

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH NINH THUẬN

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

Bản án số: 45/2024/DS-PT

Ngày: 21-6-2024

V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất; Đòi lại  
tài sản là quyền sử dụng đất

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Diệu.

Các thẩm phán: Bà Ngô Thị Trang.

Bà Phạm Thị Anh Trang.

Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Hải Thu – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh  
Ninh Thuận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận tham gia phiên tòa:  
Ông Nguyễn Văn Thắng - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận  
xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 27/2024/TLPT-DS ngày 09  
tháng 4 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng  
đất; Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 28 tháng 02 năm 2024  
của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 46/2024/QĐ-PT ngày 06 tháng 6  
năm 2024 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà Mai Thị P, sinh năm: 1957.

Nơi cư trú: Khu phố G, phường T, thành phố T, tỉnh Ninh Thuận.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Phạm Thị Mai A - sinh năm  
1980 theo Văn bản ủy quyền ngày 20/7/2022.

Nơi cư trú: Khu phố G, phường T, thành phố T, tỉnh Ninh Thuận.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:* Luật sư Trịnh Văn H - Chi nhánh Văn phòng L2, Đoàn Luật sư tỉnh Quảng Nam.

**2. Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị Việt H1, sinh năm: 1971.

Nơi cư trú: Khu phố B, phường K, thành phố T, tỉnh Ninh Thuận.

**3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan với bên nguyên đơn:**

3.1. Ông Phạm Minh T, sinh năm: 1975.

Nơi cư trú: Khu phố A, phường P, thành phố T, tỉnh Ninh Thuận.

3.2. Bà Phạm Thị Mai H2, sinh năm: 1977.

3.3. Bà Phạm Thị Mai N, sinh năm: 1977.

3.4. Ông Phạm Minh N1, sinh năm: 1991.

Cùng nơi cư trú: Khu phố G, phường T, thành phố T, tỉnh Ninh Thuận.

3.5. Ông Phạm Minh M, sinh năm: 1985.

Nơi cư trú: Khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Ninh Thuận.

*Đại diện theo ủy quyền của ông T, bà H2, bà N, ông M, ông N2:* Bà Phạm Thị Mai A, sinh năm: 1980 theo Văn bản ủy quyền ngày 20/02/2023.

Nơi cư trú: Khu phố G, phường T, thành phố T, tỉnh Ninh Thuận.

3.6. Bà Phạm Thị Mai A, sinh năm: 1980.

Nơi cư trú: Khu phố G, phường T, thành phố T, tỉnh Ninh Thuận.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Phạm Thị Mai A:* Luật sư Trịnh Văn H – Chi nhánh Văn phòng L2, Đoàn Luật sư tỉnh Quảng Nam.

**4. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

4.1. Ông Phạm Phú H3, sinh năm: 1965.

4.2. Ông Phạm Phú T1, sinh năm: 1990.

4.3. Bà Phạm Thị Xuân T2, sinh năm: 1996.

Cùng nơi cư trú: Khu phố D, phường P, thành phố T, tỉnh Ninh Thuận.

4.4. Ông Trần C, sinh năm: 1967.

4.5. Bà Cao Thị H4, sinh năm: 1970.

Cùng nơi cư trú: Khu phố F, phường P, thành phố T, tỉnh Ninh Thuận.

4.6. Ông Trần Đức H5, sinh năm: 1976.

4.7. Bà Phan Thị T3, sinh năm: 1979.

Cùng nơi cư trú: Thôn C, xã T, thành phố T, tỉnh Ninh Thuận.

**5. Người kháng cáo:** Nguyên đơn bà Mai Thị P và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Mai A.

(Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với bên nguyên đơn và luật sư phía nguyên đơn có mặt, các đương sự khác vắng mặt và có yêu cầu xét xử vắng mặt)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo đơn khởi kiện ngày 01/8/2022, trong quá trình giải quyết vụ án đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Phạm Thị Mai A trình bày:***

Ông Phạm Minh T4 và bà Mai Thị P là vợ chồng. Năm 2006, ông T4, P nhận chuyển nhượng của ông Trần Đức H5 03 thửa đất số 83, 84 và 84A tờ bản đồ số 03 xã T, thành phố T, khi chuyển nhượng trên đất của ông H5 có 01 căn chòi nhỏ. Thời điểm ông H5 chuyển nhượng cho ông T4, bà P thì cả 03 thửa đất trên đều đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (được viết tắt là GCNQSDĐ) số H388152 do Ủy ban nhân dân (được viết tắt là UBND) thành phố T cấp cho ông H5 ngày 17/4/1997. Việc chuyển nhượng giữa ông H5 với ông T4, bà P được hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng có chứng thực của UBND xã T. Giá trị chuyển nhượng là 30.000.000đ bên ông P, bà T4 đã giao đủ tiền cho ông H5 và ông H5 đã giao GCNQSDĐ 03 thửa trên cho ông T4, bà P.

Sau khi chuyển nhượng 03 thửa đất trên, ông T4, bà P có đổ đất nâng nền, trồng cây ăn trái, làm 01 căn nhà cấp 4 trên đất nhưng chưa làm thủ tục chỉnh lý biến động trong GCNQSDĐ của 03 thửa đất.

Năm 2009, ông Nguyễn Văn T5 là cán bộ Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T nắm được việc quy hoạch khu vực đất của ông T4, bà P để xây dựng cụm C nên ông Nguyễn Văn T5 đã lừa gạt ông T4, bà P là mảnh đất này không có giá trị gì, mục đích là để ép mua giá rẻ, do tin tưởng ông T5 nên ông T4, bà P đã đồng ý chuyển nhượng cho ông T5 03 thửa 83, 84, 84A với giá là 200.000.000đ. Ông T5 đã nhờ bà Nguyễn Thị Việt H1 đứng tên trong giấy tờ chuyển nhượng với vợ chồng ông T4, bà P. Việc chuyển nhượng giữa ông T4,

bà P với bà H1 chỉ làm giấy viết tay, ông T4, bà P đã nhận đủ tiền và giao đất, giao GCNQSDĐ trên cho ông T5.

Thực tế thừa đất ông T4, bà P nhận chuyển nhượng của ông H5 khoảng 3.100m<sup>2</sup> nhưng khi chuyển nhượng đất cho ông T5, bà H1, ông T4, bà P chỉ chuyển nhượng cho ông T5, bà H1 2.376m<sup>2</sup> đất. Cụ thể theo Giấy sang nhượng đất được ký ngày 05/12/2009 giữa ông T4, bà P với bà Nguyễn Thị Việt H1 (bà H1 là người ông T5 nhờ đứng tên giùm trên hợp đồng cho ông T5) đã ghi rõ diện tích đất chuyển nhượng là 2.376m<sup>2</sup>, tuy nhiên sau khi nhận đất ông T5, bà H1 đã lừa ông T4, bà P lấn chiếm luôn cả phần đất gần 800m<sup>2</sup> còn lại, phần diện tích gần 800m<sup>2</sup> này là do ông T4, bà P khai hoang.

Do bị ông T5 lừa dối về việc cho rằng toàn bộ 03 thửa đất số 83, 84, 84A nằm trong quy hoạch để mua rẻ của bà nên bà khởi kiện bà Nguyễn Thị Việt H1 và yêu cầu giải quyết những vấn đề sau:

- Yêu cầu hủy giấy sang nhượng đất ký ngày 05/12/2009 giữa bà Mai Thị P, ông Phạm Minh T4 với bà Nguyễn Thị Việt H1.

- Buộc bà Nguyễn Thị Việt H1 trả lại thửa đất số 83, 84 và 84A tờ bản đồ số 03 tổng diện tích 2.376m<sup>2</sup> thuộc xã T, thành phố T, tỉnh Ninh Thuận cho bà Mai Thị P và các con của ông Phạm Minh T4 là những người thừa kế theo pháp luật của ông T4 gồm: Bà Phạm Thị Mai A, ông Phạm Minh T, bà Phạm Thị Mai H2, bà Phạm Thị Mai N, ông Phạm Minh M và ông Phạm Minh N1.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện hợp pháp của bà P trình bày:

Bà giữ nguyên lời khai tại cấp sơ thẩm và trình bày bổ sung:

Bà xác định ông T5 là người trực tiếp chuyển nhượng đất với ông T4, bà P, người giao tiền cho ông T4, bà P là một người đàn ông( bà không biết rõ họ tên giao 100.000.000đ, lần thứ hai giao 100.000.000đ là ông T5, việc giao tiền giữa hai bên không làm giấy tờ gì). Giữa ông T4, bà P với ông T5 cũng không có thỏa thuận gì về việc ông T5 nhờ bà H1 đứng tên hộ trong giấy tờ chuyển nhượng. Việc ông T5 là người trực tiếp mua đất của ông T4, bà P thì phía bà P chỉ có lời khai, không có chứng cứ gì.

Sau khi chuyển nhượng đất của ông H5 thì ông T4, bà P có khai hoang thêm 01 diện tích đất sát với 3 thửa đất của ông H5 và đổ đất cải tạo từ đất lúa thành đất trồng cây lâu năm. Việc ông T4, bà P khai hoang không có giấy tờ khai hoang, đối với phần diện tích khai hoang cũng không đăng ký trong sổ địa

chính của UBND xã, cũng không có ranh rào riêng biệt với phần đất chuyển nhượng của ông H5, bà không xác định được vị trí của diện tích đất khai hoang. Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng với ông T5, giữa ông T4, bà P với ông T5 có ra thực địa để bàn giao đất nhưng giữa hai bên cũng không làm ranh giới về phần đất chuyển nhượng với ông T5 và phần đất khai hoang của ông T4, bà P.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T4, bà P với bà H1 và yêu cầu bà H1 trả lại các thửa đất 83, 84, 84A cho phía ông T4, bà P và trả lại 700m<sup>2</sup> đất khai hoang với các lý do:

Ông T4, bà P bị ông T5 lừa dối khi mua bán đất.

Bà H1 không thuộc diện được mua đất nông nghiệp theo quy định của Luật đất đai.

Bà H1 đã vi phạm hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên vì bên ông T4, bà P chưa được cấp GCNQSDĐ mà đã chuyển nhượng cho bà H1.

***Tại bản khai ngày 22/02/2023, bị đơn bà Nguyễn Thị Việt H1 trình bày:***

Bà không quen biết cũng như không có bất cứ mối quan hệ nào với ông T4, bà P. Qua thông tin từ người quen, bà biết ông T4, bà P có treo biển “Bán đất” cùng tài sản trên đất đối với mảnh đất tại địa bàn xã T, thành phố T. Sau khi kết nối liên lạc, vợ chồng ông T4 đưa bà H1 đi xem thực tế các thửa đất, bà đồng ý nhận chuyển nhượng với giá vợ chồng ông T4 đưa ra là 200.000.000đ. Ngày 05/12/2009, tại nhà ông T4, bà H1 và vợ chồng ông T4 cùng thống nhất, thỏa thuận nội dung và làm giấy “Sang nhượng đất”, hai bên ký kết trong điều kiện sức khỏe tốt, hoàn toàn tự nguyện, không ai bị ép buộc. Tại đây, bà đã thanh toán lần một cho vợ chồng ông T4 số tiền 100.000.000đ, số tiền còn lại sẽ được thanh toán sau khi vợ chồng ông T4 bàn giao GCNQSDĐ, các hồ sơ có liên quan và bàn giao đất tại thực địa cho bà. Khi nhận chuyển nhượng đất của ông T4, bà có nhờ ông T5 (là người quen của bà) viết giúp cho bà G sang nhượng đất và kiểm tra hồ sơ của thửa đất mà bà nhận chuyển nhượng của ông T4, bà P. Trong quá trình thực hiện các bên đã thống nhất và thỏa thuận, không có tranh chấp gì. Bà đã giao đủ số tiền còn lại là 100.000.000đ (ông T4, bà P bớt cho bà H1 5.000.000đ gọi là tiền chi phí đi lại bổ sung giấy tờ sau này); vợ chồng ông T4 giao cho bà H1 hồ sơ, giấy tờ có liên quan đến mảnh đất chuyển nhượng.

Như vậy, bà đã trả đủ số tiền chuyển nhượng cho ông T4, bà P, hai bên cùng công nhận việc chuyển nhượng đã hoàn tất vào ngày 10/12/2009.

Các giấy tờ tài liệu phía ông T4, bà P giao cho bà gồm: Bản chính GCNQSDĐ do ông Trần Đức H5 đứng tên, giấy sang nhượng viết tay giữa ông H5 và vợ chồng ông T4 bà P.

Sau khi nhận chuyển nhượng, xét thấy hoàn cảnh bản thân không đủ điều kiện quản lý và sử dụng mảnh đất trên nên bà đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng bà H4, ông C ở xã T và vợ chồng ông H3, bà L ở phường P (thời điểm làm Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào tháng 02/2010). Kể từ đó đến nay, bà H1 không còn quản lý, sử dụng cũng như không còn quyền, nghĩa vụ gì đối với mảnh đất nhận chuyển nhượng từ ông T4, bà P nói trên.

Căn cứ vào các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và Bộ luật Dân sự hiện hành, bà H1 đề nghị Toà án nhân dân thành phố T bác đơn khởi kiện *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”* nêu trên của bà Mai Thị P.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H1 vắng mặt và có bản trình bày nội dung không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

***Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà Phạm Thị Mai A là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đồng thời đại diện theo ủy quyền của ông T, bà H2, bà N, ông M, ông N1 trình bày:***

Bà Phạm Thị Mai A, ông Phạm Minh T, bà Phạm Thị Mai H2, bà Phạm Thị Mai N, ông Phạm Minh M, ông Phạm Minh N1 là con ruột của ông Phạm Minh T4 và bà Mai Thị P. Bà đồng ý với nội dung trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà không có ý kiến gì khác.

***Tại biên bản lấy lời khai ngày 03/10/2023, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Đức H5, bà Phan Thị T3 (vợ ông H5) trình bày:***

Ông H5 sau khi đi bộ đội ra quân được nhà nước cấp cho 03 thửa đất số 83, 84 và 84A, tổng diện tích 2.376m<sup>2</sup> theo hình thức nhận khoán. Đến ngày 27/7/2006, ông H5 và vợ là bà Phan Thị T3 chuyển nhượng cho bà Mai Thị P, sinh năm 1957, cư trú tại: Khu phố H, phường T, thành phố T 03 thửa đất nêu trên với giá 30.000.000đ, việc chuyển nhượng có lập hợp đồng và có xác nhận của UBND xã T ngày 27/7/2006. Sau khi ký hợp đồng, ông H5 nhận đủ tiền và giao sổ đất cho bà P. Nay, bà P tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị Việt H1 thì ông H5 không có ý kiến gì, đề nghị Toà án giải quyết theo quy định pháp luật.

Do công việc bận nên ông H5 và bà T3 xin xét xử vắng mặt trong tất cả các giai đoạn tố tụng sơ thẩm, phúc thẩm (nếu có).

***Tại biên bản lấy lời khai ngày 08/9/2023 và ngày 20/9/2023, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Phú H3 trình bày:***

Ông không biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Mai Thị P với bà Nguyễn Thị Việt H1, nên khi nhận thông báo thụ lý của Tòa án ông không có ý kiến gì. Vợ chồng ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại từ bà Nguyễn Thị Việt H1 vào khoảng năm 2009 và sử dụng ổn định từ đó đến nay. Do vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Mai Thị P với bà Nguyễn Thị Việt H1, ông không có ý kiến gì. Ông đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật, ông bận nhiều công việc nên đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông.

Ông Phạm Phú H3 và bà Bùi Thị Thu L1 là vợ chồng, có đăng ký kết hôn. Năm 2012, bà L1 chết. Ông và bà L1 có 02 con chung Phạm Phú T1, sinh năm 1990 và Phạm Thị Xuân T2, sinh năm 1996. Hiện nay, các con của ông và bà L1 chưa có gia đình và đang sống chung với ông H3.

***Tại biên bản lấy lời khai ngày 08/9/2023, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị H4 trình bày:***

Bà không biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Mai Thị P với bà Nguyễn Thị Việt H1, nên khi nhận thông báo thụ lý của Tòa án bà không có ý kiến gì. Vợ chồng bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại từ bà Nguyễn Thị Việt H1 vào khoảng năm 2009 và sử dụng ổn định từ đó đến nay. Do vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Mai Thị P với bà Nguyễn Thị Việt H1, bà không có ý kiến gì. Bà đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật. Bà bận nhiều công việc nên đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt bà.

***Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần C (chồng bà Cao Thị H4), ông Phạm Phú T1 và bà Phạm Thị Xuân T2 (con của ông Phạm Phú H3, bà Bùi Thu Thu L1) vắng mặt nên không có bản trình bày ý kiến.***

***Tại biên bản lấy lời khai ngày 21/02/2024, người làm chứng ông Nguyễn Văn T5 trình bày:***

Ông T5 và ông Nguyễn Văn Đ (chồng của bà Nguyễn Thị Việt H1) cùng sinh hoạt trong Hội đồng hương Hải Phòng tại Ninh Thuận nên giữa ông T5 và bà H1 có quen biết nhau.

Khoảng cuối năm 2009, bà H1 có nhờ ông xem hồ sơ khu đất bà H1 dự kiến nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Minh T4 và bà Mai Thị P. Ngày 05/12/2009, tại nhà ông T4, bà P số 119 đường N, phường T, thành phố T, bà H1 có nhờ ông viết giấy (viết tay) sang nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông T4, bà P với bên nhận chuyển nhượng là bà H1, theo đó, ông T4, bà P chuyển nhượng cho bà H1 các thửa đất số 83, 84, 84A tờ bản đồ 299, số C, xã T, thành phố T diện tích 2.376m<sup>2</sup>.

Giá trị chuyển nhượng 200.000.000đ. Giấy sang nhượng này chỉ lập thành 01 bản.

Ông T4, bà P, bà H1 đã ký vào giấy sang nhượng đất, có sự chứng kiến của các con ông T4, bà P và sự chứng kiến của ông.

Ngoài ra, ông không có liên quan gì đến việc chuyển nhượng đất giữa ông T4, bà P với bà H1 và cũng không chứng kiến sự việc gì khác liên quan đến việc chuyển nhượng các thửa đất nêu trên.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 28/02/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T đã quyết định:

Căn cứ Điều 121, 122, 689, 698 Bộ luật dân sự 2005;

Căn cứ các Điều 129, 423, Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 105, 106 Luật Đất đai 2003;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 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 sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mai Thị P về việc:

- Yêu cầu hủy giấy sang nhượng đất được ký ngày 05/12/2009 giữa bà Mai Thị P, ông Phạm Minh T4 với bà Nguyễn Thị Việt H1.

- Yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị Việt H1 trả lại thửa đất số 83, 84 và 84A tờ bản đồ số 03 tổng diện tích 2.376m<sup>2</sup>, thuộc xã T, thành phố T, tỉnh Ninh Thuận cho bà Mai Thị P và các con của ông Phạm Minh T4 là những người thừa kế theo pháp luật của ông T4 gồm: Bà Phạm Thị Mai A, ông Phạm Minh T, bà

Phạm Thị Mai H2, bà Phạm Thị Mai N, ông Phạm Minh M và ông Phạm Minh N1.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 12/3/2024, bà Mai Thị P, bà Phạm Thị Mai A có đơn kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét sửa án sơ thẩm theo hướng:

- Hủy giấy sang nhượng đất được ký ngày 05/12/2009 giữa vợ chồng ông T4, bà P với bà Nguyễn Thị Việt H1.

- Hủy giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký ngày 06/12/2009 giữa bà H1 với vợ chồng ông Phạm Phú H3, bà Bùi Thị L1.

- Hủy giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký ngày 06/12/2009 giữa bà H1 với vợ chồng ông Trần C, bà Cao Thị H4.

- Buộc bà H1, ông H3 và những người thừa kế của bà L1 phải trả lại cho bà Mai Thị P và những người thừa kế của ông T4 thửa đất số 83 tờ bản đồ số 03 xã T.

- Buộc bà H1, ông C, bà H4 phải trả lại cho bà Mai Thị P và những người thừa kế của ông T4 thửa đất số 84, 84A tờ bản đồ số 03 xã T.

- Trường hợp Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận không sửa bản án sơ thẩm thì đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố T.

***Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà P và bà Mai A nêu quan điểm bảo vệ:***

Về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2009 giữa vợ chồng bà P với bà H1 không đảm bảo điều kiện có hiệu lực của hợp đồng, vì khi giao kết hợp đồng này, vợ chồng bà P đã bị bà H1 lừa dối, cụ thể: bà H1 không thực hiện theo đúng nội dung thỏa thuận giữa hai bên về việc bà H1 phải chứng thực hợp đồng chuyển nhượng tại UBND xã; bà H1 không đủ điều kiện để được nhận chuyển nhượng đất lúa; sau khi nhận chuyển nhượng, bà H1 không canh tác trồng lúa như cam kết mà chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông H3 và vợ chồng bà H4. Mặt khác, tại thời điểm chuyển nhượng năm 2009, vợ chồng bà P chưa được cấp GCNQSDĐ nên chưa có quyền chuyển nhượng đất, do đó, các hợp đồng chuyển nhượng thửa 83, 84, 84A từ vợ chồng bà P sang bà H1 và từ bà H1 sang vợ chồng ông H3, vợ chồng bà H4 đều bị vô hiệu toàn bộ.

Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm đã có những vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng, như không đưa Trung tâm phát triển quỹ đất và chồng bà H1 là ông Nguyễn Văn Đ vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; không thụ lý, giải quyết yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà M1 về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng; về phía bà H1, mặc dù bà H1 không có yêu cầu công nhận hợp đồng theo Điều 129 BLDS nhưng Hội đồng xét xử sơ thẩm lại áp dụng Điều 129 để công nhận các hợp đồng chuyển nhượng này là trái luật và vượt quá phạm vi xét xử.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, trường hợp Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy cấp sơ thẩm đã có những vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, không thể khắc phục được thì đề nghị hủy án.

***Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm:***

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến thời điểm xét xử tại phiên tòa hôm nay.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ kháng cáo của bà P và bà Mai A. Giữ nguyên các quyết định của bản án sơ thẩm.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng:

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Mai Thị P không rút đơn khởi kiện; không rút hoặc thay đổi, bổ sung nội dung kháng cáo. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Mai A không rút đơn kháng cáo, không thay đổi, bổ sung nội dung kháng cáo. Xét thấy, đơn kháng cáo của bà P, bà Mai A hợp lệ nên được xem xét, giải quyết.

[2] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất*” là phù hợp.

[3] Tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị Việt H1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Phú H3, ông Trần C, bà Cao Thị H4,

ông Trần Đức H5, bà Phan Thị T3 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ nhất nhưng vắng mặt và có yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự có tên trên.

[4] Xét nội dung kháng cáo của bà Mai Thị P, bà Phạm Thị Mai A, nhận thấy:

[4.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà P, bà Mai A không bổ sung tài liệu chứng cứ gì mới. Căn cứ vào đơn khởi kiện, tài liệu, chứng cứ mà phía nguyên đơn xuất trình trong quá trình giải quyết vụ kiện thì bà P cho rằng bà P bị ông Nguyễn Văn T5 lừa dối khi chuyển nhượng các thửa đất 83, 84, 84A, vì vậy bà P yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T4, bà P với bà Nguyễn Thị Việt H1 (người được ông T5 nhờ đứng tên trong hợp đồng).

Xét thấy: Cả giai đoạn sơ thẩm và phúc thẩm, bà P không đưa ra được chứng cứ chứng minh giữa vợ chồng bà P và ông T5 có thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các thửa 83, 84, 84A. Bà P cũng không chứng minh được ông T5 nhận chuyển nhượng thửa 83, 84, 84A của vợ chồng bà và nhờ bà Nguyễn Thị Việt H1 đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng 03 thửa đất nói trên, như vậy có cơ sở xác định giữa vợ chồng ông T4, bà P với ông T5 không có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất 83, 84, 84A, vì vậy không chấp nhận lời trình bày này của phía bà P cho rằng vợ chồng bà chuyển nhượng 03 thửa đất 83, 84, 84A cho ông T5.

[4.2] Bà P cho rằng bị ông T5 lừa dối khi chuyển nhượng 03 thửa đất 83, 84, 84A, vì vậy yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông T4, bà P với bà H1. Như đã phân tích ở mục [4.1] không có căn cứ xác định vợ chồng bà P có giao dịch chuyển nhượng thửa 83, 84, 84A cho ông T5 và không có căn cứ xác định ông T5 nhờ bà H1 đứng tên hộ trong giấy tờ chuyển nhượng với vợ chồng bà P nên không có cơ sở để xác định ông T5 lừa dối vợ chồng bà P để vợ chồng bà P chuyển nhượng 03 thửa đất trên cho ông T5.

[5] Xét ý kiến tranh luận của luật sư nguyên đơn tại phiên tòa:

[5.1] Đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà P và bà H1 do bị bà H1 lừa dối, nhận thấy:

Việc giao kết hợp đồng giữa vợ chồng bà P và bà H1 đều xuất phát trên tinh thần tự nguyện, các bên tự thỏa thuận về việc chuyển nhượng thửa 83, 84, 84A và giá cả chuyển nhượng. Ngày 06/12/2009, bà H1 đã giao đủ số tiền 200.000.000đ (giao 02 đợt) cho vợ chồng ông P và vợ chồng ông P đã giao đất

cho bà H1, như vậy, hợp đồng giữa hai bên đã hoàn thành. Mặc dù, sau khi ký giấy sang nhượng, bà H1 chưa đến UBND xã để công chứng, chứng thực hợp đồng nhưng vợ chồng ông P vẫn đồng ý nhận số tiền chuyển nhượng còn lại (giao đợt 2) là 100.000.000đ, nên được coi là mặc nhiên đồng ý với việc bà H1 không đi chứng thực hợp đồng. Hiện nay, các thửa 83, 84, 84A bà H1 đã chuyển nhượng cho người khác và đã bị nhà nước thu hồi toàn bộ để thực hiện dự án “*Nâng cấp Trạm xử lý nước thải*” nên việc hủy hợp đồng vì bà H1 không thuộc đối tượng được nhận chuyển nhượng đất lúa là không cần thiết và điều này cũng không làm ảnh hưởng đến thực tế rằng giữa vợ chồng ông P và bà H1 đã xác lập giao dịch chuyển nhượng đất. Vì vậy, các lý do mà luật sư đưa ra để cho rằng vợ chồng bà P bị bà H1 lừa dối là không có cơ sở chấp nhận.

[5.2] Đối với ý kiến cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, nhận thấy: Quan hệ pháp luật mà Tòa án thụ lý, giải quyết là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất*” nên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Trung tâm phát triển quỹ đất vào tham gia tố tụng là đúng; riêng ông Nguyễn Văn Đ (chồng bà H1) - mặc dù, hợp đồng được giao kết trong thời kỳ hôn nhân, nhưng xét thấy hợp đồng chuyển nhượng chỉ do một mình bà H1 đứng tên ký kết, bản thân ông Đ cũng có lời khai xác nhận ông không có quyền lợi, nghĩa vụ gì trong giao dịch chuyển nhượng này, vì vậy ông Đ không phải là đương sự của vụ án. Đối với việc bà M1 nộp đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H1 với vợ chồng ông H3 và giữa bà H1 với vợ chồng bà H4, yêu cầu khởi kiện này vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu và được đưa ra sau phiên họp hòa giải, công khai chứng cứ nên Tòa án sơ thẩm không thụ lý, giải quyết là phù hợp. Về việc luật sư cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm công nhận các hợp đồng chuyển nhượng của bà H1 là vượt quá phạm vi khởi kiện là không có căn cứ, vì bản án chỉ tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà P mà không có nội dung nào công nhận hiệu lực của các hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng bà P với bà H1 và giữa bà H1 với vợ chồng ông H3, vợ chồng bà H4, vì vậy, ý kiến của luật sư nguyên đơn cho rằng Hội đồng xét xử sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng là không có căn cứ chấp nhận.

[6] Từ những đánh giá phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà Mai Thị P, bà Phạm Thị Mai A; Không chấp nhận quan điểm bảo vệ của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà P, bà

Mai A. Chấp nhận toàn bộ quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

[7] Về án phí: Do kháng cáo của bà P và bà Mai A không được chấp nhận nên bà P và bà Mai A phải chịu án phí dân sự phúc thẩm tuy nhiên do bà P là người cao tuổi nên miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm cho bà P. Bà Mai A phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà bà Mai A đã nộp theo Biên lai thu số 0000335 ngày 18/3/2024 của Chi cục thi hành án thành phố T. Bà Mai A đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 1 điều 380 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bác toàn bộ kháng cáo của bà Mai Thị P, bà Phạm Thị Mai A.

Giữ nguyên các quyết định của bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 28/02/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T.

Căn cứ Điều 121, 122, 689, 698 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 129, 423, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 105, 106 Luật Đất đai năm 2003; Điều 12, 26, 29 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 sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

**1.** Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mai Thị P về việc:

**1.1.** Yêu cầu hủy giấy sang nhượng đất được ký ngày 05/12/2009 giữa bà Mai Thị P, ông Phạm Minh T4 với bà Nguyễn Thị Việt H1.

**1.2.** Yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị Việt H1 trả lại thửa đất số 83, 84 và 84A tờ bản đồ số 03 tổng diện tích 2.376m<sup>2</sup> thuộc xã T, thành phố T, tỉnh Ninh Thuận cho bà Mai Thị P và các con của ông Phạm Minh T4 là những người thừa kế theo pháp luật của ông T4 gồm: Bà Phạm Thị Mai A, ông Phạm Minh T, bà Phạm Thị Mai H2, bà Phạm Thị Mai N, ông Phạm Minh M và ông Phạm Minh N1.

**2.** Về chi phí đo đạc, định giá: Bà Mai Thị P phải chịu chi phí đo đạc, định giá với số tiền 5.148.300đ (*Năm triệu một trăm bốn mươi tám nghìn ba*

trăm đồng). Bà Mai Thị P đã nộp đủ chi phí đo đạc, định giá.

### 3. Về án phí:

**3.1.** Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm cho bà Mai Thị P.

**3.2.** Bà Phạm Thị Mai A phải chịu 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0000335 ngày 18/3/2024 của Chi cục thi hành án thành phố T. Bà Mai A đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án (ngày 21/6/2024).

*(Kèm theo Bản án là trích lục bản đồ địa chính số 4729, 4730/VPĐKĐĐNT-CNPRTC ngày 31/10/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai Ninh Thuận chi nhánh T)./.*

#### **Nơi nhận:**

- Dương sự (15);
- VKSND tỉnh Ninh Thuận(1);
- TAND Tp.T (1);
- Chi cục THADS Tp.T (1);
- Phòng KTNV&THA (1);
- Lưu hồ sơ, án văn, HC-TP (3).

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

***(Đã ký và đóng dấu)***

**Trần Thị Diệu**