

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH THUẬN**  
Bản án số: 51/2023/DS-PT  
Ngày: 25 - 4 -2023  
V/v tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử  
dụng đất

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

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Thành.

*Các Thẩm phán:*

1. Ông Vũ Đức Hùng
2. Ông Đặng Văn Cường

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Lương Trọng Kha, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận:** Ông Đinh Văn Lai, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 25 tháng 4 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 09/2021/TLPT-DS ngày 03 tháng 02 năm 2021 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 60/2022/DS-ST ngày 17/11/2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 55/2023/QĐPT-DS ngày 17 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Bà Lê Thị Thanh T, sinh năm 1981 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố G, phường Đ, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Thanh T: Ông Nguyễn Quốc V, sinh năm 1981; Địa chỉ: Thôn P, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 20/06/2022 được công chứng tại Văn Phòng công chứng Đình Đình P, số công chứng 1391 quyền số 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD) (Có mặt)

*Bị đơn:* Ông Trần Anh Q, sinh năm: 1974 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố B, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Lê Quốc L, sinh năm 1988. (Theo Hợp đồng ủy quyền số 001892 ngày 28/6/2021 được công chứng chứng thực bởi văn phòng C2, thôn P, H, huyện H) (Có mặt)

Địa chỉ: Thôn X, xã P, thành phố P.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Bị đơn: Ông Trần Hoàng P1 -- Luật sư thuộc Đoàn luật sư thành phố H- Công ty L2 - Chi nhánh B1 (Có mặt)

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

- Ông Nguyễn Quốc V, sinh năm 1981; Địa chỉ: Thôn P, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận (Có mặt)

- Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Q1

Địa chỉ: Số C T, T, tỉnh Bình Thuận (Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

Người kháng cáo: Bà Lê Thị Thanh T là nguyên đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:**

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 08/6/2021, và trong quá trình xét xử, giải quyết vụ án nguyên đơn - bà Lê Thị Thanh T và người đại diện theo ủy quyền - ông Nguyễn Quốc V, thống nhất trình bày cụ thể như sau:*

Bà Lê Thị Thanh T và ông Nguyễn Quốc V là vợ chồng, chung sống và đăng ký kết hôn từ ngày 12/01/2011 theo giấy chứng nhận đăng ký kết hôn số 14, quyền số 01 /2011 của UBND xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

Ngày 28/5/2021 ông Nguyễn Quốc V đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Anh Q đối với các thửa đất số 136, tờ bản đồ số 25 và thửa đất số 409 tờ bản đồ số 25, tại Thôn P, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận. Các thửa đất này ông Nguyễn Quốc V đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB538522, số vào sổ : CS08324 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB538521 số vào sổ: CS08323 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cùng ngày 20/5/2021; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng chứng thực bởi Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Q1, số công chứng 002183, quyền số 03/2021 ngày 28/5/2021 do công chứng viên Huỳnh Thị Mỹ L1 thực hiện.

Về nguồn gốc các thửa đất chuyển nhượng thửa đất số 136, tờ bản đồ số 25 và thửa đất số 409 tờ bản đồ số 25, trước đây là thửa đất số 725, tờ bản đồ số 04 của hộ ông Đinh Văn C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL934342 ngày 11/6/2008 của UBND huyện H, tỉnh Bình Thuận, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quốc V từ ngày 16/7/2008.

Mặc dù quyền sử dụng các thửa đất này là tài sản ông Nguyễn Quốc V có trước khi kết hôn với bà T, nhưng sau khi kết hôn vợ chồng ông bà đã đầu tư trồng

300 triệu thanh long trên đất nên bà T xác định ông V đã nhập tài sản riêng này vào tài sản chung vợ chồng, do vậy việc ông V kí kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không cho bà biết, là đã xâm hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà, trái quy định pháp luật hôn nhân gia đình . Do vậy bà đề nghị Tòa án xem xét tuyên bố hợp đồng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Nguyễn Quốc V và ông Trần Anh Q, được công chứng chứng thực bởi Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Q1, số công chứng 002183, quyền số 03/2021 ngày 28/5/2021, là vô hiệu.

Trường hợp ông Q muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng này thì phải đưa thêm cho vợ chồng bà số tiền chênh lệch của giá trị đất và tài sản trên đất là 600 triệu đồng.

Về án phí: Bà yêu cầu tòa án giải quyết án phí Dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

**Phần trình bày của ông Nguyễn Quốc V- với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**

Khoảng tháng 7/2008 cha mẹ của ông đã mua thửa đất số 725 tờ bản đồ số 04, có diện tích là 2000m<sup>2</sup> , đất trồng cây lâu năm, tại Thôn P, xã H, huyện H của hộ ông Đinh Văn C, và tặng cho ông, nên ông đã được cập nhật biến động công nhận quyền sử dụng đất từ ngày 16/7/2008, theo giấy chứng nhận số AL 934342 ngày 11/6/2008 của UBND huyện H .

Ngày 19/11/2008 ông đã xin phép và được UBND huyện H cho phép chuyển đổi 100m<sup>2</sup> đất thổ cư và tách thành 02 thửa đất gồm : Thửa số 409 (100 m<sup>2</sup> đất thổ cư) và thửa đất số 136 (1900m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm), cùng tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại Thôn P , xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

Đến năm 2011 ông và bà Lê Thị Thanh T tổ chức cưới, chung sống và đăng ký kết hôn theo giấy chứng nhận đăng ký kết hôn số 14, quyền số 01 /2011 ngày 12/01/2011 của UBND xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận .

Sau khi kết hôn vợ chồng ông đã cùng nhau bỏ tiền đầu tư trồng thanh long trên đất, nhưng khoảng 03 năm gần đây, do dịch bệnh C1, trái thanh long xuống giá nên vợ chồng không chăm sóc đầu tư gì thêm.

Ngày 21/3/2019 ông có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng N – Chi nhánh xã H vay 200 triệu đồng đầu tư bất động sản.

Đến ngày 28/02/2020 ông đã vay của ông Trần Anh Q 200 triệu đồng trả cho Ngân hàng và lấy bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các thửa đất này ra giao cho ông Q nhờ ông Q bán đất giùm, thời gian chưa bán được đất thì ông tiếp tục vay thêm của ông Q 100 triệu đồng; Khi vay mượn tiền thì ông Q có cho ông ký các giấy tờ vay mượn nhưng ông Q là người giữ các giấy vay mượn này chứ ông không có giữ, sau đó ông Q tự tính lãi cao 20%/tháng cộng dồn vào gốc thành 900 triệu đồng và ép ông phải chuyển nhượng các thửa đất trên để cầm trừ cho khoản nợ

900 triệu đồng này.

Việc ký kết các hợp đồng chuyển nhượng là ký tại quán cà phê trên đường L do ông Q thuê dịch vụ công chứng, chứ không ký tại Văn phòng công chứng, do ông liên tục bị người của ông Q tên là B đe dọa, cưỡng ép nên mới phải ký chuyển nhượng.

Ông xác định quyền sử dụng đất này ông đã xem như tài sản chung vợ chồng, nhưng khi ông chuyển nhượng cho ông Q ông đã giấu không báo cho bà T biết vì sợ bà T giận sẽ ly hôn ông. Do vậy nay ông cũng thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Thanh T, đề nghị Tòa án xem xét tuyên bố giao dịch dân sự chuyển nhượng đất giữa ông và ông Q vô hiệu.

Trường hợp ông Q muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng này thì phải tiếp tục đưa thêm cho vợ chồng ông số tiền chênh lệch của giá trị đất và tài sản trên đất là 600 triệu đồng, còn nếu không chịu với giá này thì đề nghị Tòa án xem xét giải quyết yêu cầu của các bên theo quy định pháp luật.

***Tại phiên tòa và quá trình giải quyết vụ án bị đơn là ông Trần Anh Q và người đại diện theo ủy quyền ông Lê Quốc L thống nhất trình bày:***

Ông Trần Anh Q và ông Nguyễn Quốc V là bạn chơi với nhau nhiều năm. Khoảng đầu năm 2020 ông V có trao đổi với ông về việc muốn bán thửa đất số 725 tờ bản đồ số 04, có diện tích là 2000m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm, trong đó có 100 m<sup>2</sup> đất thổ cư, tại thôn P, xã H, huyện H, do vậy ông đã đề nghị ông V chuyển nhượng cho ông thửa đất này với giá 300 triệu đồng, ông V đã đồng ý.

Thời gian này do ông V cần tiền nên trước khi kí kết hợp đồng ông Q đã giao cho ông V khoản tiền 300 triệu đồng này làm nhiều lần.

Sau khi có bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng số AL 934342 của UBND huyện H cấp ngày 11/6/2008 cho hộ ông Đinh Văn C, cập nhật biến động người nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Quốc V từ ngày 16/7/2008, thì ông và ông V có đến Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên do giấy chứng nhận số AL 934342 của UBND huyện H hết chỗ để cập nhật biến động do nhận chuyển nhượng, nên văn phòng công chứng đã hướng dẫn ông V muốn chuyển nhượng phải xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy ông V đã ủy quyền cho ông Sầm Văn P2 thực hiện thủ tục xin cấp mới Giấy chứng nhận và tách thành 02 thửa đất số 409, thửa đất số 136, cùng tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại Thôn P, xã H, huyện H tỉnh Bình Thuận. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB538522, số vào sổ: CS08324 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB538521 số vào sổ: CS08323 do sở T cấp cùng ngày 20/5/2021 cho ông Nguyễn Quốc V

Sau khi ông V được cấp các giấy chứng nhận mới này, thì ông Q và ông V đã đến Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Quý thành phố P để ký kết hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất nêu trên.



Quá trình ký kết hợp đồng ông V đều xác định đây là tài sản riêng của ông V có trước hôn nhân. Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Q1 kiểm tra tài liệu giấy tờ yêu cầu công chứng, xét thấy có đủ điều kiện xác định đây là tài sản riêng của ông V nên đã công chứng chứng thực việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên giữa ông và V, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 002183, quyển số 03/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/5/2021.

Do vậy nay ông không đồng ý với nội dung trình bày của bà T và ông V, ông khẳng định số tiền 300 triệu đồng ông đã giao cho ông V là tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chứ không phải tiền vay.

Đồng thời ông cũng không hề cưỡng ép ông V ký kết hợp đồng, việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng diễn ra tự nguyện, công khai, các bên đều đã đọc lại nội dung hợp đồng trước khi ký kết tại Văn phòng công chứng.

Do vậy ông đề nghị Tòa án bác yêu cầu của Nguyên đơn và đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của ông, công nhận hợp đồng nêu trên là có hiệu lực pháp luật.

Về án phí và chi phí tố tụng: Ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

***Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên hòa giải người đại diện theo uỷ quyền của Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Q1 trình bày:***

- Việc công chứng, chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 002183, quyển số 03/2021 ngày 28/5/2021 do công chứng viên Huỳnh Thị Mỹ L1 thực hiện tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Q1, theo đúng trình tự, thủ tục và quy định của pháp luật.

Theo các tài liệu giấy tờ chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy đăng ký kết hôn và các tài liệu khác do ông Nguyễn Quốc V cung cấp thì đều thể hiện đây là tài sản riêng của ông Nguyễn Quốc V nên ông V được quyền ký chuyển nhượng mà không cần có ý kiến của vợ ông là bà Lê Thị Thanh T.

Do vậy đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là có hiệu lực pháp luật.

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 60/2022/DS-ST ngày 17 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết, đã quyết định:***

1/Căn cứ vào các quy định: khoản 03 điều 26, điểm a khoản 01 điều 35, điểm a khoản 01 điều 39, khoản 01 điều 147, khoản 01 điều 165, điều 166 của Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 02 điều 119, điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015, điểm a khoản 01 điều 167, khoản 01 điều 168, điểm a khoản 01 điều 188 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Luật thi hành án dân sự.

**2/ Tuyên xử:**

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn - bà Lê Thị Thanh T, về việc tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 002183, quyền số 03/2021 ngày 28/5/2021 của Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Q1 là vô hiệu.

[2] Chấp nhận yêu cầu phản tố của Bị đơn – ông Trần Anh Q: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 002183, quyền số 03/2021 ngày 28/5/2021 của Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Q1, được ký kết giữa ông Nguyễn Quốc V và ông Trần Anh Q là hợp pháp.

T1 buộc ông Nguyễn Quốc V phải tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất số 409 (100 m<sup>2</sup> đất thổ cư) và thửa đất số 136 (1900m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm), cùng tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại Thôn P, xã H, huyện H tỉnh Bình Thuận ( số hiệu thửa đất và tờ bản đồ xác định theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB538522, số vào sổ : CS08324 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB538521 số vào sổ: CS08323 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cùng ngày 20/5/2021 cho ông Nguyễn Quốc V), theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 002183, quyền số 03/2021 ngày 28/5/2021 của Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Q1.

Ông Trần Anh Q được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện các quyền của người sử dụng đất đối với các thửa đất đã nhận chuyển nhượng nêu trên, theo quy định của pháp luật đất đai.

[3] Ghi nhận việc ông Nguyễn Quốc V và bà Lê Thị Thanh T tặng cho ông Trần A Quang 214 trụ thanh long trên các thửa đất đã chuyển nhượng.

Ông Trần Anh Q được quyền tiếp tục sử dụng 214 trụ thanh long trên các thửa đất nhận chuyển nhượng nêu trên của ông Nguyễn Quốc V.

[4] Về chi phí tố tụng: Bà Lê Thị Thanh T phải hoàn lại cho ông Trần Anh Q số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp là 1.800.000đ và số tiền chi phí định giá thị trường 8.000.000đ, tổng cộng khoản tiền bà T phải hoàn cho ông Q là 9.800.000đ.

[5] Về án phí sơ thẩm:

Bà Lê Thị Thanh T phải chịu số tiền án phí sơ thẩm dân sự là 300.000đ. số tiền tạm ứng án phí 300.000đ bà T đã nộp theo biên lai số 0004078 ngày 16/6/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết, được khấu trừ vào phần án phí dân sự sơ thẩm bà T phải nộp tại bản án .

Hoàn trả lại cho ông Trần Anh Q số tiền tạm ứng án phí 300.000đ theo biên lai số 0009847 ngày 29/6/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về trách nhiệm thi hành án nhưng không có kháng cáo, không bị kháng nghị.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 24 tháng 11 năm 2022, nguyên đơn Lê Thị Thanh T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2022/DS-ST ngày 17/11/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết, tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Quốc V và ông Trần Anh Q

### **Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và quan điểm giải quyết vụ án:

+ Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung vụ án: Kháng cáo của Lê Thị Thanh T là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị Thanh T, giữ nguyên bản án của Tòa án cấp sơ thẩm.

Ý kiến tranh luận của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 002183, quyền số 03/2021 ngày 28/5/2021 của Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Q1 là vô hiệu. Nếu bên ông Trần Anh Q tiếp tục chuyển nhượng thì trả thêm 600.000.000 đồng

Ý kiến tranh luận của đại diện theo ủy quyền của bị đơn, người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án của Tòa án cấp sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận, Hội đồng xét xử nhận thấy:*

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Bà Lê Thị Thanh T kháng cáo trong thời hạn và đúng quy định pháp luật nên vụ án được xem xét theo thủ tục phúc thẩm,.

- Tòa án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và thụ lý giải quyết là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về việc xét xử vắng mặt: Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Q1 vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt, tại phiên tòa các đương sự đề nghị tòa án tiếp tục xét xử, căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Q1.

[3] Xét kháng cáo của bà Lê Thị Thanh T, Hội đồng xét xử nhận thấy: Ông Nguyễn Quốc V và bà Lê Thị Thanh T là vợ chồng hợp pháp và đăng ký kết hôn từ ngày 12/01/2011 theo giấy chứng nhận đăng ký kết hôn số 14, quyển số 01/2011 của UBND xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận .

Ngày 28/5/2021 ông Nguyễn Quốc V đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên để chuyển nhượng cho ông Trần Anh Q các thửa đất số 409, có diện tích 100 m<sup>2</sup> đất thổ cư và thửa đất số 136, có diện tích 1.900m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm, cùng tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại thôn P, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận; Các thửa đất này ông Nguyễn Quốc V đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 538521 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 538522 cho ông Nguyễn Quốc V từ ngày 20/5/2021.

Về nguồn gốc các thửa đất chuyển nhượng nguyên là thửa đất số 725 tờ bản đồ số 04, có diện tích: 2.000m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại thôn P, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận cấp cho hộ ông Đinh Văn C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 934342 ngày 11/6/2008. Theo ông V trình bày: Cha mẹ ông mua thửa đất này của ông Chín t cho ông trước khi kết hôn, nên đã chỉnh lý biến động sang tên cho ông từ ngày 16/7/2008. Sau đó ông V thực hiện thủ tục chuyển đổi 100 m<sup>2</sup> từ đất trồng cây lâu năm sang đất thổ cư và được UBND huyện H cấp đổi từ ngày 19/11/2008. Như vậy, thời điểm ông V được cha mẹ tặng cho và được cơ quan chức năng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cũng như thời điểm ông chuyển đổi mục đích sử dụng đất (làm tăng giá trị quyền sử dụng đất) đều hình thành trước khi kết hôn với bà Lê Thị Thanh T (ông bà kết hôn năm 2011).

Trước khi kết hôn và sau khi kết hôn với bà T, cũng chỉ cá nhân ông V sử dụng quyền sử dụng đất này để vay Ngân hàng bằng các hình thức tín chấp, thế chấp.

Sau đó đến ngày 25/6/2020 cá nhân ông V đứng đơn gửi hồ sơ xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, và được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 538521 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 538522 ngày 20/5/2021. Bà Lê Thị Thanh T không có tên, không phải là đồng sở hữu với ông V trên các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên .

Tại khoản 01 Điều 43 Luật Hôn Nhân gia đình năm 2014 quy định: “*Tài sản riêng của vợ, chồng gồm tài sản mà mỗi người có trước khi kết hôn...*”

Tại Điều 46 Luật Hôn Nhân gia đình năm 2014 quy định về việc nhập tài sản riêng của vợ, chồng vào tài sản chung: “*...được thực hiện theo thỏa thuận của vợ chồng. Tài sản được nhập vào tài sản chung mà theo quy định của pháp luật, giao*



*dịch liên quan đến tài sản đó phải tuân theo hình thức nhất định thì thỏa thuận phải bảo đảm hình thức đó”.*

Tại khoản 01 Điều 34 Luật Hôn Nhân gia đình năm 2014 quy định: *“Trong trường hợp tài sản thuộc sở hữu chung của vợ chồng mà pháp luật quy định phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng thì giấy chứng nhận quyền sở hữu, giấy chứng nhận quyền sử dụng phải ghi tên cả hai vợ chồng, trừ trường hợp vợ chồng có thỏa thuận khác.”*

Tại Điều 12 Nghị định 126/2014/NĐ-CP31/12/2014 của Chính phủ quy định về đăng ký tài sản chung của vợ chồng như sau: *“Tài sản chung của vợ chồng phải đăng ký theo quy định tại Điều 34 của Luật Hôn nhân và gia đình bao gồm quyền sử dụng đất, những tài sản khác mà pháp luật quy định phải đăng ký quyền sử dụng, quyền sở hữu. Đối với tài sản chung của vợ chồng đã được đăng ký và ghi tên một bên vợ hoặc chồng thì vợ, chồng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cấp đổi giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng đất để ghi tên của cả vợ và chồng.”*

Như vậy căn cứ vào các tài liệu chứng cứ thu thập và các quy định pháp luật đã viện dẫn nêu trên, cho thấy: Quyền sử dụng các thửa đất nêu trên là tài sản của ông Nguyễn Quốc V được cha mẹ tặng cho trước khi ông V kết hôn với bà T, sau khi kết hôn ông V và bà T không có văn bản nào thỏa thuận việc nhập tài sản riêng của ông V thành tài sản chung của vợ chồng, đồng thời tất cả các thủ tục vay ngân hàng cũng như xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mặc dù thực hiện trong thời kỳ hôn nhân của ông với bà Lê Thị Thanh T, nhưng chỉ do cá nhân ông đứng tên thực hiện và không có bất cứ ý kiến và tài liệu nào thể hiện việc ông V và bà T đã nhập quyền sử dụng các thửa đất chuyển nhượng nêu trên vào khối tài sản chung của vợ chồng và đăng ký quyền sở hữu chung

Đồng thời bà T cũng không có ý kiến gì đối với các tài sản hình thành trước thời kỳ hôn nhân này của ông V khi ông V thực hiện các thủ tục vay ngân hàng cũng như xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trong quá trình giải quyết theo thủ tục phúc thẩm và tại phiên tòa bà Lê Thị Thanh T không đưa ra được các tài liệu chứng cứ thể hiện việc ông Nguyễn Quốc V đồng ý sáp nhập tài sản riêng là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 538521 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 538522 ngày 20/5/2021, cũng như các chứng cứ chứng minh ông Q bị cưỡng ép dẫn đến việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Anh Q.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận đơn kháng cáo của bà Lê Thị Thanh T và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 60/2022/DS-ST ngày 17/11/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết như lời phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận

[4] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Lê Thị Thanh T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm



Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên;*

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Thanh T

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 60/2022/DS-ST ngày 17 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết.

Căn cứ vào:

Khoản 03 Điều 26, điểm a khoản 01 Điều 35, điểm a khoản 01 Điều 39, khoản 01 Điều 147, khoản 01 Điều 165, Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Khoản 02 Điều 119, Điều 502 Bộ luật dân sự;

Điểm a khoản 01 điều 167, khoản 01 điều 168, điểm a khoản 01 điều 188 Luật đất đai năm 2013;

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.

Luật thi hành án dân sự.

#### **Tuyên xử:**

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Thanh T về việc tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 002183, quyền số 03/2021 ngày 28/5/2021 của Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Q1 là vô hiệu.

[2] Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Anh Q: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 002183, quyền số 03/2021 ngày 28/5/2021 của Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Q1, được ký kết giữa ông Nguyễn Quốc V và ông Trần Anh Q là hợp pháp.

T1 buộc ông Nguyễn Quốc V phải tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất số 409 (100 m<sup>2</sup> đất thổ cư) và thửa đất số 136 (1.900m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm), cùng tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại Thôn P , xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận (số hiệu thửa đất và tờ bản đồ xác định theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB538522, số vào sổ : CS08324 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB538521 số vào sổ: CS08323 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cùng ngày 20/5/2021 cho ông Nguyễn Quốc V), theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 002183, quyền số 03/2021 ngày 28/5/2021 của Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Q1.

Ông Trần Anh Q được quyền liên hệ với các cơ quan chức năng để thực hiện các quyền và nghĩa vụ của người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[3] Ghi nhận việc ông Nguyễn Quốc V và bà Lê Thị Thanh T tặng cho ông Trần A Quang 214 trụ thanh long trên các thửa đất đã chuyển nhượng.

Ông Trần Anh Q được quyền tiếp tục sử dụng 214 trụ thanh long trên các thửa đất nhận chuyển nhượng nêu trên của ông Nguyễn Quốc V.

[4] Về chi phí tố tụng: Bà Lê Thị Thanh T phải hoàn lại cho ông Trần Anh Q số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp là 1.800.000 đồng và số tiền chi phí định giá thị trường 8.000.000 đồng, tổng cộng khoản tiền bà T phải hoàn cho ông Q là 9.800.000 đồng

[5] Về án phí:

Bà Lê Thị Thanh T phải chịu số tiền án phí sơ thẩm dân sự là 300.000 đồng. Số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng bà T đã nộp theo biên lai số 0004078 ngày 16/6/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết được khấu trừ vào phần án phí dân sự sơ thẩm bà T phải nộp tại bản án .

Hoàn trả lại cho ông Trần Anh Q số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai số 0009847 ngày 29/6/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết.

Bà Lê Thị Thanh T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm số tiền là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng); được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0013947 ngày 29/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết. Bà Lê Thị Thanh T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị 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 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 25/4/2023).

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- TAND thành phố Phan Thiết;
- Chi Cục THADS thành phố Phan Thiết;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án; Tổ HCTP.

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

**Nguyễn Văn Thành**

