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

Bản án số: **07**/2024/DS - PT
Ngày: 15 - 01 - 2024
V/v "Tranh chấp về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vô hiệu".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ 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: ông **Nguyễn Văn Dũng**
Các Thẩm phán: ông **Nguyễn Hữu Thịnh.**
bà **Nguyễn Thị Thanh Tuyên.**

- Thư ký phiên tòa: bà **Nguyễn Thị Hương Loan** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam tham gia phiên tòa: ông **Lương Quốc Phòng** - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 127/2023/TLPT - DS ngày 12 tháng 12 năm 2023 về việc *"Tranh chấp về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu".*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 104/2023/DS - ST ngày 05 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 129/2023/QĐ - PT ngày 18 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* bà **Võ Thị S**, sinh năm 1967; địa chỉ: Số nhà A, thôn Đ, xã Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông.

- *Bị đơn:* ông **Trương Công L**, sinh năm 1970; địa chỉ: thôn L, xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam.

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

1. Bà **Nguyễn Thị Ánh N**, sinh năm 1976; địa chỉ: thôn L, xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam.

2. Bà **Võ Thị T**, sinh năm 1950; địa chỉ: thôn M, xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam.

3. Ông **Võ Tiến D**, sinh năm 1962; địa chỉ: Số E Ông Í, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng. *Người đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thị T, ông Võ Tiến D:* bà Võ Thị S, sinh năm 1967; địa chỉ: Số nhà A, thôn Đ, xã Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông.

4. Ông **Lê Kim K**, sinh năm 1986; địa chỉ: Số nhà A, thôn Đ, xã Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông.

5. Ông **Võ Phi L1**, sinh năm 1982; địa chỉ: thôn P, xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam.

6. Ông **Võ Văn S1**, sinh năm 1958; địa chỉ: chung cư T, đường M, phường T, quận T, thành phố Đà Nẵng.

7.* Ủy ban nhân dân xã D,** huyện D, tỉnh Quảng Nam. *Người đại diện theo pháp luật:* ông ***Hồ Ngọc T1, Chủ tịch Ủy ban nhân dân.

- *Người làm chứng:* ông **Ngô D1**, sinh năm 1963; địa chỉ: thôn T, xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam.

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn Võ Thị S.

Các ông/bà: Sáu, L, K, N, L1, T1, D1 có mặt; người tham gia tố tụng khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Phía nguyên đơn trình bày: từ năm 1975, hộ gia đình bà Trần Thị T2 khai hoang, sử dụng đất ổn định và năm 1994 được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất *(Giấy chứng nhận)* cho hộ bà Trần Thị T2 *(bà T2, bà Võ Thị S, ông Lê Kim K),* đối với thửa đất số 108, tờ bản đồ số 6, diện tích 4.290m^2. Năm 1996, bà Võ Thị S và ông Lê Kim K vào sống ở Đ. Thời điểm này bà Trần Thị T2 tự ý chuyển nhượng 360m^2 đất thuộc thửa đất nói trên cho vợ chồng ông Trương Công L, sau đó ông L lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 01/CN ngày 25 tháng tháng 9 năm 2005 giữa bên chuyển nhượng là bà Trần Thị T2 *(sinh năm 1929),* bên nhận chuyển nhượng là ông Trương Công L và bà Nguyễn Thị Ánh N. Nguyên đơn cho rằng bà T2 chuyển nhượng đất cho ông L nhưng không có sự đồng ý của bà; bà T2 không biết chữ nên không thể ký vào hợp đồng; năm sinh của bà T2 và tên của ông L trong hợp đồng là không đúng; hợp đồng không đóng dấu giáp lai, không có số chứng minh nhân dân của bà T2, trích lục kèm theo hợp đồng không có chữ ký của các chủ sử dụng đất tứ cận; thực tế ông L mới giao số tiền 1.200.000 đồng/5.000.000 đồng. Theo đó, nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 01/CN ngày 25/9/2005 giữa bà Trần Thị T2 và ông Trương Công L vô hiệu, giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu, trả lại đất cho bà.

Phía bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cho rằng: bà T2 là dì ruột của ông; năm 1999, ông đứng ra mua vật liệu, sửa nhà cho bà T2 có giá trị khoảng 4 chỉ vàng *(1.200.000 đồng),* bà T2 muốn chuyển nhượng một phần đất để trả tiền làm nhà, nên vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của bà T2 360m^2 tương đương với số tiền nợ 1.200.000 đồng, đến năm 2005 thì hai bên lập hợp đồng tại Ủy ban nhân dân xã D, lúc này do giá vàng lên nên ghi trong hợp đồng là 5.000.000 đồng. Vợ chồng ông nhận chuyển nhượng đất hợp pháp, đúng pháp luật, ông S1 *(con bà T2)* biết rõ việc này; hiện nay ông đã chuyển nhượng đất cho ông Võ Phi L1.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có ý kiến như sau:

- Ông Võ Văn S1 xác nhận: ông không sống chung với bà T2; sau năm 1999 khoảng 4 đến 5 năm, ông có nghe bà T2 nói việc chuyển nhượng đất cho ông L và giao bản gốc Giấy chứng nhận cho ông L đi làm thủ tục, nhưng ông S1 không tham gia vào việc ký kết hợp đồng, không nắm rõ việc chuyển nhượng đất giữa bà T2 với ông L thế nên Ông S1 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ông Võ Phi L1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì cho rằng đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông L tự nguyện, ngay tình, đúng pháp luật, trả đủ tiền và lập xong thủ tục sang tên.

- Đại diện Ủy ban nhân dân xã D không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cho rằng việc bà Tân lập hợp đồng chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông L năm 2005 là tự nguyện, có thật, được Ủy ban nhân dân xã C; tuy hợp đồng có sai sót một số thông tin nhưng không ảnh hưởng đến kết quả chuyển nhượng.

- Ông Lê Kim K đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Với nội dung như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 104/2023/DS - ST ngày 05 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Quảng Nam đã căn cứ vào các điều 116, 117, 131, 147, 150 Bộ luật Dân sự năm 1995, xử: *không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị S về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị T2 và ông Trương Công L vào ngày 25/9/2005 và đã được UBND xã D chứng thực vào ngày 05/10/2005 vô hiệu và giải quyết hậu quả của giao dịch 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 12 tháng 9 năm 2023, nguyên đơn bà Võ Thị S kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam phát biểu ý kiến: Tòa án, người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã đảm bảo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 khi thụ lý, giải quyết, xét xử vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 104/2023/DS - ST ngày 05 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Quảng Nam.

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 đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm; các đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án.

[2]. Xét kháng cáo của nguyên đơn:

[2.1]. Về thủ tục tố tụng

[2.1.1]. Việc kháng cáo của nguyên đơn được thụ lý trong thời hạn, đúng điều kiện, thủ tục và thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên kháng cáo của bà Võ Thị S là hợp pháp.

[2.1.2]. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử vắng mặt họ theo quy định tại các điều 294, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2.2]. Về nội dung

Thứ nhất, nguyên đơn cho rằng thửa đất số 108, tờ bản đồ số 06 được cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, nguyên đơn là thành viên của hộ gia đình, không ký vào hợp đồng, không biết việc chuyển nhượng nên việc chuyển nhượng không hợp pháp. Hội đồng xét xử thấy: diện tích đất chuyển nhượng thuộc thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình bà Trần Thị T2, bà T2 là chủ hộ nên được quyền đại diện cho hộ gia đình ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Điều 150 Bộ luật Dân sự năm 2015; hộ gia đình có 03 người, tổng diện tích thửa đất là 4.290m^2, diện tích đất chuyển nhượng 360m^2 *(chiều ngang mặt tiền 15m)* không vượt quá phần diện tích đất của 01 thành viên trong hộ *(1.430m^2)*, không ảnh hưởng nhiều đến hiệu quả sử dụng diện tích đất còn lại, nên không vượt quá quyền lợi của bà T2 trong tài sản chung của hộ gia đình. Theo đó, việc bà T2 thỏa thuận, ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 360m^2 trong 4.290m^2 đất thuộc thửa đất số 108, tờ bản đồ số 6, không vi phạm tư cách chủ thể ký kết hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 131, Điều 150 Bộ luật Dân sự năm 1995, khoản 3 Điều 73, Điều 75 Luật Đất đai năm 1993 và không ảnh hưởng đến quyền lợi của các thành viên còn lại trong hộ gia đình.

Thứ hai, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T2 và vợ chồng ông L là công khai, được ông S1, bà S *(con ruột bà T2)* xác nhận, được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã D; mục đích chuyển nhượng được các bên thừa nhận là để có tiền sửa chữa nhà của bà T2 đang ở; cơ quan có thẩm quyền không giám định được chữ ký của bà T2 trong hợp đồng; các sai sót liên quan đến năm sinh, tên đệm và hình thức của hợp đồng không làm thay đổi bản chất của việc chuyển nhượng, không vi phạm điều kiện có hiệu lực về hình thức của hợp đồng và tính tự nguyện thỏa thuận của các bên khi giao kết hợp đồng theo quy định tại các khoản 2, 3, 4 Điều 131 Bộ luật Dân sự 1995, Điều 31 Luật Đất đai năm 1993.

Thứ ba, tại phiên tòa, nguyên đơn khẳng định: khi còn sống, bà T2 không tranh chấp gì với ông L về số tiền chuyển nhượng; trong quá trình tố tụng, ông S1, bà S thừa nhận tiền chuyển nhượng đã được phục vụ cho việc bà T2 sửa chữa nhà. Theo đó, không có cơ sở để cho rằng vợ chồng ông L chưa thanh toán đủ tiền cho bà T2.

Từ các nhận định trên, Hội đồng xét xử kết luận: không có căn cứ pháp lý và cơ sở thực tiễn để cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 360m^2, thuộc một phần thửa đất số 108, tờ bản đồ số 06, tại thôn P, xã D, huyện D, tỉnh Quảng Nam giữa bà Trần Thị T2 với bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông Trương Công L lập năm 2005 vô hiệu, nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị S là đúng pháp luật. Tại cấp phúc thẩm không phát sinh tình tiết, chứng cứ mới làm thay đổi kết quả xét xử sơ thẩm nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Võ Thị S, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 104/2023/DS - ST ngày 05 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Quảng Nam.

[2.3]. Về án phí phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Võ Thị S phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 (*ba trăm nghìn*) đồng, trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà S đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các điều 116, 117, 131, 147, 150 Bộ luật Dân sự năm 1995; các điều 31, 73, 75 Luật Đất đai năm 1993, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án ngày 30 tháng 12 năm 2016. ***Tuyên xử:***

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Võ Thị S, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 104/2023/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Quảng Nam.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Võ Thị S về việc *"Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị T2 và ông Trương Công L vào ngày 25/9/2005 và đã được UBND xã D chứng thực vào ngày 05/10/2005 vô hiệu, và giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu".*

3. Án phí dân sự và chi phí tố tụng

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm: bà Võ Thị S phải chịu 300.000 *(ba trăm nghìn)* đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 *(ba trăm nghìn)* đồng đã nộp tại biên lai thu số 0007688 ngày 02 tháng 5 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: bà Võ Thị S phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 (*ba trăm nghìn*) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 (*ba trăm nghìn*) đồng đã nộp tại biên lai thu số 0002616 ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D.

3.3. Chi phí tố tụng: hoàn trả lại cho bà Võ Thị S số tiền tạm ứng chi phí giám định là 5.000.000 (*năm triệu*) đồng do Tòa án nhân dân huyện D tạm thu *(bà S đã nhận lại đủ số tiền này).*

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 *(ngày 15/01/2024)*.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- TAND huyện D;
- THADS huyện D;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Dũng