TÒA PHÚC THẨM **TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO** **TẠI ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **19**/2025/DS-PT
Ngày: 05/8/2025
V/v: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA PHÚC THẨM TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lê Văn Thường**

Các thẩm phán: Ông **Nguyễn Tấn Long**

Bà **Trần Thị Kim Liên**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Thoa** – Thẩm tra viên Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Bà **Phạm Thi Nguyệt Minh** - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 8 năm 2025, tại Trụ sở Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 176/2025/TLPT-DS ngày 21 tháng 4 năm 2025 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2024/DS-ST ngày 18 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 193/2025/QĐ-PT ngày 18 tháng 7 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* ông Nguyễn Tấn P, sinh năm 1950; trú tại: thôn T, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên (nay thuộc phường S, tỉnh Đắk Lắk), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: ông Ngô Văn T – Trợ giúp viên pháp lý do Trung tâm Trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh P (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Trung tâm Trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Đ), vắng mặt.

- *Bị đơn:* ông Phan Xuân H, sinh năm 1987; Trú tại: thôn T, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên (nay thuộc phường S, tỉnh Đắk Lắk), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: ông Nguyễn Hương Q - Luật sư Văn phòng L, có mặt.

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

1. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh P (Sở N) - Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt - có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Ủy ban nhân dân thị xã S và Ủy ban nhân dân xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên (Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là Ủy ban nhân dân phường S, tỉnh Đắk Lắk), vắng mặt – có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Văn phòng C; Địa chỉ: C P, phường X, tx. S, tỉnh Phú Yên (nay thuộc phường S, tỉnh Đắk Lắk), vắng mặt.

4. Bà Đinh Thị H1, sinh năm 1987; Địa chỉ: Thôn T, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên (nay thuộc phường S, tỉnh Đắk Lắk), vắng mặt.

Do có kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và đơn kháng cáo của bị đơn ông Phan Xuân Hải.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Tấn P và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn thống nhất trình bày: ông Nguyễn Tấn P được UBND thị xã S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 726877 ngày 10/8/2015 đối với thửa đất số 471, tờ bản đồ số 28, diện tích 495m^2 (trong đó có 200m^2 đất ở, 295m^2 đất trồng cây lâu năm) tại thôn T, xã X, Tx. S, tỉnh Phú Yên. Năm 2016, ông Nguyễn Tấn P có bán cho vợ chồng ông Phan Xuân H, bà Đinh Thị H1 diện tích đất 81m^2 đất trồng cây lâu năm để làm đường đi vào ruộng của ông H với số tiền là 37.000.000đ. Trong quá trình làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông P đau ốm nên có đưa sổ đỏ cho ông H làm thủ tục, do tin tưởng nên ông P đã ký khống vào các giấy tờ mua bán đối với diện tích 81m^2 chứ không trực tiếp ra Văn phòng C để ký hợp đồng. Năm 2017, ông P phát hiện GCNQSDĐ của ông theo GCNQSDĐ số CE 523174 do UBND Tx. Sông Cầu cấp ngày 30/12/2016 chỉ còn 100m^2 đất ở nên ngày 01/3/2017, ông P đến nhà vợ chồng ông H yêu cầu ông H viết giấy thỏa thuận với nội dung: ông P chỉ bán cho ông H diện tích đất 9m chiều rộng, chiều dài hết đất trồng cây lâu năm và ông H đã ký tên vào. Ông P cho rằng việc Chi nhánh Văn phòng C làm hồ sơ tách thửa cho ông H với 100m^2 đất ở của ông P là không đúng mục đích chuyển nhượng ban đầu giữa ông P và ông H. Việc ông H được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh P cấp GCNQSD đất số CS 170610 ngày 06/9/2019 với diện tích 181m^2 (trong đó 100m^2 đất ở, 81m^2 đất trồng cây lâu năm) đã ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của ông P.

Do đó, ông Nguyễn Tấn P khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/01/2017 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 170610 ngày 06/9/2019 do Văn phòng đăng

ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh P cấp cho ông Phan Xuân H. Tại phiên hòa giải ngày 14/6/2022, bị đơn Phan Xuân H đồng ý hỗ trợ thêm cho ông P số tiền 20.000.000đ nhưng ông P không đồng ý và yêu cầu hỗ trợ số tiền là 100.000.000đ.

** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, bị đơn ông Phan Xuân H trình bày*: Năm 2016, vợ chồng ông H có mua của ông P diện tích đất 181m^2. Ngày 19/01/2017, ông P và ông H có cùng nhau đến Văn phòng công chứng thị xã C để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 181m^2 (trong đó có 100m^2 đất ở và 81m^2 đất vườn). Cả hai đều đọc và đồng ý với nội dung hợp đồng và ký tên. Trình bày của ông P về việc chỉ chuyển nhượng 81m^2 đất vườn là không đúng vì chính ông P là người đi đến Văn phòng C ký hợp đồng chuyển nhượng, ông P biết chữ, và có đọc lại hợp đồng nên ông P cho rằng không biết hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với diện tích 181m^2 là không đúng. Ông H đã giao đủ tiền mua đất, diện tích đất trên đã được ông H rào dậu và trực tiếp quản lý. Ông H trình bày việc Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 170610 ngày 06/9/2019 cho ông H là đúng quy định pháp luật. Do đó, ông H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Thời điểm mua đất giá có rẻ hơn so với giá thị trường, do đó bị đơn tự nguyện hỗ trợ thêm cho nguyên đơn với số tiền là 20.000.000đ.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày*:

- Bà Đinh Thị H1 thống nhất theo lời trình bày của ông Phan Xuân H.

- Ủy ban nhân dân xã X có ý kiến tại Biên bản hòa giải về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/9/2017 tại UBND xã X: Hai bên chuyển nhượng một thửa đất mà làm hai giấy chuyển nhượng là có vấn đề không trung thực; vận động hai bên trung thực thỏa thuận nội dung đã chuyển nhượng đất đúng thực tế. Tại Công văn số 521/UBND ngày 09/5/2022 của UBND xã X về việc cung cấp tài liệu, chứng cứ theo Quyết định số 160/QĐ-CCTLCC ngày 25/4/2022 (BL số 62) có nội dung: Vào thời điểm năm 2016, giá chuyển nhượng đất ở tại địa phương là tính theo m^2 . Theo vị trí thửa đất đang tranh chấp giá nhà nước về giá đất ở là khu vực 2, vị trí 3 là 80.000đ/m^2, đất cây lâu năm là 38.000đồng/m^2 (*theo phụ lục 1 ban hành kèm theo Quyết định số 56/2014/QĐ-UBND ngày 20/12/2014 của* UBND tỉnh P*)* và giá thị trường khoảng 10.000.000 đồng/100m^2 (kèm hợp đồng chuyển nhượng QSD đất tại thời điểm năm 2016). Giá chuyển nhượng 37.000.000 đồng đối với 100m^2 đất ở và 81m^2 đất trồng cây lâu năm theo hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nói trên là không hợp lý so với giá nhà nước và giá thị trường.

Qua kiểm tra việc rào dậu đối với diện tích 181m^2 chưa hoàn tất do có tranh chấp nên ông P đề nghị ông H không rào hết 181m^2 .Ông Phan Xuân H chỉ rào 02 cạnh của thửa đất 874, tờ bản đồ số 28 - ĐC. Về hướng Đông của thửa đất 874 thì

ông H trồng 06 trụ bê tông ngăn ranh giữa 02 thửa đất (giữa ông P với phần chuyển nhượng cho ông H). Về hướng Nam của thửa đất 874 thì ông H trồng 10 trụ bê tông.

- Ủy ban nhân dân thị xã S: Vắng mặt trong quá trình tố tụng nên không có lời trình bày.

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh P: Vắng mặt trong quá trình tố tụng nên không có lời trình bày.

- Văn phòng C trình bày: Tại công văn số 05/2022/CV-CCTLCC ngày 14/6/2022 của Văn phòng C (BL số 81) Văn phòng C trình bày: Vào ngày 19/01/2017, ông Nguyễn Tấn P cùng ông Phan Xuân H có đến Văn phòng C trong trạng thái tinh thần minh mẫn để thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cung cấp toàn bộ chứng cứ liên quan đến giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông P và ông H. Tại Đơn xin vắng mặt ngày 29/9/2022, bà Trần Thị Kim S- Trưởng Văn phòng C (VPCCSC) trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập gày 19/01/2017 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Tấn P và bên nhận chuyển nhượng là ông Phan Xuân H đã được công chứng tại VPCCSC, vào sổ công chứng số 79, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD. Hợp đồng được lập và thực hiện công chứng theo đúng quy định của pháp luật. Các bên tham gia giao kết trong hợp đồng có đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện giao kết hợp đồng và tự ký tên/điểm chỉ trước mặt của Công chứng viên ngay tại Văn phòng công chứng. Điều này VPCCSC đã cung cấp đầy đủ toàn bộ thông tin cho TAND tỉnh Phú Yên. Do đó, VPCCSC đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết công nhận việc thực hiện hợp đồng giao dịch diễn ra ngày 19/01/2017 tại VPCCSC giữa nguyên đơn và bị đơn là hoàn toàn đúng pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2024/DS-ST ngày 18 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên quyết định:

Công nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn ông Nguyễn Tấn P với bị đơn ông Phan Xuân H; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị H1 về việc giải quyết vụ án.

Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn ông Phan Xuân H; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị H1 thống nhất giao trả thêm cho nguyên đơn ông Nguyễn Tấn P số tiền 120 triệu đồng được chia thanh toán theo từng lần cụ thể như sau: Lần 1 ông Phan Xuân H và bà Đinh Thị H1 thanh toán số tiền 50 triệu đồng vào ngày 21/7/2024; số tiền còn lại 70 triệu đồng ông Phan Xuân H và bà Đinh Thị H1 sẽ thanh toán mỗi tháng 10 triệu đồng, thời gian thanh toán tiếp theo tính từ ngày 21/8/2024 cho đến ngày 21/02/2025 phải thanh toán dứt điểm và được tiếp tục quản lý, sử dụng, sở hữu toàn bộ tài sản (cây trồng) đang tồn tại gắn liền với quyền sử dụng diện tích đất 181m^2, loại đất ở 100m^2 và 81m^2 đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa 874, tờ bản đồ số 28-ĐC, địa chỉ tại thôn T, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên, có giới cận: phía Bắc giáp ruộng bà T1, phía Nam giáp đường đi, phía Đông giáp nhà và đất còn lại của ông Nguyễn Tấn P, phía Tây giáp đất

và ao còn lại của ông Ngyễn Tấn P1 thuộc quyền quản lý và sử dụng hợp pháp của ông Phan Xuân H (*có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kèm theo*).

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 23 tháng 7 năm 2024, bị đơn ông Phan Xuân H kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm.

Ngày 05 tháng 8 năm 2024, nguyên đơn ông Nguyễn Tấn P kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm. Tại Quyết định số 16/2025/QĐ-PT ngày 24/3/2025 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng quyết định không chấp nhận việc kháng cáo quá hạn của ông P.

Ngày 14 tháng 8 năm 2024, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên giải quyết lại.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận của đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên đề nghị hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk giải quyết lại theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án công nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn ông Nguyễn Tấn P với bị đơn ông Phan Xuân H; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị H1 về việc giải quyết vụ án. *Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn ông Phan Xuân H; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị H1 thống nhất giao trả thêm cho nguyên đơn ông Nguyễn Tấn P số tiền 120 triệu đồng được chia thanh toán theo từng lần cụ thể như sau: Lần 1 ông Phan Xuân H và bà Đinh Thị H1 thanh toán số tiền 50 triệu đồng vào ngày 21/7/2024; số tiền còn lại 70 triệu đồng ông Phan Xuân H và bà Đinh Thị H1 sẽ thanh toán mỗi tháng 10 triệu đồng, thời gian thanh toán tiếp theo tính từ ngày 21/8/2024 cho đến ngày 21/02/2025 phải thanh toán dứt điểm và được tiếp tục quản lý, sử dụng, sở hữu toàn bộ tài sản (cây trồng) đang tồn tại gắn liền với quyền sử dụng diện tích đất 181m^2, loại đất ở 100m^2 và 81m^2 đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa 874, tờ bản đồ số 28-ĐC, địa chỉ tại thôn T, xã X, thị xã S, tỉnh Phú Yên, có giới cận: phía Bắc giáp ruộng bà T1, phía Nam giáp đường đi, phía Đông giáp nhà và đất còn lại của ông Nguyễn Tấn P, phía Tây giáp đất và ao còn lại của ông Ngyễn Tấn P1 thuộc quyền quản lý và sử dụng hợp pháp của ông Phan Xuân H* là không đúng quy định tại Điều 246 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Lẽ ra trong trường hợp này Hội đồng xét xử ra Quyết định công nhận sự thoả thuận các đương sự về việc giải quyết vụ án và quyết định có hiệu lực pháp luật như kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng là có căn cứ.

[2] Sau khi ban hành Bản án sơ thẩm ông Phan Xuân H, ông Nguyễn Tấn P đều kháng cáo cho rằng việc công nhận là không đúng ý chí các ông.

[3] Ngoài ra, án sơ thẩm quyết định án phí dân sự cũng không đúng quy định Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí.

[4] Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng pháp luật tố tụng không đúng, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; tại phiên tòa phúc thẩm không thực hiện bổ sung được nên Hội đồng xét xử hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2024/DS-ST ngày 18 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm là phù hợp với đề nghị của Viện Công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại Đà Nẵng và kháng cáo của ông H.

[5] Theo Khoản 3, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án thì ông H, ông P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Khoản 3, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Chấp nhận kháng nghị Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng; kháng cáo của ông Phan Xuân H.

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2024/DS-ST ngày 18 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

2.1 H2 lại cho ông Phan Xuân H 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0004510 ngày 31/7/2024 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên.

2.2 H2 lại cho ông Nguyễn Tấn P 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0004457 ngày 23/8/2024 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Phú Yên.

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

Nơi nhận:
- TANDTC;
- VCT&XXPT tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, P.HCTP.

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

Lê Văn Thường