TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH NGHỆ AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số 72/2025/DS-PT
Ngày 21/7/2025
"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 NGHỆ AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thúy Ngọc

Các Thẩm phán: Bà Lưu Thị Hồng Thể và bà Đoàn Thị Kiều Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Phương Anh - Thư ký viên Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải - Kiểm sát viên.

Trong ngày 21/7/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 08/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 02 năm 2025 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2024/DS-ST ngày 17/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Nghĩa Đàn, tỉnh Nghệ An bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 82/2025/QĐ-PT ngày 14 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1967; Địa chỉ: xóm H, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An (nay là sóm H, xã N, tỉnh Nghệ An); có mặt.

Bị đơn: Bà Hoàng Thị H, sinh năm 1956; địa chỉ: xóm D, xã Đ, thị xã T, tỉnh Nghệ An (nay là xóm D, xã Đ, tỉnh Nghệ An); có mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Nguyễn Sỹ C, sinh năm 1987; Địa chỉ: xóm D, xã Đ, thị xã T, tỉnh Nghệ An; vắng mặt.

2. Chị Vũ Thị L, sinh năm 1996; Địa chỉ: xóm Đ, xã Đ, thị xã T, tỉnh Nghệ An; vắng mặt.

3. Anh Vũ Văn M, sinh năm 1991; Địa chỉ: xóm H, xã N, huyện N, tỉnh

Nghệ An; vắng mặt.

4. Chị Vũ Thị L1, sinh năm 1989; Địa chỉ: xóm H, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An; vắng mặt.

5. Anh Vũ Văn H1, sinh năm 1991; Địa chỉ: xóm H, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An; vắng mặt.

6 . Chị Vũ Thị L2, sinh năm 1987; Địa chỉ: xóm N, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An; vắng mặt.

7. Chị Vũ Thị K, sinh năm 1993; Địa chỉ: phường T, thành phố V, tỉnh Nghệ An; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện, bản khai và tại phiên tòa tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị N trình bày:

Vào ngày 29/10/2007, bà N có tham gia đấu giá lô đất số 11 vùng 2 xóm N , xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An, nhưng không trúng thầu, mà bà Hoàng Thị H xóm Du thịnh, xã Đ thị xã T, Nghệ An trúng thầu với giá là 39.270.000đ. Sau khi bà N đặt vấn đề mua lại thì bà H đồng ý nhường lại quyền trúng thầu lô đất đấu giá trên cho bà N và chồng là ông Vũ Văn T. Bà H đã đưa cho bà N quyết định phê duyệt trúng đấu giá, biên bản đấu giá đất, chứng minh nhân dân công chứng của bà H để lên kho bạc nộp tiền đấu giá là 39.270.000đ và hai bên đã viết "Bản cam kết" nội dung là: *Vào ngày 27/10/2007 bà Hoàng Thị H đã trúng đấu giá lô đất số 11 xóm N, xã N nay thỏa thuận nhường lại cho anh Vũ Văn T và vợ là Nguyễn Thị N và bản cam kết này thay cho bản hợp đồng để anh chị làm bìa nếu có gì sai tôi xin chịu hoàn toàn trước pháp luật* và cũng ngày 15/11/2007 bà H đã bàn giao mọi giấy tờ gồm: 01 quyết định quyền sử dụng đất; 01 bản đấu giá; 01 biên lai thu tiền cọc; 01 chứng minh nhân dân phô tô đã công chứng. Ông T chồng bà N đã đưa cho bà H 1.500.000 đồng để trả số tiền bà H trước đây đặt cọc là 1.200.000 đồng còn 300.000 đồng là tiền hưởng lợi từ việc mua bán thửa đất. Sau đó bà N lên kho bạc nhà nước nộp số tiền đấu giá là 39.270.000đ rồi nhờ anh N1 địa chính xã làm các thủ tục để hoàn thiện hồ sơ. Nhưng trong quá trình hoàn thiện hồ sơ thì anh N1 bị chết do vậy UBND huyện N đã cấp bìa mang tên hộ bà Hoàng Thị H. Bà N2 đã nhiều lần nhờ bà H giúp đỡ để sang tên nhưng bà H cố tình lảng tránh nên đã yêu cầu UBND xã N hòa giải nhưng không được. Hiện nay thửa đất đó gia đình bà N2 đã làm nhà, xưởng, trồng cây và quản lý sử dụng từ năm 2007 cho tới nay. Nay bà N2 đề nghị Tòa án công nhận bản cam kết ghi ngày 15/11/2007 là có hiệu lực để bà có quyền đến cơ quan nhà nước làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm nhưng trong quá trình giải quyết vụ án bà Hoàng Thị H có nội dung ý kiến như sau: vào ngày 29/10/2007 bà H có trúng đấu giá lô đất số 11, vùng II, xóm N, huyện N, tỉnh Nghệ An. Sau khi trúng đấu giá ông Thế L3 chồng bà N2 có hỏi mua thì bà H chưa bán. Hai bên dang dùng giằng thì anh Trần Tử M1 phòng địa chính huyện N hỏi bà H có chuyện gì? Thì bà H trả lời là ông T muốn mua đất tôi ngay bây giờ, thì anh M1 nói là phải đứng tên bà H trước đã. Thấy vậy anh T đập vào tay bà H 1.500.000 đồng cầm mà về, nhưng bà H không cầm thì anh T nói“ không cầm tiền thì không ra được đất Nghĩa L4” cho nên bà H có cầm 1.500.000 đồng tiền ông T đưa. Khi đó có giấy báo nộp tiền đấu giá đất thì bà N2 đưa con rể ra quầy thuốc tây ở xóm H, xã N nói với bà H đưa giấy để bà N2 đi nộp tiền thì bà H trả lời “ Bữa trước anh T đưa tôi 1.500.000 đồng nay tôi trả lại chị 3.000.000 đồng” nhưng bà N2 không chấp nhận. Thì con rể bà N2 đập vào bàn và chỉ vào mặt bà H “ tôi ra đây lấy giấy đi nộp tiền chứ không phải nghe các bà cãi nhau” và yêu cầu tôi đưa giấy để đi nộp tiền thì tôi đưa cho bà N2 tập giấy gồm (giấy đặt cọc, giấy thông báo nộp tiền, giấy danh sách những người trúng đấu giá) sau khi lấy các giấy tờ trên thì bà N2 có quay lại mượn chứng minh nhân dân của bà H, bà H đã đưa cho bà N2 01 tờ chứng minh thư của bà H đã công chứng trước đó. Đến năm 2016 thì bà N2 gửi đến cho bà H 01 tập giấy yêu cầu bà H thực hiện theo bản cảm kết nhưng bà H không chấp nhận. Con trai bà N2 đưa theo người lạ đến nói với bà H là xin lỗi và bồi dưỡng cho bà là 20.000.000 đồng để bà làm hồ sơ chuyển nhượng đất cho gia đình bà N2 nhưng bà H không đồng ý. Đến năm 2020 con trai bà N2 đến nói với bà H cháu đưa bìa bán mà không ai dám mua cả, bà chỉ lấy cháu 20.000.000 đồng thôi để cháu bán cho người Nghĩa Long, hôm sau có 01 bà Nghĩa L5 nói với bà H là con bà N2 nhờ bà đó thuyết phục bà H lấy của con bà N2 20.000.000 đồng thì con trai bà N2 cho bà đó 1.000.000 đồng thì bà H đồng ý. Sau đó bà H ủy nhiệm cho em trai là Hoàng Nghĩa T1 vào gặp địa chính xã N để lấy bìa thì địa chính xã N có nói là năm 2016 bà N2 có mang bìa đỏ tên bà H và giấy cam kết vào xin địa chính làm giấy chuyển nhượng nhưng cán bộ địa chính không đồng ý và có giữ lại bìa. Sau đó địa chính có yêu cầu bà H viết đơn xin nhận bìa vào ngày 02 tháng 12 năm 2020 thì đến ngày 08 tháng 12 năm 2020 thì Ủy ban nhân dân xã N trả lời bằng văn bản là bìa của bà H do thời anh N1 địa chính cũ đã chết quản lý làm thế nào chứ Ủy ban xã hiện nay không giữ giấy tờ nào của bà H và Ủy ban xã N cho 02 gia đình gặp nhau hòa giải tại xã N. Tại phòng địa chính của xã bà H yêu cầu bà N2 giám định chữ kí tờ cam kết và nội dung của bản cam kết thì bà N2 không chấp nhận yêu cầu của bà H. Nay bà N2 có yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà H và gia đình bà N2 thì bà H không chấp nhận.

Anh Nguyễn Sỹ C vắng mặt không có ý kiến trình bày.

Chị Vũ Thị L, anh Vũ Văn M, chị Vũ Thị L1, anh Vũ Văn H1, chị Vũ Thị L2, chị Vũ Thị K đều vắng mặt nhưng đều có lời khai trình bày có biết về việc bố, mẹ các anh chị có mua thửa đất đấu giá của bà Hoàng Thị H. Nay các anh chị thống nhất nếu Tòa án công nhận hợp đồng đối với thửa đất đó thì các chị nhường lại toàn bộ quyền sử dụng cho mẹ của các anh, chị là bà Nguyễn Thị N.

Bản án số 06/2024/DSST ngày 17/09/2024 của Tòa án nhân dân huyện Nghĩa Đàn, tỉnh Nghệ An đã quyết định: Căn cứ các điều 26; điều 35, điều 147, điều 157; điều 161; điều 166; điều 227; Điều 228; Điều 271 Bộ luật Tố tụng dân sự; *Áp dụng* Điều 122, 127 của Bộ luật dân sự năm 2005: Điều 116; Điều 117; Điều 119; Điều 129; Điều 136; Điều 500; điều 501; Điều 502; Điều 688 Bộ luật dân sự 2015, xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N; Công nhận bản cam kết chuyển nhượng đất ngày 15/11/2007 giữa bà Hoàng Thị H với bà Nguyễn Thị N và ông Vũ Văn T có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Ngày 18/10/2024 bà Hoàng Thị H có đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tại phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng: Thẩm phán được phân công đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng trình tự, thủ tục tại phiên tòa.

Về việc chấp hành pháp luật của các đương sự: Các đương sự chấp hành đúng quy định tại các Điều 70, 71, 72 và Điều 249 của Bộ luật tố tụng dân sự. Quyền tranh tụng của các đương sự được đảm bảo.

Về thủ tục kháng cáo: bị đơn có đơn kháng cáo đúng thời hạn, nộp dự phí đầy đủ nên Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An thụ lý vụ án là đúng quy định.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự xử: giữ nguyên bản án sơ thẩm

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, kết quả tranh tụng và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tại phiên tòa phúc thẩm. Xét kháng cáo của bị đơn bà Hoàng Thị H, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Bị đơn làm đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định nên xác định kháng cáo hợp lệ.

[1.2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Tại phiên tòa phúc thẩm, một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được triệu tập hợp lệ, vắng mặt không có lý do, không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Sau khi xem xét đề nghị của các đương sự có mặt tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tại phiên tòa, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, 228, 296 Bộ luật tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[1.3] Về quan hệ pháp luật, thời hiệu và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị N khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của bản cam kết chuyển nhượng đất lập ngày 15/11/2007 giữa bà Nguyễn Thị N và bà Hoàng Thị H. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 29; điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", đang còn trong thời hiệu khởi kiện thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn bà Hoàng Thị H, thấy rằng:

Vào ngày 29/10/2007 bà Hoàng Thị H trúng đấu giá lô đất số 11, vùng 2, xóm N với giá là 39.270.000 đồng. Bà H đã viết bản cam kết nhường lô đất trên cho bà Nguyễn Thị N và ông Vũ Văn T tại xóm B, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An đồng thời giao 01 quyết định quyền sử dụng đất; 01 bản đấu giá; 01 biên lai thu tiền cọc; 01 chứng minh nhân dân phô tô đã công chứng của bà Hoàng Thị H để bà N làm thủ tục nộp tiền trúng đấu giá cũng như thực hiện các quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cam kết của các bên là hoàn toàn tự nguyện. Mặc dù bà H không thừa nhận bản cam kết là do bà H viết nhưng căn cứ vào kết quả giám định của Công an tỉnh N kết luận*: Chữ viết trên bản cam kết và chữ viết trong các mẫu so sánh của bà H là do một người viết.* Như vậy bản cam kết là do bà H viết. Bà H có cho rằng bà bị đe dọa, ép buộc phải nhường lại lô đất trên nhưng không đưa ra được căn cứ chứng minh bị đe dọa, ép buộc. Sau khi cam kết với nhau xong bà N đã thực hiện đúng thỏa thuận của mình là đã nộp tiền để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá cũng như thực

hiện quyền của người sử dụng đất đã đổ đất làm nhà ở, làm xưởng và trồng cây lâu năm trên thửa đất sử dụng đất liên tục, ổn định từ năm 2007 cho tới nay.

Mặc dù bản cam kết chuyển nhượng đất vi phạm về mặt hình thức không thực hiện việc công chứng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhưng bà N đã trả toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất điều này đã được hai bên thừa nhận, xây nhà ở, nhà xưởng và trồng cây lâu năm trên đất sử dụng đất liên tục, ổn định từ năm 2007 cho tới nay. Mặt khác bà Hồng nhượng quyền trúng đấu giá lô đất trên, cũng được hưởng lợi. Do vậy căn cứ vào điều 129 Bộ luật dân sự 2015 thì bản cam kết chuyển nhượng đất ngày 15/11/2007 giữa bà Hoàng Thị H với bà Nguyễn Thị N và ông Vũ Văn T có hiệu lực pháp luật. Việc bà H giao kết hợp đồng trong thời điểm anh Nguyễn Sỹ C mới 15 tuổi nên bà Hoàng Thị H là đại diện đương nhiên của anh C trước pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng của bà Nguyễn Thị N là có căn cứ và đúng pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Hoàng Thị H không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì khác chứng minh cho nội dung kháng cáo của mình.

Từ những phân tích và đánh giá nêu trêu, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Hoàng Thị H.

[3] Án phí: Kháng cáo của bị đơn bà Hoàng Thị H không được chấp nhận, phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, bà H là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

2. Căn cứ các Điều 26, 35, 147, 157; 161; 166; 227; 228; 271 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 122, 127 Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 116,117, 119,129,136, 500, 501, 502,688 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N.

2.1. Công nhận Bản cam kết chuyển nhượng đất ngày 15/11/2007 giữa bà Hoàng Thị H với bà Nguyễn Thị N và ông Vũ Văn T có hiệu lực pháp luật.

2.2. Bà Nguyễn Thị N có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 17026.05.11 lô 11, vùng 2, xóm N, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An thuộc tờ bản đồ số 5 hiện mang tên hộ bà Hoàng Thị H sang tên bà Nguyễn Thị N.

3. Về án phí, lệ phí: Bà Hoàng Thị H được miễn án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm do thuộc người cao tuổi.

Bà Hoàng Thị H phải chịu 5.000.000 đồng lệ phí giám định (bà H đã nộp đủ).

Bà Nguyễn Thị N tự nguyện chịu lệ phí định giá, thẩm định tài sản là 3.000.000 đồng (bà N đã nộp đủ)

Trả lại cho cho bà Nguyễn Thị N 300.000 đồng số tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0007266 ngày 22 tháng 03 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nghĩa Đàn (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 8, tỉnh Nghệ An).

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

***Nơi nhận**:*
- VKSND tỉnh Nghệ An;
- VKSNDKV8;
- TANDKV8;
- THADS tỉnh Nghệ An;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Trần Thị Thúy Ngọc