

Bản án số: **92/2023/DS-PT**

Ngày: 25/4/2023

V/v: “*Tranh chấp buộc trả lại  
giấy chứng nhận QSD 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 toà: ông **Nguyễn Tấn Trường**.

Các thẩm phán: ông **Nguyễn Văn Tiến** và ông **Trương Công Thi**.

- **Thư ký phiên toà:** ông **Lương Quang Toàn** – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên toà:** bà **Bùi Ngô Ý Nhi** - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 4 năm 2022, tại điểm cầu trung tâm trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và điểm cầu thành phần trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa trực tuyến xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 270/2022/TLPT- DS ngày 06 tháng 12 năm 2022 về “*Tranh chấp buộc trả lại giấy CNQSDĐ*”; do Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2022/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1129/2023/QĐ-PT ngày 03 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** ông Nguyễn Ngọc Q; địa chỉ: số 33, đường L, thành phố Đ1, tỉnh Quảng Trị; vắng mặt.

**Người đại diện theo ủy quyền:** bà Trần Thị Ly L1, luật sư Công ty Luật V; địa chỉ: 146/01 đường T, thành phố Đ1, tỉnh Quảng Trị; có mặt.

- **Bị đơn:** ông Hoàng Xuân Đ và bà Bùi Thị L2; địa chỉ: thôn TL, xã G, huyện G1, tỉnh Quảng Trị; có mặt.

**Người đại diện theo ủy quyền:** ông Võ Văn T2; địa chỉ: P517 - C16, Phường T3, quận T4, thành phố Hà Nội; có mặt.

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp bị đơn:** Luật sư Dương Văn M - Công ty Luật TNHH B, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội; có mặt.

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

1. Ủy ban nhân dân huyện G1, tỉnh Quảng Trị; địa chỉ: Đường Y, thị trấn G1, huyện G1, tỉnh Quảng Trị.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Văn H2, Phó Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện G1, tỉnh Quảng Trị; có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Ủy ban nhân dân xã G, huyện G1, tỉnh Quảng Trị.

*Người đại diện theo ủy quyền:* ông Nguyễn Ngọc S – Phó Chủ tịch UBND xã G và ông Trần Đăng C – Công chức địa chính; vắng mặt.

3. Bà Lê Thị Q1; địa chỉ: số 33, đường L, thành phố Đ1, tỉnh Quảng Trị.

*Người đại diện theo ủy quyền:* bà Trần Thị Ly L1, luật sư Công ty Luật V; địa chỉ: 146/01 đường T, thành phố Đ1, tỉnh Quảng Trị; có mặt.

4. Bà Hoàng Thị Hoài L3; địa chỉ: thôn TL, xã G, huyện G1, tỉnh Quảng Trị. Có mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền:* ông Võ Văn T2; địa chỉ: P517 - C16, Phường T3, quận T4, thành phố Hà Nội; có mặt.

5. Bà Hoàng Thị Hoài Nh; thôn TL, xã G, huyện G1, tỉnh Quảng Trị; có mặt.

***Người kháng cáo:*** bị đơn là ông Hoàng Xuân Đ, bà Bùi Thị L2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hoàng Thị Hoài Nh, bà Hoàng Thị Hoài L3.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***- Tại đơn khởi kiện ngày 10 tháng 01 năm 2022, tại phiên hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, ông Nguyễn Ngọc Q và người đại diện theo ủy quyền trình bày:***

Năm 2004, ông Q đại diện cho vợ là bà Lê Thị Q1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (CNQSDĐ) của vợ chồng ông Hoàng Xuân Đ và bà Bùi Thị L2 theo hợp đồng CNQSDĐ lập ngày 15/01/2004, giữa bên chuyển nhượng là ông Hoàng Đ (Hoàng Xuân Đ), bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Ngọc Q. Đối với một phần thửa đất số 465, tờ bản đồ số 10, do UBND huyện G1 cấp ngày 26/9/2003 cho ông Hoàng Đ, tại xã G, huyện G1, tỉnh Quảng Trị, diện tích chuyển nhượng là 674m<sup>2</sup>, giá chuyển nhượng: 36.000.000đ (Ba mươi sáu triệu đồng chẵn). Hợp đồng được thực hiện tại nhà vợ chồng ông Đ và bà L2. Hợp đồng chỉ một mình ông Đ ký đại diện nhưng quá trình lập thủ tục thì bà Bùi Thị L2 cùng ký vào bản “trích lục bản đồ về việc chuyển nhượng đất” là phụ lục kèm theo hợp đồng chuyển nhượng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán cho ông Hoàng Xuân Đ 40.000.000đ, trong đó 36.000.000đ là số tiền thanh toán theo hợp đồng và 4.000.000đ là khoản tiền thỏa thuận bằng lời chi phí đo vẽ, đi lại. Bên nhận chuyển nhượng là ông Hoàng Xuân Đ chỉ mới thực hiện một

phần hợp đồng. Vấn đề này được thực hiện tại Quyết định số 1628/2004/QĐ-UB ngày 20/8/2004 và Quyết định số 1629/2004/QĐ-UB ngày 20/8/2004 của UBND huyện G1 về thu hồi đất của hộ ông Hoàng Xuân Đ và cấp giấy CNQSDĐ cho hộ ông Nguyễn Ngọc Q, diện tích 342m<sup>2</sup>. Hợp đồng chuyển nhượng còn thiếu 332m<sup>2</sup> đất chưa được ông Đ thực hiện thủ tục sang tên ông Q.

Để tiếp tục thực hiện hợp đồng, ngày 28/6/2004 ông Hoàng Xuân Đ đã viết bản “Cam kết hai bên” với nội dung sẽ đảm bảo hoàn thành thủ tục pháp lý sang tên cho ông Q diện tích còn thiếu là 332m<sup>2</sup>. Theo đó ông Đ đã ký nhận lại giấy CNQSDĐ số Đ 608443 và Quyết định số 1629/2004/QĐ-UB ngày 20/8/2004 của UBND huyện G1 đã cấp cho ông Q theo giấy biên nhận ngày 20/8/2004 để thực hiện thủ tục bổ sung diện tích đất còn thiếu. Vừa qua, ông Q yêu cầu vợ chồng ông Đ và bà L2 tiếp tục thực hiện nghĩa vụ hợp đồng và trả lại giấy CNQSDĐ cũng như quyết định cấp đất cho vợ chồng ông Q nhưng không được hợp tác. Ông Q thấy hành vi vi phạm thực hiện nghĩa vụ hợp đồng là nghiêm trọng, gây thiệt hại lớn cho vợ chồng ông Q, bà Q1. Mặc dù ông Q đã nhiều lần yêu cầu thương lượng nhưng không được phía ông Đ hợp tác. Do đó ông Q khởi kiện đến Tòa án đề nghị giải quyết:

- Buộc ông Hoàng Xuân Đ và bà Bùi Thị L2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 15/01/2004 đối với diện tích đất còn thiếu là 332m<sup>2</sup>, loại đất vườn, tờ bản đồ số 10, thửa 465, địa chỉ: xã G, huyện G1, tỉnh Quảng Trị cho vợ chồng ông Nguyễn Ngọc Q và bà Lê Thị Q1.

- Buộc ông Hoàng Xuân Đ và bà Bùi Thị L2 phải giao trả lại giấy CNQSDĐ số Đ 608443 và Quyết định số 1629/2004/QĐ-UB ngày 20/8/2004 của UBND huyện G1 đã cấp cho vợ chồng ông Nguyễn Ngọc Q và bà Lê Thị Q1.

Ngày 23/8/2022, ông Nguyễn Ngọc Q có đơn sửa đổi, bổ sung và rút một phần yêu cầu khởi kiện, theo đó ông Q xin rút yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông Hoàng Xuân Đ và bà Bùi Thị L2 tiếp tục thực hiện hợp đồng CNQSDĐ ngày 15/01/2004 đối với diện tích đất còn thiếu là 332m<sup>2</sup>, loại đất vườn, tờ bản đồ số 10, thửa 465, địa chỉ: xã G, huyện G1, tỉnh Quảng Trị cho vợ chồng ông Nguyễn Ngọc Q và bà Lê Thị Q1. Lý do: Không yêu cầu giải quyết trong vụ án.

Sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện:

Buộc ông Hoàng Xuân Đ và bà Bùi Thị L2 phải giao trả lại giấy CNQSDĐ số Đ 608443 và Quyết định số 1629/2004/QĐ-UB ngày 20/8/2004 của UBND huyện G1 đã cấp cho vợ chồng ông Nguyễn Ngọc Q và bà Lê Thị Q1.

Buộc ông Hoàng Xuân Đ và bà Bùi Thị L2 chấm dứt hành vi cản trở thực hiện quyền của người sử dụng đất là ông Nguyễn Ngọc Q và bà Lê Thị Q1. Lý do: Nội dung sửa đổi, bổ sung không vượt quá yêu cầu khởi kiện.

**- Tại đơn trình bày ý kiến và đơn phản tố ngày 16/2/2022 bị đơn ông Hoàng Xuân Đ (Hoàng Đ) và bà Bùi Thị L2 trình bày:**

Năm 2004, gia đình ông Đ gặp khó khăn về kinh tế nên ngày 15/01/2004 ông Đ đã ký hợp đồng CNQSDĐ cho ông Nguyễn Ngọc Q 674m<sup>2</sup> đất vườn của một phần thửa đất số 465, tờ bản đồ số 10 tại xã G, huyện G1, đã được cấp giấy CNQSDĐ số X 551219 ngày 26/9/2003, đứng tên hộ ông Hoàng Đ; hợp đồng chuyển nhượng giá ghi 36.000.000đ, đặt cọc 5.000.000đ để giảm mức nộp thuế theo yêu cầu của ông Q. Tại mục 4 của hợp đồng cam kết “Làm giấy CNQSDĐ cho ông Q, ông Q sẽ thanh toán số tiền còn lại”. Trên thực tế thỏa thuận 02 bên giá chuyển nhượng là 180.000.000đ (15.000.000đ/1m<sup>2</sup>). Ông Q đặt cọc 20.000.000đ. Tiền trả trước 20.000.000đ, ông Đ nhận tiếp 2 lần, lần một 13.000.000đ, lần hai 7.000.000đ. Tổng cộng ông Đ đã nhận 40.000.000đ, số tiền còn lại 140.000.000đ ông Q cam kết sẽ giao đủ sau khi ông Đ hoàn thành việc cấp giấy CNQSDĐ mang tên ông Q.

Ngày 28/6/2004, ông Nguyễn Đức Đề và ông Nguyễn Văn Thành đến gặp ông Đ thông tin thửa đất chuyển nhượng cho ông Q phía sau là đất rừng chưa được cấp sổ đỏ, không chuyển nhượng được nên thỏa thuận lại thay đổi diện tích đã thỏa thuận tại hợp đồng ký ngày 15/01/2004 từ 674m<sup>2</sup> đất vườn xuống còn 342m<sup>2</sup>, số còn lại 332m<sup>2</sup> khi nào làm được giấy CNQSDĐ thì bàn bạc chuyển nhượng sau. Tuy nhiên, sau khi ông Đ đã thực hiện xong việc cấp giấy CNQSDĐ cho ông Q nhưng ông Q không đến để thanh toán tiền và nhận giấy chứng nhận. Do cần tiền ông Đ đã đi tìm ông Q nhưng không được vì ông Q đã bán nhà đi nơi khác. Sau 18 năm ông Đ biết được thông tin nên ngày 16/12/2021 ông Đ liên hệ ông Q qua điện thoại để yêu cầu ông Q đến giải quyết dứt điểm thửa đất, khi đó ông Q mới biết mình đứng tên thửa đất. Do ông Q vi phạm cam kết, không thanh toán tiền chuyển nhượng nên ông Đ yêu cầu ông Q thanh toán tiền theo giá thị trường năm 2021 nhưng ông Q không thống nhất, chỉ đồng ý thanh toán 150.000.000đ nên ông Đ không đồng ý.

Ông Đ cho rằng khởi kiện của ông Q không có căn cứ vì:

Nội dung khởi kiện “Tranh chấp yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 15/01/2004”: Hợp đồng đến nay đã 18 năm, căn cứ quy định tại Điều 429 BLDS 2015 thì thời hiệu khởi kiện là 03 năm, nên yêu cầu khởi kiện trên đã hết thời hiệu giải quyết; hợp đồng ngày 15/01/2004 đã được sửa đổi, bổ sung bằng giấy thỏa thuận ký ngày 28/6/2004 từ 674m<sup>2</sup> xuống còn 342m<sup>2</sup>, giấy thỏa thuận này là phụ lục của hợp đồng ngày 15/01/2004.

Nội dung yêu cầu trả lại giấy CNQSDĐ: Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 423 BLDS năm 2015 về hủy bỏ hợp đồng thì do ông Q vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng, 18 năm không thực hiện việc chuyển tiền, ông Đ đã hoàn thành nghĩa vụ của mình từ tháng 8/2004. Vì vậy, ông Đ không có nghĩa vụ phải trả lại giấy CNQSDĐ cho ông Q.

Vì vậy ông Đ đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của ông Q.

Về yêu cầu phản tố, ông Hoàng Xuân Đ và bà Bùi Thị L2 cho rằng:

1. Thứ nhất, tại mục 4 hợp đồng CNQSDĐ đất ký ngày 15/01/2004, phần cam kết khác ghi rõ “Làm giấy CNQSDĐ cho ông Q, ông Q sẽ thanh toán số tiền còn lại”. Tuy nhiên, ngày 20/8/2004, ông Hoàng Đ đã hoàn thành cam kết, thực hiện việc xin cấp giấy CNQSDĐ mang tên ông Nguyễn Ngọc Q nhưng ông Q đã vi phạm nghĩa vụ hợp đồng nghiêm trọng, 18 năm qua không thực hiện nghĩa vụ trả tiền. Căn cứ quy định tại Điều 295 Bộ luật dân sự năm 1995, Điều 290 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 280 Bộ luật dân sự năm 2015 về thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì ông Q phải có nghĩa vụ trả tiền đầy đủ, đúng thời hạn như đã thỏa thuận. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là để bên ông Q nhận đất và bên ông Đ nhận tiền trang trả nợ nần tại thời điểm khó khăn chứ không phải 18 năm sau mới trả tiền và giá trị đồng tiền 18 năm sau đã thay đổi rất nhiều. Vì vậy, phía ông Hoàng Đ có quyền hủy bỏ hợp đồng và thỏa thuận đã ký theo quy định tại khoản 2 Điều 710 Bộ luật dân sự năm 1995 và tại điểm b khoản 1 Điều 423 BLDS năm 2015.

Đối với số tiền ông Đ đã nhận là 27.000.000đ, do ông Q vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên số tiền đặt cọc trên ông Đ không có nghĩa vụ hoàn trả theo quy định tại khoản 2 Điều 328 BLDS năm 2015 về đặt cọc.

2. Thứ hai, hồ sơ CNQSDĐ ký ngày 15/01/2004, thỏa thuận ký ngày 28/6/2004 vi phạm quy định của pháp luật, cụ thể:

2.1. Hợp đồng CNQSDĐ giữa ông Hoàng Đ với ông Nguyễn Ngọc Q ngày 15/01/2004 đã xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của các thành viên hộ gia đình, bởi thửa đất số 465, tờ bản đồ số 10 đã được cấp giấy CNQSDĐ ghi “Hộ ông Hoàng Đ” là tài sản chung của hộ gia đình, gồm ông Hoàng Đ + Bùi Thị L2 và các con nhưng khi chuyển nhượng bà Bùi Thị L2 không ký vào hợp đồng chuyển nhượng là vi phạm tại khoản 3 Điều 28 Luật Hôn nhân và gia đình về chiếm hữu, sử dụng tài sản chung và theo quy định tại khoản 1 Điều 237 BLDS năm 1995 về định đoạt tài sản chung. Trong trường hợp này các thành viên trong hộ gia đình chưa thỏa thuận để ông Hoàng Đ chuyển nhượng tài sản chung là trái quy định của pháp luật.

2.2. “Giấy thỏa thuận chuyển nhượng đất” ký ngày 28/6/2004 là phụ lục của hợp đồng ký ngày 15/01/2004 nhưng vi phạm quy định của pháp luật vì: Không có chữ ký của ông Nguyễn Ngọc Q là người nhận chuyển nhượng đất; người làm chứng là ông Nguyễn Đức Đề, người được ủy quyền là ông Nguyễn Văn Thành công chức nhà nước đang thực hiện công vụ “giải quyết hồ sơ chuyển nhượng” cấp giấy CNQSDĐ cho công dân; không có văn bản ủy quyền của ông Nguyễn Ngọc Q cho ông Nguyễn Đức Đề kèm theo giấy thỏa thuận.

Vì vậy, ông Hoàng Xuân Đ và bà Bùi Thị L2 đề nghị Tòa án giải quyết:

- Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ký ngày 15/01/2004 giữa ông Hoàng Đ với ông Nguyễn Ngọc Q và “Giấy thỏa thuận chuyển nhượng đất” ký ngày 28/6/2004 của ông Hoàng Đ.

- Hủy bỏ quyết định số 1628/2004/QĐ-UB ngày 20/8/2004 về việc thu hồi đất của hộ ông Hoàng Đ, xã G để chuyển quyền sử dụng đất; Quyết định số 1629/2004/QĐ-UB ngày 20/8/2004 về việc giao đất do nhận chuyển nhượng QSDĐ và giấy CNQSDĐ số D 608443 ngày 20/8/2004 mang tên hộ ông Nguyễn Ngọc Q của UBND huyện G1.

Tại phiên tòa, ông Hoàng Đ bổ sung thêm yêu cầu buộc UBND huyện G1 cấp lại 342m<sup>2</sup> đất cho hộ ông Hoàng Đ sau khi hủy các quyết định hành chính.

**- Ý kiến của bà Lê Thị Q1 tại bản trình bày ý kiến ngày 01/03/2022:** Quyền sử dụng đất theo giấy CNQSDĐ số D 608443 và Quyết định số 1629/2004/QĐ-UB đều do UBND huyện G1 cấp ngày 20/8/2004 cho hộ ông Nguyễn Ngọc Q là tài sản chung của vợ chồng bà Q1 nhận chuyển nhượng hợp pháp của ông Hoàng Xuân Đ và bà Bùi Thị L2. Việc ông Hoàng Xuân Đ và bà Bùi Thị L2 không trả lại giấy CNQSDĐ và không tiếp tục thực hiện hợp đồng CNQSDĐ là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng bà Q1. Vì vậy, đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc Q.

**- Ý kiến của chị Hoàng Thị Hoài L3 và Hoàng Thị Hoài Nh tại bản trình bày ý kiến ngày 04/4/2022:** Chị L3 và chị Nh đồng tình với các nội dung tại đơn phản tố ngày 16/02/2022 của ông Hoàng Đ và bà Bùi Thị L2 là bị đơn trong vụ án dân sự án “*Tranh chấp yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng CNQSDĐ và trả lại giấy CNQSDĐ*”, đã được TAND huyện G1 thụ lý tại thông báo số 03/TB-TLVA ngày 17/01/2022 theo đơn khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc Q trú tại số 33 đường L, thành phố Đ1. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết các yêu cầu mà bố mẹ chị L3, chị Nh đã trình bày tại đơn phản tố để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị Nh và chị L3.

**- Ý kiến của UBND xã G tại biên bản hòa giải ngày 24/8/2022:** Ngày 15/01/2004, giữa ông Hoàng Đ với ông Nguyễn Ngọc Q có ký hợp đồng CNQSDĐ, diện tích 674m<sup>2</sup>, loại đất vườn, thửa đất số 465, tờ bản đồ số 10 theo giấy CNQSDĐ số 551219 do UBND huyện G1 cấp ngày 26/9/2004. Việc các bên thỏa thuận này là không đúng, vì diện tích đất này sẽ vượt quá so với diện tích được cấp giấy CNQSDĐ (phần diện tích phía sau). Giá chuyển nhượng các bên tự thỏa thuận nên không có ý kiến gì.

**- Ý kiến của UBND huyện G1 tại biên bản làm việc ngày 07/9/2022:**

Xét về hợp đồng chuyển nhượng thì diện tích chuyển nhượng là 674m<sup>2</sup>, giá chuyển nhượng là 36.000.000đ. Hợp đồng được các bên ký kết, UBND xã xác nhận, do đó hợp đồng là hợp pháp. Trường hợp các bên có thỏa thuận ngoài nhưng không có chứng cứ chứng minh thì không có cơ sở xem xét. Hợp đồng chuyển nhượng chỉ có mình ông Đ ký, nhưng bà L2 có ký vào trích lục địa chính, do đó ý chí bà L2 là chuyển nhượng đất. Các con ông Đ tại thời điểm chuyển nhượng đều chưa đủ 15 tuổi nên ông Đ ký là hợp pháp. Mặc dù hợp

đồng ghi chuyển nhượng 674m<sup>2</sup> nhưng nhà nước chỉ cấp cho ông Q 342m<sup>2</sup> đất đã được cấp giấy năm 2003, còn diện tích chưa được cấp thì không xem xét.

UBND huyện G1 không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng, hủy giấy CNQSDĐ và các quyết định số 1628, 1629 như yêu cầu của ông Đ, bà L2.

**\* Kết quả xem xét, thẩm định và định giá:** Trên cơ sở kết quả thẩm định tại chỗ ngày 13/5/2022 và sơ đồ thửa đất tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G1 lập ngày 01/7/2022 cho thấy: Thửa đất đã cấp giấy CNQSDĐ cho ông Nguyễn Ngọc Q có diện tích 341,6m<sup>2</sup>, có vị trí: Phía Đông giáp phần đất chưa chuyển nhượng dài 12m; phía Tây giáp Quốc lộ 1A dài 12m; phía Bắc giáp đất ông Đ dài 28m; phía Nam giáp đất ông Trường dài 29,01m; Thửa đất chưa được cấp giấy CNQSDĐ có diện tích 286,9m<sup>2</sup>, trong đó có 135,1m<sup>2</sup> đất rừng và 151,01m<sup>2</sup> đất vườn, có vị trí: Phía Đông giáp đất ông Đ dài 12m; phía Tây giáp đất đã chuyển nhượng cho ông Q dài 12m; phía Bắc giáp đất ông Đ dài 23,89m; phía Nam giáp đất ông Trường dài 18,97m + 4,92m.

**Tại Bản án sơ thẩm số 23/2022/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị quyết định:**

Căn cứ vào khoản 2, 3 Điều 26; khoản 1, 2 Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 37; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 41; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158; điểm b khoản 2 Điều 217; khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 32 Luật tố tụng hành chính.

Điều 22, 23, 70, 150, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712 BLDS năm 1995; Điều 105, 115, 155, 166, 385, 398, 401 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Khoản 2 Điều 31, khoản 2 Điều 75 Luật đất đai năm 1993 và Luật sửa đổi, bổ sung Luật đất đai năm 1998, 2001; Khoản 16 Điều 3 Luật đất đai năm 2013.

Điểm a, khoản 1 Điều 24; khoản 2, 5 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

#### **Tuyên xử:**

- Đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc Q đối với yêu cầu buộc ông Hoàng Xuân Đ và bà Bùi Thị L2 tiếp tục thực hiện thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 15/01/2004 đối với diện tích đất còn thiếu là 332m<sup>2</sup>.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc Q buộc ông Hoàng Xuân Đ và bà Bùi Thị L2 phải có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Ngọc Q bản chính giấy CNQSDĐ số Đ 608443 và Quyết định số 1629/2004/QĐ-UB ngày 20/8/2004 của UBND huyện G1 đã cấp cho hộ ông Nguyễn Ngọc Q và bà Lê Thị Q1.

- Bác yêu cầu phản tố của ông Hoàng Xuân Đ và bà Bùi Thị L2 về yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 15/01/2004 giữa bên chuyển

nhượng ông Hoàng Xuân Đ với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Ngọc Q và giấy thỏa thuận chuyển nhượng đất ngày 28/6/2004.

- Bác yêu cầu của ông Hoàng Xuân Đ và bà Bùi Thị L2 về yêu cầu: Hủy Quyết định số 1628/2004/QĐ-UB ngày 20/8/2004 về việc thu hồi đất của hộ ông Hoàng Đ, xã G để chuyển quyền sử dụng đất; Quyết định số 1629/2004/QĐ-UB ngày 20/8/2004 về việc giao đất do nhận chuyển nhượng QSDĐ và giấy CNQSDĐ số Đ 608443 ngày 20/8/2004 mang tên hộ ông Nguyễn Ngọc Q của UBND huyện G1.

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

Ngày 09 và 10/10/2022, nguyên đơn là ông Hoàng Xuân Đ, bà Bùi Thị L2; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các chị Hoàng Thị Hoài L3 và Hoàng Thị Hoài Nh có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc Q.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:** những người kháng cáo vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo đơn kháng cáo. Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu quan điểm giải quyết vụ án: Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành đúng quy định; về tố tụng, án sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án dân sự đúng trình tự, thủ tục; về nội dung, án sơ thẩm xét xử đúng quy định pháp luật. Đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của những người kháng cáo; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của đương sự và của đại diện Viện kiểm sát.*

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1]. Về thủ tục tố tụng: Các đương sự được triệu tập hợp lệ, tuy nhiên có nhiều đương sự vắng mặt nhưng đã có đơn xin xét xử vắng mặt, theo đề nghị của đương sự có mặt tại phiên tòa và của Kiểm sát viên, HĐXX thấy đây là phiên tòa được triệu tập lần thứ hai, các đương sự đều nhận được Giấy triệu tập hợp lệ, việc vắng mặt của các đương sự đều có đơn xin xét xử vắng mặt, nên thống nhất quyết định tiếp tục tiến hành phiên tòa.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Xét yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc Q; HĐXX thấy rằng: ngày 15/01/2004, ông Hoàng Xuân Đ ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc Q 674m<sup>2</sup> đất vườn tại thửa đất số 465, tờ bản đồ số 10, theo Giấy CNQSDĐ số 551219 ngày 26/9/2003 do UBND huyện G1 cấp cho hộ ông Đ với



giá là 36.000.000đồng; ông Q đặt cọc trước 5.000.000đồng; các bên cam kết khi nào làm giấy CNQSDĐ cho ông Q, ông Q sẽ thanh toán số tiền còn lại. Hợp đồng đã được UBND xã G chứng thực ngày 20/01/2004. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Q đã chuyển cho ông Đ 40.000.000đ, ngoài 36.000.000đ là tiền giá trị nhận chuyển nhượng đất, còn có 4.000.000đ là tiền chi phí đo vẽ, đi lại. Ngày 20/8/2004, UBND huyện G1 đã ban hành Quyết định số 1628/2004/QĐ-UB và Quyết định số 1629/2004/QĐ-UB về việc thu hồi 342m<sup>2</sup> đất của ông Đ để cấp cho ông Q. Ngày 28/6/2004 ông Đ lập bản cam kết ông sẽ hoàn thành thủ tục pháp lý sang tên cho ông Q diện tích đất còn thiếu 332m<sup>2</sup>. Ông Đ đã ký nhận lại Quyết định số 1629/2004/QĐ-UB và Giấy CNQSDĐ số 608443 ngày 20/8/2004 của UBND huyện G1 cấp cho hộ ông Q để làm thủ tục, nhưng sau đó ông Đ không tiếp tục thực hiện chuyển nhượng 332 m<sup>2</sup> đất còn thiếu mà cũng không trả lại giấy CNQSDĐ và quyết định giao đất cho ông Q. Do vậy Toà án cấp sơ thẩm đã xử buộc ông Đ phải trả lại cho ông Q Giấy CNQSDĐ số 608443 ngày 20/8/2004 mà UBND huyện G1 đã cấp cho hộ ông Q.

[2.2]. Xét yêu cầu phản tố của ông Hoàng Xuân Đ và bà Bùi Thị L2; HĐXX thấy rằng: ông Đ, bà L2 đã thừa nhận việc các bên có ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ như ý kiến ông Q là đúng, nhưng ông Đ, bà L2 cho rằng giá trị chuyển nhượng là 180.000.000đ, không phải là 36.000.000đ như đã ghi trong hợp đồng; ông Đ mới nhận 40.000.000đồng, nhưng đó là tiền đặt cọc và 01 phần trả theo hợp đồng, do ông Q không trả tiếp 140.000.000đ còn thiếu, ông Đ đã liên hệ ông Q nhưng 18 năm qua ông Q vẫn không thực hiện việc trả tiền còn thiếu, đồng thời đất chuyển nhượng cho ông Q là cấp cho hộ gia đình, tại thời điểm chuyển nhượng, bà L2 vợ ông Đ không ký trong hợp đồng chuyển nhượng nên hợp đồng lập ngày 15/01/2004 không có giá trị, do đó ông Đ và bà L2 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Q; đồng thời phản tố yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 15/01/2004; huỷ giấy thỏa thuận chuyển nhượng đất ngày 28/6/2004; huỷ Quyết định số 1628/2004/QĐ-UB ngày 20/8/2004; huỷ Quyết định số 1629/2004/QĐ-UB ngày 20/8/2004; huỷ giấy CNQSDĐ số Đ 608443 ngày 20/8/2004 của UBND huyện G1 cấp hộ ông Nguyễn Ngọc Q. Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đ và bà L2.

[3]. Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Hoàng Xuân Đ, bà Bùi Thị L2; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các chị Hoàng Thị Hoài L3 và Hoàng Thị Hoài Nh về việc giá chuyển nhượng đất là 180.000.000đ, không phải 36.000.000đ và đất của hộ gia đình nhưng bà L2 và các con chưa ký chuyển nhượng; HĐXX thấy rằng:

[3.1]. Ngày 15/01/2004, ông Đ ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho ông Q 674m<sup>2</sup> theo giấy CNQSDĐ hộ ông Đ đã được cấp với giá chuyển nhượng là 36.000.000đ, ông Q đặt cọc 5.000.000đ, trên thực tế ông Đ đã nhận 40.000.000đ, trong đó thừa 4.000.000đ là chi phí đo vẽ và đi lại. Những nội

dung này được ông Q và ông Đ, bà L2 thừa nhận. Ông Đ cho rằng giá chuyển nhượng 02 bên thỏa thuận miệng là 180.000.000đ, ông Q mới đưa 40.000.000đ, còn thiếu 140.000.000đ, việc thỏa thuận giá thấp trong hợp đồng nhằm mục đích giảm thuế chuyển nhượng. Ông Đ cung cấp bản ghi âm cuộc nói chuyện giữa ông Đ với ông Q và văn bản ghi âm ngày 17/8/2022 giữa ông Q với bà L2, tuy nhiên bản ghi âm này không có nội dung nào thể hiện ông Q thừa nhận còn nợ ông Đ 140.000.000đ hoặc hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng 180.000.000đ; ông Đ cho rằng ông Q giữ giấy ghi 180.000.000đ, nhưng không được ông Q thừa nhận và ông Đ cũng không có chứng cứ chứng minh. Thực tế, giá chuyển nhượng QSDĐ được các bên thỏa thuận ghi rõ trong hợp đồng là 36.000.000đ và được UBND xã G xác nhận; ngoài giá ghi trong hợp đồng thì ông Đ không có người làm chứng hay chứng cứ gì để chứng minh các bên có thỏa thuận giá chuyển nhượng là 180.000.000đ; nên có đủ căn cứ khẳng định hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ các bên lập ngày 15/01/2004 chỉ có giá 36.000.000đ như nhận định của Tòa sơ thẩm là có căn cứ. Hợp đồng trên đã có hiệu lực thi hành 19 năm qua, nên không có căn cứ để huỷ bỏ; nếu sau này ông Đ có căn cứ chứng minh ông Q chưa thanh toán đủ tiền, thì ông Đ có quyền khởi kiện ông Q về nghĩa vụ thanh toán do vi phạm hợp đồng.

[3.2]. Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/01/2004 bà L2 vợ ông Đ không ký, tuy nhiên tại trích lục bản đồ vị trí đất chuyển nhượng bà L2 thừa nhận bà đã ký và ghi rõ họ tên bên phía chủ hộ chuyển nhượng; do vậy bà L2 đã thể hiện ý chí thống nhất chuyển nhượng đất cho ông Q. Ngoài ra theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 13/8/2007 giữa ông Đ với bên nhận chuyển nhượng ông Trần Đức Trường, bà Nguyễn Thị Hằng thì hợp đồng cũng chỉ có ông Đ ký, còn bà L2 ký tại sơ đồ vị trí thửa đất chuyển nhượng, vị trí đất ông Trường, bà Hằng nhận chuyển nhượng có phần tiếp giáp đất phía Bắc mang tên ông Q và hợp đồng trên cũng đã có hiệu lực thi hành. Mặt khác, sau khi chuyển nhượng đất cho một số cá nhân, đến năm 2012 ông Đ được cấp lại giấy CNQSDĐ thì sơ đồ thửa đất của ông Đ đều thể hiện có vị trí và phần đất chuyển nhượng cho ông Q cũng như một số cá nhân khác. Bà L2 cho rằng bà có ký ở các sơ đồ thửa đất nhưng là do ông Đ đưa ký để hoàn thành thủ tục cấp giấy, không biết việc ông Đ chuyển nhượng đất cho ông Q là không có sức thuyết phục. Bởi lẽ, khi ký trong các văn bản liên quan đến tài sản của mình, buộc bà L2 phải biết nội dung ký, ký nhằm mục đích gì, vì tại thời điểm ký, bà L2 không bị hạn chế hoặc mất năng lực hành vi dân sự, không bị người khác đe dọa hoặc dùng vũ lực, đồng thời bà L2 cũng đang sống chung trong gia đình cùng ông Đ. Sau khi nhận giấy CNQSDĐ cấp lại năm 2012 thì bà L2 phải biết được trong sơ đồ thửa đất, diện tích đất của vợ chồng bà đã giảm vì đã có thửa đất mới của ông Q hình thành, nhưng bà L2 ông Đ vẫn cất giữ Giấy CNQSDĐ nêu trên mà không có ý kiến gì. Do đó, việc bà L2 không trực tiếp ký trong hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nhưng bà đã ký trong sơ đồ giao đất và bà đã ký trong các trường hợp chuyển nhượng khác đều thể hiện trên sơ đồ có diện tích đất ông Q đã nhận chuyển

nhượng, chứng tỏ bà L2 đã biết và mặc nhiên thừa nhận. Tại thời điểm chuyển nhượng QSDĐ hộ bà L2 có 04 thành viên, trong đó có 02 người con đều chưa đủ 15 tuổi để thực hiện việc giao dịch chuyển nhượng QSDĐ; việc ông Đ, bà L2 lập hợp đồng chuyển nhượng là đại diện cho các con theo quy định tại Điều 65, 68 BLDS năm 1995, nên không ảnh hưởng đến quyền lợi của các con chưa thành niên. Tại phiên tòa hôm nay ông Đ bà L2 cho rằng ngoài 04 thành viên trên còn có mẹ của ông Đ sống chung trong hộ gia đình, nhưng ông không cung cấp chứng cứ để chứng minh; mặc khác tại hồ sơ thể hiện hộ khẩu gia đình ông Đ (BL 119) có 05 thành viên, nhưng có một người sinh sau năm 2004 và không có tên mẹ của ông Đ, nên ko có căn cứ chấp nhận.

[4] Tại phiên tòa hôm nay, những người kháng cáo và luật sư yêu cầu hủy án sơ thẩm do cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng và giải quyết không đúng về nội dung; HĐXX thấy rằng:

[4.1] Về nội dung: đã được HĐXX nhận định như đã nêu trên là Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét toàn diện chứng cứ, xử chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn là đúng pháp luật;

[4.2] Về tố tụng: việc UBND huyện G1 uỷ quyền cho ông Nguyễn Văn H2, chức vụ Phó Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện tham gia tố tụng tại phiên tòa dân sự là đúng với quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự và Bộ luật dân sự. Đối với yêu cầu triệu tập ông Nguyễn Đức Đề và ông Nguyễn Văn Thành tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là không đúng quy định, vì những người này không có liên quan gì. Đối với yêu cầu giám định file ghi âm là không cần thiết, vì ông Q đã thừa nhận, nhưng không có nội dung nào liên quan đến giá đất chuyển nhượng.

[5] Từ nhận định trên đây, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập và đánh giá chứng cứ đầy đủ, toàn diện; bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới làm thay đổi đường lối giải quyết vụ án; do vậy HĐXX không chấp nhận kháng cáo của tất cả những người kháng cáo; không chấp nhận đề nghị của luật sư; giữ nguyên Bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

[6] Do kháng cáo của các đương sự không được chấp nhận nên nguyên đơn ông Hoàng Xuân Đ, bà Bùi Thị L2; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các chị Hoàng Thị Hoài L3 và Hoàng Thị Hoài Nh phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[7] Những nội dung khác không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên;

**QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

1. Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn ông Hoàng Xuân Đ, bà Bùi Thị L2; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các chị Hoàng Thị Hoài L3 và Hoàng Thị Hoài Nh; giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 23/2022/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị

Căn cứ vào khoản 2, 3 Điều 26; khoản 1, 2 Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 37; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 41; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 158; điểm b khoản 2 Điều 217; khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 32 Luật tố tụng hành chính; Điều 22, 23, 70, 150, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712 BLDS năm 1995; Điều 105, 115, 155, 166, 385, 398, 401 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 31, khoản 2 Điều 75 Luật đất đai năm 1993 và Luật sửa đổi, bổ sung Luật đất đai năm 1998, 2001; Khoản 16 Điều 3 Luật đất đai năm 2013; điểm a, khoản 1 Điều 24; khoản 2, 5 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

- Đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc Q đối với yêu cầu buộc ông Hoàng Xuân Đ và bà Bùi Thị L2 tiếp tục thực hiện thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 15/01/2004 đối với diện tích đất còn thiếu là 332m<sup>2</sup>.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc Q buộc ông Hoàng Xuân Đ và bà Bùi Thị L2 phải có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Ngọc Q bản chính giấy CNQSDĐ số Đ 608443 và Quyết định số 1629/2004/QĐ-UB ngày 20/8/2004 của UBND huyện G1 đã cấp cho hộ ông Nguyễn Ngọc Q và bà Lê Thị Q1.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hoàng Xuân Đ và bà Bùi Thị L2 về yêu cầu: hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 15/01/2004 giữa bên chuyển nhượng ông Hoàng Xuân Đ với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Ngọc Q và giấy thỏa thuận chuyển nhượng đất ngày 28/6/2004; hủy Quyết định số 1628/2004/QĐ-UB ngày 20/8/2004 về việc thu hồi đất của hộ ông Hoàng Đ, xã G để chuyển quyền sử dụng đất; huỷ Quyết định số 1629/2004/QĐ-UB ngày 20/8/2004 về việc giao đất do nhận chuyển nhượng QSDĐ và giấy CNQSDĐ số Đ 608443 ngày 20/8/2004 mang tên hộ ông Nguyễn Ngọc Q của UBND huyện G1.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: ông Hoàng Xuân Đ và Bùi Thị L2, chị Hoàng Thị Hoài L3, Hoàng Thị Hoài Nh mỗi người phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm. Các đương sự đã nộp mỗi người 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm theo các biên lai số 0177, 0178, 0179 ngày 24/10/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị. Các đương sự đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

3. Những nội dung khác không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Trường hợp bản án, quyết định 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 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 (25/4/2023)./.

***Nơi nhận:***

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

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

(Đã ký)

**Nguyễn Tấn Trường**