

Bản án số: 575/2025 /DS-PT
Ngày: 30 - 5 - 2025
V/v: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất*”

FDVN LAW FIRM

Tài liệu nghiệp vụ

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Trí Tuấn

Các thẩm phán: Ông Vũ Ngọc Huynh

Ông Phan Văn Yên

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Ngô Thị Châu Anh, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Đăng Ry- Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 5 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 538/2019/DS –PT ngày 14/10/2019 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2019/DS –ST ngày 16/8/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm 247/2025/QĐPT-DS ngày 15 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Bùi Thị H (chết ngày 06/7/2020) .

Nơi cư trú theo sơ thẩm: Ấp A, xã M, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:

- Bà Phạm Thị Hồng H1; Sinh năm: 1965 (vắng mặt)

- Bà Phạm Thị Thảo T; Sinh năm: 1971. (vắng mặt)

Bị đơn: Bà Huỳnh Thị V - Sinh năm 1969; (vắng mặt)

Nơi cư trú: Ấp A, xã M, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của bà V: Ông Tô Vĩnh H2 - Sinh năm 1980; địa chỉ: Số A L, Phường B, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (Văn bản ủy quyền ngày 06/10/2015). (Có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Văn C - Sinh năm 1965; nơi cư trú: Ấp A, xã M, huyện M, tỉnh Vĩnh Long, (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông C: Ông Tô Vĩnh H2 - Sinh năm 1980; địa chỉ: số A L, phường B, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long. (Văn bản ủy quyền ngày 06/10/2015). (Có mặt)

2. Bà Nguyễn Thị Tuyết V1 - Sinh năm 1985; (Vắng mặt)

Nơi cư trú: F ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

3. Bà Phạm Thị Hồng H1 - Sinh năm 1965; (Vắng mặt).

Nơi cư trú: Ấp A, xã M, huyện M, tỉnh Vĩnh Long

4. Bà Phạm Thị Thảo T - Sinh năm 1971; (Vắng mặt).

Nơi cư trú: Ấp A, xã M, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

5. Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Vĩnh Long .

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Thành P – Quyền chủ tịch UBND huyện M (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

6. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thì vụ án có nội dung như sau:

Trong đơn khởi kiện ngày 28/10/2015, đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 27/7/2017 và các lời trình bày trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Bùi Thị H (do bà Phạm Anh T1 đại diện) trình bày:

Năm 2013, bà Bùi Thị H có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Lê Văn C và bà Huỳnh Thị V một nền nhà có chiều ngang là 05m, chiều dài 20m, với giá là 25.000.000 đồng, diện tích khoảng 100m² thuộc thửa đất số 969, tờ bản đồ số 1, diện tích 552,6m², tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện M, tỉnh Vĩnh Long. Bà H chỉ chuyển nhượng một phần thửa đất mà không chuyển nhượng hết thửa đất số 969 của bà. Bà H và bà V có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày nào thì bà H không xác định được, ký tại nhà bà H, bà H cũng không biết

chứng thực ngày nào; việc ký hợp đồng là do bà H bị bà V và ông C lừa dối vì bà H không biết chữ, bị tật nguyền.

Lúc chuyển nhượng đất cho ông C và bà V thì không có chuyển nhượng căn nhà cấp 4 và vật kiến trúc, tài sản khác trên đất; do đó, trên phần đất chuyển nhượng cho ông C và bà V thì không có tài sản gắn liền đất. Ông C và bà V đã trả đủ tiền chuyển nhượng đất cho bà H với số tiền là 25.000.000đ, trả bằng tiền mặt, trả vào ngày nào thì bà H không nhớ. Khi thỏa thuận nhận tiền xong, bà H đã giao 100m² đất cho ông C và bà V. Phần diện tích đất còn lại bà H vẫn đang sử dụng; trên phần đất này có các cây trồng, một căn nhà cấp 4 của bà H và bốn ngôi mộ của ông bà nội, cô ruột và em ruột của bà H. Bà H đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H số BL 356849 do Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện M ký ngày 02/3/2013 cho ông C và bà V để làm thủ tục tách thửa 100m² đất mà ông C và bà V đã nhận chuyển nhượng của bà H.

Ngày 10/6/2013, bà V được Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Vĩnh Long cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 969, tờ bản đồ số 1, diện tích 552,6m², tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện M, tỉnh Vĩnh Long theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 509640.

Bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Yêu cầu vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng thực ngày 17/5/2013 giữa bà Bùi Thị H và bà Huỳnh Thị V tại thửa đất 969, tờ bản đồ số 1, diện tích 552,6m² đất tọa lạc ấp A, xã M, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

- Hủy quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ủy ban nhân dân huyện M cấp cho bà V; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BL509640 do ủy ban nhân dân huyện M cấp cho bà V ngày 10/6/2013 đối với thửa đất số 969, tờ bản đồ số 1, diện tích 552,6m², tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

- Công nhận phần đất diện tích 452,6m² thuộc chiết thửa số 969, tờ bản đồ số 1, diện tích 552,6m², tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện M, tỉnh Vĩnh Long cho bà H để bà H kê khai, đăng ký theo luật định.

Lý do yêu cầu: Bà V và ông C đã gian dối khi thực hiện hợp đồng. Đối với việc bà V và ông C trồng cây trên đất, bà H có phản đối nhưng bà V và ông C vẫn trồng, có trình báo với chính quyền địa phương nhưng chính quyền địa phương không có lập biên bản. Ngoài căn nhà cấp 4 mà bà H đang ở trên thửa

đất tranh chấp thì bà H không còn chỗ ở nào khác. Bốn ngôi mộ trên đất là của ông nội, cô ruột và em ruột bà H; không có việc mua bán nhà và mộ.

Tại đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 21/5/2018 và các lời trình bày tiếp theo trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Bùi Thị H (do bà Phạm Anh T1 đại diện) trình bày:

Ngày 12/10/2015, thửa 969 được cấp đổi thành thửa 87, tờ bản đồ số 4, diện tích 552,9m², đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện M, tỉnh Vĩnh Long, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp cho bà Huỳnh Thị V theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 570530. Bà H đã sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 28/10/2015 và xác định lại yêu cầu khởi kiện của bà như sau:

- Yêu cầu vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng thực ngày 17/5/2013 giữa bà Bùi Thị H và bà Huỳnh Thị V tại thửa đất 969, tờ bản đồ số 1, diện tích 552,6m² đất tọa lạc ấp A, xã M, huyện M, tỉnh Vĩnh Long; khôi phục lại quyền sử dụng đất hợp pháp của bà H đối với diện tích 454,1m² thuộc chiết thửa đất số 87, tờ bản đồ số 4, đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện M, tỉnh Vĩnh Long để bà H làm thủ tục kê khai, đăng ký lại quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CB 570530, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS04307, thửa đất số 87, tờ bản đồ số 4, diện tích 552,9m² đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện M, tỉnh Vĩnh Long do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp cho bà Huỳnh Thị V vào ngày 12/10/2015. Bà H không yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 969 (số thửa cũ), mà chỉ yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 87 (số thửa mới).

Bị đơn Huỳnh Thị V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Văn C1 (do ông Tô Vĩnh H2 đại diện) trình bày:

Bà V và ông C không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của bà H. Lý do: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với bà V và ông C đối với thửa đất 969 và việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V là hợp pháp. Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/5/2013 thì bà Bùi Thị H có chuyển nhượng trọn thửa đất số 969, tờ bản đồ số 1, diện tích 552,6m², tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện M, tỉnh Vĩnh Long (nay là thửa 87, tờ bản đồ số 4, diện tích 552,9m², đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện M, tỉnh Vĩnh Long) cho bà Huỳnh Thị V

với giá là 25.000.000 đồng. Bà V đã giao đủ tiền cho phía nguyên đơn. Sau khi giao đủ tiền thì bà H đã giao đất lại cho bà V quản lý sử dụng. Hai bên có thỏa thuận là chuyển nhượng đất và cây trồng còn nhà thì để cho bà H ở trên phần đất này đến suốt đời vì bà H không có gia đình (độc thân), còn mồ mả thì bà V cam kết với bà H là không di dời. Trên đất có nhiều cây trồng thì có 03 cây nhãn do bà H trồng, còn các cây Chuối đã bị sâu, sùng ăn, 01 cây nhãn loại A, bưởi, mít, dứa do bị đôn trồng. Còn căn nhà của bà H thì không ai quản lý sử dụng.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 25/3/2019 và biên bản lấy lời khai ngày 05/4/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tuyết V1 trình bày:

Bà là cháu họ của bà Bùi Thị H, là người quản lý, trông nom khu mộ của người thân tại phần đất tranh chấp. Trên đất tranh chấp có ngôi nhà mồ do bà V1 cho xây dựng; khi xây dựng nhà mồ, bà có xin phép bà V và ông C. Bà là người thường xuyên vào thăm nom khu mộ nhưng nhiều năm nay bà không gặp bà H do bà H đã đi đâu sinh sống không rõ. Bà không có tranh chấp gì trong vụ án này và xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án nhân dân các cấp giải quyết vụ án.

Tại Công văn số 4991/STNMT ngày 21/12/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V trình bày:

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V đã cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Thị V ngày 12/10/2015, số CB 570530, thửa 87, tờ bản đồ số 4, diện tích 552,9m² là thực hiện đúng Điều 76 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai.

Tại Công văn số 680/UBND-NC ngày 30/7/2019, Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Vinh Long trình bày:

Trình tự, thủ tục chuyển quyền sử dụng đất từ bà Bùi Thị H sang bà Huỳnh Thị V đối với thửa đất số 969, tờ bản đồ số 1, diện tích 552,6m², tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện M, tỉnh Vĩnh Long được thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục quy định.

Theo Trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 08/02/2018 thì phần đất tranh chấp có diện tích 552,9m², trong đó phần đất mà nguyên đơn cho rằng đã chuyển nhượng cho bị đơn có diện tích 98,8m², thuộc thửa 87 do bà Huỳnh Thị V2 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có 454,1 m² thuộc thửa 87 do bà Huỳnh Thị V đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; trong

454,1m² đất có 40,4m² nhà tường, 5,8m² nhà tạm, 20,6m² sân xi măng của bà Bùi Thị H và 50,8m² mộ.

Theo kết quả định giá ngày 13/12/2017 và kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/12/2017 thì phần đất tranh chấp có giá 160.000đ/m²; căn nhà, sân xi măng và lối đi có giá tổng cộng là 59.685.000 đồng. Trên phần đất bà H cho rằng chuyển nhượng cho bà V có cây trồng do bị đơn trồng gồm: dứa, nhãn, mít, bưởi, chuối loại A và chuối loại B có giá là 715.000đ. Trên phần đất bà H cho rằng không có chuyển nhượng cho bà V có các cây trồng do bị đơn trồng gồm dứa, nhãn, bưởi, mít loại A có giá 600.000đ; nhãn loại B do nguyên đơn trồng có giá 750.000đ và chuối loại B nguyên đơn và bị đơn đang tranh chấp (chưa xác định ai trồng) có giá 240.000đ; ngoài ra, trên phần đất bà H cho rằng không có chuyển nhượng cho bà V còn có chuối loại A nguyên đơn và bị đơn đang tranh chấp (chưa xác định ai trồng) và các vật kiến trúc như 01 cái miếu và mồ mã không định giá.

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/3/2019 thì trên phần đất bà H cho rằng không có chuyển nhượng cho bà V có một ngôi nhà mồ kiên cố do bà Nguyễn Thị Tuyết V1 cho xây dựng vào năm 2018 trên nền khu mộ cũ (các đương sự không tranh chấp, không yêu cầu định giá).

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án; không yêu cầu đo đạc, định giá và xem xét, thẩm định tại chỗ lại.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện tại đơn khởi kiện ngày 21/5/2018. Cụ thể, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu:

- Yêu cầu vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng thực ngày 17/5/2013 giữa bà Bùi Thị H và bà Huỳnh Thị V tại thửa đất 969, tờ bản đồ số 1, diện tích 552,6m² đất tọa lạc ấp A, xã M, huyện M, tỉnh Vĩnh Long do bị lừa dối, nhầm lẫn. Yêu cầu khôi phục lại và công nhận cho bà H quyền sử dụng đất và căn nhà, vật kiến trúc trên phần đất diện tích 454, 1m² thuộc chiết thửa đất số 87, tờ bản đồ số 4, đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện M, tỉnh Vĩnh Long và công nhận căn nhà và vật kiến trúc trên phần đất này để bà H làm thủ tục kê khai, đăng ký lại quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo quy định của pháp luật.

Lý do yêu cầu: Bà H chỉ chuyển nhượng cho bà V 100m² đất và chỉ giao 100m² đất cho bà H, có người đại diện hợp pháp của bà H chứng kiến; bà H

không có chuyển nhượng hết thửa đất và không giao cho bà V hết thửa đất; bà H không chuyển nhượng mồ mả; việc chuyển nhượng toàn bộ thửa đất, nhà bà H và mồ mả của người thân bà H là trái pháp luật; bà V và ông C lợi dụng bà H không biết chữ đã chuyển nhượng hết thửa đất và tài sản trên đất của bà H; Ủy ban nhân dân xã M chứng thực hợp đồng không đúng quy định vì hợp đồng được ký tại nhà bà H; các biên bản xác minh của Tòa án đối với ông Lê Hữu H3 và bà Nguyễn Thị Hồng P1 về trình độ học vấn của bà H là không đúng quy định của pháp luật; xác nhận của Công an xã M về việc bà H bỏ địa phương đi là không đúng.

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CB 570530, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS04307 thửa đất số 87, tờ bản đồ số 4, diện tích 552,9m² đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện M, tỉnh Vĩnh Long do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp cho bà Huỳnh Thị V vào ngày 12/10/2015. Bà H không yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 969 (số thửa cũ), mà chỉ yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 87 (số thửa mới). Lý do yêu cầu: Đất đang tranh chấp nhưng Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V vẫn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H; đất chuyển mục đích sử dụng nhưng bà V không làm thủ tục kê khai và đóng thuế theo quy định.

Người đại diện hợp pháp của vợ chồng bà V là ông Tô Vĩnh H2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H. Lý do: Bà H đã chuyển nhượng cho bà V và ông C toàn bộ diện tích đất 552,6m², điều này thể hiện trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/5/2013 giữa bà H và bà V, đã được Chủ tịch xã M và cán bộ địa chính xã M xác nhận; bà H là người có biết đọc, biết viết đúng như xác nhận của ông Lê Hữu H3 và bà Nguyễn Thị Hồng P1; bà H đã nhận đủ tiền chuyển nhượng và đã giao đất cho bà V, ông C canh tác; bà H đã không còn sinh sống tại địa phương, bà đi đâu không rõ, có xác nhận của Công an xã M; bà V và ông C chỉ nhận chuyển nhượng đất và cây trồng trên đất, không có mua căn nhà của bà H và mồ mả trên đất; bà V đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; nguyên đơn cho rằng chỉ chuyển nhượng cho bà V, ông C 100m² đất nhưng không có địa chính cắm mốc, đo đạc, không có chứng cứ chứng minh; việc bà V được Sở T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm là cấp theo hiện trạng sử dụng và đúng với quy định tại Điều 76 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tự

nguyện hỗ trợ cho bà Bùi Thị H trị giá căn nhà của bà H với số tiền 59.685.000đ và cho bà H được ở lại căn nhà này đến hết đời của bà.

Vụ án phát sinh được địa phương và Tòa án hòa giải không thành nên đưa ra xét xử. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 27/2019/DS –ST ngày 16/8/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long đã tuyên xử:

Căn cứ các Điều 122, 688, 697, 699, 700, 701, 702 của Bộ luật dân sự năm 2005, điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; các điều 97, 98, 99, 105 và 203 của Luật đất đai năm 2013;

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị H về việc:

- Vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng thực ngày 17/5/2013 bên chuyển nhượng là bà Bùi Thị H, bên nhận chuyển nhượng bà Huỳnh Thị V tại thửa đất 969, tờ bản đồ số 1, diện tích 552,6m² đất tọa lạc ấp A, xã M, huyện M, tỉnh Vĩnh Long; khôi phục, công nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bà Bùi Thị H đối với diện tích 454,1m² thuộc chiết thửa đất số 87, tờ bản đồ số 4, đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện M, tỉnh Vĩnh Long để bà H làm thủ tục kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CB 570530, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS04307 thửa đất số 87, tờ bản đồ số 4, diện tích 552,9m² đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện M, tỉnh Vĩnh Long do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp cho bà Huỳnh Thị V vào ngày 12/10/2015.

- Ghi nhận sự tự nguyện của bà Huỳnh Thị V và ông Lê Văn C về việc bà V và ông C hỗ trợ cho bà Bùi Thị H trị giá căn nhà cấp 4 của bà H trên thửa đất 87, tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện M, tỉnh Vĩnh Long với số tiền 59.685.000 đ (Năm mươi chín triệu sáu trăm tám mươi lăm ngàn đồng); đồng thời, cho bà H được ở tại căn nhà cấp 4 này đến hết đời của bà H.

- Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ:

Căn cứ Điều 157 và Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự:

Bà Bùi Thị H chịu 3.184.000đ (Ba triệu một trăm tám mươi tư nghìn đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; bà H đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Bùi Thị H.

Hoàn trả cho bà Bùi Thị H số tiền tạm ứng án phí 1.205.500đ (Một triệu hai trăm lẻ năm ngàn năm trăm đồng) mà bà H đã nộp theo biên lai thu số 0005354 ngày 30/11/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện M T, tỉnh Vĩnh Long và biên lai thu số 0000685 ngày 04/8/2017 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền thi hành án và kháng cáo của các đương sự.

Ngày 03/9/2019 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long ban hành Quyết định kháng nghị số: 129/QĐKNPT –VKS –DS với nội dung cần thu thập bổ sung chứng cứ để sửa án sơ thẩm theo nội dung khởi kiện của bà Bùi Thị H.

Ngày 28/8/2019 bà Bùi Thị H4 có đơn kháng cáo với nội dung yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Tô Vĩnh H2 đưa ra những quan điểm đã nêu tại cấp sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm bác nội dung kháng cáo, kháng nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án. Đương sự đã được thực hiện đầy đủ các quyền do Bộ luật tố tụng dân sự quy định. Thẩm phán thu thập chứng cứ đúng quy định. Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn C, UBND huyện M đã thực hiện đúng quyền quy định trong Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề khi Hội đồng xét xử chấp nhận Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long, hủy bản án sơ thẩm. Do đề nghị hủy án nên không đề cập đến nội dung kháng cáo của bà Bùi Thị H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long, đơn kháng cáo của nguyên đơn về hình thức hợp lệ, trong hạn luật định nên được đưa ra xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết, đương sự trong vụ án.

Cấp sơ thẩm xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, đương sự trong vụ án và thẩm quyền giải quyết theo thủ tục sơ thẩm của Tòa án nhân dân.

[1.3] Về sự vắng mặt của đương sự

Sau khi Tòa án phúc thẩm thu lý vụ án, ông Tô Vĩnh H2 cung cấp bản phô tô giấy chứng tử của bà Bùi Thị H cho Tòa án. Đại diện theo ủy quyền của bà Bùi Thị H tại cấp sơ thẩm là bà Phạm Anh T1 không tham gia giai đoạn phúc thẩm và không có thông tin về người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Bùi Thị H. Tòa án phúc thẩm triệu tập nhiều lần thông qua đường bưu điện theo địa chỉ trong bản án sơ thẩm nhưng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án là Phạm Thị Hồng H1 và Phạm Thị Thảo T là hai con gái của bà Bùi Thị H nhưng không tổng đạt được. Thông qua Văn phòng T2 xác định đương sự Phạm Thị Thảo T và Phạm Thị Hồng H1 không có sổ hộ khẩu tại địa phương theo địa chỉ trong bản án sơ thẩm. Thông qua Ủy thác cho Tòa án nhân dân huyện M T tỉnh Vĩnh Long cũng không thực hiện việc tổng đạt cho hai đương sự này với lý do không có nơi cư trú theo địa chỉ tại bản án sơ thẩm. Theo xác minh của Tòa án nhân dân huyện M T tại Công an xã M, tỉnh Vĩnh Long ngày 16/5/2023 thì: Bà Bùi Thị H không có chồng, có con là Phạm Thị Hồng H1 và Phạm Thị Thảo T. Bà H1 và bà T không có sổ hộ khẩu tại địa phương, không sống cùng bà H mà sống cùng với ngoại và dì ở S.

Tòa án cấp phúc thẩm cũng ủy thác cho Tòa án nhân dân Thành phố Đ X, tỉnh Bình Phước xác minh tại xã T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước nơi đăng ký khai tử của bà Bùi Thị H. Theo xác minh tại Công an xã T, thành phố Đ ngày 08/5/2025 thì Phạm Thị Hồng H1 và Phạm Thảo T không đăng ký thường trú, tạm trú cũng như không thực tế trú tại địa phương. Người đăng ký khai tử cho bà Bùi Thị H là hàng xóm của bà H.

Do đó, cấp phúc thẩm không xác định được địa chỉ của người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Bùi Thị H.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bà Bùi Thị H:

[2.1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu: vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được chứng thực ngày 17/5/2013, với bên chuyển nhượng là bà Bùi Thị H, bên nhận chuyển nhượng bà Huỳnh Thị V tại thửa đất 969, tờ bản đồ số 1, diện tích 552,6m² đất tọa lạc ấp A, xã M, huyện M, tỉnh Vĩnh Long; khôi phục, công nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bà Bùi Thị H đối với diện tích 454,1 m² thuộc chiết thửa đất số 87, tờ bản đồ số 4, đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện M, tỉnh Vĩnh Long để bà H làm thủ tục kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Phần đất này bà Bùi Thị H được Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Vĩnh Long cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/02/2013 với diện tích 552,6m², loại đất chuyên trồng lúa nước, thuộc thửa 969, tờ bản đồ số 1, tọa lạc ấp A, xã M, huyện M, tỉnh Vĩnh Long. Năm 2013, bà Bùi Thị H và bà Huỳnh Thị V có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất trên, hai bên tranh chấp về diện tích đất chuyển nhượng.

[2.2] Hội đồng xét xử thấy cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ không đầy đủ, không phù hợp với thực tế khách quan vụ án:

[2.2.1] Về nội dung hợp đồng: Hồ sơ thể hiện các bên thừa nhận giá chuyển nhượng 25.000.000 đồng. Giá đất chuyển nhượng tại địa phương theo Quyết định số: 19/2012/QĐ –UBND ngày 20 tháng 12 năm 2012 của UBND tỉnh V quy định giá các loại đất năm 2013 trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long. Tại vị trí tranh chấp đơn giá 120.000 đồng/1m² nên toàn bộ thửa đất diện tích 552,6 m² giá nhà nước quy định là: 66.312.000 đồng. Tại phần đất này khi giải quyết tranh chấp với ông Huỳnh Văn N có giá chuyển nhượng là: 50 chỉ vàng 24k/1.000 m² tại thời điểm năm 2000. Bản án phúc thẩm số 152/2011/DS-PT ngày 15/8/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long buộc ông N thanh toán cho bà H diện tích 234 m², đơn giá theo thỏa thuận: 720.000 đồng/m², phần diện tích 552,6 m² công nhận cho bà H. Với đơn giá trên tại thời điểm chuyển nhượng phần đất diện tích 552,6 m² có giá cao hơn nhiều so với số tiền các bên khai 25.000.000 đồng.

Khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà Bùi Thị H sinh sống trên căn nhà nằm trên đất, bà cũng không có chỗ ở nào khác. Tại các biên

bản hòa giải, phiên tòa sơ thẩm bị đơn thừa nhận không mua bán nhà và tài sản trên đất cho rằng thỏa thuận cho bà H ở suốt đời nhưng không được bà H thừa nhận. Giá trị căn nhà tường và vật kiến trúc trên đất theo định giá của cấp sơ thẩm là 59.685.000 đồng, ngoài ra còn có mồ mả trên đất.

[2.2.2] Về hình thức hợp đồng: Đơn kháng cáo bà Bùi Thị H trình bày: bà không đọc được, chỉ viết được chữ H vì trước đây phải học ký chữ H để lãnh lương của chồng, ngoài chữ ký H thì bà không viết, không đọc được chữ ký nào khác. Đơn xin xác nhận nội dung bà không biết chữ ngày 22/4/2018 có xác nhận của chính quyền địa phương Tòa không xem xét. Bị đơn cho rằng bà H biết chữ thông qua lời khai của ông Lê Hữu H3 và Nguyễn Thị Hồng P1. Trong hồ sơ không có tài liệu chứng cứ nào thể hiện bà H biết chữ. Cần thu thập thêm các tài liệu, chứng cứ tại cơ quan quản lý địa phương mới có đủ điều kiện kết luận bà H biết chữ hay không.

[2.3] Biên bản xác minh của Tòa án cấp sơ thẩm ngày 26/3/2019 thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/7/2013 giữa bà H với bà V do ông Phạm Minh C2 là cán bộ địa chính xã thời điểm đó viết hộ. Ông C2 cho rằng anh là người viết vào nội dung hợp đồng chuyển nhượng, có mặt bà H và bà V và có mặt tại UBND xã khi chứng thực. Tuy nhiên, đơn kháng cáo bà H trình bày: Bà bị tàn tật, bị tai biến nhiều năm, đại diện ủy quyền của bà tại cấp sơ thẩm trình bày bà H ký hợp đồng tại nhà, không có mặt tại Ủy ban nhân dân xã K chứng thực. Như vậy, thủ tục chứng thực cần làm rõ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và bà V và khi UBND xã M chứng thực bà H có mặt không? Bà H bị bệnh liệt nửa người thì ai đưa bà H đến UBND xã để lập và ký hợp đồng? Bà H có tự đọc được hợp đồng hay có ai đọc cho bà nghe?

[3] Về tố tụng: Cấp sơ thẩm xác định bà Phạm Thị Hồng H1 và Phạm Thị Thảo T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng trong suốt quá trình giải quyết vụ án không thực hiện cấp, tổng đạt cho họ, thực hiện việc niêm yết tại ấp A, xã M, huyện M tỉnh Vĩnh Long nhưng họ không có hộ khẩu tại địa phương, cơ quan công an xã cũng xác nhận họ không đăng ký thường trú, tạm trú hay sinh sống cùng bà H ở địa phương. Do vậy, không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của họ.

[4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ để giải quyết vụ án mà tòa án cấp phúc thẩm không bổ sung được nên chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa

hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ giải quyết lại vụ án.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Án phí, chi phí tố tụng được xem xét, giải quyết khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị số: 129/QĐKNPT –VKS –DS ngày 03/9/2019 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long, một phần kháng cáo của bà Bùi Thị H.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2019/DS –ST ngày 16/8/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

Chuyển hồ sơ về Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long giải quyết lại vụ án.

[2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Án phí dân sự, chi phí tố tụng được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

[4] Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- Cục THADS tỉnh Vĩnh Long;
- Đương sự (7)
- Lưu VP(3), HS(2).

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

Phạm Trí Tuấn