

Bản án số: 89/2024/DS-PT

Ngày: 02/4/2024

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*”.

**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:*

Ông Nguyễn Cường

*Các Thẩm phán:*

Ông Lê Tự

Bà Võ Thị Ngọc Dung

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Đinh Thị Trang, 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 tòa:** Ông Lê Phước Thanh, Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 346/2023/TLPT-DS ngày 18 tháng 12 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 72/2023/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 347/2024/QĐ-PT ngày 04 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị T, sinh năm 1981; địa chỉ: tổ D, khối phố P, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam, có mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Thành Đ, sinh năm 1993; địa chỉ: số E, đường N, khối phố B, thị trấn N, huyện N, tỉnh Quảng Nam, có mặt.

- *Bị đơn*: Ông Huỳnh Ngọc D, sinh năm 1971 (chết tháng 9 năm 2020) và bà Huỳnh Thị B, sinh năm 1971.

Cùng địa chỉ: tổ D, khối phố P, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông D*:

1. Bà Huỳnh Thị B, sinh năm 1971, có mặt.

2. Bà Huỳnh Ngọc Diệu T1, sinh năm 1996, có mặt.

Cùng địa chỉ: tổ D, thôn P, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

3. Bà Huỳnh Ngọc P, sinh năm 1991; địa chỉ: khối E, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam, có mặt.

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

1. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q; địa chỉ: A L, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

*Người đại diện theo ủy quyền*: Ông Trần Văn C, Phó Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Q, vắng mặt.

2. Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Quảng Nam; địa chỉ: số G, đường H, thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

*Người đại diện theo ủy quyền*:

- Ông Nguyễn Cao T2 (Phó Chủ tịch UBND phường A), có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Ông Trần Vũ Q (Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T), vắng mặt.

- Ông Trần Đăng H (Công chức Địa chính - Xây dựng UBND phường A), có đơn xin xét xử vắng mặt.

*Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp*: Ông Phạm Thê M, Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T, tỉnh Quảng Nam, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Bà Hà Thị Kim N, sinh năm 1947; địa chỉ: số D, đường P, phường P, thành phố T, tỉnh Quảng Nam, vắng mặt.

4. Anh Nguyễn Chánh T3, sinh tháng 11 năm 2005, vắng mặt.

5. Anh Nguyễn Chánh T4, sinh năm 2009, vắng mặt.

6. Chị Nguyễn Chánh Ngọc H1, sinh năm 2012, vắng mặt.

Cùng địa chỉ: tổ D, khối phố P, phường A, thành phố T.

*Người đại diện hợp pháp của các ông, bà N, T3, T4, H1:* Bà Lê Thị T (là nguyên đơn trong vụ án), có mặt.

7. Ông Thi Hoàng E, sinh năm 1983; địa chỉ: khối B, thị trấn N, huyện N, tỉnh Quảng Nam, có mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Nguyễn Thị Thanh T5, sinh năm 1995; địa chỉ: khối phố M, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam, vắng mặt.

8. Ông Lê Việt L, sinh năm 1977; địa chỉ: thôn Đ, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam, vắng mặt.

9. Bà Thi Thị T6, sinh năm 1979; địa chỉ: thôn T, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Thi Hoàng E, có mặt.

10. Bà Huỳnh Ngọc Diệu T1, sinh năm 1996; địa chỉ: tổ D, thôn P, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam, có mặt.

11. Bà Huỳnh Ngọc P, sinh năm 1991; địa chỉ: khối E, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam, có mặt.

12. Văn phòng C1 (Văn phòng C2); địa chỉ: số A N, khối C, thị trấn N, huyện N, tỉnh Quảng Nam.

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Lê Hữu Tam L1, Trưởng Văn phòng, vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Nguyên đơn trình bày:** Ngày 20 tháng 11 năm 2008, vợ chồng bà T và vợ chồng ông D, bà B lập giấy viết tay chuyển nhượng cho vợ chồng bà T 370m<sup>2</sup> đất (*diện tích đo đạt thực tế là 371,3m<sup>2</sup>*), thuộc một phần thửa đất số 195, tờ bản đồ số 34, diện tích 1.160m<sup>2</sup> của vợ chồng bà B, tại khối phố P, phường A, thành phố T với giá 48.000.000 đồng; bên nhận chuyển nhượng đã trả đủ tiền, nhận đất, làm nhà trên đất, đăng ký sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền nhưng chưa lập thủ tục chuyển nhượng, sang tên theo quy định. Nguyên đơn yêu cầu phía bị đơn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng để phía nguyên đơn lập thủ tục sang tên theo pháp luật quy định. Ngoài ra, nguyên đơn yêu cầu hủy Quyết định số 9037/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân thành phố T về thu hồi Giấy chứng nhận cấp năm 2022 và các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân thành phố T cấp cho các bị đơn đối với thửa đất số 195 năm 2016 (sau khi nguyên đơn đã làm nhà ở trên đất); tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bị đơn (*do ông Thi Hoàng E đại diện*) với ông Lê Việt L, bà Thi Thị T6 lập, công chứng tại Văn phòng C2 ngày 18 tháng 10 năm 2019.

**Bị đơn trình bày:** Bị đơn thừa nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhận đủ tiền, giao đất cho phía nguyên đơn làm nhà như lời trình bày của nguyên đơn. Phía bị đơn cho rằng việc chậm trễ làm thủ tục sang tên là do phía nguyên đơn và việc ông Thi Hoàng E lập hồ sơ chuyển nhượng nhà, đất của bị đơn cho người khác dẫn đến các bị đơn không lập thủ tục chuyển nhượng, sang tên được. Phía bị đơn đồng ý thực hiện hợp đồng nhưng yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Thi Hoàng E (*đại diện bị đơn*) với ông L, bà T6 năm 2019, vì cho rằng bản chất của việc ông Thi Hoàng E đại diện ủy quyền vì vợ chồng bà B có vay tiền của ông E, cầm cố nhà đất, nhưng việc ông Thi Hoàng E chuyển nhượng nhà, đất cho người khác thì vợ chồng bà B và các con không biết, đây là chỗ ở duy nhất của gia đình bà B nên không có việc chuyển nhượng nhà, đất trên thực tế. Bà B và các đồng thừa kế của ông D không yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu.

***Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có ý kiến như sau:***

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q không đồng ý với yêu cầu hủy quyết định cá biệt thuộc vụ án.

- Ủy ban nhân dân thành phố T cho rằng việc thu hồi Giấy chứng nhận năm 2002, cấp Giấy chứng nhận năm 2016 liên quan đến thửa đất số 195, tờ bản đồ số 34 (*thửa đất số 308, 557 tờ bản đồ số 48*) là đúng pháp luật, không đồng ý với yêu cầu hủy quyết định cá biệt thuộc vụ án.

- Các ông, bà Thi Hoàng E, Lê Việt L, Thi Thị T6 không đồng ý với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập, công chứng ngày 18 tháng 10 năm 2019 vô hiệu; không đưa ra yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu.

- Các bà Huỳnh Ngọc Diệu T1, Huỳnh Ngọc P đồng ý với quan điểm của bà Lê Thị Bích .

- *Các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án:* Bản sao các quyết định, hồ sơ cấp Giấy chứng nhận và bản sao hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đối với diện tích đất tranh chấp; bản sao hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; bản sao sổ hộ khẩu; kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; quan điểm trình bày của các đương sự; biên bản công khai chứng cứ và hòa giải; thủ tục tố tụng tại Tòa án và các tài liệu liên quan khác.

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 72/2023/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam quyết định:***

Căn cứ các Điều 26, 34, 39, 92, 227 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính; các Điều 120, 121 Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 11, 15, 115, 117, 124, 129, 688 Bộ luật dân sự 2015; các Điều 5, 100,

101, 166, 203 Luật đất đai năm 2013; Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07 tháng 9 năm 2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA14 tháng 10 năm 2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị T, buộc các bà Huỳnh Thị B, Huỳnh Ngọc Diệu T1, Huỳnh Ngọc P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 371,3m<sup>2</sup> đất (có 50m<sup>2</sup> đất ở; 321,3m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm trong cùng thửa đất có nhà ở), thuộc thửa đất số 195, tờ bản đồ số 34 (nay là thửa đất số 557, tờ bản đồ số 48), tại khối phố P, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam được ký kết ngày 20 tháng 11 năm 2008 cho bà Lê Thị T và các đồng thừa kế của ông Nguyễn Chánh N1 (các ông, bà: Hà Thị Kim N, Nguyễn Chánh T3, Nguyễn Chánh T4, Nguyễn Thị Ngọc H2).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị T, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 18 tháng 10 năm 2019 giữa ông Huỳnh Ngọc D, bà Huỳnh Thị B (do ông Thi Hoàng E đại diện) với ông Lê Việt L, bà Thi Thị T6 đối với thửa đất số 557, tờ bản đồ số 48, được công chứng tại Văn phòng C2 (Văn phòng C1) vô hiệu. Không giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu do các bên không có yêu cầu.

3. Không hủy Quyết định số 9037/QĐ-UBND ngày 19 tháng 11 năm 2015 của Ủy ban nhân dân thành phố T; không hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CC875320 của Ủy ban nhân dân thành phố T cấp cho ông Huỳnh Ngọc D, bà Huỳnh Thị B ngày 09 tháng 6 năm 2016 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Sở T, tỉnh Quảng Nam cấp cho ông Huỳnh Ngọc D, bà Huỳnh Thị B ngày 29 tháng 9 năm 2017, liên quan đến thửa đất số 557, tờ bản đồ số 48, tại khối P, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam. Bà Lê Thị T và các đồng thừa kế của ông Nguyễn Chánh N1 (các ông, bà: Hà Thị Kim N, Nguyễn Chánh T3, Nguyễn Chánh T4, Nguyễn Thị Ngọc H2) có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền lập thủ tục để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án đối với 371,3m<sup>2</sup> đất (có 50m<sup>2</sup> đất ở; 321,3m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm trong cùng thửa đất có nhà ở), thuộc thửa đất số 195, tờ bản đồ số 34 (nay là thửa đất số 557, tờ bản đồ số 48), tại khối phố P, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam, trên đất có ngôi nhà cấp 4, diện tích 90m<sup>2</sup>.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 23/10/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông *Thi Hoàng E* kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng cho rằng về tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên toà và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong giai đoạn xét xử phúc thẩm; về nội dung: Toà án cấp sơ thẩm đã xét xử vụ án có căn cứ và đúng pháp luật, kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông *Thi Hoàng E* không có căn cứ, do đó đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 1 Điều 208 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Về yêu cầu giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu giữa ông *Thi Hoàng E* và bị đơn, do ở cấp sơ thẩm không có yêu cầu và Toà án cấp sơ thẩm chưa giải quyết nên Toà án cấp phúc thẩm không xem xét; do đó, ông *Thi Hoàng E* có quyền làm đơn yêu cầu giải quyết vụ án dân sự độc lập khi đủ điều kiện theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà; xem xét quan điểm của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:*

[1]. Tại phiên toà phúc thẩm hôm nay, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có kháng cáo ông *Thi Hoàng E* giữ nguyên nội dung yêu cầu kháng cáo, đề nghị xem xét lại Bản án sơ thẩm liên quan đến quyền lợi của ông và bổ sung yêu cầu Toà án buộc bị đơn trả lại cho ông 600.000.000 đồng.

[2]. Xét nội dung kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông *Thi Hoàng E*, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

[2.1] *Về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu:* Ngày 20 tháng 11 năm 2008, vợ chồng bà T và vợ chồng ông D bà B lập giấy viết tay chuyển nhượng cho vợ chồng bà T 370m<sup>2</sup> đất (diện tích đo đạc thực tế là 371,3m<sup>2</sup> đất), thuộc một phần thửa đất số 195, tờ bản đồ số 34, diện tích 1.160m<sup>2</sup> của vợ chồng bà B tại khối phố F, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam (BL 96). Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông N1 và bà T làm nhà ở trên đất, kê khai, được chính quyền địa phương xác nhận (BL 95-111); kết quả xem xét, thẩm định, định giá tài sản cho thấy trên thửa đất số 557, tờ bản đồ số 48 có nhà ở của bà T, ông N1 và nhà ở của mẹ con bà B (gồm nhà mới xây năm 2020, diện tích 154,85m<sup>2</sup> và nhà cũ cấp 4, diện tích 43,4m<sup>2</sup>). Nhưng ngày 13 tháng 9 năm 2019, ông Huỳnh Ngọc D và

bà Huỳnh Thị B ủy quyền cho ông Thi Hoàng E “*được toàn quyền quản lý, sử dụng và định đoạt toàn bộ thửa đất số 557*” và sau đó ông Thi Hoàng E ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Thi Hoàng E (*đại diện theo ủy quyền của bà B và ông D*) chuyển nhượng cho ông L, bà T6 trong điều kiện thửa đất số 557, tờ bản đồ số 48, diện tích 1.475,3m<sup>2</sup> đang có 371,3m<sup>2</sup> đất đã chuyển nhượng cho bà T và ông N1, có nhà của bà T đang ở trên đất. Mặt khác, tại khoản 1 Điều 4 của hợp đồng ủy quyền (BL 168) ghi rõ: “***Bên B (ông Thi Hoàng E) phải trả lại đất và tài sản gắn liền với đất sau khi hết thời hạn ủy quyền***”; từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng đến nay nhà và đất thuộc hợp đồng chuyển nhượng vẫn đang do mẹ con bà B và bà T quản lý, sử dụng; theo lời khai của bà B thì việc ủy quyền của ông D, bà B cho ông Thi Hoàng E thực chất là giao dịch thế chấp quyền sử dụng đất để ông D, bà B vay tiền của ông E, ông Thi Hoàng E không trả lại cho gia đình bà B số tiền đã chuyển quyền sử dụng đất cho ông L, bà T6. Theo đó, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định ông Thi Hoàng E không có quyền đại diện cho ông D, bà B chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 557, tờ bản đồ số 48 cho người khác và việc ông Thi Hoàng E ký hợp đồng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên thửa đất số 57, tờ bản đồ số 48 đã xâm phạm trực tiếp đến quyền sở hữu tài sản, quyền sử dụng đất của bà T và ông N1, vi phạm điều kiện có hiệu lực của hợp đồng theo quy định tại Điều 117, 124 Bộ luật dân sự năm 2015. Do vậy, Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 18 tháng 10 năm 2019 giữa ông D, bà B (*do ông Thi Hoàng E đại diện*) với ông L, bà T6 vô hiệu, là có căn cứ và đúng pháp luật. Không giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu do các bên không đưa ra yêu cầu.

[2.2]. *Xét các yêu cầu về hủy quyết định cá biệt, thấy rằng:*

*Thứ nhất*, phía nguyên đơn khẳng định đã tự nguyện làm đơn đề nghị cơ quan có thẩm quyền lập thủ tục nhập thửa vào năm 2015 (BL 98), nên việc Ủy ban nhân dân thành phố T, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q lập thủ tục thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là theo đề nghị của người sử dụng đất, nên không có cơ sở để cho rằng Ủy ban nhân dân thành phố T, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q ban hành quyết định cá biệt liên quan trái pháp luật.

*Thứ hai*, Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà T và vợ chồng bà B có hiệu lực pháp luật. Theo đó, bà T có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền lập thủ tục để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án.

*Thứ ba*, việc cơ quan có thẩm quyền lập thủ tục đăng ký biến động sang tên ông L, bà T6 là thủ tục hành chính về quản lý đất đai, không phải là quyết định hành chính cá biệt. Sau khi bản án có hiệu lực, cơ quan có thẩm quyền tiến hành thủ tục đăng ký biến động lại cho phù hợp với phần quyết định của bản án.

[2.3]. Về nội dung kháng cáo không phải chịu trả chi phí thẩm định 7.500.000 đồng và xem xét số tiền 600.000.000 đồng mà ông D và B nhận của ông Thi Hoàng E.

Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng trong vụ án này, nguyên đơn bà Lê Thị T được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên bị đơn bà Huỳnh Thị B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thi Hoàng E phải chịu chi phí, xem xét thẩm định, định giá tài sản là đúng quy định tại Điều 157, 165 BLTTDS.

Về khoản tiền 600.000.000 đồng trong quan hệ giữa ông Thi Hoàng E và ông D và B (nếu có), trong Bản án sơ thẩm không giải quyết do các bên đương sự không yêu cầu, do vậy ông Thi Hoàng E có quyền khởi kiện vụ án dân sự độc lập khi đầy đủ các điều kiện theo quy định của BLTTDS.

Từ những vấn đề phân tích và lập luận trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng, Toà án cấp sơ thẩm đã xét xử vụ án có căn cứ và đúng pháp luật; kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có cơ sở nên không được chấp nhận, Toà án cấp phúc thẩm giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[3]. Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

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

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 208 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thi Hoàng E, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Căn cứ các Điều 26, 34, 39, 92, 227 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính; các Điều 120, 121 Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 11, 15, 115, 117, 124, 129, 688 Bộ luật dân sự 2015; các Điều 5, 100, 101, 166, 203 Luật đất đai năm 2013; Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07 tháng 9 năm 2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA14 tháng 10 năm 2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.



### ***Tuyên xử:***

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị T, buộc các bà Huỳnh Thị B, Huỳnh Ngọc Diệu T1, Huỳnh Ngọc P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 371,3m<sup>2</sup> đất (có 50m<sup>2</sup> đất ở; 321,3m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm trong cùng thửa đất có nhà ở), thuộc thửa đất số 195, tờ bản đồ số 34 (nay là thửa đất số 557, tờ bản đồ số 48), tại khối phố P, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam được ký kết ngày 20 tháng 11 năm 2008 cho bà Lê Thị T và các đồng thừa kế của ông Nguyễn Chánh N1 (các ông, bà: Hà Thị Kim N, Nguyễn Chánh T3, Nguyễn Chánh T4, Nguyễn Thị Ngọc H2).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị T, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 18 tháng 10 năm 2019 giữa ông Huỳnh Ngọc D, bà Huỳnh Thị B (do ông Thi Hoàng E đại diện) với ông Lê Việt L, bà Thi Thị T6 đối với thửa đất số 557, tờ bản đồ số 48, được công chứng tại Văn phòng C2 (Văn phòng C1) vô hiệu. Không giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu do các bên không có yêu cầu.

3. Không hủy Quyết định số 9037/QĐ-UBND ngày 19 tháng 11 năm 2015 của Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Quảng Nam; không hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CC875320 của Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Quảng Nam cấp cho ông Huỳnh Ngọc D, bà Huỳnh Thị B ngày 09 tháng 6 năm 2016 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Sở T, tỉnh Quảng Nam cấp cho ông Huỳnh Ngọc D, bà Huỳnh Thị B ngày 29 tháng 9 năm 2017, liên quan đến thửa đất số 557, tờ bản đồ số 48, tại khối P, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam. Bà Lê Thị T và các đồng thừa kế của ông Nguyễn Chánh N1 (các ông, bà: Hà Thị Kim N, Nguyễn Chánh T3, Nguyễn Chánh T4, Nguyễn Thị Ngọc H2) có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền lập thủ tục để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án đối với 371,3m<sup>2</sup> đất (có 50m<sup>2</sup> đất ở; 321,3m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm trong cùng thửa đất có nhà ở), thuộc thửa đất số 195, tờ bản đồ số 34 (nay là thửa đất số 557, tờ bản đồ số 48), tại khối phố P, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam, trên đất có ngôi nhà cấp 4, diện tích 90m<sup>2</sup>.

### **4. Về chi phí tố tụng:**

Về chi phí xem xét, thẩm định, định giá tài sản: Toàn bộ chi phí là 15.000.000 đồng, bà Huỳnh Thị B phải chịu 7.500.000 đồng, ông Thi Hoàng E phải chịu 7.500.000 đồng. Do bà Lê Thị T đã nộp xong số tiền trên nên bà Huỳnh Thị B phải trả cho bà Lê Thị T 7.500.000 (bảy triệu năm trăm nghìn) đồng, ông Thi Hoàng E phải trả cho bà Lê Thị T 7.500.000 (bảy triệu năm trăm nghìn) đồng.

## 5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Thi Hoàng E phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí số 0000012 ngày 30/10/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Nam (do Nguyễn Thị Thanh T5 nộp thay).

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 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

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. *(Kèm theo bản án là bản vẽ các diện tích đất liên quan).*

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

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 Nam;
- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- Cục THADS tỉnh Quảng Nam;
- 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 Cường**