

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Bản án số: 28/2025/DS-PT
Ngày 21 - 02 - 2025
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thắm

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thanh

Ông Phan Minh Dũng

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Phan Thị Trang là Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa:** Bà Lữ Thị Xuân Dương – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 02 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 187/2024/TLPT-DS ngày 11 tháng 11 năm 2024 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2024/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tây Sơn, tỉnh Bình Định bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 10/2025/QĐ-PT ngày 06 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Trần Thị N, sinh năm 1973; cư trú tại: Số A đường Q, khối D, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bình Định. (Có mặt)

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Thành C, sinh năm 1977; địa chỉ liên hệ: Số B đường N, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị N (Văn bản ủy quyền ngày 08/01/2024) (Có mặt)

- **Bị đơn:** Bà Đỗ Kiều Mỹ T, sinh năm 1982; nơi ở hiện nay: Số A đường Đ, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bình Định. (Vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Phùng Ngọc Q, sinh năm 1958; cư trú tại: Số B đường P, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bình Định là người đại diện theo ủy quyền của bà Đỗ Kiều Mỹ T (Văn bản ủy quyền ngày 03/01/2024) (Có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Văn phòng C1; địa chỉ: Số C đường Q, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bình Định.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn T1 – Trưởng Văn phòng C1 (Vắng mặt)

2. Ông Đặng Quốc Q1, sinh năm 1987; (Vắng mặt)

3. Bà Đặng Thị T2, sinh năm 1985; (Vắng mặt)

Ông Q1 và bà T2 đồng cư trú tại: Thôn V, xã V, huyện V, tỉnh Bình Định.

- Người kháng cáo: Bị đơn bà Đỗ Kiều Mỹ T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo, nguyên đơn bà Trần Thị N và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Lê Thành C thống nhất trình bày:

Năm 2018 thông qua mối quan hệ bạn bè, bà N có quen biết bà Đỗ Kiều Mỹ T và phát sinh tình cảm.

Ngày 03/11/2020, bà N có nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Đặng Quốc Q1, bà Đặng Thị T2 thửa đất số 262, tờ bản đồ 52, diện tích 140m² (loại đất ở đô thị) tại khu dân cư N Quốc lộ A, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bình Định (nay là nhà số B đường V) (viết tắt là thửa đất số 262) và 01 căn nhà cấp 4 được xây dựng tại thửa đất trên (phần tài sản trên đất chưa được cập nhật trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) với giá 1.800.000.000 đồng. Hai bên đã làm thủ tục chuyển nhượng theo đúng quy định, bà N đã giao đủ tiền và nhận nhà đất về ở. Bà N đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (viết tắt là GCN) số phát hành CY121069, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS16221 ngày 19/11/2020 (viết tắt là GCN số CS16221). Sau khi sửa chữa, nâng cấp nhà xong, bà N có trao đổi với bà T vấn đề chuyển về sống chung với bà N như vợ chồng và được bà T chấp nhận, đồng ý.

Ngày 27/8/2022, bà N có đi khám bệnh ở Bệnh viện Ung bướu Thành phố H và bác sĩ đã chẩn đoán bà N bị chứng u ác tính buồng trứng làm cho bà hoang mang, lo sợ. Sau đó, bà N về nhà và đưa kết quả bệnh án cho bà T xem và tâm sự rằng “Tôi bị bệnh như vậy không biết tình trạng sức khỏe sau này thế nào”. Khi nghe những lời tâm sự của bà, ít ngày sau bà T có nói với bà rằng “Có gì chị sang tên bất động sản tại địa chỉ trên cho em đứng tên để tiện quản lý và nếu chị có chuyện gì em sẽ lo cho chị và hứa sẽ không chuyển nhượng cho bất kỳ ai, sau khi chị khỏe lại em sẽ sang tên lại bất động sản trên lại cho chị”. Vì sống chung với bà T đã lâu và cũng tin tưởng những gì bà T hứa là sự thật nên bà N đã đồng ý và làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất số 262 cho bà T. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng trên chỉ thực hiện trên giấy tờ, thực tế không có việc chuyển nhượng, bà T không có giao tiền, bà N vẫn là người quản lý sử dụng thửa đất và căn nhà tại địa chỉ trên.

Sau khi sức khỏe bà N hồi phục, bà N có yêu cầu bà T sang tên thửa đất tại địa chỉ trên lại cho bà N thì bà T không đồng ý.

Do đó, bà N khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và bà Đỗ Kiều Mỹ T đối với thửa đất số 262 do Văn phòng C1 công chứng vào ngày 12/09/2022, số công chứng 2577, quyền số 02/2022/TP/CC-SCC/HĐGD (viết tắt là Hợp đồng số 2577) vô hiệu; bởi lẽ:

- Giá trị chuyển nhượng ghi trong hợp đồng với số tiền là 450.000.000 VNĐ (Bốn trăm năm mươi triệu đồng) chỉ là hình thức, không có việc bà T thanh toán cho bà N số tiền trên vì giao dịch chuyển nhượng giữa bà N và bà T không có thật, hợp đồng này là giả tạo, nhằm che giấu sự thỏa thuận trước đó giữa bà N và bà T, giá trị thửa đất vào thời điểm chuyển nhượng là hơn 1.000.000.000 đồng. Từ trước đến nay, bà N vẫn là người đang quản lý sử dụng nhà đất trên và thực tế bà T không có giao tiền chuyển nhượng cũng như bà N không có giao đất cho bà T.

- Hiện trạng thực tế là trên thửa đất số 262 có một căn nhà cấp 4 do cá nhân bà N sửa chữa, nâng cấp nhưng khi thực hiện việc chuyển nhượng theo Hợp đồng số 2577 chỉ chuyển nhượng đối với quyền sử dụng đất theo GCN số CS16221, còn tài sản gắn liền với đất (căn nhà) thì chưa thực hiện việc chuyển nhượng, vẫn thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà N. Như vậy, đối tượng của hợp đồng là không thể thực hiện được.

Bà N không đồng ý đối với yêu cầu của bà T về việc buộc bà N bồi thường số tiền 30.000.000 đồng do bà N đập phá tài sản trong nhà vì bà N không có đập phá gây hư hỏng tài sản gì thuộc sở hữu bà T như bà T đã khai nhận.

Ngoài ra, bà N yêu cầu tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản đối với nhà đất tại thửa đất số 262.

Bị đơn bà Đỗ Kiều Mỹ T và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Phùng Ngọc Q thống nhất trình bày:

Bà T với bà N có mối quan hệ bạn bè thân thiết, không phải mối quan hệ như bà N đã trình bày.

Thửa đất số 262 có nguồn gốc là đất của vợ chồng ông bà Nguyễn Tất L, Nguyễn Thị Hồng N1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đặng Quốc Q1, bà Đặng Thị T2. Vợ chồng ông Q1, bà T2 đã xây dựng nhà cấp 4 trên đất nhưng chưa đăng ký biến động trên GCN. Ngày 03/11/2020, vợ chồng ông Q1, bà T2 đã chuyển nhượng lại thửa đất trên cho bà N với giá chuyển nhượng ghi trên hợp đồng là 780.000.000 đồng.

Ngày 12/09/2022, bà T với bà N đã ký Hợp đồng số 2577 chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 262 (theo GCN số CS16221 mang tên Trần Thị N) với giá trị chuyển nhượng thực tế là 2.500.000.000 đồng; bao gồm cả quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Do GCN không có mục tài sản trên đất nên hợp đồng chuyển nhượng cũng không ghi nhà ở. Hai bên thỏa thuận thống nhất chỉ ghi giá chuyển nhượng trong hợp đồng là 450.000.000 đồng với mục đích để giảm nghĩa vụ tài chính phải nộp. Bà T đã giao đủ số tiền mua nhà đất 2.500.000.000

đồng cho bà N vào khoảng 10 giờ ngày 12/9/2022 tại nhà số B đường V. Hai bên giao tiền bằng tiền mặt, việc giao tiền không lập biên bản, không có ai chứng kiến và biết việc giao tiền. Chi nhánh Văn phòng đất đai huyện T đã xác nhận và đăng ký biến động quyền sử dụng đất tên bà T vào ngày 26/9/2022.

Khi giao tiền và nhận nhà, đất xong, bà T đã dọn về ở tại nhà đất này và đăng ký làm trụ sở Công ty trách nhiệm hữu hạn D (viết tắt là Công ty D) theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số: 4101632637, do Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh B cấp ngày 31/8/2023. Bà T giữ chức vụ Giám đốc Công ty và bà N là nhân viên tổng hợp. Do bà N bị bệnh, cần chăm sóc y tế; bà T là bạn thân và đồng thời là y tá, đã thực hiện việc chăm sóc y tế cho bà N nên đôi khi bà N có ngủ lại ngôi nhà này.

Đến khoảng 19 giờ ngày 23/12/2023, bà N đến nhà gây sự, đập phá nhà và tài sản trong nhà số B đường V (trụ sở Công ty D). Bà T đã báo sự việc này cho Công an thị trấn P đến trực tiếp xem xét. Bà N đã đuổi bà ra khỏi nhà, cầm cây đòi đánh đập, hành hung bà T và vào Trung tâm y tế huyện T (nơi bà T đang làm) để quậy phá. Sau đó, bà T còn dùng ổ khóa khóa cổng ngõ, nhà số Đ V. Vì lo lắng cho tính mạng của bản thân nên bà T phải né tránh không dám về nhà ở. Ngày 27/12/2023, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tây Sơn đến gặp bà T làm việc, lập biên bản về việc quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với tài sản là nhà đất tại số B đường V; ngày 02/01/2024, bà T nhận được thông báo thụ lý vụ án của Tòa án thì bà T mới biết bà N khởi kiện bà ra Tòa.

Bà T không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của bà N, bởi lẽ:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với bà N là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc, không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội... Bà T đã trả đủ tiền mua nhà đất 2.500.000.000 đồng.

- Việc giao nhận tài sản là nhà đất đã hoàn thành, bà T đã đăng ký quyền sở hữu, sử dụng theo đúng pháp luật, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T xác nhận quyền sở hữu.

- Bà T đang sử dụng nhà để ở và làm trụ sở Công ty D; việc kinh doanh theo đúng Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

Bà yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng số 2577 có hiệu lực và buộc bà N giao lại nhà đất thuộc thửa đất số 262 để bà T sở hữu, sử dụng. Đồng thời, bà T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà N phải bồi thường thiệt hại về tài sản cho bà số tiền 30.000.000 đồng (gồm: nồi cơm điện, ti vi, bàn ghế, bể cá, nồi chiên không dầu, bàn trang điểm, máy vi tính) do bà N đập phá gây hư hỏng ngày 23/12/2023.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Quốc Q1 và bà Đặng Thị T2 thống nhất trình bày:

Ông bà không có quan hệ bà con gì với bà Trần Thị N. Vào ngày 27/6/2017, ông bà nhận chuyển nhượng thửa đất số 262 từ vợ chồng ông Nguyễn Tất L, bà Nguyễn Thị Hồng N1. Hai bên đã làm đầy đủ thủ tục, ông bà đã giao tiền và vợ chồng ông L đã giao đất cho ông bà nhận sử dụng (đã được Sở Tài nguyên và Môi

trường tỉnh B cấp GCN số CI394420 ngày 06/9/2017). Tại thời điểm mua đất của vợ chồng ông L thì thửa đất trên là thửa đất trống. Năm 2018, ông bà xây dựng 01 ngôi nhà cấp 4, diện tích 140m² và chưa thực hiện việc đăng ký biến động về nhà ở trên GCN.

Ngày 03/11/2020, ông bà thỏa thuận chuyển nhượng nhà và đất trên cho bà Trần Thị N với giá là 1.800.000.000 đồng. Hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng, ghi giá 780.000.000 đồng để giảm bớt tiền thuế; hợp đồng có công chứng theo quy định. Bà N đã giao đủ tiền cho ông bà và ông bà đã giao nhà đất trên cho bà N sở hữu, sử dụng.

Ông bà xác định đã chuyển nhượng nhà đất tại thửa đất số 262 cho bà N là tự nguyện, đúng theo quy định, đã nhận đủ tiền (1.800.000.000 đồng) và giao nhà đất cho bà N. Còn việc bà N kiện tranh chấp hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 262 với bà T thì ông bà không có ý kiến và yêu cầu gì.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Văn T1 – Trưởng Văn phòng C1 trình bày:

Ngày 12/9/2022, bà Trần Thị N và bà Đỗ Kiều Mỹ T đến Văn phòng C1 yêu cầu công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo đó, Công chứng viên là ông Nguyễn Văn T1 đã kiểm tra, hướng dẫn thủ tục thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Công chứng viên ông Nguyễn Văn T1 đã kiểm tra, hướng dẫn thủ tục thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (là Hợp đồng số 2577). Khi thực hiện việc công chứng, chứng nhận hợp đồng trên có mặt hai bên gồm bà N và bà T, các bên ký vào hợp đồng trước mặt công chứng viên là ông Nguyễn Văn T1. Về giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 262 (theo GCN số CS16221 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 19/11/2020 mang tên Trần Thị N) là do hai bên tự thỏa thuận và yêu cầu Văn phòng ghi theo giá thỏa thuận đó. Tài sản chuyển nhượng thể hiện trong hợp đồng là quyền sử dụng đất theo GCN số CS16221 là đúng. Thông tin trên GCN nêu trên không thể hiện tài sản gắn liền với đất. Do đó, Văn phòng C1 đã thực hiện việc công chứng chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là đúng theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2024/DS-ST ngày 12/9/2024, Tòa án nhân dân huyện Tây Sơn đã quyết định:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị N.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/9/2022 giữa bà Trần Thị N và bà Đỗ Kiều Mỹ T đối với thửa đất số 262 (theo GCN số CS16221) được Văn phòng C1 chứng thực số 2577, quyền số 02/2022/TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

- Không chấp nhận việc bà Đỗ Kiều Mỹ T yêu cầu công nhận hợp đồng nói trên có hiệu lực, buộc bà N giao lại nhà đất để sở hữu, sử dụng và không đồng ý việc tuyên hợp đồng nói trên vô hiệu vì không có căn cứ, không phù hợp với quy định của pháp luật.

- Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc bà Đỗ Kiều Mỹ T phải giao lại GCN số CS16221 cho bà N toàn quyền sử dụng.

Buộc bà Đỗ Kiều Mỹ T, bà Trần Thị N có nghĩa vụ phối hợp với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký biến động, thay đổi quyền sử dụng đối với thửa đất trên cho bà N (GCN số CS16221) theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản đối với nhà đất tại thửa đất 262.

- Bác yêu cầu phản tố của bà Đỗ Kiều Mỹ T đòi bà Trần Thị N phải bồi thường cho bà 30.000.000 đồng về giá trị các tài sản mà bà T nói rằng bà N đập phá gây hư hỏng ngày 23/12/2023 vì không có chứng cứ để chứng minh, không phù hợp với quy định pháp luật.

- Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 25/9/2024, bị đơn bà Đỗ Kiều Mỹ T có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại toàn bộ vụ án theo quy định của pháp luật và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định tại phiên tòa phúc thẩm: Trong quá trình tố tụng, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng; đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Đỗ Kiều Mỹ H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về sự vắng mặt của các bên đương sự: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn T1 – Trưởng Văn phòng C1, ông Đặng Quốc Q1 và bà Đặng Thị T2 đã có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người nói trên.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Thửa đất số 262 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị N tại GCN số CS16221 ngày 19/11/2020. Thửa đất này có nguồn gốc là bà N nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Đặng Quốc Q1, bà Đặng Thị T2. Thời điểm chuyển nhượng trên đất đã có 01 ngôi nhà cấp 4.

Ngày 12/9/2022, bà N với bà Đỗ Kiều Mỹ T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 262. Hợp đồng đã được Văn phòng C1, quyền số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/9/2022.

[2.2] Xét Hợp đồng số 2577, thấy rằng:

[2.2.1] Về hình thức: Hợp đồng được lập thành văn bản đúng theo quy định tại Điều 502 của Bộ luật Dân sự và có công chứng tại Văn phòng C1 đúng theo quy định của Luật Công chứng. Tại thời điểm giao kết hợp đồng, các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và việc thỏa thuận là hoàn toàn tự nguyện.

[2.2.2] Về đối tượng chuyển nhượng: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ và qua tranh tụng tại phiên tòa thấy rằng khi từ bà N nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông Q1, bà T2 thì trên đất đã có 01 ngôi nhà cấp 4. Sau khi nhận chuyển nhượng bà N đã sửa chữa, nâng cấp ngôi nhà như hiện nay bà đang ở. Qua xem xét, định giá tại cấp sơ thẩm cho thấy trên thửa đất số 262 có 01 ngôi nhà cấp 4 diện tích 140m². Tuy nhiên, tại Điều 1 của Hợp đồng số 2577 giữa bà N với bà T đối với thửa đất số 262 chỉ ghi: “*Đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng toàn bộ thửa đất số 262, tờ bản đồ 52...*”, không ghi ngôi nhà đang tồn tại trên đất là không đúng với hiện trạng thực tế của thửa đất.

Mặt khác, theo quy định tại các Điều 162 và 163 của Luật Nhà ở năm 2023 thì giao dịch về nhà ở phải lập hợp đồng bằng văn bản. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và bà T có đối tượng chuyển nhượng không thể thực hiện được theo quy định tại khoản 1 Điều 408 của Bộ luật Dân sự. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên bố Hợp đồng số 2577 giữa bà N và bà T vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được là có căn cứ.

[2.2.3] Theo Hợp đồng số 2577 thì giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 450.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà N cho rằng giá ghi trong hợp đồng chỉ là hình thức và bà N không có nhận tiền chuyển nhượng đất từ bà T vì thực tế bà N không có chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 262 cho bà T. Còn bà T cho rằng giá chuyển nhượng là 2.500.000.000 đồng và bà T đã giao đủ số tiền 2.500.000.000 đồng cho bà N nhận, giá ghi trong hợp đồng là để giảm thuế nhưng bà T không cung cấp được chứng cứ, chứng minh cho lời trình bày của mình. Trong khi đó, các tài liệu chứng cứ đã xác minh được thể hiện tại hồ sơ thì bà N vẫn cư trú, sinh sống tại nhà đất nói trên từ khi bà N nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Q1, bà T2 cho đến nay.

[2.2.4] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự thì hiện nay bà N vẫn đang quản lý nhà đất tại thửa đất 262 nên không phát sinh việc buộc trả nhà đất. Bà T cũng không chứng minh được việc đã giao tiền chuyển nhượng đất nên Hội đồng xét xử không xét việc hoàn trả tiền.

Bà T phải giao lại GCN số CS16221 cho bà N toàn quyền sử dụng.

Bà T và bà N có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký biến động, thay đổi quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên cho bà N (GCN số CS16221) theo quy định của pháp luật về đất đai.

[3] Xét yêu cầu phản tố của bà T: Bà T yêu cầu Tòa giải quyết buộc bà Trần Thị N phải bồi thường cho bà 30.000.000 đồng về giá trị các tài sản của bà (gồm: nồi cơm điện, ti vi, bàn ghế, bể cá, nồi chiên không dầu, bàn trang điểm, máy vi tính) do bà N đập phá gây hư hỏng ngày 23/12/2023. Bà N không thừa nhận có đập phá tài sản của bà T và bà T không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà T là có căn cứ.

[4] Đối với yêu cầu của bà N về việc yêu cầu tiếp tục duy trì các biện pháp khẩn cấp tạm thời là phù hợp với quy định tại các Điều 111, 112 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của bà T, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Theo quy định tại khoản 1 Điều 29 của 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 thì bà T phải chịu 300.000 đồng, được trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0003779 ngày 08/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tây Sơn.

[6] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[7] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án đề nghị không chấp nhận nội dung kháng cáo của bà T, giữ nguyên Bản án sơ thẩm là phù hợp với nhận định của Tòa.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 26, 31 của Luật Đất đai năm 2024;

Căn cứ các Điều 122, 131, 407, 408, 584, 589 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 19 của Nghị quyết số 02/2020/NQ-HĐTP ngày 24/9/2020 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 và khoản 1 Điều 29 của 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Đỗ Kiều Mỹ T. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị N:

2.1. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/9/2022 giữa bà Trần Thị N và bà Đỗ Kiều Mỹ T đối với thửa đất số 262, tờ bản đồ số 52, diện tích 140m² (đất ở) tại số B đường V, khối P, thị trấn P, huyện T, Bình Định (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CY121069, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS16221 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 19/11/2020) được Văn phòng C1 chứng thực số số 2577, quyền số 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD.

2.2. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc bà Đỗ Kiều Mỹ T phải giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CY121069, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS16221 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 19/11/2020 cho bà Trần Thị N trọn quyền quyền sử dụng.

Buộc bà Đỗ Kiều Mỹ T, bà Trần Thị N có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký biến động, thay đổi quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên cho bà N (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CY121069, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS16221 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 19/11/2020) theo quy định của pháp luật về đất đai.

2.3. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2023/QĐ-BPKCTT ngày 27/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện Tây Sơn, tỉnh Bình Định về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp là quyền sử dụng thửa đất thửa đất 262, tờ bản đồ số 52, diện tích 140m² tại số B đường V, khối P, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bình Định.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Đỗ Kiều Mỹ T yêu cầu bà Trần Thị N phải bồi thường thiệt hại về tài sản cho bà 30.000.000 đồng.

4. Về chi phí tố tụng và án phí:

4.1. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đỗ Kiều Mỹ T phải chịu 300.000 đồng.

Án phí đối với yêu cầu phản tố: Bà Đỗ Kiều Mỹ T phải chịu 300.000 đồng.

Tổng cộng, bà T phải chịu án phí là 600.000 đồng, được trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0003540 ngày 11/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tây Sơn, tỉnh Bình Định; bà T còn phải nộp 300.000 đồng.

Hoàn trả lại cho bà N 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0003465 ngày 27/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tây Sơn, tỉnh Bình Định.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đỗ Kiều Mỹ T phải chịu 300.000 đồng, được trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0003779 ngày 08/10/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tây Sơn, tỉnh Bình Định.

4.2. Chi phí tố tụng: Chi phí định giá tài sản: Bà Đỗ Kiều Mỹ T phải trả lại cho bà Trần Thị N 5.000.000 đồng.

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

6. Quyền và nghĩa vụ thi hành án: Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

7. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Định (1);
- TAND huyện Tây Sơn (1);
- Chi cục THADS huyện Tây Sơn (1);
- Các đương sự (7);
- Lưu: HCTP, Tòa Dân sự, hồ sơ vụ án (3).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Đỗ Thị Thắm