

**Bản án số: 24 /2022/DS-PT**

**Ngày: 05/4/2022**

*V/v: “Tranh chấp Hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng  
đất và tài sản gắn liền với  
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 Ngô Chiu

*Các Thẩm Phán:* Ông Mai Tấn Hoàng

Bà Vũ Ngọc Hà

**- Thư ký ghi biên bản phiên tòa:** Bà Cao Thị Thu Hà –Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên tham gia phiên tòa:** Bà Ninh Thị Huyền - Kiểm sát viên.

Ngày 05/4/2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 62/2021/TLPT-DS ngày 30/11/2021 về “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2021/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã Đông Hòa bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 80/2021/QĐXX-PT ngày 29/12/2021, Quyết định hoãn phiên tòa ngày 19/01/2022, ngày 21/02/2022 và Thông báo thời gian mở lại phiên tòa ngày 21/3/2022, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông Nguyễn T – Sinh năm: 1963; Địa chỉ: Khu phố B, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên, có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:*

+ Luật sư Nguyễn Khả T – Văn phòng Luật sư Nguyễn Khả T thuộc đoàn Luật sư tỉnh Phú Yên, vắng mặt.

+ Luật sư Trần Thị H – Văn phòng Luật sư Nguyễn Khả T thuộc đoàn Luật sư tỉnh Phú Yên, có mặt.

+ Luật sư Nguyễn N – Văn phòng Luật sư Nguyễn N thuộc đoàn Luật sư tỉnh Phú Yên, vắng mặt.

**2. Bị đơn:**

+ Bà Lê Thị N – Sinh năm: 1967, Địa chỉ: Khu phố B, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên, có mặt.

+Vợ chồng ông Lê Thành N – Sinh năm: 1970, bà Phạm Thị Ngọc L – Sinh năm: 1979; Địa chỉ: Số 15/21, đường Nguyễn Công T, phường T, thành phố T, tỉnh

Phú Yên. Ông N, bà L ủy quyền cho bà Phạm Bảo T – Sinh năm: 1986; Địa chỉ: Số 12/15, đường N, phường N, thành phố T, Phú Yên, tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền ngày 07/9/2018, bà T có mặt.

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

+ Ủy ban nhân dân Thị xã Đ do ông Võ Đình T - Chủ tịch UBND thị xã Đ làm đại diện. Ông T ủy quyền cho ông Thái Văn T – Phó Chánh Thanh tra thị xã Đ tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền ngày 07/9/2018, ông T vắng mặt.

+ Văn phòng công chứng Nguyễn Đình C, do ông Nguyễn Đình C làm đại diện; Địa chỉ: Khu phố H, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên, vắng mặt (có đơn xét xử vắng mặt).

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

+ Nguyên đơn ông Nguyễn T trình bày: Nguyên trước đây, vợ chồng ông T, bà N có tạo lập được một số tài sản chung. Sau đó, vợ chồng bà N, ông T ly hôn. Ông T xác định không bán nhà, không chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông N, bà L trước khi ông T ly hôn bà N. Nên ông T khởi kiện, yêu cầu Tòa giải quyết:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà N với ông N được Văn phòng công chứng Đ (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Đình C) ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất, vì ông T không có mặt tại phòng công chứng, không ký, không lăn tay vào 2 hợp đồng đã xác lập vào ngày 15/5/2017.

- Hủy giấy bán nhà, lập ngày 03/5/2017, ngày 24/5/2017, vì do bà N và ông N, bà L ép ông T viết giấy. Trong đó, ông N đưa cho bà N 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng), số tiền này là tài sản chung của ông T, bà N. Nhưng bà N tự ý rút tiền từ Ngân hàng BIDV chi nhánh Phú Lâm vào sáng ngày 3/5/2017 và đưa cho ông N để ông N mang tiền đến đưa cho ông T, chứ không phải là tiền của ông N nên ông T không ký vào giấy bán nhà. Còn trên giấy bán nhà có chữ ký của ông T là không đúng. Ông T không giao giấy tờ đất cho vợ chồng ông N, bà L. Do bà N, ông N đuổi ông T nên ông T dọn nhà đi nơi khác ở.

Nay, ông T yêu cầu Tòa giải quyết buộc bà N và vợ chồng ông N, bà L phải trả lại nhà và đất cùng với 2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T sử dụng.

+ Bị đơn ông N, bà L và người đại diện theo ủy quyền bà Phạm Bảo T cùng trình bày: Bà Lê Thị N với ông Nguyễn T trước đây là vợ chồng, có tài sản chung: Nhà và đất ở tại xã H (nay là phường H). Vào tháng 5 năm 2017, trước khi ông T, bà N ly hôn, vợ chồng ông T, bà N đã chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất cho vợ chồng ông Lê Thành N, bà Phạm Thị Ngọc L với giá 1.400.000.000 đồng, gồm: Nhà ở với thửa đất số 1210, diện tích 400m<sup>2</sup> và thửa đất số 183, diện tích 420m<sup>2</sup>, đều thuộc tờ bản đồ số 41- A. Do đó, vợ chồng ông N, bà L không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn T. Đề nghị Tòa công nhận 02 hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Nguyễn T, bà Lê Thị N với vợ chồng ông Lê Thành N, bà Phạm Thị Ngọc L đã được Văn phòng

công chứng Đ chứng nhận ngày 15/5/2017 và giấy bán nhà lập ngày 3/5/2017, ngày 24/5/2017 có hiệu lực pháp luật.

+ Bị đơn bà Lê Thị N trình bày: Nguyên vào ngày 03/5/2017, ông T, bà N làm hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ tài sản chung của vợ chồng, gồm: Đất, nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho vợ chồng ông Lê Thành N, bà Phạm Thị Ngọc L với giá 1.400.000.000 đồng để lấy tiền trả nợ cho Ngân hàng, ông T tự viết giấy bán nhà và nhận tiền. Sau đó, ông T, bà N về xây dựng một ngôi nhà cấp 4 trên đất của cha mẹ ông T tại thôn P, xã H. Nay ông T lại khởi kiện là không đúng, đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+ Đại diện Ủy ban nhân dân thị xã Đ trình bày: Thửa đất số 183, tờ bản đồ số 41-A, diện tích 420m<sup>2</sup>. Trong đó có 250m<sup>2</sup> đất ở, Ủy ban nhân dân huyện Đ đã ban hành Quyết định số 4731/QĐ -UBND ngày 15/10/2018 về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 545642225800176 đã cấp cho ông T, bà N vào năm 2008. Hiện nay, chỉ còn một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ156470 cấp năm 2013, tại thửa đất số 267, tờ bản đồ số 34, diện tích 478,7 m<sup>2</sup>. Trong đó, có 250 m<sup>2</sup> đất ở tại đô thị (ODT) và 228,7m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm khác (HNK). Ủy ban nhân dân thị xã Đ xác định thửa đất trên chỉ có 250m<sup>2</sup> đất ở còn lại là đất trồng cây hàng năm khác (HNK).

+ Ông Nguyễn Đình C trình bày: Văn phòng công chứng huyện Đ (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Đình C), tiến hành công chứng 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng số 458, số 459 trước sự có mặt của vợ chồng ông T, bà N, với vợ chồng ông N, bà L, việc tiến hành công chứng hợp đồng là đúng quy định, trình tự theo luật công chứng, đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2021/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã Đ đã quyết định:

Căn cứ Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 161, Điều 165, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự. Áp dụng các Điều 129, Điều 429, Điều 500, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn T về việc hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 458 ngày 15/5/2017 chuyển nhượng thửa đất số 1210 tờ bản đồ 41- A, đã được ký kết giữa ông Nguyễn T, bà Lê Thị N với ông Lê Thành N, bà Phạm Thị Ngọc L.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 459 ngày 15/5/2017 chuyển nhượng thửa đất số 183 tờ bản đồ 41- A, đã được ký kết giữa ông Nguyễn T, bà Lê Thị N với ông Lê Thành N, bà Phạm Thị Ngọc L.

- Giấy bán nhà lập ngày 03/5/2017, ngày 24/5/2017 được ký kết giữa ông Nguyễn T, bà Lê Thị N với ông Lê Thành N, bà Phạm Thị Ngọc L.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Thành N, bà Phạm Thị Ngọc L công nhận các hợp đồng sau có hiệu lực pháp luật, gồm:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 458 ngày 15/5/2017 chuyển nhượng thửa đất số 1210 tờ bản đồ 41- A, địa chỉ thửa đất thôn T, xã H, huyện Đ, tỉnh Phú Yên (nay là Khu phố B, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên), với diện tích là 400m<sup>2</sup>, trong đó có 200m<sup>2</sup> đất ở và 200m<sup>2</sup> HNK được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 482837, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: H00488 cấp ngày 02/7/2009 đã được ký kết giữa ông Nguyễn T, bà Lê Thị N với ông Lê Thành N, bà Phạm Thị Ngọc L.

-Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 459 ngày 15/5/2017 chuyển nhượng thửa đất số 183 tờ bản đồ 41- A, địa chỉ thửa đất thôn T, xã H, huyện Đ, tỉnh Phú Yên (nay là Khu phố B, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên), với diện tích là 420m<sup>2</sup>, tài sản gắn liền với đất nhà ở cấp IV theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở: 545642225800176, hồ sơ gốc số 000076SHNO do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Phú Yên cấp 15/9/2008; hiện nay là thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ156470, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 01038, với thửa đất là 267, tờ bản đồ 34 diện tích 478,7 m<sup>2</sup>, trong đó có 250 m<sup>2</sup> đất ở đô thị và 228,7m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm khác được UBND huyện Đ cấp vào ngày 16/12/2013, địa chỉ thửa đất tại khu phố T, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Phú Yên (nay là Khu phố B, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên) đã được ký kết giữa ông Nguyễn T, bà Lê Thị N với ông Lê Thành N, bà Phạm Thị Ngọc L. (Hiện nay, Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên đang giải quyết vụ án hành chính liên quan đến hạn mức đất ở thửa đất trên, sau này khi có kết quả giải quyết vụ án hành chính thì ông N, bà L tiến hành làm thủ tục đăng ký biến động theo như kết quả giải quyết vụ án hành chính).

- Giấy bán nhà lập ngày 03/5/2017, ngày 24/5/2017 được ký kết giữa ông Nguyễn T, bà Lê Thị N với ông Lê Thành N, bà Phạm Thị Ngọc L.

Ông Lê Thành N, bà Phạm Thị Ngọc L được quyền quản lý sử dụng các thửa đất số 1210 tờ bản đồ 41- A, địa chỉ thửa đất tại thôn T, xã H, huyện Đ, tỉnh Phú Yên (nay là Khu phố B, phường H, thị xã Đông H, tỉnh Phú Yên), với diện tích là 400m<sup>2</sup>, trong đó có 200m<sup>2</sup> đất ở và 200m<sup>2</sup> HNK được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 482837, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: H00488 cấp ngày 02/7/2009 và thửa đất 267, tờ bản đồ 34 diện tích 478,7m<sup>2</sup>, trong đó có 250 m<sup>2</sup> đất ở tại đô thị và 228,7m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm khác, địa chỉ thửa đất tại khu phố 4, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Phú Yên (nay là Khu phố B, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ156470, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 01038 được Ủy ban nhân dân huyện Đ (nay là thị xã Đ) cấp ngày 16/12/2013 (trước đây, là thửa 183, tờ bản đồ 41- A, địa chỉ thửa đất thôn T, xã H, huyện Đ, tỉnh Phú Yên, với diện tích là 420m<sup>2</sup>, tài sản gắn liền với đất nhà ở cấp IV theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở: 545642225800176, hồ sơ gốc số 000076SHNO do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Phú Yên cấp 15/9/2008) và cùng với tài sản trên đất gồm:

- Nhà 1 tầng, móng đá, tường gạch, mái ngói, diện tích là 43,835m<sup>2</sup> (5.5m x 7.97m), cao 2,4m, giá trị còn lại hiện nay là 67.707.190 đồng;
- Nhà 1 tầng, móng đá, tường gạch, mái ngói, diện tích là 32.390m<sup>2</sup> (3.95m x 8.20m), cao 2,4m, giá trị còn lại hiện nay là 50.029.335 đồng;
- Nhà 1 tầng, móng đá, tường gạch, mái ngói, diện tích là 36.750m<sup>2</sup>, cao 3,8m, giá trị còn lại hiện nay là 74.352.247 đồng ;
- Nền xi măng không đánh màu, diện tích, 58.590m<sup>2</sup>, giá trị còn lại là 3.656.016 đồng;
- Chái tạm: Diện tích, 14.220m<sup>2</sup>, giá trị còn lại hiện nay 4.266.000 đ;
- Khôi gạch ống: Diện tích, 0.657m<sup>2</sup>, giá trị còn lại hiện nay là 407.603 đ;
- Tường rào lưới B40, cao 1,8 m, chiều dài 8,8m tích, giá trị còn lại hiện nay là 1.435.280 đ
- Chái tạm: Diện tích, 16.200m<sup>2</sup> giá trị còn lại hiện nay 4.665.600 đ;
- Nhà tắm, tường gạch, nền gạch men: Diện tích, 12.038m<sup>2</sup>, cao 2,4 m, giá trị còn lại hiện nay 20.966.614 đ và cùng với tài sản khác trên đất.

Tổng cộng: 227.485.885 đồng (*Hai trăm hai mươi bảy triệu, bốn trăm tám mươi lăm nghìn, tám trăm tám mươi lăm đồng*).

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

Ngày 11 tháng 10 năm 2021, nguyên đơn ông Nguyễn T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

### **Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Nguyên đơn ông T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn bà N giữ nguyên ý kiến không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nhân, bà Lan giữ nguyên yêu cầu phản tố của ông N, bà L.

Ý kiến của kiểm sát viên, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký trong quá trình giải quyết vụ án tại phiên tòa tiến hành tố tụng đúng pháp luật tố tụng dân sự, các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng pháp luật.

Về giải quyết vụ án: Đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Mặc dù, một số người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vắng mặt không lý do. Xét sự vắng mặt của họ không gây trở ngại cho việc xét xử, không ảnh hưởng đến quyền lợi của họ nên

chấp nhận ý kiến của các đương sự và Kiểm sát viên. Căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn T, thấy rằng: Đối tượng tranh chấp của các bên là Giấy bán nhà lập ngày 03/5/2017, ngày 24/5/2017 và 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng số 458, số 459 cùng ngày 15/5/2017; được Văn phòng công chứng huyện Đ (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Đình C), tiến hành công chứng theo pháp luật. Trong đó:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 458 ngày 15/5/2017 chuyển nhượng thửa đất số 1210 tờ bản đồ 41- A, địa chỉ thửa đất thôn T, xã H, huyện Đ, tỉnh Phú Yên (nay là Khu phố B, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên), với diện tích là 400m<sup>2</sup>, trong đó có 200m<sup>2</sup> đất ở và 200m<sup>2</sup> HNK được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 482837, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: H00488 cấp ngày 02/7/2009 đã được ký kết giữa ông Nguyễn T, bà Lê Thị N với ông Lê Thành N, bà Phạm Thị Ngọc L.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 459 ngày 15/5/2017 chuyển nhượng thửa đất số 183 tờ bản đồ 41- A, địa chỉ thửa đất thôn T, xã H, huyện Đ, tỉnh Phú Yên (nay là Khu phố B, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên), với diện tích là 420m<sup>2</sup>, tài sản gắn liền với đất nhà ở cấp IV theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở: 545642225800176, hồ sơ gốc số 000076SHNO do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Phú Yên cấp 15/9/2008; hiện nay là thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ156470, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 01038 với thửa đất là 267, tờ bản đồ 34 diện tích 478,7 m<sup>2</sup>, trong đó có 250 m<sup>2</sup> đất ở đô thị và 228,7m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm khác được UBND huyện Đ cấp vào ngày 16/12/2013, đã được ký kết giữa ông Nguyễn T, bà Lê Thị N với ông Lê Thành N, bà Phạm Thị Ngọc L.

Giấy bán nhà lập ngày 03/5/2017, ngày 24/5/2017 được ký kết giữa ông Nguyễn T, bà Lê Thị N với ông Lê Thành N, bà Phạm Thị Ngọc L.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy: Ông T khởi kiện và kháng cáo yêu cầu hủy giấy bán nhà ngày 03/5/2017 cùng 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 458, số 459 cùng ngày 15/5/2017 nói trên. Vì ông T cho rằng ông không đến Văn phòng công chứng và không ký tên, lăn tay điểm chỉ trên giấy bán nhà ngày 03/5/2017 cùng hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 458, số 459 cùng ngày 15/5/2017. Ông T cũng thừa nhận: Giấy bán nhà ngày 03/5/2017 là chính ông T viết ra vì do bị bà N, vợ chồng ông N, bà L ép buộc nhưng ông T không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận và cần bác yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn T.

[4] Mặt khác, ông T không thừa nhận, ông T không đến Văn phòng công chứng và không ký tên, lăn tay điểm chỉ trên giấy bán nhà ngày 03/5/2017 cùng hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 458, số 459 cùng ngày 15/5/2017. Nhưng Tại bản Kết luận giám định số: 176/GĐ - PC09 ngày 20/9/2019 của Phòng kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh phú Yên và bản Kết luận giám định số: 225/C09

- (P5+P3) ngày 20/10/2020 của Viện khoa học hình sự - Bộ công an đều Kết luận: *“Chữ ký và chữ viết ghi tên Nguyễn T trong hai hợp đồng công chứng số 458, 459 so sánh với chữ ký và chữ viết ghi tên Nguyễn T đã được Tòa án nhân dân thị xã Đ lấy mẫu giám định là do cùng một người viết ra. Không giám định được dấu vân tay vì các dấu vân tay bị mờ nhòe không xác định được đặc điểm”*.

[5] Hơn nữa, tại cấp phúc thẩm nguyên đơn ông Nguyễn T yêu cầu Phân viện khoa học hình sự tại thành phố Đà Nẵng và Phòng giám định kỹ thuật hình sự - Bộ Quốc phòng giám định lại chữ ký, chữ viết và dấu vân tay trên giấy bán nhà ngày 03/5/2017 cùng hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 458, số 459 cùng ngày 15/5/2017. Tòa án cấp phúc thẩm đã ra Quyết định số: 04/2022/QĐ –TCGD ngày 10/01/2022 và Quyết định số: 28/2022/QĐ –TCGD ngày 14/3/2022 trung cầu Phân viện khoa học hình sự tại thành phố Đà Nẵng và Phòng giám định kỹ thuật hình sự - Bộ Quốc phòng tiến hành giám định lại theo yêu cầu của đương sự. Tuy nhiên, tại Công văn số: 52/GĐKTHS-P11 ngày 17/3 2022 của Phòng giám định kỹ thuật hình sự - Bộ Quốc phòng trả lời “Từ chối thực hiện giám định” và tại Công văn số: 27/C09C - (Đ1+ Đ2) ngày 15/02/2022 của Phân viện khoa học hình sự tại thành phố Đà Nẵng trả lời “Từ chối giám định” và xác định đây là yêu cầu giám định lần 2. Vì vậy, căn cứ: Kết luận giám định số: 176/GĐ - PC09 ngày 20/9/2019 của Phòng kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh phú Yên và bản Kết luận giám định số: 225/C09 - (P5+P3) ngày 20/10/2020 của Viện khoa học hình sự - Bộ công an. Do đó, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở để xác định chữ ký, chữ viết đứng tên “Nguyễn T” trên giấy bán nhà ngày 03/5/2017, trên hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 458, số 459 cùng ngày 15/5/2017 là do chính ông Nguyễn T viết và ký tên. Mặc dù trên bản Kết luận giám định của Phòng kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh phú Yên và bản Kết luận giám định của Viện khoa học hình sự - Bộ công an *“Không giám định được dấu vân tay vì các dấu vân tay bị mờ nhòe không xác định được đặc điểm”*. Tuy nhiên, căn cứ vào giấy bán nhà thì chữ viết trong giấy này ông T thừa nhận là do ông T viết, nhưng ông T cho rằng không ký vào giấy này. Việc ông T cho rằng “mình có viết giấy bán nhà nhưng do bị bà N và vợ chồng ông N ép buộc” nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận.

[6] Về giá trị hai thửa đất trên ghi trong hợp đồng chuyển nhượng số 458, 459 là 300.000.000đ. Tuy nhiên, trước đó vào ngày 03 tháng 5 năm 2017 hai bên đã tiến hành lập hợp đồng bán nhà (giấy bán nhà), trong đó nêu rõ vợ chồng ông Nguyễn T, bà Lê Thị N đồng ý bán toàn bộ 2 thửa đất với diện tích là 820m<sup>2</sup> và cùng với tài sản gắn liền với đất cho ông N, bà L với giá là 1.400.000.000đ, hai bên thống nhất ngày 3/5/2017, vợ chồng ông N, bà L giao cho vợ chồng bà N, ông T 1.000.000.000đ, hai bên đã tiến hành giao nhận tiền xong, ngày 24/5/2017 sau khi làm hợp đồng công chứng thì vợ chồng ông N, bà L đã giao đủ số tiền còn lại 400.000.000đ. Như vậy, giá trị thực tế mà ông T, bà N chuyển nhượng hai thửa đất và tài sản gắn liền với đất cho vợ chồng ông N, bà L là 1.400.000.000đ chứ không phải 300.000.000đ theo như hai bên tự nguyện, thỏa thuận ghi trong hợp đồng chuyển nhượng số 458, số 459 cùng ngày 15/5/2017. Hai Hợp đồng này được công chứng hợp pháp và vợ chồng ông N, bà L đã nhận nhà,

đất, tài sản khác gắn liền với đất quản lý, sử dụng từ năm 2018 cho đến nay là đúng quy định pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào Điều 500, Điều 502, khoản 3 Điều 167 luật đất đai, công nhận 02 hợp đồng số 458, số 459 cùng ngày 15/5/2017, có hiệu lực pháp luật, đủ cơ sở bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn T là có căn cứ.

[7] Đối với yêu cầu phản tố của vợ chồng ông Lê Thành N, bà Phạm Thị Ngọc L: Theo hai hợp đồng chuyển nhượng số 458, số 459 cùng ngày 15/5/2017, giấy bán nhà ngày 03/5/2017 đã phát sinh hiệu lực pháp luật nên cần chấp nhận yêu cầu phản tố của vợ chồng ông Lê Thành N, bà Phạm Thị Ngọc L.

[8] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận ý kiến của bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và đề nghị của Viện kiểm sát tại phiên tòa, bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Trung, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[9] Về án phí: Kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn T không được chấp nhận nên nguyên đơn ông Nguyễn T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 147, 161, 165 Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự. Áp dụng Điều 129, Điều 429, Điều 500, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 Luật đất đai năm 2013; các Điều 26, 27, 29 Nghị Quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn T về việc hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, gồm:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 458 ngày 15/5/2017 chuyển nhượng thửa đất số 1210 tờ bản đồ 41- A, địa chỉ thửa đất thôn T, xã H, huyện Đ, tỉnh Phú Yên (nay là Khu phố B, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên), với diện tích là 400m<sup>2</sup>, trong đó có 200m<sup>2</sup> đất ở và 200m<sup>2</sup> HNK được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 482837, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: H00488 cấp ngày 02/7/2009 đã được ký kết giữa ông Nguyễn T, bà Lê Thị N với ông Lê Thành N, bà Phạm Thị Ngọc L.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 459 ngày 15/5/2017 chuyển nhượng thửa đất số 183 tờ bản đồ 41- A, địa chỉ thửa đất thôn T, xã H, huyện Đ, tỉnh Phú Yên (nay là Khu phố B, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên), với diện tích là 420m<sup>2</sup>, tài sản gắn liền với đất nhà ở cấp IV theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở: 545642225800176, hồ sơ gốc số



000076SHNO do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Phú Yên cấp 15/9/2008; hiện nay là thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ156470, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 01038 với thửa đất là 267, tờ bản đồ 34 diện tích 478,7 m<sup>2</sup>, trong đó có 250 m<sup>2</sup> đất ở đô thị và 228,7m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm khác được UBND huyện Đ cấp vào ngày 16/12/2013, địa chỉ thửa đất tại khu phố B, thị trấn H, huyện Đông Hòa, tỉnh Phú Yên (nay là Khu phố B, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên) đã được ký kết giữa ông Nguyễn T, bà Lê Thị N với ông Lê Thành N, bà Phạm Thị Ngọc L.

- Giấy bán nhà lập ngày 03/5/2017, ngày 24/5/2017 được ký kết giữa ông Nguyễn T, bà Lê Thị N với ông Lê Thành N, bà Phạm Thị Ngọc L.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Thành N, bà Phạm Thị Ngọc L. Công nhận các hợp đồng sau có hiệu lực pháp luật, gồm:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 458 ngày 15/5/2017 chuyển nhượng thửa đất số 1210 tờ bản đồ 41- A, địa chỉ thửa đất thôn T, xã H, huyện Đ, tỉnh Phú Yên (nay là Khu phố B, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên), với diện tích là 400m<sup>2</sup>, trong đó có 200m<sup>2</sup> đất ở và 200m<sup>2</sup> HNK được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 482837, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: H00488 cấp ngày 02/7/2009 đã được ký kết giữa ông Nguyễn T, bà Lê Thị N với ông Lê Thành N, bà Phạm Thị Ngọc L.

-Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 459 ngày 15/5/2017 chuyển nhượng thửa đất số 183 tờ bản đồ 41- A, địa chỉ thửa đất thôn T, xã H, huyện Đ, tỉnh Phú Yên (nay là Khu phố B, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên), với diện tích là 420m<sup>2</sup>, tài sản gắn liền với đất nhà ở cấp IV theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở: 545642225800176, hồ sơ gốc số 000076SHNO do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Phú Yên cấp 15/9/2008; hiện nay là thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ156470, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 01038, với thửa đất là 267, tờ bản đồ 34 diện tích 478,7 m<sup>2</sup>, trong đó có 250 m<sup>2</sup> đất ở đô thị và 228,7m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm khác được UBND huyện Đ cấp vào ngày 16/12/2013, địa chỉ thửa đất tại khu phố B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Phú Yên (nay là Khu phố B, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên) đã được ký kết giữa ông Nguyễn T, bà Lê Thị N với ông Lê Thành N, bà Phạm Thị Ngọc L.

- Giấy bán nhà lập ngày 03/5/2017, ngày 24/5/2017 được ký kết giữa ông Nguyễn T, bà Lê Thị N với ông Lê Thành N, bà Phạm Thị Ngọc L.

3.Ông Lê Thành N, bà Phạm Thị Ngọc L được quyền quản lý, sử dụng các thửa đất số 1210 tờ bản đồ 41- A; tọa lạc tại thôn T, xã H, huyện Đ, tỉnh Phú Yên (nay là khu phố B, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên) với diện tích 400m<sup>2</sup>, trong đó có 200m<sup>2</sup> đất ở và 200m<sup>2</sup> đất hàng năm khác HNK được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 482837, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: H00488 cấp ngày 02/7/2009 và thửa đất 267, tờ bản đồ 34 diện tích 478,7m<sup>2</sup>, trong đó có 250 m<sup>2</sup> đất ở tại đô thị và 228,7m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm khác, tọa lạc tại khu phố B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Phú Yên (nay là khu phố B, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ156470, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 01038 được Ủy ban nhân dân huyện Đ (nay là thị xã Đ) cấp ngày 16/12/2013 (trước

đây là thửa 183, tờ bản đồ 41- A) với diện tích 420m<sup>2</sup>, tài sản gắn liền với đất: Nhà ở cấp IV, theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số: 545642225800176, hồ sơ gốc số 000076SHNO do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Phú Yên cấp ngày 15/9/2008) và cùng với tài sản trên đất, gồm:

- Nhà 1 tầng, móng đá, tường gạch, mái ngói, diện tích là 43,835m<sup>2</sup> (5.5m x 7.97m), cao 2,4m, giá trị còn lại hiện nay là 67.707.190 đồng;
- Nhà 1 tầng, móng đá, tường gạch, mái ngói, diện tích là 32,390m<sup>2</sup> (3.95m x 8.20m), cao 2,4m, giá trị còn lại hiện nay là 50.029.335 đồng;
- Nhà 1 tầng, móng đá, tường gạch, mái ngói, diện tích là 36,750m<sup>2</sup>, cao 3,8m, giá trị còn lại hiện nay là 74.352.247 đồng ;
- Nền xi măng không đánh màu, diện tích, 58,590m<sup>2</sup>, giá trị còn lại là 3.656.016 đồng;
- Chái tạm: Diện tích, 14,220m<sup>2</sup>, giá trị còn lại hiện nay 4.266.000 đ;
- Khối gạch ống: Diện tích, 0,657m<sup>2</sup>, giá trị còn lại hiện nay là 407.603 đ;
- Tường rào lưới B40, cao 1,8 m, chiều dài 8,8m tích, giá trị còn lại hiện nay là 1.435.280 đ
- Chái tạm: Diện tích, 16,200m<sup>2</sup> giá trị còn lại hiện nay 4.665.600 đ;
- Nhà tắm, tường gạch, nền gạch men: Diện tích, 12,038m<sup>2</sup>, cao 2,4 m, giá trị còn lại hiện nay 20.966.614 đ và cùng với tài sản khác trên đất.

Tổng cộng: Tài sản trên đất trị giá 227.485.885 đồng (*Hai trăm hai mươi bảy triệu, bốn trăm tám mươi lăm nghìn, tám trăm tám mươi lăm đồng*).

(*Hiện nay, Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên đang giải quyết vụ án hành chính liên quan đến hạn mức đất ở thuộc thửa đất trên. Sau khi, có kết quả giải quyết vụ án hành chính thì ông N, bà L tiến hành làm thủ tục đăng ký biến động theo kết quả giải quyết vụ án hành chính*).

4. Về chi phí định giá: Ông Nguyễn T phải chịu 7.000.000đ, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng định giá 7.000.000đ nên ông Nguyễn T đã nộp xong.

5. Về chi phí giám định: Ông Nguyễn T phải chịu 9.000.000đ chi phí giám định theo yêu cầu lần 1 tại cấp sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng giám định 12.000.000đ, nên ông Nguyễn T được hoàn trả lại 3.000.000đ (ba triệu đồng). Ông Nguyễn T phải chịu 200.000đ chi phí giám định theo yêu cầu lần 2 tại cấp phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng giám định 7.000.000đ, nên ông Nguyễn T được hoàn trả lại 6.800.000đ (Sáu triệu tám trăm nghìn đồng).

6. Về án phí: Nguyên đơn ông Nguyễn T phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đ tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ 600.000đ tiền tạm ứng đã nộp tại Biên lai thu tiền số 0013963 ngày 18/6/2019 và Biên lai thu tiền số 0001568 ngày 11/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Đ.

Hoàn trả cho ông Lê Thành N, bà Phạm Thị Ngọc L 300.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Biên lai thu tiền số 0001557 ngày 06/9/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Đ.

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 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.

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

*Nơi nhận:*

- TAND CC Đà Nẵng
- VKSND tỉnh Phú Yên
- Chi cục THADS TX. Đ
- TAND TX. Đ
- Các đương sự
- Lưu hồ sơ vụ án

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

**Ngô Chiu**

- Việc giao dịch mua bán đã được thực hiện xong, các bên đã hoàn thành nghĩa vụ, vợ chồng ông Nhân, bà Lan đã giao đủ tiền và nhận đất, nhận nhà, ông Trung, bà Nở đã nhận đủ tiền và đã đi nơi khác để ở. Việc ông Trung, bà Nở đi nơi khác để ở và

giao nhà cho vợ chồng ông Nhân, bà Lan là hoàn toàn tự nguyện, không ai đe dọa, ép buộc. Ngay cả khi các bên lập giấy bán nhà và hợp đồng chuyển nhượng đều có chữ viết và chữ ký của ông Trung. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng, đúng trình tự, thủ tục tại Văn phòng công chứng Đông Hòa, ông Nhân, bà Lan không thể nào ép buộc ông Trung đến Văn phòng công chứng và cũng không thể nào ép ông Trung sử dụng mực để lấn tay, mọi thủ tục đều do nhân viên và công chứng viên Văn phòng công chứng Đông Hòa hướng dẫn thực hiện. Đối với vấn đề chia tiền hoặc sử dụng tiền chuyển nhượng giữa vợ chồng ông Trung, bà Nở, vợ chồng ông Nhân, bà Lan không biết và cũng không có nghĩa vụ để biết.

- Khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy bán nhà chính vợ chồng ông Trung giao giấy tờ về quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Nhân, bà Lan xem và giao giấy tờ cho Văn phòng công chứng Đông Hòa. Tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 545642225800176 do Ủy ban nhân dân huyện Đông Hòa cấp ngày 15/9/2008 vẫn có giá trị, chưa bị thu hồi, vợ chồng ông Nhân được xác định là người thứ ba ngay tình trong giao dịch này. Ông Nguyễn Trung là người viết giấy bán nhà, không có lý do gì ông Trung viết mà không ký trên giấy bán nhà. Nếu đúng như lời khai của ông Trung là ông viết giấy bán nhà vì mục đích khác thì chính ông Trung là người có ý định lừa đảo, chiếm đoạt số tiền mà vợ chồng ông Nhân, bà Lan đã giao cho ông Trung, bà Nở. Trên thực tế quá trình thực hiện hợp đồng đã chứng minh các bên thực sự giao kết và thực hiện giao dịch mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mong muốn, ý chí của các bên.

Do đó, với những lý do trên, vợ chồng ông Nhân, bà Lan kính đề nghị Tòa xem xét tuyên bố không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trung và tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và giấy bán nhà giữa ông Trung, bà Nở với vợ chồng ông Nhân, bà Lan là có hiệu lực pháp luật, công nhận nhà và đất là của vợ chồng ông Nhân, bà Lan.

vì ông Trung và bà Nở đang nuôi 02 đứa con đang học bên Mỹ, vay tiền ngân hàng để cho con ăn học nên nợ ngân hàng. Số tiền còn lại sau khi trả nợ 200.000.000đ là bà Nở, ông Trung gửi tiết kiệm, do ông Trung đứng tên

- Khi chuyển nhượng đất và nhà là do ông Trung quyết định và viết giấy bán nhà và ký tên, đồng thời ông Trung và bà Nở cùng với vợ chồng ông Nhân, bà Lan tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng được lập ngày 15/5/2017 tại phòng công chứng Đông Hòa. Khi chuyển nhượng nhà và đất, bà Nở lúc đó là vợ phải thuận theo ý của ông Trung. Giấy bán nhà do ông Trung tự viết và cũng đã ký. Sau khi ông Trung, bà Nở nhận 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) do vợ chồng ông Nhân, bà Lan giao, ông Trung, bà Nở mang số tiền này ra tại ngân hàng BIDV chi nhánh Phú Lâm để trả nợ cho ngân hàng, số tiền còn lại là 200.000.000đ (hai trăm triệu) ông Trung, bà Nở gửi tiết kiệm tại ngân hàng trên do ông Trung đứng tên, sau đó bà Nở và ông Trung đã tiếp tục nhận của ông Nhân, bà Lan 400.000.000đ.

Bà Nở không hiểu lý do vì sao, sau khi ly hôn một thời gian dài, ông Trung lại khởi kiện cho rằng ông không bán nhà, không chuyển nhượng đất và không ký vào bất cứ giấy tờ nào mà ông chỉ ngồi viết giấy bán nhà chứ không ký vào giấy này, trong khi đó, bà Nở và ông Trung đã nhận của vợ chồng ông Nhân 1.400.000.000đ đã giao nhà và đất cho vợ chồng ông Nhân, bà Lan quản lý sử dụng. Kính mong Tòa xem xét theo quy định pháp luật.