

Bản án số: 60/2024/DS-PT

Ngày 24 - 9 - 2024

*“Về việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.*

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH TUYÊN QUANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phúc An Hoàn.

Các Thẩm phán: Ông Ma Ngọc Trung và bà Nguyễn Thanh Hương.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lương Thị Kiều Vân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Linh - Kiểm sát viên trung cấp.

Trong các ngày 09 và 24 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 18/2024/TLPT-DS, ngày 06 tháng 8 năm 2024 về việc *“Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2024/DS-ST, ngày 15 tháng 5 năm 2024, của Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 39/2024/QĐ-PT, ngày 09 tháng 8 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 69/2024/QĐ-PT ngày 28/8/2024; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 16/2024/QĐPT-DS ngày 09/9/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 70/2024/QĐ-PT ngày 20/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:**

- Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1954; Địa chỉ: Số G, đường T, tổ dân phố A, phường M, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.

- Bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1957; Địa chỉ: Số nhà D, đường Q, Tổ A, phường P, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.

- Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1961; Địa chỉ: Số A, đường T, tổ dân phố A, phường M, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.

*Người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị T: Bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1957; Địa chỉ: Số nhà D, đường Q, tổ A, phường P, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.*

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Y, bà Nguyễn Thị T: Ông Đào Nguyên T1 - Luật sư thuộc Công ty L, Đoàn Luật sư thành phố H. Địa chỉ: Tầng D, Tòa nhà M, số A ngõ D Đ, quận N, thành phố Hà Nội.*

**2. Bị đơn:** Ông Vũ Thành T2, sinh năm 1954 và bà Lê Kim T3, sinh năm 1958; Cùng địa chỉ: Số nhà A, đường Q, Tổ A, phường P, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.

*Người đại diện theo uỷ quyền của bà Lê Kim T3: Ông Vũ Thành T2, sinh năm 1954; Địa chỉ: Số nhà A, đường Q, tổ A, phường P, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.*

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Vũ Thành T2 và bà Lê Kim T3: Bà Hoàng Kim T4 - Văn phòng L1, Đoàn Luật sư tỉnh T; địa chỉ: Số nhà B, tổ A, đường T, phường P, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.*

**3. Người kháng cáo:** Do có kháng cáo của các nguyên đơn ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Y, bà Nguyễn Thị T và bị đơn ông Vũ Thành T2.

*Ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Y, bà Nguyễn Thị T; Luật sư ông Đào Nguyên T1 và Luật sư bà Hoàng Kim T4 có mặt tại phiên tòa ngày 09/9/2024; ông Vũ Thành T2, bà Lê Kim T3 vắng mặt phiên tòa ngày 09/9/2024 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).*

*Bà Nguyễn Thị Y, Luật sư ông Đào Nguyên T1; ông Vũ Thành T2, Luật sư bà Hoàng Kim T4 có mặt tại phiên tòa ngày 24/9/2024; ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị T, bà Lê Kim T3 vắng mặt phiên tòa ngày 24/9/2024.*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện và bản tự khai các đồng nguyên đơn là ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Y và bà Nguyễn Thị T cùng thống nhất trình bày:*

Cụ Nguyễn Văn H, đã chết năm 1984 và cụ Phạm Thị K, đã chết năm 1998, cụ H và cụ K sinh được 3 người con là Nguyễn Văn B, sinh năm 1956, Nguyễn Thị Y, sinh năm 1957 và Nguyễn Thị T, sinh năm 1961. Cụ H và cụ K khai phá ruộng đất trước năm 1950 được ghi nhận trên bản đồ giải thửa đứng tên cụ Nguyễn Văn H, xóm A xã Ý, tại thửa số 11 tờ bản đồ 14, diện tích 2945,8m<sup>2</sup>. Khi ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị T xây dựng gia đình thì cụ H và cụ K cho đất ra ở riêng trên diện tích đất cụ H và cụ K khai phá. Diện tích đất còn lại là 1357,9m<sup>2</sup> khi cụ K chết đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2017, do ông Nguyễn

Văn B đại diện đứng tên. Ngày 01/5/2011 ông B, bà Y và bà T thống nhất bán cho ông Vũ Thành T2 5m chiều ngang phía sau nhà bà Phạm Thị T5 và ông M (mẹ ông T2), có chiều rộng giáp ranh nhà ông M 5m, chiều dài chạy theo khổ đất nhà ông M, với số tiền 312.500.000đ (*Ba trăm mười hai triệu năm trăm nghìn đồng chẵn*), để lấy tiền xây nhà ở và thờ cúng bố mẹ. Ông B, bà Y và bà T đã làm giấy chuyển nhượng cho ông T2. Đến ngày 15/5/2011 ông T2 trả tiền đợt 2 theo thỏa thuận và ông B, bà Y, bà T có làm giấy ghi nhận. Sau một thời gian ông T2 nói với ông B là muốn mua nhà của ông M1, có chiều rộng mặt đường T là 6m, nên ông Bình bán thêm 1m ngang nữa (vì sau nhà ông M1 là đất của cụ H và cụ K), với giá 80.000.000đ (*tám mươi triệu đồng*) nay theo giấy tờ và ông T2 trình bày là 70.000.000đ (*bảy mươi triệu đồng*). Tại đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu ông Vũ Thành T2 và bà Lê Kim T3 trả phần đất ông T2 và bà T3 sử dụng vượt quá diện tích đất mua bán chuyển nhượng có kích thước khoảng 0,3m ngang giáp nhà ông M1, phía cuối thổ đất là khoảng 1,3m, trị giá khoảng 28.000.000đ (*hai mươi tám triệu đồng*); Tiền nợ đất mua theo hợp đồng còn lại trị giá 1m đất mua thêm chưa trả là 70.000.000 đồng và tiền nợ đất còn là 22.500.000đ (*hai mươi hai triệu năm trăm nghìn đồng*) và tiền lãi 74.700.000đ (*bảy mươi tư triệu bảy trăm nghìn đồng*).

Tại phiên hoà giải ngày 02/7/2021, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc ông Vũ Thành T2 và bà Lê Kim T3 trả phần đất ông T2 và bà T3 sử dụng vượt quá diện tích đất mua bán chuyển nhượng có kích thước khoảng 0,3m ngang giáp nhà ông M1, phía cuối thổ đất là khoảng 1,3m, trị giá khoảng 28.000.000đ (*hai mươi tám triệu đồng*); Yêu cầu ông T2 và bà T3 phải trả tiền mua đất còn nợ 22.500.000đ (*hai mươi hai triệu năm trăm nghìn đồng*), yêu cầu ông T2 và bà T3 phải trả tiền lãi đối với khoản nợ 22.500.000đ (*hai mươi hai triệu năm trăm nghìn đồng*) từ 02/7/2012 đến 08/4/2021 là 08 năm 09 tháng, với mức lãi suất 1,8%/tháng = 42.500.000đ (*bốn mươi hai triệu năm trăm nghìn đồng*); Khoản lãi thứ 2 đối với số tiền mua đất còn lại chưa trả 250.000.000đ (*hai trăm năm mươi triệu đồng*), tính tháng 6 đến hết tháng 8 năm 2011 là 03 tháng với mức lãi suất 4.000.000 đồng/tháng x 3 tháng = 12.000.000đ (*mười hai triệu đồng*); Khoản thứ 3 tiền lãi suất của khoản tiền còn nợ lại tính đến 31/12/2011, ông T2 còn nợ lại là 130.000.000đ, cụ thể: 130.000.000đ với lãi suất là 1.800.000đ/tháng x 02 tháng = 3.600.000đ; Tiền lãi 01m đất trị giá 70.000.000đ từ tháng 6 năm 2011 đến tháng 11/2013 = 41 tháng x 405.000đ/tháng = 16.600.000đ. Tổng cộng tiền gốc và lãi bà T3 ông T2 phải trả là 22.500.000đ (tiền gốc) + 74.700.000đ (tiền lãi) = 97.200.000đ (*chín mươi bảy triệu hai trăm nghìn đồng*).

Ngày 15/10/2021, nguyên đơn nộp đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, nội dung yêu cầu tuyên bố Hợp đồng ngày 01/5/2011 và ngày 27/11/2013 giữa bên bán là

ông Nguyễn Văn B và bên mua là ông Vũ Thành T2 vô hiệu, yêu cầu ông Vũ Thành T2 và bà Lê Kim T3 phải trả cho nguyên đơn diện tích đất sử dụng thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 566496 do UBND thành phố T cấp ngày 29/12/2017 tên người sử dụng Nguyễn Văn B, Nguyễn Thị Y và Nguyễn Thị T. Trong đó có diện tích ông Vũ Thành T2 và bà Lê Kim T3 sử dụng vượt quá diện tích đất chuyển nhượng theo hợp đồng, kích thước ngang phía trước giáp tường nhà ông M1 là 0,3m, ngang phía sau là 1,3m.

Tại biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc tuyên bố Hợp đồng ngày 01/5/2011 và ngày 27/11/2013 giữa bên bán là ông Nguyễn Văn B và bên mua là ông Vũ Thành T2 vô hiệu, xác định nhận trách nhiệm trả cho ông Vũ Thành T2 số tiền đã nhận là 290.000.000 (*hai trăm chín mươi triệu đồng*) và buộc ông T2 và bà T3 phải trả cho nguyên đơn diện tích đất sử dụng thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 566496 do UBND thành phố T cấp ngày 29/12/2017 tên người sử dụng Nguyễn Văn B, Nguyễn Thị Y và Nguyễn Thị T. Trong đó có diện tích ông Vũ Thành T2 và bà Lê Kim T3 sử dụng vượt quá ranh giới thỏa thuận chuyển nhượng.

Tại biên bản làm việc ngày 04/3/2024, ông Nguyễn Văn B khai: Vào thời điểm năm 2011, năm 2013 do ông B cần tiền và không hiểu biết nên ông B đã ký “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/5/2011 và 27/11/2013 giữa bên bán là Nguyễn Văn B và bên mua là Vũ Thành T2*”. Ngày 01/5/2011 ông B ký bán cho ông Vũ Thành T2 phần diện tích có chiều rộng là 5m, chiều dài chạy theo khổ đất với số tiền là **312.500.000đ** (*Ba trăm mười hai triệu năm trăm ngàn đồng chẵn*) và mảnh đất phía dưới gốc vôi là **20.000.000 đồng** (*Hai mươi triệu đồng*). Bà Nguyễn Thị Y và bà Nguyễn Thị T không đồng ý cho bán. Hợp đồng chuyển nhượng không được công chứng hoặc chứng thực. Ngày 27/11/2013, ông Vũ Thành T2 mua thêm 1m đất nữa với giá là **70.000.000đ** (*bảy mươi triệu đồng*). Theo như bà Y xác định, về tiền mua đất đến nay đã hơn 10 năm ông Vũ Thành T2 (là bà Y xác định theo lời của ông T2) đang còn nợ ông B 22.500.000đ (*Hai mươi hai triệu năm trăm ngàn đồng*) gốc chưa trả. Tuy nhiên sau khi ông B đã được tiếp cận tài liệu chứng cứ do ông T2 giao nộp cho Tòa án là (vở dòng kẻ, ô ly, bìa màu hồng), ông B xác nhận chữ ký và chữ viết tại giấy biên nhận ngày 5/5/2011, ngày 22/7/2011, ngày 11/9/2011, ngày 31/12/2011, ngày 26/3/2012, ngày 02/4/2012, ngày 31/5/2012, ngày 02/7/2012 đúng là chữ ký chữ viết của ông B. Phần nội dung: “*Năm 2013: B lấy: Bàn ghế 1 bộ. 14.000; Kệ ti vi 8.500; Vay Tuyên trả tiền 2.000 + 2000 (máy bơm); Bình sứ: 500*”; Ông B xác nhận cuối năm 2013, dịp chuẩn bị tết nguyên đán ông B có mua của ông T2 1 bộ bàn ghế

14.000.000 đồng (Mười bốn triệu đồng), 1 kệ ti vi 8.500.000 đồng (Tám triệu, năm trăm nghìn đồng), vay 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng), mua 1 máy bơm 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng). Ông B mua và trừ vào tiền ông T2 nợ tiền mua đất (1m đất mua thêm 70.000.000 đồng (Bảy mươi triệu đồng)). Riêng bình sứ 500.000 đồng (Năm trăm nghìn đồng) là ông B trả tiền ngay, hôm đó ông B lái xe cho ông T2 là 500.000 đồng (Năm trăm nghìn đồng), ông B lấy bình sứ và bảo trừ vào tiền công. Nên ông B xác định khoản tiền gốc ông T2 còn nợ ông B là **23.000.000 đồng** (Hai mươi ba triệu đồng) chứ không phải là 22.500.000 đồng (Hai mươi hai triệu, năm trăm nghìn đồng). Ngoài ra ông B đề nghị xem xét đánh giá chứng cứ đối với: Phần viết tay của trang thứ 2 trong Giấy chuyển nhượng đất (bút lục 41) có ghi lần I: 20.000.000 đồng, nhưng không ghi ngày tháng năm. Sau đó tại Giấy biên nhận ngày 5/5/2011 (bút lục số 82) cũng ghi lần 1 là 20.000.000 đồng. Như vậy ông B xác định là không khớp với nội dung của giấy chuyển nhượng, tài liệu như vậy là ông T2 ghi 2 lần số tiền 20.000.000 đồng nhưng thực tế ông B mới chỉ được lấy 1 lần vào thời điểm ông T2 không ghi ngày vào giấy chuyển nhượng, trang hai của giấy chuyển nhượng (bút lục số 41). Đối với nội dung Giấy biên nhận ngày 22/7/2011 (bút lục 82), ông B xác nhận là đã lấy 92.500.000 đồng chẵn, đề nghị ông T2 cung cấp tài liệu những lần ông B nhận số tiền 92.500.000 đồng, có chữ ký của ông B. Đối với nội dung Giấy biên nhận ngày 31/12/2011 (trang sau của bút lục 82), nội dung ông B xác nhận số tiền ông T2 nợ còn lại là 130.000.000 đồng, là ông B viết theo yêu cầu ông T2, đề nghị ông T2 cung cấp chứng từ những lần lấy tiền. Như vậy, cộng số liệu chốt đến ngày 31/12/2011 theo như chứng cứ ông T2 nộp thì ông B cho rằng không đúng.

*Tại bản tự khai và biên bản hòa giải ông Vũ Thành T2 khai:*

Ngày 01/5/2011 ông T2 và ông Nguyễn Văn B; Địa chỉ: Tổ dân phố A (cũ), phường T, thành phố T có ký Giấy chuyển nhượng đất với nội dung ông Bình bán cho ông T2 diện tích đất liền kề phía sau nhà cụ M (là bố đẻ của ông T2), chiều rộng giáp ranh phía sau nhà cụ M có kích thước 5m, chiều dài theo khổ đất chạy ra đường ngách bờ ao khoảng 26m và mảnh đất phía dưới góc với đã được UBND phường T cho phép để cải tạo trồng màu. Tại thời điểm lập giấy chuyển nhượng đất, ông B chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do vậy hai bên không ra phòng công chứng để làm hợp đồng theo quy định. Hai bên có thoả thuận trong giấy chuyển nhượng đất là: “*Khi nào ông B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phải có trách nhiệm tách phần đất đã chuyển nhượng cho ông T2, trong đó có 40m<sup>2</sup> đất thổ cư*”. Theo giấy chuyển nhượng hai bên thoả thuận: lần 1 ông T2 phải thanh toán 20.000.000đ vào ngày 05/5/2011, lần 2 trong tháng 5/2011 số tiền 62.500.000đ, số tiền con lại kể từ ngày 01/6/2011 ông T2

phải trả cho ông B cộng thêm lãi suất của số tiền chưa trả bằng lãi suất vay Ngân hàng theo từng thời điểm. Ngày 15/5/2011 ông T2 và ông B có ký Giấy ghi nhận với nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo nội dung Giấy chuyển nhượng đất đã ký ngày 01/5/2011 như trình bày trên, với giá tiền thoả thuận 5 mét đất là 312.500.000đ (*ba trăm mười hai triệu năm trăm nghìn đồng*), chuyển nhượng mảnh đất gốc với là 20.000.000 (*Hai mươi triệu đồng*); phương thức thanh toán là lần 1 ông T2 phải thanh toán 20.000.000đ vào ngày 05/5/2011, lần 2 trong tháng 5/2011 số tiền 62.500.000đ, số tiền còn lại là 250.000.000đ (*Hai trăm năm mươi triệu đồng*) kể từ ngày 01/6/2011 ông T2 phải trả cho ông B cộng thêm lãi suất của số tiền chưa trả bằng lãi suất vay Ngân hàng theo từng thời điểm. Sau đó ông T2 đã trả cho ông B nhiều lần và đến ngày 31/12/2011 ông T2 yêu cầu ông B ký xác nhận số tiền ông T2 còn nợ lại và ông B có ký sổ với nội dung: "...đến ngày 31/12/2011 ông T2 còn nợ lại 130.000.000đ (*một trăm ba mươi triệu đồng*); Ngày 26/3/2012 ông T2 trả cho ông B 10.000.000đ (*mười triệu đồng*); Ngày 02/4/2012 ông T2 trả 2.200.000đ (*hai triệu hai trăm nghìn đồng*) tiền lãi, ngày 31/5/2012 ông B ký xác nhận đã nhận tiền lãi các tháng 3, 4, 5 năm 2012; Ngày 20/7/2012 ông T2 trả 70.000.000đ (*Bảy mươi triệu đồng*), như vậy tính đến ngày 02/7/2012 số tiền ông T2 còn nợ lại là 50.000.000đ (*Năm mươi triệu đồng*), việc thanh toán tiền ông B đã ký xác nhận với ông T2. Năm 2013 ông B mua của ông T2 01 bộ bàn ghế gỗ giá 14.000.000đ (*Mười bốn triệu đồng*); 01 kệ ti vi gỗ giá 8.500.000đ (*Tám triệu năm trăm nghìn đồng*); 01 bình sứ Giang Tây giá 500.000đ (*năm trăm nghìn đồng*); 01 máy bơm hơi điện giá 2.000.000đ (*hai triệu đồng*), ông B vay trả cho bà T em gái 2.000.000đ (*Hai triệu đồng*). Như vậy, trừ các khoản này đi thì ông T2 chỉ còn nợ ông B 22.500.000đ (*Hai mươi hai triệu năm trăm nghìn đồng*); Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu ông T2 trả lại đất lấn chiếm phía trước 0,3m, phía sau 1,3m ông T2 không nhất trí, ông T2 xác định đang sử dụng đúng phần diện tích đã nhận chuyển nhượng, lý do: Khi ông B làm thủ tục Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 566496 do UBND thành phố T cấp ngày 29/1/2017 đứng tên ông Nguyễn Văn B là người đại diện cho những người cùng sử dụng đất là bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị Y thì nhà ông T2 đã xây tường rào, ông T2 ký giáp ranh xác định mốc giới với ông B; Về tiền nợ, ông T2 khẳng định ông T2 đã trả lãi theo thoả thuận, lãi suất đối với khoản tiền chưa thanh toán theo từng thời điểm, đến ngày 02/7/2012 thì chốt nợ còn 50.000.000đ (*Năm mươi triệu đồng*), sau đó ông B mua hàng và vay của ông T2 27.500.000đ, như vậy ông T2 còn nợ lại 22.500.000đ (*Hai mươi hai triệu năm trăm nghìn đồng*).

Quá trình giải quyết vụ án, ông Vũ Thành T2 không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông Vũ Thành T2 đề nghị Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/5/2011 và ngày 27/11/2013

giữa ông Nguyễn Văn B và ông Vũ Thành T2 có hiệu lực. Ông Vũ Thành T2 nhận trách nhiệm thanh toán cho ông B số tiền còn lại là 22.500.000đ (*hai mươi hai triệu năm trăm nghìn đồng*). Xác định đây là yêu cầu phản tố của bị đơn, Tòa án đã tiến hành thụ lý, mở phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau về toàn bộ nội dung vụ án.

*Về giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất:*

- Tại bản tự khai, biên bản phiên họp kiểm tra việc tiếp cận công khai chứng cứ và biên bản hòa giải bà Nguyễn Thị Y khai: Lần 1 là 312.500.000 đồng (*Ba trăm mười hai triệu, năm trăm nghìn đồng*), 20.000.0000 đồng (*Hai mươi triệu đồng*) là tiền mua thêm mảnh đất có gốc cây V, lần 2 là 70.000.000 đồng (*Bảy mươi triệu đồng*), tổng cộng là 402.500.000 đồng (*Bốn trăm linh hai triệu, năm trăm nghìn đồng*), nguyên đơn đã nhận 290.000.000 đồng (*hai trăm chín mươi triệu đồng*).

- Tại biên bản lấy lời khai và tài liệu do ông T2 giao nộp xác định: Lần một (01/5/2011) nhận chuyển nhượng 5 mét đất 312.500.000 đồng (*Ba trăm mười hai triệu, năm trăm nghìn đồng*), đất gốc với 20.000.000 đồng (*Hai mươi triệu đồng*) và lần hai ngày 27/11/2013 chuyển nhượng 1 mét đất liền kề 5m đã mua là 70.000.000 đồng (*Bảy mươi triệu đồng*), tổng cộng là 402.500.000 đồng (*Bốn trăm linh hai triệu, năm trăm nghìn đồng*). Tính đến ngày 02/7/2012 đã thanh toán với ông B nhiều lần số tiền còn nợ lại là 50.000.000 đồng, sau đó ông B có mua bàn ghế, kệ ti vi và vay tiền ông T2 nên trừ đi thì ông T2 chỉ còn nợ lại 22.500.000đ (*hai mươi hai triệu năm trăm nghìn đồng*).

- Theo giấy ghi nhận lập ngày 15/5/2011 thể hiện giá chuyển nhượng 5m đất là 312.500.0000 đồng (*Ba trăm mười hai triệu, năm trăm nghìn đồng*), nhượng mảnh đất dưới gốc cây Với 20.000.000 đồng (*Hai mươi triệu đồng*), kể từ ngày 01/6/2011 ông T2 còn phải trả lãi cho ông B theo lãi suất vay ngân hàng theo từng thời điểm; Theo Giấy bán đất ngày 27/11/2013 mua bán thêm 1m liền kề với 5m đã mua là 70.000.000 đồng (*Bảy mươi triệu đồng*). Tổng giá trị của hai lần chuyển nhượng đất là 402.500.000 đồng (*Bốn trăm linh hai triệu, năm trăm nghìn đồng*).

*Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với diện tích đất có tranh chấp trong vụ án, kết quả xác định:*

- Diện tích đất hai bên chuyển Quyền sử dụng đất thửa số 77 theo hợp đồng (khoảng cách 6,0m tính theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông B đứng tên đại diện, giáp đất gia đình ông T2 là 171,1m<sup>2</sup>); Diện tích ông T2 đang sử dụng thuộc diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông B không có tranh chấp (S1) là 128,4m<sup>2</sup>, ranh giới xác định tại các điểm 2', 3', 40, 41', 2'; Diện tích ông T2 đang

sử dụng nguyên đơn yêu cầu trả lại (S2) là 30,8m<sup>2</sup>, ranh giới xác định bởi các điểm 15, 2', 41, 4', 5', 17, 16, 15; Diện tích ông B đang sử dụng ngoài tường rào ông T2 xây (S3) là 11,9m<sup>2</sup>, ranh giới tại các điểm 1', 15, 16, 17, 5', 1'; Diện tích ông T2 sử dụng (xây tường rào) vượt quá ranh giới hai bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (S4) là 5,1m<sup>2</sup>, ranh giới được xác định tại các điểm 4', 19, 18, 5', 4'.

- Kết quả định giá của Hội đồng định giá tài sản có tranh chấp trong vụ án, xác định: Diện tích đất hai bên chuyển Quyền sử dụng đất thửa số 77 theo hợp đồng (khoảng cách 6,0m tính theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông B đứng tên đại diện, giáp đất gia đình ông T2 là 171,1m<sup>2</sup>) trị giá: 168.199.600 đồng (*Một trăm sáu mươi tám triệu, một trăm chín mươi chín nghìn, sáu trăm đồng*). Trong đó đất ở 40m<sup>2</sup>, trị giá 163.480.000 đồng (*Một trăm sáu mươi ba triệu, bốn trăm tám mươi nghìn đồng*), đất trồng cây lâu năm 131,1m<sup>2</sup>, trị giá 4.719.600 đồng (*Bốn triệu, bảy trăm mười chín nghìn sáu trăm đồng*).

Vụ án trên đã được Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang thụ lý, xác minh, thu thập chứng cứ, hòa giải nhưng không thành và đã đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2024/DS-ST, ngày 15 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 93, 94, 95, 96 147, 184, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 117, Điều 129 của Bộ luật dân sự, Án lệ số 55/2022 của Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/5/2011 và ngày 27/11/2013 giữa bên bán là ông Nguyễn Văn B và bên mua là ông Vũ Thành T2 vô hiệu.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc ông Vũ Thành T2 và bà Lê Kim T3 phải trả lại cho nguyên đơn diện tích đất sử dụng vượt quá thỏa thuận theo hợp đồng là 5,1m<sup>2</sup> ranh giới được xác định tại các điểm 4', 19, 18, 5', 4' theo Mảnh trích đo hiện trạng sử dụng đất ngày 08/8/2023 của Trung tâm K1 thuộc Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T phát hành ngày 08/8/2023.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/5/2011 và ngày 27/11/2013 giữa bên bán là ông Nguyễn Văn B và bên mua là ông Vũ Thành T2 có hiệu lực pháp luật. Ông Vũ Thành T2 và bà Lê Kim T3 được quyền sử dụng diện tích đất 171,1m<sup>2</sup>, trong đó



đất ở 40m<sup>2</sup>, trị giá 163.480.000 đồng (*Một trăm sáu mươi ba triệu, bốn trăm tám mươi nghìn đồng*), đất trồng cây lâu năm 131,1m<sup>2</sup>, trị giá 4.719.600 đồng (*Bốn triệu, bảy trăm mười chín nghìn sáu trăm đồng*). Ranh giới quyền sử dụng đất được xác định theo các điểm giới hạn 1' 15, 2', 3', 40, 41, 4', 5', 1' theo Mảnh trích đo hiện trạng sử dụng đất ngày 08/8/2023 của Trung tâm K1 thuộc Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T phát hành ngày 08/8/2023.

Diện tích đất thuộc thửa đất số 77 tờ bản đồ số 48 phường M, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang, địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố A (tổ 40 cũ), phường M, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang; Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 566496, số vào sổ cấp GCN: CH001516 do UBND thành phố T cấp ngày 29/12/2017 tên người sử dụng Nguyễn Văn B (là người đại diện cho những người cùng sử dụng: Nguyễn Thị Y và Nguyễn Thị T).

Ông Vũ Thành T2 và bà Lê Kim T3 phải trả cho nguyên đơn số tiền **80.042.580 đồng** (*Tám mươi triệu, không trăm bốn mươi hai nghìn, năm trăm tám mươi đồng*). Trong đó, ông Vũ Thành T2 phải trả 40.021.290 đồng (*Bốn mươi triệu, không trăm hai mươi một nghìn, hai trăm chín mươi đồng*); Bà Lê Kim T3 phải trả phải trả 40.021.290 đồng (*Bốn mươi triệu, không trăm hai mươi một nghìn, hai trăm chín mươi đồng*).

Ông Vũ Thành T2 và bà Lê Kim T3 có nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký kê khai quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Y và bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ đăng ký biến động quyền sử dụng đất tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đối với diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông Vũ Thành T2 Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 566496, số vào sổ cấp GCN: CH001516 do UBND thành phố T cấp ngày 29/12/2017 tên người sử dụng Nguyễn Văn B (là người đại diện cho những người cùng sử dụng: Nguyễn Thị Y và Nguyễn Thị T).

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ lãi suất chậm trả của người phải thi hành án, về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 29/5/2024 các nguyên đơn ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Y, bà Nguyễn Thị T kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2024/DS-ST, ngày 15/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang. Ông B, bà Y, bà T cho rằng bản án dân sự sơ thẩm số 30/2024/DS-ST ngày 15/5/2024 đánh giá chứng cứ chưa khách quan, toàn diện, vi phạm về thủ tục tố tụng dẫn đến việc áp dụng pháp luật không đúng làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các ông bà. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, trường hợp Tòa án không hủy bản án sơ thẩm thì đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

(CNQSDĐ) ngày 01/5/2011, ngày 27/11/2013 giữa ông Nguyễn Văn B với ông Vũ Thành T2 và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo hướng ông T2 trả lại đất cho các ông bà và ông B trả lại cho ông T2 số tiền đã nhận chuyển nhượng theo kết quả định giá tài sản.

Ngày 11/6/2024 bị đơn ông Vũ Thành T2, kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2024/DS-ST, ngày 15/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang. Ông T2 không nhất trí với một phần bản án dân sự sơ thẩm đã tuyên về việc buộc ông phải trả khoản tiền lãi của số tiền còn nợ lại và trả lại diện tích đất 5,1m<sup>2</sup> cho ông Nguyễn Văn B. Đề nghị cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của ông.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:* Ngày 09/9/2024 các nguyên đơn ông B, bà Y, bà T và tại phiên tòa ngày 24/9/2024 nguyên đơn bà Nguyễn Thị Y đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn ông B, bà T giữ nguyên nội đơn kháng cáo. Bà Y giao nộp, cung cấp bổ sung cho cấp phúc thẩm các tài liệu, chứng cứ mới gồm: Giấy chứng tử của cụ Phạm Thị K do UBND xã Y cấp năm 1998, Giấy khai sinh của ông Nguyễn Văn B, Giấy khai sinh của bà Nguyễn Thị Y; thủ tục liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) của ông B, bà Y, bà T do ông B là người đại diện gồm: Phiếu cung cấp thông tin địa chính do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố T cấp ngày 09/3/2012, Biên bản đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 10/3/2015 và Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất.

*Luật sư, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày luận cứ:*

- Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông B và ông T2 (chỉ có giấy viết tay, không có công chứng, chứng thực) là vi phạm các quy định pháp luật. Theo quy định của Luật đất đai năm 2003 là: Người muốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có Giấy chứng nhận QSDĐ (điểm a, khoản 1, điều 106 Luật đất đai 2003). Tại thời điểm ông B chuyển nhượng đất cho ông T2 (năm 2011), thửa đất trên là di sản thừa kế chưa được phân chia, chưa được xác định hàng thừa kế, bố mẹ của nguyên đơn cũng chưa được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, nên việc chuyển nhượng trong trường hợp này đã vi phạm điều cấm của pháp luật. Quy định trên đến Luật đất đai năm 2013 vẫn bắt buộc áp dụng. Vì chưa phân chia rõ đâu là kỷ phần của ai thuộc phần đất nào nên đây là trường hợp sở hữu chung hợp nhất (điều 217 Bộ luật Dân sự 2005). Mảnh đất thuộc sở hữu chung hợp nhất của ba anh em ông B, đồng thời chưa được phân chia cụ thể nên ông B dù là anh cả và là người đại diện nhưng cũng không có đầy đủ quyền định đoạt đối với quyền sử dụng mảnh đất trên. Việc chuyển nhượng QSDĐ giữa ông B và ông T2 được lập thành văn bản nhưng không qua công chứng chứng thực đã vi phạm pháp luật,

được quy định tại Điều 691, 692 BLDS năm 1995 quy định về hình thức chuyển quyền sử dụng đất, Điều 401 BLDS 2005, Điều 689 BLDS 2005, Điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai 2003, Điều 10 Nghị định 17/NĐ-CP ngày 27/3/1999 quy định hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng. Do vậy, không thể tuyên công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông B với ông T2 ngày 01/5/2011 và 27/11/2013. Các hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ này đã vi phạm pháp luật, các bên đều có lỗi nên cần phải tuyên vô hiệu.

- Sai lầm trong đánh giá chứng cứ của Tòa sơ thẩm.

*Thứ nhất, Tòa án sơ thẩm đánh giá lời khai của nguyên đơn là sự thừa nhận về việc “cả 3 anh em gồm: ông B, bà Y, bà T tại thời điểm ông B chuyển nhượng đất cho ông T2 thì cả 3 đều biết và thừa nhận việc chuyển nhượng đất giữa ông B và ông T2 được xác định là chứng cứ không phải chứng minh” là hoàn toàn không có căn cứ.* Bởi lẽ, tại thời điểm ông Bình bán đất cho ông T2, bà T hoàn toàn không biết và cũng chưa ký bất cứ giấy tờ nào để xác định việc bà T đã biết và đồng ý cho việc ông B chuyển nhượng đất cho ông T2. Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 21/11/2023 bà T đã nói rõ không biết và không đồng ý về việc bán đất giữa ông B và ông T2: *“Tôi không biết ông Bình bán đất khi nào và tôi không đồng ý bán” (bút lục 252), “Khi ông T2 xây tường rào, phường gọi tôi ra làm việc tôi mới biết là anh tôi đã bán đất cho ông T2, nên tôi không nhất trí và tôi cũng không biết bán khi nào. Vậy có chữ ký của tôi trong giấy bán đó đâu mà bảo là thống nhất” (bút lục 251).* Do đó hoàn toàn không có sự thống nhất và thừa nhận chuyển nhượng đất của cả 3 người ông B, bà Y và bà T.

Khi tranh chấp xảy ra tại các giai đoạn hòa giải, nguyên đơn đã có yêu cầu bị đơn phải trả tiền và trả diện tích đất lấn chiếm thì mới chấp nhận việc ông B tự ý chuyển nhượng đất cho ông T2 có sự đồng thuận của cả ba anh em, tuy nhiên đây chỉ là ý kiến phương án để hòa giải. Theo quy định của pháp luật thì *Tòa sơ thẩm không thể sử dụng ý kiến về phương án hòa giải mà các bên đương sự đưa ra để xác định là chứng cứ không phải chứng minh để giải quyết vụ án khi xét xử.*

*Thứ hai, Tòa án cho rằng “Mục đích nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái với đạo đức xã hội, các bên ký kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, các đồng nguyên đơn và bị đơn không có tranh chấp gì” là không có cơ sở.* Bởi lẽ, bản án đã xác định đất là đồng sở hữu của cả ba người ông B, bà Y và bà T, đơn khởi kiện và bản tự khai của các đồng nguyên đơn là ông B và bà T đều do bà Y soạn thảo rồi đưa cho ông B và bà T ký, nhưng chưa bao giờ bà Y và bà T ký bất cứ hợp đồng chuyển nhượng đất nào cho ông T2, bà Y chỉ tham gia với tư cách là người làm chứng và không đồng ý chuyển nhượng đất *“Tôi chỉ là*

người làm chứng, vì ông là dân kinh doanh, luôn muốn thôn tính cả khu đất đó, nếu tôi không làm chứng thì ông mua hết cả đất của bố mẹ tôi, mua quá phần ông B được hưởng” (bút lục 254). Vì vậy, không có việc “Ký kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện”. Tại thời điểm ông B chuyển nhượng đất (cả 2 lần) cho ông T2, bà T hoàn toàn không biết vì giai đoạn này bà T đang có mâu thuẫn và không qua lại với ông B. Việc ông B cậy thế anh cả để tự ý bán đất là tài sản thừa kế chung của ba anh em là trái với quy định pháp luật, cũng như trái với đạo đức xã hội. Về việc tranh chấp ngay sau khi nguyên đơn được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2017, thì năm 2018 ông T2 vi phạm nghĩa vụ, sau nhiều lần ông T2 không có thiện chí giải quyết, nguyên đơn đã có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp tại UBND phường M; sau các lần hoà giải không thành tại UBND phường M, ông T2 đã tự ý lợp mái, dựng lán trên khu đất đang tranh chấp. Như vậy không thể nói các bên không có tranh chấp, không thể nhận định bị đơn đã sử dụng đất ổn định nhiều năm (vì thực tế từ thời điểm mua đất năm 2011, 2013 đến 2014 mới nhận đất và đến 2018 đã xảy ra tranh chấp).

- Đề nghị HĐXX xem xét lại việc áp dụng quy định pháp luật tại Bản án sơ thẩm.

*Thứ nhất*, bản án sơ thẩm đã áp dụng Án lệ 55/2022 của Tòa án nhân dân tối cao làm căn cứ để công nhận toàn bộ nội dung hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông B và ông T2 có hiệu lực pháp luật. Tuy nhiên, việc áp dụng Á lệ 55/2022 trong trường hợp này là không hợp lý. Bởi lẽ, trong Án lệ 55/2022 những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thành viên trong gia đình bị đơn có kháng cáo cho rằng việc cha mẹ họ chuyển nhượng QSDĐ không được sự đồng ý của họ, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các con. Tuy nhiên theo Giấy chứng nhận QSDĐ thì thửa đất có tranh chấp là đất tái định cư được cấp cho bị đơn, không phải cấp cho hộ gia đình nên bị đơn có quyền chuyển nhượng, việc chuyển nhượng thửa đất của bị đơn không vi phạm điều cấm của pháp luật.

Đối với việc tranh chấp thửa đất số 78 giữa ông B và ông T2, đây là di sản thừa kế của cha mẹ để lại cho ông B, bà Y và bà T, là tài sản chung do ông B đại diện đứng tên. Việc ông B tự ý chuyển nhượng QSDĐ cho ông T2 mà không có sự đồng ý của bà Y và bà T là vi phạm điều cấm của pháp luật. Bởi vì, việc giao dịch chuyển nhượng QSDĐ giữa ông B với ông T2 không có công chứng, chứng thực theo quy định là vi phạm các Điều 400, Điều 691 BLDS năm 1995; điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003. Về nội dung mặc dù thời điểm các bên chuyển nhượng QSDĐ đã giao một phần tiền và giao đất nhưng ông T2 không có canh tác trồng cây hoặc làm nhà trên đất. Do đó, không thể áp dụng Án lệ 55/2022

trong trường hợp này để làm căn cứ công nhận nội dung chuyển nhượng QSDĐ giữa ông B và ông T2 có hiệu lực pháp luật.

*Thứ hai*, Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015 để cho rằng bị đơn đã thực hiện 2/3 nghĩa vụ, nguyên đơn đã được giao đất để công nhận hiệu lực hợp đồng là không có căn cứ. Bởi lẽ bản thân các bên đã ghi rõ trong giấy chuyển nhượng đất ngày 01/5/2011 (bút lục 136) là căn cứ Bộ luật dân sự năm 2005 để thực hiện việc chuyển nhượng. Điều này đồng nghĩa với các vấn đề liên quan đến tranh chấp chuyển nhượng phải áp dụng luật ở thời điểm giao kết và Bộ luật mà các bên sử dụng làm căn cứ giao kết. Theo Bộ luật Dân sự năm 2005 thì hợp đồng chuyển nhượng đất phải đảm bảo về hình thức (phải công chứng, chứng thực), khi vi phạm nội dung này thì hợp đồng bị tuyên vô hiệu. Giao dịch đất đai giữa ông B và ông T2 thực hiện vào năm 2011 và năm 2013 (áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2005 và Luật đất đai năm 2003) và 2 giao dịch này xem như đã kết thúc (mặc dù ông T2 chưa hoàn tất nghĩa vụ thanh toán). Số tiền ông T2 còn nợ ông B là tiền vay (Giấy vay tiền ngày 8/8/2011, ông T2 ký nhận vay ông B 200.000.000 đồng). Các bên không thỏa thuận áp dụng pháp luật hiện nay để giải quyết theo Điều 688 Bộ luật Dân sự nên việc Tòa án sơ thẩm áp dụng Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 và Luật đất đai năm 2013 để xét xử theo hướng có lợi cho bị đơn, chèn ép nguyên đơn là chưa thật sự khách quan.

- Một số vi phạm nghiêm trọng trong tố tụng dân sự của Tòa sơ thẩm.

*Thứ nhất*, bản án xác định ông Vũ Thành T2 là người đại diện theo ủy quyền cho bà Lê Kim T3, nhưng đại diện theo ủy quyền cho ông Vũ Thành T2 lại là bà Hoàng Kim T4. Việc ủy quyền lại không được thể hiện trong Văn bản ủy quyền, trái với quy định của pháp luật.

*Thứ hai*, Bản án xác định tài sản sở hữu theo phần của ông B, nhưng tại Giấy bán đất ngày 27/11/2013 ghi người bán đất là ông Nguyễn Văn B và vợ là bà Nguyễn Thị T6. Theo khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự 2015: "*Trường hợp việc giải quyết vụ án dân sự có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của một người nào đó mà không có ai đề nghị đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì Tòa án phải đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.*". Tại cấp sơ thẩm Tòa án không đưa bà T6 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan để hỏi ý kiến bà T6 về việc tranh chấp là thiếu sót.

*Thứ ba*, Thời điểm chuyển nhượng đất chưa có Giấy chứng nhận, sau đó năm 2017 nhà nước vẫn cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho ông B, bà Y và bà T, do ông B đại diện đứng tên. Trong khi Bản án xác định đã bàn giao đất cho ông T2 sử dụng ổn định. Vậy lý do tại sao năm 2017 cơ quan Nhà nước vẫn cấp được Sổ đỏ

cho ông B, bà Y, bà T? Tòa án sơ thẩm đã không đưa các cơ quan cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho ông B, bà Y, bà T vào tham gia tố tụng để làm rõ nội dung này là thiếu sót, vi phạm tố tụng dân sự.

*Thứ tư*, Bản án xác định bên bị đơn phải trả lại tiền cho nguyên đơn nhưng không tuyên nghĩa vụ chịu lãi suất nếu chậm trả theo quy định của Bộ luật dân sự và trường hợp Bản án thi hành thì trình tự thi hành án như thế nào là thiếu sót.

*Thứ năm*, Nguyên đơn gửi Đơn khởi kiện từ năm 2019, nguyên đơn đi lại nhiều lần đề nghị giải quyết, đến 2021 Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang thông báo cho nguyên đơn là hồ sơ khởi kiện bị mất? Nguyên đơn phải làm lại bộ hồ sơ khởi kiện thì vụ án mới được thụ lý, đến nay đã gần 6 năm là vi phạm về thời hạn giải quyết.

*Thứ sáu*, Về việc thay đổi yêu cầu khởi kiện khi tranh chấp xảy ra tại các giai đoạn hòa giải, nguyên đơn đã có yêu cầu bị đơn trả tiền và trả diện tích đất lấn chiếm, nhưng đó chỉ là ý kiến phương án để hòa giải. Theo quy định của pháp luật thì Tòa án không thể sử dụng ý kiến hòa giải mà các bên đương sự đưa ra để làm căn cứ giải quyết vụ án khi xét xử.

Tại bản án sơ thẩm, Tòa án nhận định bà Y và bà T *"tuy không trực tiếp ký vào hợp đồng với tư cách bên chuyển nhượng nhưng đều đã thống nhất biết và mặc nhiên thừa nhận... Thời điểm giao kết hợp đồng và sau đó nhiều năm các bên ký hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, không có tranh chấp gì do đó ngày 15/10/2021 nguyên đơn mới thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu là không có căn cứ và không phù hợp với quy định của pháp luật"* (bút lục 345).

Như đã phân tích, rõ ràng bên nguyên đơn đã đưa ra phương án hòa giải để vụ việc sớm kết thúc nhưng không thành. Tại phiên hòa giải ngày 27/02/2019 bên nguyên đơn cũng đã đưa ra ý kiến *"đề nghị ông T2 trả đủ tiền sẽ cùng với ông T2 làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* (bút lục 21) nhưng ông T2 không chấp nhận, do đó nguyên đơn có quyền yêu cầu thay đổi yêu cầu khởi kiện là yêu cầu huỷ các hợp đồng chuyển nhượng đất để bảo vệ quyền và lợi ích chính đáng của mình. Khoản 4 Điều 70 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 quy định về quyền và nghĩa vụ của đương sự đã ghi rõ: *Đương sự có quyền giữ nguyên, thay đổi, bổ sung hoặc rút yêu cầu theo quy định của Bộ luật này"*. Vì vậy, Tòa án sơ thẩm nhận định: *"... sau đó nhiều năm bị đơn sử dụng đất... Do đó, ngày 15/10/2021 nguyên đơn mới thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu là không có căn cứ và không phù hợp với quy định của pháp luật"*. Đây là nhận định mang tính phiến diện và hoàn toàn vô lý.

*Thứ bảy*, Trong quá trình đo đạc, bị đơn không cung cấp Giấy chứng nhận QSDĐ của mảnh đất giáp ranh với đất tranh chấp nên dẫn đến kết quả trích đo tại

vị trí giáp ranh không chính xác so với Giấy chứng nhận QSDĐ của nguyên đơn. Ngày 08/8/2023 Tòa án tổ chức phiên họp công khai chứng cứ, mảnh trích đo hiện trạng, đại diện nguyên đơn là bà Y đã có ý kiến mảnh trích đo không đúng, Thẩm phán hứa sẽ trao đổi với bên đo đạc để điều chỉnh, nhưng thực tế đến khi bản án sơ thẩm được tuyên vẫn không thay đổi, nên kết quả vẫn giữ nguyên, mặt khác mảnh trích đo không có sự tham gia và chữ ký của nguyên đơn, không có xác nhận của các hộ giáp ranh và các thành phần khác mà chỉ có chữ ký của bị đơn, cơ quan đo đạc và đại diện Tòa án.

Từ những lẽ trên, đề nghị HĐXX xem xét và chấp thuận các yêu cầu của nguyên đơn, cụ thể như sau: Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 30/DS-ST ngày 15/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang. Trường hợp Tòa phúc thẩm không hủy Bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án phúc thẩm tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 01/05/2011 và hợp đồng ngày 27/11/2013 giữa ông Nguyễn Văn B và ông Vũ Thành T2. Giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo hướng ông T2 trả lại đất cho nguyên đơn và nguyên đơn trả lại số tiền đã nhận chuyển nhượng theo kết quả giám định tài sản của cơ quan có thẩm quyền.

*Bà Nguyễn Thị Y:* Nhất trí theo nội dung phát biểu của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn.

*Bị đơn ông Vũ Thành T2 đồng thời là người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn bà Lê Kim T3:* Giữ nguyên nội dung kháng cáo xác định không chấp nhận thanh toán cho nguyên đơn số tiền lãi trên số tiền trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa thanh toán cho nguyên đơn và không chấp nhận trả diện tích đất theo bản án đã tuyên.

*Luật sư, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày luận cứ:* Ngày 01/5/2011 ông B với ông T2 lập hợp đồng chuyển nhượng, trong đó ông B chuyển nhượng cho ông T2 có chiều rộng 5m, chiều dài khoảng 26m = 312.500.000 đồng; ngày 27/11/2013 ông B chuyển nhượng tiếp cho ông T2 01m chiều ngang tiếp giáp với 5m lần trước giá 70.000.000 đồng. Ngoài ra hai bên còn thỏa thuận chuyển nhượng lại mảnh đất dưới góc Với giá là 20.000.000 đồng. Tổng giá trị đất chuyển nhượng là 402.500.000 đồng. Việc chuyển nhượng đất giữa hai bên không có công chứng, chứng thực, sau khi lập hợp đồng ông T2 đã thanh toán cho ông B tiền gốc, tiền lãi cho ông B đến đầu năm 2013 ông T2 còn nợ số tiền 22.500.000 đồng, đây là số tiền cũng là để hai bên ràng buộc việc làm Giấy chứng nhận QSDĐ sau này giữa hai bên. Sau khi nhận chuyển nhượng ông T2 đã nhận đất và xây dựng trên đất giữa hai bên không xảy ra tranh chấp, khi ông B làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận QSDĐ ông T2 còn ký giáp ranh giữa hai nhà tạo điều kiện cho ông B được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ. Hợp đồng chuyển

nhượng QSDĐ giữa ông B với ông T2 đang được thực hiện, có hình thức và nội dung phù hợp theo quy định của pháp luật hiện hành (theo điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015).

Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông B và ông T2 đã được thực hiện trên 2/3 nghĩa vụ, sau khi nhận quyền sử dụng ông T2 đã xây dựng tường rào và xây dựng thêm một phần nhà ở ổn định sau đó mới xảy ra tranh chấp, đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng. Khi tham gia giao dịch có ông B và bà Y, không có mặt bà T, nhưng tại đơn khởi kiện đề ngày 08/4/2021 và các bản tự khai cùng ngày 13/5/2021, biên bản hòa giải ngày 02/7/2021 ông B, bà Y, bà T đều xác nhận nội dung ngày 01/5/2011 ba anh em thống nhất bán cho ông T2 5m chiều ngang, chiều dài chạy hết khổ đất với giá 312.500.000 đồng. Bà Y, bà T cho rằng ông B chuyển nhượng không được sự đồng ý của các anh chị em trong gia đình là không có cơ sở. Về tiền lãi sau mỗi lần ông T2 trả nợ gốc và tiền lãi cho ông B thì giữa hai bên đều chốt số nợ lại. Ngày 31/12/2011 ông T2 và ông B chốt số tiền còn nợ lại 130.000.000 đồng, ngày 02/7/2012 hai bên thỏa thuận số tiền còn lại là 50.000.000 đồng, nhưng trong năm 2013 ông B đã lấy hàng của ông T2 trị giá 27.500.000 đồng, chỉ còn nợ lại 22.500.000 đồng, vẫn là tiền hai bên đảm bảo về việc sang tên làm Giấy chứng nhận QSDĐ, nên yêu cầu tính lãi của ông B là không có cơ sở. Đối với yêu cầu ông T2 trả khoảng 0,3m ngang giáp nhà ông M1, phía cuối thổ đất là khoảng 1,3. Yêu cầu này là không có cơ sở vì sau khi nhận đất ông T2 đã xây dựng tường rào ngăn cách, khi xây dựng tường rào còn có ông B, bà T cùng ông T2 định vị đo đạc, anh em ông B còn cầm thước đo lại. Căn cứ khoản 3 Điều 156 của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật; Điều 117, khoản 2 Điều 129, điểm b khoản 1 Điều 168 Bộ luật dân sự năm 2015; quy định tại b.3 điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình. Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông B với ông T2 có hiệu lực pháp luật. Ông T2 được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được công nhận QSDĐ theo bản án đã có hiệu lực pháp luật. Bác yêu cầu của ông B về việc yêu cầu ông T2 trả lại diện tích đất khoảng 0,3m ngang giáp nhà ông M1, phía cuối thổ đất là khoảng 1,3m.

*Ông Vũ Thành T2:* Nhất trí theo nội dung phát biểu của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn.

#### **Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:**

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử đã



thực hiện đảm bảo các thủ tục về phiên tòa phúc thẩm, sự có mặt của các thành viên Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn là hợp lệ, trong hạn luật định, nội dung kháng cáo nằm trong nội dung bản án sơ thẩm.

Về nội dung: Diện tích đất mà ông Nguyễn Văn B chuyển nhượng cho ông Vũ Thành T2 tại thửa đất số 77, tờ bản đồ số 48, địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố A (tổ 40 cũ), phường M, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang; hiện được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số CG 566496, số vào sổ cấp GCN: CH001516 do UBND thành phố T cấp ngày 29/12/2017 tên người sử dụng Nguyễn Văn B (là người đại diện cho những người cùng sử dụng: Nguyễn Thị Y và Nguyễn Thị T) thấy rằng:

- Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ lập ngày 01/5/2011 và ngày 27/11/2013 giữa ông Nguyễn Văn B với ông Vũ Thành T2, tại thời điểm thực hiện chuyển nhượng không có bà Nguyễn Thị Y và Nguyễn Thị T tham gia, ông Nguyễn Văn B tự ý thực hiện chuyển nhượng QSDĐ cho ông Vũ Thành T2 là không đảm bảo theo quy định của pháp luật. Hợp đồng vi phạm nội dung, vi phạm điều cấm của luật. Cấp sơ thẩm tuyên xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là chưa đảm bảo quy định của pháp luật.

- Mảnh trích đo hiện trạng sử dụng đất ngày 08/8/2023 của Trung tâm K1 thuộc Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T phát hành ngày 08/8/2023 nhưng không thực hiện lồng ghép với Giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho nguyên đơn, bị đơn. Vị trí đất chuyển nhượng, đất có tranh chấp thực hiện xác định chưa chính xác, cấp sơ thẩm sử dụng làm căn cứ giải quyết vụ án là chưa đảm bảo quy định của pháp luật, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự trong vụ án.

- Tại cấp phúc thẩm Thẩm phán tiến hành thu thập chứng cứ ghi lời khai của bà Nguyễn Thị T6 là vợ của ông Nguyễn Văn B là người đã thực hiện chuyển nhượng QSDĐ trong đó tại Giấy bán đất ngày 27/11//2013 có tên bà Nguyễn Thị T6. Bà T6 xác định có công sức trông coi, quản lý phần đất của các nguyên đơn hiện đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, bà T6 đề nghị được tham gia tố tụng trong vụ án, cấp sơ thẩm không đưa bà T6 tham gia tố tụng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là thiếu sót, tại cấp phúc thẩm không thể bổ sung, khắc phục được.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 310; Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Y, bà Nguyễn Thị T và bị đơn ông Vũ Thành T2. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 30/2024/DS-ST, ngày 15/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang về việc “*Tranh chấp quyền sử*

*dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Y, bà Nguyễn Thị T và bị đơn ông Vũ Thành T2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng được xác định lại khi giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của các nguyên đơn ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Y, bà Nguyễn Thị T và bị đơn ông Vũ Thành T2 là hợp lệ, trong hạn luật định, nội dung kháng cáo nằm trong nội dung bản án sơ thẩm nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án, yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo của các đương sự trong vụ án:

#### **[2.1] Nội dung vụ án:**

Ngày 01/5/2011 giữa ông Nguyễn Văn B và ông Vũ Thành T2 có lập Giấy chuyển nhượng đất: Bên A (bên bán đất) ông Nguyễn Văn B, Bên B (bên mua đất) ông Vũ Thành T2, Người làm chứng bà Nguyễn Thị Y, em gái ông B với nội dung: “Điều 1: 1. Bên A đồng ý bán cho bên B mảnh đất liền kề phía sau nhà ông M (bố đẻ ông Vũ Thành T2), có chiều rộng giáp ranh phía sau nhà ông M là 5m (năm mét), chiều dài theo khổ đất chạy ra đường ngách bờ ao khoảng 26m tại tổ A - phường T - thành phố T và mảnh đất phía dưới góc với (đã được UBND phường T cho phép cải tạo để trồng màu). 2. Khi nào gia đình ông B làm được bì a đỏ thì ông B có trách nhiệm tách phần đất đã chuyển nhượng cho ông T2, trong đó có 40m (bốn mươi mét vuông) đất thổ cư. Điều 2: Điều khoản thanh toán 1. Giá cả thanh toán: theo thỏa thuận 2. Thời gian và thời hạn trả tiền: Lần 01: Thanh toán 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng) vào ngày 05/5/2011. Lần 02: Thanh toán vào tháng 5/2011, số tiền 62.500.000đ (sáu mươi hai triệu năm trăm ngàn đồng chẵn). Số tiền còn lại kể từ ngày 01/6/2011 ông Vũ Thành T2 sẽ trả cho ông B và cộng thêm phần lãi suất của số tiền chưa trả bằng lãi suất vay Ngân hàng theo từng thời điểm. Điều 3: Phương thức thanh toán: Bằng tiền mặt. Điều 4: Trách nhiệm của hai bên: Hai bên cùng có trách nhiệm để súc tiến làm nhanh bì a đỏ sau khi chuyển nhượng. Điều 5: Cam kết chung: Hai bên cam kết thực hiện đầy đủ các khoản đã ghi trong giấy chuyển nhượng này. Trong quá trình thực hiện nếu có

*phát sinh thì 2 bên phải thông báo kịp thời để cùng giải quyết. Mọi tranh chấp cần được giải quyết trước hết do 02 bên thỏa thuận bằng văn bản, trường hợp không tự giải quyết được sẽ giải quyết bằng pháp luật. Giấy chuyển nhượng đã được hai bên nhất trí thông qua và lập thành 02 bản có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 01 bản (Ký tên: Đại diện bên A Nguyễn Văn B, Đại diện bên B Vũ Thành T2, Người làm chứng Nguyễn Thị Y)”.*

Ngày 15/5/2011 giữa ông Nguyễn Văn B và ông Vũ Thành T2 có lập Giấy ghi nhận: Bên A (bên bán đất) ông Nguyễn Văn B, Bên B (bên mua đất) ông Vũ Thành T2, Người làm chứng bà Nguyễn Thị Y, em gái ông B với nội dung: “1. Bên A đồng ý bán cho bên B mảnh đất liền kề phía sau nhà ông M (bố đẻ ông Vũ Thành T2), có chiều rộng giáp ranh phía sau nhà ông M là 5m (năm mét), chiều dài theo khổ đất chạy ra đường ngách bờ ao khoảng 26m tại tổ A - phường T - thành phố T với số tiền là 312.500.000đ (ba trăm mười hai triệu năm trăm ngàn đồng chẵn). 2. Nhượng lại mảnh đất phía dưới góc với (đã được UBND phường T cho phép cải tạo để trồng màu), là 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng chẵn). 3. Điều khoản thanh toán: Bằng tiền mặt. Lần 01: Thanh toán 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng) vào ngày 05/5/2011. Lần 02: Trả vào tháng 5/2001, số tiền 62.500.000đ (sáu mươi hai triệu năm trăm ngàn đồng chẵn). Số tiền còn lại là 250.000.000đ (Hai trăm năm mươi triệu đồng) kể từ ngày 01/6/2011 ông Vũ Thành T2 sẽ trả cho ông B và cộng thêm phần lãi suất của số tiền chưa trả bằng lãi suất vay Ngân hàng theo từng thời điểm. 4. Hai bên cam kết thực hiện đầy đủ các khoản đã ghi trong giấy chuyển nhượng này. Trong quá trình thực hiện nếu có phát sinh thì 2 bên phải thông báo kịp thời để cùng giải quyết. Mọi tranh chấp cần được giải quyết trước hết do 02 bên thỏa thuận bằng văn bản, trường hợp không tự giải quyết được sẽ giải quyết bằng pháp luật. Giấy ghi nhận được hai bên nhất trí thông qua và lập thành 02 bản có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 01 bản (Ký tên: Đại diện bên A Nguyễn Văn B, Đại diện bên B Vũ Thành T2, Người làm chứng Nguyễn Thị Y)”.

Ngày 27/11/2013 giữa ông B với ông T2 có lập với nhau 01 giấy bán đất có nội dung: “Tên tôi là Nguyễn Văn B, sinh 1954 vợ là Nguyễn Thị T6, tổ D, phường M, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang. Có bán cho ông Vũ Thành T2, tổ B, phường T, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang thêm một mét đất liền kề với 5m lần trước là B1 mười triệu đồng chẵn (70.000.000đ). Tôi đã nhận đủ số tiền trên (ký tên Nguyễn Văn B). Phía dưới của Giấy bán đất ngày 27/11/2013, sau phần người nhận tiền ký tên ông B có ghi bổ sung nội dung: Bao giờ số đo của ông B làm song ông B cùng ông T2 có trách nhiệm làm sang tên cho ông T2 6m đất, ông T2 chịu thuế trước bạ, và ông T2 thanh toán nốt cho ông B (ký tên Nguyễn Văn B).”

Ngày 08/01/2021, nguyên đơn có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án.

**[2.2]** Yêu cầu khởi kiện các các đương sự trong vụ án:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn với 02 nội dung: Thanh toán mua bán chuyển nhượng đất phía bị đơn còn nợ tiền gồm nợ gốc và lãi phát sinh và yêu cầu trả phần đất sử dụng vượt quá diện tích đất mua bán chuyển nhượng bằng đất hoặc giá trị bằng tiền. Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa nguyên đơn với bị đơn vô hiệu và đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa các bên.

Bị đơn có đơn khởi kiện phản tố đối với nguyên đơn, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ do các bên đã thực hiện.

**[2.3]** Việc thu thập chứng cứ, đánh giá chứng cứ của cấp sơ thẩm:

Về nguồn gốc đất thực hiện chuyển nhượng giữa các đương sự: Thửa đất số 77, tờ bản đồ số 48; địa chỉ tại tổ dân phố A (tổ D cũ), phường M, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang, có nguồn gốc từ các cụ Nguyễn Văn H, Phạm Thị K là bố mẹ đẻ của ông B, bà Y, bà T khai phá. Cụ H, cụ K sinh được 03 người con là ông B, bà Y, bà T (theo các nguyên đơn xác định cụ H chết năm 1984, cụ K chết năm 1998), khi ông B và bà T xây dựng gia đình thì cụ H và cụ K cho đất ra ở riêng trên diện tích đất cụ H và cụ K khai phá. Diện tích đất còn lại chưa được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, cụ H, cụ K chết không để lại di chúc cho các con. Ngày 29/12/2017, UBND thành phố T cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số CG 566496, số vào sổ cấp GCN: CH001516, cấp tên người sử dụng Nguyễn Văn B (là người đại diện cho những người cùng sử dụng: Nguyễn Thị Y và Nguyễn Thị T), diện tích 1357,9m<sup>2</sup>, gồm đất ở và đất trồng cây lâu năm (trong đó bao gồm cả diện tích đất ông B đã chuyển nhượng cho ông T2 ngày 01/5/2011 và ngày 27/11/2013, hiện ông T2 đang quản lý, sử dụng).

Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành thu thập chứng cứ, xem xét thẩm định tại chỗ, xác định diện tích đất chuyển nhượng giữa ông B với ông T2 có diện tích đất 171,1m<sup>2</sup>. Xác định đất là nhận thừa kế từ bố mẹ đẻ của ông B, bà Y, bà T để lại, diện tích đất chuyển nhượng không có tranh chấp với ai, khi ông B chuyển nhượng cho ông T2 mặc dù giấy chuyển nhượng không có bà Y, bà T tham gia ký nhưng bà Y, bà T đều biết, ông T2 đã nhận đất, sử dụng ổn định, khi xây dựng kiến trúc trên đất nguyên đơn không phản đối, đảm bảo về điều kiện chuyển nhượng, diện tích ông B chuyển nhượng cho ông T2 không vượt quá kỷ phần tài sản ông B được hưởng. Về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 01/5/2011 và

ngày 27/11/2013 giữa bên bán là ông B và bên mua là ông T2 không đảm bảo về mặt hình thức do không có công chứng chứng thực theo quy định của pháp luật, tuy nhiên bên nhận chuyển nhượng ông T2 đã thanh toán cho bên chuyển nhượng vượt quá 2/3 giá trị chuyển nhượng, bên chuyển nhượng đã thực hiện nghĩa vụ bàn giao toàn bộ diện tích đất, hiện nguyên đơn đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ nên hoàn toàn đủ điều kiện để công nhận hợp đồng có hiệu lực và đã công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa nguyên đơn với bị đơn; buộc bị đơn thanh toán tiền gốc và lãi suất phát sinh tiền từ hợp đồng chuyển nhượng còn nợ cho nguyên đơn và buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn diện tích đất sử dụng vượt quá thỏa thuận.

**[3]** Xét nội dung kháng cáo của các đương sự trong vụ án:

**[3.1]** Kháng cáo của các nguyên đơn trong vụ án:

Nguyên đơn ông B, bà Y, bà T kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm. Ông B, bà Y, bà T cho rằng bản án sơ thẩm đánh giá chứng cứ chưa khách quan, toàn diện, vi phạm về thủ tục tố tụng dẫn đến việc áp dụng pháp luật không đúng làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các ông, bà. Đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, trường hợp không hủy bản án sơ thẩm thì đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 01/5/2011, ngày 27/11/2013 giữa ông B với ông T2 và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo hướng ông T2 trả lại đất cho các ông bà và ông B trả lại cho ông T2 số tiền đã nhận chuyển nhượng theo kết quả định giá tài sản.

Xét kháng cáo, Hội đồng xét xử thấy rằng:

- Về nguồn gốc đất mà ông Nguyễn Văn B chuyển nhượng cho ông Vũ Thành T2 ngày 01/5/2011, ngày 27/11/2013 là một phần trong tổng diện tích 1.357,9m<sup>2</sup>, gồm đất ở và đất trồng cây lâu năm do bố mẹ đẻ của ông B, bà Y, bà T (cụ H, cụ K) chết để lại, không có di chúc, là tài sản chung của 03 anh em ông B, bà Y, bà T. Diện tích đất trên ở sát ngay thửa đất mà ông B được bố mẹ chia đất, ông B là con trai, anh trưởng, chủ yếu do ông B quản lý đất trên.

- Đánh giá về hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ: Ngày 01/5/2011 ông B và ông T2 lập Giấy chuyển nhượng đất (rộng 5m, chiều dài hết thửa đất khoảng 26m), tại thời điểm lập giấy này chỉ có mặt ông B, bà Y và ông T2, không có mặt bà T (em ông B, bà Y). Ngày 27/11/2013 ông B với ông T2 lập Giấy bán đất với chiều ngang 01m, chiều dài hết đất sát với phần đất theo Giấy chuyển nhượng ngày 01/5/2011 chỉ có mặt ông B và ông T2 không có mặt bà Y, bà T cùng tham gia. Cấp sơ thẩm căn cứ các tài liệu chứng cứ như: Ý kiến/lời khai của ông T2; Ý kiến lời khai của ông B, bà Y, bà T trong quá trình giải quyết vụ án

(biên bản làm việc của UBND phường M (BL 19 đến 22) Đơn khởi kiện ngày 08/4/2021 (BL44, 45), Bản tự khai ngày 13/5/2021 (BL57-60), Biên bản hòa giải ngày 02/7/2021 (BL77-80) xác định lời khai của nguyên đơn là sự thừa nhận về việc cả 03 người (B, Y, T) đều biết và thừa nhận việc chuyển nhượng đất giữa ông B và ông T2 (đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự và được xác định là chứng cứ theo quy định tại Điều 93 của Bộ luật tố tụng dân sự); với diện tích 1.357,9m<sup>2</sup>, nếu chia đều mỗi người được hưởng 452,6m<sup>2</sup>, ông B chuyển nhượng cho ông T2 không vượt quá kỷ phần được hưởng; các đồng sử dụng là bà Y, bà T tuy không trực tiếp ký vào hợp đồng với tư cách là bên chuyển nhượng nhưng đều đã thống nhất biết và mặc nhiên thừa nhận, mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, các đồng nguyên đơn và bị đơn không có tranh chấp gì,... và đã Quyết định công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông B và ông T2 nêu trên, mà không kiểm tra, đánh giá cùng các tài liệu, chứng khác trong hồ sơ vụ án... là đánh giá chưa toàn diện, khách quan, chưa phù hợp với các chứng cứ khác của vụ án. Theo các tài liệu trong hồ sơ vụ án thể hiện: Đất ông B thực hiện chuyển nhượng cho ông T2 ngày 01/5/2011 và ngày 27/11/2013 là tài sản chung của 03 anh em ông B, bà Y, bà T (do bố mẹ chết để lại), chưa xác định vị trí, diện tích cụ thể của mỗi người được chia như thế nào, ông B một mình thực hiện giao dịch chuyển nhượng 02 lần với ông T2, ngày 01/5/2011 không có bà T tham gia và ngày 27/11/2013 không có bà Y, bà T tham gia; quá trình ông T2 nhận đất chuyển nhượng, quản lý, sử dụng đất chuyển nhượng không có tài liệu thể hiện bà T biết được các sự việc trên, mà đến tháng 12/2018, khi nguyên đơn có đơn đề nghị UBND phường M giải quyết về vướng mắc thì bà T mới biết được sự việc. Các tài liệu của nguyên đơn bà T thừa nhận biết việc chuyển nhượng, không có ý kiến phản đối với ông T2 là của giai đoạn đầu giải quyết vụ án (giải quyết tại UBND phường M, đến biên bản hòa giải lần đầu tại cấp sơ thẩm), sau đó bà T lại thay đổi ý kiến tại đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 25/10/2021 (BL129, 141); biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 11/3/2022 nguyên đơn xác định bà Nguyễn Thị T không đồng ý cho bán (BL 161); tại phiên tòa sơ thẩm ngày 21/11/2023 (BL 251, 252) bà T xác định không biết ông Bình bán đất cho ông T2 và chưa ký bất kỳ tài liệu giấy tờ gì, khi có tranh chấp UBND phường gọi ra làm việc mới biết ông Bình B2 đất cho ông T2. Tại cấp phúc thẩm ngày 17/9/2024, Tòa án đã tiến hành thu thập chứng cứ ghi lời khai ông Nguyễn Văn B và ông Vũ Thành T2, ông B, ông T2 đều xác nhận khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng đất nêu trên bà T không biết được.

Mặt khác, theo biên bản làm việc ngày 27/12/2018 của cán bộ địa chính UBND phường M, thành phố T, có sự tham gia của bà Nguyễn Thị Y, ông Vũ Thành

T2 cùng ký biên bản (BL số 02 trong hồ sơ vụ án), do nguyên đơn cung cấp cho Tòa án sơ thẩm thể hiện nội dung: “*Căn cứ ý kiến của ông Nguyễn Văn B tổ D, phường M về việc gia đình ông Vũ Thành T2 xây dựng công trình trên đất của gia đình ông B không được sự nhất trí của gia đình ông B. Chúng tôi cùng thống nhất tiến hành làm việc cụ thể như sau. (1). Kiểm tra hiện trạng sử dụng đất. Qua kiểm tra thực tế hộ gia đình ông Vũ Thành T2 đang thực hiện đào đất đá trên diện tích khoảng 6m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 77, tờ bản đồ số 48, địa chỉ tại tổ D, phường M, tên chủ sử dụng đất: Ông Nguyễn Văn B là người đại diện cho những người cùng sử dụng đất gồm bà Nguyễn Thị Y và bà Nguyễn Thị T. (2). Kiểm tra các loại giấy tờ liên quan đến việc sử dụng đất: Ông Vũ Thành T2 cung cấp Giấy chuyển nhượng đất lập ngày 01/5/2011, không có xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. (3). Ý kiến của ông Vũ Thành T2: Sau khi nghe cán bộ UBND phường yêu cầu dừng mọi hoạt động đào xén đất, xây dựng công trình trên phần đất thuộc thửa đất số 77, tờ bản đồ số 48 thì gia đình tôi nhất trí dừng ngay mọi hoạt động đào xén đất, xây dựng công trình. (4). Kết luận: Qua việc kiểm tra hiện trạng và thu thập các loại giấy tờ có liên quan đến việc sử dụng đất, UBND phường yêu cầu gia đình ông Vũ Thành T2 phải dừng ngay mọi hoạt động đào xén đất, xây dựng công trình trên thửa đất số 77, tờ bản đồ số 48 khi chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép”.*

Do đó, có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 01/5/2011 và ngày 27/11/2013 giữa ông Nguyễn Văn B với ông Vũ Thành T2 mà phần đất chuyển nhượng là tài sản chung của các ông, bà (ông B, bà Y, bà T) không có sự tham gia của bà Nguyễn Thị T là đồng sử dụng đất, nội dung của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vi phạm điều cấm của luật, không đủ cơ sở để công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng đất.

- Về vị trí đất chuyển nhượng giữa các bên, diện tích đất nhận chuyển nhượng sử dụng của bị đơn: Theo Mảnh trích đo hiện trạng sử dụng đất ngày 08/8/2023 của Trung tâm K1 thuộc Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T phát hành ngày 08/8/2023 (BL 223, 224) thể hiện: Diện tích đất bị đơn ông T2 đang quản lý, sử dụng là 171,1m<sup>2</sup>, nguyên đơn cho rằng bị đơn sử dụng lấn chiếm phía trước 0,3m, phía sau 1,3m. Án sơ thẩm công nhận, giao cho bị đơn được sử dụng (S3) tại các điểm 1', 15, 16, 17, 5', 1' có diện tích 11,9m, vượt phía ngoài ranh giới tường rào ông T2 sau khi nhận đất với ông B đã xây dựng năm 2014 (cạnh trước tiếp giáp đất ông M1, ông T7 từ điểm 1' đến điểm 15 của mảnh trích đo có chiều dài 0,94m). Tại Biên bản về việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 28/8/2023 (BL 220) và tại phiên tòa sơ thẩm ngày 21/11/2023 (BL 252) nguyên đơn có ý kiến thể hiện không nhất trí với mảnh trích đo phát hành ngày

08/8/2023; Theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CG 566496, số vào sổ CH 001516 do UBND thành phố T cấp ngày 29/12/2017 cho ông Nguyễn Văn B là người đại diện cho người cùng sử dụng bà Nguyễn Thị Y và Nguyễn Thị T, thì vị trí góc cạnh từ điểm 1 đến điểm 6 (tại điểm tiếp giáp đất ông T2, ông V1, ông T7, ông M1) có chiều dài là 27,52m; Mảnh trích đo hiện trạng lập 08/8/2023, vị trí góc cạnh trên tại điểm 4 đến 3' có chiều dài là 27,36m, như vậy có sự chênh lệch về chiều dài góc cạnh trong Giấy chứng nhận QSDĐ và Bản đồ hiện trạng sử dụng đất của nguyên đơn. Tại văn bản Giấy thỏa thuận tường rào danh giới lập ngày 24/6/2002 giữa ông Trịnh Huy T8 với ông Nguyễn Văn B (BL 27), có chữ ký của ông T8, ông B, do nguyên đơn cung cấp cho Tòa án sơ thẩm thể hiện "*Tôi là Trịnh Huy T8 có căn nhà tổng diện tích là 586m<sup>2</sup> nay bán lại cho bà Phạm Thị Trọng T9 7 phường T thị xã T. Để tiện cho việc sử dụng sau này của 2 gia đình tôi và anh Nguyễn Văn B xóm 15 xã Y có gianh giới tường rào bằng tường gạch ba vanh dọc theo khổ đất của anh B. Danh giới đã được xác định đúng như hồ sơ địa chính đã xác định còn bức tường rào anh B đóng góp cùng xây dựng. Vậy tôi viết giấy này thuận tiện cho hai bên gia đình sử dụng hợp pháp sau này*". Tại phiên tòa phúc thẩm bà Y xác định bức tường trên ở sát ngay nhà cũ của ông Trịnh Huy T8 bán cho cụ Phạm Thị T5 (mẹ đẻ ông T2), điểm đầu của bức tường đó giáp với đất ông M1, theo Mảnh trích đo lập ngày 08/8/2023 thì ranh giới vị trí phải tại điểm 24, không phải tại điểm 3' theo hiện trạng (từ điểm 3' đến điểm 24 có chiều dài 0,92m), khi ông T2 sử dụng phá bước tường đó đi nhưng vẫn có thể xác định lại được. Ông T2 xác định diện tích đất của ông Trịnh Huy T8 được mẹ đẻ của ông là Phạm Thị T5 mua lại, diện tích đất được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ năm 2006 đứng tên bà Phạm Thị T5 nhưng do vợ chồng ông là người trực tiếp quản lý, sử dụng, ông xác định bức tường cũ trước đó giữa ông T8 và ông B xây dựng đã được ông phá bỏ khi ông mua đất của ông B và ông đã xây tường rào tại ranh giới hiện trạng hiện nay năm 2014. Xét thấy, vị trí đất chuyển nhượng giữa các đương sự trong vụ án khi đo đạc, thẩm định cấp sơ thẩm chưa thu thập tài liệu thực hiện đối chiếu, lồng ghép hiện trạng sử dụng đất so với Giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho nguyên đơn và cấp cho bị đơn (mẹ đẻ ông T2, cụ Phạm Thị T5), để xác định chính xác vị trí, tọa độ, góc cạnh của đất có tranh chấp làm căn cứ cho việc giải quyết vụ án; số liệu theo Mảnh trích đo hiện trạng ngày 08/8/2023 cấp sơ thẩm sử dụng là chưa chuẩn xác, có sự chênh lệch về diện tích, vị trí đất sử dụng của nguyên đơn theo Giấy chứng nhận QSDĐ đã được cấp.

- Về tài sản, vật kiến trúc trên đất nhận chuyển nhượng của bị đơn: Quá trình giải quyết vụ án bị đơn đã cung cấp các tài sản hình thành, xây dựng sau thời điểm nhận đất chuyển nhượng. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ lập ngày 04/8/2021 (BL 104a đến 108) thể hiện có: Nhà tạm mái lợp tôn, vì kèo khung



thép 75,4m<sup>2</sup>, tường rào, chuồng chó, sân bê tông, cầu thang; tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ bổ sung ngày 29/11/2022 (BL 192 đến 195) bổ sung thêm kê đá bê tông cốt thép, kê móng đá phần tường rào giáp đất ông B. Cấp sơ thẩm đã tiến hành định giá đối với các vật kiến trúc trên. Tại cấp phúc thẩm, tại Biên bản ghi lời khai ngày 17/9/2024, bị đơn ông Vũ Thành T2 xác định bổ sung: Năm 2014 trước khi xây tường rào, ông thuê máy cuốc để hạ ta luy dương, san gạt đất nền nhận chuyển nhượng của ông B cho bằng phẳng hết số tiền khoảng 45.000.000 đồng, xây 01 bể nước chìm có kích thước 5 x 4 x 2m, có khối lượng khoảng 20m<sup>3</sup> tại vị trí phía giáp đất ông T7 và ông M1, xây dựng khoảng năm 2020 chưa được xem xét thẩm định và định giá tài sản tại cấp sơ thẩm. Xét thấy các tài sản, vật kiến trúc bị đơn xây dựng được cấp sơ thẩm xem xét, thẩm định và định giá cụ thể; tuy nhiên tại cấp phúc thẩm ông T2 cung cấp bổ sung thêm tài sản mới, cần thiết tiến hành xem xét thẩm định, định giá bổ sung để làm căn cứ cho việc giải quyết vụ án. Ngoài ra thấy cần thiết xác minh, thu thập tài liệu chứng cứ để xác định thời gian xây dựng tài sản, kiến trúc trên đất của bị đơn.

- Về người tham gia tố tụng khác trong vụ án: Theo Giấy bán đất ngày 27/11/2013 thể hiện bên bán đất ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị T6 (vợ ông B) bán cho ông Vũ Thành T2 thêm 01m đất..., cấp sơ thẩm không tiến hành biện pháp thu thập chứng cứ đối với bà T6. Ngày 17/9/2024, Tòa án cấp phúc thẩm đã ghi lời khai đối với bà T6, bà T6 xác định tuy giấy bán đất ngày 27/11/2013 có ghi tên bà nhưng bà không tham gia giao dịch ký tên. Do phần đất của ông B, bà Y, bà T do ông B đứng tên đại diện ở sát với đất của gia đình bà, hàng ngày bà hỗ trợ cùng với ông B quản lý, sử dụng, trồng các cây cối, hoa màu; quá trình Tòa án giải quyết bà T6 được yêu cầu tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, là người trông coi, quản lý tài sản chung của ông B, bà Y, bà T. Ngoài ra tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông T2 xác định nhà, đất mẹ ông cụ Phạm Thị T5 nhận chuyển nhượng với ông Trịnh Huy T8 năm 2002, được UBND thị xã T cấp Giấy chứng nhận QSDĐ năm 2006 đứng tên cụ Phạm Thị T5, do vợ chồng ông quản lý, sử dụng sát liền kề cùng ranh giới với đất đứng tên ông Nguyễn Văn B làm người đại diện, trong đó có diện tích đất hai bên chuyển nhượng ngày 01/5/2011 và 27/11/2013; giữa các đương sự thực hiện chuyển nhượng QSDĐ, thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, sử dụng đất phát sinh tranh chấp từ năm 2018, cần thiết tiến hành xác minh, thu thập tài liệu chứng cứ đối với những người liên quan và UBND phường M, để làm cơ sở cho việc giải quyết được khách quan, chính xác.

### [3.2] Kháng cáo của bị đơn trong vụ án:

Bị đơn ông T2 kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm, không nhất trí với phần bản án đã tuyên về việc buộc ông phải trả khoản tiền lãi của số tiền còn nợ lại và trả lại diện tích đất 5,1m<sup>2</sup> cho nguyên đơn. Đề nghị cấp phúc thẩm xem xét ông không phải thực hiện trách nhiệm trên. Nội dung kháng cáo của bị đơn có mối quan hệ mật thiết đến việc giải quyết yêu cầu của nguyên đơn. Với nhận định hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 01/5/2011 và ngày 27/11/2013 giữa ông Nguyễn Văn B với ông Vũ Thành T2 không có hiệu lực pháp luật, cần xử lý hậu quả hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên và xác định xem xét cụ thể đối với diện tích đất ông T2 quản lý, sử dụng hoặc trách nhiệm thanh toán của các bên trong vụ án phù hợp theo quy định của pháp luật.

Xét kháng cáo của các đương sự trong vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy: Việc thu thập chứng cứ và chứng minh của cấp sơ thẩm chưa được thực hiện đầy đủ và không thể bổ sung được tại phiên tòa phúc thẩm; ngoài ra, với một số tình tiết mới phát sinh mới tại cấp phúc thẩm. Những nội dung nêu trên nếu không bổ sung là thiếu sót, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự trong vụ án, cần được thực hiện đảm bảo theo trình tự tố tụng cụ thể, đảm bảo chế độ xét xử sơ thẩm, phúc thẩm theo luật định, mà không thể bổ sung, khắc phục được tại giai đoạn phúc thẩm được. Do đó, Hội đồng xét xử thấy rằng cần chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Y, bà Nguyễn Thị T và bị đơn ông Vũ Thành T2, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm như ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang trình bày tại phiên tòa phúc thẩm.

[4] Về án phí phúc thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Y, bà Nguyễn Thị T và bị đơn ông Vũ Thành T2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác sẽ được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 310; Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, tuyên xử:

1. Chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Y, bà Nguyễn Thị T và bị đơn ông Vũ Thành T2. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 30/2024/DS-ST, ngày 15/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang,

tỉnh Tuyên Quang về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Tuyên Quang giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Y, bà Nguyễn Thị T và bị đơn ông Vũ Thành T2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

3. Nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác sẽ được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 24/9/2024.

**Nơi nhận:**

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Tuyên Quang;
- TAND thành phố Tuyên Quang;
- Chi cục THADS thành phố Tuyên Quang;
- Các đương sự;
- Văn phòng TAND tỉnh Tuyên Quang;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Phúc An Hoành**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Ma Ngọc Trung**

**Nguyễn Thanh Hương**

**Phúc An Hoàn**