

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG TRỊ**

Bản án số: 85/2026/DS-PT

Ngày 17 - 9 - 2026

*V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất*

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Đoàn Thị Kim Thương.

Các Thẩm phán: ông Nguyễn Thanh Hải;

ông Trần Anh Tuấn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hoài Phượng- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị tham gia phiên tòa:
Bà Trần Thị Thu Hiền- Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 71/2026/TLPT-DS ngày 10 tháng 8 năm 2026, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2026/DS-ST ngày 20 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 5- Quảng Trị, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 69/2026/QĐ-PT ngày 18 tháng 8 năm 2026, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* bà Nguyễn Thị B; địa chỉ: thôn L, xã N, tỉnh Quảng Trị; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Trần Thị Hoàng M; địa chỉ: đường T, phường N, tỉnh Quảng Trị; (*Văn bản ủy quyền lập ngày 24/8/2022*); có mặt.

2. *Bị đơn:* bà Lê Thị C; sinh năm 1963, CCCD số 045163005002, địa chỉ: Tổ dân phố F, phường N, tỉnh Quảng Trị; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Ngô Thị Lan P, sinh năm 1991, CCCD số 045191005068, địa chỉ: Tổ dân phố F, phường N, tỉnh Quảng Trị (*Hợp đồng ủy quyền lập ngày 24/8/2026*); có mặt.

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

+ Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Q; địa chỉ: Số C đường T, phường Đ, tỉnh Quảng Trị; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

+ Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường N, tỉnh Quảng Trị; địa chỉ: Số A đường L, phường N, tỉnh Quảng Trị; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

+ Ông Ngô Văn C1, sinh năm 1961, CCCD số 045061003099; địa chỉ: Tổ dân phố F, phường N, tỉnh Quảng Trị;

Người đại diện theo ủy quyền của ông C1: Bà Ngô Thị Lan P, sinh năm 1991, CCCD số 045191005068, địa chỉ: Tổ dân phố F, phường N, tỉnh Quảng Trị (Hợp đồng ủy quyền lập ngày 24/8/2026); có mặt.

+ Chị Ngô Thị Minh H; địa chỉ: Khu phố H, phường N, tỉnh Quảng Trị; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

+ Chị Ngô Thị Lan P, sinh năm 1991, CCCD số 045191005068; địa chỉ: Kiệt B N, khu phố H, phường N, tỉnh Quảng Trị; có mặt.

+ Anh Ngô Phương N; nơi cư trú: Khu phố H, phường N, tỉnh Quảng Trị; chỗ ở: E N, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn xin vắng mặt.

+ Ông Lê Quang V và bà Nguyễn Thị T; địa chỉ: Kiệt F N, khu phố H, phường N, tỉnh Quảng Trị; vắng mặt.

+ Bà Trần Thị T1; địa chỉ: Kiệt F N, khu phố H, phường N, tỉnh Quảng Trị; vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Bà Lê Thị C là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị B trình bày:

Bà B và bà C có mối quan hệ chị em, bạn bè với nhau. Bà B cần nơi để ở, bà C thì cần chuyển nhượng đất để giải quyết vấn đề kinh tế cho gia đình nên khoảng cuối năm 1999 đầu năm 2000, bà C đồng ý chuyển nhượng cho bà B một phần diện tích đất.

Ngày 20/5/2000, bà Lê Thị C chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị B một phần diện tích đất có chiều rộng 8,5m, chiều dài 19m, tại địa chỉ: Khu phố H, Phường E, Đ, tỉnh Quảng Trị (có giấy viết tay). Bà B đã xây dựng một ngôi nhà cấp 4, đến khoảng năm 2006 thì bà B xây dựng thêm một ngôi nhà 60m² và sinh sống trên thửa đất nhận chuyển nhượng nói trên từ năm 2000 đến năm 2008. Đến năm 2008, vì điều kiện công việc bà B phải chuyển đến làm việc tại Làng trẻ em SOS tại Đ nên bà B đã cho người khác thuê ngôi nhà trên để ở một thời gian, đến nay nhà của bà B vẫn còn.

Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, đất của bà C chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà B chưa có điều kiện làm các thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Quá trình sử dụng đất, bà B vẫn thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc sử dụng đất theo quy định của nhà nước. Tuy nhiên, năm 2003, bà C đã làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất toàn bộ diện tích đất kể cả diện tích đất bà B đang sử dụng và có nhà ở trên đất. Đến nay Bà B làm thủ tục cấp chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà C gây khó khăn, không hợp tác tách thửa. Bà B khiếu nại đến U (nay là phường N). UBND phường mời đến giải quyết tranh chấp nhưng bà C không có mặt để làm việc.

Trong quá trình sử dụng đất, năm 2003, bà C ông C1 đã chuyển nhượng một phần đất cho ông Hoàng Đức T2, bà Nguyễn Thị H1 (nay là ông Lê Quang V và bà Nguyễn Thị T sử dụng) và năm 2006, chuyển nhượng thêm một phần đất cho bà Trần Thị T1.

Bà Nguyễn Thị B yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/5/2000, giữa bà: Lê Thị C với bà Nguyễn Thị B có hiệu lực pháp luật với diện tích và vị trí thửa đất đã thực tế xây dựng nhà và sử dụng là 125,3m² (thửa 258 nay là thửa số 128). Trong đó: 116,3m² nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 212983 cấp ngày 16/8/2019 của hộ bà Lê Thị C; 9m² (tức là 5.4 + 3.6) hiện trạng sử dụng của bà B nhưng chưa được cấp vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ bà Lê Thị C.

+ Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị B đối với diện tích và vị trí thửa đất bà B thực tế sử dụng hiện nay là 125,3m² tại thửa 128 (tức là một phần thuộc thửa 258 cũ), tờ bản đồ số 22.

+ Yêu cầu xem xét về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ số X 556877 ngày 28/4/2003; GCNQSDĐ số X 552540 ngày 28/12/2003; GCNQSDĐ số AD 276141 ngày 27/02/2006 của Ủy ban nhân dân thị xã Đ (nay là phường N, tỉnh Quảng Trị) cấp cho hộ Lê Thị C và ông Ngô Văn C1; GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 212983 ngày 16/8/2019 do Sở T (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Q) cấp cho hộ ông Ngô Văn C1 bà Lê Thị C.

Bị đơn Lê Thị C trình bày:

Bà B trình bày "Ngày 20/5/2000 bà Lê Thị C chuyển nhượng cho bà B một phần diện tích đất có chiều rộng 8,5m chiều dài 19m...". Bà B nộp chứng cứ là

"Giấy chuyển nhượng đất" được viết ngày 20/5/2000 và được UBND phường xác nhận ngày 13/5/2002 là không đúng.

Sự thực, bà C và bà B có quan hệ bạn bè, chị em chơi thân thiết với nhau nên vào năm 1998, bà C có đồng ý cho bà B làm nhà để ở trên thửa đất của bà C rồi tính toán sau. Tiếp đó, bà C cũng đã nhiều lần trao đổi với bà B là nếu muốn ở đây thật lòng thì hai bên cần hợp tác, tính toán mà làm thủ tục tách thửa, cùng nhau làm thẻ đỏ cho rõ ràng, minh bạch, tránh các rắc rối về sau, nhưng bà B nói là bà B có thể tự mình làm được, không cần hợp tác giữa hai bên. Do bà B không hợp tác nên vợ chồng bà C tự làm thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X556877 ngày 28/4/2003 với diện tích 500m².

Đến năm 2006, do có khó khăn, buộc phải chuyển nhượng một phần đất bên trái (phần đất không có nhà của bà B) và gia đình bà C làm lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 276141 ngày 27/02/2006 với diện tích 274m².

Năm 2012, Nhà nước đã thu hồi 35m² đất để mở rộng đường nối Nguyễn D vào Làng H (Khu F N) nên đến năm 2019, gia đình bà C đã điều chỉnh lại diện tích và được thay thế bằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 212983 ngày 16/8/2019, diện tích còn lại là 249m². Từ đó đến nay, gia đình bà C sử dụng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này không có sự việc gì xảy ra.

Về phía bà B, từ khi bà B làm nhà và tiếp tục những năm sau đó, bà B vẫn sử dụng, bà C không can thiệp. Khi nhiều lần đề xuất với bà B mà không được hợp tác. Đến khoảng năm 2006 hoặc 2007 (bà C không nhớ rõ), bà B chuyển ra tỉnh Quảng Bình. Bà C thấy ngôi nhà của bà B có người đến ở một thời gian ngắn rồi lại chuyển đi, một thời gian sau lại có người khác đến ở... và hiện nay đang trong tình trạng bỏ hoang (không mái, tường hư hỏng...).

Từ những thực tế nêu trên, chứng tỏ bà B đã không còn thiết tha gì với việc làm thẻ đỏ và ngôi nhà bà B xây cũng không còn giá trị gì, nay có lẽ do thấy giá đất tăng nên cố vớt vát bằng cách phá rồi bà C. Bà B đã đề nghị UBND thành phố can thiệp để không cho bà C được làm các thủ tục liên quan đến việc sử dụng đất của bà C tại thửa đất đó, nhưng bất thành.

Bà C không thừa nhận chữ viết, chữ ký trong giấy chuyển nhượng đất do bà B giao nộp. Việc buộc bà C bàn giao toàn bộ giấy tờ hợp pháp về quyền sử dụng đất cho bà B là vô lý, trái pháp luật. Bà C hoàn toàn bác bỏ yêu cầu khởi kiện của bà B.

Yêu cầu xem xét về thời hiệu khởi kiện. Hợp đồng chuyển nhượng đất năm 2000, nay đã hết thời hiệu khởi kiện. Đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án.

Văn phòng đăng ký đất đai **Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Q** trình bày tại Văn bản số 1147/VPĐKĐĐ-PC:

a) Đối với việc cấp Giấy chứng nhận số CQ 212983 tại thửa đất số 258 tờ bản đồ số 22 **khú phố H, Phường E, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị**.

- Về thành phần hồ sơ: Theo quy định tại khoản 1 Điều 10 - Thông tư số 24/2014/TT-BTNMI ngày 19/5/2014 của **Bộ T4** thì hồ sơ cấp Giấy chứng nhận cho hộ ông **Ngô Văn C1** và bà **Lê Thị C**, có đầy đủ thành phần: Đơn đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (bà **Lê Thị C** ký ngày 13/6/2019); Quyết định 1414/QĐ-UBND ngày 31/10/2012 của **UBND thành phố Đ** về việc thu hồi đất xây dựng công trình: **Đường N vào làng H (Kiệt F N** và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AD 276141. Do đó, thành phần hồ sơ đảm bảo đầy đủ nội dung theo quy định.

- Về thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận: Văn phòng Đăng ký đất đai thừa ủy quyền của Giám đốc **Sở T** cấp Giấy chứng nhận số phát hành CQ 212983, thửa đất số 258, tờ bản đồ số 22, diện tích 249,0 m² (134,0 m² đất ở tại đô thị và 115,0 m² đất trồng cây hàng năm khác) **khú phố H, phường E, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị** cho hộ ông **Ngô Văn C1** và bà **Lê Thị C** là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 105 - Luật đất đai năm 2013.

- Về trình tự thực hiện: Trên cơ sở Đơn đề nghị cấp đổi đã nêu và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 276141; căn cứ quy định tại Điều 95; khoản 1, Điều 99 - Luật đất đai năm 2013, Điều 76 - Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 24, Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ), Chi nhánh **Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ** đã kiểm tra hồ sơ, xác nhận đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận theo quy định. Căn cứ kết quả kiểm tra đã nêu trên, **Văn phòng Đ** đã thẩm định hồ sơ, thừa ủy quyền của Giám đốc **Sở T** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CQ 212983.

Như vậy, việc Văn phòng Đăng ký đất đai thừa ủy quyền của Giám đốc **Sở T** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CQ 212983 là đảm bảo đầy đủ thành phần hồ sơ, đúng thẩm quyền và đúng quy định của pháp luật.

b. Đối với việc cấp Giấy chứng nhận số phát hành AD 276141 tại thửa đất số 258, tờ bản đồ số 22 **Khu phố H, phường E, thị xã Đ** do **UBND thị xã Đ** cấp Giấy chứng nhận, do đó, Văn phòng Đăng ký đất đai không có ý kiến.

c. Ý kiến về việc công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/5/2000 giữa bà Lê Thị C và bà Nguyễn Thị B thì thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Căn cứ kết quả xét xử và căn cứ chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn được giao, Văn phòng Đ sẽ thực hiện các công việc tiếp theo đúng quy định.

d. Ý kiến về việc công nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị B đối với diện tích và vị trí thửa đất bà B thực tế sử dụng hiện nay thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Căn cứ kết quả xét xử và căn cứ chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn được giao, Văn phòng Đ sẽ thực hiện các công việc tiếp theo đúng quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Ngô Thị Lan P trình bày: Hoàn toàn thống nhất với ý kiến trình bày của bà C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường N; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường N: đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật và đề nghị xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn CI; chị Ngô Thị Minh H và anh Ngô Phương N: không có ý kiến trình bày bằng văn bản đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Lê Quang V, bà Nguyễn Thị T trình bày: Ông V, bà Thu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Hoàng Đức T2 và bà Nguyễn Thị H1 không biết và không liên quan đến bà Lê Thị C. Đề nghị Toà án không xác định họ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và không triệu tập tham gia phiên toà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T1 trình bày: Năm 2006, bà T1 nhận chuyển nhượng đất của bà C. Khi nhận chuyển nhượng đất đã có đầy đủ giấy tờ pháp lý. Bà T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc chuyển nhượng đất trên là hoàn toàn hợp pháp. Thời điểm nhận chuyển nhượng đất bà T1 nhận thấy bà B đã có nhà ở trên đất và bà C có mối quan hệ bình thường. Bà T1 không biết việc chuyển nhượng đất giữa hai người. Việc bà T1 nhận chuyển nhượng đất không liên quan đến bà B. Do đó, bà T1 không liên quan đến vụ án. Đề nghị Toà án không triệu tập bà T1 đến tham gia xét xử, giải quyết vụ án.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ: Trên thửa đất số 258, tờ bản đồ số 22, vị trí phía Nam giáp đường khu vực (kiệt 66 N), có 01 ngôi nhà là nhà của bà Nguyễn Thị B; phía Bắc thửa đất là nhà của hộ bà Lê Thị C. Giữa 02 phần đất bà B và hộ bà C sử dụng có ranh giới là hàng rào bê tông do bà C xây, và 03 trụ bê

tông do bà B dựng. Các bên xác định ranh giới của 02 nhà là mép ngoài của tường hàng rào xây của bà C cũng chính là mép ngoài của 03 trụ bê tông do bà B trồng. Hiện nay đã hình thành nên 02 thửa đất là 128 và 119. Phần đất bà B sử dụng gọi là thửa 128 (cũ 258); phần đất bà C đang sử dụng gọi là thửa 119 (cũ 258);

Trên thửa 128, diện tích đất bà B thực tế sử dụng 116,3m² nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 212983 cấp ngày 16/8/2019 của hộ bà Lê Thị C, gồm: nhà xây là 65,7m²; phần sân giáp đường là 50,6m²; phần đất mặt trước nhà bà B (giáp đường) có 5,4m² và 3,6m² đã sử dụng đất nhưng không nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 212983 cấp ngày 16/8/2019 của hộ bà Lê Thị C và 8,9m² là đất quy hoạch đường do Ủy ban nhân dân phường Q.

Phần đất bà C đã xây dựng (thửa số 119) nhà ở và tường rào là: 127,4m², gồm: 124,6m² nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 212983 cấp ngày 16/8/2019 và sử dụng thêm 2,8m² đường giao thông; có 7,5m² nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 212983 cấp cho hộ bà Lê Thị C hiện thửa số 118 đang sử dụng.

Bà C yêu cầu giám định chữ ký và chữ viết: Phòng K Công an tỉnh Q trả lời: Do mẫu so sánh số lượng ít, chữ ký ở dạng đơn giản và có sự thay đổi mẫu chữ ký tại các thời điểm trên mẫu so sánh với chữ ký tại thời điểm năm 2000 trên mẫu cần giám định. Do đó, không đủ cơ sở để tiến hành giám định. Phòng K từ chối giám định.

Với những nội dung trên;

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2026/DS-ST ngày 20 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Quảng Trị đã quyết định:

1. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 2 Điều 184; khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 131 Điều 705 và Điều 707 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 129; khoản 3 Điều 155; điểm b khoản 2 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 30; khoản 2 Điều 31; khoản 3 Điều 36 Luật Đất đai năm 1993; Điều 106; Điều 166 Luật Đất đai 2013; khoản 2 Điều 152 Luật Đất đai năm 2024; án lệ số 55/2022/AL ngày 07/9/2022 của HĐTP Tòa án nhân dân tối cao; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy chuyển nhượng đất) lập ngày 20/5/2000, giữa: bà Lê Thị C và bà Nguyễn Thị B có hiệu lực pháp luật đối với phần diện tích đất đã giao nhận và sử dụng trên thực tế

116,3m². Theo ranh giới của bà C và bà B xác định là các điểm 3,4,5,6 và a,b,c,d tại sơ đồ hiện trạng khu đất lập ngày 07/4/2023 (Kèm theo bản sao sơ đồ).

1.2. Công nhận bà Nguyễn Thị B có quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích và vị trí thửa đất bà B thực tế sử dụng hiện nay là 116,3m² tại thửa 128 (tách ra từ thửa 258), tờ bản đồ số 22.

1.3. Hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 212983 do Sở T (nay là Sở N) tỉnh Quảng Trị cấp ngày 16/8/2019 cho hộ ông Ngô Văn C1 bà Lê Thị C.

Hộ bà Lê Thị C và bà Nguyễn Thị B có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký thủ tục về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo ranh giới của 02 thửa đất 128 và thửa đất số 119 (nguyên là thửa 258), tờ bản đồ số 22 theo đúng quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng khác, quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 17/6/2026, bị đơn bà Lê Thị C kháng cáo và trình bày kháng cáo bổ sung đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm theo hướng đình chỉ giải quyết vụ án do hết thời hiệu khởi kiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn không rút kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc tranh chấp và yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Phát biểu của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng theo trình tự thủ tục do Bộ luật Tố tụng dân sự quy định. Người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị áp dụng Điều 304 Bộ luật Tố tụng dân sự, tạm ngừng phiên tòa để bổ sung việc đo đạc, xác định cụ thể vị trí, tọa độ, ranh giới và phạm vi diện tích 116,3m² bà B đang tranh chấp, làm cơ sở giải quyết vụ án, bảo đảm bản án tuyên có căn cứ, rõ ràng và có khả năng thi hành trên thực tế.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn cư trú tại phường N, tỉnh Quảng Trị, căn cứ Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân khu vực 5- Quảng Trị thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền.

[1.2] Vắng mặt của đương sự: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được Tòa án triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ hai và có đơn xin vắng mặt, căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt họ.

[2] Xét kháng cáo của bà Lê Thị Cam :

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Bà Nguyễn Thị B khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy chuyển nhượng đất) lập ngày 20/5/2000, giữa bà Lê Thị C và bà Nguyễn Thị B có hiệu lực pháp luật; đề nghị công nhận nguyên đơn có quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích, vị trí thửa đất đang sử dụng và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn.

Tòa án cấp sơ thẩm lập luận: Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/5/2000, giữa bà: Lê Thị C với bà Nguyễn Thị B có hiệu lực pháp luật nên xác định là: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Tuy nhiên, quá trình tố tụng, nguyên đơn yêu cầu xem xét về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Lê Thị C vì đã cấp phần đất có tài sản nhà ở của bà B (do bà B đã mua và xây nhà trước thời điểm cấp đất) cho hộ bà C là không đúng nên cần xác định quan hệ đồng thời “*tranh chấp liên quan trực tiếp đến quyền sử dụng đất*” và áp dụng khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự để xác định quan hệ tranh chấp.

Thấy rằng: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn trên cơ sở “*Giấy chuyển nhượng đất*”, đồng thời yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn, Tòa án phải căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự để xác định quan hệ “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”, còn khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự không có quy định về “*Tranh chấp liên quan trực tiếp đến quyền sử dụng đất*”.

[1.2] Về thời hiệu khởi kiện: Theo các bên đương sự trình bày và tài liệu trong hồ sơ thể hiện, ngày 20/5/2000, bà Lê Thị C lập “*Giấy chuyển nhượng*” gửi Ban cán sự khu phố và Địa chính Phường E, Đ, nội dung muốn sang nhượng cho em gái con dì một phần đất diện tích chiều rộng 8,5m, chiều dài 19m; chữ ký bên người làm giấy ghi Lê Thị C, chữ ký bên người được nhượng ghi Nguyễn Thị B.

Ngày 13/5/2002, UBND phường U xác nhận: “đất ở thuộc khu dân cư, không có tranh chấp, yêu cầu làm thủ tục theo luật định”. Trước khi lập Giấy chuyển nhượng, năm 1999 bà B đã xây dựng căn nhà cấp 4 trên thửa đất. Tại thời điểm viết giấy chuyển nhượng, thửa đất của gia đình bà C chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến năm 2003, thì được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bao gồm diện tích bà B đang sử dụng. Năm 2002, bà B bị U xử phạt hành chính về hành vi xây dựng nhà trái phép, ngày 15/5/2002, bà B có Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất và tự đứng tên bà Lê Thị C nộp 50.000 đồng lệ phí chuyển nhượng đất cho Thuế Quảng T3 nhưng sau đó không cùng bà C làm các thủ tục tách thửa. Bà B tiếp tục ở lại ngôi nhà đến khoảng năm 2008 thì chuyển đi ở chỗ khác, sau đó có người khác đến ở một thời gian rồi bỏ đi và không ai ở từ đó cho đến nay.

Theo kết quả thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm thì ngôi nhà của bà B: có tường bê tông, mái nhà đã tháo dỡ. Diện tích đất đo đạc phần có tường nhà bà B 65,7m², phần đất trống 50,6m².

Năm 2016, bà B có đơn kiến nghị gửi U, ngày 29/4/2016, U tiến hành hòa giải, kết quả hòa giải không thành nên U ấn định thời gian 10 ngày cho 2 bên về thỏa thuận nhưng vẫn không thỏa thuận được giá cả chuyển nhượng, đến ngày 30/6/2022, bà B gửi đơn khởi kiện bà C đến Tòa án.

Như vậy, tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị B và bà Lê Thị C là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao dịch được thực hiện từ năm 2000, trên thực tế bà B có làm nhà ở trên đất nhưng các bên chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, phía bà C đưa ra lý do chưa hoàn tất thủ tục do chưa thống nhất được số tiền chuyển nhượng vì thời điểm bà C cho bà B làm nhà giữa 2 bên có quan hệ chị em bạn bè thân thiết, và thống nhất chuyện tiền bạc sẽ được thỏa thuận khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng khi bà B làm được nhà ở rồi nên không hợp tác, phía bà B cho rằng bà đã trả 15.000.000 đồng nhưng không chứng minh được việc đã trả tiền. Trên thực tế, bà B không sử dụng đất từ năm 2010 cho đến nay, tại phiên tòa phúc thẩm bà B thừa nhận bà B đi nơi khác sinh sống từ năm 2008, căn nhà tháo dỡ và bỏ hoang từ năm 2010, nên được xem từ bỏ sử dụng tài sản. Bà C không dám tháo dỡ tường nhà còn lại vì không liên lạc được với bà B. Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, phía bà C đề nghị áp dụng thời hiệu. Căn cứ quy định tại Điều 429 của Bộ luật dân sự, thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm

phạm. Ngày 29/4/2016, bà B khiếu nại đến U, sau 10 ngày do UBND ấn định thời gian hòa giải nhưng không thành thì ngày 10/5/2016, bà B biết được quyền và lợi ích của mình bị xâm phạm nhưng đến ngày 30/6/2022 bà B mới khởi kiện là gần 06 năm mà không có lý do trở ngại khách quan hoặc vì sự kiện bất khả kháng theo quy định tại Điều 156 của Bộ luật dân sự, nên yêu cầu khởi kiện của bà B đã hết thời hiệu khởi kiện. Việc Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng tài sản trên đất là của bà B và bà B đang sử dụng đất bình thường, không có tranh chấp đến năm 2022, bà B đăng ký quyền sử dụng đất nên mới biết thửa đất bà B đang sử dụng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C là không chính xác. Từ năm 2008 cho đến thời điểm khởi kiện bà B không ở trên thửa đất do các bên không thỏa thuận được giá cả của thửa đất (hồ sơ không thể hiện được bà C đưa ra giá chuyển nhượng, bà B không chứng minh được đã trả tiền) nên dẫn đến chưa hoàn thành được các bước tiếp theo của thủ tục chuyển nhượng. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào việc bà C cho bà B làm nhà trên đất để khẳng định là hợp đồng đã được thực hiện nhưng chưa hoàn thành thủ tục, đồng thời xác định quan hệ tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất nên không bị hạn chế về thời hiệu theo quy định tại khoản 3 Điều 155 Bộ luật dân sự là chưa đánh giá toàn diện vụ án, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ vào điểm e khoản 1 Điều 217, khoản 4 Điều 308, Điều 311 Bộ luật tố tụng dân sự để hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ việc giải quyết vụ án.

[3] Từ những phân tích, đánh giá nêu trên, Hội đồng xét xử thấy rằng ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị đề nghị ngừng phiên tòa để đi thẩm định tại chỗ lại là không cần thiết và chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị C, hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án.

[4] Về án phí: Nguyên đơn và bị đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn là người có yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ nên phải chịu toàn bộ chi phí này.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 4 Điều 308, Điều 311 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị C.

Căn cứ vào khoản 5 Điều 157; khoản 4, 5 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 18 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 26/2026/DS- ST ngày 20 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Quảng Trị và đình chỉ việc giải quyết vụ án.

2. Về án phí: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho Nguyễn Thị B 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0000096 ngày 15/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đông Hà (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 5, tỉnh Quảng Trị).

3. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị B là người có yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 6.476.000 đồng nên bà B phải chịu chi phí này. Khoản chi phí này bà B đã thực hiện xong.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- TAND KV5- Quảng Trị;
- THADS khu vực 5 - Quảng Trị;
- Đương sự;
- Lưu: Hồ sơ; Tòa DS.

Đoàn Thị Kim Thương