

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BN**

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

Bản án số: 81/2019/DSPT

Ngày 22/8/2019

V/v tranh chấp kiện đòi tài sản

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

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

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

*Các Thẩm phán:*

1. Ông Nguyễn Văn Tính.
2. Ông Hoàng Tuấn Anh.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Phúc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh BN.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh BN:** Bà Nguyễn Thị Thu Trang - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 22/7 và ngày 22/8/2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh BN xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 65/2019/TLPT-DS ngày 22 tháng 3 năm 2019 về việc “Tranh chấp kiện đòi tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2019/ DS-ST, ngày 04 tháng 01 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã TS bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 66/2019/QĐPT-DS ngày 07 tháng 5 năm 2019 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** 1. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1964.  
2. Ông Nguyễn Tiến C, sinh năm 1959.

Ông Nguyễn Tiến C ủy quyền cho bà Nguyễn Thị T. (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Khu phố H, phường DB, thị xã TS, tỉnh BN.

**- Bị đơn:** 1. Ông Ngô Văn T, sinh năm 1962. (Vắng mặt)

Nơi ĐKKHKT: Khu phố XD, phường DB, thị xã TS, tỉnh BN; Địa chỉ: Số 7/7 Nguyễn Thiện T, phường LT, thành phố NT, tỉnh KH.

2. Anh Ngô Văn H, sinh năm 1989. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố XD, phường DB, thị xã TS, tỉnh BN.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1967. (Có mặt)

Nơi ĐKKHKT: 525/29/6/5 khu phố 1, đường Lê Văn Lương, phường Tân Phong, quận 7, thành phố HCM; Địa chỉ: 83 đường 84 Cao Lỗ, phường 4, quận 8, thành phố HCM.

2. Chị Ngô Thị H, sinh năm 1986. (xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: 83 đường 84 Cao Lỗ, phường 4, quận 8, thành phố HCM.

3. Chị Lê Thị T, sinh năm 1989. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố XD, phường DB, thị xã TS, tỉnh BN.

4. Ông Nguyễn Tiến H, sinh năm 1968.

5. Bà Ngô Thị C, sinh năm 1971.

Ông Nguyễn Tiến H ủy quyền cho bà Ngô Thị C. (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Khu phố Đ, phường DB, thị xã TS, tỉnh BN.

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị H, chị Ngô Thị H.

**NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án nguyên đơn là bà Nguyễn Thị T trình bày:* Bà với Bà Nguyễn Thị H là chị em ruột. Ngày 10/8/2007 giữa vợ chồng bà và ông Ngô Văn T, Bà Nguyễn Thị H, chị Ngô Thị H, anh Ngô Văn H có ký hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 273, tờ bản đồ số 07, diện tích 231m<sup>2</sup> nhưng chuyển nhượng 114m<sup>2</sup> (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q631834 do UBND huyện TS cấp ngày 15/12/1999). Giá chuyển nhượng 789.000.000đ. Thời điểm giao đất vào ngày 13/8/2007. Hợp đồng đã được chứng thực tại UBND xã DB, huyện TS, tỉnh BN (nay là UBND phường DB, thị xã TS, tỉnh BN) có đầy đủ chữ ký của các thành viên tham gia.

Hai bên đã viết giấy biên nhận tiền với nội dung: Ông T, bà H có bán cho bà T diện tích đất ngang 7m x dài 16,36m = 114,5m<sup>2</sup> với giá tiền là 801.000.000đ. Trả nợ tiền cũ vay của bà T là 275.000.000đ, số tiền còn lại 525.000.000đ. Sau khi nhận đủ số tiền bà T trả 525.000.000đ, ông T, bà H giao toàn bộ hồ sơ cho bà T gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và toàn bộ hồ sơ mua bán đã được nhân viên địa chính xã xác nhận và làm chứng để bà T hoàn thành các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính trong việc mua bán này. Sau khi hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính trong việc mua bán này thì bà T có nghĩa vụ phải giao lại cho ông T, bà H giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và đất của phần diện tích đất còn lại trong vòng 60 ngày làm việc kể từ ngày 09/8/2007. Sau đó, bà H, bà T cùng ký nhận ở dưới bên giao, bên nhận. Sau khi

hoàn thiện các thủ tục theo quy định của pháp luật, ngày 13/9/2007 bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 658338 đối với thửa đất số 844, tờ bản đồ số 7, diện tích 114m<sup>2</sup> mang tên Nguyễn Thị T, Nguyễn Tiến C. Khi Nhà nước thực hiện việc đo đạc và cấp lại sổ mới, bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số CB272082 ngày 26/6/2015 đối với thửa đất trên là thửa số 51, tờ bản đồ số 97, diện tích 114,6 m<sup>2</sup> mang tên Nguyễn Thị T, Nguyễn Tiến C. Vì là chị em và chưa có nhu cầu sử dụng nên bà vẫn để cho gia đình bà H sử dụng phần diện tích đất này.

Do không có nhu cầu sử dụng đến thửa đất trên nên ngày 19/9/2015 tại phòng công chứng Công Thành, tỉnh BN giữa vợ chồng bà có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Tiến H, bà Ngô Thị C. Theo hợp đồng chuyển nhượng giá tiền là 100 triệu đồng nhưng thực tế vợ chồng bà đã nhận số tiền là 1.500.000.000đ, có giấy biên nhận kèm theo. Vợ chồng bà đã nhận đủ số tiền nhưng chưa bàn giao thửa đất cho ông Hồi, bà C. Vì gia đình nhà ông T, bà H không bàn giao đất trả cho bà. Bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc gia đình ông T, bà H và các con phải trả lại thửa đất trên để bàn giao cho vợ chồng ông Hồi, bà C.

Nay ông Hồi, bà C khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà và ông Hồi, bà C có hiệu lực pháp luật và buộc gia đình nhà ông T, bà H bàn giao đất, bà hoàn toàn đồng ý với yêu cầu của ông Hồi, bà C. Khi chuyển nhượng, hai bên chỉ chuyển nhượng đất, không tính giá trị của cây và tường xây gạch, bể nước, cổng và khu vệ sinh. Sau khi Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với trụ cổng xây gạch, bê tông mái trụ cổng, bể nước, nhà tắm, sân lát gạch, 01 cây nhãn và 02 cây lộc vùng có tổng giá trị là 11.737.000đ. Bà đồng ý để ông Hồi bà C thanh toán toàn bộ giá trị công trình này cho gia đình nhà bà H, ông T.

*Bị đơn là ông Ngô Văn T trình bày:* Ông và bà H là vợ chồng. Năm 2002 bà H bỏ đi vào miền Nam không liên lạc với gia đình. Năm 2011 ly hôn, không yêu cầu chia tài sản. Tại biên bản lấy lời khai ngày 09/10/2018 tại thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, ông T khai đã được Tòa án cho xem hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông gồm có ông là Ngô Văn T, Bà Nguyễn Thị H, anh Ngô Văn H và chị Ngô Thị H với ông Nguyễn Tiến C, bà Nguyễn Thị T. Chữ ký tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng là chữ ký của ông, còn chữ ký của ba người gồm chị H, anh H và bà H ông không biết. Ông thừa nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C bà T là có thật. Tuy nhiên, ông C, bà T chưa trả tiền cho ông bà. Nếu vợ con ông đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C, bà T thì ông cũng đồng ý. Nếu vợ con ông không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C, bà T thì

ông cũng không đồng ý. Việc bà H gửi đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nộp tiền tạm ứng án phí ông không biết, không liên quan và không có ý kiến gì. Việc ông Bát, bà T bán đất cho ai ông không biết, không liên quan và không có ý kiến gì. Ông đã nhận được các văn bản tố tụng mà Tòa án gửi nhưng do chưa gặp được các con nên ông chưa đưa ra ý kiến.

*Bị đơn anh Ngô Văn H trình bày:* Anh gọi bà T, ông C là bác ruột. Anh đã được xem hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/8/2007 trong đó có chữ ký của anh H nhưng do thời gian đã lâu nên anh H không nhớ đã ký hay không. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà T, ông C, anh không có ý kiến gì. Vấn đề này anh chờ bố mẹ ra để giải quyết.

*Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:*

*Chị Lê Thị T trình bày:* Chị là vợ anh H chị nhất trí với ý kiến trình bày của anh H và không có ý kiến gì khác.

*Chị Ngô Thị H trình bày:* Chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi lại quyền sử dụng thửa đất số 51, tờ bản đồ số 97, diện tích 114,6m<sup>2</sup> tại Khu phố XD, phường DB, thị xã TS, tỉnh BN. Chị không biết gì về hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T và bà H. Gia đình chị không chuyển nhượng đất và cũng không nhận tiền chuyển nhượng đất từ nguyên đơn. Ngoài ra, chị H từ chối không trình bày gì thêm.

*Bà Nguyễn Thị H trình bày:* Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì cần tiền làm ăn và trong thời gian sống ly thân với ông T nên bà làm giấy biên nhận bán bà cho bà T để đảm bảo cho việc vay tiền.

Để đảm bảo cho khoản vay, bà có làm biên bản “biên nhận bán đất” chỉ có mình bà với bà T. Trên thực tế bà chỉ nhận của bà T 275.000.000đ (tiền vay). Bà khẳng định giữa bà, ông T, anh H và chị H không có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T. Bà vay tiền, bà sẽ có trách nhiệm trả bà T bằng tiền. Năm 2011 bà và ông T ly hôn nhưng không yêu cầu Tòa án giải quyết về tài sản.

Bà yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng mà gia đình bà đã ký với bà T, ông C với lý do hợp đồng không có chữ ký từng trang, không lăn tay, lấy dấu vân tay, gia đình không có bản hợp đồng chính nào. Bà H khẳng định chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng không phải chữ ký của bà, ông T và các con. Bà đề nghị Tòa án trưng cầu giám định chữ ký đối với chữ ký các thành viên trong gia đình tại bản hợp đồng chuyển nhượng này. Bà đã được Tòa án giải thích về việc làm đơn đề nghị giám định, cung cấp các mẫu chữ ký của các thành viên trong gia đình để làm căn cứ giám định và phải nộp tiền tạm

ứng án phí đối với chi phí giám định nhưng bà H không làm các thủ tục theo quy định.

Nay bà H yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 273, tờ bản đồ số 07, diện tích 114m<sup>2</sup> được lập ngày 10/8/2007 giữa bà T ông C với ông T, bà H, chị H và anh H vô hiệu; Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Thanh, bà Cát. Bà H đồng ý trả cho bà T ông C số tiền 1.000.000.000 đồng.

*Ông Nguyễn Tiến H, bà Ngô Thị C (ông Hôi ủy quyền cho bà C) trình bày:* Ngày 19/9/2015, tại phòng công chứng Công Thành, tỉnh BN giữa vợ chồng bà có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Tiến C, bà Nguyễn Thị T. Thửa đất chuyển nhượng là thửa số 51, tờ bản đồ số 97, diện tích 114,6m<sup>2</sup> tại Khu phố XD, phường DB, thị xã TS, tỉnh BN đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Tiến C, bà Nguyễn Thị T. Theo hợp đồng chuyển nhượng giá tiền là 100 triệu đồng nhưng thực tế vợ chồng bà đã giao số tiền là 1.500.000.000đ, có giấy biên nhận cho vợ chồng ông C, bà T. Ông C, bà T đã nhận đủ số tiền nhưng chưa bàn giao nhà đất cho bà. Lý do vợ chồng bà chưa nhận được đất là do gia đình ông T chưa bàn giao đất cho ông C, bà T. Sau khi ký hợp đồng công chứng, vợ chồng bà chưa làm thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay, vợ chồng bà đề nghị Tòa án nhân dân thị xã TS công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa vợ chồng bà với ông C, bà T có hiệu lực pháp luật. Buộc gia đình ông T bàn giao thửa đất cho vợ chồng bà. Khi chuyển nhượng, hai bên chỉ chuyển nhượng đất, không tính giá trị của cây và tường xây gạch, bể nước, cổng và khu vệ sinh. Sau khi Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với trụ cổng xây gạch, bê tông mái trụ cổng, bể nước, nhà tắm, sân lát gạch, 01 cây nhãn và 02 cây lộc vùng có tổng giá trị là 11.737.000đ. Bà đồng ý thanh toán toàn bộ giá trị công trình này cho gia đình nhà bà H, ông T.

Từ nội dung trên bản án sơ thẩm đã căn cứ vào Điều 212, 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 20 Điều 4, Điều 106, Điều 127 Luật đất đai năm 2003; Điều 167, Điều 168 và Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ quốc hội;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Tiến C về việc yêu cầu ông Ngô Văn T, anh Ngô Văn H những người đang quản lý tài sản phải trả lại thửa đất số 273, tờ bản đồ số 07, diện tích 114m<sup>2</sup> nay là thửa đất số 51, tờ bản đồ số 97, diện tích 114,6 m<sup>2</sup> tại Khu phố XD, phường DB, thị xã TS, tỉnh BN đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh BN cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 272082 ngày 26/6/2015.

2. Bác yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 273, tờ bản đồ số 07, diện tích 114m<sup>2</sup> ở Khu phố XD, phường DB, thị xã TS, tỉnh BN lập ngày 10/8/2007 giữa ông C, bà T với ông T, bà H, anh H, chị H.

3. Chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/9/2015 tại phòng Công chứng Công Thành tỉnh BN giữa ông Nguyễn Tiến H, bà Ngô Thị C và ông Nguyễn Tiến C, bà Nguyễn Thị T đối với thửa số 51, tờ bản đồ số 97, diện tích 114,6 m<sup>2</sup> tại Khu phố XD, phường DB, thị xã TS, tỉnh BN (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 272082 đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh BN cấp ngày 26/6/2015 cho ông Nguyễn Tiến C, bà Nguyễn Thị T) có hiệu lực pháp luật.

Công nhận sự thỏa thuận giữa bà T và bà C về việc bàn giao thửa đất số 273, tờ bản đồ số 07, diện tích 114m<sup>2</sup> nay là thửa đất số 51, tờ bản đồ số 97, diện tích 114,6 m<sup>2</sup> tại Khu phố XD, phường DB, thị xã TS, tỉnh BN đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh BN cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 272082 ngày 26/6/2015 cho bà Ngô Thị C, ông Nguyễn Tiến H.

Buộc ông Ngô Văn T, anh Ngô Văn H những người đang quản lý tài sản phải trả lại thửa đất số 273, tờ bản đồ số 07, diện tích 114m<sup>2</sup> nay là thửa đất số 51, tờ bản đồ số 97, diện tích 114,6 m<sup>2</sup> tại Khu phố XD, phường DB, thị xã TS, tỉnh BN đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh BN cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 272082 ngày 26/6/2015, cho bà Ngô Thị C, ông Nguyễn Tiến H.

Buộc bà Ngô Thị C, ông Nguyễn Tiến H phải thanh toán cho ông Ngô Văn T, anh Ngô Văn H, Bà Nguyễn Thị H, chị Ngô Thị H giá trị tài sản trên đất là 11.737.000đ.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 28/01/2019 Bà Nguyễn Thị H có đơn kháng cáo không nhất trí với bản án sơ thẩm.

Ngày 11/3/2019 chị Ngô Thị H có đơn kháng cáo không nhất trí với bản án sơ thẩm đề nghị cấp phúc thẩm tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất và trả lại đất cho gia đình chị. Do việc mua bán chị không được biết và không ký vào Hợp đồng chuyển nhượng. Chị đề nghị giám định chữ ký của chị.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Tiến C, ông Nguyễn Tiến H, bà Ngô Thị C vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đồng thời không trình bày gì thêm; Bà Nguyễn Thị H vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập và yêu cầu phản tố, đồng thời đề nghị Tòa án triệu tập chị T là chị gái đến phiên tòa với tư cách là người làm chứng và đề nghị giám định chữ ký và chữ viết trong hợp đồng chuyển nhượng. Bà Nguyễn Thị H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Chị Ngô Thị H vắng mặt tại phiên tòa, tuy nhiên chị H có đơn xin xét xử vắng mặt, đồng thời vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh BN tham gia phiên tòa đưa ra quan điểm: Về việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý phúc thẩm cho đến phần tranh luận tại phiên tòa là đảm bảo theo đúng trình tự pháp luật quy định của pháp luật

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Giữ nguyên bản án sơ thẩm xử.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Đơn kháng cáo của Bà Nguyễn Thị H, chị Ngô Thị H nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Xét thủ tục tố tụng:

Về thẩm quyền giải quyết vụ án và xác định quan hệ tranh chấp của Tòa án nhân dân thị xã TS: Ngày 19/5/2016 bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Tiến C có đơn khởi kiện đòi diện tích 114,6m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 51, tờ bản đồ số 97 tại Khu phố XD, phường DB, thị xã TS, tỉnh BN kèm theo đơn khởi kiện là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/8/2007 giữa bà T, ông C với ông T, bà H, chị H, anh H. Tòa án nhân dân thị xã TS đã căn cứ vào khoản 2 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là “Tranh chấp kiện đòi tài sản”; căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự xác định tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã TS là đúng quy định.

Đối với việc Tòa án nhân dân thị xã TS không xem xét yêu cầu giám định chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà H: Ngày

03/12/2018, Bà Nguyễn Thị H có đơn đề nghị Tòa án nhân dân thị xã TS giám định chữ ký trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/8/2007. Tòa án nhân dân thị xã TS ban hành quyết định số 18/2018/QĐ-TA ngày 07/12/2018, về việc yêu cầu bà H cung cấp các tài liệu chứng cứ để tiến hành giám định theo quy định. Cùng ngày, Tòa án nhân dân thị xã TS có thông báo số 18/2018/TB-TA về yêu cầu bà H nộp chi phí tố tụng. Theo thông báo số 18/2018/TB-TA có sai sót trong nội dung yêu cầu bà H nộp 10.000.000đ tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản. Ngày 24/12/2018 Tòa án nhân dân thị xã TS đã có thông báo sửa chữa sai sót trên. Tuy nhiên, hết thời hạn theo thông báo bà H không nộp các tài liệu, chứng cứ và tiền tạm ứng chi phí giám định nên Tòa án nhân dân thị xã TS không tiến hành giám định là đúng quy định theo Điều 102, 160 Bộ luật tố tụng dân sự.

Toà án nhân dân tỉnh BN ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 66/2019/QĐ-PT ngày 07/5/2019, thời gian mở phiên tòa 08 giờ 00 phút, ngày 23/5/2019, các đương sự trong vụ án đã nhận được quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm, giấy triệu tập phiên tòa nhưng bà T, bà C có mặt; bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa, Hội đồng xét xử quyết định hoãn phiên tòa. Phiên tòa được mở lại vào hồi 07 giờ 30' ngày 20/6/2019. Bà T, bà C có mặt; bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa, để đảm bảo quyền lợi cho đương sự Hội đồng xét xử quyết định hoãn phiên tòa. Phiên tòa được mở lại vào hồi 07 giờ 30' ngày 19/7/2019, nhưng do không thể mở phiên tòa vào thời gian trên, nên Tòa án đã ra thông báo thay đổi ngày mở phiên tòa phúc thẩm số 01/2019/TB-TA ngày 19/7/2019, phiên tòa được mở vào hồi 07 giờ 30' ngày 22/7/2019. Tại phiên tòa phúc thẩm, chị H có văn bản đề nghị giữ nguyên kháng cáo, bà H đề nghị tạm ngừng phiên tòa đề nghị Tòa án ra quyết định trưng cầu giám định và triệu tập bà T là chị gái bà với tư cách là người làm chứng. Do vậy, theo đề nghị của bà H và Kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã ra quyết định tạm ngừng phiên tòa để trưng cầu giám định và triệu tập bà T đến làm chứng tại phiên tòa, đồng thời ấn định thời gian tiếp tục phiên tòa vào hồi 08 giờ 00 phút ngày 22/8/2019. Phiên tòa ngày 22/8/2019 bà H, chị H đã nhận được thông báo phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng, Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án là đúng theo quy định của pháp luật.

Xét về nội dung:

Ngày 10/8/2007 giữa bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Tiến C và ông Ngô Văn T, Bà Nguyễn Thị H, chị Ngô Thị H, anh Ngô Văn H có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 114m<sup>2</sup> đất nằm trong thửa đất số 273, tờ bản đồ số 07, diện tích 231m<sup>2</sup> (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q631834 do



UBND huyện TS cấp ngày 15/12/1999) tọa lạc tại Khu phố XD, phường DB, thị xã TS, tỉnh BN. Giá chuyển nhượng 789.000.000đ. Hợp đồng đã được chứng thực tại UBND xã DB, huyện TS, tỉnh BN (nay là UBND phường DB, thị xã TS, tỉnh BN), hợp đồng có đầy đủ chữ ký của các thành viên tham gia. Trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 09/8/2007 bà H đã viết giấy biên nhận thể hiện bà T đã thanh toán đủ tiền theo thỏa thuận.

Ngày 13/9/2007 bà T, ông C đã được UBND thị xã TS cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 658338 đối với thửa đất số 844, tờ bản đồ số 7, diện tích 114m<sup>2</sup> mang tên Nguyễn Thị T, Nguyễn Tiến C. Ngày 26/6/2015 bà T, ông C đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BN cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng số CB272082 đối với thửa đất trên là thửa số 51, tờ bản đồ số 97, diện tích 114,6m<sup>2</sup>. Ngày 19/9/2015 bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Tiến C chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên cho ông Nguyễn Tiến H, bà Ngô Thị C. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng công chứng Công Thành, tỉnh BN. Sau khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phía ông T và anh H vẫn tiếp tục quản lý, sử dụng chưa bàn giao đất cho bà T, ông C. Do bà T, ông C phải bàn giao đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà C, ông H nên đã yêu cầu ông T, anh H bàn giao đất. Do phía ông T, anh H không thực hiện việc bàn giao đất nên bà T, ông C đã khởi kiện đề nghị Tòa án xem xét giải quyết, Tòa án đã thụ lý vụ án và giải quyết theo quy định của pháp luật.

Sau khi Tòa án cấp sơ thẩm xử Bà Nguyễn Thị H và chị Ngô Thị H không nhất trí có đơn kháng cáo.

Xem xét yêu cầu kháng cáo của bà H, chị H đối với bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử nhận thấy: Ngày 10/8/2007 tại UBND xã DB, huyện TS, tỉnh BN (nay là UBND phường DB, thị xã TS, tỉnh BN) giữa bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Tiến C và ông Ngô Văn T, Bà Nguyễn Thị H, chị Ngô Thị H, anh Ngô Văn H có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 114m<sup>2</sup> đất nằm trong thửa đất số 273, tờ bản đồ số 07, diện tích 231m<sup>2</sup> (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q631834 do UBND huyện TS cấp ngày 15/12/1999) tọa lạc tại Khu phố XD, phường DB, thị xã TS, tỉnh BN. Giá chuyển nhượng 789.000.000đ.

Hội đồng xét xử thấy khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/8/2007 giữa ông C, bà T với ông T, bà H, anh H, chị H thì thấy các bên tham gia ký kết hợp đồng có đầy đủ năng lực pháp luật và hành vi dân sự, nội dung thỏa thuận không trái đạo đức xã hội và các bên tham gia hoàn toàn tự nguyện; hình thức theo đúng trình tự pháp luật quy định tại Điều 106 và Điều 127 Luật đất đai 2003, Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005, hợp đồng được chứng thực tại UBND xã DB, huyện TS, tỉnh BN (nay là UBND phường DB, thị

xã TS, tỉnh BN). Từ những căn cứ trên thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/8/2007 giữa ông C, bà T với ông T, bà H, anh H, chị H là đảm bảo về nội dung, hình thức theo quy định của pháp luật.

Về việc thực hiện hợp đồng: Ngày 09/8/2007 bà H đã viết giấy biên nhận thể hiện bà T đã thanh toán đủ số tiền 800.000.000đ (gồm tiền mặt là 525.000.000đ và khoản tiền bà H nợ là 275.000.000đ) việc thanh toán này có chị Nguyễn Thị Thu là chị gái bà T và bà H làm chứng. Tại phiên tòa phúc thẩm bản thân bà H đã thừa nhận giấy biên nhận là do bà viết và ký xác nhận, điều này cũng phù hợp với lời khai làm chứng của bà T tại phiên tòa về việc có sự việc lập giấy biên nhận giữa bà T, bà H.

Mặt khác, ngày 14/8/2007 sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Ngô Văn T đã bàn giao đất trên thực địa cho bà Nguyễn Thị T có xác nhận của UBND xã DB (nay là phường DB). Cùng ngày, ông T có xin đăng ký biến động đất đai và kê khai thuế chuyển quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất đã chuyển nhượng. Sau khi hoàn thiện các thủ tục theo quy định của pháp luật, ngày 13/9/2007 bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Tiến C đã được UBND huyện TS, tỉnh BN cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 658338 đối với thửa đất số 844, tờ bản đồ số 07, diện tích 114 m<sup>2</sup>. Ngày 26/6/2015, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Tiến C được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BN cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 272082, thửa đất số 51, tờ bản đồ số 97, diện tích 114,6 m<sup>2</sup> tọa lạc tại Khu phố XD, phường DB, thị xã TS, tỉnh BN.

Quá trình giải quyết vụ án ông T, bà H thừa nhận có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/8/2007. Tuy nhiên, bà H cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/8/2007 vô hiệu do giả tạo vì ký kết hợp đồng nhằm che giấu hợp đồng vay tiền nhưng quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay bà H không đưa ra được các tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình. Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, ông C; Buộc ông T, anh H phải trả lại cho ông C, bà T thửa đất số 51, tờ bản đồ số 97, diện tích 114,6 m<sup>2</sup> tọa lạc tại Khu phố XD, phường DB, thị xã TS, tỉnh BN là có căn cứ.

Chị H và bà H khẳng định không ký trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giám định chữ ký trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Xét thấy yêu cầu của đương sự là có căn cứ chấp nhận nên tại phiên tòa phúc thẩm, Tòa án đã ra quyết định tạm ngừng phiên tòa và ra quyết định trưng cầu giám định số 05/2019/QĐ-TCGD ngày 31/7/2019 yêu cầu phòng kỹ thuật hình sự, công an tỉnh BN giám định chữ ký của bà H, chị H trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại kết

luận giám định số: 126/KLGĐTL-PC09 ngày 08/8/2019 của phòng kỹ thuật hình sự, công an tỉnh BN kết luận giám định:

- Chữ ký đứng tên Nguyễn Thị H dưới mục “Bên A” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký của Nguyễn Thị H trên tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M1 là do cùng một người ký ra.

- Không đủ cơ sở kết luận chữ ký đứng tên Nguyễn Thị H dưới mục “Bên A” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký của Nguyễn Thị H trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M2, M3 có phải do cùng một người viết ra hay không.

- Chữ viết “Nguyễn Thị H” dưới mục “Bên A” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ viết của Nguyễn Thị H trên tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M1, M2, M3 là do cùng một người viết ra.

- Không đủ cơ sở kết luận chữ ký đứng tên Ngô Thị H dưới mục “Bên A” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký của Ngô Thị H trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M4 đến M7 có phải do cùng một người ký ra hay không.

- Chữ viết “Ngô Thị H” dưới mục “Bên A” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký, chữ viết của Ngô Thị H trên tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M4 đến M7 là do cùng một người viết ra.

Căn cứ vào kết luận giám định số 126/KLGĐTL-PC09 ngày 08/8/2019 của phòng kỹ thuật hình sự, công an tỉnh BN, Hội đồng xét xử thấy việc Bà Nguyễn Thị H và chị Ngô Thị H có tham gia ký kết vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc bà H, chị H kháng cáo cho rằng mình không ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là không có căn cứ chấp nhận.

Đối với yêu cầu kháng cáo của chị H cho rằng sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chị không được nhận tiền từ ông C, bà T nên chị không công nhận hợp đồng: Theo hồ sơ thể hiện thì thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà H đã viết một giấy biên nhận với bà T thể hiện việc nhận đủ số tiền theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, trong trường hợp chị H đề nghị được nhận số tiền bán đất thì chị có quyền yêu cầu bà H thanh toán, hoặc có quyền khởi kiện bằng vụ án khác.

Đối với các vấn đề khác được tuyên trong bản án sơ thẩm:

Ngày 04/10/2017 Bà Nguyễn Thị H có đơn yêu cầu phản tố đề nghị tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/8/2007 vô hiệu do giả tạo vì ký kết hợp đồng nhằm che dấu hợp đồng vay tiền. Tòa án nhân dân thị xã TS

đã xác định yêu cầu của bà H là yêu cầu phản tố và thụ lý yêu cầu phản tố, sau đó tại bản án Tòa án nhận định đây là yêu cầu độc lập của bà H. Việc nhận định và xem xét yêu cầu của bà H là không đúng, bởi lẽ việc bà T, ông C kiện đòi quyền sử dụng đất nhưng xuất phát từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên nên việc bà H cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo và giải quyết hợp đồng vô hiệu chỉ là ý kiến trình bày của bà H phản bác đối với yêu cầu khởi kiện của bà T ông C. Do đó, việc Tòa án nhân dân thị xã TS thụ lý yêu cầu phản tố của bà H là không đúng nên bà H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tòa án nhân dân thị xã TS cần nghiêm túc rút kinh nghiệm khi xem xét thụ lý yêu cầu của đương sự trong vụ án.

Ngoài nội dung trên, quá trình giải quyết vụ án các đương sự không nhất trí trả đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông C, bà T. Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, Tòa án nhân dân thị xã TS không đưa Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BN tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiết sót. Tuy nhiên, theo công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao thì việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tham gia tố tụng. Do đó, Tòa cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm khi xem xét đưa người tham gia tố tụng khi giải quyết vụ án.

Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo của bà H, chị H không được chấp nhận nên bà H, chị H phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Về chi phí giám định: Căn cứ vào kết quả giám định chứng minh yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ nên bà H phải chịu toàn bộ chi phí giám định chữ ký phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Điều 147, Điều 148, khoản 1 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 20 Điều 4, Điều 106, Điều 127 Luật đất đai năm 2003; Các Điều 167, Điều 168 và Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 và Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về phí, lệ phí Tòa án: Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Tiến C về việc yêu cầu ông Ngô Văn T, anh Ngô Văn H những người đang quản lý tài sản phải trả lại thửa đất số 273, tờ bản đồ số 07, diện tích 114m<sup>2</sup> nay là thửa đất số 51, tờ bản đồ số 97, diện tích 114,6 m<sup>2</sup> tại Khu phố XD, phường DB, thị xã

TS, tỉnh BN đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh BN cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 272082 ngày 26/6/2015.

2. Chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/9/2015 tại phòng Công chứng Công Thành tỉnh BN giữa ông Nguyễn Tiến H, bà Ngô Thị C và ông Nguyễn Tiến C, bà Nguyễn Thị T đối với thửa số 51, tờ bản đồ số 97, diện tích 114,6 m<sup>2</sup> tại Khu phố XD, phường DB, thị xã TS, tỉnh BN (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 272082 đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh BN cấp ngày 26/6/2015 cho ông Nguyễn Tiến C, bà Nguyễn Thị T) có hiệu lực pháp luật.

Công nhận sự thỏa thuận giữa bà T và bà C về việc bàn giao thửa đất số 273, tờ bản đồ số 07, diện tích 114m<sup>2</sup> nay là thửa đất số 51, tờ bản đồ số 97, diện tích 114,6 m<sup>2</sup> tại Khu phố XD, phường DB, thị xã TS, tỉnh BN đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh BN cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 272082 ngày 26/6/2015 cho bà Ngô Thị C, ông Nguyễn Tiến H.

3. Buộc ông Ngô Văn T, anh Ngô Văn H những người đang quản lý tài sản phải trả lại thửa đất số 273, tờ bản đồ số 07, diện tích 114m<sup>2</sup> nay là thửa đất số 51, tờ bản đồ số 97, diện tích 114,6 m<sup>2</sup> tại Khu phố XD, phường DB, thị xã TS, tỉnh BN đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BN cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB 272082 ngày 26/6/2015, cho bà Ngô Thị C, ông Nguyễn Tiến H.

4. Buộc bà Ngô Thị C, ông Nguyễn Tiến H phải thanh toán cho ông Ngô Văn T, anh Ngô Văn H, Bà Nguyễn Thị H, chị Ngô Thị H giá trị tài sản trên đất là 11.737.000đ.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Án phí và chi phí giám định:

5.1. Án phí: Ông Ngô Văn T, anh Ngô Văn H mỗi người phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị H không phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả bà H 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số AA/2013/03091 ngày 04/10/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã TS.

Bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0002037 ngày 19/02/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã TS.

Chị Ngô Thị H phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0002086 ngày 22/3/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã TS.

Hoàn trả bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Tiến C 200.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số AA/2013/02673 ngày 20/5/2016 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã TS.

Bà Ngô Thị C, ông Nguyễn Tiến H phải chịu 586.850đ án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ số tiền 300.000đ tiền tạm ứng án phí tại biên lai tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số AA/2013/03325 ngày 25/6/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã TS. Bà C, ông Hồi còn phải nộp 286.850đ.

5.2. Chi phí giám định: Bà Nguyễn Thị H phải chịu 6.000.000đ chi phí giám định theo giấy biên nhận ngày 08/8/2019 của phòng kỹ thuật hình sự, công an tỉnh BN. Xác nhận bà H đã nộp đủ 6.000.000đ.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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 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.

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh BN;
- Chi cục THADS thị xã TS;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Thanh Bình**