

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH PHÚ YÊN**

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

Bản án số: 3A/2023/DS-PT

Ngày: 14-02-2023

*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 PHÚ YÊN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Mai Tấn Hoàng.

*Các Thẩm phán:* Ngô Chậu và ông Lê Trúc Lâm.

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Ý Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên:*** Bà Ninh Thị Huyền - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên, mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 89/2022/DSPT ngày 04/11/2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2022/DS-ST ngày 20/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện Phú Hòa bị kháng cáo và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Hòa.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 106/2022/QĐ-PT ngày 25/11/2022 và thông báo mở lại phiên tòa số 04/TB-TGXX ngày 02/02/2023 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ông Trần Ngô D, sinh năm 1974; nơi cư trú: Thôn Đ xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Hoàng Q, sinh năm 1991; Nơi cư trú: 367 N, phường 5, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Trần Ngọc Q, Luật sư thuộc Văn phòng luật sư Dân Phúc tỉnh Phú Yên. Có mặt.

*Bị đơn:* Bà Đặng Thị L, sinh năm 1971; nơi cư trú: thôn Đ, xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên. Có mặt

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

- Bà Lê Thị T, sinh năm 1930; nơi cư trú: thôn Đ, xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên. Có đơn xét xử vắng mặt.

- Bà Đặng Thị T1, sinh năm 1970; nơi cư trú: thôn Đ, xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt

- Bà Đặng Thị P, sinh năm 1975; nơi cư trú: thôn Đ, xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt

- Ông Đặng Hoàng V, sinh năm 1986; nơi cư trú: thôn Đ, xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên. Có đơn xét xử vắng mặt.

- Bà Đặng Thị Thu S, sinh năm 1990; nơi cư trú: 197 T, thị trấn Đ; huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Có đơn xét xử vắng mặt.

- Ông Đặng Văn Đ, sinh năm 1967; nơi cư trú: thôn Đ, xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

- Ông Đặng Văn H, sinh năm 1969; Trú tại: thôn Đ, xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

- Bà Đặng Thị R, sinh năm 1965; nơi cư trú: thôn Á, xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên. Có đơn xét xử vắng mặt.

- Bà Đặng Thị N, sinh năm 1945; nơi cư trú: thôn M, xã H, huyện H, tỉnh Phú Yên. Có đơn xét xử vắng mặt.

- Bà Đặng Thị T2; sinh năm 1963; nơi cư trú: thôn Đ, xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên. Có đơn xét xử vắng mặt.

- Bà Hồ Thị Kim C; sinh năm 1965; nơi cư trú: thôn Đ, xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên. Có đơn xét xử vắng mặt.

- Bà Đặng Thị Thu K; Hiện đang định cư tại Na Uy.

Người kháng cáo: nguyên đơn ông Trần Ngô D, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Đặng Thị R, ông Đặng Văn Đ, bà Đặng Thị N, bà Đặng Thị T2, ông Đặng Văn H.

Kháng nghị của VKSND huyện P.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

**Theo đơn khởi kiện ngày 26/11/2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện nguyên đơn trình bày:**

Ngày 06/7/2017 ông Trần Ngô D có nhận chuyển nhượng 200m<sup>2</sup> đất nông nghiệp theo thửa đất số 314 tờ bản đồ 303a tại thôn Đ, xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên từ vợ chồng ông Đặng L và bà Lê Thị T. Giao dịch giữa hai bên được lập thành văn bản có nội dung là “*Giấy sang nhượng đất phần trăm*”. Diện tích đất chuyển nhượng được Ủy ban nhân dân thị xã T (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đặng L1 ngày 23/01/1997. “*Giấy sang nhượng đất phần trăm lập ngày 06/7/2017*” có chữ ký của ông Đặng L1, bà Lê Thị T (vợ ông Đặng L1) và chữ ký các con ông Đặng L1 là Đặng Văn Đ, Đặng Văn H, Đặng Thị T2, Đặng Thị N, Đặng Thị R, Đặng Thị T1 và Đặng Thị P; nhưng chưa được cơ quan có thẩm quyền chứng thực.

Theo hợp đồng đã giao kết cùng ngày 06/7/2017 Trần Ngô D giao đủ 48.000.000 đồng cho ông Đặng Văn Đ (là con ông Đặng L1 bà Lê Thị T) là

đại diện gia đình ký nhận tiền, ông D nhận đất và sử dụng đất liên tục từ đó cho đến nay. Để thực hiện quyền sử dụng đất hợp pháp của mình ông D đã yêu cầu gia đình ông Đặng L1 (*gồm bà Lê Thị T và các con ông Đặng L1*) tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sang tên cho ông D theo hợp đồng lập năm 2017, thì các con ông Đặng L1 đều đồng ý riêng bà L không đồng ý, nên ông D yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/7/2017 có hiệu lực pháp luật, để ông liên hệ với cơ quan có thẩm quyền tách và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông theo quy định của pháp luật.

**Tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa Bị đơn bà Đặng Thị L trình bày:**

Đất đang tranh chấp là do nhà nước cân đối và giao đất theo Nghị định 64/CP cho hộ gia đình, thời điểm giao đất hộ gia đình bà gồm 07 nhân khẩu: Đặng L1, Lê Thị T, Đặng Thị T1, Đặng Thị L, Đặng Thị P, Đặng Hoàng V và Đặng Thị Thu S; nên bà là người có quyền đối với diện tích đất tranh chấp, các bên tự giao kết không có ý kiến của bà là trái pháp luật xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà, riêng chữ ký L1 trong “*Giấy sang nhượng đất phần trăm lập ngày 06/7/2017*” không phải là chữ ký của cha bà vì thời điểm ký cha bà đã 94 tuổi nằm một chỗ không ăn uống được, nên không còn nhận thức để ký giấy bán đất. Bản thân ông Đ nhận 48.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng thì bà không biết, nên yêu cầu tuyên bố việc chuyển nhượng đất lập ngày 06/7/2017 là vô hiệu và yêu cầu giám định chữ ký của cha bà tại “*Giấy sang nhượng đất phần trăm lập ngày 06/7/2017*”.

**Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

- Bà Lê Thị T trình bày: Tại thời điểm chuyển nhượng đất cho ông D thì ông Đặng L1 rất yếu, nên bà khẳng định trước khi chuyển nhượng đất cho ông D thì vợ chồng ông D không trao đổi gì với vợ chồng bà, bà công nhận chữ ký Lê Thị T trong “*Giấy sang nhượng đất phần trăm lập ngày 06/7/2017*” là chữ ký của bà, do ông Đ đưa giấy bảo bà ký chứ không nói gì về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn tiền thì bà không nhận từ ông D, sau khi chuyển nhượng đất ông Đ có bảo bà lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giao lại cho ông, bà không nhận tiền nên không phải trả lại cho nguyên đơn.

- Bà Đặng Thị T1 trình bày: bà công nhận chữ ký T1 trong “*Giấy sang nhượng đất phần trăm lập ngày 06/7/2017*” là chữ ký của bà, ký vào giấy là do ông Đ gọi vào ký; khi ký thì chỉ có chữ ký của mẹ là Lê Thị T chưa thấy chữ ký của cha ông Đặng L1, bà là người có quyền trong diện tích đất tranh chấp nên yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Bà Đặng Thị P trình bày: Về nguồn gốc đất thì bà thống nhất như lời trình bày của bà L, bà xác định chữ ký P trong “*Giấy sang nhượng đất phần trăm lập ngày 06/7/2017*” là chữ ký của bà, sở dĩ ký là do ông Đ gọi vào ký và khi ký chỉ có chữ ký của mẹ là Lê Thị T, bà khẳng định chữ ký L1 trong

giấy này không phải là chữ ký của cha bà, nên bà trình bày như ý kiến của bà L.

- Ông Đặng Văn Đ trình bày: ông là con của ông Đặng L1 (sinh năm 1923- chết 2017) và bà Lê Thị T (*sinh năm 1930*), chữ viết tại giấy sang nhượng đất phần trăm lập ngày 06/7/2017 là do ông viết, nhưng không ghi rõ số tiền vì không am hiểu pháp luật, chữ viết “Đặng L1” không phải do cha ông viết mà do chính ông ký và viết tên “Đặng L1” và ông cũng không thấy cha ông ký vào văn bản này, tại thời điểm lập giấy sang nhượng đất phần trăm thì cha ông tinh thần không còn minh mẫn, khi các anh chị em và mẹ ông ký thì cha ông chưa ký, sau khi họ ký thì ông đưa cho cháu gái là Đặng Thị Thu K giao lại cho cha ký rồi giao cho ông D, việc nhận tiền ông đều thông báo cho các thành viên trong gia đình biết và họ cũng không có ý kiến phản đối, ông có báo số tiền bán đất 48.000.000đ cho tất cả thành viên trong gia đình thông qua cuộc họp ngày 27/6/2017, mọi người đều có ý kiến tham gia nhưng không ai phản đối, ông xác định số tiền chuyển nhượng đất là sử dụng vào việc xây mộ mã, cấp táng, tuần tự đến khi mãn tang 03 năm. Do đó ông yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D, nếu hủy thì các thành viên trong gia đình phải trả lại tiền theo quy định của pháp luật cho ông D.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị N, bà Đặng Thị R, ông Đặng Văn H, bà Đặng Thị Thu S đều trình bày: đồng ý như ông Đ về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D. Chúng tôi xác định những người thừa kế của ông Đặng L1 gồm: Bà Lê Thị T, bà Đặng Thị T1, bà Đặng Thị P, bà Đặng Thị N, bà Đặng Thị T2, bà Đặng Thị R, ông Đặng Văn H, Đặng Văn Đ và Đặng Thị L.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Hoàng V trình bày: không tranh chấp và không đòi hỏi quyền lợi gì từ việc chuyển nhượng, yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật. Trong cuộc họp gia đình nhân tuần tự thứ 3 (21 ngày) của ông ngoại Đặng L1, ông là người làm thư ký ghi biên bản cuộc họp, Cậu ông (*tức ông Đặng Văn Đ*) có công bố bằng miệng số tiền chuyển nhượng đất là 48 triệu đồng, còn ý kiến của các thành viên trong gia đình trình bày đúng như chứng cứ mà ông Đ nộp, sau khi ông Đ công bố thì không có ai phản đối về số tiền nhận.

- Bà Hồ Thị Kim C trình bày: Bụi tre và khoảng đất trống có diện tích 12,7m<sup>2</sup> (*theo bản vẽ do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Plập ngày 23/11/2021*) là của gia đình bà, đất này gia đình bà sử dụng từ lâu không nằm trong diện tích đất tranh chấp, nên không liên quan gì đến diện tích đất của bụi tre là 14,5m<sup>2</sup> và diện tích đất trống 12,7m<sup>2</sup> của bà.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2022/DS-ST ngày 16/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện P đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Ngô D về yêu cầu công nhận giao dịch dân sự “Giấy sang nhượng đất phần trăm” ngày 06/7/2017 có hiệu lực.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Đặng Thị L. Tuyên giao dịch dân sự “Giấy sang nhượng đất phần trăm” ngày 06/7/2017 vô hiệu.

3. Buộc những thừa kế của ông Đặng L1 gồm: Bà Lê Thị T, bà Đặng Thị T1, bà Đặng Thị P, bà Đặng Thị N, bà Đặng Thị T2, bà Đặng Thị R, ông Đặng Văn H, Đặng Văn Đ và bà Đặng Thị L mỗi người phải nộp 5.334.000 đồng để trả cho ông Trần Ngô D.

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

Ngày 29/6/2022, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị R, ông Đặng Văn Đ, bà Đặng Thị N, bà Đặng Thị T2, ông Đặng Văn H, ông Trần Ngô D có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Ngày 01/7/2022, Viện kiểm sát nhân dân huyện P ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 302/QĐ-VKS-DS đối với bản án sơ thẩm.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Nguyên đơn và luật sư của mình đều trình bày giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

- Bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố.

- Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm của Thẩm phán, HĐXX và những người tham gia tố tụng là đúng quy định pháp luật tố tụng. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện P – Sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/7/2017 giữa ông Trần Ngô D và gia đình ông Đặng L.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến các bên đương sự, kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị R, ông Đặng Văn Đ, bà Đặng Thị N, bà Đặng Thị T2, ông Đặng Văn H, ông Trần Ngô D kháng cáo và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định là kháng cáo hợp lệ được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Viện kiểm sát nhân dân huyện P kháng nghị bản án theo quy định tại Điều 262 BLTTDS nên cần chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan kháng cáo có đơn xin xét xử vắng mặt, căn cứ Điều 296 BLTTDS Tòa án xét xử vắng mặt.

[2] Các đương sự đều thống nhất những người thừa kế của ông Đặng L1 gồm: Bà Lê Thị T, bà Đặng Thị T1, bà Đặng Thị Phương, bà Đặng Thị N, bà Đặng Thị T2, bà Đặng Thị R, ông Đặng Văn H, Đặng Văn Đ và Đặng Thị L. Bà Đặng Thị L phản tố yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/7/2017 giữa ông Trần Ngô D và gia đình ông Đặng

L1 là vô hiệu do đất chuyển nhượng là đất lúa, được cân đối theo ND 64/CP trong đó có bà L nhưng việc chuyển nhượng bà không biết và cũng không ký vào hợp đồng. Hộ ông Đặng L1 được nhà nước giao đất sản xuất nông nghiệp theo Nghị định 64/CP, thời điểm giao đất có 07 khẩu gồm ông **L1**, bà **T**, bà **T1**, bà **L**, bà **P**, ông **V**, bà **S** (BL 21), được cấp GCNQSDĐ số G 083888 ngày 23/1/1997, gồm 4 thửa đất với tổng diện tích 2.776m<sup>2</sup> trong đó có thửa 314 tờ bản đồ 303A diện tích 200m<sup>2</sup> đất sản xuất nông nghiệp, thời hạn sử dụng đất đến tháng 12/2015.

Giấy chuyển nhượng ghi ngày 06/7/2017 với nội dung ông L1, bà T chuyển nhượng cho ông D thửa đất số 314, tờ bản đồ 303A, diện tích 200m<sup>2</sup> có chữ ký của ông L1, bà T và các con là H, Đ, T2, N, R, T1, P; riêng bà L, bà S và ông V không ký tên. Quá trình giải quyết vụ án, bà S thống nhất chuyển nhượng đất cho ông D, ủy quyền cho ông Đ quyết định (BL 143, 154); ông V trình bày: “*tôi tự nguyện không nhận bất kỳ quyền lợi từ thửa đất đang tranh chấp, không có ý kiến tranh chấp gì trong vụ án*”. Bà L không ký trong giấy chuyển nhượng và cho rằng chữ ký của ông L1 trong giấy chuyển nhượng không phải do ông L1 ký và yêu cầu giám định chữ ký của ông Đặng L1 (chết). Ngày 17/8/2021, Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Phú Yên có Công văn số 273/PC09 trả lời không đảm bảo yếu tố làm mẫu so sánh nên không tiến hành giám định. Do đó, không có căn cứ xác định chữ ký trong giấy chuyển nhượng không phải chữ ký của ông L1.

Bản án sơ thẩm cho rằng “*hợp đồng giao dịch chuyển nhượng được xác lập chỉ trước khi ông L1 chết có 24 ngày, giả thiết ông L1 có ký đi nữa thì lúc này ông L1 không còn khả năng nhận thức, rất yếu. Chủ thể trong giao dịch này ông L1 mất năng lực hành vi dân sự, không có khả năng nhận thức là vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại Điều 117 BLDS*”. Nhận định như trên là chủ quan, không có cơ sở thuyết phục vì trước khi lập hợp đồng chuyển nhượng, ông L1 không bị tuyên bố mất năng lực hay hạn chế năng lực hành vi dân sự, các đương sự cũng không chứng minh ông L1 có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi của mình theo quy định tại các điều 22, 23, 24 BLDS. Hợp đồng vi phạm quy định về hình thức do không được công chứng, chứng thực theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013 nhưng trên thực tế hai bên đã thực hiện xong việc giao đất và nhận tiền, ông D nhận đất đã trồng cỏ và xây dựng tường rào, sử dụng đất một thời gian dài nhưng các thành viên trong gia đình ông L1 không ai cản trở và phản đối. Ông Đ nhận tiền từ ông D lo đám tang, tuấn tự, xây mộ cho ông L1 được thể hiện giấy xác nhận cuộc họp gia đình đề ngày 20/7/2022 (BL 135). Do đó căn cứ khoản 2 Điều 129 BLDS năm 2015 đủ cơ sở để công nhận hiệu lực của hợp đồng.

Đối với người nhận chuyển nhượng đất là ông D, Tòa sơ thẩm cho rằng không phải là cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp nhưng nhận chuyển nhượng đất trồng lúa là vi phạm khoản 4 Điều 191 Luật đất đai thì thấy rằng: Tại biên bản xác minh ngày 10/6/2022 Hợp tác xã nông nghiệp Đ cung cấp: ông D là một thành viên trong gia đình ông Trần Văn M được nhà nước giao đất cân đối đất nông nghiệp theo Nghị định 64/CP, hiện nay ông D không trực tiếp sản

xuất, ông D lái xe, đất nông nghiệp do cha ông D là ông Trần M trực tiếp sản xuất, nên ông Trần Ngô D là hộ sản xuất nông nghiệp.

Tòa sơ thẩm cho rằng ông D không phải cá nhân trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp để xác định ông không đủ điều kiện nhận chuyển nhượng đất lúa là không có căn cứ không đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 3 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành Luật đất đai. Ông D là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa của cá nhân thì căn cứ xác định cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp là người “*Không thuộc đối tượng được hưởng lương thường xuyên; đối tượng đã nghỉ hưu, nghỉ mất sức lao động, thôi việc được hưởng trợ cấp xã hội*” như vậy ông D là lái xe, đủ điều kiện nhận chuyển nhượng.

Bà L cho rằng việc chuyển nhượng đất trên ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà thì thấy rằng: Hộ ông L1 được Nhà nước cân đối giao diện tích 2.776 m<sup>2</sup> cho 07 nhân khẩu, trong khi phần diện tích đất chuyển nhượng cho ông Trần Ngô D chỉ 200m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng thực tế đo đạc chỉ 176,7m<sup>2</sup> bà L không đồng ý việc chuyển nhượng nếu tính tỷ lệ quyền sử dụng đất của bà L trong thửa đất này là  $1/7 (200\text{m}^2/7) = 28,5\text{m}^2$ . Thửa 59, tờ bản đồ 302B diện tích 1021m<sup>2</sup> đã thu hồi và đền bù; thửa 277, tờ bản đồ 302B, diện tích 1450m<sup>2</sup> thu hồi do mở đường 850m<sup>2</sup>, phần tiền đền bù nào ông L1 có đưa cho bà L một phần được bà L thừa nhận, phần còn lại 600m<sup>2</sup> và diện tích 105m<sup>2</sup> thửa 103 là đất vườn thửa chưa ai sử dụng do đó quyền sử dụng đất của bà L nếu không được nhận ở thửa đất 314, thì được nhận quyền sử dụng đất trong các thửa còn lại không ảnh hưởng gì đến quyền lợi của bà L.

Từ những căn cứ như trên đủ cơ sở để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/7/2017 giữa các thành viên của hộ gia đình ông L1, bà T và ông D phát sinh hiệu lực, phù hợp với lời đề nghị của Viện kiểm sát tại phiên tòa. Cần chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và kháng nghị của viện kiểm sát nhân dân huyện P, sửa bản án sơ thẩm.

Về chi phí thẩm định, định giá tài sản và án phí: các bên đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Chấp nhận kháng cáo của ông Trần Ngô D, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị R, ông Đặng Văn Đ, bà Đặng Thị N, bà Đặng Thị T2, ông Đặng Văn H và kháng nghị của VKSND huyện P, sửa bản án sơ thẩm.

Căn cứ khoản 9 Điều 26, 147, 148, 157, 158, 159, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 29 Điều 3, điểm a khoản 2 Điều 167 và Điều 188, Điều 191 Luật Đất đai năm 2013; Điều 117, 119, khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự; điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

**Tuyên xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Trần Ngô D theo khởi kiện ngày 26/11/2021. Công nhận “*Giấy sang nhượng đất phần trăm*” lập ngày 06/7/2017 có hiệu lực pháp luật.

Ông Trần Ngô D được quyền sử dụng đất thửa số 314, tờ bản đồ 303A, diện tích 200m<sup>2</sup> đo đạc thực tế 176,7m<sup>2</sup> (theo trích đo hiện trạng địa chính thửa đất lập ngày 23/11/2021).

Ông Trần Ngô D có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, khi có yêu cầu.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Đặng Thị L về việc tuyên bố “*Giấy sang nhượng đất phần trăm*” lập ngày 06/7/2017 vô hiệu. Vì không có căn cứ pháp luật.

3. Về án phí:

Hoàn lại cho ông Trần Ngô D 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm, đã nộp ở biên lai thu tiền số 0003085 ngày 29/01/2021 và 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm, đã nộp ở biên lai thu tiền số 0004127 ngày 20/7/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện P.

Bà Đặng Thị L phải chịu 300.000đ tiền án phí DSST. Đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ở biên lai thu tiền số 0003167 ngày 14/4/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện P. Bà L đã nộp đủ.

Hoàn lại cho ông Đặng Văn Đ, Đặng Văn Hòa, Đặng Thị T2, Đặng Thị N, Đặng Thị R mỗi người 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm. Đã nộp ở các biên lai thu tiền số 0004125, 00041256, 0004124, 0004123, 0004122 cùng ngày 20/7/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện P.

4. Về chi phí thẩm định tại chỗ và định giá định giá tài sản: bà Đặng Thị L phải chịu 1.500.000 đồng; ông Trần Ngô D phải chịu 1.500.000đ. Ông D đã nộp tạm ứng 3.000.000đ, nên bà Đặng Thị L phải hoàn trả lại cho ông D 1.500.000đ.

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, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.



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

***Nơi nhận:***

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Phú Yên (2);
- TAND H Phú Hòa (2);
- CC THADS H Phú Hòa;
- P. NVKT;
- Các đương sự;
- Lưu AV, Hồ sơ vụ án.

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

**Mai Tấn Hoàng**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ    THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ    THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

