

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH PHÚ YÊN**

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

Bản án số: 43 /2020/DS-PT

Ngày: 17/8/2020

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:* Ông Trần Minh Quang và bà Vũ Ngọc Hà

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Phạm Quang – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên:** bà Trần Thị Thu Anh- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 17 tháng 8 năm 2020 tại Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 64/2019/TLPT-DS ngày 08 tháng 7 năm 2019 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số:10/2019/DS-ST ngày 23 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện T H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 17/2020/QĐ-PT ngày 10/02/2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 25/2020/QĐ-PT ngày 19/02/2020 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn Th- sinh năm 1968.

Nơi cư trú: thôn PP, xã HĐ, huyện TH, tỉnh Phú Yên.

**Đại diện theo ủy quyền cho ông Th có ông:** Trần Hải L- sinh năm 1980.

Nơi cư trú: 247 NH, phường 5, TP. TH, tỉnh Phú Yên.(theo giấy ủy quyền ngày 06/02/2020). Có mặt

**- Bị đơn:** Bà Hồ Thị C- sinh năm 1962.Nơi cư trú: thôn PP, xã HĐ, huyệnTH, tỉnh Phú Yên.

**Đại diện theo ủy quyền cho bà C có chị:** Nguyễn Thị L- sinh năm 1990.

Nơi cư trú: thôn PP, xã HĐ, huyện T H, tỉnh Phú Yên.Có mặt

**- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn có Luật sư:** Ngô Minh T- thuộc Văn phòng luật sư số 01, tỉnh Phú Yên.Có mặt

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

1. Chị Nguyễn Thị L- sinh năm 1986. Có mặt

Nơi cư trú: thôn PD, xã HĐ, huyện T H, tỉnh Phú Yên.

2. Chị Nguyễn Thị L1- sinh năm 1990. Có mặt

3. Chị Nguyễn Thị M- sinh năm 1993. Có mặt

4. Anh Nguyễn Th1- sinh năm 1995. Có mặt

5. Bà Nguyễn Thị N- sinh năm 1968. Có mặt

Đồng trú tại: thôn P P, xã H Đg, huyện T H, tỉnh Phú Yên.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Th; bị đơn bà Hồ Thị C; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị L, chị Nguyễn Thị L1, chị Nguyễn Thị M, anh Nguyễn Th1.

Viện kiểm sát nhân dân huyện TH có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 19/QĐKNPT-VKS-DS ngày 06/6/2019.

**NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Theo đơn khởi kiện, tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa nguyên đơn ủy quyền cho ông Trần Hải L trình bày:* Tháng 9/2004 ông có nhận chuyển nhượng một diện tích đất 246m<sup>2</sup>, thuộc thửa 335 tờ bản đồ 60-D tọa lạc tại thôn P P, xã HĐ, huyện TH của vợ chồng ông Nguyễn Văn Ph, bà Hồ Thị C (tên gọi khác là Hồ Thị V) với giá 13.000.000đ. Tháng 11/2014, ông tiếp tục nhận chuyển nhượng một diện tích đất 60m<sup>2</sup> vị trí liền kề với diện tích 246m<sup>2</sup> đã chuyển nhượng trước đó với giá 3.200.000đ, tổng diện tích nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Ph, bà C là 306m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế hiện nay là 278,8m<sup>2</sup> đất trồng cây hàng năm khác). Lúc chuyển nhượng hai thửa đất này hai bên viết giấy tay có xác nhận của Ban nhân dân thôn, cán bộ địa chính và chứng thực của UBND xã HĐ. Sau khi nhận chuyển nhượng ông đã xây dựng móng tường rào làm ranh giới phân chia đất của ông và phần đất còn lại của gia đình ông Ph. Hai bên chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất thì ông Ph chết, ông yêu cầu bà C (bà V) giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông để làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà C không giao, nên ông yêu cầu công nhận hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập tháng 9/2004 và tháng 11/2004 giữa ông và vợ chồng ông Ph, bà C. Về giới cận thửa đất đang tranh chấp: Tây có chiều dài 8,2m giáp với đất ông Nguyễn Nh nhưng trong giấy chuyển nhượng ghi nhầm là phía Nam (Nay bà C xác định lại Tây giáp phần đất còn lại của bà chứ không phải đất ông Nh thì ông Th cũng đồng ý); Đông giáp đường đi liên xóm; Bắc giáp đất bà Hồ Thị C; Nam giáp đất ông Nguyễn Văn Nh.

*Tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa, bị đơn bà Hồ Thị C trình bày:* Cha mẹ bà lúc nhỏ có gọi bà là V (không phải Hồ Thị V), việc chuyển nhượng đất giữa ông Th và ông Ph bà và các con không biết, bà cũng không ký vào giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên với tên Hồ Thị V, nên bà không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Th. Ngoài ra, bà yêu cầu phản tố tuyên bố hai Hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Th và ông Ph là vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N trình bày:* Thông nhất ý kiến với chồng bà là ông Nguyễn Văn Th.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị L1, Nguyễn Thị M, Nguyễn Th trình bày:* Diện tích đất đang tranh chấp là do Nhà nước cấp cho hộ gia đình 06 người do ông Ph đại diện đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Th và ông Ph các ông, bà không biết nên không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và thống nhất theo yêu cầu phản tố của bà C.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2019/DS-ST ngày 23 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện T H đã quyết định:*

Căn cứ vào các Điều 706, 709 của Bộ luật dân sự năm 1995; các Điều 122, 123 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 106 Luật đất đai năm 2003; Điều 147, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

#### **Tuyên xử:**

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Văn Th yêu cầu công nhận hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/9/2004 và ngày 01/11/2004.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Hồ Thị C.

Tuyên bố hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/9/2004 và ngày 01/11/2004 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Thị N và vợ chồng ông Nguyễn Văn Ph, bà Hồ Thị C (V) là vô hiệu.

3. Buộc nguyên đơn ông Nguyễn Văn Th, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị N phải giao lại diện tích đất trồng cây hàng năm khác 278,8m<sup>2</sup> thuộc thửa 335 tờ bản đồ 60-D có giới cận: Đông giáp đường đi liên xóm; Tây giáp đất vườn còn lại của bà Hồ Thị C; Nam giáp đất ông Nguyễn Văn Nh; Bắc giáp đất còn lại của bà Hồ Thị C; Tọa lạc tại thôn P P, xã H Đ, huyện T H, tỉnh Phú Yên cho bị đơn Hồ Thị C và các ông bà Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị L1, Nguyễn Thị M, Nguyễn Th sử dụng.

4. Buộc bà Hồ Thị C và các ông, bà Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị L1, Nguyễn Thị M, Nguyễn Th phải trả lại cho ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Thị N số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 16.200.000đ, tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất là 53.952.000đ, giá trị móng xây đá chẻ 1.075.000đ, tổng cộng 71.227.000đ (Bảy mươi một triệu hai trăm hai mươi bảy nghìn đồng).

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

Ngày 28 tháng 5 năm 2019, nguyên đơn ông Nguyễn Văn Th có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 03 tháng 6 năm 2019, bị đơn bà Hồ Thị C và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị M, Nguyễn Th, Nguyễn Thị L1 có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về việc buộc bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên phải trả cho nguyên đơn 71.227.000đ.

Ngày 06 tháng 6 năm 2019, Viện kiểm sát nhân dân huyện TH có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 19/QĐKNPT-VKS-DS ngày 06/6/2019 kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm.

### **Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Thiữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn bà Hồ Thị C giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan giữ nguyên lời trình bày.

Quan điểm của viện kiểm sát tại phiên tòa: Trong quá trình giải quyết vụ án HĐXX tiến hành tố tụng đúng quy định của pháp luật, các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng pháp luật. Về đường lối giải quyết: Đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Sửa Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn Th và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện T H, hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/9/2004 và ngày 01/11/2004 bị vô hiệu một phần của bà Nguyễn Thị L, nguyên đơn được quyền sử dụng toàn bộ đất chuyển nhượng, nhưng phải trả lại giá trị cho bị đơn  $\frac{1}{2}$  số tiền 53.594.000đ.

### **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, Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/9/2004 và ngày 01/11/2004, bà Hồ Thị Cúc không thừa nhận đã ký tên V và ghi họ tên Hồ Thị V vào hai giấy tờ này, nhưng bà C thừa nhận lúc còn nhỏ bà được gọi là V, bà cũng không đồng ý giám định chữ ký và chữ viết Hồ Thị V trong giấy chuyển nhượng, hơn nữa những người làm chứng ký trong hai giấy tờ trên là ông Nguyễn Đắc L – nguyên cán bộ địa chính xã và ông Lê Đình N đều xác nhận bà Hồ Thị C chính bà là Hồ Thị V, bà C đã ký tên và ghi họ tên trong hai giấy nêu trên và đã nhận tiền chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Văn Th có xác nhận của chính quyền địa phương là phù hợp, sau đó gia đình ông Nguyễn Văn Th tiến hành xây dựng tường rào, sử dụng đất liên tục, ổn định phần diện tích đã nhận chuyển nhượng, cấp sơ thẩm khẳng định việc chuyển nhượng đất là có thật và bà C biết việc chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Th, nhưng kháng cáo cho rằng không chuyển nhượng đất cho nguyên đơn là không có cơ sở.

Khi chuyển nhượng đất chị Nguyễn Thị L đã đủ 18 tuổi, nhưng không ký vào giấy chuyển nhượng đất là không đúng theo quy định của pháp luật, vì diện tích đất chuyển nhượng được cân đối cho hộ gia đình, nhưng thời điểm này chị L đi làm ăn xa,

có thường xuyên về nhà (khoảng 3 đến 4 tháng/lần), cấp sơ thẩm cho rằng từ thời điểm chuyển nhượng năm 2004 đến 2006 ông Ph chết, chị Ly không có ý kiến gì về việc chuyển nhượng đất của gia đình. Thực tế diện tích đất vườn được cân đối cho hộ gia đình, nhưng chị L người đủ 18 tuổi không ký trong hợp đồng là không phù hợp với pháp luật, nên phần này bị vô hiệu cần xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tại sổ mục kê đất đai của UBND xã HĐ lập ngày 27/7/1998, hộ gia đình ông Ph được giao 320m<sup>2</sup> đất vườn, do mở rộng đường giao thông nên còn lại 277m<sup>2</sup> nhưng không xác định đường giao thông được mở rộng vào thời gian nào, trước hay sau việc chuyển nhượng đất. Ngoài ra tại Biên bản xác minh ngày 21/5/2019 UBND xã HĐ cung cấp thông tin 200m<sup>2</sup> đất quy hoạch thổ cư của hộ gia đình ông Ph, bà C đã được công nhận là đất vườn. Như vậy hộ bà C chỉ được giao 277m<sup>2</sup> đất vườn nhưng lại chuyển nhượng 306m<sup>2</sup> là vượt quá diện tích được giao. Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo ủy của nguyên đơn chỉ tự nguyện thống nhất nhận diện tích đất 278,8m<sup>2</sup> theo như sơ đồ Hội đồng định giá xác định, nên ghi nhận.

Thấy rằng, sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên đã nhận tiền và giao đất, nguyên đơn đã xây dựng công trình móng tường và rào trên đất và cho người khác thuê lại từ đó đến nay, bên chuyển nhượng không ai phản đối. Do đó cần giao toàn bộ diện tích đất đã chuyển nhượng theo hai hợp đồng lập ngày 18/9/2004 và ngày 01/11/2004 giữa ông Nguyễn Văn Th và v/c bà Hồ Thị C, ông Th phải trả giá trị tương đương diện tích đất của phần hợp đồng bị vô hiệu cho bị đơn. Về lỗi, nguyên đơn và bị đơn thực hiện giao dịch không có sự đồng ý của chị Ly nên hai bên đều có lỗi ngang nhau về giá trị thiệt hại tương đương với phần vô hiệu của hợp đồng. Theo biên bản định giá tài sản lập ngày 26/6/2020 của HĐ định giá TAND tỉnh Phú Yên thì diện tích đất 278,8m<sup>2</sup> có giá thị trường là 334.560.000đ, phần của chị Ly có giá trị bằng 1/6 là 55.760.000đ. Khi giao dịch nguyên đơn đã trả cho bị đơn 13.000.000đ chia phần đất cho chị Ly 1/6 là 2.116.000đ, nên nguyên đơn phải trả cho bị đơn số tiền 55.760.000đ – 2.116.000đ = 53.644.000đ/2 là 26.822.000đ.

Từ những căn cứ trên, cần chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát huyện T H và kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Th; Không chấp nhận kháng cáo của Bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ( M, L, Th, L1 ) sửa quyết định của bản án sơ thẩm.

[2] *Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; 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, Sửa quyết định của bản án sơ thẩm. Áp dụng các Điều 26, 36 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, 129, 130, 688 Bộ luật dân sự 2015; Điều 106 Luật đất đai năm 2003; Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

**Tuyên xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Th công nhận hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/9/2004 và ngày 01/11/2004 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Thị N và vợ chồng ông Nguyễn Văn Ph (chết), bà Hồ Thị C (V). Vợ chồng ông Nguyễn Văn Th được quyền sử dụng đất hàng năm khác với diện tích 278,8m<sup>2</sup>, thuộc thửa 335 tờ bản đồ 60D có giới cận: Đông giáp đường đi liên xóm; Tây giáp đất vườn còn lại của bà Hồ Thị C; Nam giáp đất ông Nguyễn Văn Nh; Bắc giáp đất còn lại của bà Hồ Thị C, tọa lạc tại thôn P P, xã H Đ, huyện T H (có sơ đồ hiện trạng lập ngày 19/01/2018 kèm theo). Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn Th phải trả cho bị đơn Hồ Thị C 26.797.000đ về khoản hợp đồng vô hiệu một phần của bà Nguyễn Thị L.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Hồ Thị C.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về chi phí định giá tài sản ở cấp sơ thẩm vợ chồng ông Nguyễn Văn Th phải chịu 1.500.000đ; Bà Hồ Thị C, Nguyễn Thị L, Nguyễn Thị L1, Nguyễn Thị M, Nguyễn Th phải chịu 1.500.000đ. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng 3.000.000đ, nên bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (L, L1, M, Th) phải hoàn lại cho nguyên đơn 1.500.000đ. Về chi phí định giá ở cấp phúc thẩm nguyên đơn tự nguyện chịu 5.000.000đ, đã nộp đủ.

4. Về án phí: Vợ chồng ông Nguyễn Văn Th phải chịu 1.139.000đ án phí DSST. Đã nộp 200.000đ tiền tạm ứng án phí DSST ở biên lai thu tiền số 5417 ngày 09/02/2017 và 300.000đ tiền tạm ứng án phí DSPT ở biên lai thu tiền số 10888 ngày 13/6/2019 tại Chi cục THA huyện T H, nên còn phải nộp 639.000đ.

Bà Hồ Thị C phải chịu 300.000đ án phí DSST. Đã nộp ở biên lai thu tiền số 10865 ngày 20/5/2019 tại Chi cục THADS huyện TH.

Bà Hồ Thị C, Nguyễn Thị L, Nguyễn Th, Nguyễn Thị M, Nguyễn Thị L1 mỗi người phải chịu 300.000đ án phí DSPT. Đã nộp đủ ở các biên lai thu tiền số 10895, 10897, 10896, 10894, 10893 cùng ngày 20/6/2019 tại Chi cục THADS huyện TH.

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, 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 được thực hiện theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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 ĐN;

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

- VKSND tỉnh Phú Yên (2);
- TAND huyện TH (2);
- CCTHADS huyện T H;
- P.GĐKT;
- P.TCCB;
- Các đương sự;
- Lưu AV, hồ sơ vụ án.

**Mai Tấn Hoàng**