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

Bản án số: 06/2025/DS-PT.
Ngày: 06 - 01 - 2025
V/v Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Minh Phượng.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Dũng.

Ông Nguyễn Văn Thịnh.

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Trần Thị Mẫn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam tham gia phiên tòa*: Bà Phạm Thị Ngọc Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 118/2024/TLPT-DS ngày 25 tháng 11 năm 2024 về việc: "*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 133/2024/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 152/2024/QĐXXPT-DS ngày 12 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Phan Phước T, sinh năm 1978.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Phan Đình C, sinh năm 1954.

Cùng địa chỉ: thôn N, xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Thành Q, Văn phòng L1 và Cộng sự thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Q; địa chỉ: H T, phường H, Thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

- *Bị đơn:* Ông Huỳnh Ngọc H, sinh năm 1950 và bà Phan Thị B, sinh năm 1962; địa chỉ: thôn N, xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: ông Đặng Ngọc T1, sinh năm 1983; địa chỉ thôn Q, xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam.

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

1. Ủy ban nhân dân xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Thành Đ, chức vụ Phó Chủ tịch.

2. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1980; *Người đại diện theo ủy quyền của bà T2*: ông Phan Đình C, sinh năm 1954.

Cùng địa chỉ thôn N, xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam.

- Người kháng cáo: nguyên đơn ông Phan Phước T.

(*Ông T, ông C, ông Q, ông T1 có mặt, còn lại đều vắng mặt*).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Phía nguyên đơn trình bày:

Vợ chồng ông Phan Phước T và bà Nguyễn Thị T2 quản lý, sử dụng diện tích đất 2.828 m² tại thửa số 374, tờ bản đồ số 03, thôn N, xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam. Thửa đất này do ông T nhận chuyển nhượng từ ông Võ Cây . Năm 2002, ông T xây dựng ngôi nhà kiên cố và sử dụng ổn định đến nay.

Vợ chồng ông T đã chuyển nhượng một phần thửa đất cách nhà ông T 01 mét cho vợ chồng cô ruột là bà Phan Thị B và ông Huỳnh Ngọc H. Việc chuyển nhượng đất chỉ lập giấy viết tay, không ghi rõ diện tích và loại đất chuyển nhượng mà chỉ ghi 10.25m chiều ngang, chiều sâu đến hết thửa đất. Năm 2003, vợ chồng ông H và bà B xây nhà trên phần đất này và sử dụng đến nay.

Ngày 05/09/2007, UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK350367 đối với thửa đất trên cho vợ chồng ông T và bà T2 với diện tích 2.828 m² (*200 m² đất ở và 2.628 m² đất cây lâu năm*). Năm 2022, ông T nhận được thông báo từ UBND xã B về việc vợ chồng ông H và bà B cho rằng ông T đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 808.5 m² (bao gồm đất ở 80 m² và đất cây lâu năm 728.5 m²) vào ngày 27/01/2010, nhưng vợ chồng ông T không đồng ý giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục chuyển nhượng.

Ông T thừa nhận có chuyển nhượng một phần diện tích đất cây lâu năm (808.5 m², đo đạc thực tế thì diện tích giảm chỉ còn 779,7m²) cho vợ chồng ông H và bà B bằng giấy viết tay nhưng khẳng định chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/01/2010 không phải của ông, việc chứng thực hợp đồng tại UBND xã B là không đúng quy định.

Do đó, ông Phan Phước T khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 25 do UBND xã B chứng thực ngày 27/01/2010 đối với diện tích đất 808.5m² thuộc một phần thửa đất 374, tờ bản đồ số 03 tại thôn N, xã B giữa vợ chồng ông T, bà T2 với vợ chồng ông H, bà B vô hiệu. Ông T không yêu cầu xem xét việc xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Phía bị đơn trình bày:

Năm 2001, bà B nhờ có nhận chuyển nhượng thửa đất của ông Võ C1 có diện tích 2.828 m², trên đất có ngôi nhà của ông Võ Thanh H1 (con ông Võ C1). Tuy nhiên, do không đủ tiền, ông H và bà B đã rủ ông Phan Phước T (*cháu gọi bà B là cô ruột*) cùng góp tiền để mua thửa đất. Do ông H và bà B không có hộ khẩu tại địa phương nên các bên thống nhất để ông T làm các thủ tục kê khai và đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2003, ông H và bà B phá dỡ ngôi nhà cũ của ông H1 và xây dựng nhà mới kiên cố sử dụng ổn định cho đến nay. Năm 2004, ông Trung lập giấy viết tay chuyển nhượng lại cho ông H và bà B phần đất mà họ đang sử dụng. Năm 2010, hai bên đã đến UBND xã B làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông H và bà B khẳng định chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng này là của ông T và bà T2.

Ông Huỳnh Ngọc H và bà Phan Thị B không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Phan Phước T về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Ý kiến của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T2:

Bà Nguyễn Thị T2 thừa nhận có tham gia ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Huỳnh Ngọc H và bà Phan Thị B. Khi cán bộ UBND xã mang

hợp đồng lập sẵn đến nhà, bà T2 bận nên không đọc nội dung. Ông Phan Phước T không ký vào hợp đồng. Bà T2 yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật và thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Phan Phước T.

Ý kiến của xã UBND xã B:

Ngày 27/01/2010, UBND xã B có chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Phước T, bà Nguyễn Thị T2 với ông Huỳnh Ngọc H, bà Phan Thị B đối với một phần thửa đất số 374, tờ bản đồ số 03 tại thôn N, xã B. Hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện theo đúng trình tự thủ tục, các bên đều tham gia ký vào hợp đồng. Tuy nhiên do sai sót trong khâu soạn thảo văn bản nên đã ghi nhầm trong phần lời chứng là hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất. UBND xã B khẳng định hợp đồng được chứng thực theo đúng quy định.

Với nội dung vụ án như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 133/2024/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Quảng Nam đã căn cứ vào Điều 188 Luật đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 129, Điều 500, 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định "Về mức thu, miễn, giảm, thuế nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án". Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Phước T về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 25 do UBND xã B chứng thực ngày ngày 27/01/2010 đối với diện tích đo đạc thực tế là 779,7m² (trong đó có 80m² đất ở và 699,7m² đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa số 374 tờ bản đồ số 03 xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam vô hiệu.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 23/9/2024, nguyên đơn ông Phan Phước T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng: Ông T không phủ nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà B ông H bởi vì trên thực tế bà B xây dựng nhà ở trên đất từ năm 2003. Tuy nhiên lúc chuyển nhượng các bên chỉ viết giấy tay và xác định loại đất trồng cây lâu năm. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân xã B chứng thực trong đó xác định có 80m^2 đất ở là không đúng với thỏa thuận của các bên và chữ ký trong hợp đồng này không phải là chữ ký của ông T do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, yêu cầu khởi kiện của ông T về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất là vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán được phân công trực tiếp giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về việc thụ lý vụ án, về thời hạn giải quyết vụ án, về việc chuyển hồ sơ vụ án cho Viện kiểm sát nghiên cứu để tham gia xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án: Ông T không có chứng cứ gì để chứng minh chữ ký trên không phải là của ông. Đồng thời tại phiên tòa phúc thẩm ông T cũng không cung cấp tài liệu chứng cứ gì mới so với giai đoạn sơ thẩm. Tại phiên tòa ông T đã thừa nhận thực tế có việc chuyển nhượng cho vợ chồng bà B và ông H, bà B đã xây dựng nhà ở trên đất từ năm 2003. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 1 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, bác kháng cáo của ông T, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của tòa án nhân dân huyện T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo giữ nguyên kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Phan Phước T thì thấy:

- Về thủ tục tố tụng: Việc kháng cáo của nguyên đơn là ông Phan Phước T được thụ lý đúng điều kiện, thủ tục và thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên kháng cáo là hợp pháp.

[3] Về nội dung vụ án: Nguyên đơn là ông Phan Phước T khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng QSD đất lập ngày 27/01/2010 đối với diện tích đất 779,7 m² tại thửa số 374, tờ bản đồ số 03, xã B vô hiệu. Hội đồng xét xử nhận định:

- Thửa số 374, tờ bản đồ số 03, diện tích đất là 2.828m², tại thôn N, xã B được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 350367 ngày 05/9/2007 cho ông Phan Phước T và bà Nguyễn Thị T2 có nguồn gốc từ việc nhận chuyển nhượng của ông Võ C1 vào năm 2001.

Năm 2002, ông Phan Phước T và bà Nguyễn Thị T2 xây dựng nhà ở kiên cố trên một phần diện tích nằm ở vị trí phía Đông của thửa đất. Năm 2003, ông Huỳnh Ngọc H và bà Phan Thị B xây dựng nhà ở kiên cố trên một phần diện tích nằm ở vị trí phía Tây của thửa đất. Các bên sử dụng đất có nhà ở và ranh giới là tường rào ổn định cho đến nay. Căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất thì bà B đã xây dựng nhà ở, sử dụng ổn định từ năm 2003 đến nay. Ông T biết nhưng không có ý kiến gì.

Năm 2004, ông Phan Phước T, bà Nguyễn Thị T2 lập giấy viết tay chuyển nhượng lại cho ông Huỳnh Ngọc H và bà Phan Thị B phần đất đang sử dụng có kích thước 10,25m. Theo ý kiến của các bên mặt dù giấy chuyển nhượng đất không ghi rõ diện tích nhưng được hiểu là mặt tiền giáp đường ĐT613 dài 10.25m, kéo dài về phía sau hết thửa đất.

- Ngày 27/01/2010, ông Phan Phước T và bà Nguyễn Thị Thúy L Hợp đồng số 25 chuyển nhượng một phần thửa đất cho ông Huỳnh Ngọc H và bà Phan Thị B với diện tích đất 808.5 m² (trong đó đất ở 80m², đất cây lâu năm 728.5 m²). Hợp đồng được UBND xã B chứng thực.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phan Phước T thừa nhận có việc chuyển nhượng quyền sử dụng quyền sử dụng đất giữa hai bên với diện tích 808.5 m² đất trồng cây lâu năm, không có đất ở và cho rằng chữ ký trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng quyền sử dụng đất số 25

do UBND xã B chứng thực ngày 27/01/2010 không phải là chữ ký của ông T nhưng không cung cấp chứng cứ gì để chứng minh.

Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành trưng cầu giám định theo yêu cầu của ông T. Ngày 02/7/2024, Phòng K Công an Q1 có Công văn số 198/PC09 từ chối giám định với lý do: "Chữ ký đứng tên Phan Phước T trên tài liệu mẫu so sánh thiếu tính ổn định; đồng thời tài liệu mẫu so sánh không đảm bảo đủ về số lượng nên không đảm bảo đủ điều kiện để tiến hành giám định".

Đại diện UBND xã B xác định đã chứng thực chữ ký của ông T bà T2, vào sổ lưu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 25 giữa ông T, bà T2 với ông H, bà B; đồng thời UBND xã xác định có sai sót trong việc chứng thực nên đã ghi nhầm lời chứng là hợp đồng tặng cho trong phần chứng thực, sự nhầm lẫn này không ảnh hưởng đến hiệu lực của hợp đồng.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử nhận thấy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Phước T, bà Nguyễn Thị T2 với ông Huỳnh Ngọc H, bà Phan Thị B lập ngày 27/01/2010 đối với diện tích đất 808.5 m² (*đo đạc thực tế 779,7m² gồm 80m² đất ở và 699,7m² đất trồng cây lâu năm*) thuộc thửa số 374 tờ bản đồ số 03 xã B đã hoàn thành và được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật nên có hiệu lực, điều này cũng phù hợp với hiện trạng sử dụng đất của bà B ông H.

Do đó Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Phước T về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/01/2010 đối với diện tích đo đạc thực tế là 779,7 m² tại thửa số 374 tờ bản đồ số 03 xã B vô hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Phan Phước T không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì mới để chứng minh chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng không phải là của ông.

Từ sự phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo nên ông Phan Phước T phải chịu án phí DS-PT theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Phan Phước T, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 133/2024/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Quảng Nam.

Áp dụng Điều 188 Luật đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 129, Điều 500, 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định thu, miễn, giảm, thuế nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Phước T về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 25 do UBND xã B chứng thực ngày ngày 27/01/2010 đối với diện tích 808.5 m² (*đo đạc thực tế 779,7m² gồm 80m² đất ở và 699,7m² đất trồng cây lâu năm*) thuộc thửa số 374 tờ bản đồ số 03 xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam vô hiệu.

2. Về án phí và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:

- Án phí DS-ST: Ông Phan Phước T phải chịu 300.000 (*ba trăm ngàn đồng y*) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông T đã nộp theo biên lai thu số 0006023 ngày 18/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

- Ông Phan Phước T phải chịu 7.276.000đ (*bảy triệu hai trăm bảy mươi sáu nghìn đồng*) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, được trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng.

- Án phí DS-PT: Ông Phan Phước T phải chịu án phí 300.000 (*ba trăm ngàn đồng y*) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông T đã nộp theo biên lai thu số 0008704 ngày 24/9/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T.

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 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.

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

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Võ Thị Minh Phượng