

Bản án số: 30/2022/DS-PT.  
Ngày: 02-6-2022.  
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 TỈNH QUẢNG NAM**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Phạm Quốc Bảo**.

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Văn Dũng**;  
Ông **Nguyễn Hữu Thịnh**.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông **Huỳnh Minh Ngôn** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam:** Bà **Trần Thị Thanh Bắc** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 01 và 02 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 01/2022/TLPT-DS ngày 05 tháng 01 năm 2022 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 81/2021/DS-ST ngày 08 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 11/2022/QĐXXPT-DS ngày 04 tháng 4 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông **Nguyễn Văn H**, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Số 106 đường P, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông **Nguyễn Ngọc C**, sinh năm 1985; địa chỉ: Số 44 đường L, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng (theo văn bản ủy quyền ngày 08/10/2019). Có mặt.

2. Bị đơn: ông **Nguyễn Quang T**, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Số 43 đường N, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: ông **Bùi Bá D** là Luật sư của Văn phòng Luật sư H thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

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

- Bà Vũ Thị Thu H, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Tổ 46, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Vũ Thị Thu H: bà Đặng Thị Hồng N, sinh năm 1994; địa chỉ: Số 44 đường L, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng (*theo văn bản ủy quyền ngày 25/10/2019*). Có mặt tại phiên tòa ngày 01/6/2022 và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt tại phiên tòa ngày 02/6/2022.

- Văn phòng Công chứng T, tỉnh Quảng Nam.

Địa chỉ: Số 200 đường T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Trần Hậu K, sinh năm 1957; địa chỉ: Số 200 đường T, thành phố T, tỉnh Quảng. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân quận L, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Đăng H, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận L, thành phố Đà Nẵng. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Ông Nguyễn Duy H, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Số 92 đường T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam. Vắng mặt.

4. Người kháng cáo: nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Thu H.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, các văn bản có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ông Nguyễn Văn H và bà Vũ Thị Thu H kết hôn năm 1993, hiện nay vẫn đang là vợ chồng. Hai người có tài sản chung là thửa đất có diện tích 500m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 1510, tờ bản đồ số 1, tại thôn K, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam. Khoảng tháng 8/2019, qua Công văn số 917/UBND-VP ngày 30/7/2019 của Ủy ban nhân dân huyện N, ông H biết diện tích đất trên bà H đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quang T vào năm 2012. Theo quy định của pháp luật thì việc chuyển nhượng phải có sự đồng ý của ông H. Do việc chuyển nhượng là trái pháp luật nên ông H khởi kiện, yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Núi Thành giải quyết:

- Hủy toàn bộ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2012, số công chứng 449, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 511012 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 17/01/2012, hiện đang đứng tên ông Nguyễn Quang T.

- Buộc ông Nguyễn Quang T phải trả lại quyền sử dụng diện tích đất 500m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 1510, tờ bản đồ số 1, tại thôn K, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam cho ông H.

*Tại các văn bản có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Quang T trình bày:* vào năm 2012, ông T có nhận chuyển nhượng thửa đất như lời khai của nguyên đơn. Tại thời điểm chuyển nhượng, bà H đưa ra Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản giữa bà H với ông H nên ông T đồng ý nhận chuyển nhượng. Việc chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng Công chứng T. Sau đó, Ủy ban nhân dân huyện N điều chỉnh sang tên của ông T. Việc chuyển nhượng đã được pháp luật công nhận nên ông T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H.

*Tại các văn bản có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Vũ Thị Thu H và người đại diện theo ủy quyền của bà Vũ Thị Thu H trình bày:* năm 2012, bà H có nhận chuyển nhượng từ ông Trương Minh T1 thửa đất nói trên. Vì cần tiền, bà H và ông T thống nhất làm hợp đồng chuyển nhượng để ông T đứng tên thửa đất, vay tiền Ngân hàng giúp bà H. Sau khi làm hợp đồng chuyển nhượng, sang tên thửa đất, ông T không đưa tiền cho bà H. Bà H đã nhiều lần yêu cầu ông T trả lại thửa đất nêu trên nhưng ông T cố tình không trả mà còn thách thức. Việc chuyển nhượng, chồng bà H không được biết nên bà H đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Tại văn bản có trong hồ sơ vụ án, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng T trình bày:* ông Nguyễn Duy H là Công chứng viên của Văn phòng Công chứng T. Theo quy định của pháp luật, Công chứng viên phải chịu trách nhiệm đối với văn bản công chứng do mình tiếp nhận và ký công chứng. Do đó, đề nghị Tòa án triệu tập Công chứng viên để việc giải quyết vụ án được khách quan.

*Tại văn bản có trong hồ sơ vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Duy H trình bày:* vào ngày 19/3/2012, tại Văn phòng Công chứng T, ông H đã tiếp nhận yêu cầu công chứng của ông Nguyễn Quang T. Sau khi xem xét hồ sơ, thấy yêu cầu công chứng thuộc trường hợp giải quyết trong ngày làm việc nên ông H đã cho các bên giao kết hợp đồng tại trụ sở Văn phòng Công chứng. Việc công chứng hợp đồng nói trên là phù hợp với quy định của pháp luật.

*Tại văn bản có trong hồ sơ vụ án, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân quận L, thành phố Đà Nẵng trình bày:* về công tác lưu trữ hồ sơ chứng thực có liên quan đến Văn bản thỏa thuận việc phân chia tài sản sẽ hình thành trong tương lai trong thời kỳ hôn nhân của bà Vũ Thị Thu H, thể hiện: hiện nay, Sổ lưu chứng thực tại Phòng Tư pháp quận L không có quyển số 01/TP/CC-SCT/VBTT. Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ tại Phòng Tư pháp quận L, hiện nay không có hồ sơ 159 quyển số 01/TP/CC-SCT/VBTT chứng thực về tài sản hình thành trong thời kỳ hôn nhân lập ngày 15/5/2008 của bà Vũ Thị Thu H.

*Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam phát biểu ý kiến:* đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và người có

quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo vẫn giữ nguyên kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Thu H thì thấy:

[2.1] Căn cứ vào nội dung đơn khởi kiện, các lời khai của nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thì nguyên đơn khởi kiện cho rằng: thửa đất số 1510, tờ bản đồ số 01, diện tích 500m<sup>2</sup> tại thôn K, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam là tài sản chung của vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Vũ Thị Thu H, nhưng ngày 19/3/2012, bà H thỏa thuận giao kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn Quang T, trong khi ông H hoàn toàn không hay biết gì là trái với quy định của pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn khẳng định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Vũ Thị Thu H và ông Nguyễn Quang T đối với thửa đất số 1510, tờ bản đồ số 01, diện tích 500m<sup>2</sup> bị vô hiệu, do đây là tài sản chung của vợ chồng nhưng ông H không hay biết việc chuyển nhượng giữa các bên. Do đó, nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và buộc bị đơn trả lại thửa đất cho nguyên đơn. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, căn cứ vào nội dung đơn khởi kiện và lời khai của nguyên đơn cho thấy, ý chí của nguyên đơn là khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, chứ không phải yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mặt khác, theo quy định tại khoản 1 Điều 425 của Bộ luật Dân sự năm 2005 (*có hiệu lực thi hành tại thời điểm giao kết hợp đồng*) thì một bên có quyền hủy bỏ hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại khi bên kia vi phạm hợp đồng là điều kiện hủy bỏ mà các bên đã thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định. Trong khi đó, ông H không phải là một trong các bên tham gia vào việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cũng không thuộc trường hợp hủy bỏ hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 425 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2012 giữa bà H và ông T là không đúng, thực chất là nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Do Tòa án cấp sơ thẩm xác định không đúng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên chưa tiến hành hỏi các đương sự có yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu hay không, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

[2.2] Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông T (*được công chứng ngày 19/3/2012*), thể hiện: bà H chuyển nhượng cho ông T thửa đất số 1510, tờ bản đồ số 01, diện tích đất 500m<sup>2</sup> tại thôn K, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam mà bà H đã được Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 511012 ngày 17/01/2012. Trong khi đó, theo Trích đo hiện trạng sử dụng đất của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai N (*kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện Núi Thành*) xác định diện tích đất tranh chấp là 616,1m<sup>2</sup>. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không yêu cầu cơ quan chuyên môn lồng ghép sơ đồ của thửa đất số 1510, tờ bản đồ số 01, diện tích 500m<sup>2</sup> vào Trích đo hiện trạng sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Núi Thành đo vẽ để xác định vị trí thửa đất số 1510, tờ bản đồ số 01, diện tích 500m<sup>2</sup> mà các đương sự đang tranh chấp cũng như vị trí diện tích đất tăng thêm để làm cơ sở giải quyết vụ án. Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa xác minh, thu thập chứng cứ làm rõ nguyên nhân tăng thêm diện tích đất 116,1m<sup>2</sup> ( $616,1m^2 - 500m^2$ ) so với diện tích đất chuyển nhượng và phần diện tích đất tăng thêm này thuộc thửa đất nào, ai là người có quyền sử dụng hợp pháp.

[2.3] Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn cho rằng tường rào có trên diện tích đất tranh chấp không phải do bị đơn xây dựng và các đương sự cũng không xác định được tường rào này do ai xây dựng. Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa tiến hành xác minh, thu thập chứng cứ để xác định ai là người xây dựng tường rào này để đưa vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót.

[2.4] Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định không đúng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chưa tiến hành hỏi các đương sự có yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu hay không và thu thập chứng cứ chưa đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được nên Hội đồng xét xử phúc thẩm có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[2.5] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc giám định chữ ký của ông Nguyễn Văn H trong “Văn bản thỏa thuận về việc phân chia tài sản sẽ hình thành trong tương lai trong thời kỳ hôn nhân” sẽ do Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, quyết định sau khi thụ lý giải quyết lại vụ án.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: do Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm nên nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 29 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 một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Thu H, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 81/2021/DS-ST ngày 08 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Văn H và bà Vũ Thị Thu H không phải chịu. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn H và bà Vũ Thị Thu H số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mỗi người đã nộp 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010879, 0010880 ngày 13/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam (*do ông Nguyễn Ngọc C nộp thay*).

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (02/6/2022).

**Nơi nhận:**

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- TAND huyện Núi Thành;
- Chi cục THADS huyện Núi Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**(Đã ký)**

**Phạm Quốc Bảo**