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

Bản án số:139/2025/DS - PT
Ngày: 21/8/2025
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 THÁI NGUYÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thủy

Các thẩm phán: Ông Hoàng Quý Sửu – bà Nguyễn Thị Thu Hà

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Đạt - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Thái nguyên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái nguyên tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Dịu - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 8 năm 2025, tại Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 60/2025/TLPT-DS ngày 25/6/2025 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", do có kháng cáo của bị đơn anh Lê Đức Q Dương Thị Ngọc D, đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 17/02/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên (*Nay là Tòa án Khu vực 1 - Thái Nguyên*).

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 114/2025/QĐ-PT ngày 28 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1954 và ông Phạm Quang H4, sinh năm 1955; Nơi cư trú: Tổ B, phường C, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên (Nay là tổ H, phường T, tỉnh Thái Nguyên). Có mặt;

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lý Thanh T, sinh năm 1984. Địa chỉ: Xóm L, xã Đ, tỉnh Thái Nguyên. Có mặt;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc A - Luật sư Công ty L1 - Đoàn luật sư tỉnh T (Không tham gia tại cấp phúc thẩm);

Bị đơn: Ông Lê Đức Q1, sinh năm 1978 và bà Dương Thị Ngọc D, sinh năm 1977; Nơi cư trú: Tổ B, phường C, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên (Nay là tổ H, phường T, tỉnh Thái Nguyên). Đều có mặt;

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Bà Trương Thị L, sinh năm 1950. Có mặt;

- Anh Phạm Quang V, sinh năm 1981; Anh Phạm Quang T1, sinh năm 1983 (con bà Hường/ông H4). Có mặt;

Cùng nơi cư trú: Tổ B, phường C, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên (Nay là tổ H, phường T, tỉnh Thái Nguyên).

Người đại diện theo ủy quyền của anh V, anh T1: Ông Lý Thanh T, sinh năm 1984; Địa chỉ: Xóm L, xã Đ, tỉnh Thái Nguyên. Có mặt;

- Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ (B1) Trụ sở: Số A, đường T, quận H, TP .

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trọng H1 - Chức vụ: Phó trưởng phòng quản lý rủi ro - Ngân hàng thương mại cổ phần Đ – Chi nhánh T2. Có mặt;

- Ủy ban nhân dân phường C, TP ., tỉnh Thái Nguyên

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân phường T, tỉnh Thái Nguyên. Vắng mặt;

Người làm chứng: Ông Nguyễn Văn B; Nơi cư trú: Tổ B, phường C, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên (Nay là tổ H, phường T, tỉnh Thái Nguyên). Vắng mặt;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện, các tài liệu, chứng cứ và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn trình bày:

Gia đình bà Nguyễn Thị H và ông Phạm Quang H4 sử dụng thửa đất số 206, tờ bản đồ số 09, diện tích: 285m² (trong đó có 150m² đất ODT và 135m² đất CLN), địa chỉ thửa đất: Tổ 04 (nay là Tổ B), phường C, thành phố T (đã được UBND thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào số cấp GCN: H00097, ngày 20/6/2008, mang tên: Hộ bà Nguyễn Thị H và ông Phạm Quang H4) (sau đây gọi tắt là: Thửa 206). Vị trí của thửa đất 206 của gia đình bà H – ông H4 tiếp giáp với thửa đất số 204, tờ bản đồ số 09, diện tích 297,66m² (trong đó có 150m² đất ODT và 147,66m² đất CLN), địa chỉ thửa đất: Tổ 04 (nay là Tổ B), phường C, thành phố T (đã được UBND thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào số cấp GCN: H00098, ngày 20/6/2008, mang tên: Hộ bà Trương Thị L) (sau đây gọi tắt là: Thửa 204).

Ngày 16/10/2008 gia đình bà Nguyễn Thị H và bà Trương Thị L lập văn bản thỏa thuận đổi đất cho nhau, với nội dung: *"Chúng tôi là 2 hộ liền kề nay thống nhất chuyển đổi đất cho nhau, để tiện việc sinh hoạt và sinh hoạt của cả 2 bên, việc thoả thuận đất vườn tạp. Bà L có đổi cho bà H phần đất giáp mặt đường, tính từ giáp cổng nhà bà H kéo ra là 5,2m, từ đó kéo thẳng vào trong*

giáp với đất nhà Diệp Q2 rộng 5,2m. Phần đất còn lại của nhà bà H phía sau đất nhà bà L là thuộc về nhà bà L sử dụng. Kể từ hôm nay bà H phải chuyển giao phần đất đã đổi cho bà L để bà L sử dụng. Bà L sau khi làm xong nhà chuyển vào nhà mới, phải trả lại phần đất đã đổi cho bà H để bà H sử dụng…”. Việc thỏa thuận đổi đất giữa hai gia đình có sự chứng kiến của Tổ trưởng tổ dân phố (ông Nguyễn Văn B), hàng xóm (là bà Phạm Thị H2) và được UBND phường C xác nhận. Kể từ khi hai gia đình lập biên bản đổi đất cho nhau mặc dù các bên chưa thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai theo quy định tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, nhưng đã bàn giao đất và xây nhà sử dụng ổn định từ năm 2008 cho đến nay.

Đến năm 2019, gia đình bà H có tiến hành các thủ tục để tách đất cho các con thì phát hiện trên trang IV – Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H đã được Phòng Tài Nguyên và Môi trường thành phố T và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố T đăng ký biến động với nội dung: *“Tại Quyết định số 500/QĐ-UBND ngày 10/3/2015 của UBND thành phố T đã cho phép chuyển mục đích 40m² sang đất ở tại đô thị”* và *“Đã chuyển chuyển QSD đất 73,9m² đất ODT cho hộ ông Q2 để làm thủ tục hợp thửa”*. Diện tích đất ở còn lại của gia đình bà H không đủ điều kiện để tách thửa theo quy định. Tuy chữ ký, chữ viết trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/5/2015 là chữ ký của bà Hường/ông H4, nhưng ông bà không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho hộ ông Lê Đức Q1 và bà Dương Thị Ngọc D mà việc ký hợp đồng trên là để hoàn thiện thủ tục cho gia đình bà Trương Thị L vào năm 2015, để hoàn thiện toàn bộ phần đất mà gia đình ông bà đã thống nhất đổi cho bà L từ năm 2008 và theo sự hướng dẫn của ông Nguyễn Văn K (khi đó làm cán bộ địa chính phường C). Do vậy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng thực tại UBND phường C ngày 15/5/2015 giữa vợ chồng bà Nguyễn Thị H và ông Phạm Quang H4 với vợ chồng ông Lê Đức Q1 và Bà Dương Thị Ngọc D là có sự nhầm lẫn và gian dối. Nay bà Hường/ông H4 khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2015 tại UBND phường C giữa vợ chồng bà Nguyễn Thị H và ông Phạm Quang H4 với vợ chồng ông Lê Đức Q1 và Bà Dương Thị Ngọc D là vô hiệu; Huỷ GCN QSD đất số CA 319863 do UBND thành phố T cấp ngày 07/8/2015 mang tên ông Lê Đức Q1 và Bà Dương Thị Ngọc D.

2. Buộc ông Lê Đức Q1 và bà Dương Thị Ngọc D phải trả lại cho gia đình bà H diện tích đất 73,9m^2 đất ODT để gia đình quản lý sử dụng.

Bị đơn ông Lê Đức Q1 và bà Dương Thị Ngọc D trình bày: Vào khoảng năm 2015, ông Lê Đức Q1 và bà Dương Thị Ngọc D có thỏa thuận mua của bà Trương Thị L diện tích đất 103,9m² tại phường C, thành phố T với số tiền 680.000.000 đồng (trong đó có phần diện tích đất 73,9m² thuộc thửa 206, tờ bản

đồ số 09 mà gia đình bà H đã đổi cho bà L từ năm 2008 và 30m² thuộc thửa 204 tờ bản đồ số 09 của bà L). Khi nhận chuyển nhượng phần diện tích đất trên, hai bên có thỏa thuận gia đình bà L có trách nhiệm làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho gia đình ông Q1, bà D. Đến ngày 15/5/2015 thì vợ chồng ông Q1 – bà D cùng với gia đình bà H – ông H4 và bà L đến UBND Phường C ký hợp đồng chuyển nhượng (trong đó có 30m² thuộc thửa 204 và 73,9m² thuộc thửa 206), đến ngày 07/8/2015 vợ chồng ông Q1 được UBND thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH 02158/NCN, số QĐ 818/QĐ-UBND, mang tên: ông Lê Đức Q1 và bà Dương Thị Ngọc D. Ông Q1 và bà D xác định việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc và trên phần diện tích đất bà H và bà L đã đổi cho nhau theo biên bản thoả thuận đổi đất. Ông Q1 và bà D chỉ thỏa thuận mua bán với bà L diện tích đất 103,9m² và bà L có trách nhiệm hoàn thiện các thủ tục giấy tờ, còn việc bà H, bà L thỏa thuận với nhau thế nào thì ông Q1, bà D không biết. Năm 2018, thì gia đình ông Q1 đã xây dựng căn nhà 2 tầng, diện tích khoảng 82m² và sử dụng ổn định cho đến nay. Toàn bộ quyền sử dụng đất của ông Q1 và bà D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp cho Ngân hàng Đ – Chi nhánh T2 để bảo đảm cho khoản vay của ông Q1 và bà D từ năm 2015 cho đến nay (hiện chưa giải chấp).

Nay vợ chồng bà Nguyễn Thị H và ông Phạm Quang H4 khởi kiện, ông Quân/bà D1 không nhất trí với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Bà Trương Thị L trình bày: Năm 2008 sau khi nhà nước làm xong đường Cách Mạng Tháng 8, thì phần đất gia đình bà L sử dụng ở mặt đường còn gia đình bà H ở phía trong sau gia đình bà L, để thuận tiện cho việc sử dụng đất: Ngày 16/10/2008 gia đình bà H và bà L đã lập bản cam kết và Văn bản thỏa thuận đổi đất vườn tạp cho nhau, đúng như bà H đã trình bày. Mặc dù, chưa làm thủ tục đổi đất cho nhau theo quy định của pháp luật, nhưng hai bên đã bàn giao đất để các bên sử dụng theo thỏa thuận.

Đến năm 2015 bà L có nhu cầu bán đất cho vợ chồng ông Q1 – Diệp, nên đã đến UBND phường C liên hệ thì được cán bộ địa chính phường (là ông Nguyễn Văn K) về kiểm tra, đo đạc thực địa thì xác định trong phần diện tích đất bà L chuyển nhượng cho vợ chồng ông Q1 – D1 có 73,9m² mà bà H và bà L đổi đất cho nhau từ năm 2008 và trả lời phần diện tích đất này không đủ điều kiện làm thủ tục chuyển nhượng và hướng dẫn bà L phải làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng 40m² đất CLN (trong số 73,9m² đất đổi cho bà H) sang đất ODT mới làm thủ tục chuyển nhượng được. Do vậy, bà L đã cùng vợ chồng bà H đến UBND phường C để ký các giấy tờ làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng

40m² đất CLN sang đất ODT, bà L là người trực tiếp đi nộp tiền thuế chuyển đổi mục đích.

Sau khi hoàn thành xong việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất thì ông Nguyễn Văn K (khi đó là cán bộ địa chính) đến kiểm tra và xác lập biên bản chuyển nhượng đất. Trong biên bản thoả thuận bán 70m² đất thổ cư (trong đó có 40m² đất ODT của bà H và 30m² đất ODT của bà L), còn lại 33,9m² CLN. Xác lập biên bản xong từ tháng 5/2015 đến tháng 8/2015 thì bà L cùng các bên liên quan đến UBND phường C ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Q1 – bà D1.

Bà L xác định: Tại Biên bản kiểm tra hiện trạng và chỉnh lý bản đồ thửa đất ghi tháng 5/2015 tại con số 73,9m² ODT và 02 chỗ sửa chữa có đóng dấu tại UBND phường C là không đúng loại đất mà bà L chuyển nhượng cho vợ chồng ông Q1. Thực tế bà L với vợ chồng bà H – ông H4 đổi đất cho nhau diện tích là 73,9m² đất CLN, khi cán bộ địa chính phường xác định không đủ điều kiện để chuyển nhượng, nên mới hướng dẫn bà chuyển mục đích sử dụng 40m² CLN sang đất ODT mới làm được thủ tục chuyển nhượng. Việc ghi diện tích chuyển nhượng trong hợp đồng là 73,9m² đất ODT là không đúng với ý chí của các bên khi chuyển nhượng đất, đây là sai sót của người làm hồ sơ.

Nay vợ chồng bà Nguyễn Thị H và ông Phạm Quang H4 khởi kiện, đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2015 tại UBND phường C giữa vợ chồng bà Hường/ông H4 với vợ chồng ông Quân/bà D1 là vô hiệu; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 7/8/2015 mang tên ông Quân/bà D1 và buộc ông Quân/bà D1 phải trả lại diện tích đất 73,9m² đất ODT, bà L không có yêu cầu, đề nghị gì, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- UBND phường C trình bày: Căn cứ vào hồ sơ, tài liệu lưu trữ tại UBND phường C xác định: Ngày 15/5/2015 UBND phường C có chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa: Bên chuyển nhượng: ông Phạm Quang H4 - bà Nguyễn Thị H; Bên nhận chuyển nhượng: ông Lê Đức Q1 - bà Dương Thị Ngọc D (đối với phần diện tích 73,9m², đất ODT thuộc thửa 206, tờ bản đồ số 09, đã được cấp GCNQSD đất mang tên bà Nguyễn Thị H - ông Phạm Quang H4) và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa: Bên chuyển nhượng: Bà Trương Thị L; Bên nhận chuyển nhượng: ông Lê Đức Q1 - Bà Dương Thị Ngọc D (đối với phần diện tích 30m² đất ODT thuộc thửa 204, tờ bản đồ số 09, đã được cấp GCNQSD đất mang tên bà Trương Thị L). Trước khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng nêu trên cán bộ địa chính phường đã xuống thực địa thửa đất để kiểm tra và làm thủ tục tách đất để nhập thửa chuyển nhượng cho vợ chồng ông Q1 (thành thửa mới là thửa 923, tờ bản đồ số 09, diện tích 103,9m²). Việc trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất giữa vợ chồng bà H với vợ chồng ông Q1 - bà D ghi diện tích là 73,9m², loại đất ODT là phù hợp với Biên bản kiểm tra, kích thước các cạnh của thửa đất, không có sự tẩy xoá, không có sự khuất tất. Do sơ xuất đã đóng dấu vào phần ghi đậm để giao cho công dân đi nộp hồ sơ chuyển nhượng tại Bộ phận một cửa UBND thành phố T để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Đối với việc vợ chồng bà Nguyễn Thị H3 Phạm Quang H4 khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND phường C chứng thực ngày 15/5/2015, giữa: Bên chuyển nhượng: Bà Nguyễn Thị Hường/ông Phạm Quang H4; Bên nhận chuyển nhượng: ông Lê Đức Q3 Dương Thị Ngọc D; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 319863 do UBND thành phố T cấp ngày 7/8/2015 mang tên ông Lê Đức Q3 Dương Thị Ngọc D và buộc vợ chồng ông Lê Đức Q3 Dương Thị Ngọc D phải trả lại cho gia đình bà H diện tích đất 73,9m² đất ODT, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Anh Phạm Quang V, Phạm Quang T1 trình bày: Hai anh là con của ông H4 và bà H. Nguồn gốc thửa đất số 206, tờ bản đồ số 09, phường C, thành phố T là do bố mẹ hai anh được Xí nghiệp G phân nhà ở từ năm 1980. Quá trình sử dụng, có khai hoang thêm và mua của các hộ liền kề, ngày 20/6/2008 được UBND thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mang tên: Hộ bà Nguyễn Thị H và ông Phạm Quang H4. Do thửa đất của gia đình và thửa đất nhà bà L (hộ giáp ranh) có hình thể không thuận tiện cho việc sử dụng đất, nên ngày 16/10/2008 hai gia đình đã lập văn bản cam kết và Văn bản thỏa thuận đổi đất vườn tạp cho nhau (không ghi diện tích cụ thể) như ông Hà/bà H5, bà L đã trình bày. Năm 2015, bà L bán đất cho vợ chồng ông Q1, trong đó có 73,9m² đã đổi cho gia đình các anh năm 2008. Để hợp thức cho Hợ đồng chuyển nhượng này, bố mẹ hai anh đã lập Hợp đồng chuyển nhượng được UBND phường C chứng thực ngày 15/5/2015, có nội dung gia đình ông Hà/bà H5 chuyển nhượng cho vợ chồng ông Q1 diện tích 73,9m² đất ODT. Hợp đồng này là có sự gian dối và nhầm lẫn khi làm thủ tục chuyển quyền và đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Đức Q1 và bà Dương Thị Ngọc D.

Vì vậy, anh Phạm Quang V và anh Phạm Quang T1 đã có đơn yêu cầu độc lập, đề nghị tòa án giải quyết:

1. Công nhận hiệu lực của bản cam kết đổi đất ngày 16/10/2008;

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2015 tại UBND phường C giữa bà Nguyễn Thị H, ông Phạm Quang H4 với vợ chồng ông Lê Đức Q1, bà Dương Thị Ngọc D là vô hiệu;

3. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2015 tại UBND phường C giữa bà Trương Thị L với vợ chồng ông Lê Đức Q1, bà Dương Thị Ngọc D là vô hiệu;

4. Kiến nghị UBND thành phố T thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CA 319863 do UBND thành phố T cấp ngày 07/08/2015, số vào số cấp GCN: CH 02158/NCN SỐ QĐ: 8186/UBND, mang tên: ông Lê Đức Q1 và bà Dương Thị Ngọc D, theo quy định tại Điểm d Điều 106 của Luật đất đai năm 2013.

5. Buộc vợ chồng ông Lê Đức Q1 và bà Dương Thị Ngọc D phải trả lại cho hộ gia đình diện tích đất 73,9 m², đất ODT, tại phường C, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên.

6. Công nhận toàn bộ phần diện tích đất 285 m² đất tại phường C, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên (đã được UBND thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AK 983616. Số vào số cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00097, mang tên: Hộ bà Nguyễn Thị H và ông Phạm Quang H4 là tài sản chung của hộ gia đình (bao gồm các thành viên sử dụng đất sau: Bà Nguyễn Thị H; Ông Phạm Quang H4; anh Phạm Quang V và anh Phạm Quang T1).

7. Đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên phân chia tài sản chung hộ gia đình là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho anh em chúng tôi (Phạm Quang V, Phạm Quang T1).

8. Trong trường hợp quyền sử dụng thửa đất số 923, tờ bản đồ số 9, diện tích 103,9 m² (đã được UBND thành phố 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 CA 319863, mang tên chủ sử dụng là ông Lê Đức Q1, bà Dương Thị Ngọc D) đã tham gia giao dịch dân sự với bên thứ ba, dẫn đến không thể thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên buộc UBND thành phố T, UBND Phường Cam Giá phải bồi thường cho hộ gia đình tôi 73,9 m² đất ODT theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/05/2015 và toàn bộ các thiệt hại phát sinh, bao gồm cả chi phí thuê Luật sư, chi phí thuê người nhận ủy quyền để tham gia tố tụng vụ án trên.

- **Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ trình bày:** Ngày 20/8/2015 Ngân hàng Đ – Chi nhánh T2 với vợ chồng ông Lê Đức Q1 – bà Dương Thị Ngọc D có ký Hợp đồng thế chấp số 01/2015/6996006/HĐBĐ để bảo đảm cho khoản vay theo hợp đồng tín dụng của ông Lê Đức Q1 tại Ngân hàng. Theo đó vợ chồng ông Lê Đức Q1 – bà Dương Thị Ngọc D thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa 923, tờ bản đồ số 09, phường C (đã được UBND thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên: ông Lê Đức Q1 – bà Dương Thị Ngọc

D). Hợp đồng thế chấp đã được công chứng theo quy định và đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Kể từ đó đến nay, giữa Ngân hàng với vợ chồng ông Q1 đã nhiều lần ký văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp để tiếp tục duy trì nghĩa vụ trả nợ của bên vay, tài sản hiện nay vẫn đang trong tình trạng đăng ký thế chấp, chưa giải chấp.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn (bà Nguyễn Thị Hường/ông Phạm Quang H4) và yêu cầu độc lập của Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (anh Phạm Quang V1 Phạm Quang T1), Ngân hàng không nhất trí và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Người làm chứng ông Nguyễn Văn B trình bày: Năm 2008 ông là tổ trưởng tổ dân phố số D (nay là tổ B), phường C, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên. Ông có được chứng kiến và xác nhận vào văn bản thoả thuận đổi đất giữa bà Trương Thị L và bà Nguyễn Thị H, ông Phạm Quang H4, các bên đổi đất vườn tạp với nhau, về diện tích, thửa đất, diện tích đúng như việc ông đã cam kết và giấy thoả thuận đổi đất giữa các bên vào tháng 10/2008. Ngoài ra ông có ý kiến do điều kiện sức khoẻ ông không đi lại được đề nghị cho ông vắng mặt tại các buổi xét xử của Toà án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 17/02/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 201, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 117, 118, 119, 124, 129, 131, 407, 500, 501, 502, 503 và Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167, Điều 203 của Luật Đất đai 2013; Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết số 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 sửdụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên Xử:

1.Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H và ông Phạm Quang H4. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2015, giữa: Bên chuyển nhượng: Bà Nguyễn Thị H và ông Phạm Quang H4; Bên nhận chuyển nhượng: Ông Lê Đức Q1 và Bà Dương Thị Ngọc D (đối với phần diện tích đất 73,9m², đất ODT tại thửa đất số 206, tờ bản đồ số 09, phường C là vô hiệu. Buộc vợ chồng ông Lê Đức Q1 và bà Dương Thị Ngọc D phải hoàn trả cho vợ chồng bà Nguyễn Thị H và ông Phạm Quang H4 giá trị quyền sử dụng đất diện tích 33,9m², loại đất ODT là 291.540.000đ (Hai trăm chín mươi mốt triệu năm trăm bốn mươi đồng).

2. Về án phí và chi phí tố tụng:

2.1. Về án phí: Buộc ông Lê Đức Q1 và bà Dương Thị Ngọc D phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 14.577.000đ (Mười bốn triệu, năm trăm bảy mươi bảy nghìn đồng) để nộp ngân sách nhà nước.

- Trả lại cho bà Nguyễn Thị H và ông Phạm Quang H4 số tiền tạm ứng án phíđã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số: 0002512 ngày 17/12/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên.

- Trả lại cho ông Phạm Quang T1 và ông Phạm Quang V số tiền tạm ứng án, phí đã nộp là 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số: 0002604 ngày 08/3/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên.

2.2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Lê Đức Q1 và bà Dương Thị Ngọc D phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị H và ông Phạm Quang H4 số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 6.200.000 đồng (Sáu triệu hai trăm nghìn đồng).

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, bà Nguyễn Thị H và ông Phạm Quang H4 có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Lê Đức Q1 và bà Dương Thị Ngọc D không thi hành được các khoản tiền trên thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả cho đến khi thi hành xong.

Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên, nhưng không được vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, nếu không thỏa thuận được thì thực hiện theo quy định khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án theo quy định.

Ngày 29/02/2025 bị đơn ông Lê Đức Q1 và bà Dương Thị Ngọc D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 17/02/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, đề nghị sửa bản án sở thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Lý do kháng cáo: Quyết định của Tòa án sơ thẩm không phù hợp với chứng cứ trong hồ sơ và không đúng với bản chất sự việc.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Các đương sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án và đề nghị Tòa án công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, nội dung thỏa thuận cụ thể:

1. Bà Nguyễn Thị H và ông Phạm Quang H4 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Đức Q1 và bà Dương Thị Ngọc D diện tích 73,9m^2 đất, thuộc thửa 206, tờ bản đồ địa chính số 9, trong đó có 40m^2 đất ở đô thị (ODT) và 33,9m^2 đất trồng cây lâu năm (CLN). Diện tích đất đã được UBND thành phố

T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 983616 (Số vào sổ cấp GCN: H00097), ngày 20/6/2008, người sử dụng đất: Hộ bà Nguyễn Thị H và ông Phạm Quang H4.

2. Xác định diện tích đất vợ chồng ông Lê Đức Q1 và bà Dương Thị Ngọc D được quyền sử dụng tại thửa đất 923 tờ bản đồ địa chính số 9, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 319863 (Số vào sổ cấp: CH02158) do UBND thành phố T cấp ngày 07/8/2015 là 103,9 m^2, trong đó: Đất ở đô thị (O) có diện tích có 70m^2 (*40m^2 nhận chuyển nhượng của bà H, ông ông H4*) và đất trồng cây lâu năm (CLN) có diện tích 33,9 m^2.

3. Các đương sự có quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký chỉnh lý biến động mục đích sử dụng đất theo bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Lê Đức Q1 và bà Dương Thị Ngọc D phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị H và ông Phạm Quang H4 6.200.000 đồng (*Sáu triệu hai trăm nghìn đồng*) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Về nghĩa vụ chậm trả: Kể từ ngày bản án, quyết định 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, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm và chi phí tố tụng:

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Lê Đức Q1 và bà Dương Thị Ngọc D phải chịu 300.000^{đ} (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

+ Bà Nguyễn Thị H và ông Phạm Quang H4 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

+ Ông Phạm Quang T1 và ông Phạm Quang V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Đức Q1 và bà Dương Thị Ngọc D liên đới chịu 300.000^{đ} (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên phát biểu quan điểm:

+ Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn là hợp lệ được xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm. Hội đồng xét xử phúc thẩm, thư ký và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Tại phiên Tòa, các đương sự đã thoản thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận

này, sửa bản án sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 17/02/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên (*nay là Tòa án Khu vực 1*), tỉnh Thái Nguyên đã quyết định theo quy định tại Điều 300 của Bộ luật tố tụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ 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]. Tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã tự nguyện thống nhất thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Hội đồng xét xử xét thấy: Đây là quyền tự định đoạt của các đương sự, việc thỏa thuận trên của các bên đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Căn cứ Điều 300 của Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử công nhận thỏa thuận nêu trên của các đương sự và sửa bản án sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 17/2/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên (*Nay là Tòa án Khu vực 1 - Thái Nguyên*).

[2]. Về án phí và chi phí tố tụng:

2.1. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Lê Đức Q1 và bà Dương Thị Ngọc D phải chịu 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

+ Bà Nguyễn Thị H và ông Phạm Quang H4 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

+ Ông Phạm Quang T1 và ông Phạm Quang V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đươc hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Đức Q1 và bà Dương Thị Ngọc D liên đới chịu 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp.

2.2. Về chi phí tố tụng: Ông Lê Đức Q1 và bà Dương Thị Ngọc D phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị H và ông Phạm Quang H4 6.200.000 đồng (*Sáu triệu hai trăm nghìn đồng*) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Về nghĩa vụ chậm trả: Kể từ ngày bản án, quyết định 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, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác

[3.]. Quan điểm về giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên là phù hợp với các quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 17/2/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên (*Nay là Tòa án Khu vực 1 - Thái Nguyên*). Cụ thể:

- Bà Nguyễn Thị H và ông Phạm Quang H4 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Đức Q1 và bà Dương Thị Ngọc D diện tích 73,9m^2 đất, thuộc thửa 206, tờ bản đồ địa chính số 9, trong đó có 40m^2 đất ở đô thị (ODT) và 33,9m^2 đất trồng cây lâu năm (CLN). Diện tích đất đã được UBND thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 983616 (Số vào sổ cấp GCN: H00097), ngày 20/6/2008, người sử dụng đất: Hộ bà Nguyễn Thị H và ông Phạm Quang H4.

- Xác định diện tích đất vợ chồng ông Lê Đức Q1 và bà Dương Thị Ngọc D được quyền sử dụng tại thửa đất 923 tờ bản đồ địa chính số 9, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 319863 (Số vào sổ cấp: CH02158) do UBND thành phố T cấp ngày 07/8/2015 là 103,9 m^2, trong đó: Đất ở đô thị (O) có diện tích có 70m^2 (*40m^2 nhận chuyển nhượng của bà H, ông ông H4*) và đất trồng cây lâu năm (CLN) có diện tích 33,9 m^2.

- Các đương sự có quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký chỉnh lý biến động mục đích sử dụng đất theo bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án..

2. Về án phí và chi phí tố tụng:

2.1. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Lê Đức Q1 và bà Dương Thị Ngọc D phải chịu 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

+ Bà Nguyễn Thị H và ông Phạm Quang H4 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số: 0002512 ngày 17/12/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên (*Nay là Phòng Thi hành án Khu vực 1, tỉnh Thái Nguyên*).

+ Ông Phạm Quang T1 và ông Phạm Quang V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 600.000đ (*Sáu trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số: 0002604 ngày 08/3/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên (*Nay là Phòng Thi hành án Khu vực 1, tỉnh Thái Nguyên*).

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Đức Q1 và bà Dương Thị Ngọc D liên đới chịu 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) đã nộp theo biên lai thu số 0000843 ngày 18/3/2025 của Chi cụchành án dân sự thành phố T, tỉnh Thái Nguyên (*nay là Phòng Thi hành án Khu vực 1, tỉnh Thái Nguyên*).

2.2. Về chi phí tố tụng: Ông Lê Đức Q1 và bà Dương Thị Ngọc D phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị H và ông Phạm Quang H4 6.200.000đ(*Sáu triệu hai trăm nghìn đồng*) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Về nghĩa vụ chậm trả: Kể từ ngày bản án, quyết định 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, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác

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 Điều 6, 7a, 7b và Điều 9 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND Khu vực 5 - Thái Nguyên;
- THADS tỉnh Thái Nguyên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Thủy