

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN T
TỈNH QUẢNG NAM**

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

Bản án số: 11/2025/DS-ST

Ngày 25/02/2025

*“V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng QSD đất”*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN T- TỈNH QUẢNG NAM

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

Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Công Min.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Đăng Thám và ông Võ Văn Thanh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Hải Linh - Thư ký TAND huyện T.

- Đại diện VKSND huyện T tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Lan - Kiểm sát viên.

Ngày 25/02/2025 tại trụ sở TAND huyện T xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 161/2023/TLST-DS ngày 29/12/2023 về *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 83/2024/QĐXXST-DS ngày 25/11/2024 giữa các đương sự:

1-Nguyên đơn: Ông Phan Thanh C, sinh năm 1965; địa chỉ thôn N, xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Lê Văn Đ, Văn phòng luật sư Hoàng Hà thuộc Đoàn tỉnh Quảng Nam.

2-Bị đơn: Bà Võ Thị Ch, sinh năm 1954; địa chỉ thôn D, xã T, huyện B, tỉnh Quảng Nam.

3-Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến vụ án:

- UBND xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam. Do ông Phạm Công Q- Chủ tịch UBND xã B đại diện theo pháp luật.

- Ông Phan Thành Ph, sinh năm 1958; địa chỉ thôn D, xã T, huyện B, tỉnh Quảng Nam.

- Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1972; địa chỉ thôn N, xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam.

- Ông Phan Duy H, sinh năm 1980; địa chỉ tại số 91 đường Hùng Vương, thị trấn T, huyện B, tỉnh Quảng Nam.

- Bà Phan Thị Vũ H, sinh năm 1987; địa chỉ tại số 91 đường Hùng Vương, thị trấn T, huyện B, tỉnh Quảng Nam.

- Ông Phan Tiến D, sinh năm 1989; địa chỉ tại thôn D, xã T, huyện B, tỉnh Quảng Nam.

- Bà Phan Thị Bích D sinh năm 1989; địa chỉ tại số 01 đường Nguyễn Mỹ, thị trấn T, huyện B, tỉnh Quảng Nam.

- Ông Phan Thành C, sinh năm 1994, địa chỉ thôn N, xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam.

Nguyên đơn ông Phan Thanh C, người bảo vệ quyền và lợi ích cho nguyên đơn ông Lê Văn Đ, bị đơn bà Võ Thị Ch, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phan Tiến D, ông Phan Thành C, bà Nguyễn Thị L có mặt tại phiên tòa. Các đương sự khác đều vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1]-*Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:*

Ông Phan Thanh C là em ruột của ông Phan Thành Ph. Ông Ph có vợ là bà Võ Thị Ch. Thửa đất số 514 tờ bản đồ số 06 tại xã B có nguồn gốc của ông Phan Thanh N (cha của ông C và ông Ph). Khi ông Ph lập gia đình cùng bà Võ Thị Ch, ông N cho thửa đất trên để vợ chồng ông Ph làm nhà ở. Vợ chồng ông Ph đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất, diện tích 630m².

Năm 1987, ông Phan Thành Ph chuyển gia đình đến lập nghiệp tại thị trấn T nên đã giao thửa đất cho em ruột bà Ch là ông Võ Ngọc Th quản lý. Ông Th đã di dời căn nhà của vợ chồng ông Ph ra sát đường để làm nhà máy xay xát gạo.

Khoảng năm 1994, vợ chồng ông Phan Thành Ph có ý định bán thửa đất trên nên đã yêu cầu ông Võ Ngọc Th tháo dỡ nhà máy gạo. Năm 1996, vợ chồng ông Ph kêu bán thửa đất cho bà Nguyễn Thị T ở sát bên. Bà T biết nguồn gốc thửa đất là của cha ông Phan Thanh C nên đã hỏi ông C có mua không để bà T mua. Thời điểm này vợ chồng ông C chưa có chỗ ở riêng và đang sống chung với cha là ông Phan Thanh N nên đã đồng ý mua lại thửa đất. Hai bên đã thống nhất việc mua bán nên cha và mẹ kế của ông C đã lập di chúc để lại cho ông C sử dụng thửa đất và ông C phải trả tiền cho ông P.

Năm 1997, vợ chồng ông Phan Thanh C đã dỡ ngôi nhà cũ làm trên vườn của cha ruột ra dựng trên nền nhà cũ của vợ chồng ông Ph. Đến ngày 05/8/1999, bà Võ Thị Ch mới thống nhất giá tiền chuyển nhượng thửa đất là 15.000.000đ. Ông C và bà Ch lập giấy chuyển nhượng đất và giao tiền có sự chứng kiến của ông Phan Thành Ph, ông Phan Thanh N, ông Phan Thanh Đ, ông Phan Thanh H (là anh em ruột với ông C và ông Ph). Bà Ch đã giao bản chính giấy xin đất làm nhà cho ông C.

Năm 2000, ông Phan Thanh C làm đơn xin công nhận đất thổ cư và đã được UBND xã B xác nhận ngày 13/3/2000. Năm 2002, vợ chồng ông Phan Thanh C đã xây dựng nhà kiên cố trên thửa đất; đến năm 2007 tiếp tục nâng cấp thành nhà kiên cố và sử dụng ổn định cho đến nay.

Năm 2013, bà Võ Thị Ch nhận giấy chứng nhận QSD đất và hai bên đã đến UBND xã Bình N để lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất. Ngày 23/7/2013, UBND xã Bình N đã chứng thực hợp đồng chuyển nhượng và đã vào sổ số 11 quyển 02/TP/CC-SCT/HĐGD. Đến nay, ông Phan Thanh C lập các thủ tục để cấp giấy chứng nhận QSD đất thì bà Võ Thị Ch không đồng ý và không giao giấy chứng nhận QSD đất.

Ông Phan Thanh C yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 23/7/2013 giữa ông Phan Thành Ph, bà Võ Thị Ch với ông Phan Thanh C, bà Nguyễn Thị L đối với thửa đất số 514 tờ bản đồ số 06 tại thôn N, xã B. Ông C rút yêu cầu khởi kiện về hủy giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho hộ bà Võ Thị Ch đối với thửa đất nêu trên.

[2]-Ý kiến của bị đơn:

Thửa đất số 514 tờ bản đồ số 06 tại thôn N, xã B được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận QSD đất cho gia đình bà Võ Thị Ch. Năm 1983, vợ chồng bà Ch xây dựng ngôi nhà tôn với 8 trụ xi măng và trồng cây xung quanh mảnh vườn. Năm 1987, bà Ch giao lại ngôi nhà và mảnh vườn cho người thân quản lý để chuyển đến huyện T (nay là B) sống cùng chồng.

Năm 1997, ông Phan Thanh C đã phá dỡ ngôi nhà, chặt phá cây cối và lấn chiếm đất của gia đình bà Võ Thị Ch. Năm 2019, ông C tiếp tục phá dỡ bờ tre của bà Ch để xây nhà cho con trai trên thửa đất. Bà Ch đã nhiều lần nhắc nhở nhưng ông C vẫn làm và còn có thái độ hăm dọa bà Ch. Bà Ch đã khiếu nại việc ông C lấn chiếm đất đến UBND xã B để yêu cầu giải quyết. Trong quá trình UBND xã giải quyết, ông C có cung cấp bản hợp đồng chuyển nhượng đất có UBND xã B chứng thực và giấy chứng nhận QSD đất. Bà Ch suy nghĩ lại và xác định năm 2013, bà Ch có ký một hợp đồng tại nhà mẹ bà Ch ở xã B nhưng nghĩ đó là hồ sơ gia hạn đất chứ không phải là hợp đồng chuyển nhượng đất. Hiện nay bản hợp đồng ông C giữ 01 bản, UBND xã B không còn lưu giữ. Mặt khác năm 2013, hộ gia đình bà Ch có bốn người con đã đủ 18 tuổi nhưng tại sao không ký vào bản hợp đồng này. Do vậy, bà Võ Thị Ch không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Thanh C.

[3]-Ý kiến của bà Nguyễn Thị L:

Bà Nguyễn Thị L là vợ ông Phan Thanh C. Năm 1997, vợ chồng bà Võ Thị Ch chuyển đến huyện T sinh sống nên đã chuyển nhượng thửa đất số 514 tờ bản đồ

số 06 tại xã B cho vợ chồng bà L. Bà L thống nhất với các ý kiến và yêu cầu khởi kiện của ông Phan Thanh C.

[4]-Ý kiến của ông Phan Thành Ph:

Ông Phan Thành Ph thống nhất với các ý kiến của bà Võ Thị Ch. Ông Ph không đến UBND xã B để ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, sổ chứng minh nhân dân của ông Ph ghi trên hợp đồng không đúng. Ông Ph không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Thanh C. Hiện nay trên thửa đất có một ngôi nhà của ông C và một ngôi nhà của con trai ông C. Ông Ph chỉ đồng ý cắt phần đất đã làm nhà, phần đất còn lại phải trả lại cho vợ chồng ông Ph.

[5]-Ý kiến của ông Phan Duy H, ông Phan Tiến D, bà Phan Thị Bích D và bà Phan Thị Vũ H:

Gia đình chúng tôi có mảnh vườn tại thôn N, xã B đã được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận QSD đất số A083764, trong đó diện tích thổ cư là 630m². Mảnh đất này được mẹ chúng tôi làm nhà vào năm 1983 và trồng bạch đàn, dương liễu, tre. Năm 1987, mẹ chúng tôi giao thửa đất cho em ruột để chuyển lên huyện T sống với cha chúng tôi. Năm 1997, ông Phan Thanh C chiếm mảnh đất và phá dỡ căn nhà của mẹ chúng tôi. Năm 2021, ông C tiếp tục xây dựng nhà cho con trai trên phần đất còn lại. Việc mẹ chúng tôi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, chúng tôi không hay biết. Chúng tôi yêu cầu Tòa án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

[6]-Ý kiến của ông Phan Thành C:

Ông Phan Thành C là con trai của ông Phan Thanh C. Năm 2021, ông C cho ông C xây dựng ngôi nhà kiên cố trên thửa đất số 514 tờ bản đồ số 06 xã B. Ông C yêu cầu Tòa án giải quyết theo yêu cầu của ông Phan Thanh C.

[7]-Ý kiến của xã UBND B:

Ngày 23/7/2013, UBND xã B có chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Phan Thành Ph, bà Võ Thị Ch với ông Phan Thanh C, bà Nguyễn Thị L đối với thửa đất số thửa số 514, tờ bản đồ số 06 thôn N, xã B, diện tích 630m². Hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện theo đúng trình tự thủ tục. Khi kết hợp đồng các bên đều có mặt và hoàn toàn tự nguyện. Thành phần hồ sơ được lưu giữ đảm bảo đúng quy định tại UBND xã B.

[8]-Ý kiến của kiểm sát viên:

TAND huyện T thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền. Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án thực hiện các thủ tục tố tụng, xác định tư cách tố tụng theo đúng quy định; thời hạn chuẩn bị xét xử, việc chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu được đảm bảo. Hội đồng xét xử thực hiện các hoạt động tố tụng tại phiên tòa theo đúng quy định. Các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật khi tham gia tố tụng.

Về nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phan Thanh C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]-Về quan hệ pháp luật và tài sản tranh chấp:

1.1- Quan hệ pháp luật tranh chấp:

Thửa số 514, tờ bản đồ số 06 thôn N, xã B được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận QSD đất số AK 083764, vào quyền số 00554/QSDĐ ngày 24/8/1998 cho hộ gia đình bà Võ Thị Ch.

Ngày 23/7/2013, vợ chồng ông Phan Thành Ph, bà Võ Thị Ch lập Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho vợ chồng em ruột là ông Phan Thanh C, bà Nguyễn Thị L. Hợp đồng được UBND xã B chứng thực.

Ông Phan Thanh C yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất. Do vậy, quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất”.

1.2-Tài sản tranh chấp:

Theo giấy chứng nhận QSD đất và đơn khởi kiện của ông Phan Thanh C tài sản các bên tranh chấp trong hợp đồng là QSD đất 630m² thuộc thửa số 374, tờ bản đồ số 03 xã B.

Theo Mảnh trích đo địa chính ngày 30/12/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai Quảng Nam phần đất tranh chấp có diện tích theo hiện trạng là 751,6m², tăng so với giấy chứng nhận QSD đất 121,6m². Tại Công văn số 101/UBND-Đc ngày 16/9/2024 của UBND xã B xác định “*Diện tích đất tăng lên 121,6m² so với giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho bà Võ Thị Ch theo hồ sơ cấp giấy theo Nghị định 64-CP là do hộ ông Phan Thanh C tự khai phá bờ từ năm 2001 đến nay*”.

Do vậy, các tài sản các bên tranh chấp liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng QSD đất là diện tích đất 630m² thuộc thửa số 514, tờ bản đồ số 06 xã B. Phần diện tích đất tăng thêm 121,6m² không thuộc đối tượng của hợp đồng.

[2]-Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

-Trong các phiên hòa giải và tại phiên tòa, các đương sự đều thừa nhận và thống nhất các nội dung:

Diện tích đất là 630m² thửa số 514, tờ bản đồ số 06 thôn N, xã B được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận QSD đất số đất số AK 083764 ngày 24/8/1998 cho hộ gia đình bà Võ Thị Ch

Năm 1997, vợ chồng ông Phan Thanh C đã xây dựng ngôi nhà kiên cố trên

thừa đất và sử dụng ổn định đến nay. Đến ngày 05/8/1999, bà Võ Thị Ch có viết giấy chuyển nhượng thừa đất cho ông Phan Thanh C với giá 15.000.000đ.

Ngày 23/7/2013, vợ chồng ông Phan Thành Ph và bà Võ Thị Ch có ký vào bản hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thừa đất cho vợ chồng ông PhanThanh C và bà Nguyễn Thị L. Hợp đồng được UBND xã B chứng thực.

Ông C và bà Ch lập giấy chuyển nhượng đất và giao tiền có sự chứng kiến của ông Phan Thành Ph, ông Phan Thanh N, ông Phan Thanh Đ, ông Phan Thanh H (là anh em ruột với ông C và ông Ph). Bà Ch đã giao bản chính giấy xin đất làm nhà cho ông C.

- Bà Võ Thị Ch cho rằng khi ký kết hợp đồng ngày 23/7/2013, bà có sự nhầm lẫn là ký hợp đồng gia hạn QSD đất nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho việc nhầm lẫn này.

- Ông Phan Thành Ph cho rằng mình không đến UBND xã B để ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, tuy nhiên ông Ph thừa nhận chữ ký của mình trong hợp đồng. Việc hợp đồng ghi sai số chứng minh nhân dân của ông Ph là có sai sót nhưng không ảnh hưởng đến nội dung của hợp đồng.

- Các ông bà Phan Duy H, Phan Tiến D, Phan Thị Bích D và Phan Thị Vũ H cho rằng thừa đất được cấp giấy chứng nhận cho hộ gia đình nhưng khi ký kết hợp đồng họ không biết. Việc ký kết hợp đồng không có sự tham gia của những thành viên khác trong hộ gia đình bà Võ Thị Ch là có sai sót. Tuy nhiên thừa đất có nguồn gốc của ông Phan Thành Ph và bà Võ Thị Ch tạo lập từ năm 1983, thời điểm này ông Phan Duy H mới 03 tuổi, những người con khác của bà Ch và ông Ph chưa sinh ra nên đây là tài sản riêng của bà Ch và ông Ph, không phải là tài sản chung của hộ gia đình. Mặc khác từ năm 1997 đến nay, bà Ch, ông Ph chuyển nhượng thừa đất cho ông C, bà L, những thành viên trong hộ gia đình bà Ch không có ý kiến phản đối.

- Người làm chứng Phan Thanh Đ là em ruột của ông Phan Thành Ph và là anh ruột của ông Phan Thanh C có lời khai xác nhận việc chuyển nhượng đất và có chứng kiến việc trả tiền giữa vợ chồng ông C và vợ chồng bà C.

Từ những phân tích trên, HĐXX thấy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 23/7/2013 giữa vợ chồng ông Phan Thành Ph, bà Võ Thị Ch với vợ chồng ông PhanThanh C và bà Nguyễn Thị L đối với diện tích đất là 630m² thửa số 514, tờ bản đồ số 06 thôn N, xã B được thực hiện đúng trình tự thủ tục và đã phát sinh hiệu lực. Vì vậy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Thanh C, công nhận hiệu lực của hợp đồng.

Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho hộ bà Võ Thị Ch đối với thửa đất số 514 tờ bản đồ số 06 xã B, ông Phan Thanh C có đơn rút yêu cầu này nên HĐXX đình chỉ việc giải quyết.

[3]-Đối với diện tích tăng so với giấy chứng nhận QSD đất 121,6m². Tại Công văn số 101/UBND-Đc ngày 16/9/2024 của UBND xã B xác định “*Diện tích đất tăng lên 121,6m² so với giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho bà Võ Thị Ch theo hồ sơ cấp giấy theo Nghị định 64-CP là do hộ ông Phan Thanh C tự khai phá bờ từ năm 2001 đến nay*”. Do vậy, ông C và bà L có nghĩa vụ đăng ký QSD đất theo quy định của pháp luật, HĐXX không đề cập khi giải quyết.

[4]-Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản 5.947.000đ. Ông Phan Thanh C tự nguyện chịu nên HĐXX không xem xét.

[5]-Về án phí: Bà Võ Thị Ch là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho ông Phan Thanh C.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 236 Luật đất đai năm 2024; khoản 1 Điều 129, Điều 500, 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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:

[1]-Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Thanh C, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 23/7/2013 giữa vợ chồng ông Phan Thành Ph, bà Võ Thị Ch với vợ chồng ông Phan Thanh C và bà Nguyễn Thị L đối với diện tích đất là 630m² thửa số 514, tờ bản đồ số 06 thôn N, xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam.

Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Phan Thanh C về yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho hộ bà Võ Thị Ch đối với thửa đất số 514 tờ bản đồ số 06 xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam.

[3]-Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Võ Thị Ch được miễn.

Hoàn trả cho ông Phan Thanh C 300.000 (Ba trăm ngàn đồng y) đã nộp tạm ứng theo biên lai thu số 0005546 ngày 13/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

[4]-Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, bà Nguyễn Thị L, ông Phan Thành C, ông Phan Tiến D có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (ngày 25/02/2025). Những người tham gia tố tụng khác có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án.

[5]- Bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng

chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh QNam
- VKSND huyện T
- Chi cục THADS T
- Những người tham gia tố tụng
- Lưu HS, VP

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán-chủ tọa phiên tòa

(Đã ký và đóng dấu)

Nguyễn Công Min