500 triệu đồng. Tuy nhiên hợp đồng này là hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được công chứng ngày 20/6/2012 và ông M giải thích là theo thỏa thuận chỉ nhận chuyển nhượng đất 41,32m<sup>2</sup> giá 300 triệu đồng

nhưng thủ tục chuyển nhượng hết thửa đất để sau đó tách thửa trả lại cho bà L nên thống nhất ghi giá 500 triệu đồng cho phù hợp diện tích ghi trên hợp đồng là 90,4m<sup>2</sup>. Đối với Phòng Công chứng có văn bản ý kiến xác định vào ngày 20/6/2012 thì Phòng Công Chứng có thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà L với ông M và thủ tục thực hiện đúng quy định của pháp luật. Đồng thời trong thời gian dài từ năm 2012 đến khi ông M yêu cầu giao đất thì bà L cũng không có khiếu nại đến cơ quan có thẩm quyền đối với nội dung hợp đồng và việc công chứng nói trên.

Mặt khác, việc thỏa thuận chuyển nhượng đất còn được thể hiện tại tờ giấy viết mua bán đất ngày 01/11/2011 (bút lục 79) với nội dung bà L bán một phần đất ngang 4,35m dài 9,5m cho bà P, giá 300 triệu đồng, bà L đã nhận đủ số tiền 300 triệu đồng và giấy này bà L, bà P cùng ký tên. Tại biên bản ngày 26/01/2018 của Ủy ban nhân dân Phường B1, về việc giải quyết tranh chấp giữa ông M với bà L (hòa giải) thể hiện bà L thừa nhận có bán cho ông M một phần đất và đồng ý giao đất cho ông M theo thỏa thuận là 41,32m<sup>2</sup>. Ngày 06/11/2018, bà L ký giấy cam kết giao đất với nội dung xác nhận có bán cho ông M một phần đất phía trước số nhà D, Khóm B, Phường B, thành phố S ngang 4,35m dài 9,5m và hứa sẽ giao đất cho ông M vào tháng 12 năm 2019 để ông M xây dựng. Việc này bà T khai là bà L thừa nhận có ký tờ cam kết ngày 06/11/2018 (biên bản lấy lời khai ngày 13/5/2021 – bút lục 55), nay bà L không thừa nhận chữ ký tại tờ cam kết nói trên nhưng cũng không yêu cầu trung cầu giám định. Đồng thời Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S ý kiến như sau: Hồ sơ biến động nhận chuyển nhượng QSDĐ của ông Trần Minh M chỉnh lý ngày 08/8/2018 đủ điều kiện theo Điều 188 của Luật đất đai năm 2013; về trình tự thủ tục giải quyết hồ sơ biến động nhận chuyển nhượng nêu trên được đảm bảo theo quy định của pháp luật.

Qua nội dung trên cho thấy việc thỏa thuận chuyển nhượng QSDĐ là theo ý chí tự nguyện của bà L, diện tích đất chuyển nhượng thuộc một phần thửa đất cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho cá nhân bà L (ông T2 thừa nhận tại biên bản lấy lời khai ngày 07/7/2022 – bút lục 222) và bà L đã nhận đủ tiền. Trên thực tế diện tích đất còn lại có căn nhà vẫn có lối đi ra hẻm công cộng thuận tiện. Vì vậy hai bên thỏa thuận chuyển nhượng QSDĐ là có thật, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà L trả giá trị đất cho ông M và ông M không có kháng cáo. Do đó, vậy kháng cáo của bà L, ông T2 là không có cơ sở.

Đại diện Viện kiểm sát đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà L, ông T2 giữ nguyên bản án sơ thẩm là có cơ sở nên chấp nhận.

Tòa án sơ thẩm xử đã có căn cứ nên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà L, ông T2, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Các phần khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

[5] Án phí: Bà L, ông T2 là người cao tuổi xin được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm là phù hợp nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, 39, 147, 148, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 129, 471, 697, 698, 699, 700, 701, 702 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 26, 127, 166, 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Kim L và ông Nguyễn Công T2.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Kim L.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Minh M.

Buộc ông Trần Minh M giao trả lại cho bà Trần Kim L được quyền sử dụng phần đất thửa 308, tờ bản đồ số 17, diện tích 90,4m<sup>2</sup> (ODT), đo đạc thực tế có diện tích 116,3m<sup>2</sup>, thuộc H và Hình 2, nằm trong phạm vi các mốc M1 – M2 – M3 – M4 – M5 – M6 – M7 – M8 – M9 – M10 – M11 – M12 – M1 theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S, tọa lạc tại Khóm B, Phường B, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp, do ông Trần Minh M đứng tên QSDĐ điều chỉnh trang 4 (Hiện phần đất đang do bà L quản lý, sử dụng).

Buộc bà Trần Kim L trả cho ông Trần Minh M giá trị QSDĐ tương ứng diện tích 38,1m<sup>2</sup> số tiền 1.333.500.000đ (Một tỷ ba trăm ba mươi ba triệu năm trăm 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 Bộ luật dân sự năm 2015.

Đề nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho ông **M** để cấp lại cho bà **L** được quyền sử dụng phần đất thừa 308 theo quy định của pháp luật.

*(kèm theo biên bản thẩm định tại chỗ và sơ đồ đo đạc ngày 29/7/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S)*

### 3. Về án phí:

Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm cho bà **Trần Kim L** do là người cao tuổi theo quy định của pháp luật.

Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông **Nguyễn Công T2** do là người cao tuổi theo quy định của pháp luật.

Hoàn trả cho ông **M** số tiền tạm ứng án phí đã nộp 7.500.000đ theo biên lai số 0013777 ngày 08/6/2021 và 18.502.500đ theo biên lai số 0000817 ngày 20/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Tổng cộng 3.223.500đ do bà **L** chịu toàn bộ. Số tiền này ông **M** đã nộp tạm ứng và chi xong nên thu của bà **L** số tiền 3.223.500đ để trả lại cho ông **M**.

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, 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;
- Phòng KTNV và THA TAND tỉnh DT;
- TAND thành phố Sa Đéc;
- Chi cục THADS thành phố Sa Đéc;
- Dương sự;

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

- Lưu: VT, HSVA, TDS.

**Nguyễn Ngọc Vạng**