

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH NINH THUẬN**

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

Bản án số: 27/2023/DS-PT

Ngày: 26 - 4 - 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 NINH THUẬN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Hàng Lâm Viên**

*Các Thẩm phán:*

Bà **Ngô Thị Trang**

Bà **Trần Thị Diệu**

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Đàm Vân Nha – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận:** Ông Ngô Văn Nghị – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 4 năm 2023, tại Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 47/TLPT-DS ngày 01/11/2022 về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2022/DS-ST ngày 07/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 23/2023/QĐ-PT ngày 23 tháng 3 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số: 16/2023/QĐ-PT ngày 07 tháng 4 năm 2023, giữa:

**- Nguyên đơn:** Ông Võ Tấn D, sinh năm 1974 (Có mặt);

Địa chỉ: Thôn M, xã T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Phùng Văn S, sinh năm 1961 (Có mặt);

Địa chỉ: Số nhà E T, khu phố F, phường B, thành phố P – T, tỉnh Ninh

Thuận.

- **Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1965 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn M, xã T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Ông Trần Đăng K, sinh năm 1988 (Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Số A đường B, phường P, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

- **Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:**

+ Ông Võ Đăng H1, sinh năm 1971 (Vắng mặt);

+ Ông Phạm Văn H2, sinh năm 1971 (Có mặt);

Cùng địa chỉ: Thôn M, xã N, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

+ Bà Phạm Thị T, sinh năm 1983 (Vắng mặt);

+ Bà Phạm Thị Ngọc N, sinh năm 1986 (Vắng mặt);

*Người đại diện theo ủy quyền của bà T, bà N:* Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1959 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn M, xã T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

+ Ông Nguyễn Xuân H3, sinh năm 1976 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn M, xã T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

- **Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập:**

+ Bà Trần Thị K1, sinh năm 1973 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn M, xã T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà K1:* Ông Phùng Văn S, sinh năm 1961;

Địa chỉ: Số E đường T, khu phố F, phường B, thành phố P – T, tỉnh Ninh Thuận.

+ Bà Võ Thị Mỹ V, sinh năm 1985 (Vắng mặt).

+ Bà Thị Q, sinh năm 1987 (Vắng mặt).

+ Chị Võ Thị T1, sinh năm 1992 (Vắng mặt).

+ Anh Võ Tấn N1, sinh năm 1995 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn M, xã T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

+ Chị Võ Thị Bé L, sinh năm 1990 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ A, khu phố P, phường P, thị xã B, tỉnh Bình Phước.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà V, bà Q, chị T1, anh N1, chị L:* Ông Trần Đăng K, sinh năm 1988 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số A đường B, phường P, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

+ Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1967 (Vắng mặt);

*Người đại diện theo ủy quyền của bà L1:* Ông Võ Đăng H1 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn M, xã N, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

+ Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1973 (Vắng mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền của bà P:* Ông Phạm Văn H2, sinh năm 1971 (Có mặt);

Địa chỉ: Thôn M, xã N, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

+ Bà Lê Thị Bé L2, sinh năm 1979 (Vắng mặt);

*Người đại diện theo ủy quyền của bà L2:* Ông Nguyễn Xuân H3, sinh năm 1976 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn M, xã T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

+ Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1959 (Có mặt).

Địa chỉ: Thôn M, xã T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị H.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Trong đơn khởi kiện và tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Võ Tấn D là ông Phùng Văn S trình bày:*** Nguồn gốc thửa đất số 07, diện tích 1.600m<sup>2</sup> (nay là thửa đất số 20, tờ bản đồ số 7, theo đo đạc thực tế diện tích 1.913m<sup>2</sup>) tọa lạc tại thôn M, xã T do vợ chồng ông Võ Tấn S1, bà Nguyễn Thị H nhận chuyển nhượng mà có. Ngày 31/12/1994 Ủy ban nhân huyện Ninh Hải cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSD) số D 0760658 cho ông Võ Tấn S1, bà Nguyễn Thị H đối với thửa đất

này. Giấy chứng nhận thửa đất này chung với thửa đất số 02, tờ bản đồ 07, diện tích 2000m<sup>2</sup>. Ngày 11/11/2000 vợ chồng ông S1, bà H đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Võ Tấn D, bà Trần Thị K1 thửa đất số 07, tờ bản đồ 03, diện tích 1.600m<sup>2</sup> (nay là thửa đất số 20, tờ bản đồ số 07, diện tích 1.913m<sup>2</sup>) tọa lạc tại thôn M, xã T với số tiền 10.000.000 đồng. Hai bên có lập “Giấy sang nhượng đất” viết tay ngày 11/11/2000 giao vợ chồng ông D giữ. Vợ chồng bà H, ông S1 đã nhận đủ số tiền 10.000.000 đồng từ vợ chồng ông D, bà K1 và giao đất cùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho vợ chồng ông D giữ. Ông S1 có ký vào giấy sang nhượng đất còn chữ ký bà H do ông S1 ký thay nhưng bà H có chứng kiến việc chuyển nhượng đất và là người nhận tiền, giao sổ đỏ bản chính cho vợ chồng ông D. Từ năm 2000 cho đến nay, thửa đất số 07, diện tích 1.600m<sup>2</sup> (nay là thửa đất số 20, diện tích 1.913m<sup>2</sup>) do vợ chồng ông D canh tác, sử dụng. Ông Duy, bà K1 đã xây dựng nhà cửa ổn định và có chuyển nhượng lại một phần đất cho những người liên quan có yêu cầu độc lập trong khi gia đình bà H, ông S1 ở gần đó hàng ngày nhìn sang thửa đất mà không có tranh chấp quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên. Biên bản hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã T bà H thừa nhận là bán thửa đất số 07 cho vợ chồng ông D, bà K1 và ra điều kiện nếu cho bà diện tích (07m chiều ngang x 30m chiều dài) thì bà đồng ý ký giấy sang nhượng đất. Ông D không đồng ý nên làm đơn đến Tòa án yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông D, bà K1 và vợ chồng ông S1, bà H theo giấy sang nhượng đất viết tay ngày 11/11/2000.

Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 07 từ vợ chồng ông S1, bà H thì vợ chồng ông D, bà K1 đã chuyển nhượng một phần diện tích đất trong tổng diện tích 1.913m<sup>2</sup> cho 03 người khác:

- Ngày 10/11/2008, chuyển nhượng diện tích đất 240m<sup>2</sup> (12m x 20 m) cho vợ chồng ông Nguyễn Xuân H3, bà Lê Thị Bé L2 với giá chuyển nhượng là 40.000.000 (Bốn mươi triệu đồng), việc chuyển nhượng có làm hợp đồng bằng giấy viết tay. Vợ chồng ông D, bà K1 đã nhận đủ tiền, ông H3, bà Bé L2 đã nhận đất. Năm 2009, vợ chồng ông H3, bà Bé L2 chuyển nhượng lại diện tích 240m<sup>2</sup> đất cho vợ chồng ông Võ Đăng H1, bà Nguyễn Thị L1 với số tiền 60.000.000đ (Sáu mươi triệu đồng) và làm giấy sang nhượng đất viết tay ngày 16/12/2009. Hiện nay phần đất này vợ chồng ông H1 – bà L1 đang quản lý, sử dụng.

- Năm 2009, vợ chồng ông Võ Tấn D, bà Trần Thị K1 chuyển nhượng diện tích đất 200 m<sup>2</sup> (10m x 20m) cho các chị Phạm Thị T, Phạm Thị Ngọc N với số tiền

40.000.000đ (Bốn mươi triệu đồng). Người trả tiền đất là bà M nhưng bà cho các con nên để cho chị T, chị N đứng tên trên giấy sang nhượng đất viết tay ngày 25/4/2009. Vợ chồng ông D, bà K1 đã nhận đủ số tiền và giao đất cho mẹ con bà M, năm 2014 bà M mới xây nhà cấp 4A trên phần đất nhận chuyển nhượng. Nhà đất này hiện mẹ con bà M đang quản lý, sử dụng. Phần đất này qua đo đạc là 209m<sup>2</sup> vợ chồng ông D cũng đồng ý và không yêu cầu gì thêm.

- Năm 2020, vợ chồng ông Võ Tấn D, Trần Thị K1 chuyển nhượng diện tích đất 286m<sup>2</sup> (13m x 22m) cho vợ chồng ông Phạm Văn H2 và bà Nguyễn Thị P với giá chuyển nhượng là 450.000.000đ (Bốn trăm năm mươi triệu đồng). Vợ chồng ông D, bà K1 đã nhận đủ tiền; Vợ chồng ông H2, bà P đã nhận đất. Khi chuyển nhượng, các bên có làm giấy sang nhượng đất thổ cư viết tay ngày 06/8/2020. Phần đất này hiện vợ chồng ông H2, bà P đang quản lý, sử dụng.

- Diện tích còn lại 1.224m<sup>2</sup> hiện nay ông Võ Tấn D và bà Trần Thị K1 đang quản lý, sử dụng trong đó có 419m<sup>2</sup> đất đã xây nhà cấp 4B và công trình kèm theo, 805m<sup>2</sup> đất đang trồng hành tỏi. Nay vợ chồng ông D, bà K1 yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy sang nhượng đất viết tay ngày 11/11/2000, đối với thửa đất số 07, tờ bản đồ 03 diện tích 1.600m<sup>2</sup> (nay là thửa đất số 20, tờ bản đồ số 7, diện tích 1.913m<sup>2</sup>) tại thôn M, xã T giữa bên chuyển nhượng vợ chồng ông Võ Tấn S1, bà Nguyễn Thị H và bên nhận chuyển nhượng ông Võ Tấn D, bà Trần Thị K1. Công nhận các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay giữa vợ chồng ông D đối với vợ chồng ông H2, bà P; Giữa vợ chồng ông D với chị T, chị N; Giữa vợ chồng ông D với vợ chồng ông H3, bà Bé L2. Từ việc công nhận Hợp đồng giữa vợ chồng ông D và vợ chồng ông H3, bà Bé L2 dẫn đến công nhận Hợp đồng chuyển nhượng đất viết tay giữa vợ chồng ông H3, bà Bé L2 với vợ chồng ông H1, bà L2. Hiện nay vợ chồng ông D, vợ chồng ông H2, vợ chồng ông H1 và chị T, chị N chưa được cấp GCNQSDĐ.

- Về chi phí tố tụng: Ông D đã nộp tạm ứng số tiền 5.000.000đ chi phí thẩm định, định giá và trích lục sơ đồ thửa đất. Ông D đề nghị bên nào thua kiện thì bên đó chịu. Về án phí: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

***Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Đăng K trình bày:***

Vào ngày 31/12/1994 Ủy ban nhân huyện Ninh Hải cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Tấn S1, bà Nguyễn Thị H đối với thửa đất số 07, diện tích 1.600m<sup>2</sup> tọa lạc tại M, xã T. Nguồn gốc đất là của vợ chồng Võ Tấn S1, bà Nguyễn Thị H nhận tặng cho từ cha chồng là Võ Tấn A và khai hoang thêm mà

có, không phải đất nhận chuyển nhượng. Diện tích ban đầu của thửa đất là 1.600m<sup>2</sup> nhưng sau đó vợ chồng ông S1, bà H cùng các con có khai hoang thêm diện tích hơn 300m<sup>2</sup> nên thành 1.913m<sup>2</sup> (nay là thửa số 20). Do vậy thửa đất số 20, diện tích 1.913m<sup>2</sup> là tài sản chung của hộ gia đình ông S1. Vào năm 2000, ông S1 chuyển nhượng bằng lời nói toàn bộ thửa đất số 07, diện tích 1.600m<sup>2</sup> cho cha ruột là cụ Võ Tấn A (chết năm 2009) và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ A làm tin hẹn khi có tiền thì chuộc lại nhưng sau 2-3 năm vợ chồng bà H có tiền chuộc lại thì cụ A không cho chuộc mà nói ông D mới canh tác thì để ông D làm. Bà H khẳng định ông S1 nhận tiền chuyển nhượng đất 10.000.000đ từ cụ A rồi đưa lại cho bà chứ không giao dịch, không nhận 10.000.000 từ vợ chồng ông D. Giấy sang nhượng đất vào ngày 11/11/2000 bà H không biết, không ký chữ “Hở” và không chữ viết “Nguyễn Thị H” ở bên chuyển nhượng do bà không biết chữ còn chữ ký “S1” và chữ viết “Võ Tấn S1” thì bà không xác định được có phải của ông S1 hay không. Bà H không yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết của bà và ông S1. Ngoài ra, ông D - bà K1 quản lý, sử dụng thửa đất số 20, diện tích 1.913m<sup>2</sup> chưa đăng ký kê khai quyền sử dụng đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và chưa được pháp luật công nhận là người sử dụng đất hợp pháp. Về hiện trạng sử dụng đất thì đồng ý như nguyên đơn đã trình bày. Bà H thống nhất với biên bản định giá của Hội đồng định giá ngày 19/11/2021.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, quá trình giải quyết vụ án bị đơn không đồng ý. Tuy nhiên, tại phiên tòa bị đơn thay đổi yêu cầu phản tố như sau: Bị đơn chỉ yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng đối với phần đất trống 805m<sup>2</sup> tại thửa đất số 07, yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu một phần theo quy định của pháp luật; Riêng phần đất vợ chồng ông D đã xây nhà 419m<sup>2</sup> thì đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng cho vợ chồng ông D theo quy định của Nghị quyết số 02/2014/NQ-HĐTP. Đối với phần vợ chồng ông D đã chuyển nhượng cho những người liên quan có yêu cầu độc lập thì bị đơn không tranh chấp, đề nghị Tòa án công nhận cho những người này.

Về chi phí tố tụng và án phí: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Võ Đăng H1 trình bày:***

Vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng lại của vợ chồng ông Nguyễn Xuân H3, bà Lê Thị Bé L2 diện tích đất 240m<sup>2</sup> (12m x 20 m), hiện nay là một phần của

đất đang tranh chấp với giá chuyển nhượng là 60.000.000đ và có làm giấy sang nhượng đất viết tay ngày 16/12/2009. Vợ chồng ông đã trả đủ số tiền cho vợ chồng ông H3, bà Bé L2 và nhận đất để quản lý, sử dụng từ năm 2019 đến nay nhưng cho vợ chồng ông D mượn lại để trồng ngò theo vụ khi có nhu cầu sử dụng ông sẽ lấy lại. Đây là diện tích đất vợ chồng ông H3, bà Bé L2 nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông D, bà K1 với giá 40.000.000đ bằng giấy viết tay ngày 10/11/2008. Ông yêu cầu nếu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 240m<sup>2</sup> nói trên giữa vợ chồng ông H3, bà L2 và vợ chồng ông D, bà K1 thì công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 240m<sup>2</sup> nói trên giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông H3, bà Bé L2. Trường hợp không công nhận được hiệu lực của các Hợp đồng này, ông đồng ý để Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật. Ông nhận chuyển nhượng lại phần đất này vì thấy vợ chồng ông H3 đã có giấy mua bán đất với vợ chồng ông D và ông Duy thì có giấy mua bán với ông S1, có sổ đỏ nên nghĩ việc chuyển nhượng là hợp pháp. Về chi phí tố tụng và án phí: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Phạm Văn H2 trình bày:***

Vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Võ Tấn D, Trần Thị K1 diện tích đất 286m<sup>2</sup> (13m x 22 m), nay là một phần của thửa đang tranh chấp với giá chuyển nhượng là 450.000.000đ bằng giấy sang nhượng đất thổ cư viết tay ngày 06/8/2020. Vợ chồng ông đã trả đủ tiền và nhận đất từ năm 2020 đến nay. Lúc nhận chuyển nhượng ông thấy ông D có giấy mua bán với ông S1 và có giữ sổ đỏ gốc. Hiện nay qua đo đạc đất chỉ có 240m<sup>2</sup> vợ chồng ông đồng ý. Đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay đã lập ngày 06/8/2020 đối với diện tích 240m<sup>2</sup> đất nói trên, trường hợp không công nhận được hợp đồng thì đồng ý để Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật. Về chi phí tố tụng và án phí: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

***Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên yêu cầu độc lập chị Phạm Thị T, chị Phạm Thị Ngọc N là bà Nguyễn Thị M trình bày:***

Năm 2009, bà đứng ra nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Võ Tấn D, Trần Thị K1 diện tích đất 200m<sup>2</sup> (10m x 20 m) nay là một phần thửa đất số 07, tờ bản đồ 03 diện tích 1.600m<sup>2</sup> (nay là thửa đất số 20, tờ bản đồ số 7) tại thôn M, xã T

với giá chuyển nhượng là 40.000.000đ (*bốn mươi triệu đồng*) để cho các con Phạm Thị T và Phạm Thị Ngọc N đứng tên trên giấy sang nhượng đất viết tay ngày 25/4/2009. Bà đã bỏ tiền ra xây dựng căn nhà cấp 4 hết diện tích 200m<sup>2</sup> vào năm 2014 nhưng số tiền bao nhiêu thì không nhớ. Bà đã cho các con là T và N nhà, đất này nhưng hiện bà là người quản lý nhà đất vì các con đi làm xa không có nhà. Nay thừa đất đo đạc lại là 209m<sup>2</sup> bà đồng ý. Bà yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay giữa vợ chồng ông D và các con bà vì mẹ con bà sinh sống tại nhà đất từ năm 2014 đến nay bà H ở gần đó thấy hàng ngày nhưng không tranh chấp gì. Trường hợp không công nhận được hợp đồng thì bà đồng ý để Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo của pháp luật. Về chi phí tố tụng và án phí: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Xuân H3 vắng mặt tại phiên tòa, không gửi văn bản trình bày ý kiến nhưng quá trình giải quyết vụ án và tại phiên hòa giải ý kiến của ông H2 – bà Bé L2 như sau:***

Năm 2008, vợ chồng ông đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông D, bà K1 diện tích 240m<sup>2</sup> nay là một phần của thửa đất số 20, tờ bản đồ số 7 bằng giấy tay và đã sang nhượng lại cho vợ chồng ông Võ Đăng H1, bà Nguyễn Thị L1 như nguyên đơn và ông H1 đã trình bày. Ông đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay giữa vợ ông Võ Đăng H1, bà Nguyễn Thị L1 và vợ chồng ông. Trường hợp không công nhận được hợp đồng thì bà đồng ý để Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo của pháp luật. Về chi phí tố tụng và án phí: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

***Nguyên đơn ông Võ Tấn D trình bày:*** Đồng ý với lời trình bày của T2 Phùng Văn S và không bổ sung gì thêm.

Các đương sự thống nhất với biên bản định giá ngày 19/11/2021 của Hội đồng định giá. Nguyên đơn, bị đơn đều không yêu cầu giám định chữ ký của bà H, ông S1 trong giấy bán đất ngày 11/11/2020.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn giữ nguyên ý kiến đã trình bày và rút một phần yêu cầu phản tố về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 11/11/2000 vô hiệu đối với phần diện tích 1108m<sup>2</sup>, chỉ yêu cầu tuyên bố vô hiệu một phần hợp



đồng này đối với 805m<sup>2</sup> đất hiện đang trồng hành tỏi. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan với nguyên đơn và bị đơn giữ nguyên ý kiến đã trình bày. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập giữ nguyên ý kiến đã trình bày.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 23/2022/DS-ST ngày 07 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận đã quyết định:*

Căn cứ vào: Các điều 26, 35, 39, 147, 165, 217, 218 của Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 129, điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Án Lệ 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06 tháng 4 năm 2016; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/11/2000 giữa ông S1, bà H với ông D, bà K1 đối với phần diện tích 1.108m<sup>2</sup>.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà H về việc tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/11/2000 với diện tích 805m<sup>2</sup>.

3. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy sang nhượng đất viết tay ngày 11/11/2000 giữa ông Võ Tấn S1, bà Nguyễn Thị H với ông Võ Tấn D, bà Trần Thị K1.

Ông Võ Tấn D, bà Trần Thị K1 được quyền sử dụng diện tích 1.224m<sup>2</sup> đất theo trích lục bản đồ địa chính số: 16/VPĐKĐĐCNNH ngày 11/5/2021 là thửa đất số 605 diện tích 419m<sup>2</sup> và thửa đất 606 diện tích 805m<sup>2</sup> (tương ứng các điểm M,L,K,J,I,H,G,F,P,O) là một phần thửa đất số 07, tờ bản đồ số 03, diện tích 1.600m<sup>2</sup> (nay là thửa đất số 20, tờ bản đồ địa chính số 07, diện tích 1.913m<sup>2</sup>) tọa lạc tại thôn M, xã T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0760658 do Ủy ban nhân huyện N cấp ngày 31/12/1994, trên đất có một ngôi nhà cấp 4 và các công trình, vật kiến trúc và tài sản do vợ chồng ông D tạo lập như: Nhà cấp 4A, nền gạch hoa, 02 giếng nước, chòi cũ, rào lưới B40.

4. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy sang nhượng đất viết tay ngày 10/11/2008 giữa ông Võ Tấn D - bà Trần Thị K1 với ông Nguyễn Xuân H3 – bà Lê Thị Bé L2 và giấy sang nhượng đất viết tay ngày

16/12/2009 giữa ông Nguyễn Xuân H3 – bà Lê Thị Bé L2 với ông Võ Đăng H1 – bà Nguyễn Thị L1.

Ông Võ Đăng H1 – bà Nguyễn Thị L1 được quyền sử dụng diện tích 240m<sup>2</sup> đất theo trích lục bản đồ địa chính số: 16/VPĐKĐĐCNNH ngày 11/5/2021 là thửa đất số 604 diện tích 240m<sup>2</sup> (tương ứng các điểm A,B,O,M) là một phần thửa đất số 07, tờ bản đồ số 03, diện tích 1.600m<sup>2</sup> (nay là thửa đất số 20, tờ bản đồ địa chính số 07, diện tích 1.913m<sup>2</sup>) tọa lạc tại thôn M, xã T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0760658 do Ủy ban nhân huyện N cấp ngày 31/12/1994.

5. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy sang nhượng đất viết tay ngày 25/04/2009 giữa ông Võ Tấn D - bà Trần Thị K1 với chị Phạm Thị T và chị Phạm Thị Ngọc N.

Chị Phạm Thị T và chị Phạm Thị Ngọc N được quyền sử dụng diện tích 209m<sup>2</sup> đất theo trích lục bản đồ địa chính số 16/VPĐKĐĐCNNH ngày 11/5/2021 là thửa đất số 603 diện tích 209m<sup>2</sup> (tương ứng các điểm B,C,P,O) là một phần thửa đất số 07, tờ bản đồ số 03, diện tích 1.600m<sup>2</sup> (nay là thửa đất số 20, tờ bản đồ địa chính số 07, diện tích 1.913m<sup>2</sup>) tọa lạc tại thôn M, xã T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0760658 do Ủy ban nhân huyện N cấp ngày 31/12/1994, trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4A cùng công trình xây dựng gắn liền như mái hiên kèo sắt, tôn kẽm, cổng sắt, nền xi măng.

6. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy sang nhượng đất viết tay ngày 06/08/2020 giữa ông Võ Tấn D - bà Trần Thị K1 với ông Phạm Văn H2 và bà Nguyễn Thị P.

Ông Phạm Văn H2 và bà Nguyễn Thị P được quyền sử dụng diện tích 240m<sup>2</sup> đất theo trích lục bản đồ địa chính số: 16/VPĐKĐĐCNNH ngày 11/5/2021 là thửa đất số 602 diện tích 240m<sup>2</sup> (tương ứng các điểm C,D,E,P) là một phần thửa đất số 07, tờ bản đồ số 03, diện tích 1.600m<sup>2</sup> (nay là thửa đất số 20, tờ bản đồ địa chính số 07, diện tích 1.913m<sup>2</sup>) tọa lạc tại thôn M, xã T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0760658 do Ủy ban nhân huyện N cấp ngày 31/12/1994.

Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký hoặc điều chỉnh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

7. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 5.000.000đ (Năm triệu đồng) ông Võ Tấn D đã nộp. Buộc bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ hoàn lại cho ông D là 5.000.000đ (Năm triệu đồng).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên quyền thi hành án, nghĩa vụ chịu án phí, quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 19 tháng 9 năm 2022, người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án dân sự sơ thẩm số 23/2022/DS-ST ngày 07 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận theo hướng bác một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Tuyên bố vô hiệu diện đất hơn 800m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 20, tờ bản đồ số 07 tọa lạc thôn M, xã T trong tổng diện tích 1.915m<sup>2</sup> và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

**Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:**

- Hội đồng xét xử, Thẩm phán chủ tọa phiên tòa thực hiện đúng thủ tục tố tụng từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa. Phiên tòa được mở lần thứ hai. Bị đơn có yêu cầu giải quyết vụ án vắng mặt. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt được Tòa án triệu tập hợp lệ nên đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

- Việc chuyển nhượng đất là có thật, bên nhận chuyển nhượng đất đã thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền, nhận đất sử dụng đến nay hơn 20 năm, xây dựng nhà, vật kiến trúc trên đất nên Tòa án cấp sơ thẩm công nhận toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ. Do đó, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị H; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

#### **[1] Thủ tục tố tụng**

[1.1] Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp; Thụ lý yêu cầu khởi kiện và yêu cầu phản tố đúng quy định của BLTTDS. Đơn kháng cáo của bị đơn trong thời hạn nên được xem xét, giải quyết.

[1.2] Các đương sự không thỏa thuận giải quyết vụ án. Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố; Giữ nguyên nội dung kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất hơn 805m<sup>2</sup> không có tài sản, vật kiến trúc trên đất và giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu.

## **[2] Các đương sự tranh luận**

[2.1] Người kháng cáo (bị đơn) vắng mặt nên không thực hiện việc tranh luận.

[2.2] Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn tranh luận: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông, bà Võ Tấn S1, Nguyễn Thị H với bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông, bà Võ Tấn D, Trần Thị K1 chỉ vi phạm về hình thức của hợp đồng. Tuy nhiên, bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ trả tiền; Bên chuyển nhượng đã giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Tòa án cấp sơ thẩm công nhận toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác toàn bộ kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[2.3] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa không tham gia tranh luận.

## **[3] Xét kháng cáo của bị đơn**

[3.1] Bà Nguyễn Thị H thừa nhận trong hai đơn ghi ngày 04/3/2021 (BL.13, 14) nguồn gốc đất do cha chồng giao để thờ cúng ông Thiệt T3 (thời điểm vợ chồng bà mới cưới). Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi thửa đất số 07, tờ bản đồ 03, diện tích 1600m<sup>2</sup>, do UBND huyện N cấp cho ông Võ Tấn S1 ngày 31/12/1994. Ủy ban nhân dân huyện N trả lời nguồn gốc đất nhận chuyển nhượng nên không có phần các con trong hộ gia đình của vợ chồng ông Võ Tấn S1, bà Nguyễn Thị H. Diện tích theo giấy chứng nhận là 1.600m<sup>2</sup> nay tương ứng diện tích 1.915m<sup>2</sup> thuộc thửa số 20, tờ bản đồ địa chính số 07 quy chủ cho Võ Tấn D (Đất trồng cây hàng năm) là do sai số trong quá trình đo đất. Do đó, bà Nguyễn Thị H cho rằng vợ chồng cùng các con khai phá làm tăng diện tích đất là không có thật.

[3.2] Giấy sang nhượng được lập ngày 11/11/2000, ông Phạm Văn H4 thừa nhận do ông viết giúp, các bên ký như thế nào ông không biết. Bà Nguyễn Thị H không thừa nhận chữ ký của bà đồng thời cho rằng có chuyển nhượng đất cho cha chồng là Võ Tấn A chứ không chuyển nhượng đất cho ông Võ Tấn D nhưng bà H không xuất trình được chứng cứ chứng minh. Giấy sang nhượng đất được lập ngày 11/11/2000, bà H xác định có mặt ông S1 (chồng bà H) nhưng ông S1 có ký giấy hay không thì bà không biết; Riêng bà H không có mặt nên không ký giấy sang nhượng (Biên bản đối chất ngày 14/7/2022, bút lục số 78, 79), bà H không yêu cầu giám định chữ ký của ông S1. Ông D cho rằng giá sang nhượng đất là 10.000.000đ và ông D giao đủ cho ông S1 chồng bà H. Bà H thừa nhận ông S1 có giao cho bà 10.000.000đ tiền chuyển nhượng đất nhưng khẳng định là tiền chuyển nhượng đất cho ông Võ Tấn A.

[3.3] Nội dung phân tích lập luận nêu tại phần [3.1] và [3.2] cùng với diễn biến khách quan của vụ án là vợ chồng ông Võ Tấn D, Trần Thị K1 đã canh tác trên thửa đất từ năm 2000, được quy chủ trong sổ mục kê năm 2005; Vợ chồng ông D, bà K1 trồng hoa màu, xây nhà, đào giếng, xây dựng các vật kiến trúc trên đất; Chuyển nhượng một phần diện tích đất cho người thứ ba và những người này xây dựng nhà, vật kiến trúc nhưng bà H không phản đối, không tranh chấp nên bản án sơ thẩm đánh giá chứng cứ xác định quyền sử dụng đất đã được vợ chồng ông S1, bà H chuyển nhượng cho vợ chồng ông D, bà K1 (Phê) là có căn cứ.

[3.4] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập bằng văn bản ngày 11/11/2000, chưa được công chứng, chứng thực là vi phạm về hình thức nhưng bên nhận chuyển nhượng đã giao đủ tiền cho bên chuyển nhượng. Bên nhận chuyển nhượng đã xây nhà, vật kiến trúc (không bị xử phạt hành chính) và bên chuyển nhượng không phản đối, không tranh chấp. Việc sử dụng đất của bên nhận chuyển nhượng liên tục trên 20 năm nên Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ về tính tự nguyện, tự do thỏa thuận; Chủ thể chuyển nhượng; Thời điểm chuyển nhượng thì bên chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận từ đó vận dụng Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016 và được công bố theo Quyết định số 220/QĐ-CA ngày 06/4/2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao để công nhận hợp đồng là có căn cứ. Mặt khác, giao dịch chuyển quyền sử dụng đất đã được

bên nhận chuyển nhượng thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ nên cần phải được công nhận theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[3.5] Bị đơn kháng cáo yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết hậu quả pháp lý đối với diện tích đất 805m<sup>2</sup>. Tòa án cấp phúc thẩm xét thấy phần diện tích đất bị đơn yêu cầu hủy hợp đồng là bộ phận không tách rời của hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giá chuyển nhượng 10.000.000đ mà bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện xong nghĩa vụ. Ngoài ra, trên diện tích 805m<sup>2</sup> có giếng nước (vật kiến trúc), hàng rào đồng thời vợ chồng ông D, bà K1 (P1) vẫn đang trồng hoa màu nên không thể chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn theo quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên.

[3.6] Những nội dung khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị không thuộc phạm vi giải quyết của Tòa án cấp phúc thẩm được giữ nguyên như bản án sơ thẩm gồm:

- Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/11/2000 giữa ông S1, bà H với ông D, bà K1 đối với phần diện tích 1.108m<sup>2</sup>.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy sang nhượng đất viết tay ngày 10/11/2008 giữa ông Võ Tấn D, bà Trần Thị K1 với ông Nguyễn Xuân H3, bà Lê Thị Bé L2 và giấy sang nhượng đất viết tay ngày 16/12/2009 giữa ông Nguyễn Xuân H3, bà Lê Thị Bé L2 với ông Võ Đăng H1, bà Nguyễn Thị L1.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy sang nhượng đất viết tay ngày 25/04/2009 giữa ông Võ Tấn D, bà Trần Thị K1 với chị Phạm Thị T và chị Phạm Thị Ngọc N.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy sang nhượng đất viết tay ngày 06/08/2020 giữa ông Võ Tấn D, bà Trần Thị K1 với ông Phạm Văn H2 và bà Nguyễn Thị P.

Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký hoặc điều chỉnh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[4] Từ những phân tích nêu trên, Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị H. Yêu cầu kháng cáo của bà H không được chấp nhận nên bà H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Chi phí thẩm định,

định giá, án phí sơ thẩm bà Nguyễn Thị H phải chịu theo phán quyết của bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên, Điều 308 khoản 1 của BLTTDS;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Áp dụng:** Các điều 26, 35, 39, 147, 165, 217, 218 của Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 129, điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Án Lệ 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06 tháng 4 năm 2016; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

### **Tuyên xử:**

1. Bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị H; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 23/2022/DS-ST ngày 07/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ninh Hải, tỉnh Ninh Thuận.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Tấn D đối với bị đơn Nguyễn Thị H. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy sang nhượng đất viết tay được lập ngày 11/11/2000 giữa ông Võ Tấn S1, bà Nguyễn Thị H với ông Võ Tấn D, bà Trần Thị K1 đối với thửa đất số 07 tờ bản đồ số 03 xã T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Võ Tấn S1 số bìa D 0760658, theo trích lục bản đồ địa chính số: 16/VPĐKĐĐCNNH ngày 11/5/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện N tương ứng thửa đất số 602 diện tích 240m<sup>2</sup>, thửa 603 diện tích 209m<sup>2</sup>, thửa 604 diện tích 240m<sup>2</sup>, thửa 605 diện tích 419m<sup>2</sup>, thửa 606 diện tích 805m<sup>2</sup>, tổng diện tích là 1.913m<sup>2</sup>.

3. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 11/11/2000 giữa ông Võ Tấn S1, bà Nguyễn Thị H với ông Võ Tấn D, bà Trần Thị K1 đối với diện tích 1.108m<sup>2</sup> thuộc một phần diện tích của thửa đất số 20, tờ bản đồ 07 thôn M, xã T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận, diện tích 1.913m<sup>2</sup>.

4. Bác yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị H về việc tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ngày 11/11/2000 giữa ông Võ Tấn S1, bà Nguyễn Thị H với ông Võ Tấn D, bà Trần Thị K1 đối

với diện tích 805m<sup>2</sup> thuộc một phần diện tích của thửa đất số 20, tờ bản đồ 07 thôn M, xã T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận, diện tích 1.913m<sup>2</sup>.

5. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy sang nhượng đất viết tay ngày 10/11/2008 giữa ông Võ Tấn D - bà Trần Thị K1 với ông Nguyễn Xuân H3 – bà Lê Thị Bé L2 và giấy sang nhượng đất viết tay ngày 16/12/2009 giữa ông Nguyễn Xuân H3 – bà Lê Thị Bé L2 với ông Võ Đăng H1 – bà Nguyễn Thị L1. Ông Võ Đăng Hùng – bà Nguyễn Thị L1 được quyền sử dụng diện tích 240m<sup>2</sup> đất theo trích lục bản đồ địa chính số: 16/VPĐKĐĐCNNH ngày 11/5/2022 là thửa đất số 602 diện tích 240m<sup>2</sup> (tương ứng các điểm C, D, E, F, P). Hiện nay ông Võ Đăng H1 đang quản lý, sử dụng thửa đất.

6. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy sang nhượng đất viết tay ngày 25/04/2009 giữa ông Võ Tấn D - bà Trần Thị K1 với chị Phạm Thị T và chị Phạm Thị Ngọc N.

Chị Phạm Thị T và chị Phạm Thị Ngọc N được quyền sử dụng diện tích 209m<sup>2</sup> đất theo trích lục bản đồ địa chính số 16/VPĐKĐĐCNNH ngày 11/5/2022 là thửa đất số 603 diện tích 209m<sup>2</sup> (tương ứng các điểm B, C, P, O) là một phần thửa đất số 07, tờ bản đồ số 03, trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4A cùng công trình xây dựng gắn liền như mái hiên kèo sắt, tôn kẽm, cổng sắt, nền xi măng. Hiện nay bà Nguyễn Thị M (mẹ ruột của chị T, chị N) đang quản lý, sử dụng thửa đất.

7. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy sang nhượng đất viết tay ngày 06/08/2020 giữa ông Võ Tấn D - bà Trần Thị K1 với ông Phạm Văn H2 và bà Nguyễn Thị P.

Ông Phạm Văn H2 và bà Nguyễn Thị P được quyền sử dụng diện tích 240m<sup>2</sup> đất theo trích lục bản đồ địa chính số: 16/VPĐKĐĐCNNH ngày 11/5/2022 là thửa đất số 604 diện tích 240m<sup>2</sup> (tương ứng các điểm A, B, O, M) là một phần thửa đất số 07, tờ bản đồ số 03, diện tích 1.600m<sup>2</sup> (nay là thửa đất số 20, tờ bản đồ địa chính số 07, diện tích 1.913m<sup>2</sup>) tọa lạc tại thôn M, xã T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận heo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0760658 do Ủy ban nhân huyện N cấp ngày 31/12/1994. Hiện nay ông H2 đang quản lý, sử dụng thửa đất.

8. Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Ông Võ Tấn D có nghĩa vụ nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0760658 do Ủy ban nhân huyện N cấp ngày 31/12/1994 cho ông Võ Tấn S1 để cơ



quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận theo bản án có hiệu lực của Tòa án.

9. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 5.000.000đ (Năm triệu đồng) ông Võ Tấn D đã nộp. Buộc bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ hoàn lại cho ông D là 5.000.000đ (Năm triệu đồng).

*Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất được quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.*

10. Về án phí:

10.1. Án phí sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) đối với yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu một phần nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai số 0003236 ngày 25/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ninh Hải. Bà H còn phải nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Võ Tấn D và bà Trần Thị K1 phải liên đới chịu 900.000đ (Chín trăm ngàn đồng) án phí án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai số 0024650 ngày 07/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ninh Hải. Ông D, bà K1 liên đới còn phải nộp 600.000đ (Sáu trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Các chị Phạm Thị T, Phạm Thị Ngọc N; Ông Nguyễn Xuân H3, bà Lê Thị Bé L2; Ông Phạm Văn H2, bà Nguyễn Thị P; Ông Võ Đăng H1, bà Nguyễn Thị L1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. H5 lại cho ông Phạm Văn H2 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai số 0003264 ngày 22/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ninh Hải. H5 lại cho chị Phạm Thị T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai số 0006724 ngày 16/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ninh Hải. H5 lại cho chị Phạm Thị Ngọc N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai số 0006723 ngày 16/02/2022 của

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ninh Hải. H5 lại cho ông Võ Đăng H1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai số 0003265 ngày 22/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ninh Hải. H5 lại cho ông Nguyễn Xuân H3 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai số 0006824 ngày 19/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ninh Hải.

10.2. Án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ vào 300.000đ tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007041 ngày 04/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ninh Hải. Bà H đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

*Trường hợp Bản án, Quyết định 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 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 các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu Thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.*

Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án (26/4/2023).

**Nơi nhận:**

- TAND huyện Ninh Hải;
- VKSND tỉnh Ninh Thuận;
- Chi cục THADS huyện Ninh Hải;
- Các đương sự;
- Phòng Kiểm tra nghiệp vụ và THA;
- Phòng HCTP;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

**Hàng Lâm Viên**