

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NAM**

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

Bản án số: **09/2025/DS – PT**

Ngày 14 – 01 – 2025;

*“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 NAM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông **Nguyễn Văn Dũng**.

Các Thẩm phán: ông **Phạm Quốc Bảo**;

ông **Nguyễn Văn Thọ**.

- **Thư ký phiên tòa:** bà **Đỗ Thị Thu Thảo** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam tham gia phiên tòa:** bà **Phạm Thị Ngọc Dung** - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 12 năm 2024 và ngày 14 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 127/2024/TLPT-DS ngày 28 tháng 11 năm 2024 về việc *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2024/DS-ST ngày 09/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 141/2024/QĐ - PT ngày 02 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1958; địa chỉ: thôn Đ, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam. **Người đại diện theo ủy quyền:** bà **Huỳnh Thị T1**, sinh năm 1992; địa chỉ: Tổ A, thôn C, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Nam (*văn bản ủy quyền ngày 14/6/2024 – BL200*).

- **Bị đơn:** ông **Nguyễn Xuân T2**, sinh năm 1957; địa chỉ: thôn Đ, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam. **Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp:** ông **Võ Thành T3**, sinh năm 2002; địa chỉ: Số A L, trị trấn N, huyện N, tỉnh Quảng Nam.

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

1. Bà Võ Thị B, sinh năm 1969; địa chỉ: thôn Đ, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam.

2. Ông Nguyễn Quang T4, sinh năm 1984; địa chỉ: thôn Đ, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam.

3. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1964; địa chỉ: thôn Đ, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam. **Người đại diện theo ủy quyền:** bà **Huỳnh Thị T1**, sinh năm 1992; địa chỉ: Tổ A, thôn C, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Nam (*văn bản ủy quyền ngày 14/6/2024 – BL200*).

4. Bà Nguyễn Thị T5, sinh năm 1990 và ông **Phạm Quốc V**, sinh năm 2008; cùng địa chỉ: thôn Đ, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam.

- **Người kháng cáo:** nguyên đơn **Nguyễn Văn T** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Nguyễn Thị S**.

Các ông, bà T1, T2, T3, B có mặt. Người tham gia tố tụng khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Phía nguyên đơn trình bày: ngày 25 tháng 7 năm 2010, ông Nguyễn Xuân T2, bà Võ Thị B và con trai Nguyễn Quang T4 đã thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng nguyên đơn một mảnh đất “*chiều rộng 5m dài từ đường bê tông đến vườn ông Phạm K*” (tứ cận: *Đông giáp đất ông Phạm K, Tây giáp đường bê tông, Nam giáp đất ông Đinh D, Bắc giáp vườn còn lại*), giá 40.000.000 đồng; ông T2 viết giấy chuyển nhượng, ông T đã đưa trước 5.000.000 đồng, thỏa thuận sau khi xong giấy tờ sẽ giao đủ tiền; sau đó ông T4 đến lấy thêm 8.000.000 đồng, tổng cộng số tiền vợ chồng nguyên đơn đã thanh toán là 13.000.000 đồng. Sau đó, do bên chuyển nhượng tranh chấp nội bộ nên không làm thủ tục chuyển nhượng được. Đến tháng 11 năm 2018, ông T2 yêu cầu ông T trả thêm 150.000.000 đồng để hoàn thành thủ tục, nâng tổng giá lên 163.000.000 đồng. Tuy nhiên, khi gặp nhau để giao tiền và công chứng, ông T2 chỉ đồng ý nhận tiền mà chưa thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, vợ chồng ông T không đồng ý nên ông T2 và bà B không bán đất cho vợ chồng ông nữa. Ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên “*Giấy chuyển nhượng đất*” ngày 25/7/2010 có hiệu lực pháp luật; buộc ông T2, bà B xử lý tài sản trên đất, khôi phục lại tình trạng ban đầu và tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, ông đồng ý trả thêm 150.000.000 đồng; nếu ông T2, bà B không đồng ý chuyển nhượng phải bồi thường 1/3 giá trị mảnh đất (theo giá hiện tại).

Phía bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cho rằng: ngày 25 tháng 7 năm 2010, ông T2 đã ký giấy tay chuyển nhượng cho ông T, bà S diện tích đất tại thửa số 801, tờ bản đồ Số 3, tại thôn Đ, xã T, huyện N với giá 40.000.000 đồng, đã nhận trước 13.000.000 đồng, số tiền còn lại khi nào xong thủ tục giấy tờ thì giao đủ. Do tranh chấp trong gia đình ông T2 nên việc tách thửa không được tiến hành. Năm 2018, hai bên thống nhất lại giá đất là 163.000.000 đồng và thỏa thuận ông T sẽ thanh toán đủ số tiền còn lại để hoàn tất thủ tục tách thửa và công chứng hợp đồng. Tuy nhiên, gia đình ông T không đến UBND xã T để thực hiện thủ tục như đã hẹn nên ông T2 không đồng ý chuyển nhượng đất nữa và vì đất đó gia đình ông đã làm nhà. Phía bị đơn đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận là 13.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có ý kiến như sau:

- Bà Võ Thị B thống nhất với trình bày của bị đơn.
- Bà Nguyễn Thị S thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.
- Ông Nguyễn Quang T4 cho rằng: năm 2010, ông nhận 8.000.000 đồng từ ông T, bà S, là số tiền chuyển nhượng đất mà cha ông đã bán. Khi nhận tiền ông có viết và ký tên vào giấy chuyển nhượng đất ngày 25/7/2010. Hiện nay, ông T và bà S khởi kiện yêu cầu tiếp tục chuyển nhượng đất hoặc bồi thường theo giá trị hiện tại thì ông không có ý kiến vì đất không thuộc quyền sử dụng của ông.

Với nội dung như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2024/DS-ST ngày 09/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Quảng Nam đã căn cứ Điều 26, 35, 39, 147, 273, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 121, 122, 124, 127, 134, 137, khoản 2 Điều 689, 697 Bộ luật Dân sự 2005; điểm b khoản 1 Điều 127 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, xử: chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của

ông Nguyễn Văn T. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/7/2010 giữa ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Xuân T2 vô hiệu. Buộc ông Nguyễn Xuân T2 phải trả cho ông Nguyễn Văn T số tiền 13.000.000 đồng.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định 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, ngày 20/9/2024 nguyên đơn Nguyễn Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị S kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn cho rằng: hợp đồng chuyển nhượng vi phạm điều kiện về hình thức, đất chuyển nhượng là nhiều người nhưng chỉ mình ông T2 ký hợp đồng; bên nhận chuyển nhượng đã vi phạm thỏa thuận chuyển nhượng nên phía bị đơn không tiếp tục thực hiện hợp đồng là đúng pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam phát biểu ý kiến: Tòa án, người tiến hành tố tụng, các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự trong việc thụ lý, xét xử vụ án; đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện N giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

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]. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; ông T và bà S giữ nguyên nội dung kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

[2]. Xét kháng cáo của đương sự

[2.1]. Về thủ tục tố tụng

[2.1.1]. Việc kháng cáo của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được thụ lý đúng điều kiện, thủ tục và thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên kháng cáo của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị S là hợp pháp.

[2.1.2]. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 294 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2.2]. Về nội dung

[2.2.1]. Về thủ tục tố tụng tại cấp sơ thẩm

Thứ nhất, nguyên đơn đưa ra yêu cầu bồi thường thiệt hại 1/3 giá trị quyền sử dụng đất nếu thuộc trường hợp không tiếp tục thực hiện hợp đồng. Tòa án cấp sơ thẩm định giá, xác định giá thị trường 01m² đất tranh chấp là 850.000 đồng từ tháng 7 năm 2020 (BL 106). Tính đến thời điểm xét xử sơ thẩm, kết quả định giá đã được thực hiện hơn 4 năm, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành định giá lại là thực hiện không đúng quy định tại Điều 7 Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam (Ban hành kèm theo Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ T6). Mặt khác, Hội đồng xét xử không làm rõ thỏa thuận của các bên về giá quyền sử dụng đất tại phiên tòa mà chỉ dựa vào “đơn đề nghị” của nguyên đơn về “không yêu cầu tiến hành định giá thị trường”, để nhận định: “Tòa án không thể giải quyết yêu cầu của

ông T” và quyết định “không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông Nguyễn Văn T” là thuộc trường hợp thu thập chứng cứ và chứng minh chưa được thực hiện đầy đủ.

Thứ hai, diện tích đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 788, tờ bản đồ số 01, tại xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam, được cấp Giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Xuân T2, bà Võ Thị B ngày 12 tháng 9 năm 2008. Theo Bản án sơ thẩm đang có hiệu lực thi hành số 12A/2013/DSST ngày 12 tháng 3 năm 2013 của Tòa án nhân dân huyện N thì thửa đất số 788, tờ bản đồ số 01 thuộc quyền sở hữu chung của các đồng thừa kế là các ông bà: Nguyễn Xuân T2, Nguyễn Quang T4, Nguyễn Thị Q, Nguyễn Thị T5 (BL 132 – 140). Tại phiên tòa, các bị đơn khai bà Nguyễn Thị Q đã chết, có chồng là ông Phạm Quốc V1, con là Phạm Quốc V sinh năm 2008. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh, thu thập chứng cứ để xem xét, xác định ông Phạm Quốc V1 tham gia tố tụng, đảm bảo người đại diện hợp pháp của cháu Phạm Quốc V, là bỏ sót người tham gia tố tụng, không thu thập chứng cứ đầy đủ, vi phạm thủ tục tố tụng.

Thứ ba, kết quả tranh tụng tại phiên tòa cho thấy: bà B biết việc chuyển nhượng đất giữa ông T2 với phía nguyên đơn khi xảy ra tranh chấp đất trong gia đình ông T2, nhưng bà không phản đối, số tiền nhận của phía nguyên đơn được sử dụng vào việc san lấp đất của vợ chồng ông T2, bà B, và bà B có tham gia vào việc thỏa thuận tăng giá chuyển nhượng lên 163.000.000 đồng. Theo đó, có chứng cứ thể hiện bà B biết, hưởng quyền lợi từ việc chuyển nhượng đất và không phản đối việc ông T2 ký giao dịch chuyển nhượng đất với ông T. Mặt khác, tại phiên tòa, ông T2 thừa nhận bên chuyển nhượng có nghĩa vụ làm thủ tục tách thửa, hoàn thiện giấy tờ theo thỏa thuận trong “Giấy chuyển nhượng đất” lập ngày 25 tháng 7 năm 2010, và tại phiên hòa giải ở xã ngày 13 tháng 12 năm 2018 (BL 04 – 07), đủ đủ điều kiện để lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho phía nguyên đơn theo giá thỏa thuận lại vào năm 2018 nhưng ông T2 đã không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng cho phía nguyên đơn vì “*phía nguyên đơn lười thôi*”. Như vậy, có chứng cứ thể hiện thỏa thuận về hoàn thành hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên theo hợp đồng phụ thuộc điều kiện “*khi xong giấy tờ*” - là trách nhiệm của bên chuyển nhượng (ông T2); tại phiên tòa, ông T2 thừa nhận đã không tiến hành các phần việc hoàn thành xong thủ tục giấy tờ và đã đơn phương chấp dứt thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, xây nhà trên diện tích đất đã ký thỏa thuận chuyển nhượng nên không thể bàn giao đất được. Theo đó, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh, làm rõ các tình tiết, chứng cứ này nhưng đã nhận định lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là của hai bên, không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại của phía nguyên đơn là thuộc trường hợp thu thập chứng cứ, chứng minh chưa đầy đủ, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của đương sự.

Từ các nhận định trên, Hội đồng xét xử kết luận: Tòa án cấp sơ thẩm bỏ sót người tham gia tố tụng, vi phạm thủ tục tố tụng, thu thập chứng cứ, chứng minh chưa đầy đủ mà không thể khắc phục được tại cấp phúc thẩm, thuộc trường hợp quy định tại Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Văn T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị S, hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 47/2024/DS-ST ngày 09/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Quảng Nam, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện N giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Bản án sơ thẩm bị hủy toàn bộ nên Hội đồng xét xử không xét kháng cáo của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về nội dung giải quyết yêu cầu khởi kiện.

[2.2.2]. **Án phí dân sự phúc thẩm:** do kháng cáo được chấp nhận, bản án sơ thẩm bị hủy nên người kháng cáo không chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, các điều 294, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. **Tuyên xử:**

1. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Văn T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị S, hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 47/2024/DS-ST ngày 09/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Quảng Nam, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện N giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: người kháng cáo không chịu.
Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 14/01/2024).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- TAND huyện N;
- THADS huyện N;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Dũng