

Bản án số: 52/2024/DS-PT

Ngày 11-9-2024

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 NGÃI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Thu Lan

Các Thẩm phán:

Bà Trần Thị Túc

Bà Huỳnh Thị Hồng Hoa

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trà Thảo Vân Linh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi:** Bà Nguyễn Thị Kim Yến – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 11 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi xét xử phúc thẩm công khai theo hình thức trực tuyến vụ án thụ lý số 10/2024/TLPT-DS ngày 22 tháng 01 năm 2024, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 61/2024/QĐ-PT ngày 23 tháng 4 năm 2024 và Thông báo số 497/TB-TA ngày 16 tháng 8 năm 2024 về việc mở phiên tòa dân sự trực tuyến, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Doãn Thị H - sinh năm 1966 và ông Trần Hùng C - sinh năm 1967; cùng cư trú tại tổ E, thôn G, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Doãn Thị H: Ông Nguyễn Thượng Đông V - sinh năm 1982; cư trú tại thôn K, xã N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi (theo văn bản ủy quyền ngày 13/6/2023).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Hùng C: Bà Doãn Thị H - sinh năm 1966; cư trú tại tổ E, thôn G, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi (theo văn bản ủy quyền ngày 26/6/2024).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm D - Luật sư của Chi nhánh Công ty L; địa chỉ: Số B đường P, phường L, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

- *Bị đơn:* Bà Đinh Thị H1 - sinh năm 1967 và ông Vũ Đức H2 - sinh năm 1966; cùng cư trú tại thôn G, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Anh Võ Hồng T - sinh năm 1989; cư trú tại số B đường số G, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 20/6/2024).

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

1. Ông Lê Tấn G - sinh năm 1968 và bà Thượng Thị Hưng T1 - sinh năm 1974; cùng cư trú tại thôn P, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

2. Bà Đinh Thúy H3 (Đinh Thị H4) - sinh năm 1976 và ông Dương Hồng P - sinh năm 1970; cùng cư trú tại thôn G, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Vũ Đức T2 - sinh năm 1988; cư trú tại thôn G, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi (theo văn bản ủy quyền ngày 20/6/2024 và ngày 16/8/2024).

- *Người kháng cáo:* Bà Doãn Thị H, ông Trần Hùng C là nguyên đơn.

(Bà Doãn Thị H, ông Phạm D, anh Võ Hồng T, anh Vũ Đức T2, có mặt; ông Nguyễn Thượng Đông VI vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Tại đơn khởi kiện đề ngày 26/8/2021; đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 24/02/2023; đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện đề ngày 13/6/2023; các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn là bà Doãn Thị H, ông Trần Hùng C và người đại diện theo ủy quyền của bà Doãn Thị H là ông Nguyễn Thượng Đ VI cùng trình bày:*

Vào năm 1990, bà Doãn Thị H và ông Trần Hùng C có khai hoang diện tích đất khoảng hơn 1.000m² tại thôn G, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi, có giới cận: Phía Bắc giáp đất ông Trần Xuân M; phía Nam giáp đất bà H4; phía Tây giáp đường Q; phía Đông giáp ruộng đồng bào. Sau khi khai hoang, bà H và ông C có làm nhà bếp có kích thước 3m x 4m, chuồng heo, nhà vệ sinh và đào một giếng nước.

Đến năm 2002, ông Lê Tấn G có hỏi bà H, ông C thuê một phần đất để làm ăn, sinh sống với diện tích khoảng hơn 180m², thời hạn thuê 03 năm với số tiền 1.000.000 đồng/03 năm đến năm 2005, ông G phải trả đất lại cho bà H, ông C; hai bên có viết giấy tay, ông G là người giữ giấy. Hết thời hạn thuê đất, bà H và ông C đã nhiều lần yêu cầu ông G trả lại đất, nhưng ông G nói gia đình khó khăn, chỉ còn nhà tổ dưới quê nên tha thiết xin cho ở một thời gian để làm ăn, sau này sẽ trả lại cho bà H, ông C sử dụng và về quê sinh sống. Do thấy hoàn cảnh gia đình ông G quá khó khăn nên bà H, ông C đồng ý.

Năm 2007, bà H và ông C làm nhà, địa chính xã cấp cho bà H, ông C giấy phép xây dựng và nói lô đất bà H, ông C cho ông G ở tạm thời quy hoạch làm đường, nên khi làm thủ tục đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) thì bà H, ông C không kê khai phần đất cho ông G ở tạm thời; chỉ kê khai, đăng ký phần đất còn lại.

Khi biết thông tin phần đất bà H, ông C cho ông G ở tạm thời không quy hoạch làm đường nữa nên vào ngày 23/3/2021, bà H và ông C đi đăng ký, kê khai xin cấp GCNQSDĐ đối với phần đất cho ông G ở tạm thời; đồng thời thấy ông G không sử dụng đất nữa nên yêu cầu ông G trả lại đất cho bà H, ông C thì ông G không đồng ý. Sau đó ông C, bà H nghe thông tin ông G đã chuyển nhượng đất cho bà Đinh Thúy H3; đến tháng 4/2021, bà H thấy gia đình bà Đinh Thị H1 đang phá dỡ nhà tại phần đất bà H, ông C cho ông G ở tạm, nay thuộc thửa đất số 110, tờ bản đồ số 15, diện tích 187,6m² tại xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi (viết tắt là thửa 110) thì bà H ngăn cản và lấy lưới B40 rào lại chờ cơ quan có thẩm quyền giải quyết.

Việc ông G chuyển nhượng phần đất đã thuê nay thuộc thửa 110 của bà H, ông C cho bà Đinh Thúy H3 bằng giấy viết tay ngày 14/11/2018 trong khi phần đất này chưa được cấp GCNQSDĐ; đến ngày 18/02/2019, bà Đinh Thúy H3, ông Dương Hồng P tiếp tục chuyển nhượng cho bà Đinh Thị H1, ông Vũ Đức H2 là không đúng pháp luật. Hiện, bà H1 và ông H2 là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng thửa 110 và hiện nay thửa 110 vẫn chưa được cấp GCNQSDĐ, hình thức chuyển nhượng bằng giấy viết tay không được pháp luật thừa nhận.

Nay, bà Doãn Thị H và ông Trần Hùng C yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố *Giấy sang nhượng đất* không đề ngày, tháng, năm giữa ông Trần Văn C1 với ông Lê Tấn G; *Giấy sang nhượng đất và nhà* đề ngày 14/11/2018 giữa ông Lê Tấn G, bà Thượng Thị Hưng T1 với bà Đinh Thúy H3 và *Giấy sang nhượng đất và nhà* đề ngày 18/02/2019 giữa bà Đinh Thúy H3, ông Dương Hồng P với bà Đinh Thị H1, ông Vũ Đức H2 đều vô hiệu; giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu; buộc bà H1, ông H2 phải trả cho bà H, ông C1 thửa 110, có giới cận: Phía Đông giáp thửa đất số 215 và thửa đất số 176 có

chiều dài 5,99m + 1,01m; phía Tây giáp đường Q có chiều dài 6,19m; phía Nam giáp thửa đất số 98 có chiều dài 8,30m + 8,78m + 7,46m + 5,45m; phía Bắc giáp thửa đất số 176 có chiều dài 10,57m + 12,54m + 2,99m + 6,02m. Ngoài ra, bà H và ông C1 không yêu cầu gì khác.

* Theo đơn khởi kiện đề ngày 14/12/2022; đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện đề ngày 12/5/2023; đơn khởi kiện đề ngày 04/7/2023; các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn là bà Đinh Thị H1, ông Vũ Đức H2 do anh Vũ Đức T2 và anh Võ Hồng T cùng trình bày:

Vào khoảng năm 2000, ông Trần Hùng C (Trần Văn C1) có chuyển nhượng cho ông Lê Tấn G một lô đất 6m tại thôn G, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi nay là thửa 110 với giá 1.000.000 đồng; hai bên có viết *Giấy sang nhượng đất* không đề ngày, tháng, năm; hai bên đã hoàn thành xong việc giao đất, nhận tiền; sau đó ông G đã xây nhà, đào giếng và trồng cây quản lý, sử dụng ổn định, công khai. Ngày 14/11/2018, ông Lê Tấn G và bà Thượng Thị Hưng T1 chuyển nhượng lại lô đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 110 cho bà Đinh Thúy H3, ông Dương Hồng P với giá 500.000.000 đồng; hai bên có viết *Giấy sang nhượng đất và nhà*; ông G, bà T1 và bà H3, ông P đã hoàn thành xong việc giao tiền, nhận đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất. Ngày 18/02/2019, bà H3 và ông P tiếp tục chuyển nhượng thửa 110 cho bà Đinh Thị H1, ông Vũ Đức H2 với giá 540.000.000 đồng; hai bên có viết *Giấy sang nhượng đất và nhà* và đã hoàn thành xong việc giao tiền, nhận đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất. Năm 2021, bà H1 và ông H2 thấy nhà xuống cấp nên tiến hành phá dỡ thì bà Doãn Thị H ngăn cản. Hiện bà H1, ông H2 là người trực tiếp quản lý, sử dụng thửa 110.

Nay, bà H1 và ông H2 yêu cầu Tòa án công nhận *Giấy sang nhượng đất* không đề ngày, tháng giữa ông G, bà T1 với ông Trần Văn C1 (Trần Hùng C); *Giấy sang nhượng đất và nhà* đề ngày 14/11/2018 giữa ông G, bà T1 với bà H3, ông P và *Giấy sang nhượng đất và nhà* đề ngày 18/02/2019 giữa bà H3, ông P với bà H1, ông H2 là hợp pháp.

Tại phiên tòa, bà H1 và ông H2 yêu cầu Tòa án công nhận *Giấy sang nhượng đất và nhà* đề ngày 18/02/2019 giữa bà H3, ông P với bà H1, ông H2 đối với thửa 110 và công nhận thửa 110 cho bà H1, ông H2; bà H1, ông H2 có quyền liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để tiến hành các thủ tục quyền sử dụng đất theo quy định.

Bà H1, ông H2 rút yêu cầu khởi kiện về việc công nhận giao dịch bằng lời nói vào ngày 18/02/2018 về việc chuyển nhượng thửa 110 giữa bà H1, ông H2 với bà H3, ông P.

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 19/6/2023, các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Thượng Thị Hưng T1, ông Lê Tấn G trình bày:*

Khoảng tháng 4/2000, ông Trần Văn C1 (Trần Hùng C), bà Doãn Thị H có chuyển nhượng cho ông một lô đất có chiều ngang 6m thuộc thôn G, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi nay là thửa 110 với giá 1.000.000 đồng; hai bên có viết *Giấy sang nhượng đất* không đề ngày, tháng, năm nhưng ông C, bà H đã giao đất cho ông quản lý, sử dụng và ông đã giao đủ tiền cho ông C, bà H; việc chuyển nhượng đất giữa hai bên có sự chứng kiến của ông Phạm C2, ông Lê Tấn Đ1, ông Lê Tấn P1 và ông Phạm C2 là người viết giấy sang nhượng đất nói trên. Khoảng tháng 6/2000, ông bà tiến hành làm nhà, đào giếng nước, trồng cây và sử dụng ổn định, công khai không ai có ý kiến hay tranh chấp gì.

Quá trình sử dụng đất ông, bà đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp thuế đối với thửa 110. Khoảng năm 2011, ông đăng ký kê khai thửa 110 nên ông có tên trong Sổ mục kê tại Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) xã B và ông là người ký chủ sử dụng đất liền kề trong bản mô tả, ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 19/7/2011 để ông C, bà H làm thủ tục cấp GCNQSDĐ tại thửa đất số 176, liền kề thửa 110. Năm 2012, ông bị bệnh nên ông, bà về quê tại thôn P, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi sinh sống. Ngày 14/11/2018, ông bà chuyển nhượng lại thửa 110 cho bà Đinh Thúy H3, ông Dương Hồng P với giá 500.000.000 đồng; hai bên có viết *Giấy sang nhượng đất và nhà* và đã hoàn thành việc giao nhận đất và tài sản gắn liền với đất cũng như việc giao nhận tiền.

Nay, ông bà yêu cầu Tòa án công nhận Giấy sang nhượng đất không đề ngày, tháng, năm giữa ông, bà với ông Trần Văn C1 (Trần Hùng C), bà Doãn Thị H là hợp pháp; ông đề nghị công nhận bà H1, ông H2 được quyền quản lý, sử dụng thửa 110 và toàn bộ tài sản gắn liền với thửa 110.

** Theo các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đinh Thúy H3, ông Dương Hồng P do anh Võ Hồng T là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ngày 14/11/2018, ông Lê Tấn G và bà Thượng Thị Hưng T1 chuyển nhượng cho bà Đinh Thúy H3, ông Dương Hồng P một lô đất có chiều ngang 6m, chiều dài 30m tại thôn G, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi nay là thửa 110 với giá 500.000.000 đồng; hai bên có viết *Giấy sang nhượng đất và nhà* và đã hoàn thành việc chuyển nhượng; ngày 18/02/2019, bà H3 và ông P tiếp tục chuyển nhượng thửa 110 cho bà Đinh Thị H1, ông Vũ Đức H2 với giá 540.000.000 đồng; hai bên có viết *Giấy sang nhượng đất và nhà* và cũng đã hoàn thành xong việc chuyển nhượng.

Bà H3, ông P thông nhất với các yêu cầu bà H1, ông H2 và ông G, bà T1; đề nghị Tòa án công nhận bà H1, ông H2 được quyền quản lý, sử dụng thửa 110.

* *Bản án số 15/2023/DS-ST ngày 30/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện B đã xử:*

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Hùng C, bà Doãn Thị H về việc yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự tại *Giấy sang nhượng đất* không đề ngày, tháng, năm giữa ông Trần Văn C1 với ông Lê Tấn G vô hiệu; tuyên bố giao dịch dân sự tại *Giấy sang nhượng đất và nhà* đề ngày 14/11/2018 giữa ông Lê Tấn G, bà Thượng Thị Hưng T1 với bà Đinh Thúy H3 vô hiệu; tuyên bố giao dịch dân sự tại *Giấy sang nhượng đất và nhà* ngày 18/02/2019 giữa bà Đinh Thúy H3, ông Dương Hồng P với bà Đinh Thị H1, ông Vũ Đức H2 vô hiệu và giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Đinh Thị H1, ông Vũ Đức H2: Công nhận hiệu lực giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại *Giấy sang nhượng đất* không đề ngày, tháng, năm giữa ông G, bà T1 với ông Trần Văn C1 (Trần Hùng C), bà Doãn Thị H; công nhận hiệu lực giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại *Giấy sang nhượng đất và nhà* đề ngày 14/11/2018 giá trị chuyển nhượng 500.000.000 đồng giữa ông G, bà T1 với bà H3, ông P; công nhận hiệu lực giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại *Giấy sang nhượng đất và nhà* đề ngày 18/02/2019 giữa bà H3, ông P với bà H1, ông H2 đối với thửa 110.

Bà H1, ông H2 được quyền quản lý, sử dụng 187,6m² đất và toàn bộ tài sản gắn liền với thửa 110, có giới cận: Phía Đông giáp thửa đất số 215 và thửa đất số 176; phía Tây giáp đường Q; phía Nam giáp thửa đất số 98; phía Bắc giáp thửa đất số 176.

(Có sơ đồ kèm theo bản án và là một bộ phận không thể tách rời của bản án).

Bà H1, ông H2 có quyền, nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông G, bà T1: Công nhận hiệu lực giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại *Giấy sang nhượng đất* không đề ngày, tháng, năm giữa ông G, bà T1 với ông Trần Văn C1 (Trần Hùng C), bà Doãn Thị H thuộc thửa 110.

4. Đình chỉ xét xử yêu cầu của ông Trần Hùng C, bà Doãn Thị H về việc yêu cầu ông G phải trả lại diện tích đất 189,1m² thuộc thửa 110.

5. Đình chỉ xét xử yêu cầu của bà H1 về việc yêu cầu công nhận giao dịch bằng lời nói việc chuyển nhượng thửa 110 vào ngày 18/02/2019 giữa bà H1, ông H2 với bà H3, ông P.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của các đương sự.

* Ngày 05 và ngày 24/10/2023, bà Doãn Thị H và ông Trần Hùng C có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông, bà; không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà H1, ông H2 và yêu cầu độc lập của ông G, bà T1.

* Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phát biểu ý kiến tranh luận và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

* Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, người tham gia tố tụng kể từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bảo đảm về thời hạn, chủ thể và nội dung kháng cáo theo quy định tại Điều 271, 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; giữ nguyên bản án số 15/2023/DS-ST ngày 30/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện B; nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn là bà Doãn Thị H, ông Trần Hùng C yêu cầu tuyên bố các giao dịch dân sự liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc bị đơn trả lại đất cho nguyên đơn; bị đơn là ông Vũ Đức H2,

bà Đinh Thị H1 có yêu cầu phản tố và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Tấn G, bà Thượng Thị Hưng T1 có yêu cầu độc lập đều yêu cầu công nhận hiệu lực các giao dịch dân sự liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, đối tượng mà các đương sự tranh chấp trong vụ án này là tranh chấp hợp đồng (giao dịch dân sự); việc nguyên đơn yêu cầu tuyên bố các giao dịch dân sự vô hiệu, còn bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu công nhận hiệu lực các giao dịch dân sự là yêu cầu cụ thể, thuộc về nội dung khi Hội đồng xét xử xem xét, đánh giá trên cơ sở tài liệu, chứng cứ do các đương sự cung cấp và do Tòa án thu thập (nếu có) nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu*” là không chính xác. Do đó, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xác định lại quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” cho chính xác, đúng với quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Ngày 30/9/2023, Tòa án nhân dân huyện B xét xử vụ án nêu trên. Ngày 05 và ngày 24/10/2023, bà Doãn Thị H và ông Trần Hùng C có đơn kháng cáo là còn trong thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, nên được chấp nhận.

[2] Về nội dung:

[2.1] Các đương sự đều thừa nhận diện tích đất chuyển nhượng được thể hiện tại *Giấy sang nhượng đất* không đề ngày, tháng, năm giữa ông Lê Tấn G với ông Trần Văn C1; tại *Giấy sang nhượng đất và nhà* đề ngày 14/11/2018 giữa ông Lê Tấn G, bà Thượng Thị Hưng T1 với bà Đinh Thúy H3 và *Giấy sang nhượng đất và nhà* đề ngày 18/02/2019 giữa bà Đinh Thúy H3, ông Dương Hồng P với bà Đinh Thị H1, ông Vũ Đức H2 hiện nay chính là thửa đất số 110, tờ bản đồ số 15, diện tích 187,6m² tại xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi (viết tắt là thửa 110), có giới cận: Phía Đông giáp thửa đất số 215 và thửa đất số 176, cùng tờ bản đồ số 16 (viết tắt là thửa 176); phía Tây giáp đường Q; phía Nam giáp thửa đất số 98, tờ bản đồ số 15; phía Bắc giáp thửa 176 có nguồn gốc là của bà Doãn Thị H, ông Trần Hùng C. Đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2.2] Xét kháng cáo của bà Doãn Thị H và ông Trần Hùng C, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.2.1] Theo bà H, ông C thì ông, bà có khai hoang diện tích đất khoảng hơn 1.000m² tại thôn G; năm 2002, ông G có hỏi thuê của ông, bà một phần đất

để làm ăn, sinh sống có diện tích khoảng hơn 180m² thuộc phần đất ông, bà khai hoang; thời hạn thuê đất là 03 năm với số tiền 1.000.000 đồng/03 năm; hai bên có viết giấy tay, ông G là người giữ giấy. Tuy nhiên, bà H và ông C không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của ông, bà là có căn cứ, hợp pháp và không được ông G thừa nhận. Mặt khác, việc bà H cho rằng bà và ông C chỉ cho ông G thuê đất, nhưng ông G là người giữ giấy thuê đất là không phù hợp, không có cơ sở tin cậy.

[2.2.2] Ông G thì cho rằng khoảng tháng 4/2000, ông C và bà H có chuyển nhượng cho ông một lô đất với giá 1.000.000 đồng; hai bên có viết *Giấy sang nhượng đất* không đề ngày, tháng, năm; ông C, bà H đã giao đất cho ông quản lý, sử dụng và ông đã giao đủ tiền cho ông C, bà H. Việc chuyển nhượng đất giữa hai bên có sự chứng kiến của ông Phạm C2 (là người viết giấy sang nhượng đất) và ông Lê Tấn P1.

[2.2.3] Theo *Giấy sang nhượng đất* không đề ngày, tháng, năm (bút lục số 134A) có nội dung: *Ông Trần Văn C1 sang nhượng đất cho ông Lê Tấn G 01 lô đất là 6m giáp ranh tại khu đất ông T3 + Hiền thuộc tổ C, thôn G, xã B sang nhượng lại, tiền vỡ hoang với tiền công, thành tiền là 1.000.000 đồng. Hai bên đương sự đã thỏa thuận nhất trí xong, giao đủ số tiền đã viết trên, có chữ ký và chữ ghi họ tên Trần Văn C1, Lê Tấn G, người nhân chứng Phạm C2. Mặc dù nội dung các giấy sang nhượng không thể hiện số thửa, tờ bản đồ của phần đất chuyển nhượng nhưng như nhận định tại mục [2.1] các đương sự đều thừa nhận và tại Biên bản làm việc ngày 13/8/2024, đại diện UBND huyện B cũng xác định phần đất chuyển nhượng được thể hiện trong các giấy sang nhượng đất nói trên, hiện nay chính là thửa 110.*

[2.2.4] Tại biên bản lấy lời khai ngày 22/3/2022 (bút lục 168 – 170), ông Phạm Chương trình b ông là người viết giấy sang nhượng đất và xác nhận có việc sang nhượng đất giữa ông C1 với ông G. Mặc dù, dưới dòng chữ *bên có đất sang nhượng* thể hiện người sang nhượng có tên *Trần Văn C1*, không phải *Trần Hùng C* nhưng theo Kết luận giám định số 413/KL-KTHS ngày 10/5/2022 của Phòng K Công an tỉnh Q (bút lục 184) thì chữ C, *Trần Văn C1* trong *Giấy sang nhượng đất* không đề ngày, tháng, năm là do ông Trần Hùng C ký ra. Mặt khác, ông C cũng có lúc thừa nhận ông chuyển nhượng đất, không phải cho ông G thuê đất (bút lục 213). Do đó, lời trình bày của ông G là có cơ sở đáng tin cậy, phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án.

[2.2.5] Tại biên bản lấy lời khai ngày 06/6/2023 (bút lục số 89-91), bà H cho rằng việc ông C tự ý ký giấy sang nhượng đất cho ông G khi chưa được sự đồng ý của bà là trái pháp luật; ông C ký giấy sang nhượng trong trạng thái say xỉn nên mới ghi tên *Trần Văn C1*. Tuy nhiên, tại Bản mô tả ranh giới, mốc giới

thửa đất ngày 09/7/2011 (bút lục số 192) thể hiện phía Nam phần đất mà ông C1, bà H làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) giáp đất ông Lê Tấn G là người sử dụng đất liền kề (nay chính là thửa 110) ký xác nhận ranh, mốc giới và ông G cũng xác nhận chính ông là người ký xác nhận ranh, mốc giới để ông C1, bà H đủ điều kiện đề nghị cấp GCNQSDĐ; ngoài ra, quá trình sử dụng đất ông G xây dựng nhà ở, đào giếng, trồng cây trên đất; bà H cho rằng bà có ngăn cản, khiếu nại được UBND xã giải quyết bằng lời nói, không lập biên bản nhưng bà H không cung cấp được tài liệu chứng minh cho lời trình bày của bà là có căn cứ và không được ông G thừa nhận; bà H còn cho rằng khi bà làm thủ tục cấp GCNQSDĐ thửa 176 của vợ chồng bà thì cán bộ địa chính nói do quy hoạch làm đường nên không làm được thủ tục cấp GCNQSDĐ đối với phần đất cho ông G thuê, nay là thửa 110 nhưng bà H cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của bà là có căn cứ; mặt khác, tại biên bản làm việc ngày 13/8/2024, đại diện UBND huyện B xác định: *Theo quy hoạch chi tiết khu Trung tâm T4 được UBND tỉnh Q phê duyệt tại Quyết định số 3331/QĐ-UB ngày 20/11/1996 thì tại thời điểm năm 2013, vị trí thửa 110 không quy hoạch đường giao thông*. Do đó, có cơ sở xác định tuy bà H không ký vào giấy sang nhượng đất, nhưng bà H hoàn toàn biết việc ông C1 chuyển nhượng đất cho ông G.

[2.2.6] Biên bản làm việc ngày 13/8/2024, đại diện UBND huyện B còn cung cấp thông tin: Theo Sổ mục kê đất đai quyền số 001, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q lập ngày 17/10/2014 thì thửa 110 được ghi người sử dụng, quản lý là ông Lê Tấn G, diện tích thửa đất 189,1m², loại đất ở nông thôn; trên cơ sở bản án có hiệu lực pháp luật, khi công dân có yêu cầu thì UBND huyện B sẽ thực hiện thủ tục cấp GCNQSDĐ theo quy định của pháp luật.

Từ những nhận định trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H, ông C1; chấp nhận yêu cầu phản tố của bà H1, ông H2 và yêu cầu độc lập của ông G, bà T1 là có căn cứ. Do đó, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà H, ông C1; giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, cách tuyên tại phần quyết định của bản án sơ thẩm dài dòng nhưng không đầy đủ, khó hiểu nên Hội đồng xét xử sửa lại cách tuyên cho đầy đủ, dễ hiểu, chính xác, để thuận lợi cho việc thi hành án sau này.

[2.2.7] Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng việc các bên thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi chưa có GCNQSDĐ là không hợp pháp nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thì cho rằng tuy các bên

thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không phù hợp về hình thức, nhưng các bên đã hoàn thành việc giao đất, nhận tiền; ông G đã làm nhà ở công khai, ổn định; nguyên đơn ở gần thửa đất tranh chấp nhưng hoàn toàn không khiếu nại hay tranh chấp. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng điểm b.3 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 để công nhận hiệu lực các giao dịch nói trên. Đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn không phù hợp với nhận định trên nên không được chấp nhận; đề nghị của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là phù hợp với nhận định trên, được chấp nhận.

[2.3] Về án phí: Do không được chấp nhận kháng cáo nên ông C1, bà H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai số 0000311 ngày 15/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Quảng Ngãi. Ông C1, bà H đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

[3] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phù hợp với nhận định trên.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308, Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 176, 190, 198 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 116, 117, 119, 129, 502, 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 95, 99, 100, 167 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/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.

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Hùng C, bà Doãn Thị H; sửa bản án sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 30/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Quảng Ngãi về cách tuyên.

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Trần Hùng C, bà Doãn Thị H về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu: *Giấy sang nhượng đất* không đề ngày, tháng, năm giữa ông Trần Văn C1 với ông Lê Tấn G; *Giấy sang nhượng đất và nhà* đề ngày 14/11/2018 giữa ông Lê Tấn G, bà Thượng Thị Hưng T1 với bà Đinh Thúy H3 và *Giấy sang nhượng đất và nhà* đề ngày 18/02/2019 giữa bà Đinh Thúy H3, ông Dương Hồng P với bà Đinh Thị H1, ông Vũ Đức H2 và giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Tấn G, bà Thượng Thị Hưng T1: Công nhận hiệu lực *Giấy sang nhượng đất* không đề ngày, tháng, năm giữa ông Lê Tấn G với ông Trần Văn C1.

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn là bà Đinh Thị H1, ông Vũ Đức H2: Công nhận hiệu lực *Giấy sang nhượng đất* không đề ngày, tháng, năm giữa ông Trần Văn C1 với ông Lê Tấn G; *Giấy sang nhượng đất và nhà* đề ngày 14/11/2018 giữa ông Lê Tấn G, bà Thượng Thị Hưng T1 với bà Đinh Thúy H3 và *Giấy sang nhượng đất và nhà* đề ngày 18/02/2019 giữa bà Đinh Thúy H3, ông Dương Hồng P với bà Đinh Thị H1, ông Vũ Đức H2.

Bà Đinh Thị H1, ông Vũ Đức H2 được quyền quản lý, sử dụng 187,6m² đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 110, tờ bản đồ số 15 tại thôn G, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi, có giới cận: Phía Đông giáp thửa đất số 215 và thửa đất số 176, cùng tờ bản đồ số 16, xã B; phía Tây giáp đường Q; phía Nam giáp thửa đất số 98, tờ bản đồ số 15, xã B; phía Bắc giáp thửa đất số 176, tờ bản đồ số 16, xã B.

(Phần đất bà Đinh Thị H1, ông Vũ Đức H2 được quyền quản lý, sử dụng có sơ đồ kèm theo và là một bộ phận không thể tách rời của bản án)

Bà Đinh Thị H1, ông Vũ Đức H2 có quyền, nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Đình chỉ xét xử yêu cầu của ông Trần Hùng C, bà Doãn Thị H về việc yêu cầu ông Lê Tấn G phải trả 189,1m² đất thuộc thửa đất số 110, tờ bản đồ số 15 tại thôn G, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi.

5. Đình chỉ xét xử yêu cầu của bà Đinh Thị H1 về việc yêu cầu công nhận giao dịch bằng lời nói về việc chuyển nhượng thửa đất số 110, tờ bản đồ số 15, diện tích 187,6m² tại thôn G, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi vào ngày 18/02/2019 giữa bà Đinh Thị H1, ông Vũ Đức H2 với bà Đinh Thúy H3, ông Dương Hồng P.

6. Về án phí:

6.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Hùng C, bà Doãn Thị H phải chịu 300.000 đồng (*ba trăm ngàn*) tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà ông Trần Hùng C, bà Doãn Thị H đã nộp tổng cộng 600.000 đồng (*sáu trăm ngàn*) theo Biên lai số 0001019 ngày 17/11/2021 và số 0003074 ngày 03/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B. Ông Trần Hùng C, bà Doãn Thị H được hoàn trả lại số tiền chênh lệch là 300.000 đồng (*ba trăm ngàn*).

Bà Đinh Thị H1, ông Vũ Đức H2 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho bà Đinh Thị H1, ông Vũ Đức H2 tổng cộng 600.000 đồng (*sáu trăm ngàn*) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số 0003045 ngày 14/12/2022 và số 0005310 ngày 12/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B.

Ông Lê Tấn G, bà Thượng Thị Hưng T1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Lê Tấn G, bà Thượng Thị Hưng T1 300.000 đồng (*ba trăm ngàn*) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số 0005306 ngày 19/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B.

6.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Hùng C, bà Doãn Thị H phải chịu 300.000 đồng (*ba trăm ngàn*) tiền án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (*ba trăm ngàn*) theo Biên lai số 0000311 ngày 15/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B. Ông Trần Hùng C, bà Doãn Thị H đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

7. Chi phí tố tụng khác: Tổng cộng 20.400.000 đồng (*hai mươi triệu, bốn trăm ngàn*), ông Trần Hùng C và bà Doãn Thị H phải chịu; ông Trần Hùng C, bà Doãn Thị H đã nộp và chi phí xong.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- TAND huyện B;
- Chi cục THADS huyện B;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự.

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

(*Đã ký và đóng dấu*)

Trịnh Thị Thu Lan