

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TUYÊN QUANG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 69/2024/DSPT

Ngày 30/12/2024

V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng  
quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TUYÊN QUANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Ma Hồng Thắng

- Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đức Nam, ông Triệu Ngọc Thúc.

- Thư ký phiên toà: Ông Lê Hồng Phong - Thẩm tra viên, Toà án nhân dân tỉnh Tuyên Quang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang tham gia phiên toà: Bà Hoàng Thị Hải Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 12 năm 2024 tại Trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Tuyên Quang, xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 42/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 11 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 113/2024/DS-ST, ngày 31/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Y. S, tỉnh Tuyên Quang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 57/2024/QĐ-PT, ngày 11 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Bà Trần Thị T**, sinh năm 1949.

Địa chỉ: Tổ dân phố Ng. Tr, thị trấn Y. S, huyện Y. S, tỉnh Tuyên Quang. Có mặt.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

- **Bà Trần Thị Đ**, sinh năm 1946.

Địa chỉ: Tổ 15, ngõ 17, đường H. P, phường M. X, thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang. Có mặt.

- **Bà Trần Thị B**, sinh năm 1957; Có mặt.

Địa chỉ: Thôn N. D, xã Q, huyện Y. S, tỉnh Tuyên Quang.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Trần Thị T: **Luật sư Ma Ngọc Kh và luật sư Trần Hồng L** - Văn phòng luật sư Ngọc Khanh thuộc đoàn luật sư tỉnh Tuyên Quang; Có mặt.

Địa chỉ: Số nhà 04, ngõ 195, đường Ph, tổ 15, phường Ph. Th, thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang.

2. Bị đơn: - **Ông Trần Quang V**, sinh năm 1959; Có mặt.  
 - **Bà Nguyễn Thị Ch**, sinh năm 1962; Có mặt.

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố Ng. Tr, thị trấn Y. S, huyện Y. S, tỉnh Tuyên Quang.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Trần Quang V, bà Nguyễn Thị Ch.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tranh tụng tại phiên tòa nguyên đơn bà Trần Thị T trình bày:* Năm 2004, bà Đ UBND huyện Y. S cấp cho bà lô đất số 12, tờ bản đồ quy hoạch chia lô tỷ lệ 1/500 (theo giấy giao đất thực địa do UBND huyện Y. S cấp năm 2004) với diện tích 100m<sup>2</sup> tại thửa đất số 193, tờ bản đồ số 79 thuộc Tổ dân phố Ng. Tr, thị trấn Y. S, huyện Y. S, tỉnh Tuyên Quang. Tài sản trên đất gồm có 01 nhà xây cấp 4, tường 110mm, mái lợp Proximăng với diện tích 32m<sup>2</sup>, hiện tại bà đang sử dụng. Vì bà là người khuyết tật, sống một mình nên bà cũng có nguyện vọng là sau này sẽ để lại cho em trai bà là Trần Quang V được thừa kế mảnh đất này và đã lập di chúc vào ngày 16/6/2011 (có chứng thực của UBND xã Th. Q - Nay là UBND thị trấn Y. S) với nội dung là sau khi bà chết đi thì mảnh đất này sẽ thuộc về ông V và nhờ V đi làm sổ đỏ (*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*) cho bà. Tuy nhiên, trong quá trình ông V đưa bà đi làm sổ đỏ, lợi dụng lòng tin và sự thiếu hiểu biết của bà nên ông V đã làm luôn cả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà về việc bà chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V, cụ thể:

Lần 1: Đầu năm 2017 ông V đưa bà ra khu Nông trường chè (Km9 đường Tuyên Quang - Hà Giang) ra đây ký sổ làm sổ đỏ, nhưng ra đến nơi ông V đưa cho bà một tờ giấy và bảo ký vào, bà có ký một chữ, nhưng không biết nội dung gì.

Lần 2: Cũng vào năm 2017 ông V đưa bà đến UBND xã cũng nói lên làm sổ đỏ, khi đến nơi thấy cán bộ ở đó đưa bà 02 tờ giấy bảo bà ký thì bà cũng ký không biết nội dung gì.

Lần 3: Ông V đưa bà lên UBND huyện nói là lên lấy sổ đỏ, đến nơi ông V bảo bà chờ dưới tầng 1 để ông V lên lấy sổ. Một lúc sau ông V xuống bảo với bà sổ đây rồi và bảo bà đi về, bà có thấy ông V cầm sổ đỏ, nhưng bà không biết sổ như thế nào vì ông V không đưa cho bà ký, nhiều lần bà yêu cầu ông V đưa sổ, nhưng không đưa cho bà xem.

Trên thực tế, bà chỉ nhờ ông V đưa bà đi lại để làm các thủ tục giấy tờ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà là người khuyết tật, đi lại khó khăn, tuyệt đối không có việc bà bán (chuyển nhượng) cho ông V đất của bà với giá 50.000.000 đồng, vì bà chưa được nhận 50,000,000đồng như ông V trình bày. Năm 2023 bà thấy ông V dẫn nhiều người về mua đất, nên bà lên UBND thị trấn Y. S hỏi thì được biết ông V đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi biết ông V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà có làm đơn trình báo lên cơ quan công an huyện Y. S, nhưng kết quả giám định cho thấy chữ ký trên Hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất là chữ ký của bà. Bà khẳng định khi nhờ ông V đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông V có mấy lần đưa bà lên UBND xã và UBND huyện Y. S và bảo bà ký các giấy tờ để làm sổ đỏ. Do tin tưởng là em trai nên bà không xem nội dung mà cứ ký tên vào giấy tờ do ông V đưa, bà khẳng định bà bị ông V lừa ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chứ bà không chuyển nhượng đất cho ông V và cũng không nhận bất cứ khoản tiền nào của ông V. Do đó, bà làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 37/HĐCN giữa bà với ông Trần Quang V, bà Nguyễn Thị Ch là vô hiệu và yêu cầu ông V, bà Ch trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà. Trong trường hợp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, bà không đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vì thực tế bà không được chuyển nhượng và không nhận bất cứ một khoản tiền nào. Về tài sản trên đất, bà không yêu cầu Tòa án giải quyết. Ngoài ra, không yêu cầu giải quyết vấn đề gì khác. Đề nghị Tòa án không áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với vụ án này.

*Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Trần Thị Đ trình bày:* Bà là chị gái ruột của của bà T và ông V. Năm 2004, em gái bà là Trần Thị T được UBND huyện Y. S cấp cho thửa đất có diện tích 100m<sup>2</sup> (thửa đất số 193, tờ bản đồ số 79) thuộc Tổ dân phố Ng. Tr, thị trấn Y. S, huyện Y. S, tỉnh Tuyên Quang. Tài sản trên đất gồm có 01 nhà xây cấp 4, tường 110mm, mái lợp Proximăng diện tích 32m<sup>2</sup>, hiện tại bà Trần Thị T đang sử dụng. Vì bà Trần Thị T là người khuyết tật, không có chồng con, sống một mình nên bà Trần Thị T cũng có nguyện vọng là sau này sẽ để lại cho em trai bà là Trần Quang V được thừa kế mảnh đất này và đã lập di chúc vào ngày 16/6/2011, là sau khi bà Trần Thị T chết đi thì mảnh đất này sẽ thuộc về ông V và nhờ ông V đi làm sổ đỏ cho. Tuy nhiên, trong quá trình V đưa bà T đi làm sổ đỏ, lợi dụng lòng tin và sự thiếu hiểu biết của bà T, nên V đã làm cả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà T, bán cho V. Trên thực tế, bà T chỉ nhờ ông V đưa bà T đi lại để làm các thủ tục giấy tờ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có việc bà T bán cho V đất của bà T với giá 50.000.000đồng (*năm mươi triệu đồng*), vì bà T chưa được nhận 50.000.000đồng (*năm mươi triệu đồng*) như V trình bày và năm 2017 chị em gia đình nhà bà không được họp bàn về việc chuyển nhượng đất của bà T. Năm 2023 bà T thấy V dẫn nhiều người về mua đất, nên đã lên UBND thị trấn Y. S hỏi thì được biết V đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà T khẳng định khi nhờ V đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, em V có mấy lần đưa bà T lên UBND xã và UBND huyện Y. S và bảo bà T ký các giấy tờ để làm sổ đỏ, tin tưởng là em trai nên bà T không xem nội dung mà cứ ký tên vào giấy tờ do em V đưa. Do đó, bà T làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án: Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 37/HĐCN giữa bà Trần Thị T với Trần Quang V, bà Nguyễn Thị Ch và uỷ quyền cho bà tham gia giải quyết vụ án tại Toà án. Bà Đ xác định bà T không bán đất cho V vì tất cả các việc liên quan đến đất đai của bà T gia đình đều họp gia đình để thống nhất, nhưng việc bán đất rất quan trọng, nhưng gia đình lại không được họp. Ngoài ra trên diện tích đất có ngôi nhà của bà T, khi làm nhà cho bà T bà bỏ ra phần lớn số tiền là

42.000.000đồng và bà cũng chưa thể hiện ý chí cho bà T số tiền này. Đề nghị Toà án nhân dân huyện Y. S giải quyết theo yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T.

*Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Trần Thị B trình bày:* Bà là em gái ruột của bà Trần Thị T và là chị gái ruột của ông Trần Quang V, bà nhất trí với yêu cầu của nguyên đơn bà Trần Thị T và người được nguyên đơn uỷ quyền bà Trần Thị Đ, bà không bổ sung hay đề nghị gì thêm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn nhất trí với ý kiến của nguyên đơn và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị T và ông Trần Quang V, yêu cầu ông Trần Quang V và bà Nguyễn Thị Ch trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị T. Không yêu cầu tòa án giải quyết về tài sản trên đất và hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

*Bị đơn ông Trần Quang V trình bày:* Ông là chồng của bà Nguyễn Thị Ch. Ngày 30/11/2004 bà Trần Thị T là chị gái ruột của ông được bồi thường tái định cư một diện tích đất và UBND xã Th. Q có lập biên bản tạm giao đất thực địa cho bà T nhưng bà T không có tiền để nộp thuế cho nhà nước theo biên bản này. Khi bà T làm nhà thì ngoài khoản tiền bà T vay thì tất cả các anh chị em đều đóng góp làm nhà cho bà T, vì bà T là người khuyết tật bẩm sinh, không có khả năng lao động, không có thu nhập ổn định. Đến năm 2011, bà T lập di chúc để lại mảnh đất đó cho vợ chồng ông và nhờ ông giúp bà T làm các thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông là người đứng ra nộp thuế cho nhà nước để chuyển mục đích sử dụng đất và để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, làm các bước theo sự hướng dẫn của các cơ quan có thẩm quyền, tiền nộp thuế là tiền của gia đình ông, nguyên nhân là do bà T không có tiền và gia đình ông đã họp gia đình thống nhất là mảnh đất này sau đó sẽ tặng cho vợ chồng ông. Số tiền làm nhà là do bà T đi vay ngân hàng, vợ chồng ông là người đã trả lãi và gốc suốt 15 năm từ khi bà T vay tiền, vợ chồng ông đều không tính toán gì. Sau khi bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà T đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông và vợ chồng ông đã đăng ký biến động trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay ông cầm cố để vay tiền). Ngày 16/10/2023, ông nhận được thông tin bà T tố cáo ông với cơ quan công an về việc ông lừa bà T ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng sự việc đó là không đúng. Kết quả giám định chứng minh đó là chữ ký của bà T, nhưng bà T nghe lời xúi giục của mọi người nên không thừa nhận. Do đó, ông không nhất trí yêu cầu huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì việc chuyển nhượng là đúng sự thật, đảm bảo, hiện tại ông không có tranh chấp gì về quyền sử dụng đất đối với bà T. Tài sản trên đất là do bà T vay tiền làm, có mọi người hỗ trợ ông không đề nghị giải quyết. Ông đề nghị không đo đạc lại diện tích đất, vì diện tích trên là được UBND huyện giao, ông nhất trí với diện tích 100m<sup>2</sup> như biên bản tạm giao đất của UBND xã Thảng Q. Trường hợp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu ông không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

- Bà Nguyễn Thị Ch nhất trí với quan điểm của ông V. Trong trường hợp hợp đồng vô hiệu, bà không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Vụ án trên đã được Tòa án nhân dân huyện Y. S xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ; hòa giải không thành và đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 113/2024/DS-ST, ngày 31/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Y. S, tỉnh Tuyên Quang. Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 184, 235, 264, 266 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 117, 122, 126, 127, 131, 132 của Bộ luật dân sự; Các điều 4, 17, 26 Luật đất đai 2024; 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. Quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị T. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 37/HĐCN chứng thực ngày 27/4/2017 giữa bà Trần Thị T với ông Trần Quang V và bà Nguyễn Thị Ch là vô hiệu.

Buộc ông Trần Quang V và bà Nguyễn Thị Ch có nghĩa vụ trả lại cho bà Trần Thị T 01 (một) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 597213 do UBND huyện Y. S, tỉnh Tuyên Quang cấp ngày 21/3/2017.

Bà Trần Thị T có quyền và nghĩa vụ kê khai chỉnh lý quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí: Ông Trần Quang V và bà Nguyễn Thị Ch phải chịu 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng), tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Chia ra mỗi người phải chịu 150.000đồng (một trăm năm mươi nghìn đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo bản án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 15 tháng 8 năm 2023 Tòa án nhận được đơn kháng cáo của bị đơn ông Trần Quang V và bà Nguyễn Thị Ch kháng cáo không nhất trí với toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Y. S. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 113/2024/DS-ST, ngày 31/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Y. S, tỉnh Tuyên Quang không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn ông Trần Quang V và bà Nguyễn Thị Ch trình bày giữ nguyên nội dung đã kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Y. S. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 113/2024/DS-ST, ngày 31/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Y. S, tỉnh Tuyên Quang theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Không nhất trí yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà T, vì việc chuyển nhượng là đúng sự thật, đảm bảo, hiện tại ông không có tranh chấp gì về quyền sử dụng đất đối với bà T. Tài sản trên đất là do bà T vay tiền làm, có mọi người hỗ trợ ông không đề nghị giải quyết. Ông đề nghị không đo đạc lại diện tích đất, vì diện

tích trên là được UBND huyện giao, ông nhất trí với diện tích 100m<sup>2</sup> như biên bản tạm giao đất của UBND xã Thăng Q, huyện Y. S. Trường hợp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu ông không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Hoàn toàn không nhất trí với yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên như bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn nhất trí với ý kiến của nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên như bản án sơ thẩm, tuyên huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị T và ông Trần Quang V, yêu cầu ông Trần Quang V và bà Nguyễn Thị Ch trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị T. Không yêu cầu tòa án giải quyết về tài sản trên đất và hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

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

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng Thẩm phán 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 đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự không thực hiện đúng các quy định tại Điều 70; Điều 71; Điều 72; của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo hợp lệ trong hạn luật định, nội dung kháng cáo nằm trong nội dung bản án sơ thẩm.

Về nội dung vụ án: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/4/2017 giữa bà Trần Thị T với ông Trần Quang V chỉ thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không chuyển nhượng quyền sử dụng tài sản trên đất, như vậy hợp đồng có đối tượng không thực hiện được. Giá trị chuyển nhượng theo hợp đồng là 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng) nhưng ông Trần Quang V không chứng minh được việc ông đã trả tiền chuyển nhượng cho bà T, như vậy hợp đồng chuyển nhượng chưa thực hiện xong. Bên cạnh đó việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đúng với ý chí, nguyện vọng của bà T.

Xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Xét kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Quang V và bà Nguyễn Thị Ch, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 113/2024/DS-ST, ngày 31/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Y. S, tỉnh Tuyên Quang.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Trần Quang V và bà Nguyễn Thị Ch kháng cáo không được chấp nhận phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nhưng do ông V, bà Ch là người cao tuổi được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

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.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên toà và kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Xét nội dung kháng cáo của bị đơn ông Trần Quang V và bà Nguyễn Thị Ch, Hội đồng xét xử thấy: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Trần Quang V và bà Nguyễn Thị Ch hợp lệ trong hạn luật định, nội dung kháng cáo nằm trong nội dung bản án sơ thẩm, được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Kháng cáo của bị đơn ông Trần Quang V và bà Nguyễn Thị Ch, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng : Bị đơn ông Trần Quang V và bà Nguyễn Thị Ch kháng cáo không nhất trí với toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Y. S, tỉnh Tuyên Quang. Ngày 16/6/2011 bà T lập di chúc giao quyền quản lý và sử dụng diện tích đất của bà T cho ông V. Di chúc được UBND xã Th. Q chứng thực ngày 04/7/2011. Tiếp đến ngày 19/3/2017 tiến hành họp gia đình có sự tham gia của bà T, bà B, bà Đ, ông V, bà Ch. Như vậy có căn cứ xác định bà T thể hiện ý chí nhà và đất của bà T sẽ cho ông V, bà Ch và ông V, bà Ch có trách nhiệm chăm lo cuộc sống của bà T đến khi chết chứ không thể hiện ý chí chuyển nhượng. Tuy nhiên sau hơn 01 tháng kể từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (tức ngày 27/4/2017) bà T và ông V lại lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngoài ra bà T đã thể hiện ý chí cho ông V, bà Ch quyền sử dụng diện tích đất của bà T, nhưng lý do tại sao các bên không lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất mà lại lập Hợp đồng chuyển nhượng. Ngày 11/5/2017 căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông V thì Văn phòng đăng ký đất đai huyện Y. S chỉnh lý từ tên chủ sử dụng đất là bà Trần Thị T sang chủ sử dụng đất là Trần Quang V và bà Nguyễn Thị Ch. Tuy nhiên ngày 19/3/2020 bà T, bà B, bà Đ, ông V, bà Ch lại tiến hành họp gia đình thể hiện nội dung “*Thống nhất bán thổ đất của chị Trần Thị T và tài sản trên đất*”. Do đó có căn cứ xác định thời điểm năm 2020 bà T mới có ý định chuyển quyền sử dụng đất của mình và có căn cứ xác định thời điểm năm 2020 bà T, bà Đ và bà B vẫn chưa biết về việc đất của bà T đã được chuyển nhượng và chỉnh lý sang tên ông V, bà Ch. Ngoài ra thấy rằng thời điểm họp gia đình để thống nhất chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà T thì quyền sử dụng đất đã thuộc về ông V, bà Ch theo chỉnh lý của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Y. S, nhưng các thành phần tham gia họp trong đó có cả ông V, bà Ch, nhưng vẫn thống nhất bán đất của bà T. Nội dung tiếp là “*Bán thổ đất của chị Tin để trả nợ làm sổ bìà đờ*”. Quá trình giải quyết vụ án ông V xác định chi phí làm thủ tục cấp sổ đỏ do ông V bỏ ra, nhưng khi chuyển nhượng đất năm 2017 và khi họp bàn chuyển nhượng đất của bà T năm 2020 các thành phần tham

gia không đề cập đến việc trả lại hay khấu trừ vào số tiền chuyển nhượng đất cho ông V.

Trước đó ông V, bà Ch có 01 ngôi nhà cấp IV, 02 tầng tại khu vực đầu cầu Km10 (Quốc lộ 2 tuyến Tuyên Quang - Hà Giang) khoảng năm 2020 thì ông V và bà Ch chuyển nhượng cho người khác. Sau khi chuyển nhượng nhà và đất cho người khác ông V, bà Ch không có nhà ở. Tuy nhiên ông V, bà Ch lại không yêu cầu bà T giao cho mình diện tích đất đã thuộc quyền sử dụng của mình để sử dụng mà lại đi thuê nhà để ở và tại phiên tòa ông V, bà Ch xác định không nhất trí việc huỷ bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng lại xác định không có tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bà T, nhất trí để bà T sử dụng diện tích đất nêu trên đến khi bà T chết. Sau khi bà T chết, các anh, chị em của ông sẽ họp bàn thống nhất giải quyết phần đất của bà T.

Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trên diện tích đất chuyển nhượng có 01 ngôi nhà của bà T, nhưng Hợp đồng chuyển nhượng không đề cập đến tài sản trên đất. Theo bà Đ xác định khi làm nhà cho bà T bà Đ là người đóng góp phần lớn số tiền để làm nhà cho bà T. Tuy nhiên đến ngày 24/10/2017, sau thời điểm các bên lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Đ mới lập giấy biên nhận về việc năm 2010 bà Đ có xây nhà cho bà T số tiền 42.000.000đồng (*bốn mươi hai triệu đồng*), nay cho bà T, ông V và bà Ch.

Về việc giao nhận tiền: Bà T xác định không được nhận số tiền 50.000.000đồng (*năm mươi triệu đồng*) như ông V trình bày. Ông V xác định giá chuyển nhượng là 50.000.000đồng (*năm mươi triệu đồng*) và giao tiền cho bà T tại nhà bà T, nhưng ông V không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc giao nhận tiền như giấy biên nhận tiền hay người làm chứng giao nhận tiền.

Về trị giá đất và giá chuyển nhượng: Qua xác minh xác định diện tích đất 100m<sup>2</sup> khu vực liền kề với đất của bà T thì thời điểm năm 2017 giá chuyển nhượng trên thị trường dao động bình quân khoảng 600 triệu đến 800 triệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn ông Trần Quang V và bà Nguyễn Thị Ch không xuất trình được chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” do đó không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Quang V và bà Nguyễn Thị Ch. Cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 113/2024/DS-ST, ngày 31/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Y. S theo như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang tại phiên tòa phúc thẩm.

[2]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Quang V và bà Nguyễn Thị Ch phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nhưng do ông V, bà Ch là người cao tuổi được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên:

**QUYẾT ĐỊNH:**



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 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 của bị đơn ông Trần Quang V và bà Nguyễn Thị Ch. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 113/2024/DS-ST, ngày 31/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Y. S, tỉnh Tuyên Quang như sau:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị T. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 37/HĐCN chứng thực ngày 27/4/2017 giữa bà Trần Thị T với ông Trần Quang V và bà Nguyễn Thị Ch là vô hiệu.

Buộc ông Trần Quang V và bà Nguyễn Thị Ch có nghĩa vụ trả lại cho bà Trần Thị T 01 (một) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 597213 do UBND huyện Y. S, tỉnh Tuyên Quang cấp ngày 21/3/2017.

Bà Trần Thị T có quyền và nghĩa vụ kê khai chính lý quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Quang V và bà Nguyễn Thị Ch là người cao tuổi được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

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 (30/12/2024).

*Trường hợp Bản án, Quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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 ./.*

**Nơi nhận:**

- TAND Cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND Cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Tuyên Quang;
- TAND h. Y. S;
- THADS h. Y. S;
- Các bên đương sự;
- Lưu VPTA (HCTP);
- Lưu hồ sơ.

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

**Ma Hồng Thắng**