

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 23/2022/DS-PT

Ngày: 11/02/2022

Về việc “Tranh chấp về hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Cao Minh Lễ.

*Các Thẩm phán:*

1. Ông Nguyễn Phước Hưng;

2. Bà Phạm Thị Minh Châu

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Vân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:*** Ông Huỳnh Thanh Phước – Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 02 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 117/2021/TLPT-DS ngày 18 tháng 6 năm 2021 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 39/2021/DS-ST, ngày 24 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện PT bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 134/2021/QĐ-PT ngày 23 tháng 6 năm 2021, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà Nhan Thi Th sinh năm 1978; cư trú: Tổ 3, ấp MT, xã MP, huyện CP, tỉnh An Giang. Có mặt

**Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là:** Bà Nhan Thi H, sinh năm 1971 và ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1968; cùng cư trú số 728, tổ 19, ấp MT, xã MP, huyện CP, tỉnh An Giang theo Văn bản ủy quyền ngày 17/09/2018. Có mặt

**2. Bị đơn:**

2.1. Ông Lê Thanh H3, sinh năm 1970; cư trú: Tổ 14, ấp BP 1, xã PB, huyện PT, tỉnh An Giang. Vắng mặt

2.2. Bà Nguyễn Thị Mỹ Đ, sinh năm 1972 (đã chết);

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

3.1. Anh Lê Hòa Kh, sinh năm 1992 (con bà Đ); cư trú: Tổ 14, ấp BP 1, xã PB, huyện PT, tỉnh An Giang. Vắng mặt

3.2. Ông Nguyễn Hoàng P, sinh năm 1961; cư trú: Ấp VT, xã VTT, huyện CP, tỉnh An tỉnh An Giang. Vắng mặt

3.3. Bà Nhan Thi H, sinh năm 1971; Có mặt

3.4. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1968; Có mặt

Cùng cư trú: số 728, tổ 19, ấp MT, xã MP, huyện CP, tỉnh An Giang.

*Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nhan Thi Th

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn bà Nhan Thi Th trình bày:* Năm 2007 ông Lê Thanh H3, bà Nguyễn Thị Mỹ Đ mua trúng đấu giá 02 nền đất thổ cư gồm nền nhà thuộc lô 1, nền số 29, ngang 6m, dài 18m diện tích 108m<sup>2</sup> và nền nhà thuộc lô số 4, nền số 8, diện tích 67,5m<sup>2</sup> thuộc cụm dân cư ấp HH, xã HX, huyện T, tỉnh An Giang và đã được Ủy ban nhân dân huyện PT ban hành hai quyết định số 783, 784 ngày 07/03/2007 về việc bán nền nhà theo giá linh hoạt.

Ngày 10/11/2011, vợ chồng ông H3, bà Đ bán 02 nền đất trên cho bà T với giá 200.000.000 đồng, hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã HX.

Do hai nền đất trên bà Th tặng cho vợ chồng chị ruột là bà Nhan Thi H và ông Nguyễn Văn H1 nên ngày 17/8/2018 ông Hùng, bà Điềm cùng bà H, ông H1 đến Phòng công chứng lập hợp đồng chuyển nhượng hai diện tích đất trên cho ông H1, bà H. Tuy nhiên, bà H nộp hồ sơ chuyển quyền thì không được tiếp nhận với lý do Chi cục Thi hành án dân sự huyện PT có quyết định số 48/QĐ-CCTHADS ngày 27/8/2018 về việc cưỡng chế, kê biên diện tích đất 108m<sup>2</sup> và diện tích 67,5m<sup>2</sup> do Ủy ban nhân dân huyện PT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Thanh H3, bà Nguyễn Thị Mỹ Đ đứng tên để thi hành án cho ông Lê Hoàng Ph.

Nay bà Th khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng năm 2011 giữa bà Th và vợ chồng ông H3, bà Đ.

*Bị đơn ông Lê Thanh H3 trình bày:* Ông và bà Nguyễn Thị Mỹ Đ là vợ chồng có 01 người con chung tên Lê Hòa Kh sinh năm 1992 có đăng ký hộ khẩu và hiện tại sống cùng ông tại tổ 14, ấp BP 1, xã PB. Bà Đ bị bệnh chết tháng 12/2018 trước khi Tòa án thụ lý.

Năm 2007 vợ chồng ông H3 được trúng đấu giá hai nền nhà theo giá linh hoạt thuộc cụm dân cư ấp HH, xã HX và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa số 162, tờ bản đồ 8, diện tích 108m<sup>2</sup> CH03899 và thửa đất số 139, tờ bản đồ số 8, diện tích 67,5m<sup>2</sup> CH03900 ngày 07/02/2018 do ông Lê Thanh H3, bà Nguyễn Thị Mỹ Đ đứng tên.

Lúc bà Đ còn sống thì ông H3 có nghe nói đã bán hai diện tích đất trên cho bà Nhan Thi Th với giá là 200.000.000 đồng, do kinh tế trong gia đình chủ yếu một mình bà Đ lo liệu nên chuyện có nhận đủ tiền hay không thì ông H3 không rõ.

Chữ ký tên và ghi họ tên trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 10/11/2011 và hợp đồng ngày 17/8/2018 là của vợ chồng ông, từ trước đến nay ông chỉ làm giấy tờ chuyển nhượng cho bà Th, không mua bán, qua lại gì với vợ chồng ông H3, bà H và cũng không biết họ là ai, do bà Nhan Thi Th, bà Nhan Thi H là chị em ruột nên bà Th kêu vợ chồng ông sang thẳng tên cho bà H, ông H3. Nay ông có ý kiến là công nhận hợp đồng chuyển nhượng năm 2011, tuyên bố hợp đồng năm 2018 vô hiệu.

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

*Anh Lê Hòa Kh trình bày:* Anh là con ruột của ông H3, bà Đ. Bà Th có mua hai nền nhà của ông H3, bà Đ hay không thì anh không biết. Nay bà Đ đã chết, ông H3 có ý kiến như thế nào thì anh thống nhất theo ông H3.

*Ông Nguyễn Hoàng Ph trình bày:* Ông không đồng ý với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H3, bà Đ với bà Th, bà H và ông H1, vì các tài sản này là thi hành án cho ông theo bản án đã có hiệu lực của Tòa án.

*Bà Nhan Thi H, ông Nguyễn Văn H1 trình bày:* Ông bà không quen biết và không nhận chuyển nhượng với vợ chồng ông H3, bà Đ. Ông bà có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/8/2018 được lập tại Văn phòng công chứng Huỳnh Thị N là được bà Th tặng cho. Ông bà yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/8/2018 vô hiệu, không yêu cầu giải quyết hậu quả.

***Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2021/DS-ST ngày 24/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện PT quyết định:***

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 228, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 122, Điều 127, Điều 402, Điều 698 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 398; Điều 407 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 106, Điều 127, Điều 146 Luật Đất đai năm 2003; 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.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nhan Thi Th về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/11/2011.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/11/2011 giữa bà Nhan Thi Th với ông Lê Thanh H3, bà Nguyễn Thị Mỹ Đ vô hiệu.

Ghi nhận sự thỏa thuận của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nhan Thi H, ông Nguyễn Văn H1 và bị đơn ông Lê Thanh H3 về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/8/2018 vô hiệu.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo bản án và thời hiệu để yêu cầu thi hành bản án có hiệu lực pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 26 tháng 3 năm 2021, nguyên đơn bà Nhan Thi Th có đơn kháng cáo yêu cầu xem xét toàn bộ nội dung Bản án dân sự sơ thẩm để xét xử lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không xuất trình chứng cứ nào mới tại cấp phúc thẩm, không thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang nêu quan điểm giải quyết vụ án:*

Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm đã tiến hành đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự hiện hành, không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Đề xuất hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, phúc xử: không chấp nhận kháng cáo của bà Nhan Thi Th; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 39/DS-ST ngày 24/3/2021 của Tòa án nhân huyện PT. Bà Nhan Thi Th phải chịu án phí phúc thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện các tài liệu chứng cứ, ý kiến trình bày và tranh luận tại phiên tòa của các đương sự, ý kiến của Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành đúng trình tự thủ tục, nguyên đơn kháng cáo trong hạn luật định và có đóng tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét chấp nhận.

Riêng đối với bà Nguyễn Thị Mỹ Đ hồ sơ thể hiện giấy chứng tử bà Đ chết ngày 02/12/2018, trước khi cấp sơ thẩm thụ lý ngày 26/2/2019, đáng lẽ ra cấp sơ thẩm phải thông báo cho đương sự thay đổi đơn khởi kiện là kiện ông H3 và thừa kế bà Đ cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[2] Ngày 10/11/2011 bà Nhan Thi Th có nhận chuyển nhượng của ông Lê Thanh H3, bà Nguyễn Thị Mỹ Đ 02 nền đất thổ cư với giá là 200.000.000 đồng. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng bằng văn bản có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã HX, huyện PT. Tuy nhiên trong nội dung hợp đồng không thể hiện diện tích nào, thửa số mấy, tờ bản đồ số mấy, diện tích bao nhiêu, đất tọa lạc tại đâu. Nay bà Nhan Thi Th yêu cầu công nhận hợp đồng quyền sử dụng đất nêu trên.

[3] Xét đơn kháng cáo của bà Nhan Thi Th yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm. Hội đồng xét xử nhận thấy mặc dù hợp đồng quyền sử dụng đất lập ngày 10/11/2011 giữa bà Nhan Thi Th và ông Lê Thanh H3, bà

Nguyễn Thị Mỹ Đ được lập thành văn bản có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã HX, huyện PT. Nhưng nội dung của hợp đồng không thể hiện diện tích đất chuyển nhượng là bao nhiêu, thửa số mấy, đất tọa lạc tại đâu, số tiền chuyển nhượng là bao nhiêu. Nên hợp đồng đã vi phạm về mặt nội dung và hình thức của hợp đồng. Tại thời điểm chuyển nhượng năm 2011, ông H3, bà Đ chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chưa đủ điều kiện thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng Ủy ban nhân dân xã HX xác nhận vào hợp đồng là không đúng với quy định tại điểm a, khoản 1, Điều 106 Luật đất đai năm 2003. Mặc dù ông H3, bà Th đều yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập PT ban hành quyết định cưỡng chế, kê biên ngày 27/8/2018 để thi hành cho ông Nguyễn Hoàng Ph và ông Ph không đồng ý tiếp tục hợp đồng. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa bà Th với ông H3, bà Đ không tuân thủ về mặt hình thức và nội dung nên chưa làm phát sinh hiệu lực của hợp đồng. Do đó cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

Do ở cấp sơ thẩm bà Th không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, nên bà Th có quyền khởi kiện lại yêu cầu ông H3 và các thừa kế của bà Đ thực hiện trả giá trị của hợp đồng vô hiệu, nếu có chứng cứ.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/8/2018 của vợ chồng ông Nguyễn Văn H1, bà Nhan Thi H với vợ chồng ông Lê Thanh H3, bà Nguyễn Thị Mỹ Đ do cả hai bên đều thừa nhận từ trước cho đến nay không có mua bán gì với nhau, không có trả tiền hay giao đất, tất cả đều yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/8/2018 là vô hiệu, nên sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/8/2018 giữa bà Nhan Thi H, ông Nguyễn Văn H1 với vợ chồng ông Lê Thanh H3, bà Nguyễn Thị Mỹ Đ vô hiệu là phù hợp với pháp luật, cũng như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

Bà Nhan Thi Th kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới bổ sung nên không có sở xét khác. Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Nhan Thi Th; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 39/DS-ST ngày 24/3/2021 của Tòa án nhân huyện PT.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Nhan Thi Th phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1, Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nhan Thi Th;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2021/DS-ST ngày 24/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện PT;

Xử:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 228, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 122, Điều 127, Điều 402, Điều 698 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 398; Điều 407 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 106, Điều 127, Điều 146 Luật Đất đai năm 2003; 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.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nhan Thi Th về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/11/2011.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/11/2011 giữa bà Nhan Thi Th với ông Lê Thanh H3, bà Nguyễn Thị Mỹ Đ vô hiệu.

Ghi nhận sự thỏa thuận của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nhan Thi H, ông Nguyễn Văn H1 và bị đơn ông Lê Thanh H3 về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/8/2018 vô hiệu.

Bà Nhan Thi Th phải chịu chi phí tố tụng 3.069.000đồng (đã nộp xong).

Bà Nhan Thi Th phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đồng theo biên lai thu tiền số 0005508 ngày 26/02/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện PT. Bà Th không phải nộp thêm án phí.

Bà Nhan Thi H và ông Nguyễn Văn H1 tự nguyện chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0002330 ngày 30/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện PT. Bà H, ông H1 không phải nộp thêm án phí.

Ông Lê Thanh H3 không phải chịu án phí.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nhan Thi Th phải chịu 300.000đ án phí phúc thẩm được khấu trừ vào tiền tạm án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0001970 ngày 26/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân.

Trong 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 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 cấp cao;

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

- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND huyện PT;
- THA huyện PT;
- Các đương sự;
- Văn phòng;
- Phòng KTNV-THA;
- Tòa Dân Sự.

**Cao Minh Lễ**