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

Bản án số: **131**/2025/DS-PT
Ngày: 27/6/2025
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 B

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa: bà Lê Thị Thanh T

Các Thẩm phán: bà Vũ Thị Thanh H và ông Đặng Văn C

Thư ký phiên tòa: ông Trần Việt Q – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận: bà Nguyễn Thị H- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 24 và 27 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh B xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 50/2025/TLPT-DS, ngày 15 tháng 4 năm 2025 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2025/DS-ST, ngày 12 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố P bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 122/2025/QĐ-PT, ngày 02 tháng 6 năm 2025 và Thông báo thay đổi thời gian xét xử số 82/TB-TA, ngày 11 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

***Nguyên đơn*:** bà Văn Thị Phương D, sinh năm 1960

Địa chỉ: 1C Nguyễn Khuyến, phường 5, thành phố Đ, tỉnh L.

***Bị đơn*:** ông Trần Ngọc H, sinh năm 1963 và bà Đoàn Thị N, sinh năm 1967; cùng địa chỉ: Khu phố 5, phường P, thành phố P, tỉnh B.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: bà Phan Thị Thanh T, sinh năm 1995

Địa chỉ: L3 Tôn Đức Thắng, phường Xuân An, thành phố P, tỉnh B.

(Theo Giấy ủy quyền giữa người ủy quyền ông Trần Ngọc H, bà Đoàn Thị N và người nhận ủy quyền bà Phan Thị Thanh T ngày 08/6/2022 tại Văn phòng công chức Nguyễn Phúc – tỉnh B, số chứng thực: 000184, quyển số 02/2022 SCT/CK-CĐ).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Thái Quang Thượng N– Luật sư của Văn phòng luật sư Thượng N thuộc Đoàn luật sư tỉnh B.

Người kháng cáo: ông Trần Ngọc H và bà Đoàn Thị N.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm nội dung vụ án như sau:

- Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và đại diện trình bày: Ngày 14/01/2012, bà Văn Thị Phương D và vợ chồng ông Trần Ngọc H, bà Đoàn Thị N đã lập hợp đồng mua bán nhà đất. Theo đó vợ chồng ông H, bà N sang nhượng cho bà D toàn bộ diện tích 3.721m^2 đất tại khu phố 5, phường P, thành phố P, tỉnh B là diện tích đo tổng thể năm 2011, cụ thể: thửa số 69 có diện tích 797,3m^2, thửa số 72 có diện tích 254,4m^2, thửa số 77 có diện tích 2.672,6m^2. Diện tích đất đo đạc năm 1997 là các thửa 95, 96, 92 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (diện tích 2.605,5m^2); đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1.115,5m^2. Với giá chuyển nhượng là 980.000.000 đồng (tiền giao 4 đợt, đợt 4 là 180.000.000 đồng).

Đến ngày 17/4/2012, bà Văn Thị Phương D đã được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với các thửa 92, 95, 96.

Bà Văn Thị Phương D đã trả cho vợ chồng ông Trần Ngọc H tổng số tiền là 834.917.000 đồng (nhiều hơn số tiền đã thỏa thuận của 3 đợt đầu), số tiền còn lại là 145.083.000 đồng hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng mua bán đến khi vợ chồng ông H ra giấy chủ quyền 01 tháng khi hoàn tất mọi giấy tờ hợp pháp. Tuy nhiên ngày 22/6/2020, vợ chồng ông H đã được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 895,4m^2 (trong tổng số diện tích đất 1.115,5m^2 đã sang nhượng cho bà Văn Thị Phương D) nhưng khi bà Văn Thị Phương D yêu cầu hoàn tất thủ tục sang nhượng diện tích đất trên cho bà Văn Thị Phương D để bà D trả hết số tiền còn lại thì vợ chồng ông H lại không đồng ý mà yêu cầu bà Văn Thị Phương D phải trả thêm cho vợ chồng ông H thêm một khoản tiền nữa.

Mặc dù tại biên bản giao nhà đất đã bán giữa bà Văn Thị Phương D và vợ chồng ông Trần Ngọc H ký ngày 04/6/2021 cũng đã thể hiện rõ diện tích đất đã bán cho bà Văn Thị Phương D từ năm 2011 là 3.724,3m^2, trong đó diện tích đất chưa bàn giao là 1.119m^2 (trong đó có 895,4 m^2 ông H đã làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 169766 ngày 22/6/2020 đối với thửa đất số 150, tờ bản đồ số 10).

Nay bà Văn Thị Phương D yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Trần Ngọc H, bà Đoàn Thị N phải tiếp tục làm các thủ tục sang nhượng lại cho bà Văn Thị Phương D thửa đất số 150, tờ bản đồ số 10 có diện tích 895,4m^2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 169766 ngày 22/6/2020 theo đúng thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán ngày 14/01/2012.

Bà Văn Thị Phương D xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông Trần Ngọc H, bà Đoàn Thị N giao diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 220,1m^2 cho bà D. Bà D sẽ khởi kiện ở một vụ án khác.

Theo đơn khởi kiện phản tố, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:

Ông Trần Ngọc H, bà Đoàn Thị N và bà Văn Thị Phương D có thỏa thuận ký hợp đồng "Mua bán nhà đất" ngày 14/01/2012 trong đó có đồng ý chuyển nhượng diện tích 2.605,5 m^2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 772 m^2. Tổng diện tích là 3.377,5 m^2. Giá chuyển nhượng là 980.000.000 đồng.

Sau khi ký giấy mua bán tay, ông Trần Ngọc H, bà Đoàn Thị N đi đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 772 m^2 thì được Ủy ban nhân dân phường P trả lời là đất do Nhà nước quản lý. Do đó bà D không đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng, không thanh toán hết số tiền còn lại.

Sự việc kéo dài, ông Trần Ngọc H, bà Đoàn Thị N nhiều lần chủ động xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 150, tờ bản đồ số 10 có diện tích 895,4m^2, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 169766, số vào sổ cấp GCN: CH 00039 ngày 29/6/2020.

Nay bà Văn Thị Phương D cho rằng vợ chồng ông Trần Ngọc H, bà Đoàn Thị N còn thiếu 1.115,5 m^2 (bao gồm 220,1m^2 mà ông H, bà N không có). Mặt khác theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/01/2022 (nguyên đơn cung cấp) giá chuyển nhượng 03 thửa đất số: Thửa đất 92 – diện tích 759m^2, thửa đất 96 – diện tích 1.522m^2, thửa đất 95 – diện tích 324,5m^2. Tổng diện tích là 2.605,5m^2 với giá 200.000.000 đồng. Như vậy, theo như cách của bà D thì còn phải trả lại tiền, trong khi đất đã chiếm giữ.

Qua việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này, ông Trần Ngọc H, bà Đoàn Thị N thấy quá rắc rối, có nhiều nhầm lẫn mà nguyên đơn đã lợi dụng sự tin người, thiệt thà của ông H, bà N luôn làm khó, bắt chẹt, dùng nhiều lời lẽ xúc phạm nặng nề ông H, bà N, trong khi đó thì tìm mọi cách để trục lợi.

Nay ông Trần Ngọc H, bà Đoàn Thị N đã có đơn phản tố đề nghị:

- Hủy "Hợp đồng mua bán đất" ngày 14/01/2012

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký, được Phòng công chứng số 1 công chứng ngày 18/01/2012, số công chứng: 541, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD. Vì đây là giao dịch nhầm lẫn về đối tượng, giả tạo về giá và cũng không xác định được giá chuyển nhượng.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Văn Thị Phương D số BI 708604 thuộc thửa đất số 95, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại khu phố 5, phường P, thành phố P với diện tích 324,5m^2 được UBND thành phố P cấp ngày 17/4/2012.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Văn Thị Phương D số BI 708605 thuộc thửa đất số 92, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại khu phố 5, phường P, thành phố P với diện tích 759m^2 được UBND thành phố P cấp ngày 17/4/2012.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Văn Thị Phương D số BI 716783 thuộc thửa đất số 96, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại khu phố 5, phường P, thành phố P với diện tích 1.522m^2 được UBND thành phố P cấp ngày 17/7/2012.

- Buộc bà Văn Thị Phương D giao trả lại toàn bộ diện tích đất đối với diện tích đất đã được UBND thành phố P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên gồm các thửa đất số: thửa 92 – diện tích 759m^2, thửa 95 – diện tích 324,5m^2, thửa 96

– diện tích 1.522m^2, thuộc tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại địa chỉ khu phố 5, phường P, thành phố P, tỉnh B. Ông Trần Ngọc H, bà Đoàn Thị N đồng ý hoàn trả lại số tiền đã nhận từ bà D trước đây (800.000.000 đồng).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2025/DS-ST, ngày 12 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố P đã quyết định:

1. Căn cứ:

Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 91, khoản 2, khoản 3 Điều 92, Điều 244, Điều 271 Bộ Luật tố tụng dân sự;

Điều 116, khoản 2 Điều 129, , Điều 274, Điều 275, Điều 278, Điều 357, Điều 398, Điều 399, Điều 400, Điều 401, Điều 413, Điều 468, khoản 1 Điều 502 Bộ Luật dân sự;

Khoản 2, khoản 3 Điều 28 Nghị định 62/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thi hành án dân sự.

Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07/9/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

2. Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Văn Thị Phương D về việc buộc vợ chồng ông Trần Ngọc H, bà Đoàn Thị N phải tiếp tục làm các thủ tục sang nhượng lại cho bà Văn Thị Phương D thửa đất số 150, tờ bản đồ số 10 có diện tích 895,4m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 169766 ngày 29/6/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố P. Buộc vợ chồng ông Trần Ngọc H, bà Đoàn Thị N giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 169766 ngày 29/6/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố P để các cơ quan chức năng có thẩm quyền làm các thủ tục sang nhượng lại cho bà Văn Thị Phương D thửa đất số 150, tờ bản đồ số 10 có diện tích 895,4m^2 mà ông Trần Ngọc H, bà Đoàn Thị N đã được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 169766 ngày 22/6/2020 theo đúng thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán ngày 14/01/2012. Nếu ông Trần Ngọc H, bà Đoàn Thị N không giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 169766 ngày 29/6/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố P thì bà Văn Thị Phương D được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 28 Nghị định 62/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thi hành án dân sự.

Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà Văn Thị Phương D về việc yêu cầu bị đơn ông Trần Ngọc H, bà Đoàn Thị N giao diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 220,1m^2 cho bà D. Bà D có quyền khởi kiện lại đối với yêu cầu này khi có đủ điều kiện khởi kiện theo quy định pháp luật.

Bà Văn Thị Phương D phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại là 145.083.000 đồng cho ông Trần Ngọc H, bà Đoàn Thị N.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn về việc: Hủy "Hợp đồng mua bán đất" ngày 14/01/2012; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký, được phòng công chứng số 1 công chứng ngày 18/01/2012, số công chứng: 541, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Văn Thị Phương D số BI 708604 thuộc thửa đất số 95, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại khu phố 5, phường P, thành phố P với diện tích 324,5m^2 được UBND thành phố P cấp ngày 17/4/2012; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Văn Thị Phương D số BI 708605 thuộc thửa đất số 92, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại khu phố 5, phường P, thành phố P với diện tích 759m^2 được UBND thành phố P cấp ngày 17/4/2012; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Văn Thị Phương D số BI 716783 thuộc thửa đất số 96, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại khu phố 5, phường P, thành phố P với diện tích 1.522m^2 được UBND thành phố P cấp ngày 17/7/2012; Buộc bà Văn Thị Phương D giao trả lại toàn bộ diện tích đất đối với diện tích đất đã được UBND thành phố P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên gồm các thửa đất số: thửa 92 – diện tích 759m^2, thửa 95 – diện tích 324,5m^2, thửa 96 – diện tích 1.522m^2, thuộc tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại địa chỉ khu phố 5, phường P, thành phố P, tỉnh B. Ông Trần Ngọc H, bà Đoàn Thị N đồng ý hoàn trả lại số tiền đã nhận từ bà D trước đây (800.000.000 đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, việc thi hành án và quyền kháng cáo vụ án theo luật định.

Ngày 24 tháng 02 năm 2025 bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm: người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo

Nguyên đơn đề nghị Tòa án không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh B phát biểu việc kiểm sát tuân theo pháp luật trong vụ án:

- Về thủ tục: việc chấp hành pháp luật của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng trong vụ án là đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung: căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 05/2025/DS-ST, ngày 12/02/2025 của TAND thành phố P.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét thấy đơn kháng cáo của bị đơn ông Trần Ngọc H và bà Đoàn Thị N trong thời hạn luật định, ông Trần Ngọc H có đơn xin miễn án phí và bà Đoàn Thị N thực hiện việc nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 273 và Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: bà Văn Thị Phương D yêu cầu vợ chồng ông Trần Ngọc H, bà Đoàn Thị N phải tiếp tục làm các thủ tục sang nhượng lại cho bà Văn Thị Phương D thửa đất số 150, tờ bản đồ số 10 có diện tích 895,4m^2 đã được UBND thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 169766 ngày 22/6/2020 theo đúng thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán ngày 14/01/2012. Bị đơn có hộ khẩu tại P, các bên thực hiện giao dịch tại P nên Tòa án nhân dân thành phố P giải quyết và xác định đây là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" và áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ Luật tố tụng dân sự để giải quyết là đúng quy định của pháp luật.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn ông Trần Ngọc H, bà Đoàn Thị N, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và quá trình tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy: ngày 14/01/2012 bà Văn Thị Phương D và vợ chồng ông Trần Ngọc H, bà Đoàn Thị N thỏa thuận mua bán 04 thửa đất, trong đó có 03 thửa đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông H, bà N gồm các thửa đất số 92, 96 và 95 và phần diện tích 772m^2 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thời điểm ký hợp đồng. Các thửa đất trên tọa lạc tại khu phố 5, phường P, thành phố P, tỉnh B. Đến nay, phần diện tích 772m^2 (*chưa được cấp giấy chứng nhận trước đây*) đã được UBND thành phố P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 169766 ngày 22/6/2020, thửa đất số 150, tờ bản đồ số 10, có diện tích 895,4m^2. Theo giá thỏa thuận tại hợp đồng mua bán ngày 04/01/2012 các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng của 04 thửa đất là 980.000.000 đồng, thanh toán làm 4 đợt, đợt 4 khi nào vợ chồng ông H, bà N hoàn tất các thủ tục cấp giấy chứng nhận thì bà D sẽ giao đủ số tiền 180.000.000đồng còn lại.

[4] Về quá trình thực hiện hợp đồng đối với các thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận gồm thửa số 92, 95 và 96 và phần diện tích 772m^2 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

[4.1] Đối với các thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận gồm thửa số 92, 95 và 96 thì giữa bà D với vợ chồng ông H đã lập hợp đồng chuyển nhượng và bà D cũng đã được cấp giấy chứng nhận đối với các thửa đất này. Cụ thể: thửa đất số 92 được cấp giấy chứng nhận số BI 708605 ngày 17/4/2012, với diện tích 759m^2; thửa đất số 95 có diện tích 324,5m^2, tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 708605 ngày 17/4/2012 và thửa đất số 96 có diện tích 1.522m^2, tại giấy chứng nhận số BK 716783 ngày 17/7/2012. Các thửa đất trên đều thuộc tờ bản đồ số 17, khu phố 5, phường P, thành phố P và đều đứng tên bà Văn Thị Phương D.

Tại biên bản giao nhận nhà và đất ngày 28/10/2013, có nội dung: *bên mua Văn Thị Phương D, bên bán Trần Ngọc H và Đoàn Thị N. Làm biên bản nhận nhà và đất từ ngày hôm nay theo hợp đồng mua bán nhà và đất gồm các thửa đất số 92, 96, 95; 03 thửa đất nói trên đã được công chứng mua bán xong ngày 08/01/2012 tại Văn phòng công chứng số 01 tỉnh B. Nghĩa vụ tài chính bên mua đã thực hiện đầy đủ cho*

bên bán. Nay chính thức bàn giao cho chủ mới Văn Thị Phương D.

Như vậy, theo nội dung các bên đã lập hợp đồng thì việc chuyển nhượng đối với các thửa đất số 92, số 95 và số 96 đã được hoàn tất các thủ tục vào năm 2012, bà Văn Thị Phương D đã nhận bàn giao toàn bộ thửa đất và tài sản trên 03 thửa đất này vào ngày 28/10/2013. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên đã phát sinh hiệu lực, bà D đã nhận tài sản của mình và đã sử dụng. Vợ chồng ông H, bà N đã chuyển quyền sử dụng đất của mình cho bà D đối với các thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, bà D đã xác lập quyền sử dụng đối với ba thửa đất trên. Phía bị đơn Trần Ngọc H, bà Đoàn Thị N có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được ký tại Phòng Công chứng số 01, tỉnh B ngày 18/01/2012; hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Văn Thị Phương D giấy chứng nhận số BI 708605 ngày 17/4/2012 đối với thửa đất số 92, giấy chứng nhận số BI 708605 ngày 17/4/2012 đối với thửa đất số 95 và Giấy chứng nhận số BK 716783 ngày 17/7/2012 đối với thửa đất số 96; buộc bà D phải giao trả diện tích đất nêu trên và đưa UBND thành phố P vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan như ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi tích hợp pháp cho bị đơn là không có cơ sở chấp nhận. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là hoàn toàn có căn cứ.

[4.2] Quá trình thực hiện hợp đồng đối với thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận: xét hợp đồng ngày 14/01/2012 bà Văn Thị Phương D và vợ chồng ông Trần Ngọc H, bà Đoàn Thị N có nội dung thỏa thuận là khi nào vợ chồng ông H làm đầy đủ các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận thì bà D sẽ giao phần tiền còn lại. Các bên lập nội dung: *"đợt 4: giao nhà giao đủ 180.000.000 đồng. Ký giấy tờ còn lại khi ra giấy chủ quyền 01 tháng, khi hoàn mọi giấy tờ hợp pháp"*. Tuy nhiên tại phiên tòa nguyên đơn thừa nhận phần tiền đã đưa trên cơ sở đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ còn thiếu bị đơn số tiền 148.000.000 đồng khi nào làm xong giấy tờ mới giao đủ như nội dung cam kết và các bên cũng thừa nhận không tính riêng từng thửa đất mà bán thống nhất giá 980.000.000đồng trên 04 thửa đất.

Xét thấy, đối với phần thỏa thuận mua bán ngày 14/01/2012 có nội dung liên quan đến phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 772m^2, thời điểm các bên giao dịch không tuân thủ hình thức hợp đồng, đất chưa thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông H, bà N, giá trị hợp đồng các bên không xác định giá cụ thể từng diện tích để tính giá trị thực hiện hợp đồng đối với từng thửa đất nên không xác định rõ tổng giá trị được bao nhiêu. Việc thực hiện giao 03 đợt tiền tương ứng với phần hợp đồng chuyển nhượng đối với đất có giấy chứng nhận đã giao đủ tương ứng số tiền các bên giao nhận và các đương sự cũng xác định số tiền còn lại của đợt 4 sẽ thực hiện khi nào xong giấy tờ quyền sử dụng đất.

Tại thời điểm lập hợp đồng phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 772m^2 chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng các bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng và cũng không có chứng thực là không đúng quy định tại điểm b khoản 1 Điều 127 của Luật đất đai 2003. Hơn nữa, kể từ ngày lập hợp đồng là ngày 14/01/2012 đến ngày thửa đất trên được cấp giấy chứng nhận số CV 169766 ngày 22/6/2020, trong khoảng thời gian này nguyên

đơn bà Văn Thị Phương D không chứng minh được có việc trao đổi, thỏa thuận nào khác liên quan thửa đất chưa được cấp giấy với bị đơn ông H, bà N hoặc phối hợp cùng ông H, bà N liên hệ cơ quan chức năng để tiến hành làm các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để chuyển quyền sử dụng cho nguyên đơn. Phía bị đơn tại phiên tòa thừa nhận rằng thời gian đầu khi cơ quan có thẩm quyền trả lời thửa đất trên không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận và đã thông báo cho nguyên đơn thì phía nguyên đơn không phản hồi là sẽ tiếp tục nhận chuyển nhượng hay tạm dừng.

Hơn nữa, tại phiên tòa các bên đều thừa nhận diện tích 772m^2 chưa được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nay là thửa đất số 150, tờ bản đồ số 10 đã được cấp giấy chứng nhận số CV 169766 ngày 22/6/2020 có diện tích 895,4m^2 và từ khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng cho đến nay thì vợ chồng ông H, bà N vẫn là người trực tiếp quản lý và sử dụng thửa đất này.

Như vậy, nguyên đơn bà Văn Thị Phương D chưa hoàn thành nghĩa vụ trả tiền đối với thửa đất này, cũng không phải là người trực tiếp quản lý sử dụng thửa đất và chưa giao nhận phần đất này nên không thể xác nhận hợp đồng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại áp dụng án lệ Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07/9/2022 khi mà các tình tiết, sự kiện pháp lý trong vụ án đang giải quyết không tương tự về bản chất pháp lý với tình tiết trong án lệ là không đúng với tinh thần Nghị quyết số 04/2019/NQ-HĐTP, ngày 18/6/2019 về quy trình lựa chọn và công bố án lệ của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao.

Do đó, không có căn cứ cho rằng hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 150, tờ bản đồ số 10 giữa bà D và vợ chồng ông H là đủ điều kiện để tiếp tục thực hiện như cấp sơ thẩm đã nhận định mà phải tuyên bố hợp đồng mua bán đối với phần đất 775m^2 chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vô hiệu. Vì vậy, yêu cầu của bà D buộc vợ chồng ông Trần Ngọc H, bà Đoàn Thị N phải tiếp tục làm các thủ tục sang nhượng lại cho bà thửa đất số 150, tờ bản đồ số 10 có diện tích 895,4m^2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 169766 ngày 22/6/2020 theo đúng thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán ngày 14/01/2012 là không có căn cứ chấp nhận.

[5] Tòa án cấp sơ thẩm có nhiều sai sót trong việc xác định tính pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm Hội đồng đã xác định lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm.

[6] Do bản án sơ thẩm bị sửa nên án phí được xác định lại như sau:

- Bà Văn Thị Phương D là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí theo quy định;

- Ông Trần Ngọc H, bà Trần Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu không được chấp nhận;

- Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 2 Điều 308, Điều 309, khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2025/DS-ST, ngày 12 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh B.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 91, khoản 2, khoản 3 Điều 92, Điều 244 Bộ Luật tố tụng dân sự; Điều 401 và Điều 410 Bộ Luật dân sự 2005; điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai 2003.

- Khoản 4, 5 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử :

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Văn Thị Phương D về việc buộc vợ chồng ông Trần Ngọc H, bà Đoàn Thị N phải tiếp tục làm các thủ tục sang nhượng lại cho bà thửa đất số 150, tờ bản đồ số 10 có diện tích 895,4m^2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 169766 ngày 22/6/2020 theo đúng thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán ngày 14/01/2012.

- Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà đất ngày 14/01/2012 đối với phần diện tích 772m^2 (đo đạc thực tế 895,4m^2) giữa bà Văn Thị Phương D với chồng ông Trần Ngọc H, bà Đoàn Thị N đối với phần chuyển nhượng liên quan đến thửa đất số 150, tờ bản đồ số 10 đã được UBND thành phố P cấp giấy chứng nhận số CV 169766 ngày 22/6/2020 với diện tích 895,4m^2 tọa lạc tại khu phố 5, phường P, thành phố P, tỉnh B là vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc: hủy "Hợp đồng mua bán đất" ngày 14/01/2012; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký, được phòng công chứng số 1 công chứng ngày 18/01/2012, số công chứng: 541, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Văn Thị Phương D số BI 708604 thuộc thửa đất số 95, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại khu phố 5, phường P, thành phố P với diện tích 324,5m^2 được UBND thành phố P cấp ngày 17/4/2012; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Văn Thị Phương D số BI 708605 thuộc thửa đất số 92, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại khu phố 5, phường P, thành phố P với diện tích 759m^2 được UBND thành phố P cấp ngày 17/4/2012; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Văn Thị Phương D số BI 716783 thuộc thửa đất số 96, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại khu phố 5, phường P, thành phố P với diện tích 1.522m^2 được UBND thành phố P cấp ngày 17/7/2012; Buộc bà Văn Thị Phương D giao trả lại toàn bộ diện tích đất đối với diện tích đất đã được UBND thành phố P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên gồm các thửa đất số: thửa 92 – diện tích 759m^2, thửa 95 – diện tích 324,5m^2, thửa 96 – diện tích 1.522m^2, thuộc tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại địa chỉ khu phố 5, phường P, thành phố P, tỉnh B. Ông Trần Ngọc H, bà Đoàn Thị N đồng ý hoàn trả lại số tiền đã nhận từ bà D trước đây (800.000.000 đồng).

3. Về án phí:

3.1 Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Văn Thị Phương D được miễn án phí dân sự sơ thẩm;

- Ông Trần Ngọc H, bà Đoàn Thị N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tại biên lai thu tiền số 0010052 ngày 31/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P; ông H, bà N đã nộp đủ án phí.

3.2 Về án phí dân sự phúc thẩm: hoàn trả cho bà Đoàn Thị N số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm tại biên lai thu tiền số 0002876 ngày 06/03/2025 của Chi cục Thi hành án dân sư thành phố P.

Trường hợp bản án, quyết định 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 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- TAND TP. P;
- VKSND TP. P;
- Chi cục THADS TP. P;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, TDS

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

Lê Thị Thanh T