

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HÀ TĨNH**

Bản án số: 37/2025/DS-PT

Ngày: 04 - 9-2025

*“V/v yêu cầu công nhận hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất có
hiệu lực”*

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HÀ TĨNH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà:* Bà Trương Thị Lệ Thu
- *Thẩm phán:* Ông Bùi Quang Năng, Bà Trần Thị Thu Hiền
- *Thư ký phiên tòa:* Bà Hoàng Thị Hoa - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh.
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh tham gia phiên toà:* Bà Nguyễn Quỳnh Lê - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh mở phiên toà xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 15/2025/TLPT - DS ngày 12 tháng 6 năm 2025 về việc “*Tranh chấp yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 31/2025/QĐXX-PT ngày 08 tháng 8 năm 2025 và quyết định hoãn phiên tòa số 41/2025/QĐ - ngày 21 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông [Phạm Mạnh H](#), sinh năm 1983; Địa chỉ: [Số nhà A, Ngõ F đường N, phường T, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh](#), nghề nghiệp: Lái xe, Có đơn xin xét xử vắng mặt.
- *Bị đơn:* Bà [Hoàng Thị Y](#), sinh năm 1988 và ông [Tô Đức N](#), sinh năm 1988, Cùng địa chỉ: [Thôn T, thị trấn T, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh](#), nghề nghiệp: Lao động tự do, vắng mặt
- *Người được bị đơn ủy quyền:* Ông [Phan Tuấn C](#), sinh năm 1978; Địa chỉ: [Phường T, Thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh](#), nghề nghiệp: Luật sư, có mặt.
- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cẩm Xuyên, tỉnh Hà Tĩnh; Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cẩm Xuyên (nay là phòng khu vực 1), tỉnh Hà Tĩnh; Địa chỉ: [Số A, N, phường T, tỉnh Hà Tĩnh](#).

Người đại diện theo pháp luật: Ông [Nguyễn Minh T](#). Chức vụ: Trưởng phòng THA khu vực 1, tỉnh Hà Tĩnh

Người đại diện theo ủy quyền: Bà [Phạm Thị V](#), chấp hành viên sơ cấp (có đơn xin xét xử vắng mặt)

+ [Văn Phòng C1](#); Địa chỉ: [A đường L, phường H, Thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh](#).

Người đại diện theo pháp luật: Ông [Nguyễn Tất U](#). Chức vụ: Trưởng Văn phòng, vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).

+ Bà [Nguyễn Thị A](#), sinh năm: 1983; Địa chỉ: [xóm L, xã C, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh](#), nghề nghiệp: lao động tự do, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông [Lê Ngọc Đ](#) – [Công ty L](#) và cộng sự, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo nội dung bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2025/DS-ST ngày 29/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Xuyên, tỉnh Hà Tĩnh và các tài liệu có tại hồ sơ, vụ án có nội dung như sau:

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn trình bày:

Trong năm 2022, thông qua bạn bè giới thiệu ông [Phạm Mạnh H](#) biết vợ chồng ông [Tô Đức N](#), bà [Hoàng Thị Y](#) có nhu cầu bán đất, nên đã liên hệ để mua đất. Sau khi đi xem thực địa, vị trí các thửa đất, ranh giới, tứ cận ông [H](#) đã đồng ý mua của vợ chồng ông [N](#) bà [Y](#) 04 thửa đất có địa chỉ tại [thị trấn T, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh](#). Hai bên đã thực hiện ký kết 04 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tương ứng với 04 thửa đất, gồm:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/7/2022: Thửa đất số 1582, tờ số 13, diện tích 200m² địa chỉ tại [Tổ dân phố T, Thị trấn T, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh](#), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành DH 351474, [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh H](#) cấp ngày 18/07/2022. Bên chuyển nhượng: ông [Tô Đức N](#) và bà [Hoàng Thị Y](#); Bên nhận chuyển nhượng: ông [Phạm Mạnh H](#).

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/9/2022: Thửa đất số 154, tờ số 7, diện tích 670,7m² địa chỉ tại [Tổ dân phố S, T, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh](#), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành DH 332827, [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh H](#) cấp ngày 05/08/2022. Bên chuyển nhượng: ông [Tô Đức N](#) (có bản cam kết của ông [N](#) bà [Y](#) thể hiện là tài sản riêng của ông [N](#)); Bên nhận chuyển nhượng: ông [Phạm Mạnh H](#).

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/9/2022: Thửa đất số 156, tờ số 7, diện tích 3112,5m² địa chỉ tại [Tổ dân phố S, Thị trấn T, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh](#), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành DH 332828, [Sở Tài](#)

nguyên và Môi trường tỉnh H cấp ngày 05/08/2022. Bên chuyển nhượng: ông Tô Đức N và bà Hoàng Thị Y; Bên nhận chuyển nhượng: ông Phạm Mạnh H.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/12/2022: Thửa đất số 153, tờ số 7, diện tích 625,6m² địa chỉ tại Tổ dân phố S, Thị trấn T, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành DH 332825, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh H cấp ngày 05/08/2022. Bên chuyển nhượng: bà Hoàng Thị Y (có bản cam kết của ông N bà Y thể hiện là tài sản riêng của bà Y); Bên nhận chuyển nhượng: ông Phạm Mạnh H.

Bốn hợp đồng nêu trên đã được làm thủ tục công chứng tại Văn Phòng C1, địa chỉ: A đường L, phường H, Thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh, theo quy định của pháp luật về công chứng. Sau khi ông H giao nhận đủ số tiền chuyển nhượng như đã thỏa thuận trong hợp đồng thì vợ chồng ông N, bà Y bàn giao 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản gốc) và các giấy tờ liên quan cho ông Phạm Mạnh H để ông H thực hiện thủ tục đăng ký biến động, chuyển quyền sử dụng đất. Đồng thời, vợ chồng ông bà Yến N1 đã bàn giao thực địa 04 thửa đất trên cho ông H trực tiếp quản lý, sử dụng. Vì bận công việc nên từ khi chuyển nhượng đến tháng 4/2023 ông H chưa thực hiện thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất.

Vì ông Tô Đức N và bà Hoàng Thị Y có hồ sơ phải thi hành án tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cẩm Xuyên (Chi cục T) nên Chi cục T đã tiến hành xác minh tài sản của ông N, bà Y. Văn phòng đăng ký đất đai có văn bản trả lời: Thửa đất số 1582, tờ số 13, diện tích 200m²; Thửa đất số 154, tờ số 7, diện tích 670,7m²; Thửa đất số 156, tờ số 7, diện tích 3112,5m²; Thửa đất số 153, tờ số 7, diện tích 625,6m² đều có địa chỉ tại thị trấn T, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh đang đứng tên chủ sở hữu là ông Tô Đức N, bà Hoàng Thị Y chưa thực hiện thủ tục Đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Vì vậy, Chi cục T đã ra thông báo đề nghị Chi nhánh Văn phòng Đ1 – C tạm dừng giao dịch dân sự đối với tài sản của người phải thi hành án, trong đó có 04 thửa đất đề nghị chuyển quyền nêu trên. Việc chi cục thi hành án dân sự đề nghị tạm ngừng giao dịch của 04 thửa đất nói trên để xử lý khoản nợ của ông N, bà Y đối với bà Nguyễn Thị A theo Quyết định công nhận hòa giải thành số 01/2023/QĐCNHGT-DS ngày 11/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Xuyên, tỉnh Hà Tĩnh. Khi biết sự việc này, ông Phạm Mạnh H đã làm đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Cẩm Xuyên để yêu cầu công nhận hiệu lực của 04 (bốn) hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 04 thửa đất số 153,154,156,1582 nói trên giữa ông Phạm Mạnh H với vợ chồng ông Tô Đức N, bà Hoàng Thị Y. Ông Phạm Mạnh H có quyền làm thủ tục biến động, chuyển quyền sử dụng 04 thửa đất nêu trên tại Cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

- Quá trình giải quyết vụ án, theo văn bản trình bày ý kiến của bị đơn ông Tô Đức N, bà Hoàng Thị Y và người đại diện theo ủy quyền của ông N, bà Y trình bày: Bà Y, ông N thừa nhận vợ chồng ông bà đã bán cho ông Phạm Mạnh H 04 thửa đất gồm thửa đất số 153,154,156 tờ bản đồ số quy hoạch dân cư, có địa chỉ tại Tổ dân phố S, thị trấn T, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh và thửa đất 1582 tờ số 13, địa chỉ tại TDP T, Thị trấn T, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh. Bà Hoàng Thị Y và ông Tô Đức N cho

biết hai bên đã đến [Văn phòng C1](#), có địa chỉ tại [thành phố H](#) để tiến hành công chứng hợp lệ 04 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên. Ông bà đã nhận đủ số tiền bán như trong các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vợ chồng ông bà đã bàn giao 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cũng như thực địa của 04 thửa đất nói trên cho ông [Phạm Mạnh H](#) quản lý, sử dụng. Ông [N](#), bà [Y](#) khẳng định việc chuyển nhượng giữa vợ chồng bà với ông [H](#) hoàn toàn tự nguyện, đã hoàn thành nghĩa vụ giao tiền, giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như bàn giao thực địa 04 thửa đất cho nhau. Việc nợ tiền của bà [Nguyễn Thị A](#), vợ chồng bà sẽ có trách nhiệm trả không liên quan đến ông [Phạm Mạnh H](#). Bà [Hoàng Thị Y](#) và ông [Tô Đức N](#), đề nghị Tòa án công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà [Hoàng Thị Y](#) và ông [Tô Đức N](#) với ông [Phạm Mạnh H](#) có hiệu lực pháp luật.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà [Nguyễn Thị A](#) trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:* Theo quyết định hòa giải thành tại Tòa án nhân dân huyện Cẩm Xuyên số 01/QĐCNHGT ngày 11/01/2023 thì vợ chồng ông [Tô Đức N](#) và bà [Hoàng Thị Y](#) phải trả cho bà số tiền 2.988.000.000 đồng với lộ trình trả nợ theo thỏa thuận ghi nhận trong Quyết định nhưng vợ chồng ông [N](#), bà [Y](#) không thực hiện đúng cam kết trả nợ nên bà đã làm đơn yêu cầu [Chi cục THA dân sự huyện C](#) thi hành. [Chi cục THA dân sự huyện C](#) đã xác minh tài sản và có công văn tạm dừng giao dịch 04 thửa đất gồm thửa đất số 153,154,156 tờ bản đồ quy hoạch dân cư, có địa chỉ tại [Tổ dân phố S, thị trấn C, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh](#) và thửa đất 1582 tờ số 13, địa chỉ tại [TDP T, thị trấn T, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh](#). Sau khi [Chi cục THADS huyện C](#) có công văn tạm dừng giao dịch 04 thửa đất nói trên thì ông [Phạm Mạnh H](#) có đơn đề nghị [C2](#) tạm dừng giao dịch vì cho rằng 04 thửa đất trên đã được vợ chồng ông [N](#), bà [Y](#) chuyển nhượng cho ông [H](#) và quá trình mua bán chuyển nhượng đã hoàn tất. Trong quá trình giải quyết vụ án bà [Nguyễn Thị A](#) có yêu cầu độc lập, cụ thể: Yêu cầu Tòa án hủy bỏ 04 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bên chuyển nhượng: ông [Tô Đức N](#) và bà [Hoàng Thị Y](#); Bên nhận chuyển nhượng: ông [Phạm Mạnh H](#) do chưa có hiệu lực pháp luật. Đề nghị Tòa án xác định các tài sản là quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 1582; 153; 154; 156 nói trên thuộc quyền sử dụng của ông [Tô Đức N](#) và bà [Hoàng Thị Y](#) để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án đối với Quyết định công nhận hòa giải thành số 01/2023/QĐCNHGT-DS ngày 11/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Xuyên, tỉnh Hà Tĩnh.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - [Chi cục THA dân sự huyện C](#) trình bày:* [Chi cục THA dân sự huyện C](#) nhận được đơn đề nghị của bà [Nguyễn Thị A](#) nên [chi cục THA dân sự huyện C](#) đã thực hiện các thủ tục thi hành Quyết định công nhận hòa giải thành số 01/QĐCNHGT-DS ngày 11/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Xuyên đã có hiệu lực pháp luật. Theo quyết định hòa giải trên thì ông [Tô Đức N](#), bà [Hoàng Thị Y](#) phải trả cho bà [Nguyễn Thị A](#) số tiền 2.988.000.000 đồng và lãi suất phát sinh kèm theo. Cơ quan thi hành án đã tiến hành xác minh điều kiện thi hành án, xác nhận có 04 thửa đất gồm thửa đất số 153,154,156 tờ bản đồ số 07 quy hoạch dân cư, có địa chỉ tại [Tổ dân phố S, thị trấn C, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh](#) và thửa đất 1582 tờ số 13, địa chỉ tại [TDP T, Thị trấn T, huyện C,](#)

[tỉnh Hà Tĩnh](#) là tài sản của ông [N](#) bà [Y](#) nên đã có công văn tạm dừng giao dịch 04 thửa đất trên để thi hành án. Ngày 30/5/2023 Cơ quan thi hành án đã nhận được đơn khiếu nại của ông [Phạm Mạnh H](#) vì ông [H](#) cho rằng 04 thửa đất số 153,154,156,1582 mà Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cẩm Xuyên có công văn tạm dừng giao dịch trên hiện nay ông [N](#), bà [Y](#) đã chuyển nhượng hoàn tất cho ông [Phạm Mạnh H](#). Căn cứ theo Điều 75 Luật thi hành án dân sự, Chi cục Thi hành án đã thông báo cho ông [H](#) về việc khởi kiện tại Tòa án để giải quyết theo quy định. Chi cục THA dân sự [huyện C](#) sẽ căn cứ vào bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án để giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan* [Văn phòng C1](#), ông [Nguyễn Tất U](#) - *Trưởng Văn phòng trình bày*: Ông [U](#) là người trực tiếp công chứng 04 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của 04 thửa đất nói trên. Việc công chứng 04 hợp đồng nói trên đảm bảo về hình thức và nội dung theo đúng quy định của Luật công chứng. Sau khi thực hiện công chứng đối với 04 thửa đất nêu trên văn phòng đã tiến hành nộp thuế giá trị gia tăng cho chi cục thuế theo đúng quy định của pháp luật.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản

- Hiện trạng thửa đất:

04 thửa đất gồm thửa đất số 153,154,156 tờ bản đồ số quy hoạch dân cư, có địa chỉ tại [Tổ dân phố S, thị trấn C, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh](#) và thửa đất 1582 tờ số 13, địa chỉ tại [TDP T, Thị trấn T, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh](#) vẫn giữ nguyên hiện trạng về tứ cận, diện tích, ranh giới như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tài sản gắn liền với đất giữ nguyên hiện trạng, không thay đổi gì so với thời điểm hai bên thực hiện chuyển nhượng đất.

+ 04 thửa đất nêu trên có tổng giá trị là 2.144.900.438 đồng.

Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 29/4/2025 của TAND huyện Cẩm Xuyên, tỉnh Hà Tĩnh đã căn cứ Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Khoản 1 Điều 39, Điều 147, Khoản 2 Điều 227, Khoản 2 khoản 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 2 Điều 117, Khoản 2 Điều 119, Điều 129, Khoản 1 Điều 502 Bộ luật dân sự; Điểm a Khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013; Điều 5 Luật công chứng 2014; Khoản 1 Điều 24, Khoản 2, 6 Điều 26, Khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 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. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông [Phạm Mạnh H](#) về việc yêu cầu công nhận 04 (bốn) hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng anh [Tô Đức N](#) và chị [Hoàng Thị Y](#) có hiệu lực pháp luật, đối với 04 thửa đất, cụ thể: Thửa đất số 1582, tờ số 13, diện tích 200m² địa chỉ tại [Tổ dân phố T, Thị trấn T, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh](#), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành DH 351474, [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh H](#) cấp ngày 18/07/2022 mang tên ông [Tô Đức N](#) và bà [Hoàng Thị Y](#); Thửa đất số 154, tờ số 7, diện tích 670,7m² địa chỉ tại [Tổ dân phố S, T, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh](#), Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất có số phát hành DH 332827, [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh H](#) cấp ngày 05/08/2022 mang tên ông [Tô Đức N](#); Thửa đất số 156, tờ số 7, diện tích 3112,5m² địa chỉ tại [Tổ dân phố S, Thị trấn T, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh](#), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành DH 332828, [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh H](#) cấp ngày 05/08/2022 mang tên ông [Tô Đức N](#) và bà [Hoàng Thị Y](#); Thửa đất số 153, tờ số 7, diện tích 625,6m² địa chỉ tại [Tổ dân phố S, Thị trấn T, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh](#), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành DH 332825, [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh H](#) cấp ngày 05/08/2022 mang tên bà [Hoàng Thị Y](#).

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông [Phạm Mạnh H](#) được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà [Nguyễn Thị A](#) về việc yêu cầu Tòa án hủy bỏ 04 (bốn) hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông [Phạm Mạnh H](#) với vợ chồng ông [Tô Đức N](#), bà [Hoàng Thị Y](#) và xác định các tài sản là quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 1582, tờ số 13, diện tích 200m²; Thửa đất số 154, tờ số 7, diện tích 670,7m²; Thửa đất số 156, tờ số 7, diện tích 3112,5m²; Thửa đất số 153, tờ số 7, diện tích 625,6m², đều có địa chỉ tại [Thị trấn T, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh](#) thuộc quyền sở hữu của vợ chồng bà [Y](#) ông [N](#).

Án còn tuyên án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự

Ngày 13/5/2025, bà [Nguyễn Thị A](#) là Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan kháng cáo nội dung bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 29/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Xuyên, yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu độc lập của bà [Nguyễn Thị Anh](#)

:

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung khởi kiện. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và nội dung kháng cáo. Các đương sự không bổ sung chứng cứ, tài liệu gì thêm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh sau khi nhận xét về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự, phân tích, đánh giá nội dung vụ việc đã đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS năm 2015 không chấp nhận đơn kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 29/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Xuyên, tỉnh Hà Tĩnh.

Căn cứ vào các chứng cứ và tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng khác;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng:

[1.1]. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực” theo điều 26 BLTTDS và giải quyết đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 điều 39 BLTTDS

[1.2]. Quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm đã tiến hành thu thập chứng cứ, mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo quy định của pháp luật

[2]. Về đơn kháng cáo: Xét kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà [Nguyễn Thị A](#) nằm trong hạn luật định, nên được xem xét.

[2.1] Về nội dung kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà [Nguyễn Thị A](#) yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu độc lập của bà [Nguyễn Thị Anh](#).

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, HĐXX thấy rằng: Vào các ngày 20/7/2022, 26/9/2022 và 26/12/2022, ông [Phạm Mạnh H](#) với bà [Hoàng Thị Y](#), ông [Tô Đức N](#) lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 1582, 153, 154, 156, đồng thời yêu cầu công chứng hợp đồng tại [văn phòng C1](#). Hồ sơ lưu giữ về quá trình công chứng gồm phiếu yêu cầu công chứng, hóa đơn giá trị gia tăng của [văn phòng C1](#) đều phản ánh đầy đủ các thông tin hồ sơ công chứng.

2.1.1: Về hình thức hợp đồng:

Xét 04 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: - Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/7/2022: Thửa đất số 1582, tờ số 13, diện tích 200m² địa chỉ tại [Tổ dân phố T, Thị trấn T, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh](#); - Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/9/2022: Thửa đất số 154, tờ số 7, diện tích 670,7m² địa chỉ tại [Tổ dân phố S, T, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh](#); - Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/9/2022: Thửa đất số 156, tờ số 7, diện tích 3112,5m² địa chỉ tại [Tổ dân phố S, Thị trấn T, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh](#); - Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/12/2022: Thửa đất số 153, tờ số 7, diện tích 625,6m² địa chỉ tại [Tổ dân phố S, Thị trấn T, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh](#) được lập thành văn bản giữa bên chuyển nhượng ông [Tô Đức N](#) cùng với vợ bà [Hoàng Thị Y](#) với bên nhận chuyển nhượng ông [Phạm Mạnh H](#) có đầy đủ chữ ký Bên A - chồng [Tô Đức N](#), vợ [Hoàng Thị Y](#) và Bên B - [Phạm Mạnh H](#), hợp đồng được công chứng tại [Văn phòng C1](#). Như vậy, về hình thức hợp đồng là tuân thủ đúng quy định tại Khoản 2 Điều 117; Khoản 2 Điều 119; Khoản 2 Điều 124; Khoản 1 Điều 502 Bộ luật dân sự 2015; Điểm a Khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013.

- Về nội dung hợp đồng:

Quá trình giải quyết vụ án bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đều thừa nhận việc chuyển nhượng 04 thửa đất nói trên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc, không trái pháp luật và đạo đức xã hội, bên bán đã nhận đủ tiền như

trong các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã bàn giao 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành DH 351474, [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh H](#) cấp ngày 18/07/2022; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành DH 332827, [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh H](#) cấp ngày 05/08/2022; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành DH 332828, [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh H](#) cấp ngày 05/08/2022; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành DH 332825, [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh H](#) cấp ngày 05/08/2022 cũng như bàn giao thực địa đất cho bên mua.

Hồ sơ công chứng 04 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có đầy đủ giấy tờ cần thiết, nội dung văn bản không trái pháp luật, [Văn phòng C1](#) đã giải thích rõ nội dung hợp đồng, quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng, các đương sự đã tự nguyện ký vào văn bản trước sự có mặt của công chứng viên. Bên cạnh đó theo quy định tại Điều 5 Luật công chứng 2014: “1. Văn bản công chứng có hiệu lực kể từ ngày được công chứng viên ký và đóng dấu của tổ chức hành nghề công chứng. 2. Hợp đồng, giao dịch được công chứng có hiệu lực thi hành đối với các bên liên quan; trong trường hợp bên có nghĩa vụ không thực hiện nghĩa vụ của mình thì bên kia có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp các bên tham gia hợp đồng, giao dịch có thỏa thuận khác”.

Vì vậy, các hợp đồng trên là hợp lệ, đúng thủ tục quy định của pháp luật, đảm bảo các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự và có hiệu lực kể từ ngày công chứng theo quy định tại khoản 1 Điều 117 Bộ luật dân sự; Điều 5 Luật công chứng 2014.

Ngoài ra, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vợ chồng bà [Hoàng Thị Y](#), ông [Tô Đức N](#) đã bàn giao đất trên thực địa, bàn giao 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên cho ông [Phạm Mạnh H](#) trực tiếp quản lý; ông [H](#) đã thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ của mình đối với vợ chồng bà [Y](#), ông [N](#). Áp dụng Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 thì “Một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra Quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó...”; và tinh thần của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự tại điểm a tiểu mục 2.3 mục 2 phần II quy định về điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì việc nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ chấp nhận.

Xét thấy, quyết định công nhận kết quả hoà giải thành tại Toà án số 01/2023/QĐCNHGT-DS ngày 11/01/2023 giữa bà [Nguyễn Thị A](#) với bà [Hoàng Thị Y](#) và ông [Tô Đức N](#) được ban hành và có hiệu lực từ ngày 11/01/2023. Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông [Phạm Mạnh H](#) và ông [Tô Đức N](#), bà [Hoàng Thị Y](#) được ký kết và công chứng tại [Văn phòng C1](#), tỉnh Hà Tĩnh vào các ngày 20/7/2022, 26/9/2022 và 26/12/2022, trước thời điểm Quyết định công nhận kết quả hoà giải thành tại Toà án số 01/2023/QĐCNHGT-DS ngày 11/01/2023 có hiệu lực. Do đó, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông

H và vợ chồng ông bà Yến N1 không phải là giao dịch nhằm trốn tránh nghĩa vụ với người thứ ba hay tẩu tán tài sản.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ngày 16/8/2024 tòa án cấp sơ thẩm đã ban hành Quyết định trưng cầu giám định số 02/2024/QĐ-TCGD về việc trưng cầu tuổi mực đối với chữ ký, chữ viết, dấu lấn tay và con dấu trên 04 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên giữa ông Phạm Mạnh H và vợ chồng bà Hoàng Thi Y ông Tô Đức N. Phòng K Công an tỉnh H có Công văn số 282/PC09 ngày 20/8/2024 về việc từ chối giám định, cụ thể: Phòng K công an tỉnh H căn cứ công văn số 959/C09-P1, ngày 05/4/2024 của V1 về việc thực hiện giám định tuổi mực, nêu rõ: Hiện nay, các tổ chức giám định tư pháp công lập về kỹ thuật hình sự chưa thực hiện giám định tuổi mực, do đó Phòng K Công an tỉnh H từ chối giám định đối với trưng cầu giám định của Tòa án cấp sơ thẩm. Căn cứ khoản 3 Điều 5 Luật công chứng năm 2014 thì “*Hợp đồng, giao dịch được công chứng có giá trị chứng cứ; những tình tiết, sự kiện trong hợp đồng, giao dịch được công chứng không phải chứng minh, trừ trường hợp bị Tòa án tuyên bố là vô hiệu*”.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan cho rằng tại các hợp đồng công chứng giao dịch CNQSD đất giữa chị Hoàng Thi Y, anh Tô Đức N và anh Phạm Mạnh H viết tắt rất nhiều, bỏ trống các hàng chữ. Hợp đồng công chứng đều được điểm chỉ nhưng không ghi rõ điểm chỉ bằng ngón nào. Qua nghiên cứu các hợp đồng công chứng nêu trên thấy rằng, chỉ viết tắt về tên cơ quan cấp chứng minh nhân dân, căn cước công dân của bên chuyển nhượng và bên chuyển nhượng, nhưng dòng không viết là những phần không liên quan đến nội dung yêu cầu công chứng; các bên tham gia ký kết hợp đồng đều ký, ghi rõ họ tên, việc điểm chỉ là chỉ để đảm bảo chặt chẽ hơn chứ không phải thay thế việc ký, việc ghi rõ điểm chỉ ngón nào cũng chỉ áp dụng trong trường hợp không điểm chỉ được bằng hai ngón trỏ trái và phải. Vì vậy, việc người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị A đề nghị tiếp tục trưng cầu giám định tuổi tài liệu cấp sơ thẩm không chấp nhận là có căn cứ.

Như vậy, giao dịch chuyển nhượng QSD đất giữa ông Phạm Mạnh H với vợ chồng ông N bà Y nói trên đã lập thành hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, đồng thời tiến hành công chứng tại cơ quan có thẩm quyền, bên bán đã nhận đủ tiền như trong các hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và đã bàn giao bản gốc 04 (bốn) giấy CNQSD đất cũng như bàn giao thực địa đất cho bên mua khai thác, sử dụng nên 04 (bốn) hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nói trên có hiệu lực pháp luật.

Do đó, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Anh.

[3] Về án phí: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Anh. Phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015, không chấp nhận nội dung kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà [Nguyễn Thị A](#), giữ nguyên bản án sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 29/04/2025 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Xuyên, tỉnh Hà Tĩnh.

Căn cứ Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Khoản 1 Điều 39, Điều 147, Khoản 2 Điều 227, Khoản 2 khoản 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 2 Điều 117, Khoản 2 Điều 119, Điều 129, Khoản 1 Điều 502 Bộ luật dân sự; Điểm a Khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013; Điều 5 Luật công chứng 2014; Khoản 1 Điều 24, Khoản 2, 6 Điều 26, Khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 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. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông [Phạm Mạnh H](#) về việc yêu cầu công nhận 04 (bốn) hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng anh [Tô Đức N](#) và chị [Hoàng Thị Y](#) có hiệu lực pháp luật, đối với 04 thửa đất, cụ thể: Thửa đất số 1582, tờ số 13, diện tích 200m² địa chỉ tại [Tổ dân phố T, Thị trấn T, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh](#), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành DH 351474, [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh H](#) cấp ngày 18/07/2022 mang tên ông [Tô Đức N](#) và bà [Hoàng Thị Y](#); Thửa đất số 154, tờ số 7, diện tích 670,7m² địa chỉ tại [Tổ dân phố S, T, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh](#), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành DH 332827, [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh H](#) cấp ngày 05/08/2022 mang tên ông [Tô Đức N](#); Thửa đất số 156, tờ số 7, diện tích 3112,5m² địa chỉ tại [Tổ dân phố S, Thị trấn T, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh](#), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành DH 332828, [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh H](#) cấp ngày 05/08/2022 mang tên ông [Tô Đức N](#) và bà [Hoàng Thị Y](#); Thửa đất số 153, tờ số 7, diện tích 625,6m² địa chỉ tại [Tổ dân phố S, Thị trấn T, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh](#), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành DH 332825, [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh H](#) cấp ngày 05/08/2022 mang tên bà [Hoàng Thị Y](#).

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông [Phạm Mạnh H](#) được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà [Nguyễn Thị A](#) về việc yêu cầu Tòa án hủy bỏ 04 (bốn) hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông [Phạm Mạnh H](#) với vợ chồng ông [Tô Đức N](#), bà [Hoàng Thị Y](#) và xác định các tài sản là quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 1582, tờ số 13, diện tích 200m²; Thửa đất số 154, tờ số 7, diện tích 670,7m²; Thửa đất số 156, tờ số 7, diện tích 3112,5m²; Thửa đất số 153, tờ số 7, diện tích 625,6m², đều có địa chỉ tại [Thị trấn T, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh](#) thuộc quyền sở hữu của vợ chồng bà [Y](#) ông [N](#).

3. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan về việc chịu số tiền 3.000.000đồng (ba triệu đồng) chi phí thẩm định, định giá và giám định.

4. Về án phí

- Án phí sơ thẩm: Buộc bị đơn ông [Tô Đức N](#) và bà [Hoàng Thị Y](#) liên đới chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Buộc người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà [Nguyễn Thị A](#) phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ 300.000 đồng đã nộp tạm ứng tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cẩm Xuyên theo số biên lai 0009174 ngày 19 tháng 02 năm 2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cẩm Xuyên; Trả lại cho ông [Phạm Mạnh H](#) số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cẩm Xuyên theo số biên lai 0009111 ngày 09 tháng 10 năm 2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cẩm Xuyên.

- Án phí phúc thẩm: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà [Nguyễn Thị A](#) phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ 300.000 đồng đã nộp tạm ứng tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cẩm Xuyên theo số biên lai 0004856 ngày 16 tháng 5 năm 2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cẩm Xuyên

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

Nơi nhận:

- Tòa phúc thẩm - TAND tối cao tại Hà nội;
- VKSND tỉnh Hà Tĩnh;
- TAND, VKSND khu vực 1;
- Phòng THA.DS khu vực 1;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

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

Trương Thị Lệ Thu