

Bản án số: 14/2025/DS-PT

Ngày: 16/01/2025.

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 CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà **Trần Thị Kim Liên**

Các Thẩm phán: ông **Đình Phước Hoà**

ông **Phạm Ngọc Thái**

- **Thư ký phiên tòa:** bà **Văn Thị Mỹ Thảo**, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng:** ông **Lê Văn Thành**, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 16 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 220/2024/TLPT-DS ngày 17/10/2024 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2024/DS-ST ngày 25/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 143/2024/QĐ-PT ngày 31 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** bà **Võ Thị Nhật T** - sinh năm 1983.

Trú tại: **thôn T, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi**. Có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: bà **Nguyễn Thị Thanh T1** - sinh năm 1985; địa chỉ: **xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi** (văn bản uỷ quyền ngày 14/01/2025). Có mặt.

**2. Bị đơn:** ông **Trần Quốc A** - sinh năm 1954.

Trú tại: **thôn T, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi**. Vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: bà **Trần Thị H** - sinh năm 1989 (văn bản uỷ quyền ngày 23/5/2022); địa chỉ: **số A đường P, phường L, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi**. Có mặt.

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

3.1. Bà **Võ Thị S** - sinh năm 1954.

3.2. Ông **Võ Nguyên B** - sinh năm 1987.

Cùng trú tại: **thôn T, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi.**

3.3. Bà **Phạm Thị L** - sinh năm 1959.

3.4. Ông **Trần Quốc H1** - sinh năm 1983.

3.5. Bà **Trần Thị Bích H2** - sinh năm 1985;

Cùng cư trú tại: **thôn T, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi.**

3.6. Chị **Trần Thị Bích T2** - sinh năm 1988;

Trú tại: **số A Block N, chung cư H Á, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.**

3.7. Chị **Trần Thị Bích T3** - sinh năm 1991; cư trú tại **số I – 24.01 khối nhà Iris 1 khu phức hợp HADO CENTROSA, số B đường C, phường A, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.**

- *Người đại diện theo ủy quyền của chị **Trần Thị Bích T2**, chị **Trần Thị Bích T3**: bà **Trần Thị H** - sinh năm 1989; địa chỉ: **số A đường P, phường L, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi** (các văn bản ủy quyền cùng ngày 14/6/2023).*

3.8. Ủy ban nhân dân huyện **B**, tỉnh Quảng Ngãi; địa chỉ: **tổ dân phố D, thị trấn C, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi.**

- *Người đại diện theo pháp luật: ông **Nguyễn Tường D**; chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Quảng Ngãi.*

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt.

**4. Người kháng cáo:** nguyên đơn bà **Võ Thị Nhật T**.

#### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo đơn khởi kiện đề ngày 17/01/2022, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà **Võ Thị Nhật T** trình bày:*

Hộ gia đình bà gồm có mẹ bà là bà **Võ Thị S**, bà và em trai là **Võ Nguyên B** được Hợp tác xã nông nghiệp 1 **xã B** cấp cho thửa đất số 1027, tờ bản đồ số 12, **xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi** vào năm 1993. Ngày 26/12/1998, Ủy ban nhân dân huyện **B** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00438 QSDĐ 6671QĐ-UB(H) đối với thửa 1027 cho hộ bà **Võ Thị S**. Thửa 1027 được gia đình bà quản lý, sử dụng từ khi được cấp đất (năm 1993) cho đến nay, trên đất hiện nay gia đình bà đang trồng cỏ sữa.

Ông **Trần Quốc A** cho rằng mẹ bà đã chuyển nhượng một phần thửa 1027 cho ông **A** vào năm 2003 nên yêu cầu bà ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để ông **A** làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng thực tế gia đình bà vẫn đang quản lý, sử dụng thửa 1027. Bà hoàn toàn không biết gì về việc mẹ bà đã chuyển nhượng một phần thửa 1027 cho ông **A**. Năm 2019, ông **A** gửi đơn đến **UBND xã B** yêu cầu giải quyết tranh chấp thì khi đó mẹ bà mới trình bày là do trước đây có mượn của ông **A** 5.000.000 đồng nên mẹ

bà có nói bán cho ông A 80m<sup>2</sup> thuộc thửa 1027 với giá 15.000.000đồng, khi nào ông A giao đủ tiền thì mẹ chị mới giao đất nhưng từ năm 2003 đến nay ông A không giao đủ tiền cho mẹ bà (mới chỉ giao 5.000.000đồng, mẹ bà có ghi giấy nhận tiền giao cho ông A).

Qua sao lục hồ sơ tại Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q - chi nhánh huyện B thì bà phát hiện thửa 1027 hiện nay đang có hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp Giấy chứng nhận 00641/2302/2003QĐ-UB(H) được UBND huyện B cấp cho bà S vào ngày 25/12/2003 đối với thửa đất số 1107, tờ bản đồ số 43, xã B, diện tích 140m<sup>2</sup> và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN 02222QSĐĐ/số 41/CN/2003(H) do UBND huyện B cấp cho hộ ông Trần Quốc A vào ngày 12/6/2003 đối với thửa đất số 1088, tờ bản đồ số 16, xã B, diện tích 85m<sup>2</sup> cùng với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị S và ông Trần Quốc A ký năm 2003 được Ủy ban nhân dân huyện B ký xác nhận.

Thửa 1027 có nguồn gốc là đất cấp cho hộ gia đình bà nhưng mẹ bà tự ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông A mà không có ý kiến của bà là trái với quy định của pháp luật, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà và em trai bà nên việc Ủy ban nhân dân huyện B ký xác nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vào năm 2003 là không có cơ sở. Hơn nữa, thửa 1027 từ trước đến nay đều do gia đình bà quản lý, sử dụng. Hiện nay ông A vẫn chưa giao đủ tiền cho mẹ bà nên giao dịch dân sự giữa mẹ bà và ông A vẫn chưa hoàn thành. Nay gia đình bà không đồng ý chuyển nhượng một phần thửa 1027 cho ông A. Do đó, bà yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/02/2003 được Ủy ban nhân dân huyện B xác nhận ngày 24/3/2003 giữa bà Võ Thị S với ông Trần Quốc A là vô hiệu; giải quyết hậu quả pháp lý đối với hợp đồng dân sự vô hiệu, gia đình bà sẽ trả lại cho ông Trần Quốc A 5.000.000đồng, ông A trả lại đất cho gia đình bà và giải quyết bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

*\* Tại các đơn xin trình bày sự việc đề ngày 02/3/2022, ngày 08/6/2022 và đơn trình bày đề ngày 18/5/2024, các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn là ông Trần Quốc A do người đại diện theo ủy quyền là bà Trần Thị H trình bày:*

Vào năm 2003, vợ chồng ông Trần Quốc A và bà Phạm Thị L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 85m<sup>2</sup> đất, loại đất ở thuộc một phần thửa 1027 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00438 QSĐĐ/667/QĐUB (H) do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 26/12/1998 cho hộ bà Võ Thị S với giá trị chuyển nhượng là 12.500.000đồng. Ngay khi ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 41/CN vào ngày 18/02/2003, ông A đã giao đủ số tiền 12.500.000đồng cho gia đình bà S, gia đình bà S đã nhận đủ tiền tại thời

điểm ký kết Hợp đồng (ngày 18/02/2003) và bà S đã bàn giao 85m<sup>2</sup> đất thuộc một phần thửa 1027 cho vợ chồng ông A quản lý, sử dụng, kê khai đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà S và ông A được UBND huyện B xác nhận vào ngày 24/3/2003. Ngày 12/6/2003, hộ gia đình ông Trần Quốc A được UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 136128 đối với thửa 1088, tờ bản đồ số 16, xã B, diện tích 85m<sup>2</sup>.

Vì bà S đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 41/CN vào ngày 18/02/2003, gia đình bà S đã nhận đủ tiền và giao 85m<sup>2</sup> đất cho ông A nên ông A yên tâm, tin tưởng là việc mua bán giữa hai bên đã thực hiện hoàn tất nên ông A không yêu cầu bà S lập giấy nhận tiền. Do đó, hiện ông A không có chứng từ về việc giao nhận tiền giữa ông A và gia đình bà S. Hiện nay, vợ chồng ông A vẫn đang là người quản lý, sử dụng diện tích 85m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 1027. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/02/2003 được Ủy ban nhân dân huyện B xác nhận ngày 24/3/2003 giữa bà Võ Thị S với ông Trần Quốc A là đúng quy định pháp luật. Vì vậy, ông A không đồng ý với nội dung khởi kiện của bà Võ Thị Nhật T yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/02/2003 được Ủy ban nhân dân huyện B xác nhận ngày 24/3/2003 giữa bà Võ Thị S với ông Trần Quốc A là vô hiệu.

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T thì ông A yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu. Cụ thể: gia đình bà S phải trả lại cho ông Trần Quốc A số tiền đã nhận là 12.500.000đồng; đồng thời gia đình bà S phải bồi thường thiệt hại cho vợ chồng ông A số tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng 85m<sup>2</sup> đất từ thời điểm giao dịch (năm 2003) đến thời điểm hiện nay là 428.643.881đồng (441.143.882 đồng - 12.500.000đồng) theo chứng thư thẩm định giá số CTĐNQNG0010923 ngày 07/12/2023 do Công ty TNHH T6 cung cấp và bồi thường số tiền trị giá khối lượng đất do ông A đổ đất để nâng nền là 5.515.650đồng. Như vậy, tổng số tiền bồi thường thiệt hại mà gia đình bà T phải trả cho vợ chồng ông A là 434.159.531đồng .

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

- Bà Võ Thị S trình bày: bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Nhật T. Về nguồn gốc thửa 1027 là đất do Hợp tác xã nông nghiệp xã B cấp cho hộ gia đình bà vào năm 1993. Tài liệu chứng cứ thể hiện Hợp tác xã nông nghiệp xã B cấp thửa 1027 cho hộ gia đình bà thì hiện nay bà không còn lưu giữ. Năm 1998, hộ gia đình bà được UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tại thời điểm Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình bà thì hộ gia đình bà có 03 người là bà và các con là Võ Thị Nhật T, Võ Nguyễn B.

Ngày 18/02/2003, bà có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

cho ông **Trần Quốc A** diện tích 85m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 1027, giá chuyển nhượng là 15.000.000đồng. Khi bà chuyển nhượng một phần thửa 1027 cho ông **A** thì các con của bà không biết vì lúc đó bà **T** đang học lớp kỹ thuật chế biến mủ cao su tại tỉnh Bình Phước, không có ở nhà, còn ông **B** lúc đó còn nhỏ đang học cấp 2 tại xã **B**.

Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/02/2003 giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng 4.000.000đồng là do ông **A** tự ghi khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **A**, tại thời điểm năm 2003 giá đất tại khu vực này khoản 15.000.000đồng. Ông **A** trình bày bà và ông **A** thỏa thuận giá chuyển nhượng là 12.500.000đồng, ông **A** đã thanh toán cho bà 12.500.000đồng là không đúng vì giá chuyển nhượng là 15.000.000đồng. Bà không có tài liệu, chứng cứ gì về việc hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 15.000.000đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng ông **A** đã thanh toán cho bà hai lần, lần thứ nhất là 5.000.000đồng và lần thứ hai là 3.000.000đồng, tổng cộng ông **A** đã thanh toán cho bà 8.000.000đồng, ông **A** còn nợ 7.000.000đồng. Bà sử dụng số tiền bán đất cho ông **A** để chữa bệnh cho cha bà là cụ **Võ T4** - sinh năm 1927.

Sau khi bà chuyển nhượng một phần thửa 1027 cho ông **A** thì ông **A** có đồ đất trên phần diện tích đất hiện nay tranh chấp, còn khối lượng đất đổ bao nhiêu thì bà không rõ. Lúc ông **A** đổ đất thì bà không biết. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông **A** không quản lý, sử dụng diện tích đất này mà do bà quản lý, sử dụng, bà chưa giao đất cho ông **A**. Hiện nay ông **A** đã được **UBND huyện B** cấp Giấy chứng nhận đối với thửa 1088 nhưng diện tích 85m<sup>2</sup> cấp cho ông **A** đã cấp chồng lên diện tích đất 140m<sup>2</sup> trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 2003 đối với thửa 1107 của gia đình bà.

- Ông **Võ Nguyên B** trình bày: ông thống nhất với nội dung khởi kiện của bà **T**. Năm 1998, gia đình ông được **UBND huyện B** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 1027, diện tích 200m<sup>2</sup>. Thửa 1027 là tài sản chung của hộ gia đình ông gồm 03 người là bà **Võ Thị S**, chị **Võ Thị Nhật T** và ông. Ngày 18/02/2003, mẹ ông có chuyển nhượng diện tích 85m<sup>2</sup> tại thửa 1027 cho ông **Trần Quốc A**, lúc đó ông còn nhỏ, đang đi học nên không biết việc mẹ ông chuyển nhượng cho ông **A**. Mục đích mẹ ông chuyển nhượng đất cho ông **A** là để lấy tiền chữa bệnh cho ông ngoại ông chứ không phải dùng tiền để lo cho ông ăn học và chi phí trong gia đình.

- Bà **Phạm Thị L** trình bày: bà không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Võ Thị Nhật T**. Chồng bà là ông **Trần Quốc A** có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 85m<sup>2</sup>, loại đất ở thuộc thửa 1027 của bà **Võ Thị S**. Ngay sau khi Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được **UBND xã B** chứng thực vào ngày 06/3/2003 thì chồng bà đã giao đủ tiền mua đất cho bà **S** là

4.000.000đồng và bà **S** đã giao diện tích 85m<sup>2</sup> thuộc thửa 1027 cho chồng bà. Sau đó, hộ gia đình bà được **UBND huyện B** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 136128 đối với thửa đất số 1088, tờ bản đồ số 16, diện tích 85m<sup>2</sup>, loại đất T, thời hạn sử dụng đất lâu dài, tại **xã B, huyện B**. Mặc dù, **UBND huyện B** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình bà nhưng quyền quản lý, sử dụng thửa 1088 là do vợ chồng bà tạo lập, nhận chuyển nhượng trong thời kỳ hôn nhân. Vì vậy, các con của bà là **Trần Quốc H1, Trần Thị Bích H2, Trần Thị Bích T2** và **Trần Thị Bích T3** có tên trong sổ hộ khẩu vào thời điểm ngày 12/6/2003 nhưng không có quyền lợi liên quan gì đến thửa 1088. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chồng bà và bà **Võ Thị S** đã được lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được **UBND xã B** chứng thực vào ngày 06/3/2003, chồng bà đã giao đủ tiền, bà **S** đã giao đất cho chồng bà. Như vậy, việc chuyển nhượng đã được thực hiện hoàn tất, chồng bà đã quản lý, sử dụng liên tục thửa 1088 nêu trên từ ngày 18/02/2003, nhiều lần tiến hành đo đất, san ủi mặt bằng thửa 1088 để có hiện trạng như hiện nay.

- Bà **Trần Thị Bích H2, ông Trần Quốc H1, bà Trần Thị Bích T3, bà Trần Thị B1** trình bày: các ông, bà được biết cha các ông, bà là ông **Trần Quốc A** nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 85m<sup>2</sup>, loại đất ở thuộc thửa 1027 của bà **Võ Thị S**. Ngay sau khi Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được **UBND xã B** chứng thực vào ngày 06/3/2003 thì cha các ông, bà đã giao đủ tiền mua đất cho bà **S** là 4.000.000đồng và bà **S** đã giao diện tích 85m<sup>2</sup> thuộc thửa 1027 cho cha các ông, bà. Ngày 12/6/2003, hộ gia đình các ông, bà được **UBND huyện B** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 136128, số vào sổ 02222 QSDĐ/số 41/CN/2003 đối với thửa đất số 1088, tờ bản đồ số 16, diện tích 85m<sup>2</sup>, loại đất T, thời hạn sử dụng đất lâu dài, tại **xã B, huyện B**. Mặc dù Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện là cấp cho hộ nhưng quyền sử dụng thửa 1088 là của cha, mẹ các ông, bà. Các ông, bà không có liên quan đến quyền sử dụng thửa 1088.

- Ủy ban nhân dân huyện **B** cung cấp thông tin như sau: bà **Võ Thị S** được **UBND huyện B** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1027, tờ bản đồ số 12, diện tích 200m<sup>2</sup>, loại đất ở nông thôn, có số vào sổ 00438 QSDĐ/667/QĐ-UB(H) cấp ngày 26/12/1998. Về nguồn gốc thửa 1027 là do **UBND xã B** cấp cho bà **S** vào năm 1994. Thửa 1027 Nhà nước không cân đối theo Nghị định 64-CP cho hộ bà **Võ Thị S**.

Vào ngày 18/02/2003, bà **S** chuyển nhượng một phần diện tích đất 85m<sup>2</sup> tại thửa 1027 cho ông **Trần Quốc A**, được **UBND xã B** xác nhận ngày 06/3/2003, Phòng Địa chính nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện xác nhận ngày 21/3/2003 và **UBND huyện** xác nhận ngày 24/3/2003. Tuy nhiên, trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi nhầm thửa đất số 1027, tờ bản đồ số

16, xã B (thực tế không có thửa đất số 1027, tờ bản đồ số 16, xã B). Ngày 12/6/2003, UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông A tại thửa đất số 1088 (thửa đất thêm), tờ bản đồ số 16 (do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi sai tờ bản đồ), diện tích 85m<sup>2</sup>, số phát hành: X 136128, vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02222/QSDD/số 41/CN/2003(H). Trên địa bàn xã B, theo kiểm tra hồ sơ địa chính xã B thì không có thửa đất nào số 1027, tờ bản đồ số 16.

Năm 2003, xã B đo đạc biên tập bản đồ mới, cho đăng ký cấp mới lại Giấy chứng nhận theo diện tích đo mới. Thửa 1027 được bà Võ Thị S đăng ký cấp đổi lại thành thửa đất số 1107, tờ bản đồ số 43, diện tích 140m<sup>2</sup>, số vào sổ: 00641/2302/2003QĐ-UB(H) do UBND huyện B cấp ngày 25/12/2003. Theo quy định pháp luật, bà S chỉ được đăng ký cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất còn lại của thửa 1027 sau khi đã chuyển nhượng cho ông A nhưng bà S đã đăng ký cả phần đất đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông A nên việc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà S là không đảm bảo quy định pháp luật.

Về nguyên nhân có sự biến động giảm diện tích đất: theo bản đồ 299/TTg đối với thửa 1027, diện tích 200m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 12, xã B và diện tích đất theo bản đồ 2003 đối với thửa đất 1107, diện tích 140m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 43, xã B là do bà S có hai thửa đất liền kề là thửa đất 1027 (bản đồ 2003 là thửa đất 1107) và thửa đất 693 (theo bản đồ 2003 là thửa đất 1158). Trong quá trình sử dụng đất bà S có thay đổi mốc giới 02 thửa đất này nên tại thời điểm chỉnh lý bản đồ năm 2003 đo đạc theo hiện trạng thửa đất đồng thời bản đồ 2003 có chừa con đường đi nên tách thửa đất 1107 với thửa 1158 so với bản đồ 299/TTg.

Do đó, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND huyện B cấp ngày 12/6/2003 cho hộ ông Trần Quốc A tại thửa đất số 1088, bản đồ số 16, diện tích 85m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phát hành số: X 136128, số vào sổ cấp GCN số 02222/QSDD/số 41/CN/2003(H) và việc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND huyện B cấp ngày 25/12/2003 cho hộ bà Võ Thị S tại thửa đất số 1107, tờ bản đồ số 43, diện tích 140m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận số vào sổ: 00641/2302/2003 QĐ-UB(H) là không đúng theo quy định tại mục 3 phần II Thông tư số 304/TT-ĐKTK, ngày 28/10/1989 của T7; mục IV.1 mục IV phần I Thông tư số 346/1998/TT-TCĐC, ngày 16/3/21998 của Tổng Cục địa chính và Điều 106 của Luật Đất đai 2013. Vì vậy, đề nghị Tòa án xem xét việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông A đối với thửa đất số 1088, tờ bản đồ số 16, xã B và của bà S đối với thửa đất số 1107, tờ bản đồ số 43 xã B đảm bảo theo quy định của pháp luật.

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2024/DS-ST ngày 25/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi đã quyết định:***

Áp dụng Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 44, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 217, Điều 227, Điều 228, Điều 229, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; các Điều 131, 132, 133, khoản 2 Điều 400, Điều 691, 692, 693, 694, 695 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 3, Điều 30, Điều 31, khoản 2 Điều 75 của Luật Đất đai năm 1993; Điều 8, 10, 11 Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ quy định về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất; các Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chị **Võ Thị Nhật T** về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/02/2003 được Ủy ban nhân dân huyện B xác nhận ngày 24/3/2003 giữa bà **Võ Thị S** với ông **Trần Quốc A** vô hiệu và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

2. Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 136128, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận số 02222/QSĐĐ/số 41/CN/2003 (H) do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 12/6/2003 cho hộ ông **Trần Quốc A** đối với thửa đất số 1088, bản đồ số 16, diện tích 85m<sup>2</sup>, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi.

3. Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp Giấy chứng nhận 00641/2302/2003QĐ-UB (H) do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 25/12/2003 cho hộ bà **Võ Thị S** đối với thửa đất số 1107, tờ bản đồ số 43, diện tích 140m<sup>2</sup>, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi.

4. Các đương sự có quyền, nghĩa vụ liên hệ với các 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 về đất đai.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm thi hành án và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 06/8/2024, nguyên đơn bà **Võ Thị Nhật T** kháng cáo và ngày 19/8/2024 có đơn kháng cáo sửa đổi, bổ sung với nội dung: kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/02/2003 giữa bà **Võ Thị S** với ông **Trần Quốc A** vô hiệu, giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu. Bà **T** không đồng ý với kết quả định giá và không đồng ý chịu tiền chi phí tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà **Võ Thị Nhật T** giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng cho rằng, về phần



thủ tục tố tụng ở giai đoạn xét xử phúc thẩm đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà **Võ Thị Nhật T**, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 22/2024/DS-ST ngày 25/7/2024 của Toà án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên toà; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà **Võ Thị Nhật T**, Hội đồng xét xử thấy:

[1.1] Nguồn gốc thửa đất số 1027, tờ bản đồ số 12, diện tích 200m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã **B**: ngày 22/7/1993, bà **Võ Thị S** có đơn xin đất làm nhà, được **Hợp tác xã N** và **Ủy ban nhân dân xã B** ký đơn xác nhận thống nhất cấp cho bà **S** diện tích 300m<sup>2</sup>, bà **S** phải nộp lệ phí 115.000đồng, trong đó bù đất 84.000đồng, lệ phí giao đất 31.000đồng. Thời điểm này, bà **Võ Thị Nhật T** mới 10 tuổi, ông **Võ Nguyên B** mới 06 tuổi. Tại Biên bản làm việc ngày 12/9/2022, **Ủy ban nhân dân xã B** và **Ủy ban nhân dân huyện B** đều xác định nguồn gốc thửa đất này do **Ủy ban nhân dân xã B** cấp cho cá nhân bà **Võ Thị S**, Nhà nước không cần đổi theo Nghị định 64-CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ cho hộ bà **Võ Thị S**. Ngoài ra, bà **S** cũng xác nhận: khi Nhà nước cấp đất cho bà thì bà không có chồng, nguồn tiền để bà nộp lệ phí quyền sử dụng đất là do quá trình làm ăn bà tích góp và bán bò mà có, lúc đó các con của bà còn nhỏ không có đóng góp gì. Ngày 26/12/1998, **Ủy ban nhân dân huyện B** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 360436 cho hộ bà **Võ Thị S** đối với thửa đất số 1027, tờ bản đồ số 12, diện tích 200m<sup>2</sup>, loại đất T, xã **B**, huyện **B**. Theo Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 22/8/2003 đối với thửa 1107 do bà **Võ Thị S** lập tại phần kê khai nguồn gốc sử dụng đất bà **S** ghi “UBND xã cấp năm 1994”. Toà án cấp sơ thẩm xác định thửa đất số 1027 là đất được Nhà nước cấp cho cá nhân bà **Võ Thị S** là có căn cứ. Do đó, bà **Võ Thị Nhật T** cho rằng thửa đất số 1027, tờ bản đồ số 12 cấp cho hộ bà **Võ Thị S** là không có cơ sở chấp nhận.

[1.2] Ngày 18/02/2003, giữa bà **Võ Thị S** với ông **Trần Quốc A** ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 41/CN, diện tích 85m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 1027, tờ bản đồ số 16, giá chuyển nhượng 4.000.000đồng, có chứng thực của **Ủy ban nhân dân xã B** ngày 06/3/2003, Phòng Địa chính nông nghiệp và **Phát triển nông thôn huyện B** xác nhận ngày 21/3/2003 và được **Ủy ban nhân dân huyện B** ký xác nhận vào ngày 24/3/2003. Các bên có lập Biên bản kiểm tra hiện trường địa điểm xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác định giới cận các cạnh, kết luận “kết quả kiểm tra trùng khớp hồ sơ đã lập, trên đất không có tài sản, đủ điều kiện cho phép CQSD đất 85 mét vuông” và lập Trích lục bản đồ địa chính vị trí xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 41. Hợp đồng được lập theo mẫu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ban hành kèm theo Thông tư số 1883/TT-TCĐC ngày 12/11/2001, có chứng thực của UBND các cấp, phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 400 của Bộ luật Dân sự năm 1995, khoản 2 Điều 31 của Luật Đất đai năm 1993. Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **Võ Thị S** với ông **Trần Quốc A** có đầy đủ các tài liệu, đảm bảo trình tự, thủ tục theo quy định theo Điều 10, 11 Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ. Nội dung của hợp đồng phù hợp với quy định tại các Điều 130, 131, 132, 133, 693, 694, 695 của Bộ luật Dân sự năm 1995; khoản 2 Điều 75 của Luật Đất đai năm 1993; Điều 8 Nghị định 17/1999. Xét thửa đất số 1027 là tài sản riêng của bà **Võ Thị S** nên bà **S** có đầy đủ quyền của người sử dụng đất được quy định tại Điều 3, Điều 30, Điều 73 của Luật Đất đai năm 1993. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông **Trần Quốc A** đã tiến hành đổ đất nâng nền, bà **S** và các con của bà **S** không ai khiếu nại gì nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 692, 696 của Bộ luật Dân sự năm 1995. Bà **S** cho rằng ông **A** chưa giao đủ số tiền chuyển nhượng cho bà nhưng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày này. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **Võ Thị Nhật T** về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 18/02/2003 giữa bà **Võ Thị S** với ông **Trần Quốc A** vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, là đúng quy định của pháp luật.

[2] Xét việc Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 136128 ngày 12/6/2003 cho hộ ông **Trần Quốc A** đối với thửa đất số 1088, tờ bản đồ số 16, diện tích 85m<sup>2</sup> tại xã B và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: 00641/2302/2003QĐ-UB(H) ngày 25/12/2003 cho hộ bà **Võ Thị S** tại thửa đất số 1107, tờ bản đồ số 43, diện tích 140m<sup>2</sup>, tại xã B thì thấy rằng: tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 41/CN ngày 18/02/2003 giữa bà **Võ Thị S** với ông **Trần Quốc A** đã ghi nhầm thửa đất số 1027, tờ bản đồ số 16, xã B vì thực tế trên địa bàn xã B không có thửa đất số 1027, tờ bản đồ số 16. Ngày 12/6/2003, Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông **Trần Quốc A** đối với thửa đất số 1088 (thửa đất thêm), tờ bản đồ số 16 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, là sai số tờ bản đồ. Đồng thời, ngày 22/8/2003, bà **Võ Thị S** có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất, tại phần kê khai đăng ký quyền sử dụng đất bà **S** kê khai thửa 1107, tờ bản đồ số 43, diện tích 140m<sup>2</sup>, loại đất T, là bao trùm cả phần diện tích 85m<sup>2</sup> đất mà bà **S** đã chuyển nhượng cho ông **A**. Ngày 25/12/2003, Ủy ban nhân dân huyện B cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà **S** đối với 1027, tờ bản đồ số 12 thành thửa đất số 1107, tờ bản đồ số 43, xã B, diện tích 140m<sup>2</sup>, loại đất T5 Xét thấy, việc Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông **Trần Quốc A** tại thửa đất số 1088, bản đồ số 16 và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà **S** tại thửa đất số 1107, tờ bản đồ số 43, diện tích 140m<sup>2</sup> là không đúng theo quy định tại mục 3 phần II Thông tư số 304/TT-ĐKTK ngày 28/10/1989 của **T7**; mục IV.1 mục IV phần I Thông tư số 346/1998/TT-TCDC ngày 16/3/21998 của Tổng Cục địa chính và Điều 106 của Luật Đất đai 2013. Vì vậy, Toà án cấp sơ thẩm tuyên huỷ các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên để cấp lại cho đúng, là đúng quy định của pháp luật.

[3] Đối với nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà **Võ Thị Nhật T** không đồng ý với kết quả định giá và không đồng ý chịu tiền chi phí tố tụng, Hội đồng xét xử thấy: tại phiên kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 05/9/2023, bà **Võ Thị S** và bà **Võ Thị Nhật T** đều có mặt, đã thống nhất lựa chọn tổ chức thẩm định giá là **Công ty TNHH T6**. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên Toà án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản, là đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Võ Thị Nhật T** là có cơ sở. Tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là bà **Nguyễn Thị Thanh T1** đề nghị huỷ bản án sơ thẩm nhưng những lý do bà đưa ra đề nghị huỷ án là không có căn cứ pháp luật nên Hội đồng xét xử không chấp nhận. Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà **Võ Thị Nhật T** như đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Do toàn bộ nội dung kháng cáo không được chấp nhận nên bà **Võ Thị Nhật T** phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016 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.

[6] Các quyết định khác còn lại của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên không xét.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự,

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà **Võ Thị Nhật T**; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2024/DS-ST ngày 25/7/2024 của Toà án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

Áp dụng khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

các Điều 131, 132, 133, khoản 2 Điều 400, Điều 691, 692, 693, 694, 695 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 3, Điều 30, Điều 31, khoản 2 Điều 75 của Luật Đất đai năm 1993; Điều 8, 10, 11 Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ quy định về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Võ Thị Nhật T** về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 41/CN ngày 18/02/2003 giữa bà **Võ Thị S** với ông **Trần Quốc A** vô hiệu và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

2. Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 136128, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận số 02222/QSDĐ/số 41/CN/2003(H) do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 12/6/2003 cho hộ ông **Trần Quốc A** đối với thửa đất số 1088, bản đồ số 16, diện tích 85m<sup>2</sup>, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi.

3. Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp Giấy chứng nhận số 00641/2302/2003QĐ-UB(H) do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 25/12/2003 cho hộ bà **Võ Thị S** đối với thửa đất số 1107, tờ bản đồ số 43, diện tích 140m<sup>2</sup>, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi.

4. Các đương sự có quyền, nghĩa vụ liên hệ với các 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 về đất đai.

5. Về chi phí tố tụng: bà **Võ Thị Nhật T** phải chịu 25.500.000đồng chi phí tố tụng. Bà **T** đã nộp tạm ứng 17.500.000đồng, ông **Trần Quốc A** đã nộp tạm ứng 8.000.000đồng. Đã chi phí xong. Bà **Võ Thị Nhật T** phải hoàn trả cho ông **Trần Quốc A** số tiền 8.000.000đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án về khoản tiền phải thi hành án, nếu người phải thi hành án không chịu thi hành án thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

6. Án phí phúc thẩm: bà **Võ Thị Nhật T** phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004246 ngày 04/9/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi.

7. Các quyết định khác còn lại của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, 7a, 7b, 9 của Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

**Nơi nhận:**

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Ngãi;
- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- Cục THADS tỉnh Quảng Ngãi;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu: HSVA, P HCTP, LT.

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

**ĐÃ KÝ**

**Trần Thị Kim Liên**