

Bản án số: 472/2022/DS-PT  
Ngày: 16-8-2022  
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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền

*Các Thẩm phán:*  
1. Bà Vũ Thị Thu Hương  
2. Ông Nguyễn Bá Thịnh

*Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:* Bà Hồ Thị Yến Khanh, Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Hoàng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21/7, ngày 11/8 và ngày 16/8/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 179/2022/DSPT ngày 17/6/2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2022/DS-ST ngày 20/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3660/2022/QĐ-PT ngày 04/7/2022, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Thanh B**, sinh năm 1974

Địa chỉ: Số G ấp D, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Bà **Phạm Thị Bạch H**, sinh năm: 1962; Địa chỉ: Số H đường K, phường M, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền ngày 24/5/2022 tại Văn phòng Công chứng S) – (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Đ** – Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

*Bị đơn:* 1. Ông **Trần Văn C**, sinh năm 1941 (có mặt).

2. Bà **Phạm Thị T**, sinh năm 1951 (có mặt)

Cùng trú tại: Số I đường O, xã Q, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1/ NLQ1, sinh năm 1963 (có mặt).

2/ NLQ2, sinh năm 1959 (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền cho NLQ1 và NLQ2: Bà **Nguyễn Thị Q**, sinh năm 1966; Địa chỉ: số X đường V, phường S, thành phố L, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ liên lạc: số Y đường U, phường S, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

3/ NLQ3, sinh năm 1978 (Có mặt).

4/ NLQ4, sinh năm 1983 (xin vắng mặt).

5/ NLQ5, sinh năm 1986 (xin vắng mặt).

6/ NLQ6, sinh năm 1991 (xin vắng mặt).

Cùng cư trú: Số X ấp F, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

7/ NLQ7, sinh năm 1981 (xin vắng mặt).

Nơi cư trú: Số S ấp D, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

8/ NLQ8, sinh năm 1988 (xin vắng mặt).

Nơi cư trú: Số K ấp E, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người làm chứng:*

01/ NLC1, sinh năm 1938 (xin vắng mặt).

Nơi cư trú: Số B tổ C, ấp F, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

02/ NLC2, sinh năm 1950 (xin vắng mặt).

Nơi cư trú: Số T tổ M, ấp F, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Người có quyền, nghĩa vụ liên quan NLQ1, NLQ2 và NLQ3.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện cùng bản tự khai và các biên bản hòa giải lập tại Tòa án, người đại diện nguyên đơn trình bày:*

Thửa đất các bên tranh chấp có nguồn gốc thuộc quyền sử dụng đất của NLQ1 và NLQ2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 6155/QSDĐ/SX do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ NLQ1 ngày 25/01/2002.

Ngày 28/09/1997, NLQ1 và NLQ2 ký giấy viết tay chuyển nhượng cho ông Trần Văn C và bà Phạm Thị T một miếng đất giáp vách nhà NLQ1 ngang 10,5m dài 40m, diện tích 420m<sup>2</sup> với giá 9.900.000 đồng, có NLC1 và NLC2 làm chứng.

Đến ngày 20/01/2000, ông Trần Văn C và bà Phạm Thị T ký giấy viết tay sang nhượng lại cho cháu là ông Nguyễn Thanh B phần đất trên có diện tích chiều ngang 10.5m, chiều dài 40m vị trí cận ranh đất Nguyễn Văn Đ, với giá 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng).

Ông B đã giao đủ tiền chuyển nhượng đất cho ông C, bà T và nhận từ ông C, bà T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 6155/QSDĐ/SX do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ NLQ1 ngày 25/01/2002.

Ông C, bà T có thỏa thuận việc làm thủ tục sang tên đất sẽ do NLQ1, NLQ2 thực hiện. NLQ1 và NLQ2 cũng biết rõ việc chuyển nhượng này và có hứa sẽ lập thủ tục sang tên phần đất đã bán cho ông B.

Một thời gian sau, NLQ1, NLQ2 có hỏi mượn ông B giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên để thế chấp vay vốn Ngân hàng trả nợ cho con. Ông B đồng ý cho mượn lại giấy chứng nhận, NLQ1 và NLQ2 có hẹn khoảng 03 đến 06 tháng sẽ trả nợ Ngân hàng lấy giấy chứng nhận về tách thửa đất cho ông B nhưng sau đó không thực hiện đúng lời hứa.

Khi Ủy ban nhân dân huyện C có quyết định thu hồi một phần diện tích đất phía trước mặt tiền để mở rộng tuyến đường S thì NLQ1, NLQ2 là người trực tiếp nhận tiền đền bù và đưa lại cho ông B 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng).

Đến năm 2008, ông B yêu cầu vợ chồng NLQ1, NLQ2 xin giấy phép xây dựng để ông B xây nhà trên phần đất nói trên, NLQ1 đồng ý. Khi đó, NLQ1, NLQ2 có gợi ý xin ông B chỉ lấy phần diện tích đất chiều ngang mặt tiền là 10m<sup>2</sup> x chiều dài là 40m<sup>2</sup>, ông B cũng đồng ý. Sau khi được cấp Giấy phép xây dựng số 557/GPXD ngày 17/12/2008, ông B cất nhà trên đất để ở và kinh doanh cho đến nay.

Do nhiều lần yêu cầu nhưng NLQ1, NLQ2 không thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất như đã hứa nên ngày 06/9/2017, ông B khởi kiện yêu cầu:

Tòa án công nhận Hợp đồng viết tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 20/01/2000 giữa ông với ông C, bà T. Buộc ông C, bà T phải tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo nội dung hợp đồng đã ký cho ông.

Ngày 25/12/2021, ông B có đơn khởi kiện bổ sung, yêu cầu: Tòa án công nhận:

- + Hợp đồng viết tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 28/9/1997 giữa ông Trần Văn C, bà Phạm Thị T với NLQ1, NLQ2.

- + Hợp đồng viết tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 20/01/2000 giữa ông Nguyễn Thanh B với ông Trần Văn C, bà Phạm Thị T.

Buộc NLQ1, NLQ2 cùng các thành viên hộ gia đình thực hiện chuyển quyền sử dụng đất diện tích theo hợp đồng đã ký ngang 10,5 m x dài 40m (diện tích thực tế còn lại sau khi bị Nhà nước thu hồi là 166,9m<sup>2</sup>), thuộc thửa số 234, 234-1, tờ bản đồ 11, tọa lạc tại: ấp F, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận QSDĐ số 6155/QSDĐ/SX do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ NLQ1 ngày 25/01/2002 (theo bản vẽ hiện trạng).

*Phía bị đơn - ông Trần Văn C, bà Phạm Thị T trình bày:*

Ông C, bà T thừa nhận nội dung ông B khởi kiện và trình bày với Tòa án là hoàn toàn đúng. Ông bà xác nhận có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà với NLQ1, NLQ2 và với ông B. Ông C, bà T mong muốn Tòa án xem xét giải quyết buộc NLQ1, NLQ2 phải có nghĩa vụ tách thửa phần diện tích đất đã

chuyển nhượng cho ông B theo đúng nội dung hợp đồng chuyển nhượng viết tay đã ký. Vì ông bà đã lớn tuổi, đi lại khó khăn, mặt khác là quan hệ chuyển nhượng trong dòng tộc, quyền thuộc (bà T là di ruột của NLQ1, còn ông B là cháu của bà T, ông B và NLQ1 là anh em họ) nên ông bà mong muốn sự việc được giải quyết êm đẹp.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - NLQ1, NLQ2 do bà Nguyễn Thị Q là đại diện ủy quyền trình bày:*

Năm 1998 vợ chồng NLQ1, NLQ2 cầm cố cho ông Trần Văn C một phần đất (thuộc Giấy chứng nhận số 577/TC ngày 12/12/1996 do UBND huyện C cấp cho hộ NLQ1) với số tiền là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng), nhưng không làm giấy tờ.

Đến năm 2002, khi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của NLQ1 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp đổi thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 6155/QSDĐ/SX ngày 25/01/2002 thì vợ chồng NLQ1 và NLQ2 giao cho ông C cất giữ.

Năm 2004, ông C hỏi gia đình ông chuộc lại Giấy chứng nhận trên với số tiền là 20.000.000 đồng, lúc đó gia đình NLQ1 không có tiền chuộc lại nên ông Nguyễn Văn B nói để ông B lấy. Sau đó thì ông C thông báo cho NLQ1 biết là đã bán phần đất của NLQ1 cho ông B.

Năm 2006, Ủy ban nhân dân huyện C thu hồi một phần diện tích đất phía trước mặt tiền để mở rộng đường S, gia đình NLQ1 xin chuộc lại đất nhưng ông B không cho mà đòi lấy luôn phần đất của gia đình ông. Gia đình NLQ1 không đồng ý nên ông B làm đơn khiếu nại gửi Ủy ban nhân dân xã B hòa giải nhưng không thành.

Nay ông yêu cầu Tòa án nhân dân huyện C xem xét giải quyết cho gia đình NLQ1 được chuộc lại phần đất trên từ ông B.

Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông Nguyễn Thanh B, NLQ1 và NLQ2 không có ý kiến gì khác vẫn giữ nguyên ý kiến như nội dung đã trình bày.

*Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: NLQ3, NLQ7, NLQ4, NLQ5, NLQ8 đồng trình bày:*

Các ông bà là con của NLQ1 và NLQ2, là người trong hộ gia đình NLQ1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 6155/QSDĐ/SX ngày 25/01/2002.

Các ông, bà khẳng định từ trước đến nay gia đình chưa chuyển nhượng phần đất trên cho bất kỳ ai.

Nay phần đất của gia đình các ông bà có phát sinh tranh chấp giữa ông Nguyễn Thanh B với ông Trần Văn C và bà Phạm Thị T các ông bà không biết và cũng không có ý kiến gì.

Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời liên quan đến phần đất tranh chấp của gia đình nên làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các ông bà.

Các NLQ3, NLQ7, NLQ4, NLQ5, NLQ6 và NLQ8 xin vắng mặt trong quá giải quyết vụ án và tại phiên tòa, cam kết không thắc mắc khiếu nại gì về sau.

*Những người làm chứng trình bày:*

*Tại Biên bản ghi lời khai ngày 24/11/2021 (BL.157-159) NLC1 trình bày:* Ông là anh ruột của bà T, là cậu ruột của ông B và NLQ1. Ông xác nhận việc NLQ1, NLQ2 bán đất cho ông C, bà T là có thật vì ông là người trong gia đình và ở gần nhà NLQ1 nên ông biết rõ sự việc trên.

Giấy viết tay bán đất ngày 28/9/1997 giữa NLQ1, NLQ2 với ông C, bà T thì NLC1 không trực tiếp thấy họ ký tên với nhau vì giữa họ ký tên tại nhà NLQ1 rồi sau đó mang giấy viết tay hợp đồng bán đất đến nhà NLC1 và nhờ ông ký xác nhận người làm chứng.

Sau này, ông B cất nhà trên đất của NLQ1 làm ăn buôn bán trong thời gian dài nhưng NLC1 không nghe thấy giữa họ có phát sinh tranh chấp với nhau.

Do sức khỏe không thể đi lại được nên ông xin vắng mặt tại phiên tòa và cam kết lời trình bày là hoàn toàn đúng sự thật.

*Tại Biên bản ghi lời khai ngày 24/11/2021 (BL.154-156) NLC2 trình bày:* Ông là anh cùng cha khác mẹ với NLQ1, vợ ông (bà Lê Thị H) là chị ruột của vợ NLQ1 (NLQ2). NLC2 không biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa NLQ1, NLQ2 với ông C, bà T, ông không ký tên người làm chứng vào giấy viết tay nhượng đất ngày 28/9/1997 giữa NLQ1, NLQ2 với ông C, bà T.

Do sức khỏe không thể đi lại được nên ông xin vắng mặt tại phiên tòa và cam kết lời trình bày là hoàn toàn đúng sự thật.

Biên bản định giá tài sản ngày 01/10/2020 của TAND huyện C (BL.206): giá trị đất là 11.160.000đ/m<sup>2</sup>. Nhà tạm trên đất (nền gạch men, xung quanh tường cao 4m, phần trên khung sắt lợp tole) giá trị xây dựng 1.400.000 đồng.

Bản vẽ hiện trạng vị trí ngày 15/8/2019 (BL.201)

Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/6/2018 (BL.200)

Kết luận giám định số 3645/C09B ngày 18/8/2020 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh (BL.195).

*Tòa án nhân dân huyện C đã đưa vụ án ra xét xử và quyết định tại Bản án sơ thẩm số 08/2022/DS-ST ngày 20/4/2022 như sau:*

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh B:

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ký ngày 28/9/1997 giữa NLQ1, NLQ2 với ông Trần Văn C, bà Phạm Thị T.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ký ngày 20/01/2000 giữa ông Trần Văn C, bà Phạm Thị T với ông Nguyễn Thanh B.

Ông Nguyễn Thanh B được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng có thẩm quyền, lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 166,9m<sup>2</sup> (theo bản vẽ ngày 15/8/2019), thửa số 234, 234-1, tờ bản đồ 11, tọa lạc tại: ấp F, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận QSDĐ số 6155/QSDĐ/SX do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ NLQ1 ngày 25/01/2002 khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Tiếp tục duy trì áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời thời số: 16/2018/QĐ-BPKCTT ngày 27/11/2018 “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp” đối với thửa đất số 234, 234-1; diện tích 339m<sup>2</sup>; tờ bản đồ số 11; tọa lạc tại: xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 6155/QSDĐ/SX do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ NLQ1 ngày 25/01/2002, để đảm bảo thi hành án.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm, quyền thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 26/4/2022, NLQ1, NLQ2 và NLQ3 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án vừa nêu.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay: Các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án. Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

*Người kháng cáo – NLQ1, NLQ2 do bà Nguyễn Thị Q đại diện trình bày và NLQ3 có cùng ý kiến, như sau:*

Yêu cầu xem xét hủy bản án sơ thẩm vì các lý do sau:

Bản án sơ thẩm không xem xét thấu đáo quyền lợi của gia đình NLQ1, vì NLQ1, NLQ2 không chuyển nhượng đất, cũng không ký giấy chuyển nhượng như nguyên đơn trình bày. Trước đây khoảng năm 1997, NLQ1, NLQ2 có vay ông C, bà T số tiền 10.000.000 đồng, lãi 3%/tháng, không làm giấy tờ mà chỉ đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất làm tin. Năm 2002, khi đổi sang giấy chứng nhận mẫu mới, vì chưa trả tiền nên NLQ1, NLQ2 vẫn giao lại giấy chứng nhận mới cho ông C, bà T.

Sau đó một thời gian, ông C và bà T có hỏi NLQ1, NLQ2 có chuộc lại Giấy chứng nhận với số tiền là 20.000.000 đồng không, lúc đó do NLQ1 không có tiền nên nghe nói là ông Nguyễn Thanh B đã mua lại khoản nợ này.

Khi Ủy ban thu hồi đất mở rộng đường S, gia đình ông bà được nhận hơn 60.000.000 đồng nên đã đem tới trả nợ cho ông B 60.000.000 đồng, nhưng ông B nói mới chỉ trả lãi còn chưa trả tiền gốc.

Sau đó, NLQ1 có mượn lại giấy chứng nhận từ ông B và xin chuyển mục đích sử dụng từ đất gò sang đất ở, chi phí do NLQ1 bỏ ra. Ngoài thửa đất tranh chấp, NLQ1 còn thửa đất khác đã được cấp Giấy chứng nhận số 1735/QSDĐ ngày 20/3/1997 và đã thế chấp thửa đất này vay vốn ngân hàng.

Thời gian sau, ông B đặt vấn đề xin xây nhà tạm trên đất NLQ1 để kinh doanh, vì thấy NLQ1 vẫn còn nợ tiền ông B và việc ông B xây nhà và kinh

doanh trên đất của NLQ1 là có lợi cho gia đình ông nên NLQ1 đã xin giấy phép xây dựng để ông B cất nhà – chi phí xây nhà do ông B bỏ ra. Sau khi xây nhà, ông B kinh doanh nhà trọ và quán bán bia, cả nhà NLQ1 đều tham gia phụ kinh doanh cho ông B và được ông B trả lương. Ông B kinh doanh một thời gian thì ngưng, nhà bỏ trống cho đến nay. Phần đất tranh chấp do gia đình NLQ1 quản lý sử dụng từ trước cho đến nay.

Nay NLQ1, NLQ2 xác nhận không có chuyển nhượng đất cho ông C, bà T mà có vay nợ, nay vẫn còn nợ tiền vốn ông B đã mua nợ là 20.000.000 đồng. NLQ1, NLQ2 đồng ý trả lại số tiền gốc này cho ông B và trả tiền lãi theo quy định pháp luật.

*Nguyên đơn– ông Nguyễn Thanh B do người đại diện bà Phạm Thị Bạch H trình bày:*

Đồng ý bản án sơ thẩm, không đồng ý kháng cáo của bị đơn.

Việc mua bán đất giữa ông B và NLQ1 là có thật. Thể hiện là tại phiên tòa sơ thẩm chính NLQ1 thể hiện là NLQ1 có đưa giấy chứng nhận để cầm cố. Khi mua bán là có người làm chứng. Số tiền 60.000.000 đồng NLQ1 cho rằng để trả tiền vay là không đúng vì nếu tính tiền gốc 20.000.000 đồng và tiền lãi 3%/tháng thì không khớp với số tiền phải trả. 60.000.000 đồng NLQ1 đưa là tiền đền bù khi thu hồi đất, tương ứng số đất thu hồi là 253m<sup>2</sup>, phần đất còn lại là 166,9m<sup>2</sup> trong tổng số đất nhận chuyển nhượng là 420m<sup>2</sup>. Khi ông B xây nhà nhờ NLQ1 xin phép xây dựng, NLQ1 đã xin ông 0,5m chiều ngang, ông đồng ý chỉ nhận 10m chiều ngang còn chiều dài hết phần đất của mình. Khi xây dựng xong, ông cho Công ty Xây dựng số X thuê, hợp đồng cho thuê do bà L – vợ ông lúc đó ký cho thuê. Phần đất tranh chấp do ông B sử dụng đã 22 năm, đến nay vẫn quản lý và vẫn cho căn nhà tạm đó hoạt động.

*Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn trình bày:*

Theo hồ sơ thể hiện thì ông C, bà T đã nhận chuyển nhượng từ NLQ1, NLQ2 và sau đó chuyển nhượng lại cho ông B, các bên đã giao nhận đủ tiền, ông B đã nhận đất và xây nhà trên đất. Căn cứ Nghị quyết số 04/2004 thì hai hợp đồng trên đã có hiệu lực, và được áp dụng theo Án lệ số 16/2017. NLQ2 đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng, đã nhận tiền và tiền chuyển nhượng đất đã được sử dụng cho gia đình. NLQ1 cho rằng có vay số tiền 20.000.000 đồng của ông B nhưng không có chứng cứ, 60.000.000 đồng NLQ1 đưa cho ông B là tiền bồi thường đất bị thu hồi chứ không phải tiền vay. Kháng cáo của NLQ1, NLQ2 và NLQ3 là không có cơ sở, đề nghị Tòa án y án sơ thẩm.

*Bị đơn– ông Trần Văn C và bà Phạm Thị T trình bày:*

Ông C, bà T nhận chuyển nhượng đất từ NLQ1, NLQ2, có NLC1 ký tên làm chứng, còn NLC3 là chỗ anh em cùng cha khác mẹ với NLQ1, NLQ2 nên lời làm chứng không đáng tin cậy. Kết luận giám định cho rằng Tờ chuyển nhượng đất không phải chữ ký của NLQ1, nhưng chữ ký của NLQ2 là đúng. Lúc chuyển nhượng đất, ông C, bà T có yêu cầu NLQ1, NLQ2 ra xã ký giấy chuyển nhượng, nhưng NLQ1, NLQ2 nói chỉ cần giao Giấy chứng nhận bản

chính làm tin là đủ. Lúc đó, NLQ1, NLQ2 có chỉ vị trí đất chuyển nhượng, ông C, bà T biết đất ở đó nhưng không trực tiếp sử dụng đất. Sau đó, năm 2000 ông C, bà T nhượng lại đất trên cho cháu là Nguyễn Thanh B và giao lại Giấy chứng nhận cho ông B, việc này NLQ1 NLQ2 đều biết.

*Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác và những người làm chứng có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.*

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm kết thúc phần tranh luận tại phiên tòa phúc thẩm và trước khi nghị án, những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo, xét thấy: Bản án sơ thẩm là có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1]. Về hình thức: Kháng cáo của NLQ1, NLQ2 và NLQ3 trong thời hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định nên được chấp nhận để xem xét lại bản án theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Về nội dung kháng cáo: Đương sự kháng cáo yêu cầu xem xét lại toàn bộ bản án, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do bản án giải quyết không đúng bản chất sự việc và không đúng quy định pháp luật.

Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1]. Về hiệu lực của 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ký ngày 28/9/1997 giữa NLQ1, NLQ2 với ông Trần Văn C, bà Phạm Thị T và hợp đồng viết tay ngày 20/01/2000 giữa ông Trần Văn C, bà Phạm Thị T với ông Nguyễn Thanh B,

Xét thấy:

Tại thời điểm của hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/09/1997 (Tờ nhượng đất) giữa NLQ1, NLQ2 và ông C, bà T thì NLQ1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1753/QSĐĐ/SX do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 20/03/1997.

Theo quy định tại khoản 3 Điều 73 Luật Đất đai năm 1993 người sử dụng đất “*Được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;*”

Theo quy định tại Điều 75 Luật Đất đai năm 1993

“1- *Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp để trồng rừng, được chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:*



- a) Chuyển đi nơi khác;
- b) Chuyển sang làm nghề khác;
- c) Không còn khả năng trực tiếp lao động.

2- Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở, do chuyển đi nơi khác hoặc không còn nhu cầu ở được chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

*Việc chuyển nhượng phải được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép. Người nhận đất phải sử dụng đúng mục đích.”*

Như vậy hợp đồng chuyển nhượng viết tay – Tờ nhượng đất ngày 28/09/1997 không đáp ứng quy định này.

Bản án sơ thẩm cũng như luận cứ bảo vệ của Luật sư tại phiên tòa phúc thẩm cho rằng cần vận dụng Nghị quyết 02/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao để công nhận tính hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng tay ngày 28/9/1997 là không đúng, vì tại thời điểm ngày 28/9/1997 đất tranh chấp đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đủ điều kiện thực hiện việc chuyển nhượng đất lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền. Ngay nội dung của Tờ nhượng đất ngày 28/9/1997 cũng ghi rõ tại dòng Kính gởi: “Ủy ban nhân dân xã B – Địa chính xã B” nhưng lại không có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã B. Trong khi đó, điều kiện để áp dụng tiểu mục b. của Mục 2.3 của Nghị quyết 02/2004 phải là trường hợp vi phạm điểm a.4 là trường hợp đất chuyển nhượng chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003, dẫn đến vi phạm về hình thức chuyển nhượng quy định tại điểm a.6 “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền”. Trong trường hợp này, đất tranh chấp đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1735/QSDD.SX ngày 20/03/1997, không thuộc trường hợp để áp dụng Nghị quyết 02/2004 nêu trên.

Mặt khác, theo Kết luận giám định số 3645/C09B ngày 18/08/2020 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh (BL.195) đã kết luận chữ ký và chữ viết tên NLQ1 dưới mục người bán không do cùng một người ký và viết so với các tài liệu mẫu so sánh. Riêng chữ ký NLQ2, do NLQ2 không có tài liệu mẫu chữ ký, chữ viết so sánh nên không giám định được. Việc NLQ2 phủ nhận chữ ký tại Tờ nhượng đất 28/9/1997 và Kết luận giám định là không thực hiện được việc giám định do thiếu tài liệu so sánh mẫu chữ ký, chữ viết, nghĩa là chưa đủ căn cứ xác định chữ ký trên Tờ nhượng đất ngày 28/9/1997 là của NLQ2, chứ không có nghĩa khẳng định chữ ký của NLQ2 trên Tờ nhượng đất 28/9/1997 là đúng như cách hiểu của ông C trình bày tại phiên tòa phúc thẩm.

Bên cạnh đó, người làm chứng NLC1 đã xác nhận tại Biên bản ghi lời khai ngày 24/11/2021 (BL.157-159) là “tôi (NLC1) xác nhận không trực tiếp thấy NLQ1, NLQ2 với ông C, bà T ký tên với nhau, nhưng khi họ viết xong đem giấy trên đến nhà tôi nhờ tôi ký làm chứng cho họ.”

Người làm chứng NLC2 khẳng định tại Biên bản ghi lời khai ngày 24/11/2021 (BL.154-156) là “*tôi (NLC2) không biết Tờ chuyển nhượng đất mà Tòa án đưa tôi xem. Tôi (NLC2) xác định không ký tên người làm chứng vào tờ giấy trên.*”

Vậy, khi có căn cứ kết luận NLQ1 không ký vào tờ chuyển nhượng, một người có tên làm chứng phủ nhận chữ ký làm chứng của mình, người làm chứng còn lại xác nhận có ký tên làm chứng nhưng không trực tiếp nhìn thấy những người giao dịch chuyển nhượng ký vào giấy chuyển nhượng thì không đủ cơ sở để chứng minh Tờ nhượng đất ngày 28/9/1997 là do NLQ1 và NLQ2 ký nên không có căn cứ để công nhận giao dịch chuyển nhượng đất giữa NLQ1 và NLQ2 với ông Trần Văn C và bà Phạm Thị T.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm cũng như Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn đề nghị vận dụng Án lệ số 16/2017, xét thấy: Án lệ số 16/2017 nêu tình huống “Di sản thừa kế là bất động sản đã được một trong các đồng thừa kế chuyển nhượng. Các đồng thừa kế khác biết và không phản đối việc chuyển nhượng đó. Số tiền nhận chuyển nhượng đã được dùng để lo cuộc sống của các đồng thừa kế. Bên nhận chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, vậy việc áp dụng Án lệ này để cho rằng NLQ2 ký vào Tờ nhượng đất ngày 28/9/1997 NLQ1 biết mà không phản đối để công nhận cho hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/9/1997 là khiên cưỡng, không phù hợp.

Từ việc không công nhận Tờ chuyển nhượng ngày 28/9/1997, dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng đất viết tay ký ngày 20/01/2000 giữa ông Trần Văn C, bà Phạm Thị T với ông Nguyễn Thanh B là vô hiệu vì ông C, bà T không có quyền chuyển nhượng đối với 420m<sup>2</sup> đất của hộ gia đình NLQ1.

[2.1]. Xét lời trình bày của NLQ1, NLQ2 tại phiên tòa phúc thẩm về việc vay ông C, bà T số tiền 10.000.000 đồng có thể chấp bằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó ông Nguyễn Thanh B mua lại khoản nợ này nên NLQ1, NLQ2 đã trả cho ông B số tiền 60.000.000 đồng.

Phía nguyên đơn cho rằng nguyên đơn có nhận 60.000.000 đồng từ NLQ1, NLQ2 là tiền đền bù đất do thực hiện dự án mở rộng đường S. Đây là tình tiết cần thu thập chứng cứ liên quan đến việc thu hồi và đền bù đất để xác định số tiền nguyên đơn nhận 60.000.000 đồng có tương ứng số diện tích bị thu hồi 253m<sup>2</sup> trong tổng số 420m<sup>2</sup> đất nguyên đơn cho rằng đã nhận chuyển nhượng từ ông C, bà T hay không, để xác thực lời trình bày của các đương sự, đồng thời giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trên.

Bên cạnh đó, tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và NLQ1 đều trình bày là khi chuyển mục đích sử dụng từ đất gò lên đất thổ cư phần đất tranh chấp để xin phép xây dựng là do NLQ1 bỏ tiền ra. Vậy cần thu thập chứng cứ xác định thời điểm NLQ1 bỏ tiền xin chuyển mục đích sử dụng đất và lý do vì sao nguyên đơn không bỏ tiền để chuyển mục đích sử dụng đất mà nguyên đơn cho là đã được nhận chuyển nhượng, mà lại do NLQ1 bỏ tiền.

Để giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng đất viết tay ký ngày 20/01/2000 giữa ông Trần Văn C, bà Phạm Thị T với ông Nguyễn Thanh B, cần làm rõ các tình tiết liên quan đến việc nhận tiền chuyển nhượng và hợp đồng vay tiền nếu có giữa các bên, từ đó làm rõ quyền và nghĩa vụ của bị đơn là ông C, bà T khi giải quyết vụ án và nghĩa vụ của người liên quan là NLQ1, NLQ2.

Tại phiên tòa phúc thẩm, NLQ1, NLQ2 đề nghị trả cho nguyên đơn số tiền 20.000.000 đồng cùng tiền lãi của hợp đồng vay theo quy định pháp luật. Xét đây là yêu cầu thuộc quan hệ tranh chấp hợp đồng vay tài sản mới được đặt ra tại phiên tòa phúc thẩm, yêu cầu này cần được giải quyết cùng với việc giải quyết yêu cầu của nguyên đơn mới đảm bảo tính toàn diện, triệt để vụ án, cùng với các tình tiết, chứng cứ cần được thu thập bổ sung mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, cần hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Vậy kháng cáo của NLQ1, NLQ2, NLQ3 yêu cầu hủy bản án sơ thẩm là có cơ sở, đề nghị của Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là không phù hợp, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Chấp nhận kháng cáo, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân huyện C giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm.

Án phí phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm theo khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, và được nhận lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Khoản 3 Điều 148, Điều 271, 272, 273, 276, Khoản 3 Điều 308, 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ 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;

Chấp nhận kháng cáo của NLQ1 và NLQ3,

1. Hủy bản án sơ thẩm số 08/2022/DS-ST ngày 20/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện C.

Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện C để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm, hoàn lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số 0045684 ngày 29/4/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C cho NLQ1, và 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số 0045709 ngày 11/5/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C cho NLQ3.

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

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

**THẨM PHÁN**

**THẨM PHÁN**

**THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Vũ Thị Thu  
Hương**

**Nguyễn Bá Thịnh**

**Nguyễn Thị Thanh Hiền**

***Nơi nhận:***

- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND huyện C;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu VT,HS.

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

**Nguyễn Thị Thanh Hiền**



***Nơi nhận:***

- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND huyện C;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu VT,HS.

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

**Nguyễn Thị Thanh Hiền**