

Bản án số: 25/2024/DS-PT

Ngày: 09/4/2024

*V/v tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất và đòi  
lại tài sản*

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Phạm Cao Gia**.

*Các Thẩm phán:* Ông Lương Quang và ông Lê Trúc Lâm.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Ý Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên:** Ông Lê Văn Đăng - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 15/2024/DSPT ngày 01/3/2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại tài sản*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 31/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Phú Hòa, tỉnh Phú Yên bị kháng cáo theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 35/2024/QĐ-PT ngày 25 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Võ Thị Kim M** (tên gọi khác: **Võ Thị M**), sinh năm 1970; Trú tại: **thôn P, xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên**.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông **Võ Xuân A**, sinh năm 1966; Trú tại: **khu phố Đ, thị trấn P, huyện P, tỉnh Phú Yên** (Theo giấy ủy quyền lập ngày 08/12/2021). Có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà **Nguyễn Thị Út C**, sinh năm 1976 và ông **Nguyễn Văn P**, sinh năm 1978; Trú tại: **khu phố Đ, thị trấn P, huyện P, tỉnh Phú Yên**. Có mặt.

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

1. Vợ chồng ông **Võ Xuân A**, sinh năm 1966 bà **Nguyễn Thị X**, sinh năm 1968; Trú tại: **khu phố Đ, thị trấn P, huyện P, tỉnh Phú Yên**. Ông **A** có mặt, bà **X** vắng mặt.

2. Ông **Trần Công D**, sinh năm 1982; Trú tại: **khu phố Đ, thị trấn P, huyện P, tỉnh Phú Yên**. Vắng mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn bà **Nguyễn Thị Út C**.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện ngày 27/10/2021, nguyên đơn bà **M** và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông **A** trình bày: Nguồn gốc đất đang tranh chấp: thuộc quyền sử dụng của bà **Nguyễn Thị Út C**, do Hợp tác xã phân lô (mỗi lô 8m x 25m) bán cho bà **C**, liền kề thửa đất của bà **C** là thửa đất của bà **Trần Thị L** (mẹ nguyên đơn). Năm 2001, bà **Võ Thị M** (tên gọi khác: **Võ Thị Kim M**) có nhận chuyển nhượng diện tích đất 70m<sup>2</sup> (2m x 35m; chiều dài 35m tính từ mặt đường đi liền xóm đến chân núi **nghĩa trang Đ**) của vợ chồng ông **Nguyễn Văn P** bà **Nguyễn Thị Út C** (tên gọi khác: **Nguyễn Thị T**) với số tiền là 1.000.000đ, có lập “*giấy nhượng đất ở*” do ông **Đỗ Chính N** viết hộ và làm chứng, không được công chứng chứng thực. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà **L** đã xây dựng nhà ở trên một phần diện tích đất (bề ngang ngôi nhà dài 10m, hết chiều ngang thửa đất). Bà **L** sau khi chết để thừa kế quyền sử dụng đất đã mua của HTX cho ông **A**, bà **M** cũng thống nhất tặng cho phần đất nhận chuyển nhượng cho ông **A** nên hiện nay ông **A** là người trực tiếp sử dụng đất. Nay yêu cầu Tòa án công nhận “*giấy nhượng đất ở*” lập ngày 02/3/2021 có hiệu lực pháp luật, công nhận bà **Võ Thị Kim M** được quyền sử dụng diện tích đất 47,6m<sup>2</sup> theo kết quả đo đạc của Chi nhánh **văn phòng đăng ký đất đai huyện P** ngày 08/11/2023. Trong trường hợp Tòa án giao diện tích đất này cho ông **A** sử dụng ông **A** đồng ý thay mặt bà **M** bồi thường thiệt hại theo lỗi cho bà **C** và tự nguyện chịu chi phí định giá tài sản và thẩm định tại chỗ, đo đạc hiện trạng đất tranh chấp.

Bị đơn **C** trình bày: Về nguồn gốc đất thống nhất như nguyên đơn trình bày, sau khi mua đất từ Hợp tác xã, bà **C** xây dựng nhà cấp 4 với diện tích nhỏ ngang là 6m, còn chừa lại 2m bên hông giáp đất bà **L** (nay là nhà ông **Võ Xuân A**) để cho bò đi. Bà và ông **Nguyễn Văn P** sống chung khoảng năm 2000 - 2001, không có đăng ký kết hôn. Bà có biết việc ông **Nguyễn Văn P** đã thế chấp diện tích đất 2m đất ngang dài 25m hiện nguyên đơn đang tranh chấp cho bà **Trần Thị L** do có nợ bà **L** 1.000.000đ. Liên quan đến “*giấy nhượng đất ở*” lập ngày 02/3/2021; bà không có mặt tại thời điểm lập “*giấy nhượng đất ở*” và không ký vào giấy này. Nay yêu cầu Tòa án hủy “*giấy nhượng đất ở*” lập ngày 02/3/2021; buộc ông **A** tháo dỡ nhà đã xây dựng trên phần đất của bà và trả lại diện tích đất 47,6m<sup>2</sup>. Vì diện tích đất này là do bà đứng tên, ông **P** với bà chỉ sống cùng nhau chứ chưa đăng ký kết hôn nhưng ông **P** mang đất thuộc quyền sử dụng của bà bán cho người khác là không đúng, đã xâm phạm đến quyền lợi của bà. Bà phản tố, yêu cầu Tòa án hủy “*giấy nhượng đất ở*” lập ngày 02/3/2021.

Bị đơn **P** trình bày: Năm 2001, ông **P** chưa kết hôn với bà **C**. Trước đây ông có nợ bà **L** nên thế chấp 2m đất ngang dài 35m cho bà **L** lúc này chỉ nói bằng miệng nhưng sau đó thì có người lập giấy nhượng đất ở và tôi (**Nguyễn**



**Văn P)** có ký vào giấy này. Đất mà ông chuyển nhượng cho bà **L** là thuộc quyền sử dụng của bà **C**, không liên quan gì đến ông và ông không có đóng góp gì trong quyền sử dụng đất này. Việc ông bán cho bà **L** là không đúng nên ông sẽ bồi thường 3.000.000 đồng vì vào năm 2003 ông đưa cho bà **Trần Thị L**, bà **L** đã nhận tiền nhưng ông **Võ Xuân A** không đồng ý do đó bà **Trần Thị L** trả lại 3.000.000 đồng cho ông **P**. Thống nhất với ý kiến của bà **C**.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan **A** và **X** thống nhất trình bày:* Việc bà **M** nhận chuyển nhượng đất từ vợ chồng ông **P** bà **C** là có thật; không có chuyện ăn nợ quán rồi bán đất. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, năm 2002, thì bà **M** tặng cho phần đất này cho ông **A**. Năm 2003 ông **A** xây dựng nhà cấp 4 trên phần đất nhận chuyển nhượng và trên phần đất của mẹ. Khi xây dựng nhà thì nhà bà **C** ở sát nhà bên biết nhưng không có ý kiến gì suốt 20 năm qua, đến nay ông chuyển nhượng diện tích đất này cho người khác thì xảy ra tranh chấp. Không đồng ý hủy “*giấy nhượng đất ở*” lập ngày 02/3/2021. Trong trường hợp Tòa án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng thì bà **C**, ông **P** phải bồi thường thiệt hại về đất theo giá thị trường và trả giá trị vật kiến trúc có trên đất như Hội đồng định giá đã định giá. Bởi lẽ nếu tháo dỡ phần xây dựng trên diện tích đất đang tranh chấp thì sẽ ảnh hưởng đến toàn bộ kết cấu ngôi nhà hiện nay.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông **Trần Công D** trình bày:* Trước đây, ông có nhận chuyển nhượng 200m<sup>2</sup> đất tại thửa số 395 tờ bản đồ số 9 tại **khu phố Đ, thị trấn P**. Sau đó, có trục trặc về mặt pháp lý nên ngày 04/3/2022 vợ chồng đã chuyển nhượng lại cho ông **Võ Xuân A**. Ông không có yêu cầu, tranh chấp gì. Đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

*Người làm chứng ông **Đỗ Chính N** trình bày:* Ông Nghĩa là người viết hộ cho bà **M**, viết nội dung như mẹ bà **M** là bà **L** đọc cho ông viết. Khi viết giấy này chỉ có bà **L** và ông **N** chứ không có mặt ai khác. Sau khi viết xong, ông ký và ghi họ tên vào chỗ “Người làm chứng” có nghĩa là ông có ghi theo đúng ý chỉ của bà **L** đọc, viết, ký xong đã đưa lại giấy cho bà **L** rồi tự bà **L** làm gì thì làm ông không biết. Xin được vắng mặt.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 31 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Phú Hòa đã quyết định: Căn cứ khoản 2 Điều 26, 35, 92, 147, 157, 158, 163, 165, 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự ; Điều 166 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 122, 123, 131, 385 Bộ luật Dân sự 2015.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Võ Thị Kim M** yêu cầu Tòa án công nhận “*giấy nhượng đất ở*” lập ngày 02/3/2001 có hiệu lực pháp luật, được quyền sử dụng diện tích đất 47,6m<sup>2</sup> theo kết quả đo đạc của Chi nhánh **văn phòng đăng ký đất đai huyện P** ngày 08/11/2023.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà **Nguyễn Thị Út C**; Tuyên bố “*giấy nhượng đất ở*” lập ngày 02/3/2001 bị vô hiệu.

3. Hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu: Bị đơn ông Nguyễn Văn P có nghĩa vụ trả đủ số tiền 60.500.000đ về khoản bồi thường thiệt hại cho bà Nguyễn Thị Út C. Bị đơn ông Võ Xuân A có nghĩa vụ trả số 58.500.000đ về khoản bồi thường thiệt hại cho bà Nguyễn Thị Út C (thực hiện nghĩa vụ thay bà Võ Thị Kim M).

4. Giao diện tích đất 47,6m<sup>2</sup> (2m x 23,76m) thuộc một phần của thửa đất số 392 tờ bản đồ 9 theo kết quả đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P ngày 08/11/2023 cho ông Võ Xuân A sử dụng (có bản vẽ kèm theo). Trên đất có một phần ngôi nhà cấp 4 của ông Võ Xuân A cùng cây trồng (10 cây chổi, 01 cây đu đủ, 01 cây mận lớn, 05 bụi chuối nước, 01 cây trứng cá và 01 cây mai cao 1m7). Ông Võ Xuân A được quyền liên hệ với cơ quan chức năng để được đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

Ngoài ra bản án còn tuyên về lãi chậm trả, nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng; quy định thi hành án và thời hạn kháng cáo của đương sự.

Ngày 01/02/2024, bị đơn Nguyễn Thị Út C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn giữ nguyên kháng cáo; yêu cầu được nhận lại đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên ý kiến.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên phát biểu ý kiến: về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm của Thẩm phán, HĐXX và những người tham gia tố tụng là đúng quy định. Về nội dung vụ án: Căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của các bên đương sự, Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Bị đơn kháng cáo và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Cấp sơ thẩm xác định UBND thị trấn P và UBND huyện P, tỉnh Phú Yên là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án để triệu tập họ tham gia hoà giải và xét xử là không đúng tư cách đương sự, nên cần rút kinh nghiệm.

[2] Về kháng cáo của bị đơn:

[2.1] Xét “giấy nhượng đất ở” lập ngày 02/3/2001, đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng là “quyền sử dụng đất diện tích 2m x 35m” – Diện tích đất



thực qua đo đạc thực tế là 47,6m<sup>2</sup> (2m x 23,76m). Các bên đều thừa nhận biết quyền sử dụng đất này là của bị đơn Chót. Trong “giấy nhượng đất ở” có chữ ký của bên bán đất nhận tiền “Nguyễn v P1, Nguyễn Thị T” (bà T là tên gọi khác của bà C) và chữ ký của người làm chứng Đỗ Chính N. Các đương sự đều xác định bà C không ký tên vào giấy nhượng nhà ở này mà do ông P1 tự ký tên và ký thay “Nguyễn Thị T”. Khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/3/2001 ông P1 và bà C không phải vợ chồng (kết hôn năm 2015), do đó không phát sinh nghĩa vụ đối với bà C. Việc định đoạt quyền sử dụng đất khi không có ý kiến của chủ sử dụng là trái pháp luật, xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà C theo quy định tại các điều khoản 2 Điều 3 và Điều 78 Luật Đất đai năm 1993. Bản án sơ thẩm xác định “Giấy chuyển nhượng đất ở” lập ngày 02/3/2001 vô hiệu và xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu theo Quy định tại Điều 131 BLDS là có căn cứ, đúng quy định.

[2.2] Bị đơn Chót kháng cáo, yêu cầu được nhận diện tích đất 47,6m<sup>2</sup>. Hiện trạng phần đất các bên đang tranh chấp có tồn tại một phần nhà cấp 4, theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện Phú Hòa, nhà có diện tích 7,1m x 4,3m loại nhà cấp 4 thô, chưa tô. Thực tế ông A đã xây dựng, sử dụng căn nhà này thời gian trên 20 năm, khi xây dựng bà C có biết nhưng không tranh chấp, không chứng minh được việc mình có tranh chấp cho đến khi ông A chuyển nhượng đất và nhà cho người khác. Hơn nữa, căn nhà của ông A là một khối tổng thể không tách rời, nên cấp sơ thẩm giao diện tích đất tranh chấp có căn nhà trên đất cho ông Võ Xuân A sử dụng và xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu do lỗi của ông P1 và bà M, mỗi người 1/2; buộc ông P1 phải bồi thường số tiền 60.500.000đ (có cả phần 1.000.000đ đã nhận từ bà M) và bà M phải bồi thường số tiền 58.500.000đ cho bà C (Ông A tự nguyện thanh toán thay cho nguyên đơn M) là có cơ sở, đúng quy định và phù hợp với đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên toà.

Bị đơn bà C kháng cáo, không cung cấp được tài liệu chứng cứ cho kháng cáo của mình nên không có cơ sở để HĐXX chấp nhận.

[2.3] Những nội dung khác của bản án không bị kháng cáo, kháng nghị nên không xem xét.

[3] Án phí: Bị đơn bà C kháng cáo không được chấp nhận, nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Út C, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ khoản 2 Điều 26, 35, 92, 147, 157, 158, 163, 165, 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 122, 123, 131, 385 Bộ luật Dân sự 2015.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn **Thị Kim M1** (tên gọi khác: **Võ Thị M**) yêu cầu Tòa án công nhận “*giấy nhượng đất ở*” lập ngày 02/3/2001 có hiệu lực pháp luật, được quyền sử dụng diện tích đất 47,6m<sup>2</sup> theo kết quả đo đạc của Chi nhánh **văn phòng đăng ký đất đai huyện P** ngày 08/11/2023.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn **Nguyễn Thị Út C**; Tuyên bố “*giấy nhượng đất ở*” lập ngày 02/3/2001 bị vô hiệu.

3. Hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu: Buộc bị đơn ông **Nguyễn Văn P** có nghĩa vụ trả đủ số tiền 60.500.000đ về khoản bồi thường thiệt hại cho bà **Nguyễn Thị Út C**. Buộc ông **Võ Xuân A** có nghĩa vụ trả số 58.500.000đ về khoản bồi thường thiệt hại cho bà **Nguyễn Thị Út C** (*thực hiện nghĩa vụ thanh toán thay cho nguyên đơn **Võ Thị Kim M***).

Bản án có hiệu lực pháp luật, người có quyền có đơn yêu cầu thi hành án mà người có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ của mình thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả và lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được thực hiện theo quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

4. Ông **Võ Xuân A** được quyền sử dụng diện tích đất 47,6m<sup>2</sup> (2m x 23,76m) thuộc một phần của thửa đất số 392 tờ bản đồ 9 theo kết quả đo đạc của Chi nhánh **văn phòng đăng ký đất đai huyện P** ngày 08/11/2023 (*có bản vẽ kèm theo*). Trên đất có một phần ngôi nhà cấp 4 của ông **Võ Xuân A** cùng cây trồng (10 cây chổi, 01 cây đu đủ, 01 cây mận lớn, 05 bụi chuối nước, 01 cây trứng cá và 01 cây mai cao 1m7). Ông **Võ Xuân A** được quyền liên hệ với cơ quan chức năng để được đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

5. Về án phí:

Nguyên đơn bà **Võ Thị Kim M** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000đ nhưng đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0004248 ngày 07/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Hòa;

Bị đơn ông **Nguyễn Văn P** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 3.025.000đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Võ Xuân A** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 2.925.000đ (*thực hiện nghĩa vụ án phí thay cho nguyên đơn **Võ Thị Kim M***).



Bà Nguyễn Thị Út C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm. Đã nộp 600.000đ tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0004285 ngày 06/01/2022 và số 0010309 ngày 02/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Hòa, nên được khấu trừ và hoàn lại 300.000đ.

6. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc và chi phí định giá tài sản: Ghi nhận sự tự nguyện của ông Võ Xuân A về việc tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc và chi phí định giá tài sản tổng cộng là 5.848.000đ; đã nộp xong.

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

*Nơi nhận:*

- Đương sự;
- VKSND tỉnh Phú Yên;
- TAND H Phú Hoà;
- TANDCC tại Đà Nẵng;
- Chi cục THA DS H Phú Hoà
- ;
- Lưu: HSVA.

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

**Phạm Cao Gia**

