

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 108/2022/DS-PT

Ngày 18 - 5 - 2022

V/v Tranh chấp “*Hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng  
đất và nhà ở*”.

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Thanh Phong.

*Các Thẩm phán:*

Ông Huỳnh Việt Trung

Bà Lê Thị Hồng Tâm

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Tấn Đạt - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:**  
Ông Võ Trung Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 5 năm 2022, tại Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 43/2022/TLPT-DS ngày 21/3/2022 về việc tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 17/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 56/2022/QĐ-PT ngày 24 tháng 3 năm 2022, giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:*

1.1. Bà Phạm Thị K, sinh năm 1970 (có mặt).

1.2. Cháu Ngô Đức Th, sinh năm 2004.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Th: Bà Phạm Thị K và ông Ngô Văn U.

Cùng địa chỉ: Ấp X, xã P, huyện T, Tiền Giang.

*2. Bị đơn:* Bà Phạm Thị Tuyết M, sinh năm 1979 (có mặt).

Hộ khẩu thường trú: Ấp X, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

Tạm trú: Ấp Th, xã Tr, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

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

3.1. Ủy ban nhân dân xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Th, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo pháp luật: Ông Võ Hồng S – Chủ tịch.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Tăng Trung D – Phó Chủ tịch.

3.2. Ông Ngô Văn U, sinh năm 1966 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp K, xã Th, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

4. *Người làm chứng:*

4.1. Ông Hồ Lập Ng, sinh năm 1969 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp X, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

4.2. Anh Trần Trọng K1, sinh năm 1988 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Th, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

4.3. Bà Phạm Thị T, sinh năm 1956 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp H, xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

5. *Người kháng cáo:* nguyên đơn Phạm Thị K

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Phạm Thị K và cháu Ngô Đức Th có người đại diện theo pháp luật là bà K trình bày:*

Bà K có quản lý, sử dụng thửa đất 937, tờ bản đồ số 01, diện tích 1707m<sup>2</sup>, đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm, đất tại Ấp X, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS01562 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 20/01/2020, do bà K đứng tên trên giấy chứng nhận. Thửa đất này có nguồn gốc là của cha bà K ông Phạm Công K2, khi cha bà K mất, anh chị em trong gia đình tranh chấp chia thừa kế thì bà K được chia phần đất này vào năm 2010 nhưng đến năm 2020 bà K mới được cấp giấy chứng nhận.

Năm 2014, bà K có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà M diện tích 1000m<sup>2</sup>, với giá là 20.000.000 đồng, tuy nhiên bà K không nhận trực tiếp tiền của bà M mà bà M đứng ra trả nợ cho bà K. Do chưa được cấp giấy chứng nhận nên bà K chưa làm thủ tục sang tên cho bà M. Từ năm 2014 đến nay bà K và bà M không có tranh chấp gì liên quan đến việc chuyển nhượng.

Năm 2020, khi được cấp giấy chứng nhận, bà K và bà M làm thủ tục để sang tên. Trước đó, bà K có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Phạm Thị X 707m<sup>2</sup>, nên khi làm thủ tục với bà M, bà K cũng làm thủ tục sang tên luôn cho bà X. Do đó, tháng 5 năm 2020, bà K đã chuyển nhượng cho bà X 707m<sup>2</sup>, chuyển nhượng cho bà M 622,5m<sup>2</sup> nhưng bà M để con bà M là anh Đỗ Trọng N đứng tên. Khi đo đạc, bà M nói cứ đo đủ cho bà X còn bà M thì chỉ nhận 622,5m<sup>2</sup>. Do đo không đủ 1000m<sup>2</sup> như đã thỏa thuận trước đây nên bà M có nói

sẽ chuyển nhượng lại cho bà K phần hơn 300m<sup>2</sup> còn lại với giá là 7.000.000 đồng. Ngoài ra, trước đó bà M có trả nợ giúp bà K một phần 20.000.000 đồng và một phần nợ 6.000.000 đồng. Tổng cộng tính ra bà K nợ bà M số tiền 33.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà M đã lừa bà K đến Ủy ban nhân dân xã P để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong khi bà K nghĩ là bà M yêu cầu bà K ký giấy thừa nhận số nợ 33.000.000 đồng. Ngoài ra, khi ký tên bà K không đọc lại văn bản nên không biết đó là hợp đồng chuyển nhượng đất.

Bà K không có ký tên trong các giấy tờ bán nhà, bán đất hay tờ cam kết gì với bà M. Bởi vì bà K chỉ có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà M 1000m<sup>2</sup>, và bà M bán lại cho bà K phần đất hơn 300m<sup>2</sup> như bà K đã trình bày. Ngoài ra bà K không thỏa thuận bán nhà cho bà M.

Thửa đất sau khi chuyển nhượng cho bà X và Mai vào tháng 5 năm 2020, diện tích đất còn lại của bà K được tách thành 02 thửa là thửa 2866, diện tích 175,2m<sup>2</sup> và thửa 2867, diện tích 175,5m<sup>2</sup>, đều là đất cây lâu năm. Thửa đất và căn nhà trên đất hiện tại do bà K quản lý, sử dụng không có tranh chấp với ai ngoài bà M.

Nay bà K khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà K với bà M lập ngày 20/8/2020 được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã P liên quan đến hai thửa đất 2866 và 2867 nêu trên và bà K đồng ý trả lại cho bà M số tiền 33.000.000 đồng. Bởi vì bà K chỉ thỏa thuận trả nợ cho bà M chứ không thỏa thuận chuyển nhượng đất cho bà M.

*Theo biên bản lấy lời khai và quá trình tố tụng, bị đơn bà Phạm Thị Tuyết M trình bày:*

Bà M thống nhất với lời trình bày của bà K về nguồn gốc thửa đất 937 mà bà K đã trình bày. Bà M cũng thống nhất việc năm 2014, bà K có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà M phần đất 1000m<sup>2</sup> trong thửa 937 với giá 20.000.000 đồng, bà M đã trả đủ số tiền này cho bà K. Tuy nhiên, do bà K chưa được cấp giấy chứng nhận nên hai bên chưa làm thủ tục sang tên. Trong suốt thời gian từ 2014 đến năm 2020, bà M và bà K cũng không tranh chấp gì về việc chuyển nhượng. Đến đầu năm 2020, bà K được cấp giấy chứng nhận nên làm thủ tục sang tên cho bà M và chuyển nhượng luôn cho bà X. Tuy nhiên, khi sang tên bà M để cho con bà M là anh Đỗ Trọng N đứng tên và chỉ đứng tên đối với diện tích đất 622,5m<sup>2</sup>. Ngoài ra, đầu năm 2020, bà K có thỏa thuận bán căn nhà trên diện tích đất còn lại của thửa 937 với số tiền 20.000.000 đồng, bà M đã giao đủ tiền cho bà K. Bà M có yêu cầu bà K chuyển đủ cho bà M diện tích 1000m<sup>2</sup> và nhà như đã thỏa thuận nhưng bà K không đồng ý nên bà M đã khởi kiện tại Tòa án. Tuy nhiên, sau khi khởi kiện bà K đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng cho bà M nên bà M đã rút đơn khởi kiện và Tòa án đã đình chỉ giải quyết vụ án.

Ngoài ra, bà M còn vay tiền để trả nợ thay cho bà K số tiền 6.000.000 đồng, nên bà M tính cả tiền lãi 7.000.000 đồng, cộng với số tiền mua nhà 20.000.000 đồng, tổng cộng các khoản tiền là 33.000.000 đồng. Do đó, ngày 20/8/2020, khi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân xã P, giá chuyển nhượng đã ghi là 33.000.000 đồng. Hợp đồng đã thể hiện

việc bà K đồng ý chuyển nhượng cho bà M 02 thửa là thửa 2866, diện tích 175,2m<sup>2</sup> và thửa 2867, diện tích 175,5m<sup>2</sup>. Không có việc bà M thỏa thuận chuyển nhượng lại bà K phần diện tích đất hơn 300m<sup>2</sup> còn lại với giá 7.000.000 đồng như bà K trình bày.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà K bà M không đồng ý. Đồng thời bà M có yêu cầu phản tố công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 397 ngày 20/8/2020 tại Ủy ban nhân dân xã P, huyện T giữa bà M và bà Phạm Thị K đối với phần đất diện tích 350,7m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 2866, 2867, tờ bản đồ số 02, đất tại Ấp X, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01562 ngày 20/01/2020 do bà Phạm Thị K đứng tên; Buộc bà K tiếp tục thực hiện hợp đồng là giao cho bà M phần đất nêu trên và căn nhà gắn liền với đất để bà M được kê khai đứng tên và quản lý, sử dụng theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã P chưa có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn U trình bày:* Ông U là cha ruột của cháu Ngô Đức Th. Đối với việc bà K đại diện cho cháu Th tham gia tố tụng tại Tòa án, Ông U không có ý kiến gì. Ngoài ra, phần đất tranh chấp trong vụ án cũng không liên quan đến ông nên ông không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Trong quá trình tố tụng, bà K đã có yêu cầu Tòa án ra Quyết định trưng cầu giám định đối với chữ ký và chữ viết mang tên Phạm Thị K trên Giấy bán đất ngày 12/02/2014, Tờ cam kết ngày 16/3/2016, Giấy bán nhà ngày 13/01/2020 do bà M giao nộp. Tòa án đã tiến hành thu thập mẫu chữ ký, chữ viết so sánh của bà K để trưng cầu giám định theo quy định. Tại Kết luận giám định số 451/KTHS-Đ2 ngày 31/5/2021 của Phòng Kỹ thuật Hình sự Công an tỉnh Tiền Giang đã nêu “Chữ ký, chữ viết họ tên “Phạm Thị K” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A1, A2, A3 so với chữ ký, chữ viết họ tên “Phạm Thị K” trên tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M1, M2, M3, M4, M5, M6, M8 đến M15 là do cùng một người ký, viết ra” (Bút lục 174, 175) và tại Kết luận giám định số 860/KTHS-Đ2 ngày 18/10/2021 cũng đã nêu “Chữ ký mang tên “Phạm Thị K” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A1, A2, A3 so với chữ ký mang tên “Phạm Thị K” trên tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M1, M2, M3, M4, M5, M6, M8 đến M15 là do cùng một người ký ra. Chữ viết họ tên “Phạm Thị K” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A1, A2, A3 so với chữ viết họ tên “Phạm Thị K” trên tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M1, M2, M3, M4, M5, M6, M8 đến M15 là do cùng một người viết ra” (Bút lục 188, 189).

Theo kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định thể hiện: Thửa đất 2866, tờ bản đồ số 02, diện tích thực tế 175,2m<sup>2</sup>; thửa đất 2867, tờ bản đồ số 02, có diện tích thực tế 165,9m<sup>2</sup>, đều là đất trồng cây lâu năm, đất tại Ấp X, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS01562 ngày 20/01/2020 do Sở Tài nguyên và

Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho bà Phạm Thị K, điều chỉnh ngày 21/5/2020. Trên 02 thửa đất có: 01 căn nhà bán kiên cố A2, móng cột bê tông đúc sẵn, kèo gỗ tạp + bê tông, vách tường, mái phibro xi măng, nền xi măng, không trần, không khu phụ, diện tích 38,258m<sup>2</sup>; 03 cây dừa loại D, 01 cây dừa loại B1, 04 cây chuối loại B, 146 cây ốt loại 2, 50 bụi sả loại 2 và 01 cây mai; 02 ngôi mộ đá, xi măng có ốp gạch men, thời gian chôn cất trên 04 năm và hàng rào xung quanh khu mộ có kết cấu móng cột bê tông, tường cao 0,5m trở lên, phía trên có lưới B40.

*Tại phiên tòa sơ thẩm:* Nguyên đơn bà K giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu bà M hoàn trả chi phí giám định. Bị đơn bà M yêu cầu bà K hoàn trả chi phí xem xét thẩm định, định giá, đo đạc và bổ sung yêu cầu phản tố, yêu cầu bà K phải chuyển nhượng cho bà M phần diện tích đất cho đủ 1.000m<sup>2</sup>, trường hợp không còn đủ đất để chuyển nhượng thì phải trả cho bà M giá trị phần diện tích đất còn thiếu. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông U, người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân xã P ông D xin vắng mặt. Người làm chứng anh K1, bà T vắng mặt.

\* Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 17/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang, đã áp dụng Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 161, Điều 165, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 229, khoản 1 Điều 244, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 401 Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 1, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

### **Xử:**

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị K, cháu Ngô Đức Th về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2020 giữa bà Phạm Thị K và bà Phạm Thị Tuyết M liên quan đến nội dung chuyển nhượng thửa đất 2866, 2867 tại Ấp X, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang và bà K hoàn trả lại cho bà M số tiền 33.000.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị Tuyết M

2.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 397 ngày 20/8/2020 tại Ủy ban nhân dân xã P, huyện T giữa bà M và bà Phạm Thị K đối với phần đất diện tích 350,7m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 2866, 2867, tờ bản đồ số 02, đất tại Ấp X, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01562 ngày 20/01/2020 do bà Phạm Thị K đứng tên.

Buộc bà Phạm Thị K giao cho bà Phạm Thị Tuyết M quyền sử dụng đất và tài sản trên đất gồm:

- Thửa đất 2866, tờ bản đồ số 02, diện tích 175,2m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm, đất tại Ấp X, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang, thửa đất có tứ cận:

Đông giáp đất Phạm Thị X.

Tây giáp đất ông Lương Văn S.

Nam giáp đất bà Lê Thị Hoàng M1.

Bắc giáp đất bà Phạm Thị X.

(Có sơ đồ kèm theo)

- Thửa đất 2867, tờ bản đồ số 02, diện tích 165,9m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm, đất tại Ấp X, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang, thửa đất có tứ cận:

Đông giáp đất bà Phạm Thị X.

Tây giáp đất ông Lương Văn S.

Nam giáp đất bà Phạm Thị X.

Bắc giáp đất ông Lương Văn S.

(Có sơ đồ kèm theo)

- 01 Căn nhà bán kiên cố A2, móng cột bê tông đúc sẵn, kèo gỗ tạp + bê tông, vách tường, mái phibro xi măng, nền xi măng, không trần, không khu phụ, diện tích 38,258m<sup>2</sup>.

- 03 cây dừa loại D và 01 cây dừa loại B1.

Bà M được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2.2. Buộc bà Phạm Thị K phải di dời 04 cây chuối loại B, 146 cây ớt loại 2, 50 bụi sả loại 2 và 01 cây mai ra khỏi thửa đất 2866, 2867 để giao quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị Tuyết M. Buộc bà Phạm Thị K di dời tài sản và vật dụng trong nhà để giao căn nhà cho bà Phạm Thị Tuyết M.

2.3. Buộc bà Phạm Thị K trả cho bà Phạm Thị Tuyết M chi phí xem xét, thẩm định, đo đạc, định giá với số tiền là 1.826.567 đồng. Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên có nghĩa vụ chậm thực hiện thì phải chịu lãi suất phát sinh do chậm trả tiền, mức lãi suất được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

### *3. Án phí dân sự sơ thẩm:*

Bà Phạm Thị K phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 49533 ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, nên bà K đã nộp xong án phí.

Hoàn lại cho bà Phạm Thị Tuyết M 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 49749 ngày 09 tháng 4 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

- Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của đương sự.

\* Ngày 25/01/2022, nguyên đơn Phạm Thị K có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm:

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 17/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang vì nhà đất bà K không có đề ở.

2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 397 ngày 20/8/2020 tại Ủy ban nhân dân xã P, huyện T giữa bà Phạm Thị K và bà Phạm Thị Tuyết M đối với phần đất diện tích 350,7m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 2866, 2867, tờ bản đồ số 02, đất tại Ấp X, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01562 ngày 20/01/2020 do bà Phạm Thị K đứng tên.

3. Bà K trả lại cho bà M số tiền còn nợ 33.000.000 đồng ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

*\* Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự trình bày:*

- Nguyên đơn bà Phạm Thị K giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.
- Bị đơn bà Phạm Thị Tuyết M giữ nguyên yêu cầu phản tố.

*\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu:*

+ *Về tố tụng:* Kể từ ngày thụ lý vụ án đến nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

+ *Về nội dung vụ án:* đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị K, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 17/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét xác định mối quan hệ tranh chấp, thẩm quyền và áp dụng pháp luật trong việc giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật dân sự và tố tụng dân sự trong giai đoạn xét xử sơ thẩm, áp dụng Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét xử theo quy định.

[2] Qua nội dung trình bày, tranh luận tại phiên tòa phúc thẩm và các tài liệu chứng cứ thể hiện, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Xét yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị K: Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2020 giữa bà Phạm Thị K và bà Phạm Thị Tuyết M liên quan đến nội dung chuyển nhượng thửa đất 2866, 2867 tại Ấp X, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang và bà K hoàn trả lại cho bà M số tiền 33.000.000 đồng.

Bà K yêu cầu hủy hợp đồng với lý do bà bị lừa dối khi ký kết hợp đồng với bà M tại Ủy ban nhân dân xã P vào ngày 20/8/2020.

Hội đồng xét xử xét thấy theo án sơ thẩm nhận định là có căn cứ, bởi lẽ:

Thứ nhất, bà K cho rằng bà và bà M đến Ủy ban nhân dân xã P là để ký việc xác nhận còn nợ bà M số tiền 33.000.000 đồng nhưng bà K không có bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh bà bị lừa dối khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 20/8/2020 tại Ủy ban nhân dân xã P.

Thứ hai, bà K cho rằng việc chuyển nhượng phải có sự đồng ý của con trai bà là cháu Ngô Đức Th là không có cơ sở vì quyền sử dụng đất là của riêng bà K, bản thân bà K cũng thừa nhận cháu Th không có đóng góp gì vào giá trị căn nhà trên đất nên cháu Th hoàn toàn không có quyền định đoạt. Đồng thời bà K xác nhận việc bà để cháu Th cùng khởi kiện là vì muốn giữ nhà và đất lại cho cháu Th có điều kiện sinh sống sau này.

Thứ ba, dựa theo lời trình bày của các bên và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã có đủ cơ sở xác định giữa bà K và bà M đã tồn tại một thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ năm 2014 với diện tích 1000m<sup>2</sup>, đất tại Ấp X, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang. Bà K phủ nhận toàn bộ các tài liệu, chứng cứ mà bà M giao nộp nhưng lại thừa nhận có đề cập đến nội dung chuyển nhượng đất với bà M vào năm 2014 khi tham gia vụ án tranh chấp thừa kế quyền sử dụng đất do cha bà để lại.

Thứ tư, mặc dù các bên tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hai thửa đất tranh chấp đều là đất trồng cây lâu năm (không phải đất ở) nhưng trên đất có căn nhà bán kiên cố. Bà K phủ nhận việc bán nhà cho bà M nhưng Kết luận giám định cho thấy giao dịch mua bán nhà giữa bà K, bà M đã được xác lập vào ngày 13/01/2020.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 28/7/2020 (Bút lục 114) của Tòa án nhân dân huyện T bà Phạm Thị K có khai rõ là “nay tôi đồng ý thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà M diện tích 314,5m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm và bàn giao căn nhà nằm ngay trên vị trí đất ...” điều này chứng minh rõ việc bà K đã thỏa thuận chuyển nhượng nhà và đất đang tranh chấp cho bà M.

Việc bà K khiếu nại cho rằng bà nhận căn nhà từ bà X giao là căn nhà bán kiên cố A1, nhưng Tòa buộc giao căn nhà bán kiên cố A2 là ở đâu ra? Hội đồng xét xử nhận thấy: Theo giấy bán nhà lập ngày 13/01/2020 giữa bà K và bà M một căn nhà tọa lạc tại Ấp X, xã P, huyện T, thửa đất 937; biên bản thẩm định, định giá ngày 10/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện T ghi nhận tài sản trên đất tranh chấp là căn nhà bán kiên cố A2, móng cột bê tông đúc sẵn, kèo gỗ tạp + bê tông, mái phibro xi măng, nền xi măng, không trần, không phụ, diện tích 38,258m<sup>2</sup>. Hai bên ký tên xác nhận đây là tài sản đang tranh chấp, do đó lời nại trên của bà K là không có căn cứ.

Do đó, cấp sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà K, đồng thời chấp nhận yêu cầu phản tố của bà M theo quy định tại Điều 117, Điều 401 Bộ luật Dân sự năm 2015. Bà M được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

[3] Về nghĩa vụ giao quyền sử dụng đất, nhà ở và tài sản gắn liền với đất: Bà K không công nhận hợp đồng nên không có ý kiến đối với các tài sản trên đất. Bà M trình bày khi ký kết hợp đồng cây trồng trên đất chỉ có cây dừa, còn cây chuối, cây sả, cây ớt, cây mai là do bà K trồng phát sinh sau. Do đó, bà K có nghĩa vụ di dời các cây trồng là ớt, sả, chuối, mai để giao quyền sử dụng đất, căn nhà và 04 cây dừa cho bà M. Riêng mộ và hàng rào khu mộ, Hội đồng xét xử xét thấy giữa bà K và bà M là chị em ruột, hai ngôi mộ trên phần đất (thửa đất 2867) là mộ của cha mẹ bà K, bà M, do đó Hội đồng xét xử xét thấy cần giữ nguyên hiện trạng. Ngoài ra, do các bên chỉ tranh chấp căn nhà mà không tranh chấp tài sản trong nhà, nên bà K cũng phải có nghĩa vụ di dời tài sản trong nhà để giao căn nhà lại cho bà M.

[4] Về quyền lưu cư: Bà K trình bày hiện tại cả bà và cháu Th đều không trực tiếp sinh sống tại căn nhà tranh chấp, cháu Th sinh sống tại Ấp K, xã Th, huyện T, tỉnh Tiền Giang, bà K sinh sống tại xã Th, huyện T, tỉnh Tiền Giang, bà K chỉ đôi khi về thăm nhen cho ông bà tại căn nhà tranh chấp. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết thực hiện quyền lưu cư cho bà K, cháu Th.

[5] Về chi phí giám định: Toàn bộ chi phí giám định là 5.000.000 đồng do bà K nộp tạm ứng. Do yêu cầu khởi kiện của bà K không được chấp nhận nên chi phí này do bà K tự chịu theo quy định tại Điều 161 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định, định giá, chi phí trích lục: Toàn bộ chi phí này do bà M nộp tạm ứng là 1.826.567 đồng. Do yêu cầu phản tố của bà M được chấp nhận nên bà M yêu cầu bà K trả lại số tiền này là có cơ sở theo quy định tại Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Ý kiến của Kiểm sát viên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, Điều 293 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 161, Điều 165, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 229, khoản 1 Điều 244, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 401 Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 1, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

**Xử:** Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị K, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 17/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị K, cháu Ngô Đức Th về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/8/2020

giữa bà Phạm Thị K và bà Phạm Thị Tuyết M liên quan đến nội dung chuyển nhượng thửa đất 2866, 2867 tại Ấp X, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang và bà K hoàn trả lại cho bà M số tiền 33.000.000 đồng.

## 2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị Tuyết M

2.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 397 ngày 20/8/2020 tại Ủy ban nhân dân xã P, huyện T giữa bà M và bà Phạm Thị K đối với phần đất diện tích 350,7m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 2866, 2867, tờ bản đồ số 02, đất tại Ấp X, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01562 ngày 20/01/2020 do bà Phạm Thị K đứng tên.

Buộc bà Phạm Thị K giao cho bà Phạm Thị Tuyết M quyền sử dụng đất và tài sản trên đất gồm:

- Thửa đất 2866, tờ bản đồ số 02, diện tích 175,2m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm, đất tại Ấp X, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang, thửa đất có tứ cận:

Đông giáp đất Phạm Thị X.

Tây giáp đất ông Lương Văn S.

Nam giáp đất bà Lê Thị Hoàng M1.

Bắc giáp đất bà Phạm Thị X.

(Có sơ đồ kèm theo)

- Thửa đất 2867, tờ bản đồ số 02, diện tích 165,9m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm, đất tại Ấp X, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang, thửa đất có tứ cận:

Đông giáp đất bà Phạm Thị X.

Tây giáp đất ông Lương Văn S.

Nam giáp đất bà Phạm Thị X.

Bắc giáp đất ông Lương Văn S.

(Có sơ đồ kèm theo)

- 01 Căn nhà bán kiên cố A2, móng cột bê tông đúc sẵn, kèo gỗ tạp + bê tông, vách tường, mái phibro xi măng, nền xi măng, không trần, không khu phụ, diện tích 38,258m<sup>2</sup>.

- 03 cây dừa loại D và 01 cây dừa loại B1.

Bà M được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2.2. Buộc bà Phạm Thị K phải di dời 04 cây chuối loại B, 146 cây ốt loại 2, 50 bụi sả loại 2 và 01 cây mai ra khỏi thửa đất 2866, 2867 để giao quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị Tuyết M. Buộc bà Phạm Thị K di dời tài sản và vật dụng trong nhà để giao căn nhà cho bà Phạm Thị Tuyết M.

2.3. Buộc bà Phạm Thị K trả cho bà Phạm Thị Tuyết M chi phí xem xét, thẩm định, đo đạc, định giá với số tiền là 1.826.567 đồng. Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên có nghĩa vụ chậm thực hiện thì phải chịu lãi suất phát sinh do chậm trả tiền, mức lãi suất được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

### 3. Về án phí:

#### 3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Phạm Thị K phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 49533 ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, nên bà K đã nộp xong án phí.

- Hoàn lại cho bà Phạm Thị Tuyết M 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 49749 ngày 09 tháng 4 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

#### 3.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà K phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0008112 ngày 26 tháng 01 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T xem như thi hành xong.

- Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6, 7, 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

#### **Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
  - TAND Huyện T;
  - THADS Huyện T;
  - Đăng công thông tin điện tử;
  - Các đương sự;
  - Lưu: VT, hồ sơ vụ án.
- DSPT-2022-Đ

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

**Nguyễn Thanh Phong**