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

Bản án số: 86/2025/DS - PT

Ngày: 10/3/2025

V/v: "Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Ngọc Dung

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tiến Dũng

Bà Phan Thị Vân Hương

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Đinh Thị Trang, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hà, Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 03 năm 2025, tại điểm cầu trung tâm trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và điểm cầu thành phần trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử trực tuyến phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 194/2024/TLPT-DS ngày 04 tháng 10 năm 2024 về việc *"Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2024/DS-ST ngày 19 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 496/2025/QĐ-PT ngày 18 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Văn H, sinh năm 19xx; bà Huỳnh Thị L, sinh năm 1949, địa chỉ: thôn P, xã An H, huyện T, tỉnh Y, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Phạm Văn H: Ông Nguyễn Thanh M – Trợ giúp viên pháp lý, Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Phú Yên; địa chỉ: số 68 đường Lê Duẩn, phường 7, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên, có mặt.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H- sinh năm 19xx, địa chỉ: thôn Đ, xã A,

huyện T, tỉnh Y.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Huệ và ông Phạm T: Ông Ngô Minh Tùng – Luật sư, địa chỉ: 265 Nguyễn Huệ, phường 5, Tp. Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên, có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Chủ tịch UBND xã A, huyện T.

3.2. Ủy ban nhân dân huyện T.

3.3. Ông **Phạm T**, sinh năm 19xx, địa chỉ: thôn H, xã A, huyện T, tỉnh Y.

Đều vắng mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn kháng cáo.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa nguyên đơn ông Phạm Văn H và ông Nguyễn Thanh Mận thống nhất cùng trình bày:

Ngày 26/11/1996 vợ chồng ông Phạm Văn H, bà Huỳnh Thị L được UBND **huyện T**cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số G697044 với tổng diện tích là 5.578m², trong đó 170m² đất ở do bà Huỳnh Thị L đứng tên chủ hộ. Ngày 28/5/2014, vợ chồng ông có viết giấy tay đồng ý chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H một phần diện tích là 120m² (6mx20m) (không bán đất ở). Sau đó ngày 12/10/2015, bà Huệ chở bà Huỳnh Thị L đến UBND xã ký giấy để làm sổ đỏ thì trên hợp đồng chuyển nhượng đất ghi diện tích đất là 165 m² (trong đó 60m² đất ở và 105m² đất vườn) và bà Huệ đã được cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất 165 m² (trong đó 60m² đất ở và 105m² đất vườn). Diện tích đất trên cấp cho hộ gia đình nhưng chỉ có một mình bà Lương ký tên là không hợp pháp. Vợ chồng ông chỉ bán cho bà Huệ diện tích 120m² đất vườn theo giấy viết tay ngày 28/5/2014 chứ không bán đất ở. Việc hộ ông bà được Nhà được đền bù và thu hồi đất theo dự án mở rộng quốc lộ 1A trước khi vợ chồng ông bà chuyển nhượng đất cho bà Huệ nên bà Huệ nói ông bà chuyển nhượng cho bà trước khi nhận đền bù là không đúng. Do đó, ông bà khởi kiện, yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lương và bà Huệ và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị H.

Quá trình tố tụng bị đơn bà Nguyễn Thị H và người đại diện theo ủy quyền của bà Huệ, ông Phạm T:

Bà Huệ thống nhất **ông H, bà L** có viết giấy tay bán cho bà Huệ thửa đất tại thôn Phú Điềm, xã An Hoà, huyện Tuy An, tỉnh Phú Yên. Hiện nay, bà Huệ

đã rào dậu quản lý diện tích đất có chiều ngang 6m, dài cạnh 26m, cạnh 27m. Sau đó, ngày 12/10/2015 ông H, bà L đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Huệ thửa đất được UBND xã An Hải xác nhận và bà đã được UBND **huyện T**cấp GCNQSDĐ vào ngày 19/10/2015 số CB 744177 đối với thửa đất số 1207, TBĐ số 29, diện tích 165m² (60m² đất ở, 105 m² đất hàng năm khác). Bà Huệ đã giao tiền đủ 105.000.000đ. Việc mua bán giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện. Nay ông H, bà L khởi kiện bà không chấp nhận. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm T.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân (UBND) **huyện T**vắng mặt nhưng đã trình bày tại Công văn số 1137/UBND ngày 22/5/2022 và Công văn số 703/UBND ngày 07/4/2024 về nguồn gốc đất tranh chấp và sự biến động GCNQSDĐ số G 697044 đối với thửa đất số 118, tờ bản đồ số 8. Ngày 26/11/1996, UBND **huyện T**cấp GCNQSDĐ số G 697044 cho bà **Huỳnh Thị L** với diện tích 5.578m², trong đó có thửa đất số 118, tờ bản đồ 8, diện tích 170m² đất ở, mục đích sử dụng: đất nhà ở, thời hạn sử dụng: ổn định.

+ Hồ sơ mua bán đất tại GCNQSDĐ số G 697044 đứng tên bà Huỳnh Thị L: Ngày 23/9/2015, bà Huỳnh Thị L có Đơn đề nghị tách thửa đất số 1069 tờ bản đồ số 29, GCNQSDĐ số G 697044 và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất **huyện T**đo tách thửa thành 02 thửa đất mới 1207, tờ bản đồ 29, diện tích 165m² (đất ở 60m², đất trồng cây hàng năm khác 105m và thửa 1208, tờ bản đồ 29, diện tích 193m² (đất ở 68m², đất trồng cây hàng năm khác 125m²) và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất **huyện T**ký xác nhận tại trang 04 GCNQSDĐ số phát hành G 697044 ngày 07/10/2015.

Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 34, quyển số 01 TP/CC- SCT/HĐGD do UBND xã An Hòa (nay là An Hòa Hải) chứng thực ngày 12/10/2015 thì bà Huỳnh Thị L chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Huệ, thường trú thôn Hòa Đa, xã An Mỹ, **huyện T**tại thửa đất số 1207, tờ bản đồ số 29, diện tích 165m² (trong đó: đất ở 60m² và đất trồng cây hàng năm khác 105m² và đã được UBND **huyện T**cấp GCNQSDĐ số phát hành CB 744177, ký ngày 19/10/2015. Nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chỉnh lý tại trang 04 GCNQSDĐ số G 697044. UBND **huyện T**có ý kiến để Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên xem xét, giải quyết theo quy định pháp luật.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan còn lại đều vắng mặt trong quá trình tố tụng nên không có ý kiến.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2024/DS-ST ngày 19 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/10/2015, giữa bà Huỳnh Thị L với bà Nguyễn Thị Huệ, về huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CB 744177, ký ngày 19/10/2015 của UBND **huyện T**đã cấp cho bà Huệ vì không có căn cứ pháp luật.

Bà Nguyễn Thị H được quyền tiếp tục thực hiện quyền sử dụng đất đối với diện tích 165m² (trong đó: đất ở 60m² và đất trồng cây hàng năm khác 105m²) tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 744177, ngày 19/10/2015 của UBND **huyện T**đã cấp cho bà Huệ (đo đạc thực tế 149,4m², kèm theo bản trích đo hiện trạng thửa đất ngày 30/12/2022).

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

Ngày 25/6/2023, nguyên đơn ông Phạm Văn H kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 25/2024/DS-ST ngày 19 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp và Nguyên đơn: giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, đề nghị HĐXX phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện hủy hợp đồng chuyển nhượng và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Huệ. Bởi: Giấy chuyển nhượng có một chữ ký bà Lương, trong diện tích đất tranh chấp có 2 ngôi mộ, đất ở chỉ còn 3,9m^2 mà hợp đồng và giấy chứng nhận cấp cho bà Huệ 60m^2 đất ở là không có cơ sở. Và đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng cho bà Huệ 120m^2 đất vườn.

- Đại diện ủy quyền của Bị đơn: yêu cầu giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân dân cấp cao tại Đà Nẵng: Về việc tuân theo pháp luật từ khi thụ lý vụ án, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đảm bảo đúng các quy định tố tụng. Về nội dung: Đề nghị HĐXX hủy Bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt những tham gia tố tụng theo theo quy định của Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án theo quy định tại các Điều 26, 34 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguồn gốc và biến động của thửa đất tranh chấp:

[2.1.1] Ngày 26/11/1996, UBND **huyện T**cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 697044 (GCNQSDĐ) cho bà Huỳnh Thị L với diện tích 5.578m^2, trong đó có thửa đất số 118, tờ bản đồ 8, diện tích 170m^2 đất ở, mục đích sử dụng: đất nhà ở, thời hạn sử dụng: ổn định. Trên cơ sở Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất, Hội đồng xét giao đất ngày 8/02/1996, kết quả thống nhất cấp diện tích đất trên cho hộ bà Huỳnh Thị L (có 5 nhân khẩu) nhưng UBND **huyện T**ký cấp Giấy chứng nhận cho cá nhân bà Huỳnh Thị L là không đúng theo kết quả họp xét giao đất.

[2.1.2] Biến động của GCNQSDĐ tại thửa đất số 118, tờ bản đồ số 8: năm 2007, bà Lương tặng cho con trai là Phạm Thế Hiển **42m^2**; ngày 30/3/2015 tại Quyết định số 222/QĐ-UBND đã thu hồi của bà Lương để thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình mở rộng Quốc lộ 1 đã thu hồi **80,8m^2** đất ở tại; và **43,3m^2** đất ở là ngôi nhà vợ chồng bà Lương theo biên bản kiểm tra hiện trạng ngày 15/02/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Tuy An. Như vậy, đến thời điểm 03/3/2015, diện tích đất ở còn lại của thửa đất 118, tờ bản đồ số 8 của bà Huỳnh Thị L còn 3,9m^2.

[2.2] Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

[2.2.1] Đối với Hợp đồng viết tay ngày 28/5/2014, không có công chứng, nội dung bán đất là 120m^2 đất vườn, do ông Hùng và bà Lương ký bên bán, bà Huệ người ký bên mua nhưng bà Huệ không thừa nhận chữ ký của mình tại Hợp đồng này và theo kết quả giám định số 63/KL-KTHS ngày 28/8/2023 của Viện khoa học hình sự - Phân viện KHHS tại Đà Nẵng thì chữ ký tên bà **Nguyễn Thị H**không đủ xác định chữ ký do một người ký và viết ra. Do đó, hợp đồng này không phát sinh hiệu lực.

[2.2.2] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/9/2015: xét, về hình thức hợp đồng, thửa đất này là đất cấp cho hộ gia đình và đây là tài sản chung của vợ chồng bà Lương và ông Phạm Văn H như nêu tại mục[2.1.1] nhưng tại hợp đồng chỉ do mình bà Huỳnh Thị L ký là không đúng theo quy định Điều 24, 26 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014, và Luật đất đai 2013; và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/9/2015 do UBND cấp xã chứng thực là không đúng thẩm quyền chứng thực tại Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 nên không có giá trị pháp lý. Về nội dung

hợp đồng, như tại mục [2.1.2] đã nêu, đất ở sau khi biến động còn 3,9m^2 mà tại Hợp đồng chuyển nhượng là 60m^2 đất ở là không đúng thực tế.

[2.3] Về chỉnh lý biến động Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: **n**gày 08/9/2015, chi nhánh Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất **huyện T**thực hiện trích lục và đo chỉnh lý bản đồ địa chính trình Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện tham mưu UBND **huyện T** ký chỉnh lý tại trang 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành G 697044 với nội dung: "*thửa đất 118, tờ bản đồ số 08 (bản đồ 299) diện tích 128m^2 đất ở thay đổi thành bản đồ đo đạc mới là thửa đất 1069, tờ bản đồ số 29 (bản đồ đo đạc năm 2012, diện tích do đạc là 128m^2 đất ở (ONT)+ 230m^2 đất HNK theo hồ sơ số 000760"*. Như mục [2.1.2] đã nêu, diện tích đất ở còn 3,9m^2, kể cả đất hiện tại có nhà ở tổng cộng chỉ còn có 47,2m^2, nhưng Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện tách làm 2 thửa với đất ở là 128m^2 là không đúng. Cộng với phần diện tích 230m^2 đất HNK chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng UBND **huyện T**ký chỉnh lý biến động ngày 08/9/2015 với nội dung nêu trên tại trang 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 697044 là không đúng theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 70 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

[2.4] Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 30/12/2022 của Tòa án cấp sơ thẩm thì trên diện tích đất tranh chấp có một số cây ăn quả, hàng rào lưới B40, tường gạch rào bao quanh, có 02 ngôi mộ của dòng họ, là đất mồ mã nhưng Bản án sơ thẩm không xem xét.

[2.4] Tại Kết luận số 03/KL-TTr ngày 03/3/2022 của Thanh tra huyện Tvà các văn bản của UBND huyện T có tại hồ sơ vụ án, cũng đã có kết luận và kiến nghị những sai sót: về giá trị pháp lý Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/9/2015; việc tách thửa, chỉnh lý biến động tại Giấy chứng nhận của hộ bà Huỳnh Thị L; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị Huệ; trách nhiệm của công chức và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai **huyện T**trong việc kiểm tra và lập hồ sơ chỉnh lý biến động về đất đai và hồ sơ tách thửa. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không đề cập đến. Theo đó, không đưa Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Phú Yên và ông Nguyễn Thanh T là công chức địa chính xây dựng xã An Hòa cũ nay là xã An Hòa Hải, huyện T vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[2.5] Yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn là đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, từ giai đoạn sơ thẩm, đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả Hợp đồng vô hiệu trong trường hợp Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng là vô hiệu nên với phạm vi yêu cầu của đương sự, HĐXX phúc thẩm không thể khắc phục giải quyết được.

[3] Với những phân tích tại mục [2], Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng nghiêm trọng quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, HĐXX cấp phúc thẩm xét cần thiết hủy Bản án Dân sự sơ thẩm số 25/2024/DS-ST ngày 19 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[4] Chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao Đà Nẵng tại phiên tòa.

[5] Về án phí hành chính phúc thẩm: nguyên đơn kháng cáo được chấp nhận không phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên:

1. Hủy Bản án Dân sự sơ thẩm số 25/2024/DS-ST ngày 19 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí phúc thẩm: ông Phạm Văn H, bà Huỳnh Thị L không phải chịu.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Phú Yên;
- VKSND tỉnh Phú Yên;
- Cục THADS tỉnh Phú Yên;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

(đã ký)

Võ Thị Ngọc Dung

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Võ Thị Ngọc Dung

điểm a khoản 4 Điều 70 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (theo quy định hiện nay là khoản 4 Điều 9a Thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014, được bổ sung tại khoản 7 Điều 7 Thông tư 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường)