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

Bản án số:105/2025/DS-PT
Ngày: 28 – 8 - 2025
V/v Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Minh Dũng.

Các Thẩm phán: Bà Đỗ Thị Thắm

Ông Ung Quang Định

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Phạm Xuân Bách là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 8 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 79/2025/TLPT-DS ngày 26 tháng 6 năm 2025 về việc "Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 217/2025/DS-ST ngày 22 tháng 5 năm 2025 của Toà án nhân dân thị xã Hoài Nhơn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 144/2025/QĐXXPT-DS ngày 04 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Trần Thị Hồng L, sinh năm 1965; địa chỉ: Khu phố T, phường H, tỉnh Gia Lai. (địa chỉ cũ: Khu phố T, phường H, thị xã H, tỉnh Bình Định). (có mặt)

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà L: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1990, địa chỉ: Khu phố A, phường H, tỉnh Gia Lai. (Theo Hợp đồng uỷ quyền số công chứng 4604 ngày 12/8/2025 tại Văn phòng C) (có mặt)

- *Bị đơn:*

1. Ông Đỗ Kim N, sinh năm: 1967; (có mặt)

2. Bà Huỳnh Thị Kim L1, sinh năm 1970; (có mặt)

Cùng địa chỉ: Khu phố T, phường H, tỉnh Gia Lai. (địa chỉ cũ: Khu phố T, phường H, thị xã H, tỉnh Bình Định).

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1. Ủy ban nhân dân phường H (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của UBND phường H). *Đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Văn H – Chức vụ: Chủ tịch UBND phường H. (vắng mặt)

2. Ông Đỗ Kim S, sinh năm 1965; địa chỉ: Khu phố T, phường H, tỉnh Gia Lai. (địa chỉ cũ: Khu phố T, phường H, thị xã H, tỉnh Bình Định). (có mặt)

Người đại diện theo uỷ quyền của ông S: Bà Châu Thị Bích S1, sinh năm 1994, địa chỉ: Khu phố T, phường H, tỉnh Gia Lai. (địa chỉ cũ: Khu phố T, phường T, thị xã H, tỉnh Bình Định). (Theo Hợp đồng uỷ quyền số công chứng 2823 ngày 21/5/2025 tại Văn phòng C). (có mặt)

3. Chị Đỗ Thị H3, sinh năm: 1994; (vắng mặt)

4. Chị Đỗ Thị Thùy V, sinh năm 1996; (có mặt)

5. Anh Đỗ Huỳnh Nam K, sinh năm: 2004; (có đơn vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khu phố T, phường H, tỉnh Gia Lai. (địa chỉ cũ: Khu phố T, phường H, thị xã H, tỉnh Bình Định).

6. Anh Đỗ Huỳnh Nam H1, sinh năm: 2007; địa chỉ: Khu phố T, phường H, tỉnh Gia Lai. (địa chỉ cũ: Khu phố T, phường H, thị xã H, tỉnh Bình Định); *Người đại diện theo pháp luật anh H1:* Bà Huỳnh Thị Kim L1, sinh năm 1970; địa chỉ: Khu phố T, phường H, tỉnh Gia Lai. (địa chỉ cũ: Khu phố T, phường H, thị xã H, tỉnh Bình Định). (có mặt)

- Người làm chứng:

1. Bà Đỗ Thị D, sinh năm 1961; địa chỉ: Khu phố T, phường H, tỉnh Gia Lai. (có mặt)

2. Bà Đỗ Thị D1, sinh năm 1957; địa chỉ: Khu phố L, phường B, thị xã H, tỉnh Bình Định. (có mặt)

3. Ông Đỗ Ngọc H2, sinh năm 1963; địa chỉ: địa chỉ: Khu phố T, phường H, tỉnh Gia Lai. (có mặt)

4. Bà La Thị G, sinh năm 1971 (có mặt)

5. Bà Nguyễn Thị Kim T1, sinh năm 1980 (có đơn vắng mặt)

6. Bà Lê Thị T2, sinh năm 1986 (có mặt)

7. Bà Lê Thị L2, sinh năm 1974 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Khu phố T, phường H, tỉnh Gia Lai.

- *Người kháng cáo*: Bà Trần Thị Hồng L là nguyên đơn; ông Đỗ Kim S là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn bà Trần Thị Hồng L trình bày:*

Thửa đất số 972, tờ bản đồ số 6 diện tích 100m^2 đất ở tọa lạc tại khu phố T, phường H, thị xã H, tỉnh Bình Định là của vợ chồng bà, được Ủy ban nhân dân thị

xã H giao đất theo Quyết định giao đất số 282/QĐ-UB ngày 22/4/2002. Năm 2008, vợ chồng ông Đỗ Kim N, bà Huỳnh Thị Kim L1 không có chỗ ở nên xin vợ chồng bà cho xây nhà ở nhờ trên thửa đất số 972, tờ bản đồ số 6 nói trên, vì chồng bà anh ruột của ông N nên chồng bà đồng ý, bản thân bà vì chịu áp lực từ chồng nên miễn cưỡng đồng ý. Việc cho ở nhờ chỉ nói miệng không có giấy tờ gì. Đến năm 2009, vợ chồng bà được Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.05282/A11 ngày 23/10/2009 nhưng thời điểm đó vợ chồng ông N, bà L1 đã xây dựng nhà ở, vì thấy vợ chồng ông N bà L1 không có nơi ở nào khác và vì chồng bà năn nỉ là để cho vợ chồng ông N bà L1 ở nhờ, khi nào có điều kiện sẽ trả lại, bà tin tưởng chồng nên không có ý kiến gì trong suốt thời gian qua. Đến cuối năm 2023, bà phát hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho vợ chồng bà đã được đăng ký biến động sang tên cho ông Đỗ Kim N, bà Huỳnh Thị Kim L1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 216/HĐCN/2010 do Ủy ban nhân dân xã H chứng thực vào ngày 18/01/2010, bà hỏi chồng bà thì được biết chồng bà (ông Đỗ Kim S) tự ký tên bà trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không được sự đồng ý của bà. Do đó, bà yêu cầu Tòa án giải quyết hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 216/HĐCN/2010 do Ủy ban nhân dân xã H chứng thực vào ngày 18/01/2010, yêu cầu hủy đăng ký biến động ngày 17/3/2010 của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã H và yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng là buộc vợ chồng ông Đỗ Kim N, bà Huỳnh Thị Kim L1 trả lại đất thuộc thửa đất số 972, tờ bản đồ số 6 tại khu phố T, phường H, thị xã H, tỉnh Bình Định, vợ chồng bà đồng ý thối lại giá trị nhà cho vợ chồng ông N bà L1 đã xây theo giá của Hội đồng định giá. Ngoài ra, bà không còn yêu cầu nào khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng ông N, bà L1 cho rằng vợ chồng bà chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên cho vợ chồng ông N, bà L1 với giá 12.000.000 đồng (mười hai triệu đồng) là không đúng, bà không chuyển nhượng, chữ ký trong hợp đồng không phải của bà, bà cũng không nhận tiền từ vợ chồng ông N, bà L1.

- *Bị đơn vợ chồng ông Đỗ Kim N, bà Huỳnh Thị Kim L1 thống nhất trình bày:* Bà L1 là vợ ông Đỗ Kim N, ông N là em trai của ông Đỗ Kim S. Lúc về làm dâu, vợ chồng ông bà ở chung với mẹ chồng, thấy vợ chồng ông S, bà L có đất nên vợ chồng ông bà hỏi mua lại thửa đất số 972, tờ bản đồ số 6, diện tích 100m^2 đất ở tại khu phố T, phường H, thị xã H, tỉnh Bình Định với giá 12.000.000 đồng (mười hai triệu đồng), hai bên gồm vợ chồng ông bà, vợ chồng ông S, bà L đã lên Ủy ban nhân dân xã H (nay là Ủy ban nhân dân phường H) làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất nói trên, có sự chứng kiến của đại diện Ủy ban phường H, và số tiền chuyển nhượng là 12.000.000 đồng cũng đã đưa đủ cho vợ chồng ông S, bà L có sự chứng kiến của các thành viên trong gia đình gồm ông Đỗ Ngọc H2, bà Đỗ Thị D, bà Đỗ Thị D1, và mẹ chồng (nhưng hiện mẹ đã chết). Hợp đồng đã được cơ quan có thẩm quyền đăng ký biến động sang tên cho vợ chồng ông bà. Vì là anh chị em trong gia đình nên khi đặt vấn đề nhận chuyển nhượng đất và được sự đồng ý của vợ chồng ông S, bà L thì vợ chồng ông bà bắt đầu xuống

móng nhà và tiến hành xây nhà vào năm 2008, đến năm 2009 vợ chồng ông S bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến ngày 18/01/2010 thì các bên mới lên Ủy ban phường H làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vợ chồng ông bà xây dựng nhà ở kiên cố từ thời điểm đó cho đến nay không có bên nào tranh chấp, vợ chồng ông S, bà L đều biết nhưng cũng không có ý kiến gì, nên nay vợ chồng bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà L. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông bà đã được Tòa án giải thích về yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng nhưng ông bà không có yêu cầu vì theo ông, bà hợp đồng này có giá trị pháp lý. Lý do ông bà xây nhà năm 2008 nhưng đến năm 2010 mới làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do thời điểm xây nhà năm 2008 vợ chồng ông S chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

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

1. Ông Đỗ Kim S trình bày: Ông là anh ruột của ông Đỗ Kim N, là anh chồng của bà Huỳnh Thị Kim L1, là chồng của bà Trần Thị Hồng L. Ông thống nhất như ý kiến trình bày của bà L, đúng là tại thời điểm năm 2008, vì thấy vợ chồng ông N, bà L1 không có chỗ ở nên ông muốn tạo điều kiện để vợ chồng N, L1 ổn định cuộc sống, ông có tâm sự với vợ là bà L làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng N, L1 nhưng vợ ông không chịu, nên ông giấu vợ và cùng với vợ chồng ông N, bà L1 lên Ủy ban phường H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà L1, ông N với giá ghi trong hợp đồng là 12.000.000 đồng (mười hai triệu đồng), tuy nhiên, vợ ông là bà L không ký tên vào hợp đồng, ông tự ý ký tên vợ trong hợp đồng, còn số tiền 12.000.000 đồng thực chất là ghi cho có chứ không hề có việc giao nhận tiền. Nay thấy vợ chồng ông N, bà L1 đã đủ điều kiện, có đất riêng tư nên bà L yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 216/HĐCN/2010 do Ủy ban nhân dân xã H chứng thực vào ngày 18/01/2010, yêu cầu hủy đăng ký biến động ngày 17/3/2010 của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã H, yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng là buộc vợ chồng ông Đỗ Kim N, bà Huỳnh Thị Kim L1 trả lại thửa đất số 972, tờ bản đồ số 6 tại khu phố T, phường H, thị xã H, tỉnh Bình Định cho vợ chồng ông, vợ chồng ông đồng ý thối lại giá trị nhà cho vợ chồng ông N bà L1 đã xây theo giá của Hội đồng định giá, ông thống nhất như yêu cầu khởi kiện của bà L và không có ý kiến bổ sung gì.

2. Ủy ban nhân dân phường H (hiện nay là UBND phường H) trình bày: Vào lúc 10 giờ ngày 18/01/2010, Ủy ban nhân dân phường H nhận được yêu cầu chứng thực hợp đồng của ông Đỗ Kim S, lúc ký kết hợp đồng có đầy đủ các bên nhận và bên chuyển nhượng, hai bên tự nguyện giao kết ký đầy đủ vào hợp đồng, không ai có yêu cầu phản ánh gì việc chuyển nhượng trái pháp luật hay ép buộc từ thời điểm đó cho đến nay. Nay bà L yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng do Ủy ban nhân dân H chứng thực ngày 18/01/2010, Ủy ban đề nghị Tòa giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

3. Chị Đỗ Thị Hồng H3, chị Đỗ Thị Thùy V trình bày: Các chị là con của ông Đỗ Kim S, bà Trần Thị Hồng L, Các chị thống nhất như trình bày và yêu cầu khởi kiện của mẹ các chị là bà L, không bổ sung gì thêm.

4. Anh Đỗ Huỳnh Nam K, anh Đỗ Huỳnh Nam H1 trình bày: Các anh là con của ông Đỗ Kim N, bà Huỳnh Thị Kim L1, các anh thống nhất như ý kiến của cha mẹ các anh, không bổ sung gì thêm.

5. Người làm chứng bà Đỗ Thị D, Đỗ Thị D1, Đỗ Ngọc H2 cùng trình bày:

Các ông, bà là anh chị em ruột của ông Đỗ Kim S và ông Đỗ Kim N. Theo các ông, bà được biết và chứng kiến thì cách đây khoảng hơn 10 năm, vào ngày giỗ cúng trong gia đình, tại nhà của cha mẹ ruột, các ông bà có thấy vợ chồng ông N, bà L1 đưa tiền cho vợ chồng bà L, ông S, vì lúc đó bận tiếp bà con bạn bè nên không hỏi, cũng không biết đưa tiền gì. Sau này hỏi lại thì mới biết là hai bên giao nhận với nhau tiền mua bán đất, vợ chồng ông N bà L1 mua đất của vợ chồng ông S bà L, hai bên cũng đến Ủy ban H để làm thủ tục công chứng chứng thực hợp đồng, chính là thửa đất mà hiện nay vợ chồng ông N, bà L1 đang quản lý, sử dụng, ngoài chỗ ở này ra thì vợ chồng ông N, bà L1 không còn chỗ ở nào khác. Nay bà L khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng là không đúng, đề nghị Tòa án xem xét. Vì lý do sức khỏe, bận công việc nên bà D, bà D1 đề nghị Tòa giải quyết, xét xử vụ án vắng mặt.

Việc vợ chồng bà L1, ông N nhận chuyển nhượng đất từ vợ chồng ông S, bà L là có thật, tất cả anh em trong gia đình điều biết, từ lúc vợ chồng bà L1, ông N xây dựng nhà ở cho đến nay, vợ chồng ông S, bà L đều có mặt phụ giúp, tới tiệc nhà mới chúc mừng, anh em sống hòa thuận, không hề có tranh chấp gì, nay đề nghị Tòa xem xét để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho vợ chồng ông N, bà L1.

- Những người làm chứng gồm bà La Thị G, Nguyễn Thị Kim T1, Lê Thị T2, Lê Thị L2 cùng trình bày:

Các bà là hàng xóm láng giềng của vợ chồng ông N, bà L1. Bà còn nhớ vợ chồng ông N, bà L1 xây nhà vào khoảng năm 2008, thì vợ chồng ông S, bà L2 cũng thường xuyên lui tới giúp đỡ trong công việc, hai bên sống vui vẻ, hòa thuận, từ đó cho đến nay, cũng không thấy có ai tranh chấp gì với vợ chồng bà L1, ông N, vợ chồng ông bà sống ổn định tại địa phương. Việc các bên có chuyển nhượng đất hay không thì các bà không biết, không liên quan. Vì lý do bận công việc nên đề nghị Tòa giải quyết, xét xử vụ án vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 217/2025/DS-ST ngày 22 tháng 5 năm 2025 của Toà án nhân dân thị xã Hoài Nhơn quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Hồng L về việc yêu cầu Tòa án giải quyết hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 216/HĐCN/2010 do Ủy ban nhân dân xã H chứng thực vào ngày 18/01/2010, yêu cầu hủy đăng ký biến động ngày 17/3/2010 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã H, yêu cầu vợ chồng ông Đỗ Kim N, bà Huỳnh Thị Kim L1 trả lại đất thuộc thửa đất số 972, tờ bản đồ số 6 tại khu phố T, phường H, thị xã H, tỉnh Bình Định cho vợ chồng bà.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các bên đương sự.

- Ngày 23/5/2025 nguyên đơn bà Trần Thị Hồng L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Kim S có đơn kháng cáo yêu cầu chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 216/HĐCN/2010 do Ủy ban nhân dân xã H chứng thực vào ngày 18/01/2010, yêu cầu hủy đăng ký biến động ngày 17/3/2010 của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã H và yêu cầu vợ chồng ông Đỗ Kim N, bà Huỳnh Thị Kim L1 trả lại thửa đất số 972, tờ bản đồ số 6 tại khu phố T, phường H, thị xã H, tỉnh Bình Định cho vợ chồng bà L ông S.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình tố tụng, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng;

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Hồng L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Kim S. Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm của Toà án nhân dân thị xã Hoài Nhơn (nay là TAND Khu vực 6, tỉnh Gia Lai)

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về sự vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND phường H, chị Đỗ Thị H3, anh Đỗ Huỳnh Nam K (có đơn vắng mặt); vắng mặt nhân chứng bà Nguyễn Thị Kim T1 (có đơn vắng mặt). Đây là phiên tòa mở lần thứ hai đã được tống đạt hợp lệ cho các đương sự. Căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự thì Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Hồng L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Kim S, HĐXX thấy rằng:

[2.1] Về nguồn gốc đất tranh chấp:

- Theo bản đồ năm 1984 thửa đất tranh chấp là một phần thửa đất số 71, tờ bản đồ số 06 (bản đồ 1984), diện tích 33,576m^2, loại đất "CD.K", sổ mục kê không ghi tên chủ sử dụng đất.

- Theo bản đồ năm 1997, thửa đất số 71 được chỉnh lý thành các thửa đất trong đó có thửa 859, tờ bản đồ số 6, diện tích 22.400m^2, loại đất XDCB, sổ mục kê ghi Trường cấp 2.

- Năm 2001, Ủy ban nhân dân xã H đưa thửa đất số 859, tờ bản đồ số 6 vào quy hoạch dân cư. Ngày 30/11/2001, ông Đỗ Kim S và bà Trần Thị Hồng L có đơn xin đất ở tại một phần thửa đất số 859, tờ bản đồ số 6 (bản đồ năm 1997).

- Ngày 22/4/2002, Ủy ban nhân dân huyện H ban hành Quyết định số 282/QĐ-UB về việc thu hồi 100m^2 đất ở thuộc đất chuyên dùng (TR) do Ủy ban xã H quản lý, giao cho hộ ông S dùng để sử dụng vào mục đích xây dựng nhà ở, ký hiệu thành thửa mới là 972.

- Ngày 23/10/2009, Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H05282/A11 tại thửa đất số 972, tờ bản đồ số 06, diện tích 100m^2 đất ở cho hộ ông S bà L (gồm 04 nhân khẩu gồm: Ông S, bà L, chị H3, chị V)

[2.2] Căn cứ vào tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như lời trình bày của các đương sự HĐXX có cơ sở khẳng định:

Năm 2008, vợ chồng ông Đỗ Kim N, bà Huỳnh Thị Kim L1 ở chung với nhà cha mẹ anh N nên có nhu cầu về nhà ở vì vậy vợ chồng ông bà hỏi mua lại thửa đất số 972, tờ bản đồ số 6, diện tích 100m^2 đất ở tại khu phố T, phường H, thị xã H, tỉnh Bình Định của vợ chồng ông Đỗ Kim S và bà Trần Thị Hồng L (ông S là anh ruột của anh N) với giá 12.000.000 đồng (mười hai triệu đồng). Tuy nhiên, tại thời điểm này vợ chồng bà L ông S chỉ mới được UBND huyện H ra Quyết định số 282/QĐ-UB ngày 22/4/2002 giao cho hộ ông S dùng để sử dụng vào mục đích xây dựng nhà ở nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên các bên không thể làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai. Sau khi thống nhất việc chuyển nhượng thửa đất thì trong năm 2008 vợ chồng bà L ông S đã giao đất cho vợ chồng ông N bà L1 xây dựng nhà kiên cố để sinh sống cho đến nay và vợ chồng bà L1 ông N đã thanh toán cho vợ chồng bà L ông S 12.000.000 đồng. Việc giao tiền có lời khai của các nhân chứng đã chứng kiến vợ chồng bà L1 ông N giao tiền chuyển nhượng cho vợ chồng ông S bà L các nhân chứng đều là anh em thân thích của ông S, ông N, tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đều thừa nhận từ trước đến nay các anh chị em trong gia đình sống rất hòa thuận, không có mâu thuẫn gì nên các lời khai của người làm chứng là có cơ sở để HĐXX chấp nhận, đồng thời lời khai các nhân chứng còn phù hợp với thực tế từ khi giao đất năm 2008 đến nay vợ chồng bà L không có tranh chấp gì với vợ chồng ông N .

Đến ngày 23/10/2009, Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H05282/A11 tại thửa đất số 972, tờ bản đồ số 06, diện tích 100m^2 cho hộ ông S bà L thì ngày 18/01/2010 ông S cùng vợ chồng bà L1 ông N đến UBND xã H lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 216/HĐCN/2010 ký ngày 18/01/2010 có chứng thực của UBND xã H. Ngày 17/3/2010 đã đăng ký biến động sang tên cho ông Đỗ Kim N và bà Huỳnh Thị Kim L1.

Theo công văn số 1118/UBND-TNMT ngày 11 tháng 3 năm 2025 của UBND thị xã H và công văn số 55/BC-UBND ngày 24/02/2025 UBND phường H cung cấp thì thửa đất số 972 giao cho hộ ông S gồm 04 nhân khẩu gồm: Ông S, bà L và hai con là chị H3, chị V. Hợp đồng chuyển nhượng được ký năm 2010, lúc này chị H3 16 tuổi, chị V 14 tuổi là người chưa thành niên nên quyền chuyển nhượng thửa đất 972 thuộc quyền quyết định của cha mẹ là ông S bà L. Theo Kết

luận giám định chữ ký số 521/KL-KTHS ngày 28 tháng 11 năm 2024 của Phòng K1 Công an tỉnh B kết luận chữ ký và chữ viết trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải của bà L ký và viết.

Xét thấy gia đình bà L, ông S, chị H3, chị V và gia đình ông N bà L1 sống cùng địa phương, vợ chồng ông N bà L1 xây dựng nhà ở kiên cố trên đất từ năm 2008 đến nay, các nhân chứng là hàng xóm trình bày có thấy vợ chồng bà L ông S đến phụ giúp làm nhà cho vợ chồng ông N bà L1. Tại phiên tòa bà L cũng thừa nhận vì sức khỏe yếu nên chỉ có chồng bà hay lui tới giúp đỡ vợ chồng ông N, bà L1, còn bà thì có mặt lúc đãi tiệc nhà mới. Do đó mặc dù bà L không ký vào hợp đồng chuyển nhượng nhưng có căn cứ để khẳng định bà L, chị H3 và chị V vẫn biết việc vợ chồng ông N bà L1 xây dựng nhà ở trên đất nhưng không có ý kiến gì. Vì vậy, căn cứ theo Án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng thẩm phán nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016 có nội dung *"bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận, người không ký tên trong hợp đồng biết và cùng sử dụng tiền chuyển nhượng nhà đất; bên nhận chuyển nhượng nhà đất đã nhận và quản lý, sử dụng nhà đất đó công khai; người không ký tên trong hợp đồng biết mà không có ý kiến phản đối gì thì phải xác định là người đó đồng ý với việc chuyển nhượng nhà đất đó."* Do đó HĐXX, có đủ cơ sở công nhận vợ chồng ông N bà L1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 972 là hợp pháp.

Bà L ông S cho rằng vợ chồng ông bà chỉ cho vợ chồng ông N bà L1 mượn đất, xây dựng nhà ở nhờ trên thửa đất 972 và vợ chồng ông S bà L không có nhận số tiền 12.000.000 đồng nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh về việc cho mượn đất và không nhận tiền, đồng thời nếu mượn đất để ở thì năm 2008 vợ chồng ông N bà L1 không bỏ số tiền lớn (tương đương với giá trị thửa đất tại thời điểm năm 2008) để xây dựng ngôi nhà kiên cố sống lâu dài đến hiện nay. Do đó, HĐXX không có cơ sở chấp nhận lời trình bày của vợ chồng bà L ông S.

[3] Từ những nhận định trên, xét thấy tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ án đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm ông S bà L kháng cáo nhưng không cung cấp được thêm tài liệu, chứng cứ mới nào khác để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là đúng. Do đó, HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã Hoài Nhơn là phù hợp với quy định pháp luật.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị Hồng L là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn nộp, ông Đỗ Kim S phải chịu 300.000 đồng.

[5] Những quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng nghị.

[6] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của Bà Trần Thị Hồng L, ông Đỗ Kim S. Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm của Toà án nhân dân thị xã Hoài Nhơn (nay là TAND Khu vực 6, tỉnh Gia Lai) là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của của nguyên đơn bà Trần Thị Hồng L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Kim S. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 217/2025/DS-ST ngày 22 tháng 5 năm 2025 của Toà án nhân dân thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định (nay là TAND Khu vực 6, tỉnh Gia Lai)

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị Hồng L được miễn nộp; ông Đỗ Kim S phải chịu 300.000 đồng. Được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng ông S đã nộp theo biên lai thu số 0002887 ngày 27/5/2025 của Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã Hoài Nhơn.

3. Những quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị

4. Về quyền, nghĩa vụ thi hành án:

4.1. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án), hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

4.2. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện Thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND khu vực 6;
- Phòng thi hành án khu vực 6;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; Tòa Dân sự.

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

Phan Minh Dũng