

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH QUẢNG NAM**

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

Bản án số: 75/2022/DS-PT.

Ngày: 08-12-2022.

V/v tranh chấp yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản.

**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 Quốc Thiện**.

**- 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 **Nguyễn Thị Hà** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 08 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 59/2021/TLPT-DS ngày 30 tháng 8 năm 2021 về “Tranh chấp yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 99/2021/DS-ST ngày 07 tháng 7 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 66/2021/QĐXXPT-DS ngày 29 tháng 10 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Hoàng Ngọc T, sinh năm 1948.

Địa chỉ: thôn H, xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: ông Phạm Xuân L là Luật sư của Văn phòng Luật sư T thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Quảng Nam. Địa chỉ: Số 82 đường Đ, phường T, thành phố H, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

2. Bị đơn: ông Trần Văn B, sinh năm 1954.

Địa chỉ: thôn X, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: bà Đỗ Thị L, sinh năm 1984; địa chỉ: Khối phố S, phường T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

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

- Bà Hoàng Vũ Gia L1, sinh năm 1979.

- Ông Hoàng Vũ Quang M, sinh năm 1987.

Cùng địa chỉ: thôn H, xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hoàng Vũ Gia L1 và ông Hoàng Vũ Quang M: ông Hoàng Ngọc T, sinh năm 1948; địa chỉ: thôn H, xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam (*theo văn bản ủy quyền ngày 07/12/2015 và văn bản ủy quyền ngày 08/12/2015*). Có mặt.

- Bà Trần Thị C, sinh năm 1957.

Địa chỉ: khối phố A, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị C: bà Đỗ Thị L, sinh năm 1984; địa chỉ: Khối phố S, phường T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

- Bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1946.

Địa chỉ: Thôn T, xã T, thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Y: ông Trần Văn B, sinh năm 1954; địa chỉ: thôn X, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam (*theo văn bản ủy quyền ngày 17/11/2015*). Có mặt.

- Ông Phạm Văn Q1, sinh năm 1966.

Địa chỉ: khối phố A, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

4. Người kháng cáo: bị đơn ông Trần Văn B.

5. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, các văn bản có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn là ông Hoàng Ngọc T và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa ông Hoàng Ngọc T với bà Huỳnh Thị Y1, được các con của bà Huỳnh Thị Y1 là ông Trần Văn B, bà Trần Thị C và bà Nguyễn Thị Y cùng ký xác nhận đồng ý ngày 12/5/2004, diện tích đất chuyển nhượng gồm có 300m<sup>2</sup> đất ở và khoảng hơn 400m<sup>2</sup> đất vườn và cây cối trên đất tại Khối 1 (*nay là khối phố A*), phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam với giá chuyển nhượng là 17.000.000 đồng. Ông Trần Văn B là người nhận tiền thay cho bà Huỳnh Thị Y1 do ông T giao và ông B giao cho ông T giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đi làm

thủ tục chuyển nhượng, nhưng do vướng quy hoạch nên chưa làm thủ tục được. Sau khi nhận chuyển nhượng diện tích đất và cây cối trên đất, ông T đã chặt hết cây cối bán trong năm 2004, sau đó đã trồng lại các loại cây khác như: cau, chuối, mít, nghệ, thầu đâu, sưa... trên diện tích đất nhận chuyển nhượng. Khi ông T nhận đất sử dụng và chặt cây thì phía gia đình ông Trần Văn B không ai có ý kiến gì. Đến năm 2013, Nhà nước hủy bỏ quy hoạch, ông T tiến hành làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng thì ông Trần Văn B tranh chấp, không đồng ý ký tứ cận. Do đó, ông T đã gửi đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân phường A giải quyết. Căn cứ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và biên bản hòa giải ngày 23/10/2014 tại Ủy ban nhân dân phường A thì diện tích đất ông T nhận chuyển nhượng từ bà Huỳnh Thị Y1 được các con bà Y1 là ông Trần Văn B, bà Trần Thị C và bà Nguyễn Thị Y đồng ý, có vị trí tứ cận: Đông giáp nhà bà Y1 cách 0,5m; Tây giáp đường đất; Nam giáp đường bê tông; Bắc giáp đất ông T1 và ông Q. Tại buổi hòa giải này, ông B và ông T thống nhất về ranh giới, mốc giới diện tích đất chuyển nhượng như trên. Sau đó, ông T giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B và Ủy ban nhân dân phường A phối hợp với Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai T xuống đo đạc diện tích đất chuyển nhượng thực tế cho ông T. Sau khi có kết quả đo đạc, xác định diện tích đất thực tế chuyển nhượng là 1.470,5m<sup>2</sup> thì ông Trần Văn B không đồng ý, vì cho rằng diện tích đất lớn hơn diện tích đất mẹ ông và các chị, em ông đồng ý chuyển nhượng cho ông T 700m<sup>2</sup>. Theo kết quả đo đạc, thẩm định tại chỗ thì diện tích đất chuyển nhượng là 1.368,8m<sup>2</sup>, có vị trí tứ cận: Đông giáp đất ông Trần Văn B (đất bà Huỳnh Thị Y1), Tây giáp đường đất, Nam giáp đường bê tông, Bắc giáp đất ông Phạm T1. Phía ông Trần Văn B và các chị, em ông B lại cho rằng chỉ chuyển nhượng cho ông T 630m<sup>2</sup> đất, nhưng khi Hội đồng xem xét, thẩm định đến đo đạc thì ông B không chỉ ra được mốc giới của diện tích đất 630m<sup>2</sup>, nên ông B yêu cầu Hội đồng đo đạc theo vị trí phần đất sát với nhà mẹ ông B ra diện tích đất 630m<sup>2</sup>, nhưng lại không bảo đảm về vị trí tứ cận của phần đất chuyển nhượng theo thỏa thuận của hai bên là về phía Nam giáp đường bê tông. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Hoàng Ngọc T yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 12/5/2004 giữa ông T với bà Huỳnh Thị Y1 và các con bà Y1 là ông Trần Văn B, bà Trần Thị C và bà Nguyễn Thị Y đối với diện tích đất chuyển nhượng là 1.368,8m<sup>2</sup> (theo kết quả đo đạc của Hội đồng xem xét, thẩm định tại chỗ). Đối với yêu cầu công nhận quyền sở hữu tài sản là toàn bộ cây cối trên diện tích đất chuyển nhượng 1.368,8m<sup>2</sup>, tại phiên tòa, ông Trần Văn B thừa nhận toàn bộ số cây cối trên đất là của ông T trồng và không tranh chấp. Do đó, ông T rút lại yêu cầu công nhận quyền sở hữu tài sản trên đất của ông T.

*Tại các văn bản có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn là ông Trần Văn B và người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn B trình bày:*

Bà Huỳnh Thị Y1 có 03 người con là ông Trần Văn B, bà Trần Thị C và bà Nguyễn Thị Y. Trong đó, bà Nguyễn Thị Y là con đời chồng trước, ông Trần Văn B, bà Trần Thị C là con đời chồng sau. Cả người chồng trước và người

chồng sau của bà Huỳnh Thị Y1 đều đã chết trước bà Yến. Bà Huỳnh Thị Y1 chết vào năm 2007. Ông Trần Văn B thừa nhận, ông B cùng với các chị em ông là bà Trần Thị C và bà Nguyễn Thị Y đồng ý chuyển nhượng một phần diện tích đất của bà Huỳnh Thị Y1 là 700m<sup>2</sup> cho ông Hoàng Ngọc T vào năm 2004; trong đó, có 300m<sup>2</sup> đất ở và 400m<sup>2</sup> đất vườn. Nhưng sau đó, do diện tích đất ở cần nhà bà Y1 nên ông T có viết giấy để lại 70m<sup>2</sup> đất ở, nên diện tích đất thực tế chuyển nhượng cho ông T chỉ còn 630m<sup>2</sup>. Theo giấy chuyển nhượng đất thì chỉ ghi vị trí tứ cận: Đông giáp nhà mẹ ông B (*bà Huỳnh Thị Y1*), Nam giáp đường bê tông, Bắc giáp đất ông Q, riêng phía Tây không có ghi. Ông B xác nhận ông có viết giấy nhận của ông T số tiền 17.000.000 đồng, nhưng thực tế ông B chỉ trực tiếp nhận tiền do ông T giao là 15.000.000 đồng, chứ không phải 17.000.000 đồng như ông T nói; còn lại 2.000.000 đồng ông T giữ lại và nói khi nào làm thủ tục chuyển nhượng xong thì ông T trả đủ. Giấy biên nhận tiền này do ông B viết 01 bản duy nhất giao cho ông T giữ. Việc ông B và các chị em thống nhất chuyển nhượng đất cho ông T thì bà Huỳnh Thị Y1 không biết, vì chị em ông không nói cho bà Y1 biết và bà Y1 khi đó đã già, không còn minh mẫn. Giấy bán đất cho ông T là do ông B viết và ký thay cho mẹ ông (*bà Huỳnh Thị Y1*). Khi bán đất cho ông T, khu vườn của mẹ ông B trồng nhiều loại cây như: mít, bời lời, dứa, chôm chôm, tre, trâm, 03 cây mít lớn và một số cây mít nhỏ nhưng cũng đã có quả. Ông B có nói ông T để lại cho mẹ ông B 03 cây mít lớn để bán lấy tiền dưỡng già. Sau đó, ông B đã chặt 03 cây mít lớn bán lấy tiền; còn lại toàn bộ số cây trong vườn sau đó bị ông T chặt phá hết, trong đó có khoảng 04 cây mít nhỏ đã có trái. Ông Trần Văn B không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T. Ông B đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu giao dịch mua bán đất giữa mẹ ông là bà Huỳnh Thị Y1 với ông Hoàng Ngọc T vào ngày 12/5/2004 đối với diện tích đất khoảng 630m<sup>2</sup> tại khối phố A, phường A, thành phố T. Ông B đồng ý trả lại ông T số tiền 15.000.000 đồng mà ông B đã nhận trước đây, nhưng ông B yêu cầu ông T phải bồi thường số cây cối của gia đình ông B mà ông T đã chặt phá trị giá khoảng 5.000.000 đồng, còn lại ông B sẽ trả lại cho ông T 10.000.000 đồng. Đối với số cây trồng trên đất theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, ông Trần Văn B công nhận toàn bộ số cây này là của ông T trồng, ông không tranh chấp.

*Tại các văn bản có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị C trình bày:*

Bà thống nhất với trình bày của ông Trần Văn B. Ngoài ra, khi ông Hoàng Ngọc T đến đặt vấn đề mua đất của mẹ bà là bà Huỳnh Thị Y1 thì ông T nói có con gái làm ở bệnh viện nên mẹ bà có nói với bà là bán cho ông T và con ông T phần đất vườn ở phía đầu trên giáp với nhà mẹ bà để ông T làm nhà, sau này lúc ốm đau có người nhờ đỡ. Nhưng, sau khi viết giấy bán đất có mời cán bộ địa chính phường đến đo thì ông T không đồng ý đo, dẫn đến sự việc bây giờ ông T khởi kiện tranh chấp với chị em bà. Khi ông T chặt cây thì chị em bà ở xa nên không biết. Sau đó, bà về thăm nhà thì mới thấy ông T đã chặt phá hết cây trong vườn của mẹ bà. Nay, bà thấy việc mua bán đất cho ông T chòng chẹo quá, đồng thời bà muốn giữ lại khu vườn của cha mẹ nên bà không đồng ý bán đất cho ông T nữa.

*Tại các văn bản có trong hồ sơ vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hoàng Vũ Quang M và bà Hoàng Vũ Gia L1 trình bày:*

Cha ông M, bà L1 là ông Hoàng Ngọc T bỏ tiền ra để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của bà Huỳnh Thị Y1, mục đích để làm nhà ở của gia đình ông bà. Nay, ông Trần Văn B tranh chấp với ông T thì ông M, bà L1 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T.

Với nội dung vụ án như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 99/2021/DS-ST ngày 07/7/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam đã căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 157, Điều 165, Điều 235 và khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 705 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 129, điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Án lệ số 04/2016/AL; Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Bn 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. Xử:

Đình chỉ giải quyết đối với một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Ngọc T về việc yêu cầu công nhận quyền sở hữu tài sản trên diện tích đất tranh chấp 1.368,8m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 181, tờ bản đồ số 32 (*theo hồ sơ cơ sở dữ liệu quản lý đất đai*) tại khối phố A, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam là của ông Hoàng Ngọc T;

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn B.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Ngọc T;

Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất xác lập ngày 12/5/2004 giữa bên chuyển nhượng bà Huỳnh Thị Y1, ông Trần Văn B, bà Trần Thị C và bà Nguyễn Thị Y với bên nhận chuyển nhượng là ông Hoàng Ngọc T có hiệu lực pháp luật. Ông Hoàng Ngọc T có quyền sử dụng phần diện tích đất 1.368,8m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 181, tờ bản đồ số 32 (*theo hồ sơ cơ sở dữ liệu quản lý đất đai*) tại khối phố A, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam kể từ ngày 17/5/2004. Diện tích đất có vị trí tứ cận:

Đông giáp tường nhà bà Huỳnh Thị Y1 (*ông Trần Văn B đang quản lý*), cách da tường 0,5m;

Tây giáp đường đất;

Nam giáp đường bê tông;

Bắc giáp đất ông Phạm T1, ông Q.

(*Có sơ đồ vị trí diện tích đất kèm theo*).

Ông Hoàng Ngọc T có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Trần Văn B kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn; Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam kháng nghị đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam xét xử lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam rút toàn bộ kháng nghị và đề nghị Hội đồng xét xử quyết định tạm ngừng phiên tòa để xác minh, thu thập bổ sung tài liệu, chứng cứ, vì chưa xác minh làm rõ diện tích đất chuyển nhượng có thuộc quyền sử dụng của bị đơn hay không.

### **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] Trong quá trình giải quyết vụ án, xét thấy ông Phạm Văn Q1 có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án nên Hội đồng xét xử phúc thẩm bổ sung ông Q1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam rút toàn bộ kháng nghị nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 284 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị mà Viện kiểm sát đã rút; nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo vẫn giữ nguyên kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét theo nội dung kháng cáo.

[2] Xét thấy, Kiểm sát viên đề nghị tạm ngừng phiên tòa để xác minh, thu thập bổ sung tài liệu, chứng cứ làm rõ diện tích đất chuyển nhượng có thuộc quyền sử dụng của bị đơn hay không là không cần thiết, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận. Bởi vì, diện tích đất chuyển nhượng được xác định thuộc thửa đất số 87, tờ bản đồ số 18, diện tích 2.547,9m<sup>2</sup> do bà Huỳnh Thị Y1 kê khai, đăng ký theo Nghị định 60-CP của Chính phủ.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn B thì thấy:

[3.1] Tại giấy bán đất ngày 12/5/2004 có nội dung: “Tôi tên là Huỳnh Thị Y1, cư trú tại Khối phố 1, A, T, Quảng Nam, con trai: Trần Văn B sinh năm 1954 có bán cho ông Hoàng Ngọc T và 2 con Hoàng Vũ Gia L1 và Hoàng Vũ Quang M 300m<sup>2</sup> đất nhà ở cộng thêm đất vườn. Phía sau giáp ông Q + T1, phía trước giáp đường bê tông khoảng 400m<sup>2</sup>”; dưới mục người viết đơn ký tên bà Huỳnh Thị Y1 và ông Trần Văn B, dưới mục người mua ký tên ông Hoàng Ngọc T. Căn cứ vào nội dung thỏa thuận giữa các bên như đã nêu trên, có đủ cơ sở khẳng định đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị Y1, ông Trần Văn B và ông Hoàng Ngọc T. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này được các con của bà Huỳnh Thị Y1 là ông Trần Văn B, bà Trần Thị C, bà Nguyễn Thị Y đồng ý, thể hiện tại giấy cam kết xây nhà ở ngày 12/5/2004 với nội dung: “Tôi là Huỳnh Thị Y1. Các con: Trần Văn B, Nguyễn Thị Y, Trần Thị C. Tất cả trong gia đình đồng ý cho anh Hoàng Ngọc T

và hai con được làm nhà ở sát vách tường hướng Tây khoảng đất trống”, do ông Trần Văn B, bà Nguyễn Thị Y và bà Trần Thị C ký dưới mục người viết giấy. Cũng trong ngày 12/5/2004, ông Trần Văn B viết giấy có nội dung: “Tôi tên là Trần Văn B con bà Huỳnh Thị Y1 có bán cho anh Hoàng Ngọc T một số đất, trên đất có cây cối, nay tôi viết giấy này giao toàn bộ cây trên đất anh T trọn quyền sử dụng”. Tiếp đến, ngày 17/5/2004 ông Trần Văn B viết giấy có nội dung: “Tôi Trần Văn B có nhận của anh Hoàng Ngọc T 17.000.000 (Mười bảy triệu y) tiền mẹ tôi Huỳnh Thị Y1 và các con có nhượng cho anh T và các con anh 300m<sup>2</sup> đất thổ cư (nhà ở) rộng khoảng hơn 400m<sup>2</sup> đất vườn”.

[3.2] Về chủ thể chuyển nhượng quyền sử dụng đất: tại Biên bản hòa giải ngày 11/10/2019 (BL 158), ông B, bà C thừa nhận mẹ của ông, bà là bà Huỳnh Thị Y1 cùng các anh, chị, em của ông B, bà C có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T. Và, sau khi ông T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông T đã chặt phá cây cối có trên đất để trồng lại cây khác thì bà Huỳnh Thị Y1 và các con của bà Yến là ông B, bà C, bà Nguyễn Thị Y cũng không có ý kiến hay tranh chấp gì. Do đó, có đủ cơ sở để khẳng định bà Huỳnh Thị Y1, ông Trần Văn B, bà Trần Thị C và bà Nguyễn Thị Y đã cùng thống nhất chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Ngọc T.

[3.3] Về vị trí, tứ cận diện tích đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng:

Theo giấy bán đất ngày 12/5/2004 và giấy cam kết xây nhà ở ngày 12/5/2004 thể hiện diện tích đất chuyển nhượng phía sau giáp đất ông Q và ông T1, phía trước giáp đường bê tông, phía Đông giáp đất bà Huỳnh Thị Y1. Tại Bản tự khai ngày 04/11/2015 (BL 22) và các Biên bản hòa giải ngày 04/11/2015 (BL 35), ngày 02/12/2015 (BL 59), ngày 19/7/2017 (BL 103), ông B, bà C đều thừa nhận diện tích đất chuyển nhượng cho ông T có tứ cận: phía Bắc giáp đất ông T1 và ông N (còn gọi là ông Q), phía Nam giáp đường bê tông, phía Đông giáp đất bà Y1 (sát vách tường bà Y1), phía Tây giáp đường đất. Đồng thời, tại Biên bản hòa giải ngày 23/10/2014 tại Ủy ban nhân dân phường A, ông B thống nhất thỏa thuận: “Phần diện tích nằm trong HS60/CP do bà Huỳnh Thị Y1 đứng tên tăng lên so với bìa đỏ: Hai bên thống nhất lấy một đường thẳng làm ranh giới cách tường nhà bà Huỳnh Thị Y1 là 0,5m lên hướng Bắc giáp đất ông Q và đi xuống hướng Nam giáp đường bê tông. Toàn bộ phần diện tích phía hướng Tây nhà bà Y1 (cách nhà bà Y1 0,5m) đi qua giáp đường kiệt lên nhà ông B1 là phần đất hộ ông B, bà Y1 tự thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T. Diện tích cụ thể chưa xác định, chỉ mô tả theo ranh giới nêu trên. Ông Trần Văn B chịu trách nhiệm chính, ông T phối hợp để lập các thủ tục về đất đai theo đúng quy định hiện hành”. Căn cứ vào sự thừa nhận của ông B, bà C như đã nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy có đủ cơ sở khẳng định diện tích đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng là toàn bộ phần đất phía Tây nhà bà Huỳnh Thị Y1 (cách tường nhà bà Y1 0,5m), có tứ cận: Đông giáp nhà bà Huỳnh Thị Y1 (ông B đang sử dụng), Tây giáp đường đất, Nam giáp đường bê tông, Bắc giáp đất ông T1, diện tích 1.368,8m<sup>2</sup> theo như kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm ngày 30/12/2015.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông B liên tục thay đổi ý kiến về việc

xác định vị trí, tứ cận diện tích đất chuyển nhượng, cụ thể: tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21/6/2019, ông B xác định diện tích đất chuyển nhượng có tứ cận: Đông giáp đất ông B (*đất bà Huỳnh Thị Y1*), Tây giáp đường đất, Nam giáp đường bê tông, Bắc giáp đất ông B (*đất bà Huỳnh Thị Y1*) (BL 136); tuy nhiên, tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27/6/2019, ông B lại xác định diện tích đất chuyển nhượng có tứ cận: Đông giáp nhà bà Y1 (*ông B đang sử dụng*), Tây giáp đường đất, Nam giáp đất còn lại của ông B (*đất bà Huỳnh Thị Y1*), Bắc giáp đất ông Q. Xét thấy, việc ông B thay đổi ý kiến về việc xác định vị trí, tứ cận diện tích đất chuyển nhượng như đã nêu trên là không có cơ sở, không phù hợp với giấy bán đất ngày 12/5/2004, giấy cam kết xây nhà ở ngày 12/5/2004 do ông B viết, đồng thời cũng không phù hợp với nội dung ông B đã thống nhất thỏa thuận trong Biên bản hòa giải ngày 23/10/2014 tại Ủy ban nhân dân phường A.

[3.4] Xét hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2004 giữa bà Huỳnh Thị Y1, ông Trần Văn B và ông Hoàng Ngọc T (*giấy bán đất ngày 12/5/2004*):

Mặc dù, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên không có chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền và tại thời điểm giao kết hợp đồng có một phần diện tích đất chuyển nhượng chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng sau đó bà Huỳnh Thị Y1 đã có giấy tờ quy định tại điểm b khoản 1 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003, đó là có tên trong sổ đăng ký ruộng đất, sổ địa chính (*có kê khai, đăng ký theo Nghị định 60-CP của Chính phủ tại thửa đất số 87, tờ bản đồ số 18, diện tích 2.547,9m<sup>2</sup>*). Do đó, căn cứ vào điểm b.2, tiểu mục 2.3, mục 2, Phần II Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên không bị vô hiệu do vi phạm điều kiện đất chuyển nhượng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng không có chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền.

Mặt khác, theo giấy nhận tiền ngày 17/5/2004 do ông B viết thể hiện ông T đã giao đủ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 17.000.000 đồng và ông T đã nhận đất, trồng cây trên đất (*cùng với ông Phạm Văn Q1*) và hiện nay giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đang được thực hiện (*vì thời hạn thực hiện giao dịch được các bên xác định là từ khi xác lập giao dịch cho đến khi thực hiện xong việc sang tên*). Tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên không tuân thủ về hình thức được quy định tại khoản 1 Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015 (*trước đây là Điều 707 của Bộ luật Dân sự năm 1995*) nhưng bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện giao cho bên chuyển nhượng số tiền 17.000.000 đồng và bên chuyển nhượng cũng đã giao quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng, là đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch nên giao dịch được công nhận hiệu lực theo quy định tại Điều 129 và điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015 (*áp dụng Án lệ số*

55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07/9/2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14/10/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao).

[3.5] Theo sơ đồ diện tích đất tranh chấp do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Quảng Nam đo vẽ kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 30/12/2015 của Tòa án cấp sơ thẩm thể hiện mục đích sử dụng: ODT. Tuy nhiên, tại Biên bản xác minh ngày 16/6/2021 của Tòa án cấp sơ thẩm, ông Lê Thanh A là người trực tiếp đo vẽ xác nhận việc ghi mục đích sử dụng: ODT là có sai sót, vì đơn vị đo đạc không có chức năng xác định mục đích sử dụng đất và ông A đề nghị Tòa án không sử dụng ký hiệu "ODT" để xác định diện tích đất tranh chấp là đất ở. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không xác định diện tích đất tranh chấp 1.368,8m<sup>2</sup> là đất ở (vì Tòa án không có thẩm quyền xác định mục đích sử dụng đất) mà chỉ công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên có hiệu lực pháp luật và xác định ông T có quyền sử dụng đối với diện tích đất 1.368,8m<sup>2</sup> là có căn cứ; còn việc xác định mục đích sử dụng đất thuộc thẩm quyền của cơ quan quản lý đất đai.

[3.6] Về việc giao nhận số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất: theo giấy nhận tiền ngày 17/5/2004 do ông B viết, ông B thừa nhận có nhận của ông T số tiền 17.000.000 đồng. Hiện nay, ông B cho rằng ông T mới giao số tiền 15.000.000 đồng, còn thiếu 2.000.000 đồng nhưng không có chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở để chấp nhận.

[3.7] Đối với yêu cầu của bị đơn ông Trần Văn B về việc buộc nguyên đơn ông Hoàng Ngọc T bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm (do cây cối bị chặt phá) với số tiền 5.000.000 đồng nhưng bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Mặt khác, tại giấy do ông B viết ngày 12/5/2004, ông B đã đồng ý giao toàn bộ cây cối trên đất cho ông T trọn quyền sử dụng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố này của bị đơn là có cơ sở.

[3.8] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải chịu số tiền 12.139.000 đồng là đúng quy định pháp luật.

[3.9] Về án phí dân sự sơ thẩm: nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm mà nguyên đơn đã nộp 200.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0022850 ngày 19/10/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tam Kỳ là thiếu sót nên Hội đồng xét xử phúc thẩm điều chỉnh lại cho phù hợp.

[3.10] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có cơ sở, đúng pháp luật. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn B, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm nên bị đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm; tuy

nhiên, do bị đơn là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên Hội đồng xét xử miễn án phí phúc thẩm cho bị đơn.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 284 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày 21/7/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn B, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 99/2021/DS-ST ngày 07/7/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 38, 39, 147, 148, 157, 158, 165, 166 và khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 707 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 129, khoản 1 Điều 502, điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Án lệ số 55/2022/AL ngày 07/9/2022 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; các Điều 12, 14, 26 và 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Bn 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. Xử:

Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Ngọc T về việc yêu cầu công nhận quyền sở hữu tài sản trên diện tích đất tranh chấp 1.368,8m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 181, tờ bản đồ số 32 (*theo hồ sơ cơ sở dữ liệu quản lý đất đai*) tại khối phố A, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam là của ông Hoàng Ngọc T.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Ngọc T.

Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất xác lập ngày 12/5/2004 giữa bên chuyển nhượng là bà Huỳnh Thị Y1, ông Trần Văn B, bà Trần Thị C và bà Nguyễn Thị Y với bên nhận chuyển nhượng là ông Hoàng Ngọc T có hiệu lực pháp luật. Ông Hoàng Ngọc T có quyền sử dụng diện tích đất 1.368,8m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 181, tờ bản đồ số 32 (*theo hồ sơ cơ sở dữ liệu quản lý đất đai*) tại khối phố A, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam. Diện tích đất có vị trí tứ cận:

Đông giáp nhà bà Huỳnh Thị Y1 (*ông Trần Văn B đang quản lý*), cách da tường 0,5m;

Tây giáp đường đất;

Nam giáp đường bê tông;

Bắc giáp đất ông Phạm T1.

(*Có sơ đồ vị trí diện tích đất kèm theo bản án sơ thẩm*).

Ông Hoàng Ngọc T có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn B về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản.

Chi phí tố tụng khác: buộc ông Trần Văn B phải chịu số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 12.139.000 (*Mười hai triệu một trăm ba mươi chín nghìn*) đồng; do ông Hoàng Ngọc T đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản nên buộc ông Trần Văn B phải hoàn trả cho ông Hoàng Ngọc T số tiền là 12.139.000 (*Mười hai triệu một trăm ba mươi chín nghìn*) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Án phí dân sự sơ thẩm: nguyên đơn ông Hoàng Ngọc T không phải chịu, hoàn trả lại cho ông Hoàng Ngọc T số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp 200.000 (*Hai trăm nghìn*) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0022850 ngày 19/10/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam; bị đơn ông Trần Văn B được miễn.

Án phí dân sự phúc thẩm: bị đơn ông Trần Văn B được miễn.

Trường hợp bản án 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án (08/12/2022).

**Nơi nhận:**

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- TAND thành phố Tam Kỳ;
- VKSND thành phố Tam Kỳ;
- Chi cục THADS thành phố Tam Kỳ;
- 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**