

Bản án số: **66/2024/DS-PT**

Ngày 17-12-2024

“*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*”

**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 Ma Hồng Thắng.

Các Thẩm phán: Ông Triệu Ngọc Thức và ông Nguyễn Đức Nam.p

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

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

Trong ngày 17 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Tuyên Quang mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 30/2024/TLPT-DS, ngày 04 tháng 11 năm 2024 về việc “*Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2024/DS-ST, ngày 19 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Chiêm Hóa, tỉnh Tuyên Quang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 48/2024/QĐ-PT, ngày 26 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Chị **Hoàng Thị H**, sinh năm 1984 và anh **Phạm Tuấn M**, sinh năm 1979. Cùng địa chỉ: Thôn P, xã T, huyện C, tỉnh Tuyên Quang.

2. **Bị đơn:** Ông **Quan Văn T**, sinh năm 1968 và bà **Nguyễn Thị T1**, sinh năm 1966. Cùng địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện C, tỉnh Tuyên Quang.

3. **Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:** Trường THCS T4, xã T, huyện C, tỉnh Tuyên Quang. Người đại diện theo pháp luật: Ông **Ma Đức L** – Chức vụ: Hiệu trưởng.

4. **Người kháng cáo:** Bị đơn ông **Quan Văn T**, bà **Nguyễn Thị T1**.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* **Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết nguyên đơn trình bày:**

Chị **Hoàng Thị H** trình bày: Vào khoảng cuối năm 2020, do có nhu cầu mua đất để xây nhà ở, chị cùng chồng là **Phạm Tuấn M** đến nhà gia đình ông **Quan Văn T**

và bà Nguyễn Thị T1, cùng trú tại địa chỉ thôn T, xã T, huyện C, tỉnh Tuyên Quang để tiến hành mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T và bà T1. Quá trình mua bán, vợ chồng ông T và bà T1 có đề xuất bán cho vợ chồng chị một mảnh đất nằm giáp ranh trường Trung học cơ sở T4, huyện C, tỉnh Tuyên Quang. Tại thời điểm giao dịch đó, vợ chồng ông T và bà T1 chỉ nói miệng rằng mảnh đất trên thuộc quyền sở hữu của gia đình ông T, bà T1 có diện tích 110 m<sup>2</sup>, chiều rộng 5,5m, chiều dài 20m, là đất vườn, không có tranh chấp. Do tin tưởng gia đình ông T và bà T1 nên vợ chồng chị đã không xác minh lại những thông tin trên, cả hai thỏa thuận giá trị mảnh đất là 150.000.000 đồng và hẹn ngày giao tiền, nhưng không thỏa thuận giao giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất. Vì lý do, chị tin tưởng ông T, bà T1, đồng thời vợ chồng chị xác định là 02 năm sau mới làm nhà ở nên chưa làm thủ tục sang tên đổi chủ luôn, đến khi nào thực hiện thủ tục sang tên đổi chủ thì ông T, bà T1 sẽ hỗ trợ gia đình chị. Vợ chồng bà T1, ông T hẹn vợ chồng chị là ngày 04/11/2020 thực hiện việc chuyển tiền, nên vào ngày 04/11/2020, vợ chồng chị đã giao đủ số tiền 150.000.000 đồng cho ông T và bà T1 và nhận lại giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất đánh máy có ký tên xác nhận giữa hai bên và giấy biên nhận tiền do bà T1 viết tay. Sau khi giao dịch hoàn tất, ông T hứa sẽ hỗ trợ, giúp đỡ vợ chồng chị làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã giao dịch. Tuy nhiên, khi vợ chồng chị yêu cầu ông T, bà T1 thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông T, bà T1 có nói là chưa làm sổ đỏ và bảo vợ chồng chị làm thủ tục đến UBND xã T thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu, vì chị là học sinh của bà T1 nên chị rất tin tưởng và chị đã đi làm thủ tục. Quá trình làm hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân xã T, cán bộ địa chính xã đã xác minh và cho vợ chồng chị biết rằng mảnh đất mà vợ chồng chị đã giao dịch với ông T và bà T1 không đúng như đã thỏa thuận, cụ thể: Trong tổng 110m<sup>2</sup> đất đã giao dịch có 28m<sup>2</sup> đất nằm giáp ranh trường bao quanh Trường trung học cơ sở T4 không thuộc quyền sử dụng đất của ông T và bà T1. Số diện tích đất còn lại (72m<sup>2</sup>), không phải là đất vườn mà là đất ruộng. Sau khi phát hiện ra sự việc trên, vợ chồng chị đã đến nhà ông T và bà T1 để yêu cầu ông bà hoàn trả lại số tiền mà vợ chồng chị đã giao là 150.000.000 đồng, đồng thời vợ chồng chị sẽ trả lại mảnh đất trên vì mảnh đất đó không đáp ứng các thỏa thuận mà giữa vợ chồng chị và ông T, bà T1 đã giao dịch. Nếu từ đầu biết số đất trên là loại đất ruộng thì vợ chồng chị sẽ không lập hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, ông T và bà T1 đã từ chối yêu cầu trên và cho rằng vợ chồng chị đã mua bán quyền sử dụng đất rồi, không chịu tìm hiểu kỹ thì phải tự chịu. Vợ chồng chị đã làm đơn đến Ủy ban nhân dân xã T để giải quyết nhưng không thành, kết quả hòa giải ông T và bà T1 chỉ đồng ý trả lại cho vợ chồng chị 75.000.000 đồng. Sau đó vợ chồng chị có làm đơn đến Công an xã T, phía Công an

có văn bản trả lời rằng sự việc không có dấu hiệu tội phạm lừa đảo chiếm đoạt tài sản và đề nghị các bên thỏa thuận, thương lượng với nhau. Đồng thời, từ thời gian năm 2020 đến nay, ông T, bà T1 vẫn đang quản lý, sử dụng phần diện tích bán cho vợ chồng chị. Nay vợ chồng chị đề nghị Tòa án giải quyết tuyên hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/11/2020 vô hiệu, buộc ông T và bà T1 phải trả lại cho vợ chồng chị tổng số tiền là 150.000.000 đồng.

Anh Phạm Tuấn M trình bày: Nhất trí với ý kiến của chị Hoàng Thị H và không có ý kiến bổ sung gì thêm.

*\* Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn trình bày:*

Bà Nguyễn Thị T1 trình bày: Chị Hoàng Thị H và anh Phạm Tuấn M có thuê một mảnh đất của ông Quan Văn H1 đổi diện với mảnh đất mua của gia đình nhà bà để làm ăn, buôn bán. Bà không có ý định bán mảnh đất này, cũng không quảng cáo, hay rao bán mảnh đất này với ai mà chị H, anh M đã đến gia đình bà đặt vấn đề mua mảnh vườn này trước, sau nhiều lần đến nhà bà ngỏ ý muốn mua và thuyết phục vợ chồng bà bán, nên bà mới bán mảnh đất này cho chị H, anh M. Về thời gian cụ thể thì bà không nhớ, bà chỉ nhớ là chị H và anh M đã đặt vấn đề mua diện tích đất nhà bà trước khi lập hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/11/2020 là khoảng vài tháng liên tục. Bản thân gia đình bà là người bị động trong việc bán đất, không phải chủ động trong việc bán cho vợ chồng chị H, anh M. Ngày 04/11/2020 chị H và anh M đã cùng vợ chồng bà đã lập hợp đồng chuyển nhượng tại quán nhà ông Quan Văn H1, thôn B, xã T, huyện C. Mảnh đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng có tổng diện tích là 110m<sup>2</sup>, chiều rộng 5,5m, chiều dài 20m; phía Đông giáp đường liên thôn B; phía Tây giáp với đất ông Quan Văn T; phía Nam giáp với đất ông Quan Văn T; phía Bắc giáp với đất trường THCS T4. Thửa đất bà chuyển nhượng cho chị H, anh M là đất vườn (đất trồng cây lâu năm). Nguồn gốc diện tích đất vườn mà vợ chồng bà chuyển nhượng cho chị H, anh M là do chú của ông Thế L1 ông Quan Văn C cho ông Quan Văn T từ đầu năm 1993. Khi đó trên đất có 03 búi hóp, xoan, chuối và trồng xen kẽ rau màu. Ông C cho ông T đất chỉ nói miệng, không lập văn bản tặng cho. Khi ông C cho ông T đất trên đất trồng hóp, xoan, chuối, diện tích này không được bằng phẳng như hiện nay nhưng không phải là ruộng, vì cao hơn ruộng, từ đời trước đã trồng cây tre hóp, không có ai trồng lúa (vì không có nước), mảnh đất vườn này hơi dốc. Sau đó vợ chồng bà có đổ vài xe đất nên đất được bằng phẳng như hiện nay. Đối với diện tích đất này, các con của vợ chồng bà không có đóng góp công sức trong việc tôn tạo, quản lý, sử dụng diện tích đất này, bà xác định diện tích đất này là tài sản của vợ chồng bà. Diện tích đất này vợ chồng bà không đo đạc diện tích đất, cũng không xây tường rào, không trồng cây gì làm tường rào, do một bên giáp đường T, một phía giáp Trường THCS T4 (nhà trường đã xây tường rào kiên cố từ trước), một phía giáp ruộng gia đình

bà đang sử dụng. Diện tích đất này không có phát sinh tranh chấp với các hộ giáp ranh, không có tranh chấp với ai, đất không được vuông mà có hình gần như hình tam giác nên chỉ có ba phía giáp ranh như vậy. Từ khi được cho đất đến nay vợ chồng bà chưa làm thủ tục kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chưa có nhu cầu mua bán, trao đổi, tặng cho. Người dân xung quanh đó đều biết là đất của vợ chồng bà nên không ai tranh chấp. Sau khi được cho đất vợ chồng bà vẫn trồng hóp, trồng xoan, chuối, ngô. Do nhà xa nên việc trồng trọt không đem lại hiệu quả, nên hiện nay vợ chồng bà trồng xoan và chuối. Phần diện tích đất bán cho chị H, anh M không có cây xoan, chuối mà chỉ có cây cỏ voi.

Khi chị H, anh M đến hỏi mua đất, bà và ông T đã nói rõ nguồn gốc đây là đất vườn, nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cũng không có một loại giấy tờ nào chứng minh quyền sử dụng đất của gia đình bà, đất này gia đình bà cũng không tranh chấp với anh em, hàng xóm, láng giềng. Sau khi tìm hiểu rõ về diện tích đất thì chị H, anh M mới quyết định mua đất của gia đình bà. Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/11/2020 tại quán của ông Quan Văn H1, có sự chứng kiến của ông Quan Văn T2, công dân thôn Bản Tụm và trưởng thôn Quan Thị H2 (việc mời ông T2, bà H2 do chị H, anh M mời đến, vợ chồng bà không mời ai chứng kiến). Chị H, anh M đã cùng vợ chồng bà thỏa thuận giá chuyển nhượng 110m<sup>2</sup> đất này là 150.000.000 đồng, chị H, anh M đã giao đủ 150.000.000 đồng một lần, vợ chồng bà đã nhận đủ tiền. Khi trao đổi việc chuyển nhượng đất quyền sử dụng đất chị H, anh M không yêu cầu vợ chồng bà đến UBND xã T, huyện C để lập hợp đồng và chứng thực theo quy định, nếu ngay lúc đó anh M, chị H đề nghị vợ chồng bà đến UBND xã để làm hợp đồng chuyển nhượng thì vợ chồng bà cũng đồng ý. Chị H, anh M xác định tự thực hiện các thủ tục chuyển nhượng sang tên đổi chủ đối với diện tích đất mua của gia đình bà và không yêu cầu vợ chồng bà có nghĩa vụ đi làm thủ tục sang tên đổi chủ. Sau khi chị H, anh M đến UBND xã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được đã quay lại đòi vợ chồng bà trả lại số tiền 150.000.000 đồng. Bà không nhất trí với việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng của chị H, anh M là vì:

Thứ nhất, bà không phải là người rao bán đất cho chị H, anh M, tự chị H, anh M tìm hiểu nguồn gốc đất, tự thống nhất với nhau rồi mới đến thuyết phục vợ chồng bà bán đất cho.

Thứ hai, bà đã mô tả, nói cho chị H, anh M biết rõ về nguồn gốc đất là đất vườn, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chị H, anh M vẫn nhất trí mua.

Thứ ba, chị H, anh M không yêu cầu vợ chồng bà đến UBND xã để lập hợp đồng có chứng thực của UBND xã T, cũng không có thỏa thuận vợ chồng bà có nghĩa vụ chuyển mục đích quyền sử dụng đất cho chị H, anh M. Giấy thỏa thuận

chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/11/2020 do chị H, anh M cùng vợ chồng bà thống nhất, lập giấy.

Thứ tư, nếu ngay sau khi lập giấy chuyển nhượng ngày 04/11/2020 chị H, anh M đến yêu cầu hủy hợp đồng, yêu cầu bà và ông T trả lại tiền thì bà sẽ trả. Nhưng khoảng 6 đến 7 tháng sau chị H, anh M mới đến yêu cầu hủy việc mua bán đất, yêu cầu vợ chồng bà trả lại tiền thì bà không nhất trí vì đó là một yêu cầu vô lý do khi mua bán, hai bên hoàn toàn tự nguyện, chị H, anh M đề xuất việc mua bán trước.

Với những lý do như trên, bà không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của chị H, anh M. Không nhất trí yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, không nhất trí yêu cầu trả lại số tiền 150.000.000 đồng của chị H, anh M.

Ông Quan Văn T trình bày: Ông có ý kiến đối với nội dung xác minh của UBND xã T, huyện C cho rằng đây là đất hai lúa, ông hoàn toàn không nhất trí bởi ông Quan Văn C đã trồng hóp trên diện tích đất này từ trước những năm 1980. Nội dung này có thể xác minh với những người cao tuổi trong thôn. Từ khi được ông C cho đất, vợ chồng ông chưa đến UBND xã để kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay làm thủ tục chuyển đổi gì về đất đai, còn việc UBND xã thống kê, xác minh thửa đất này là đất hai lúa, ông hoàn toàn không nhất trí. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông không nhất trí, ông nhất trí với ý kiến của bà Nguyễn Thị T1, không bổ sung ý kiến gì.

*\* Tại bản tự khai, người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trường Trung học cơ sở T4 ông Ma Đức L trình bày:*

Qua việc xác định lại thực trạng ranh giới đất thực tế của Trường THCS T4 được cấp như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 00, tờ bản đồ số 00, địa chỉ thửa đất thôn Bản Tụm, xã T, huyện C, tỉnh Tuyên Quang, diện tích đất là 7.230,0m<sup>2</sup>, cấp ngày 14/02/2009 và qua trao đổi thông tin với UBND xã T. Trường THCS T4 xác định phía bị đơn là ông Quan Văn T và bà Nguyễn Thị T1 đã bán cho vợ chồng chị Hoàng Thị H và anh Phạm Tuấn M diện tích đất là 110m<sup>2</sup> với giá là 150.000.000 đồng, nhà trường xác định trong diện tích đất mà bà T1 và ông T bán có khoảng 28m<sup>2</sup> đất ngoài tường rào nhà trường thuộc quyền sử dụng của Trường Trung học cơ sở T4, huyện C, tỉnh Tuyên Quang. Đến nay Trường trung học cơ sở T4 có ý kiến như sau: Quá trình nhà trường xây tường rào chưa xây hết phần đất của nhà trường giáp với đất bà T1 và ông T sử dụng, nhưng hiện nay chưa đủ căn cứ xác định là đất của nhà trường nằm ở vị trí nào đến đâu, nên Trường Trung học cơ sở T4 không yêu cầu độc lập về việc yêu cầu bà T1 và ông T trả khoảng 28m<sup>2</sup> đất, việc Trường trung học cơ sở T4 không yêu cầu độc lập về việc yêu cầu bà T1 và ông T trả khoảng 28m<sup>2</sup> đất không ảnh hưởng liên quan

gì đến việc chị H và anh M yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng đất với bà T1 và ông Thế L1 vô hiệu. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn chị Hoàng Thị H và anh Phạm Tuấn M có đơn đề nghị Tòa án nhân dân huyện Chiêm Hóa thu thập tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án dân sự thụ lý số 34, ngày 11/11/2021 để sử dụng làm căn cứ giải quyết vụ án: Tại kết quả xem xét thẩm định, tại chỗ ngày 30/8/2023, mảnh trích đo hiện trạng sử dụng đất để giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Quan Văn T, bà Nguyễn Thị T1 và chị Hoàng Thị H, anh Phạm Tuấn M, tổng diện tích đo đạc 02 thửa đất là 755,5m<sup>2</sup>, gồm:

+ Diện tích đo đạc thửa đất 30b, tờ bản đồ số 18 bản đồ 299 xã T do bà Nguyễn Thị T1 chỉ dẫn mốc giới ngoài thực địa là 642,4m<sup>2</sup> (thửa số 01); ranh giới thể hiện tại các điểm: 1, 2, 3, 4, 5, 1.

+ Diện tích đo đạc thửa đất đang có tranh chấp (bà Nguyễn Thị T1 chuyển nhượng cho chị Hoàng Thị H) do bà Nguyễn Thị T1 chỉ dẫn mốc giới ngoài thực địa là 113,1m<sup>2</sup>; ranh giới thể hiện tại các điểm: 6, 7, 8, 9, 10, 11, 6 (thửa đất số 02). Kết quả định giá diện tích đất tranh chấp là 4.093.900 đồng.

Vụ án trên đã được Tòa án nhân dân huyện Chiêm Hóa, 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 29/2024/DS-ST, ngày 19/6/2024 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 51/2024/QĐ-SCBSBA ngày 02/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Chiêm Hóa đã quyết định:

Áp dụng: Khoản 3 Điều 26, các Điều 35, 39, 147, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 117, 123, 288, 357, 468, 408, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự; các Điều 167, 170, 188 Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

- *Tuyên xử:*

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện về “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu*” của chị Hoàng Thị H và anh Phạm Tuấn M.

Tuyên bố “*Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” lập ngày 04/11/2020 được ký giữa bên chuyển nhượng đất ông Quan Văn T, bà Nguyễn Thị T1 và bên nhận chuyển nhượng đất ông Phạm Tuấn M, bà Hoàng Thị H vô hiệu.

Buộc ông Quan Văn T và bà Nguyễn Thị T1 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho chị Hoàng Thị H và anh Phạm Tuấn M số tiền là 150.000.000đ (*Một trăm năm mươi triệu đồng*); chia ra: Ông Quan Văn T có nghĩa vụ hoàn trả lại cho chị Hoàng Thị H và anh Phạm Tuấn M số tiền là 75.000.000đ (*Bảy mươi lăm triệu đồng*), bà Nguyễn Thị T1 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho chị Hoàng Thị H và anh Phạm Tuấn M số tiền là 75.000.000đ (*Bảy mươi lăm triệu đồng*).

Ngoài ra bản án còn giải quyết về lãi suất chậm trả, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 09/7/2024 bị đơn ông Quan Văn T, bà Nguyễn Thị T1 có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2024/DS-ST ngày 19/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Chiêm Hóa, tỉnh Tuyên Quang. Bị đơn ông Quan Văn T, bà Nguyễn Thị T1 cho rằng cấp sơ thẩm chưa làm rõ về nguồn gốc đất (đất vườn, đất ruộng, đất lán chiếm), văn bản xác nhận của UBND xã T có nhiều mâu thuẫn. Đề nghị cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Quan Văn T, bà Nguyễn Thị T1 với bên nhận chuyển nhượng ông Phạm Tuấn M, bà Hoàng Thị H có hiệu lực pháp luật.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Bị đơn ông Quan Văn T, bà Nguyễn Thị T1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Quan Văn T, bà Nguyễn Thị T1 với bên nhận chuyển nhượng ông Phạm Tuấn M, bà Hoàng Thị H có hiệu lực pháp luật.

Nguyên đơn chị Hoàng Thị H và anh Phạm Tuấn M giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Chiêm Hóa.

*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 bị đơn ông Quan Văn T và bà Nguyễn Thị T1 là hợp lệ, trong hạn luật định, nội dung kháng cáo nằm trong nội dung bản án sơ thẩm.

Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 29/2024/DS-ST, ngày 19/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Chiêm Hóa, tỉnh Tuyên Quang như sau:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện về “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu*” của chị Hoàng Thị H và anh Phạm Tuấn M. Tuyên bố “*Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” lập ngày 04/11/2020 được ký giữa bên chuyển nhượng đất ông Quan Văn T, bà Nguyễn Thị T1 và bên nhận chuyển nhượng đất ông Phạm Tuấn M, bà Hoàng Thị H vô hiệu.

Buộc ông Quan Văn T và bà Nguyễn Thị T1 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho chị Hoàng Thị H và anh Phạm Tuấn M số tiền là 150.000.000đ (*Một trăm năm mươi triệu đồng*).

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm và không chấp nhận kháng cáo của ông Quan Văn T và bà Nguyễn Thị T1, nên ông T, bà T1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

### **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 bị đơn ông Quan Văn T và bà Nguyễn Thị T1 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] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn ông Quan Văn T và bà Nguyễn Thị T1, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Ngày 04/11/2020, các bên đương sự xác lập “*Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” với nội dung: Bên A (vợ chồng ông Quan Văn T, bà Nguyễn Thị T1) đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất vườn tại thôn Bản Tụm, xã T (mảnh đất đó thuộc trực đường chính vào trường THCS T4) cho bên B (vợ chồng chị Hoàng Thị H, anh Phạm Tuấn M), với tổng diện tích chuyển nhượng là 110m<sup>2</sup>, chiều rộng 5,5m, chiều dài 20m, phía Đông giáp với đường liên thôn B, phía Tây giáp với đất của ông Quan Văn T, phía Nam giáp với đất của ông Quan Văn T; phía Bắc giáp với đất trường THCS T4. Bên B (vợ chồng chị H, anh M) đã trả đủ tiền theo thỏa thuận cho bên A (vợ chồng ông T, bà T1) đầy đủ. Cùng ngày, anh Phạm Tuấn M đã thực hiện giao tiền cho bà Nguyễn Thị T1 được thể hiện tại giấy nhận tiền lập ngày 04/11/2020.

*Xét hình thức của hợp đồng:* Quá trình thực hiện hợp đồng, các đương sự đều xác định khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên chỉ lập giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có xác nhận của trưởng thôn, chưa thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định, chưa thực hiện công chứng hoặc chứng thực.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự thì “*Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan*”. Tại điểm a và điểm d khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 quy định “*Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực...*” và “*Việc công chứng thực hiện tại các tổ chức hành nghề công chứng, việc chứng*



*thực thực hiện tại Ủy ban nhân dân cấp xã” và khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai quy định: “Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính”.*

Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/11/2020 chưa thực hiện công chức, chứng thực cũng như đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định.

*Xét nội dung của Hợp đồng:* Theo tài liệu có trong hồ sơ thể hiện Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/11/2020 là chuyển nhượng đất vườn, phần diện tích đất 110m<sup>2</sup>, chiều rộng 5,5m, chiều dài 20m, có mô tả tứ cạnh phần diện tích đất chuyển nhượng các mặt Đ, T3, Nam, B và địa chỉ thửa đất, nhưng chưa ghi rõ diện tích đất này thuộc thửa đất số bao nhiêu, tờ bản đồ nào. Kết quả xác minh công chức địa chính xã T, huyện C và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực C - N - L xác định: Tại bản đồ giải thửa 299 (can in năm 2003) và tại tờ bản đồ số 18 đều thể hiện thửa đất số 30a có diện tích đất là 522m<sup>2</sup> và thửa đất 30b có diện tích đất là 1000m<sup>2</sup>, đều là loại đất một lúa, còn theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà T1 với anh M, chị H là chuyển nhượng đất vườn, diện tích đất chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đối tượng chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không đủ điều kiện để chuyển nhượng theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/11/2020 được ký giữa vợ chồng chị H, anh M và vợ chồng ông T, bà T1 đã không tuân thủ quy định về mặt hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã vi phạm về mặt hình thức, điều kiện, nội dung và tính có hiệu lực của hợp đồng. Do đó, có đủ căn cứ để xác định giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất, lập ngày 04/11/2020 được ký giữa vợ chồng chị H, anh M và vợ chồng ông T, bà T1 là vô hiệu. Do xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, nên cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Hoàng Thị H và anh Phạm Tuấn M, buộc ông Quan Văn T và bà Nguyễn Thị T1 có nghĩa vụ trả lại cho chị H, anh M số tiền 150.000.000 đồng là có cơ sở. Không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo bản án của bị đơn ông T, bà T1. Cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2024/DS-ST, ngày 19 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Chiêm Hóa, tỉnh Tuyên Quang.

**[3]** Về án phí dân sự phúc thẩm: Do cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm và không chấp nhận kháng cáo của ông T, bà T1 nên ông T, bà T1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

**QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 313, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận nội dung kháng cáo bản án của bị đơn ông Quan Văn T và bà Nguyễn Thị T1, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2024/DS-ST, ngày 19/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Chiêm Hóa, tỉnh Tuyên Quang như sau:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện về “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu*” của chị Hoàng Thị H và anh Phạm Tuấn M.

Tuyên bố “*Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” lập ngày 04/11/2020 được ký giữa bên chuyển nhượng đất ông Quan Văn T, bà Nguyễn Thị T1 và bên nhận chuyển nhượng đất ông Phạm Tuấn M, bà Hoàng Thị H vô hiệu.

Buộc ông Quan Văn T và bà Nguyễn Thị T1 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho chị Hoàng Thị H và anh Phạm Tuấn M số tiền là 150.000.000đ (*Một trăm năm mươi triệu đồng*); chia ra: Ông Quan Văn T có nghĩa vụ hoàn trả lại cho chị Hoàng Thị H và anh Phạm Tuấn M số tiền là 75.000.000 đồng (*Bảy mươi lăm triệu đồng*), bà Nguyễn Thị T1 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho chị Hoàng Thị H và anh Phạm Tuấn M số tiền là 75.000.000 đồng (*Bảy mươi lăm triệu đồng*).

*Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.*

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Quan Văn T và bà Nguyễn Thị T1 phải chịu 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tại biên lai thu số 0000623 ngày 18/9/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Chiêm Hóa, tỉnh Tuyên Quang. Ông T, bà T1 đã nộp đủ án phí.

Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 17/12/2024).

*" 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a 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".*

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Triệu Ngọc Thức      Nguyễn Đức Nam**

**Ma Hồng Thắng**

