

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NGHỆ AN**

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

Bản án số: 120/2024/DS-PT

Ngày 19 - 12 - 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 NGHỆ AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Phần

Các Thẩm phán: Bà Thái Thị Hồng Vân

Bà Trần Thị Thúy Ngọc

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hằng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Tâm - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 11 và ngày 19 tháng 12 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 55/2024/TLPT-DS ngày 07 tháng 10 năm 2024 về việc “*Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2024/DS-ST ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 202/2024/QĐ-PT ngày 30 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Hoàng Thị Tâm, sinh năm 1964. Nơi cư trú: thôn 6, xã Quỳnh Văn, huyện Quỳnh Lưu, Nghệ An. Vắng mặt ngày 29/11, có mặt ngày 19/12/2024;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hoàng Thị Tâm: Ông Nguyễn Đình Lộc, sinh năm 1962. Nơi cư trú: Xóm 13, xã Quỳnh Thạch, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An. Có mặt;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Hoàng Thị Tâm: Ông Nguyễn Đình Kim Cương và ông Đoàn Văn Huệ, Luật sư Chi nhánh Miền Trung - Công ty Luật TNHH Luật Gia Vũ. Địa chỉ: Xóm 13, xã Quỳnh Thạch, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An. Có mặt;

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Loan, sinh năm 1965. Nơi cư trú: Thôn 6, xã Quỳnh Văn, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An. Có mặt;

Đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Loan: Ông Phạm Thành Công, sinh năm 1990. Nơi cư trú: Khối 1, thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An. Có mặt;

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân xã Quỳnh Văn. Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Văn Anh. Chức vụ Chủ tịch. Đề nghị vắng mặt;

2. Ông Hoàng Nguyên Toán, sinh năm 1934. Nơi cư trú: Thôn 6, xã Quỳnh Văn, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt;

3. Ông Hồ Văn Tần, sinh năm 1971. Vắng mặt; Người đại diện theo ủy quyền của ông Tần: Ông Hồ Văn Sinh, sinh năm 1994. Nơi cư trú: Thôn 6, xã Quỳnh Văn, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An. Có mặt.

4. Bà Hoàng Thị Thủy, sinh năm 1987. Vắng mặt;

5. Bà Hoàng Thị Chung, sinh năm 1993. Vắng mặt;

6. Bà Hoàng Thị Thơm, sinh ngày 25/4/2005. Vắng mặt;

Bà Thủy, bà Chung, bà Thơm đều cư trú tại: Thôn 6, xã Quỳnh Văn, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An.

7. Bà Hoàng Thị Vân, sinh năm 1987. Nơi cư trú: Thôn 7, xã Quỳnh Hồng, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Thủy, bà Chung, bà Vân, bà Thơm: Ông Phạm Thành Công, sinh năm 1990. Nơi cư trú: Khố 1, thị trấn Cầu Giát, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An. Có mặt;

8. Ông Hoàng Nguyên Phương, sinh năm 1971 (đã bị tuyên bố chết). Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Hoàng Nguyên Phương:

8.1. Chị Hoàng Thị Dung, sinh năm 1992. Nơi cư trú: Số nhà 44, ngõ 624, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội. Vắng mặt;

8.2. Anh Hoàng Nguyên Quân, sinh năm 2000. Nơi cư trú: Thôn 7, xã Quỳnh Văn, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt;

9. Ông Hoàng Nguyên Linh, sinh năm 1974. Nơi cư trú: Xóm 5 (nay là thôn Liên Hải), xã Quỳnh Liên, thị xã Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt;

10. Bà Hoàng Thị Thanh, sinh năm 1976. Nơi cư trú: Thôn 6, xã Quỳnh Văn, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt;

Người đại diện theo ủy quyền của ông Linh, bà Thanh: Ông Nguyễn Đình Kim Cương. Có mặt;

- *Người kháng cáo*: Bà Hoàng Thị Tâm, nguyên đơn; bà Hoàng Thị Thanh, ông Hoàng Nguyên Linh người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 20 tháng 9 năm 2020, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Hoàng Thị Tâm, người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà Hoàng Thị Tâm thống nhất trình bày: Bà Tâm là con gái của ông Hoàng Nguyên Toán (sinh năm 1936) và bà Lê Thị Huệ (sinh năm 1936), trong quá trình chung sống bố mẹ bà Tâm (ông Toán, bà Huệ) tạo lập được thửa đất số 581, tờ bản đồ số 04, diện tích 888m² (200m² đất ở, 688m² đất vườn) tại xóm 6, xã Quỳnh Văn, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An. Ông Toán, bà Huệ có 04 người con gồm; bà Hoàng Thị Tâm, ông Hoàng Nguyên Phương, ông Hoàng Nguyên Linh, bà Hoàng Thị Thanh, ngày 20/7/2010, bà Huệ (mẹ bà Tâm) chết không để lại di chúc. Khoảng năm 2018, ông Hồ Văn Tần đến dọn mặt bằng để xây dựng 01 ki ốt cấp 4 hai gian có chiều ngang tám đường 10m, bà Tâm tưởng ông Tần thuê đất nên không có ý kiến gì. Ngày 16/02/2020, ông Tần huy động lực lượng san lấp mặt bằng, tập kết vật liệu, thuê máy múc làm nhà. Bà Tâm có

ý kiến, thì bà Loan đưa ra hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/10/2010 giữa bố mẹ bà Tâm (ông Toán, bà Huệ) với vợ chồng bà Loan, ông Sơn. Trong Hợp đồng có chữ ký, chữ viết của ông Toán, bà Huệ, ông Phương, bà Loan, ông Sơn và được UBND xã Quỳnh Văn chứng thực. Tuy nhiên, bà Tâm đến xã hỏi thì được trả lời hợp đồng không có bản lưu tại xã, sổ vào sổ công chứng, chứng thực cũng không có nên bà Tâm yêu cầu UBND xã Quỳnh Văn lập biên bản đình chỉ hoạt động xây dựng của ông Tàn. Hợp đồng chuyển nhượng đất được lập sau khi bà Huệ đã chết nhưng vẫn có chữ ký bà Huệ là vi phạm pháp luật, nên bà Tâm khởi kiện bà Nguyễn Thị Loan, yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất được lập ngày 04/10/2010 giữa bên chuyển nhượng ông Hoàng Nguyên Toán, bà Lê Thị Huệ và bên nhận chuyển nhượng ông Hoàng Nguyên Sơn, bà Nguyễn Thị Loan vô hiệu về mặt pháp luật. Buộc ông Hồ Văn Tàn dỡ bỏ toàn bộ ki ốt bàn giao lại toàn bộ số diện tích đất chuyển nhượng cho gia đình bà Tâm.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Loan và người đại diện theo ủy quyền của bà Loan thống nhất trình bày: Trước năm 2010, ông Toán và ông Phương (con ông Toán) có nhu cầu chuyển nhượng đất, cũng có vài người vào hỏi, thậm chí còn đặt cọc nhưng vì họ chưa có tiền nên ông Toán, ông Phương đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà Loan, ông Sơn một phần diện tích đất. Ngày 04/10/2010, ông Hoàng Nguyên Toán và ông Hoàng Nguyên Phương (con ông Toán) lập hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Loan và ông Hoàng Nguyên Sơn một phần diện tích đất 280m². Ngày 05/10/2010, vợ chồng bà Loan, ông Sơn giao tiền cho ông Toán và ông Toán đã nhận đủ số tiền 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng) có sự chứng kiến của ông Phương, vợ ông Phương (bà Xuân), bà Tâm và lập “Giấy bàn giao tiền mặt chuyển quyền sử dụng đất theo hợp đồng”, do ông Nguyễn Hữu Lượng (đã chết) viết. Sau khi giao tiền, gia đình ông Toán giao đất cho vợ chồng bà Loan, diện tích đất chuyển nhượng 280m² đất vườn tại xóm 6, xã Quỳnh Văn, có tứ cận; phía Đông giáp quốc lộ 1A dài 10m, phía Tây giáp phần đất còn lại của ông Toán dài 10m, phía Nam giáp phần đất còn lại của ông Toán dài 28m, phía Bắc giáp đất bà Hồ Thị Lới dài 28m. Vợ chồng bà Loan sử dụng thửa đất nhận chuyển nhượng từ ông Toán, năm 2011 bồi lấp (mua đất về san lấp mặt bằng) và xây ốt nhỏ để làm xưởng cưa, làm lớp và cho thuê đến năm 2018 phá bỏ một phần vẫn còn phần bếp và nhà vệ sinh, xây ki ốt 5m. Đến năm 2020, muốn mở rộng thêm 5m nữa thì bà Hoàng Thị Tâm có đơn nên chưa tiến hành xây dựng thêm được. Nay bà Hoàng Thị Tâm khởi kiện yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất được lập ngày 04/10/2010 giữa bên chuyển nhượng ông Hoàng Nguyên Toán, bà Lê Thị Huệ và bên nhận chuyển nhượng vợ chồng bà Loan, ông Sơn vô hiệu về mặt pháp luật, bà Loan không đồng ý, vì việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/10/2020 giữa vợ chồng ông Hoàng Nguyên Sơn và Nguyễn Thị Loan với ông Hoàng Nguyên Toán, Hoàng Nguyên Phương (con ông Toán) là hoàn toàn tự nguyện. Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Loan, ông Sơn đều biết bà Lê Thị Huệ đã chết nhưng để đảm bảo giá trị pháp lý cho hợp đồng nên phía gia đình ông Toán đã ghi thêm tên bà Lê Thị Huệ vào

hợp đồng cho đầy đủ thành phần, việc ghi tên bà Huệ là do phía gia đình ông Toán thực hiện. Việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng bà Loan hoàn toàn khách quan, minh bạch, được lập thành văn bản, vợ chồng bà Loan đã giao đầy đủ số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) cho ông Toán, tiền thuế hàng năm vợ chồng bà Loan đều đưa cho ông Toán đóng đầy đủ. Ông Hoàng Nguyên Sơn đã chết; các con của ông Sơn, bà Loan đều có yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Loan, ông Sơn với ông Hoàng Nguyên Toán, Hoàng Nguyên Phương.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Nguyên Toán (bố của bà Hoàng Thị Tâm) vắng mặt. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án, Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải...cho ông Toán. Tòa án đã tiến hành lấy lời khai ông Toán, nhưng ông Toán đã hơn 80 tuổi, không trình bày gì về vụ án; không ủy quyền cũng không có người đại diện theo pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Nguyên Phương (con ông Toán): Căn cứ Quyết định sơ thẩm giải quyết việc dân sự về việc yêu cầu tuyên bố một người là đã chết số 04/2021/QĐST-VDS ngày 24/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An, ông Hoàng Nguyên Phương được xác định là đã chết. Những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Phương là anh Hoàng Nguyên Quân và chị Hoàng Thị Dung (con của ông Phương) thống nhất trình bày không có ý kiến gì về yêu cầu của bà Hoàng Thị Tâm. Do điều kiện công việc nên đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Nguyên Linh, bà Hoàng Thị Thanh (con của ông Hoàng Nguyên Toán) và người đại diện theo ủy quyền của ông Linh, bà Thanh thống nhất trình bày: Ý kiến của ông Linh, bà Thanh cũng như ý kiến của bà Tâm đã trình bày, yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất được lập ngày 04/10/2010 giữa bên chuyển nhượng ông Hoàng Nguyên Toán, bà Lê Thị Huệ và bên nhận chuyển nhượng ông Hoàng Nguyên Sơn, bà Nguyễn Thị Loan vô hiệu và buộc gia đình bà Loan trả lại diện tích đất cho gia đình ông Hoàng Nguyên Toán

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Hoàng Thị Thủy, Hoàng Thị Vân, Hoàng Thị Chung, Hoàng Thị Thơm (các con của ông Sơn, bà Loan) và người đại diện theo ủy quyền của chị Thủy, chị Vân, chị Chung trình bày: Thống nhất với phần trình bày của bị đơn là bà Nguyễn Thị Loan.

Ông Hồ Văn Tàn và người đại diện theo ủy quyền của ông Tàn, ông Hồ Văn Sinh trình bày: Từ năm 2018, ông Tàn thuê đất của bà Loan để xây dựng mặt bằng kinh doanh chiều rộng 5m, chiều dài 28m, sau đó có thuê thêm 5m chiều rộng nữa để mở rộng ki ốt kinh doanh. Hàng năm đều đóng đủ tiền thuê ốt cho bà Loan. Đầu năm 2020 do nhu cầu sinh hoạt của gia đình nên ông Tàn dự tính xây thêm phần phía sau để tiện làm ăn và sinh hoạt cả gia đình thì bà Tâm ngăn cản và làm đơn lên Tòa án. Theo ông biết, đầu năm 2010 ông Hoàng Nguyên Toán có bán một mảnh đất cho ông Hoàng Nguyên Sơn và bà Nguyễn Thị Loan. Từ năm 2010 đến 2018 bà Loan cho người khác thuê, từ năm 2018 đến 2020 ông Tàn có thuê lại đất bà Loan và đã xây dựng cơ sở ổn định và các

trang thiết bị máy móc để làm ăn. Ông Tần đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của bà Hoàng Thị Tâm. Bà Tâm yêu cầu ông Tần phá dỡ để trả lại mặt bằng ông Tần không đồng ý.

Người đại diện theo pháp luật của UBND xã Quỳnh Văn ông Hồ Văn Anh trình bày: Ông Lê Đôn Hóa là Chủ tịch UBND xã Quỳnh Văn là người thực hiện việc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 04/10/2010 giữa ông Hoàng Nguyên Toán, bà Lê Thị Huệ với vợ chồng ông Hoàng Nguyên Sơn, bà Nguyễn Thị Loan, hiện đã chết. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất được lập ngày 04/10/2010 giữa bên chuyển nhượng ông Hoàng Nguyên Toán, bà Lê Thị Huệ và bên nhận chuyển nhượng ông Hoàng Nguyên Sơn, bà Nguyễn Thị Loan có nội dung “Hợp đồng này được lưu tại Ủy ban nhân dân xã một bản chính. Số 01, quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD”. Tuy nhiên, qua kiểm tra sổ sách lưu giữ tại UBND xã Quỳnh Văn không có lưu giữ hợp đồng nêu trên và quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD cũng không có nội dung ghi nhận hợp đồng.

Ủy ban nhân dân huyện Quỳnh Lưu và Ủy ban nhân dân xã Quỳnh Văn cung cấp thông tin: Việc nâng cấp, mở rộng Quốc lộ 1A có ảnh hưởng đến thửa đất số 581 tờ bản đồ 4 (bản đồ 299) của ông Hoàng Nguyên Toán, bà Lê Thị Huệ, trú tại xóm 6, xã Quỳnh Văn, huyện Quỳnh Lưu, Nghệ An, diện tích ảnh hưởng khi thực hiện dự án là 151m² (theo Trích lục và đo vẽ bổ sung Bản đồ địa chính phục vụ bồi thường giải phóng mặt bằng).

Kết quả xem xét thẩm định và định giá tài sản thể hiện: Thửa đất số 581, tờ bản đồ số 122-70 (bản đồ địa chính) tại thôn 6, xã Quỳnh Văn có tứ cận; phía Đông giáp quốc lộ 1A, phía Tây và phía Nam giáp đường đi, phía Bắc giáp đất bà Đậu Thị Cảnh. Giá trị đất ở 12.000.000đ/m², giá trị đất vườn 6.000.000 đồng/m²; Tài sản trên đất: nhà ột phía nam diện tích 83.824m² trị giá 167.648.000đ; Nhà vệ sinh, sân, mái tôn, cửa cuốn mô tơ bằng nhôm có tổng giá trị 33.570.000đ. Nhà ột phía bắc diện tích 60,112m² trị giá 66.123.000đ; 4 cây chuối thu hoạch, nhà chăn nuôi, cửa cuốn tay có tổng giá trị 8.951.000đ.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 23/2024/DS-ST ngày 29 tháng 07 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An đã quyết định: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 157, 165, 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm b mục 2.3 khoản 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; Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015; 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. Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 04/10/2010” giữa ông Hoàng Nguyên Toán, bà Lê Thị Huệ và ông Hoàng Nguyên Sơn, bà Nguyễn Thị Loan vô hiệu và buộc ông Hồ Văn Tần dỡ bỏ toàn bộ ki ốt bàn giao lại toàn bộ số diện tích đất chuyển nhượng cho gia đình bà Tâm.

2. Chấp nhận yêu cầu của bị đơn. Tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 04/10/2010” giữa ông Hoàng Nguyên Toán, bà Lê Thị Huệ và ông Hoàng Nguyên Sơn, bà Nguyễn Thị Loan, có hiệu lực pháp luật.

3. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Buộc nguyên đơn bà Hoàng Thị Tâm phải chịu. Xác nhận bà Tâm đã nộp đủ số tiền 7.095.000đ (bảy triệu không trăm chín mươi lăm nghìn đồng).

Ngoài ra Bản án còn tuyên án phí, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 05 và ngày 06 tháng 8 năm 2024, nguyên đơn bà Hoàng Thị Tâm và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Nguyên Linh, bà Hoàng Thị Thanh kháng cáo với nội dung: Bản án sơ thẩm áp dụng không đúng quy định của pháp luật ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các ông, bà. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm, chấp nhận yêu cầu của bà Hoàng Thị Tâm tuyên “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 04/10/2010” giữa ông Hoàng Nguyên Toán, bà Lê Thị Huệ và ông Hoàng Nguyên Sơn, bà Nguyễn Thị Loan vô hiệu và buộc ông Hồ Văn Tần dỡ bỏ toàn bộ ki ốt bàn giao lại toàn bộ số diện tích đất chuyển nhượng cho gia đình bà Tâm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Hoàng Thị Tâm, ông Hoàng Nguyên Linh, bà Hoàng Thị Thanh giữ nguyên yêu cầu kháng cáo

Phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tại phiên tòa: Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm, Thẩm phán, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng, nguyên đơn, bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự; chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Hoàng Thị Tâm và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Nguyên Linh, bà Hoàng Thị Thanh; hủy Bản án sơ thẩm giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử đã hỏi ý kiến của các đương sự có thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án hay không nhưng các đương sự không thỏa thuận được. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Xét về nội dung vụ án và nội dung kháng cáo của bà Hoàng Thị Tâm, ông Hoàng Nguyên Linh và bà Hoàng Thị Thanh:

[2.1] Vợ chồng ông Hoàng Nguyên Toán và bà Lê Thị Huệ sử dụng thửa đất có nguồn gốc do Ủy ban nhân dân xã Quỳnh Văn và Hợp tác xã giao sử dụng từ những năm 1976, đã được Ủy ban nhân dân huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An cấp Giấy chứng nhận QSD đất số I507240 ngày 30/4/1996, thuộc thửa đất số 581, tờ bản đồ số 4 có diện tích 888m² (200m² đất ở, 688m² đất vườn), tại xóm 6, xã Quỳnh Văn, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An. Ngày 04/10/2010, ông Hoàng Nguyên Toán và vợ chồng bà Nguyễn Thị Loan, ông Hoàng Nguyên Sơn lập Hợp đồng chuyển nhượng cho nhau 01 phần diện tích 280m² vườn. Theo đó,

ông Hoàng Nguyên Toán và ông Hoàng Nguyên Phương (con ông Toán tại thời điểm này cũng đang có nhà, tài sản ở trên thửa đất) chuyển nhượng cho vợ chồng ông Hoàng Nguyên Sơn, bà Nguyễn Thị Loan 280m² đất vườn có tứ cận: Phía Đông giáp Quốc lộ 1A rộng 10m; phía Nam giáp đất còn lại của ông Toán dài 28m, phía Tây giáp đất còn lại của Toán rộng 10m; phía Bắc giáp đất của bà Hồ Thị Lới dài 28m.

[2.2] Xét hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 04/10/2024 giữa bên chuyển nhượng ông Hoàng Nguyên Toán, bà Lê Thị Huệ và bên nhận chuyển nhượng ông Hoàng Nguyên Sơn, và bà Nguyễn Thị Loan, thấy rằng: Thửa đất số 581, tờ bản đồ số 4 có diện tích 888m² (200m² đất ở, 688m² đất vườn), tại xóm 6, xã Quỳnh Văn, huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An. Tại thời điểm ông Hoàng Nguyên Toán lập hợp đồng chuyển nhượng 01 phần diện tích đất ngày 04/10/2010, bà Lê Thị Huệ (vợ ông Toán đã chết ngày 20/7/2010).

Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm cũng như tại Tòa án cấp phúc thẩm, bà Hoàng Thị Tâm, người đại diện theo ủy quyền, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Tâm, ông Linh, bà Thanh đều xác định và thừa nhận, ông Hoàng Nguyên Toán (bố của các ông bà) đã lập và ký Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với vợ chồng ông Hoàng Nguyên Sơn, bà Nguyễn Thị Loan ngày 04/10/2010. Theo đó, ông Hoàng Nguyên Toán đồng ý chuyển nhượng cho vợ chồng ông Sơn, bà Loan một phần diện tích 280m² đất vườn có tứ cận: Phía Đông giáp Quốc lộ 1A rộng 10m; phía Nam giáp đất còn lại của ông Toán dài 28m, phía Tây giáp đất còn lại của ông Toán rộng 10m; phía Bắc giáp đất của bà Hồ Thị Lới dài 28m; giá chuyển nhượng là 400.000 đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Hoàng Thị Tâm, ông Hoàng Nguyên Linh, bà Hoàng Thị Thanh (con ông Toán) và người đại diện theo ủy quyền của bà Tâm, ông Linh, bà Thanh cũng xác định, mặc dù đã được Tòa án giải thích nhưng các ông, bà không yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết của ông Hoàng Nguyên Toán tại Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 04/10/2010 và Giấy bàn giao tiền mặt chuyển quyền sử dụng đất theo hợp đồng ngày 05/10/2010.

Mặt khác, mặc dù quyền sử dụng thửa đất số 581, tờ bản đồ số 4 nêu trên là tài sản chung của ông Hoàng Nguyên Toán và bà Lê Thị Huệ, bà Huệ chết ngày 20/7/2010 không để lại di chúc; tại thời điểm ngày 04/10/2010, ông Hoàng Nguyên Toán chuyển nhượng một phần diện tích đất cho vợ chồng ông Sơn, bà Loan khi chưa có sự đồng ý đầy đủ các đồng thừa kế của bà Lê Thị Huệ (vợ ông Toán). Tuy nhiên, thửa đất bà Hoàng Thị Tâm, bà Thanh và ông Linh cho rằng là tài sản chung của bà Huệ, ông Toán, tại thời điểm chuyển nhượng một phần cho ông Sơn, bà Loan có diện tích 888m² (căn cứ Giấy CNQSD đất năm 1996); ông Hoàng Nguyên Toán cũng chỉ chuyển nhượng cho vợ chồng bà Loan, ông Sơn 280m² đất cũng trong phạm vi phần quyền tài sản của mình trong khối tài sản chung của vợ chồng ông Toán, bà Huệ; việc chuyển nhượng đã được UBND xã Quỳnh Văn chứng thực và các bên đã giao đất cho nhau, vợ chồng bà Loan, ông Sơn đã sử dụng đất cho thuê sử dụng từ trước đến nay. Hợp đồng chuyển nhượng đất, mặc dù không được lưu giữ tại cơ quan có thẩm quyền, tuy nhiên bà Tâm, người đại diện theo ủy quyền của bà Tâm đều thừa nhận, ông Lê Đôn Hóa

là Chủ tịch UBND xã Quỳnh Văn đã ký chứng thực hợp đồng và Hợp đồng chuyển nhượng bao gồm 04 trang gắn liền không tách rời nhau.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm cũng như tại Tòa án cấp phúc thẩm, bà Tâm và người đại diện theo ủy quyền của bà Tâm cũng thừa nhận, bà Tâm là người sống gần sát cạnh nên bà Tâm biết ông Toán (bố bà Tâm) có chuyển nhượng cho vợ chồng bà Loan, ông Sơn một phần diện tích đất nhưng bà Tâm chỉ thừa nhận phần diện tích ông Toán chuyển nhượng cho vợ chồng ông Sơn, bà Loan mặt tiếp giáp đường Quốc lộ 1A chiều rộng chỉ là 05m. Hơn nữa, hiện tại ông Hoàng Nguyên Toán còn sống, mặc dù tuổi đã cao nhưng vẫn đi lại bình thường; trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành lấy lời khai ông Toán nhưng ông Toán không có ý kiến gì; bà Tâm, ông Linh, bà Thanh (các con của ông Toán) cũng không ai yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết của ông Toán tại Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 04/10/2010 và cũng không ai yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xác định khả năng nhận thức, cũng không cử người đại diện cho ông Toán. Và ông Hoàng Nguyên Phương (con của ông Toán, bà Huệ) được xác định là đã chết, có vợ bà Hồ Thị Xuân (đã ly hôn) có 02 người con là anh Hoàng Nguyên Quân, chị Hoàng Thị Dung cũng không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị Tâm về việc đòi lại thửa đất cho gia đình ông Toán (*ông Hoàng Nguyên Toán và các thừa kế của ông Hoàng Nguyên Phương không có ý kiến gì*). Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 19/12/2024, bà Hoàng Thị Tâm và bà Hồ Thị Xuân vợ cũ của ông Phương), bà Xuân xác định bà Xuân là người chứng kiến việc vợ chồng bà Loan thanh toán đủ số tiền mua đất 400.000.000 đồng cho ông Toán có mặt của bà Tâm, bà Tâm không có ý kiến gì và sau khi nhận tiền, ông Toán ông Phương đã thanh toán cho bà Xuân 60.000.000 đồng tiền chênh lệch tài sản trong vụ án ly hôn giữa ông Phương và bà Xuân (vì tài sản của vợ chồng bà Xuân, ông Phương đang tọa lạc trên đất của ông Toán).

Như vậy, có đủ căn cứ xác định việc ông Hoàng Nguyên Toán (bố bà Tâm) là người đã thực hiện các thủ tục chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 581, tờ bản đồ số 4 cho vợ chồng ông Hoàng Nguyên Sơn, bà Nguyễn Thị Loan và vợ chồng bà Loan, ông Sơn đã thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng diện tích đất 400.000.000 đồng cho ông Hoàng Nguyên Toán và đã sử dụng đất có khuôn viên ổn định từ trước đến nay.

Bởi vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị Tâm về việc tuyên “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 04/10/2010” giữa ông Hoàng Nguyên Toán, bà Lê Thị Huệ và ông Hoàng Nguyên Sơn, bà Nguyễn Thị Loan vô hiệu và buộc ông Hồ Văn Tản dỡ bỏ toàn bộ ki ốt bàn giao lại toàn bộ số diện tích đất chuyển nhượng cho gia đình bà Tâm; Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Loan về việc tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 04/10/2010” giữa ông Hoàng Nguyên Toán, bà Lê Thị Huệ và ông Hoàng Nguyên Sơn, bà Nguyễn Thị Loan có hiệu lực pháp luật là có căn cứ. Do đó, kháng cáo của bà Hoàng Thị Tâm, ông Hoàng Nguyên Linh, bà Hoàng Thị Thanh không có căn cứ để chấp nhận cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí phúc thẩm: Kháng cáo của bà Hoàng Thị Tâm, ông Hoàng Nguyên Linh, bà Hoàng Thị Thanh không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 01/2023/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Hoàng Thị Tâm, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị Thanh, ông Hoàng Nguyên Linh, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 23/2024/DS-ST ngày 29 tháng 07 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Quỳnh Lưu, tỉnh Nghệ An;

2. Về án phí: Bà Hoàng Thị Tâm, bà Hoàng Thị Thanh, ông Hoàng Nguyên Linh mỗi người phải chịu 300.000 đồng phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ số tiền các đương sự đã nộp tại chi cục thi hành án dân sự huyện Quỳnh Lưu theo biên lai số 0005739, 0005740, 0005741 ngày 19 tháng 8 năm 2024.

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

Nơi nhân:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Nghệ An;
- TAND huyện Quỳnh Lưu;
- Chi cục THADS huyện Quỳnh Lưu;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Văn Phấn

