

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HÒA BÌNH

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

Bản án số: 37/2025/DS - PT

Ngày: 17 - 6 - 2025

V/v Tranh chấp Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HÒA BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

bà Hoàng Ngọc Liễu

Các Thẩm phán:

ông Nguyễn Thanh Tùng

bà Bạch Thị Hồng Hoa

- Thư ký phiên tòa: bà Lò Phương Anh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hòa Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hoà Bình: ông Lê Quý Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 6 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hòa Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 25/2025/ TLPT - DS ngày 16 tháng 04 năm 2025 về Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 15 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Hòa Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 32/2025/QĐ-PT ngày 03 tháng 06 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: bà Bùi Thị T, sinh năm 1978. Địa chỉ: số nhà A, tổ H, phường T, thành phố H, tỉnh Hòa Bình.

2. Bị đơn: ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1960 và bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1972. Cùng trú tại: tổ G, phường T, thành phố H, tỉnh Hòa Bình.

3. Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1996. Địa chỉ: tổ G, phường T, thành phố H, tỉnh Hòa Bình.

3.2. Cụ Nguyễn Thị Q, sinh năm 1935. Địa chỉ: tổ G, phường T, thành phố H, tỉnh Hòa Bình.

3.3. Ông Nguyễn Quang T1, sinh năm 1958. Địa chỉ: tổ G, phường T, thành phố H, tỉnh Hòa Bình.

3.4. Ông Nguyễn Quang L1, sinh năm 1965. Địa chỉ: tổ G, phường T, thành phố H, tỉnh Hòa Bình.

3.5. Ông Nguyễn Văn N1, sinh năm 1973. Địa chỉ: tổ G, phường T, thành phố H, tỉnh Hòa Bình.

3.6. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1968 (đã chết ngày 02/8/2022). *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông T2*: bà Nguyễn Thị N2, sinh năm 1969; đồng thời là người đại diện theo pháp luật của chị Nguyễn Thị Trà M, sinh ngày 05/10/2007 và anh Nguyễn Mạnh Đ1, sinh ngày 13/3/2012 (con ông T2). Cùng địa chỉ: tổ G, phường T, thành phố H, tỉnh Hòa Bình.

3.7. Ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1964. Địa chỉ: tổ G, phường T, thành phố H, tỉnh Hòa Bình.

3.8. Ông Nguyễn Văn T4, sinh năm 1977. Địa chỉ: tổ H, phường T, thành phố H, tỉnh Hòa Bình.

3.9. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1971. Địa chỉ: tổ F, phường T, thành phố H, tỉnh Hòa Bình.

3.10. Ủy ban nhân dân thành phố H, tỉnh Hòa Bình.

3.11. Ủy ban nhân dân phường T, thành phố H, tỉnh Hòa Bình.

3.12. Văn phòng C. Địa chỉ: A C, tổ G, phường P, thành phố H, tỉnh Hòa Bình.

3.13. Công ty TNHH L4, lâm sản xuất khẩu Hữu Nghị. Địa chỉ: tổ G, phường T, thành phố H, tỉnh Hòa Bình.

4. *Người đại diện theo ủy quyền của cụ Nguyễn Thị Q, bà Nguyễn Thị N2, ông Nguyễn Văn N1*: ông Nguyễn Quang T1, sinh năm 1958. Địa chỉ: tổ G, phường T, thành phố H, tỉnh Hòa Bình.

5. *Người làm chứng*: bà Bùi Thị D. Địa chỉ: tổ F, phường T, thành phố H, tỉnh Hòa Bình.

6. *Người kháng cáo*: nguyên đơn bà Bùi Thị T và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan cụ Nguyễn Thị Q, ông Nguyễn Quang T1, bà Nguyễn Thị N2, ông Nguyễn Văn N1.

(Bà T, bà Đ, chị L, cụ Q, ông T1, bà N2, ông T4, bà D có mặt. Ông N, ông L1, Ủy ban nhân dân thành phố H, Ủy ban nhân dân phường T, Văn phòng C có đơn xin xét xử vắng mặt. Ông T3 vắng mặt. Còn lại các đương sự khác Tòa án không triệu tập).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Bùi Thị T trình bày: ngày 21/7/2016, bà T cùng ông N, bà Đ và con gái là Nguyễn Thị L ký Hợp đồng chuyển nhượng 2.960,1m² đất trồng cây lâu năm trong tổng số 3.360,1m² đất tại thửa đất số 96, tờ bản đồ 43 tại tổ G (tổ A cũ), phường T, thành phố H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp mang tên hộ ông Nguyễn Văn N do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp 28/5/2012, hợp đồng thực hiện tại Văn phòng C. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng diện tích đất nêu trên là 500.000.000 đồng. Ngày 22/7/2016, hai bên có lập Giấy chuyển nhượng đất do bà T là người viết với nội dung: vợ chồng ông N, bà Đ bán cho vợ chồng bà T mảnh đất khoảng 3000.000m² (số liệu thực là khoảng 3000m²) với số tiền 500.000.000 đồng, xác nhận vợ chồng bà T đã thanh toán cho vợ chồng ông N số tiền 300.000.000 đồng, còn lại số tiền 200.000.000 đồng hai tháng sau bà T sẽ thanh toán nốt và lãi được tính theo lãi suất Ngân hàng tiền gửi. Ngoài ra, trong văn bản có thỏa thuận về việc bên bà T “*anh chị Tuấn T có trách nhiệm san lấp mặt bằng cho anh chị Nam Đào như ý để xây nhà*”. Sau khi ký kết Hợp đồng mua bán và trả tiền, bà T đã tiến hành san lấp, bê tông hoá mặt bằng để xây dựng các nhà xưởng trên đất. Ngày 30/7/2016, ông N, bà Đ, chị L cùng bà T tiếp tục lập Hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đất đã xác lập ngày 21/7/2016 với lý do vì ông N, bà Đ đồng ý thỏa thuận bán thêm cho bà T 100m² đất thổ cư của thửa đất số 96, tờ bản đồ số 43 với giá 90.000.000 đồng, ông N và bà Đ còn giữ lại 300m² đất thổ cư. Như vậy tổng tiền phải thanh toán cho gia đình ông N, bà Đ là 590.000.000 đồng, đã thanh toán 300.000.000 đồng. Ngày 19/8/2016, hai bên có lập văn bản viết tay “*Thống nhất ranh giới thửa đất giữa hai hộ gia đình*”, cụ thể: bên chuyển nhượng ông N, bà Đ chuyển nhượng cho bà T toàn bộ diện đất vườn 2.960,1m² và 100m² đất thổ cư, giá chuyển nhượng là 590.000.000 đồng, trong văn bản này có xác nhận bên bà T đã thanh toán đủ cho ông N, bà Đ số tiền 460.000.000 đồng, còn nợ lại 130.000.000 đồng chưa trả, hai bên thống nhất khi nào làm thủ tục tách bìa, sang tên thì bà T sẽ trả nốt.

Ngày 14/9/2016, ông N, bà Đ, chị L và bà T tiếp tục ký Hợp đồng chuyển nhượng 3.660,1m² (có 400m² đất thổ cư) thuộc thửa đất số 96, tờ bản đồ 43 tại tổ G, phường T, thành phố H cùng các tài sản gắn liền trên đất, có chứng nhận công chứng của Văn phòng C. Ngoài số tiền 460.000.000 đồng hai bên xác nhận đã thanh toán tại văn bản “*Thống nhất ranh giới thửa đất hai hộ*”, ngày 19/8/2016 bà T còn thanh toán thêm cho ông bà N, bà Đ số tiền 200.000.000 đồng (Đưa tay vào thời điểm trước khi lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày

14/9/2016). Bà T còn nợ ông N, bà Đ số tiền 130.000.000 đồng. Tại thời điểm thỏa thuận mua hết 400m² đất thổ cư thì ông N, bà Đ đã bắt đầu xây dựng ngôi nhà hiện giờ ông N, bà Đ đang ở. Hai bên có thỏa thuận miệng với nhau khi nào ông N, bà Đ chuyển đi thì bà T sẽ thanh toán nốt số tiền xây nhà cho ông N, bà Đ. Tuy nhiên, sau đó phía ông N, bà Đ không thực hiện theo đúng thỏa thuận chuyển nhượng, không chịu bàn giao bìu đất để đi làm thủ tục sang tên cho bà T. Nay bà T yêu cầu Tòa án giải quyết yêu cầu công nhận hiệu lực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên đã ký kết ngày 14/9/2016 tại Văn phòng C (2.960,1m² đất trồng cây lâu năm và 400m² đất thổ cư) cùng toàn bộ các công trình gắn liền với đất cho bà T. Số tiền 130.000.000 đồng còn nợ bà T sẽ thanh toán đủ cho ông N, bà Đ và số tiền nhà ông N, bà Đ đã xây nhà khi định giá tài sản bao nhiêu thì bà T sẽ thanh toán thêm.

Bị đơn ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Đ trình bày: xác nhận ngày 21/7/2016 hộ ông N gồm ông N, bà Đ và chị L (con gái của vợ chồng ông N, bà Đ) có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như bà T trình bày tại thửa đất 96, tờ bản đồ số 43 với nội dung chuyển nhượng là 2.960,1m² đất trồng cây lâu năm với giá thỏa thuận mua bán là 500.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng được thực hiện tại Văn phòng C. Sau đó giữa bà T và hộ gia đình ông N có thống nhất thêm 100m² đất thổ cư cho bà T tại thửa đất số 96, tờ bản đồ số 43 với giá 90.000.000 đồng, 300m² đất ở còn lại thì hộ ông N vẫn sử dụng. Vì vậy, nay bà T khởi kiện hộ ông N không đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/9/2016 với nội dung chuyển nhượng toàn bộ đất 3.660,1m², gồm cả 400m² đất thổ cư, hộ ông N chỉ tự nguyện mua bán 2.960,1m² đất trồng cây lâu năm và 100m² đất thổ cư; Không thừa nhận văn bản viết tay “Thống nhất ranh giới thửa đất hai hộ gia đình” lập vào ngày 19/8/2016 như bà T khai vì ông N, bà Đ khẳng định bản bà T nộp tại Tòa đã bị sửa chữa về ngày, tháng năm đồng thời ông N, bà Đ đã xuất trình được 01 văn bản có nội dung và hình thức tương tự văn bản đề ngày 19/8/2016 của bà T xuất trình nhưng được ghi nhận lập ngày 19/11/2017 (bản chụp ảnh). Về việc thanh toán, ông N và bà Đ xác nhận đã nhận 460.000.000 đồng của bà T, còn nợ 130.000.000 đồng chưa thanh toán, đề nghị bà T trả đủ và tính theo lãi suất tiền gửi Ngân hàng từ năm 2016 đến nay. Đối với việc bà T trình bày đã giao thêm số tiền 200.000.000 đồng đưa tay cho vợ chồng ông N, bà Đ vào trước thời điểm ngày 14/9/2016 là không đúng, bản thân bà T cũng không chứng minh được việc giao nhận số tiền trên cho ông N, bà Đ. Ông N khai rằng: những nội dung mua bán, chuyển nhượng với bà T, bà Đ trình bày ở trên là đúng, quan điểm của ông N cũng giống với ý kiến của bà Đ

đã trình bày. Ngoài ra, về nguồn gốc thửa đất thửa đất số 96, tờ bản đồ 43 tại tổ G, phường T, thành phố H do bố mẹ đẻ ông N là cụ Nguyễn Xuân L2 (đã chết năm 2013) và cụ Nguyễn Thị Q đã khai hoang từ năm 1958. Sau đó đến năm 1980 khi ông N lập gia đình thì bố mẹ ông N có cho sử dụng và ông N khai hoang thêm. Đến 2002, địa phương tiến hành rà soát và 2012 thì bà Đ đi làm thủ tục kê khai cấp bìa đứng tên “Hộ ông Nguyễn Văn N”.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Văn T4 trình bày: ông T4 là chồng của bà T, ông xác nhận ý kiến bà T trình bày là đúng. Đối với quá trình thực hiện ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với hộ ông N, ông T4 có mặt, các lần giao tiền bán đất giữa bà T với hộ ông N thì ông T4 cũng có mặt, tuy nhiên không tham gia ký vào các Hợp đồng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, chị Nguyễn Thị L trình bày: việc mua bán chuyển nhượng đất giữa hai bên đúng như những gì mẹ đẻ chị L là bà Nguyễn Thị Đ đã trình bày. Quan điểm của chị L giống như bà Nguyễn Thị Đ đã nêu, chỉ đồng ý với một phần của Hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 14/9/2016 về việc gia đình chị L chỉ bán diện tích đất trồng cây lâu năm 2.960,1m² và 100m² đất thổ cư, không đồng ý bán 300m² đất thổ cư.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Quang T1 đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của cụ Nguyễn Thị Q trình bày: nguồn gốc thửa đất thửa đất số 96, tờ bản đồ 43 tại tổ G, phường T, thành phố H là của bố mẹ đẻ ông T1 là cụ Nguyễn Xuân L2 và cụ Nguyễn Thị Q đã khai hoang, phục hoá từ năm 1958, không có tranh gì với ai. Năm 1980, ông N cưới vợ lần đầu tiên với bà Bùi Thị D, đến năm 1990 ông N và bà D ly hôn, khi ly hôn phía bà D không được chia đất vì thửa đất của ông N và bà D ở là của bố mẹ ông. Đến năm 1993, ông N lấy bà Đ vẫn ở trên thửa đất cũ của bố mẹ ông T1 khai hoang. Đến năm 2013, cụ L2 chết, từ đó chưa thực hiện việc chia đất. Quan điểm của gia đình ông T1 là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp mang tên hộ ông Nguyễn Văn N đối với thửa đất thửa đất số 96, tờ bản đồ 43 là không đúng vì đây là đất của bố mẹ ông T1 chưa được phân chia và không đồng ý với khởi kiện của bà T. Đề nghị Tòa không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị T, đồng thời có yêu cầu độc lập tuyên hủy bỏ việc mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và hộ ông N.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Văn T3 trình bày: về nguồn gốc thửa đất số 96, tờ bản đồ 43, diện tích hơn 3000m² mà gia đình ông bà N - Đào (là anh trai và chị dâu của ông T3) cùng bà Bùi Thị T đang ở trên đất có nguồn gốc là của ông Nguyễn Văn N. Khoảng năm 1980, ông N ở cùng vợ cũ

là bà Bùi Thị D, sau đó ông N và bà D ly hôn, ông N lấy bà Nguyễn Thị Đ và sinh sống trên thửa đất từ đó đến nay không có ai tranh chấp với ông N. Ông T3 khẳng định bố mẹ ông là cụ L2, cụ Q và các anh em trong gia đình chưa từng sinh sống trên thửa đất này. Thời điểm khi ông T3 còn nhỏ, trước năm 1980 khi ông N và bà D còn chưa kết hôn thì có thấy cụ Q canh tác và trồng trọt trên thửa đất đó một thời gian nhưng từ khi ông N lấy bà D và ra ở trên thửa đất đó thì không thấy cụ Q canh tác nữa. Quan điểm của ông T3 là đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Q thì ông T3 không đồng ý vì không đúng trên thực tế, suốt nhiều năm thửa đất mà hai bên đang tranh chấp là của ông N, bà Đ sử dụng, sinh sống hợp pháp.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, Ủy ban nhân dân phường T trình bày: không đồng ý yêu cầu độc lập của cụ Q về việc đề nghị huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn với lý do bên cụ Q cho rằng Ủy ban nhân dân phường T lập hồ sơ ban đầu trình cơ quan thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N là sai. Quan điểm Ủy ban nhân dân là tại thời điểm ông N làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông N đang là người sử dụng thực tế là chủ hộ. Trong hộ gia đình không thấy có vợ chồng cụ Q cùng những người con khác ở và sinh sống thường xuyên với hộ ông N. Các thủ tục ở cấp cơ sở địa phương tiến hành trình Ủy ban nhân dân thành phố cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên hộ ông N là đúng thủ tục, quy định của Luật Đất đai, cụ Q và những người con của cụ Q không có bất kỳ đơn, ý kiến phản đối gì đến Ủy ban nhân dân phường tại thời điểm làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, Ủy ban nhân dân thành phố H trình bày: Tại Văn bản số 3612/UBND - TNMT ngày 24/9/2024, Ủy ban nhân dân thành phố H nêu quan điểm không đồng ý với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cụ Nguyễn Thị Q vì không có cơ sở. Ngày 13/7/2020, Ủy ban nhân dân thành phố H đã có văn bản số 1966/UBND - T6 trả lời ông Nguyễn Quang T1. Quan điểm hiện nay của Ủy ban nhân dân thành phố H là giữ nguyên ý kiến theo Văn bản số 1966/UBND-Ttr ngày 13/7/2020, trong đó thể hiện việc sử dụng đất của cụ Q không đủ điều kiện để công nhận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Trên cơ sở khoản 4 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 và hồ sơ từ Ủy ban nhân dân phường T đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK529374, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 00734, ngày 28/5/2012 cho hộ ông Nguyễn Văn N thửa đất số 96, tờ bản đồ số 43, diện tích 3.360,1m² đảm bảo đúng trình tự và quy định.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, Văn phòng Công chứng trình bày: việc thực hiện công chứng các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền trên đất giữa bên chuyển nhượng là ông N, bà Đ và chị L, cùng bên nhận chuyển nhượng là bà T, Văn phòng công chứng đã thực hiện đúng theo quy định. Việc các bên ký kết hợp đồng là tự nguyện, không bị ép buộc và được thực hiện tại Văn phòng công chứng. Việc giao nhận tiền cụ thể giữa các bên, Văn phòng công chứng không được chứng kiến mà chỉ ghi nhận theo đề nghị của hai bên. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Văn phòng công chứng không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, Công ty TNHH L4 - ông Đặng Học Đ2 trình bày: giữa Công ty TNHH L4 và bà Bùi Thị T ký Hợp đồng cho thuê đất số 01/HĐTĐ lập ngày 01/3/2017 với diện tích là 1.700m². Thời hạn thuê là 20 năm từ ngày 01/4/2017 đến 31/12/2036 với giá trị thuê 05 năm đầu tiên là 80 triệu đồng/năm, 15 năm còn lại giá trị của Hợp đồng là 100.000.000 đồng/năm; Mục đích là thuê đất để Công ty sản xuất giấy tiền vàng. Tổng giá trị xây dựng trên thửa đất công ty thuê của bà T khoảng 2.400.000.000 đồng. Toàn bộ là tiền của Công ty bỏ ra, không có ai khác đóng góp. Công ty không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của bà T, ý kiến của bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan khác. Ban đầu khi được Tòa án thông báo, Công ty có yêu cầu độc lập là trong trường hợp phán quyết sau này của vụ án ảnh hưởng đến quyền thuê đất của Công ty và giá trị các tài sản trên đất khác đã xây dựng thì yêu cầu bà T phải bồi thường phần thiệt hại theo giá trị tài sản đã xây dựng. Đến nay ông xin rút toàn bộ yêu cầu độc lập.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị H trình bày: bà có giấy tờ viết tay mua đất rừng sản xuất từ bà T vào khoảng năm 2022. Theo bản Trích đo hiện trạng tranh chấp thửa đất hộ ông Nguyễn Văn N và bà Bùi Thị T do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh H thực hiện thì phần diện tích nhà xưởng của bà ký hiệu số 01, có diện tích 530,6m² (trong đó, phần diện tích nhà xưởng nhà bà có thể hiện trên trích đo là xây chồm sang phần đất của thửa đất số 96, tờ bản đồ số 43 đang tranh chấp là: 66,5m²). Nay bà T và hộ ông N đang tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 96 tờ bản đồ 43, bà không có ý kiến gì trong vụ án này. Trong trường hợp, phán quyết sau này của Tòa án buộc bà phải tháo dỡ đối với nhà xưởng thì bà sẽ khởi kiện bà T trong vụ án khác.

Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 15 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Hòa Bình đã quyết định: Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 39; Điều 85; Điều 86; Điều 147; Điều

157; Điều 158; Điều 165; Điều 166; Điều 227; Điều 228; Điều 244; Điều 264; Điều 266; Điều 267; Điều 271; Điều 273; Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Điều 117; Điều 129; Điều 130; Điều 500; Điều 501; Điều 502; Điều 503; Điều 688 của Bộ luật dân sự 2015; khoản 4 Điều 50 Luật Đất đai 2003; Điều 188 Luật Đất đai 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 4, khoản 6 Điều 26, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Công nhận một phần hiệu lực của Hợp đồng công chứng số 336/2016 quyền số 2/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/9/2016 tại Văn phòng C, giữa bên nhận chuyển nhượng là bà Bùi Thị T với bên chuyển nhượng là hộ gia đình ông bà Nguyễn Văn N, Nguyễn Thị Đ, Nguyễn Thị L về thỏa thuận chuyển nhượng 2.960,1m² đất trồng cây lâu năm (trừ lối đi chung) và 100m² đất thổ cư trong thửa số 96, tờ bản đồ 43; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 529374, số vào sổ cấp GCN: CH 00734, tên “hộ ông Nguyễn Văn N” do Ủy ban nhân dân thành phố H, tỉnh Hòa Bình cấp ngày 28/5/2012; Địa chỉ đất tọa lạc tại: tổ A (nay là tổ G), phường T, thành phố H, tỉnh Hòa Bình; phần đất được công nhận hiệu lực của bà T thể hiện theo Trích đo, đo đạc chỉnh lý Bản đồ địa chính số 01 - 2025 Hệ tọa độ VN B, tổ G, Tờ bản đồ số 43 (309533 - 9 - d) phường T - Văn phòng đo đạc tỉnh H thực hiện ngày 06/01/2025 được lưu trong hồ sơ vụ án và gửi kèm theo Bản án này. Sau khi trừ đi lối đi chung (theo trích đo) diện tích đất trồng cây lâu năm còn lại bà T được công nhận chuyển nhượng là 2.909,0m².

Không công nhận hiệu lực phần giao dịch Hợp đồng Công chứng số 336/2016 quyền số 2/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/9/2016 tại Văn phòng C giữa bên nhận chuyển nhượng bà Bùi Thị T, bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Đ và chị Nguyễn Thị L về việc chuyển nhượng diện tích 300m² đất thổ cư trong thửa số 96, tờ bản đồ 43; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 529374, số vào sổ cấp GCN: CH 00734, tên “hộ ông Nguyễn Văn N” do Ủy ban nhân dân thành phố H, tỉnh Hòa Bình cấp ngày 28/5/2012; Địa chỉ đất tọa lạc tại: tổ A (nay là Tổ G), phường T, thành phố H, tỉnh Hòa Bình theo toạ độ, ranh giới Trích đo, đo đạc chỉnh lý Bản đồ địa chính số 01 - 2025 Hệ tọa độ VN B, tổ 7, Tờ bản đồ số 43 (309533 - 9 - d) phường T - Văn phòng đo đạc tỉnh H ngày 06/01/2025 (từ các điểm mốc 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25 – trích đo có trong hồ sơ vụ án và kèm theo Bản án).

Buộc bà Bùi Thị T phải có nghĩa vụ thanh toán 130.000.000 đồng chưa thanh toán cho hộ ông, bà Nguyễn Văn N, Nguyễn Thị Đ và chị Nguyễn Thị L,

người đại diện nhận là: Ông Nguyễn Văn N hoặc người đại diện hợp pháp khác theo quy định pháp luật; bà T không phải chịu lãi chậm trả.

Bà Bùi Thị T có quyền đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục tách thửa, sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Bản án và quy định của pháp luật. Buộc hộ ông N, bà Đ, chị L có nghĩa vụ giao nộp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 529374, sổ vào sổ cấp GCN: CH 00734, tên “*hộ ông Nguyễn Văn N*” do Ủy ban nhân dân thành phố H, cấp ngày 28/5/2012 khi cơ quan có thẩm quyền yêu cầu, để làm thủ tục tách thửa, sang tên.

Về lối đi chung được thực hiện theo toạ độ, ranh giới Trích đo, đo đạc chỉnh lý Bản đồ địa chính số 01 - 2025 Hệ toạ độ VN B, tờ bản đồ số 43 (309533 - 9 - d) phường T - Văn phòng đo đạc tỉnh H ngày 06/01/2025: diện tích 51,1m²; Bị giới hạn bởi các điểm 24, 25, 22, 21, 23, 15, 16; Không bên nào được xây dựng, cản trở vào lối đi chung.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của cụ Nguyễn Thị Q về việc đề nghị Hủy hợp đồng công chứng số 336/2016 quyền số 2/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/9/2016 tại Văn phòng C.

Đình chỉ yêu cầu độc lập của Công ty TNHH L4, lâm sản xuất khẩu Hữu Nghị trong vụ án.

Ngoài ra, Bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, lãi suất chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 21/01/2025, ông Nguyễn Quang T1 là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của các em kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 96, tờ bản đồ số 43, diện tích 3.360,1m² lập ngày 14/9/2016 để trả lại đất cho bố mẹ ông. Quá trình giải quyết, ông T1 cho biết ngoài việc ông kháng cáo với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan thì ông đại diện cho cụ Q, ông N1 và chị N2 kháng cáo bản án dân sự của Tòa án nhân dân thành phố H. Cụ Q, ông N1, bà N2 khẳng định có việc ủy quyền cho ông T1 kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm. Tại phiên tòa ông T1 giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Ngày 24/01/2025, nguyên đơn bà Bùi Thị T kháng cáo không nhất trí Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố H về việc không chấp nhận công nhận hiệu lực phần giao dịch đối với 300m² đất thổ cư tại thửa 96, tờ bản đồ số 43. Đối với diện tích lối đi chung của hai gia đình, bà đề nghị gia đình bà được sử dụng 38,1m², tự nguyện để lại cho ông N, bà Đ sử dụng 13m² làm lối đi chung. Trước khi mở phiên tòa, bà T có đơn xin rút toàn bộ nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình phát biểu ý kiến: Về tố tụng, việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử, Thẩm phán và Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, căn cứ vào Điều 289, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường Quốc hội, đề nghị Hội đồng xét xử: Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Bùi Thị T; Bác toàn bộ nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Quang T1, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố H về nội dung không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Q về việc đề nghị huỷ Hợp đồng công chứng số 336/2016 quyền số 2/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/9/2016 tại Văn phòng C. Về án phí: bà T phải nộp 50% án phí dân sự phúc thẩm. Ông Nguyễn Quang T1, cụ Nguyễn Thị Q được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Căn cứ vào các chứng cứ, 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.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Nguyên đơn bà Bùi Thị T khởi kiện yêu cầu công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bị đơn ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Đ. Các bị đơn cư trú tại thành phố H, tỉnh Hòa Bình, cụ Q có đơn yêu cầu độc lập đề nghị tuyên hủy Hợp đồng nêu trên. Tòa án nhân dân thành phố H đã xác định quan hệ pháp luật là Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thụ lý và giải quyết vụ án theo đúng quy định tại khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2]. Theo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Bùi Thị T và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan cụ Nguyễn Thị Q, ông Nguyễn Quang T1, ông Nguyễn Văn N1 và bà Nguyễn Thị N2 trong hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.3] Quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm, ngày 02/4/2025 ông Nguyễn Văn N có ủy quyền cho ông Nguyễn Quang T1 tham gia với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn N. Căn cứ Điều 87 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử không chấp nhận việc ủy quyền của ông N do quyền và lợi ích của ông N và ông T1 đối lập nhau.

[1.4]. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T, bà Đ, chị L, cụ Q, ông T1, bà N2, ông T4, bà D có mặt. Ông N, ông L1, Ủy ban nhân dân thành phố H, Ủy ban nhân dân phường T, Văn phòng C có đơn xin xét xử vắng mặt. Ông T3 vắng mặt không lý do, đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử.

[2]. Về nội dung:

Bà T khởi kiện yêu cầu công nhận hiệu lực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/9/2016 giữa bà và hộ ông N đối với toàn bộ thửa đất số 96, tờ bản đồ 43. Hộ ông N cho rằng chỉ thỏa thuận chuyển nhượng 2.960,1m² đất trồng cây lâu năm (trừ lối đi chung) và 100m² đất thổ cư trong thửa số 96, tờ bản đồ 43, còn lại 300m² đất ở không chuyển nhượng. Cụ Q có yêu cầu độc lập đề nghị tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/9/2016 là vô hiệu vì cho rằng đây là tài sản của cụ và chồng là cụ L2. Công ty TNHH L4 có yêu cầu độc lập với nội dung yêu cầu bà T phải bồi thường phần thiệt hại cho Công ty trong trường hợp phán quyết sau này của vụ án ảnh hưởng đến quyền thuê đất của Công ty và giá trị các tài sản trên đất khác mà Công ty đã xây dựng. Tại phiên tòa, Công ty rút yêu cầu độc lập. Tòa án nhân dân thành phố H quyết định đã chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể: công nhận hiệu lực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/9/2016 giữa bà T và hộ ông N với diện tích chuyển nhượng 2.960,1m² đất trồng cây lâu năm (trừ lối đi chung) và 100m² đất thổ cư tại thửa số 96, tờ bản đồ 43; Buộc bà Bùi Thị T phải có nghĩa vụ thanh toán 130.000.000 đồng cho hộ ông Nguyễn Văn N; không công nhận hiệu lực của phần giao dịch chuyển nhượng 300m² đất ở; xác định lối đi chung; Không chấp nhận yêu cầu độc lập của cụ Q và Đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của Công ty TNHH L4.

[2.1]. Trước khi mở phiên tòa dân sự phúc thẩm, bà Bùi Thị T có đơn xin rút toàn bộ nội dung kháng cáo, tại phiên tòa bà T cho biết việc rút kháng cáo hoàn toàn tự nguyện vì bản án dân sự sơ thẩm đã xử đúng. Căn cứ Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự, Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Bùi Thị T.

[2.2]. Xét kháng cáo của ông Nguyễn Quang T1, cụ Nguyễn Thị Q, bà Nguyễn Thị N2, ông Nguyễn Văn N1 về việc tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 96, tờ bản đồ số 43 vì cho rằng đây là đất của bố mẹ ông là cụ Q và cụ L2. Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ lời khai của cụ Nguyễn Thị Q cùng các con trong gia đình cụ Q cũng như đối chiếu với các tài liệu Tòa án thu thập được thì từ năm 1958 cụ

Nguyễn Thị Q có tiến hành khai hoang khu vực tại thửa đất số 96, tờ bản đồ số 43 tại tổ G, phường T, thành phố H tuy nhiên quá trình đó diễn ra không liên tục. Mặt khác, cụ Nguyễn Thị Q, các con của cụ Q, trong đó có ông Nguyễn Văn N và Ủy ban nhân dân phường T xác nhận từ năm 1980, ông N sau khi lập gia đình đã chuyển ra sinh sống tại thửa đất số 96, tờ bản đồ số 43 và quá trình sinh sống diễn ra trực tiếp, ổn định, lâu dài từ đó đến nay. Năm 2002, Ủy ban nhân dân phường tiến hành đo đạc địa chính, lập bản đồ địa chính chính quy. Theo biên bản xác định ranh giới mốc giới lập ngày 12/12/2002, thửa đất số 96, tờ bản đồ số 43, diện tích 3.360,1m², loại đất T, đăng ký tên ông Nguyễn Văn N. Ngày 23/5/2008, hộ gia đình ông Nguyễn Văn N có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên, trong “hộ ông N” chỉ có ông N, bà Nguyễn Thị Đ cùng con gái là Nguyễn Thị L có đăng ký thường trú theo quy định. Ủy ban nhân dân phường T đã lập và xác nhận hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ ông N theo quy định tại khoản 4 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003, thực hiện việc niêm yết công khai kết quả kiểm tra tại trụ sở Ủy ban nhân dân phường, trong thời gian niêm yết không có ý kiến thắc mắc nào về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của hộ ông N. Đến năm 2012, hộ ông N được Ủy ban nhân dân thành phố H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 96, tờ bản đồ số 43. Việc kê khai đóng thuế đất, chịu nghĩa vụ thuế với nhà nước toàn bộ là do hộ ông N thực hiện trong suốt quá trình sinh sống trên thửa đất cho tới nay. Đối với cụ L2 và cụ Q cùng các con ruột trong suốt quá trình sinh sống tại tổ G, phường T, thành phố H, sinh sống trực tiếp tại vị trí thửa đất khác cũng ở tổ G, phường T, thành phố H. Cụ Q cũng chưa từng kê khai, đăng ký, nộp thuế hoặc cung cấp được bất cứ loại giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng khu đất tranh chấp nêu trên.

Ông T1 kháng cáo chứng minh đây là đất của bố mẹ được thể hiện tại Trích lục bản án ly hôn giữa ông N và bà D vì cho rằng trong quyết định đã khẳng định là ông N không có đất chỉ có nhà trên đất, đất là của bố mẹ nhưng theo bản án hôn nhân và gia đình thì thấy rằng trong quyết định không xác định đất là của cụ Q và cụ L2 mà chỉ ghi nhận một ngôi nhà gỗ trên diện tích 200m² đất. Quá trình giải quyết tại vụ án này, cụ Q cùng các con đều thừa nhận là đã cho 200m² đất cho ông N nhưng việc cho này bằng miệng không giấy tờ gì. Ngoài ra, ông T1 và cụ Q còn cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất số 96, tờ bản đồ 43 giữa bà T và hộ ông N là vi phạm do đất đang tranh chấp bằng vụ án khởi kiện hành chính giữa cụ Q và hộ ông N tại Tòa án nhân dân tỉnh Hòa Bình, vụ án dân sự tranh chấp đất đai giữa hộ ông N và ông T1 tại Tòa án nhân dân thành phố H, Hội đồng xét xử xét thấy: Tòa án nhân dân tỉnh Hòa Bình đã ra Quyết định đình

chỉ giải quyết vụ án số 06/2017/QĐST - HC ngày 27/12/2017 với lý do thời hiệu khởi kiện đã hết, Tòa án nhân dân thành phố H đã ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 08/2016/QĐST - DS ngày 27/7/2016 với lý do ông Nguyễn Văn N tự nguyện rút đơn khởi kiện, ông T1 không có yêu cầu phản tố hoặc khiếu kiện tiếp. Do đó, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và hộ ông N không bị coi là chuyển nhượng đối với đất tranh chấp.

Từ những nhận định trên, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của cụ Nguyễn Thị Q là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T1 không cung cấp thêm được tài liệu chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu của mình, do đó không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của cụ Nguyễn Thị Q, ông Nguyễn Quang T1, bà Nguyễn Thị N2 và ông Nguyễn Văn N1, căn cứ Bản dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 15/01/2025 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Hòa Bình về nội dung không chấp nhận yêu cầu độc lập của cụ Nguyễn Thị Q về việc đề nghị huỷ Hợp đồng công chứng số 336/2016 quyền số 2/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/9/2016 tại Văn phòng C.

[3]. Các quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định tại Điều 282 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4]. Đối với án phí phúc thẩm: Trước phiên tòa phúc thẩm, bà T rút đơn kháng cáo nên căn cứ khoản 4 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, bà T phải nộp 50% án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Do kháng cáo của cụ Q, ông T1, ông N1, bà N2 không được chấp nhận nên những người kháng cáo phải nộp án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, cụ Q, ông T1 có đơn xin miễn án phí với lý do là người cao tuổi. Căn cứ vào Điều 12, Điều 14 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, miễn nộp toàn bộ án phí cho cụ Q và ông T1.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Bùi Thị T.

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

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan cụ Nguyễn Thị Q, ông Nguyễn Quang T1, bà Nguyễn Thị N2, ông Nguyễn Văn

N1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 15 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Hòa Bình về nội dung: không chấp nhận yêu cầu độc lập của cụ Nguyễn Thị Q về việc đề nghị huỷ Hợp đồng công chứng số 336/2016 quyền số 2/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/9/2016 tại Văn phòng C.

3. Các quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: căn cứ Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 12, Điều 14; khoản 1, khoản 4 Điều 29 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.

- Bà Bùi Thị T phải nộp số tiền 150.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, đối trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004366 ngày 28/2/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình. Hoàn trả lại cho bà Bùi Thị T 150.000 đồng tiền án phí.

- Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho cụ Nguyễn Thị Q, ông Nguyễn Quang T1.

- Ông Nguyễn Văn N1, bà Nguyễn Thị N2, mỗi người phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án (17/6/2025)/.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Hà Nội;
- VKSNDCC tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Hòa Bình;
- VKSND thành phố H;
- TAND thành phố H;
- CCTHADS thành phố H;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA; tổ HCTP.

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

(Đã ký)

Hoàng Ngọc Liễu