

Bản án số: 39/2024/DS-PT

Ngày 16/4/2024

V/v: Tranh chấp 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 Hồ Thanh Sơn, bà Nguyễn Thanh Hương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Hồng Phong, Thẩm tra viên 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.

Ngày 16 tháng 4 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 06/2024/TLPT-  
DS ngày 30 tháng 01 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng  
quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 113/2023/DS-ST, ngày 27 tháng 9 năm  
2023 của Tòa án nhân dân thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 27/2024/QĐ-PT, ngày  
22 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Lâm B, sinh năm 1977. Địa chỉ: Tổ dân phố  
15, phường P. T, thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Bà Lưu Hồ L, Luật sư Chi  
nhánh của Trung tâm tư vấn pháp luật cộng đồng và Trợ giúp pháp lý cho người  
chưa thành niên tại tỉnh Tuyên Quang; địa chỉ: Tổ dân phố 05, phường A. T,  
thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang. Có mặt.

2. Bị đơn:

- Bà Trần Thị T, sinh năm 1974. Nơi đăng ký HKTT: Tổ dân phố 19,  
phường A. T, thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang. Nơi ở hiện nay: Thôn Y. L, xã  
H. Kh, huyện Y. S, tỉnh Tuyên Quang. Có mặt.

- Bà Trần Thị M, sinh năm 1953. Địa chỉ: Thôn B. Đ (nay là thôn 6), xã  
L. V, thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang. Vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Trần Thị T, bà Trần Thị M:

Ông **Trần Văn L1**, sinh năm 1961; Địa chỉ: Tổ dân phố 5, phường A. T, thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang. *Có mặt.*

### **3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

Ủy ban nhân dân xã L. V, thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang. Người đại diện theo pháp luật: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã L. V. Địa chỉ: Xã L. V, thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang. *Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.*

Người kháng cáo: Bị đơn bà Trần Thị T và bà Trần Thị M.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, Biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết vụ án và tranh tụng tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Lâm B và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Lưu Hồ L trình bày:* Ngày 04/8/2010 ông Trần Văn C (ông C đã chết năm 2020) cùng bà Trần Thị M (bà M là chị gái ông C); Địa chỉ: Thôn B. Đ (nay là thôn 6), xã L. V, thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang bà Trần Thị T (bà T là vợ ông C); Nơi đăng ký HKTT: Tổ dân phố 19, phường A. T, thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang (Nơi ở: Thôn Y. L, xã H. Kh, huyện Y. S, tỉnh Tuyên Quang) và bà Nguyễn Lâm B; Địa chỉ: Tổ dân phố 15, phường P. T, thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang, cùng nhau thỏa thuận và lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (CNQSĐĐ) viết tay. Nội dung ông C, bà T và bà M chuyển nhượng cho bà B diện tích 100m<sup>2</sup> đất thổ cư và 65m<sup>2</sup> đất vườn, đất có chiều rộng 05 mét, chiều dài 33 mét. Có các hướng tiếp giáp phía Đông giáp phân hiệu Trường Mầm non xã L. V; phía Tây giáp đất nhà ông C, T; phía Nam giáp đường bê tông của thôn; phía Bắc giáp ruộng ông C. Địa chỉ thửa đất Thôn B. Đ (nay là thôn 6), xã L. V, thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang. Số tiền chuyển nhượng là 179.000.000 đồng (Một trăm bảy mươi chín triệu đồng). Bà B đã trả cho bên chuyển nhượng đất do bà M trực tiếp nhận tiền lần thứ nhất là 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng), lần thứ hai vào ngày 11/8/2010 là 149.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi chín triệu đồng), tổng cộng là 169.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi chín triệu đồng), còn lại 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) hai bên thỏa thuận bà B sẽ trả cho ông C, bà T, bà M sau khi bên bán làm xong thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và được cấp Sổ bìa đỏ (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất - GCNQSDĐ) cho bên mua.

Nguồn gốc đất chuyển nhượng trên là của bố mẹ ông C là cụ ông Trần Xuân D và cụ Dương Thị Kh chết để lại, nhưng ông C chưa được cấp GCNQSDĐ. Tại thời điểm chuyển nhượng đất chưa được cấp GCNQSDĐ, nhưng đã được đo đạc và Ủy ban nhân dân (UBND) xã L. V, Phòng Tư pháp huyện Y. S (nay là thành phố T. Q) xác nhận ngày 23/3/2005, Quyền số 01/2005. Hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên lập ngày 04/8/2010 là hợp đồng viết tay có xác nhận của UBND xã L. V, thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang vào

ngày 11/8/2010, hai bên chưa làm thủ tục chuyển nhượng đất theo quy định của pháp luật. Khi hợp đồng hai bên thỏa thuận bên chuyển nhượng đất ông C, bà T, bà M có trách nhiệm làm các thủ tục chuyển nhượng đất cho bên nhận chuyển nhượng đất là bà B được cấp Sổ bìa đỏ GCNQSDĐ.

Ngày 22/8/2020 ông C chết không để lại di chúc. Sau khi ông C chết ngày 01/12/2020 bà T đã nhận 759.335.448 đồng (Bảy trăm năm mươi chín triệu ba trăm ba năm nghìn bốn trăm bốn tám đồng) là khoản tiền đền bù do Nhà nước thu hồi phân đất ông C được tặng cho (trong đó có cả phần đất đã chuyển nhượng cho bà B, nhưng chưa làm được thủ tục sang tên) để xây dựng Trường Mầm non L. V, thành phố T. Q. Ngày 09/12/2020 bà T đã trả cho bà B số tiền chuyển nhượng đất 56.000.000 đồng (Năm mươi sáu triệu đồng).

Do ông C, bà T và bà M chưa giao đất cho bà B và cũng không thực hiện thỏa thuận làm thủ tục cấp GCNQSDĐ sang tên cho bà B; diện tích đất chuyển nhượng cho bà B hiện đã bị Nhà nước thu hồi toàn bộ, bà T là người trực tiếp nhận tiền đền bù đất của ông C. Do vậy, bà B có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết tuyên bố Hợp đồng CNQSDĐ lập ngày 04/8/2010, giữa bên chuyển nhượng ông Trần Văn C, bà Trần Thị T, bà Trần Thị M và bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Lâm B vô hiệu toàn bộ và đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tại phiên toà, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lưu Hồ L và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn Luật sư Nguyễn Thị Hảo đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết: Tuyên bố Hợp đồng CNQSDĐ lập ngày 04/8/2010, giữa bên chuyển nhượng ông Trần Văn C, bà Trần Thị T và bà Trần Thị M với bên nhận CNQSDĐ bà Nguyễn Lâm B vô hiệu toàn bộ. Yêu cầu bà T (vợ ông C), là người đã nhận số tiền đền bù đất là di sản của ông C, là người có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ của người chết (ông C) để lại và bà M là người liên đới có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà B số tiền mua đất là 113.000.000 đồng (Một trăm mười ba triệu đồng).

Bị đơn bà Trần Thị T trình bày tại Bản tự khai; Biên bản lấy lời khai; Biên bản hoà giải: Việc chuyển nhượng đất giữa chồng tôi ông Trần Văn C (đã chết) với bà Nguyễn Lâm B ngày 04/8/2010 như thế nào tôi hoàn toàn không biết, không liên quan vì thời gian đó tôi và ông C không chung sống cùng nhau, nhưng tôi có ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 04/8/20210 là đúng, song tôi không biết giá tiền chuyển nhượng đất và không được sử dụng tiền chuyển nhượng đất là thực tế. Năm 2020, sau khi chồng tôi chết Nhà nước thu hồi đất thuộc quyền sử dụng của ông C và đền bù tiền là 759.335.448 đồng (Bảy trăm năm mươi chín triệu, ba trăm ba mươi lăm nghìn, bốn trăm bốn mươi tám đồng) tôi đã ký nhận toàn bộ số tiền sau đó tôi đã gọi bà B đến để tôi trả tiền cho bà B

theo giá đền bù của Nhà nước. Cụ thể ngày 09/12/2020 tôi đã trả cho bà B 56.000.000 đồng (Năm mươi sáu triệu đồng) của 100m<sup>2</sup> đất thổ cư và 65m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm, bà B có viết Giấy biên nhận đề ngày 09/12/2020, về việc nhận tiền Nhà nước đền bù giữa người nhận đứng tên Nguyễn Lâm B, bên giao tiền đứng tên Trần Thị T cho tôi giữ. Số tiền còn lại tôi sử dụng 01 phần vào việc xây nhà ở tại Thôn Y. L, xã H. Kh, huyện Y. S, tỉnh Tuyên Quang và 01 phần trả tiền chữa bệnh cho ông C (do còn nợ trước đó), hiện không còn đồng nào.

Tôi không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Lâm B, vì tại thời điểm Nhà nước chi trả tiền đền bù năm 2020 (sau khi ông C vừa chết) thì tôi là người được gọi để nhận tiền đền bù, tôi và bà B có thỏa thuận: Tôi trả cho bà B 56.000.000 đồng (Năm mươi sáu triệu đồng), do bà B tự tính số tiền này trên cơ sở diện tích Nhà nước thu hồi số đất bà đã mua. Hai bên vui vẻ chấp thuận và không có thắc mắc gì, vì thực tế nếu bà B cho rằng đã mua đất của chồng tôi trước đó thì cũng chỉ mua 01 phần trong tổng số đất Nhà nước thu hồi, vậy bà B nhận 56.000.000 đồng là hợp lý, còn tôi nhận hơn 700.000.000 đồng là phần lớn diện tích đất của ông C bị thu hồi. Tôi hoàn toàn không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà B, vì việc thỏa thuận tiền đền bù đã được thống nhất, giải quyết xong từ năm 2020, tôi yêu cầu Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Bị đơn bà Trần Thị M trình bày tại Bản tự khai; Biên bản lấy lời khai; Biên bản hoà giải: Ngày 04/8/2010 em trai tôi là anh Trần Văn C có chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Lâm B 05 mét chiều ngang, chiều dài 33 mét, tổng diện tích là 165m<sup>2</sup>, tôi có đi cùng và nhận tiền là 169.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi chín triệu đồng), sau đó tôi đã bàn giao hết cho anh C gồm giấy tờ và tiền, nên tôi không biết gì. Việc chị Trần Thị T trình bày là đúng sự thật, tôi hoàn toàn không biết gì về việc anh C và chị T chuyển nhượng đất cho bà B, tôi không liên quan gì và tôi công nhận có ký chứng kiến việc ngày 09/12/2020 chị T đã trả cho bà B 56.000.000 đồng (Năm mươi sáu triệu đồng) của 100m<sup>2</sup> đất thổ cư và 65m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm, bà B có viết Giấy biên nhận đề ngày 09/12/2020, về việc nhận tiền Nhà nước đền bù giữa người nhận đứng tên Nguyễn Lâm B, bên giao tiền đứng tên Trần Thị T cho chị T giữ.

Tôi xác định rõ khi anh C chuyển nhượng đất cho bà B ngày 04/8/2010 tôi là người ký tên vào hợp đồng và ngày 11/8/2010 tôi có ký giấy biên nhận tiền cả 02 lần từ bà B trả là 169.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi chín triệu đồng) còn nợ lại 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) là đúng thực tế. Lý do tôi ký vào văn bản trên là do anh C nhờ tôi ký và nhận tiền hộ (do anh C viết, đọc, đếm tiền không thông thạo), sau khi ký và nhận tiền xong tôi đã giao toàn bộ tiền và giấy tờ trên cho anh C, nên tôi không liên quan gì đến tranh chấp trên. Tôi không yêu cầu Tòa án giải quyết nội dung gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND xã L. V, thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang, do người đại diện theo pháp luật là ông Trần Đăng Q, Chủ tịch UBND xã L. V trình bày: Việc CNQSDĐ giữa nguyên đơn bà Nguyễn Lâm B và bị đơn bà Trần Thị T, bà Trần Thị M thì UBND xã L. V, thành phố T. Q hoàn toàn không biết không liên quan. Việc bồi thường các khoản tiền do quy hoạch, thu hồi đất đối với các hộ trên địa bàn xã L. V, thành phố T. Q là do UBND thành phố T. Q và cơ quan chức năng của thành phố T. Q giải quyết theo quy định của pháp luật. Do vậy, UBND xã L. V, thành phố T. Q không liên quan, nên không có ý kiến, yêu cầu Tòa án giải quyết bất cứ nội dung gì liên quan đến vụ án dân sự trên.

Quá trình giải quyết vụ án các đương sự đã cung cấp các tài liệu, chứng cứ cho Tòa án.

Bà Nguyễn Lâm B cung cấp: 01 (Một) Hợp đồng CNQSDĐ đứng tên bên chuyển nhượng Trần Văn C, Trần Thị T, Trần Thị M và đứng tên bên nhận quyền sử dụng đất Nguyễn Lâm B, Hợp đồng đề ngày 04/8/2010 (bản chính). 01 (Một) Biên nhận tiền 149.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi chín triệu đồng) tên người nhận tiền Trần Thị M, tên người giao tiền Trần Thị M, đề ngày 11/8/2010 (bản chính).

Bà Trần Thị T và bà Trần Thị M cung cấp: 01 (Một) bản phô tô Giấy biên nhận tiền 56.000.000 đồng (Năm mươi sáu triệu đồng), tên người nhận tiền Nguyễn Lâm B, tên người giao tiền Trần Thị T, đề ngày 09/12/2020. 01 (Một) đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí và án phí dân sự vì lý do là người cao tuổi, đơn đứng tên Trần Thị M (bản chính).

Tòa án nhân dân thành phố T. Q xác minh tại xã L. V, thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang được biết: Ông Trần Văn C và bà Trần Thị T là vợ chồng có đăng ký kết hôn tại UBND xã L. V, thành phố T. Q. Ông C và bà T có 01 người con chung là cháu Trần Văn Chiến, sinh năm 2008, hiện đang ở cùng bà T. Ông C chết ngày 22/8/2020.

Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang, cung cấp các tài liệu thể hiện ngày 04/12/2020, bà Trần Thị T đã nhận tiền đền bù giải phóng mặt bằng công trình, bồi thường về đất; bồi thường vật kiến trúc; bồi thường cây trồng; kinh phí hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm; hỗ trợ đời sống và ổn định sản xuất tổng cộng là 759.335.448 đồng (Bảy trăm năm mươi chín triệu, ba trăm ba mươi lăm nghìn, bốn trăm bốn mươi tám đồng).

Vụ án trên đã được Tòa án nhân dân thành phố T. Q, 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 113/2023/DS-ST, ngày 27 tháng 9 năm

2023 của Tòa án nhân dân thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang quyết định: Căn cứ vào Điều 26; 39; 147; 235; 264; 266; 267; 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Căn cứ Điều 122; 124; 127; 134; 135; 137; 410; 689; 694 của Bộ luật dân sự năm 2005. Điều 357; 612; 615 của Bộ luật dân sự năm 2015. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí của Tòa án.

### **Tuyên xử:**

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Lâm B như sau:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Văn C, bà Trần Thị T, bà Trần Thị M với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Lâm B lập ngày 04 tháng 8 năm 2010, đối với diện tích 100m<sup>2</sup> đất thổ cư, 65m<sup>2</sup> đất vườn. Chiều rộng 05 mét, chiều dài 33 mét, phía Đông giáp phân hiệu Trường Mầm non xã L. V; phía Tây giáp đất nhà ông C, Tỉnh; phía Nam giáp đường bê tông của thôn; phía Bắc giáp ruộng ông C - Địa chỉ đất ở Thôn B. Đ (nay là thôn 6), xã L. V, thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang vô hiệu toàn bộ.

- Buộc bà Trần Thị T có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản do ông Trần Văn C chết để lại là phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Nguyễn Lâm B số tiền là 37.666.666 đồng (Ba mươi bảy triệu sáu trăm sáu mươi sáu nghìn sáu trăm sáu sáu đồng).

- Buộc bà Trần Thị T phải có trách hoàn trả lại cho bà Nguyễn Lâm B số tiền là 37.666.666 đồng (Ba mươi bảy triệu sáu trăm sáu mươi sáu nghìn sáu trăm sáu sáu đồng).

Tổng cộng bà Trần Thị T phải hoàn trả lại cho bà Nguyễn Lâm B là 75.333.332 đồng (Bảy mươi lăm triệu ba trăm ba mươi ba nghìn ba trăm ba hai đồng).

- Buộc bà Trần Thị M phải có trách hoàn trả lại cho bà Nguyễn Lâm B số tiền là 37.666.666 đồng (Ba mươi bảy triệu sáu trăm sáu mươi sáu nghìn sáu trăm sáu sáu đồng).

*Khoản tiền phải hoàn trả lại trên, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, người 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. Án phí dân sự:

- Bà Trần Thị T phải chịu 3.766.666 đồng (Ba triệu bảy trăm sáu mươi sáu nghìn sáu trăm sáu sáu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

- Miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch cho bà Trần Thị M.

- Bà Nguyễn Lâm B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Lâm B toàn bộ số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0000670, ngày 14/02/2023, của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang.

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

Ngày 03/11/2023, Tòa án nhận được đơn kháng cáo bản án của bị đơn bà Trần Thị M; ngày 08/11/2023, Tòa án nhận đơn kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị T. Bà M, bà T kháng cáo không nhất trí với toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố T. Q. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 113/2023/DS-ST, ngày 27/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang và yêu cầu đổi chất với bà Nguyễn Lâm B.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị T, Trần Thị M trình bày: Nguồn gốc đất mà ông C, bà T, bà M chuyển nhượng cho bà B theo hợp đồng CNQSDĐ ngày 04/8/2010 là phần đất của bố mẹ đẻ ông C, do các anh, chị, em ruột của ông C lập văn bản giấy cho đất ông C ngày 04/3/2005, được UBND xã L. V xác nhận ngày 10/3/2005. Khi chuyển nhượng giữa các bên có lập hợp đồng chuyển nhượng, trong hợp đồng không ghi rõ số lô, số thửa, chỉ thể hiện diện tích, loại đất chuyển nhượng. Thời điểm chuyển nhượng hộ gia đình ông C, bà T chưa được cấp GCNQSDĐ. Sau khi Nhà nước thu hồi đất, ngày 09/12/2020 giữa bà T và bà B đã thống nhất về giá trị phần đất chuyển nhượng theo hợp đồng là 56.000.000 đồng. Như vậy là bà T đã thanh toán xong giá trị lô đất theo hợp đồng CNQSDĐ ngày 04/8/2010 lập giữa các bên. Theo quy định của pháp luật hiện hành thức của hợp đồng CNQSDĐ trên vẫn có hiệu lực pháp luật, tuy nhiên diện tích đất chuyển nhượng trên hiện không còn, nhưng giá trị quyền sử dụng đất 136m<sup>2</sup>, đã được bà T, bà B cùng thống nhất giá và bà T đã thanh toán cho bà B số tiền 56.000.000 đồng.

Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp chưa chính xác, tranh chấp trong vụ án là tranh chấp về số tiền đền bù mới đúng. Cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng vô hiệu, áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 là không đúng, phải áp dụng Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 mới phù hợp. Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì Tòa án cấp sơ thẩm phải định giá diện tích đất thực hiện chuyển

nhượng trong hợp đồng. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn bà Trần Thị T có mặt tại phiên tòa nhất trí ý kiến của người đại diện theo ủy quyền trình bày, không bổ sung thêm.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Hợp đồng CNQSDĐ ngày 04/8/2010 giữa ông C, bà T, bà M và bà B vô hiệu là do không đáp ứng đủ các điều kiện như khi ký hợp đồng chuyển nhượng chưa được cấp GCNQSDĐ, trong hợp đồng không nêu rõ đất chuyển nhượng ở tại số lô, số thửa nào. Sau khi thực hiện chuyển nhượng các bên chưa làm thủ tục đến cơ quan quản lý Nhà nước là Văn phòng đăng ký đất đai, Hợp đồng chuyển nhượng trên vi phạm về nội dung, do đó đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng CNQSDĐ vô hiệu, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị T và bà Trần Thị M là hợp lệ, trong hạn luật định. Nội dung yêu cầu kháng cáo nằm trong nội dung bản án sơ thẩm.

Về nội dung: Hợp đồng CNQSDĐ ngày 04/8/2010 giữa các đương sự khi thực hiện chưa đảm bảo về nội dung, bên chuyển nhượng chưa được cấp GCNQSDĐ, không thể hiện số lô, số thửa. Mặt khác đối tượng của hợp đồng CNQSDĐ hiện nay không còn do đã bị Nhà nước thu hồi để xây dựng Trường Mầm non L. V. Về nghĩa vụ thanh toán: Ông C, bà T, bà M và bà B là những người cùng ký hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Ông C, bà T, bà M cùng có trách nhiệm thanh toán tiền cho bà B. Ông C đã chết, bà T là người quản lý tài sản của ông C, do đó buộc bà T chịu trách nhiệm thanh toán phần ông C là 2/3; bà M chịu 1/3 về số tiền thanh toán cho bà B, theo yêu cầu khởi kiện của bà B. Án sơ thẩm tuyên bố hợp đồng CNQSDĐ lập ngày 04/8/2010 giữa các đương sự vô hiệu, buộc bà T, bà M có trách nhiệm hoàn trả thanh toán tiền cho bà B là có căn cứ pháp luật.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận nội dung kháng cáo bản án của bị đơn bà Trần Thị T và bà Trần Thị M. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 113/2023/DS-ST, ngày 27/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang.

### **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 kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:



**[1] Về trình tự, thủ tục kháng cáo:**

Ngày 03/11/2023, Tòa án nhận đơn kháng cáo bản án của bị đơn bà Trần Thị M; ngày 08/11/2023, Tòa án nhận được đơn kháng cáo bản án của bị đơn bà Trần Thị T. Bà Trần Thị T và bà Trần Thị M kháng cáo không nhất trí với toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 113/2023/DS-ST, ngày 27/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang (*Bản án sơ thẩm xét xử ngày 27/9/2023 bà M, bà T đều vắng mặt tại phiên tòa; bà M nhận được bản án sơ thẩm ngày 19/10/2023, bà T nhận được bản án sơ thẩm ngày 08/11/2023*). Việc kháng cáo của bị đơn bà M, bà T được thực hiện trong thời hạn luật định, nội dung kháng cáo và quyền kháng cáo phù hợp với quy định của pháp luật, nên đơn kháng cáo nêu trên chấp nhận là hợp lệ được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bổ sung nội dung kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**[2] Về nội dung vụ án:**

Ngày 04/8/2010 ông Trần Văn C (ông C đã chết năm 2020), bà Trần Thị M, bà Trần Thị T và bà Nguyễn Lâm B cùng nhau thỏa thuận lập hợp đồng CNQSDĐ với nội dung ông C, bà T và bà M chuyển nhượng cho bà B diện tích 100m<sup>2</sup> đất thổ cư và 65m<sup>2</sup> đất vườn. Chiều rộng 05 mét, chiều dài 33 mét, đất có các hướng tiếp giáp phía Đông giáp phân hiệu Trường Mầm non xã L. V; phía Tây giáp đất nhà ông C, Tỉnh; phía Nam giáp đường bê tông của thôn; phía Bắc giáp ruộng ông C. Địa chỉ thửa đất: Thôn B. Đ (nay là thôn 6), xã L. V, thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang. Số tiền chuyển nhượng là 179.000.000 đồng (Một trăm bảy mươi chín triệu đồng), bà B đã trả cho bên chuyển nhượng đất do bà M trực tiếp nhận tiền, lần thứ nhất số tiền là 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng), lần thứ hai vào ngày 11/8/2010 số tiền là 149.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi chín triệu đồng), tổng cộng là 169.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi chín triệu đồng), các lần trả tiền đã được các bên ký xác nhận. Số tiền còn lại 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) hai bên thỏa thuận bà B sẽ trả cho ông C, bà T, bà M sau khi làm xong thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và được cấp GCNQSDĐ đứng tên bà B.

Hai bên thỏa thuận bên chuyển nhượng đất là ông C, bà T, bà M có trách nhiệm làm các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, kê khai quyền sử dụng đất để bà B được cấp GCNQSDĐ.

Sau khi lập hợp đồng, bên chuyển nhượng đất chưa giao đất cho bên nhận chuyển nhượng đất, đến năm 2020 Nhà nước thu hồi toàn bộ diện tích đất của ông C trong đó bao gồm cả diện tích đất ông C đã chuyển nhượng cho bà B. Thời điểm Nhà nước chi trả tiền đền bù do ông C đã chết, nên bà T là vợ của ông C đã ký nhận toàn bộ tiền đền bù đất là 759.335.448 đồng (Bảy trăm năm mươi chín triệu, ba trăm

ba mươi lăm nghìn, bốn trăm bốn mươi tám đồng). Sau đó bà T đã trả lại cho bà B 56.000.000 đồng (Năm mươi sáu triệu đồng).

Xét hợp đồng CNQSDĐ do ông C, bà T, bà M và bà B lập ngày 04/8/2010, Hội đồng xét xử thấy rằng: Khi các bên thực hiện CNQSDĐ thì diện tích đất chuyển nhượng chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ; tuy hợp đồng chuyển nhượng được các bên lập văn bản, có xác nhận của UBND xã nơi có đất, nhưng chưa được chuyển đến cơ quan quản lý đất đai (Văn phòng đăng ký đất đai); tại hợp đồng CNQSDĐ không xác định hạng đất, vị trí, số lô, thửa, thời gian sử dụng đất.... Như vậy trong hợp đồng CNQSDĐ nêu trên chưa thỏa mãn, đáp ứng các điều kiện theo quy định tại các Điều 106, 127 Luật đất đai năm 2003 và các Điều 122, 691, 692 và 698 Bộ luật dân sự năm 2005. Cụ thể, diện tích đất thực hiện chuyển nhượng chưa được cấp GCNQSDĐ, chưa đủ điều kiện thực hiện chuyển nhượng; về nội dung thửa đất nào, vị trí tại đâu không xác định được. Mặt khác các bên lập hợp đồng chuyển nhượng nhưng chưa thực hiện giao, nhận đất với nhau, toàn bộ diện tích đất của hộ gia đình ông C, bà T trong đó có cả phần đất các bên thực hiện chuyển nhượng với nhau năm 2020 bị UBND thành phố T. Q thu hồi để sử dụng vào mục đích công cộng, đối tượng của hợp đồng giữa các bên thực hiện chuyển nhượng không còn để thực hiện. Trong hợp đồng CNQSDĐ trên, các bên đều biết rõ đất chưa đủ điều kiện chuyển nhượng nhưng vẫn thực hiện chuyển nhượng, hợp đồng không có thỏa thuận khác như đặt cọc, phạt hợp đồng..., như vậy các bên cùng có lỗi như nhau, căn cứ Điều 137 Bộ luật dân sự 2005 cần buộc các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Cấp sơ thẩm xác định hợp đồng CNQSDĐ lập ngày 04/8/2010 giữa các đương sự trong vụ án là vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ pháp luật. Sau khi lập thủ tục chuyển nhượng, bên chuyển nhượng đã nhận của bên nhận chuyển nhượng số tiền 169.000.000 đồng; ngày 09/12/2020, bên nhận chuyển nhượng nhận được số tiền 56.000.000 đồng, đến thời điểm khởi kiện bên nhận chuyển nhượng (nguyên đơn trong vụ án), yêu cầu bên chuyển nhượng thanh toán số tiền còn lại là 113.000.000 đồng. Bên CNQSDĐ gồm có ông C, bà T vợ ông C, bà M chị gái ông C, trong đó ông C với bà T là vợ chồng. Năm 2020 ông C chết để lại toàn bộ tài sản cho bà T; cấp sơ thẩm phân chia trách nhiệm ông C, bà T, bà M mỗi người chịu 1/3 trách nhiệm thanh toán tiền cho bà B, do ông C chết, bà T quản lý tài sản chung với ông C, bà T có trách nhiệm hoàn trả 2/3 số tiền, bà M có trách nhiệm hoàn trả cho bà B 1/3 trách nhiệm là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

Tại cấp phúc thẩm bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn xác định hợp đồng CNQSDĐ giữa các đương sự vẫn có hiệu lực pháp luật, cấp sơ thẩm khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu không thực hiện định giá diện

tích đất trong hợp đồng chuyển nhượng. Xét thấy toàn bộ diện tích đất trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/8/2010 và toàn bộ các loại đất khác của ông C, bà T năm 2020 đã bị UBND thành phố T. Q thu hồi để xây dựng Trường Mầm non L. V, bà T (vợ ông C) đã nhận tiền do cơ quan chức năng chi trả, hiện không còn đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng, nên không thể tiếp tục thực hiện tiếp hợp đồng chuyển nhượng hoặc thực hiện định giá đối với diện tích đất trong hợp đồng chuyển nhượng nêu trên. Tại cấp phúc thẩm không có tài liệu, chứng cứ mới, do đó không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo bản án của bị đơn bà Trần Thị T và bà Trần Thị M.

Đối với Bản án cấp sơ thẩm áp dụng một số điều luật chưa đầy đủ, chính xác (Điều 694 Bộ luật dân sự 2005 về hợp đồng chuyển đổi QSDĐ) và không áp dụng quy định của Luật đất đai năm 2003 trong quá trình giải quyết vụ án là có thiếu sót, nhưng không ảnh hưởng đến bản chất, nội dung vụ án, cấp phúc thẩm thấy cần thiết áp dụng bổ sung quy định của Luật đất đai năm 2003 và Bộ luật dân sự năm 2005 để phù hợp theo quy định của pháp luật (nội dung này Hội đồng xét xử sơ thẩm cần rút kinh nghiệm trong việc áp dụng pháp luật khi giải quyết các vụ án khác).

**[3] Về án phí dân sự phúc thẩm:** Do kháng cáo không được chấp nhận, bị đơn bà Trần Thị T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Bị đơn bà Trần Thị M là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ tiền 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 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 bà Trần Thị T và bà Trần Thị M. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 113/2023/DS-ST, ngày 27/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang như sau:

Căn cứ vào Điều 26, 39, 147, 235, 264, 266, 267, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 122, 124, 127, 134, 135, 137, 410, 411, 691, 692, 697, 698 Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 106, 127 Luật đất đai năm 2003; các Điều 357, 612, 615 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí của Tòa án.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Lâm B như sau:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Văn C, bà Trần Thị T, bà Trần Thị M với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Lâm B lập ngày 04/8/2010, đối với diện tích 100m<sup>2</sup> đất thổ cư, 65m<sup>2</sup> đất vườn. Chiều rộng 05 mét, chiều dài 33 mét, phía Đông giáp phân hiệu Trường Mầm non xã L. V; phía Tây giáp đất nhà ông C, Tình; phía Nam giáp đường bê tông của thôn; phía Bắc giáp ruộng ông C. Địa chỉ đất ở Thôn B. Đ (nay là thôn 6), xã L. V, thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang vô hiệu toàn bộ.

- Buộc bà Trần Thị T có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản do ông Trần Văn C chết để lại là phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Nguyễn Lâm B số tiền là 37.666.666 đồng (Ba mươi bảy triệu sáu trăm sáu mươi sáu nghìn sáu trăm sáu sáu đồng).

- Buộc bà Trần Thị T phải có trách hoàn trả lại cho bà Nguyễn Lâm B số tiền là 37.666.666 đồng (Ba mươi bảy triệu sáu trăm sáu mươi sáu nghìn sáu trăm sáu sáu đồng).

Tổng cộng bà Trần Thị T phải hoàn trả lại cho bà Nguyễn Lâm B là 75.333.332 đồng (Bảy mươi lăm triệu ba trăm ba mươi ba nghìn ba trăm ba hai đồng).

- Buộc bà Trần Thị M phải có trách hoàn trả lại cho bà Nguyễn Lâm B số tiền là 37.666.666 đồng (Ba mươi bảy triệu sáu trăm sáu mươi sáu nghìn sáu trăm sáu sáu đồng).

*Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 theo quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.*

## 2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Trần Thị T phải chịu 3.766.666 đồng (Ba triệu bảy trăm sáu mươi sáu nghìn sáu trăm sáu sáu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

- Miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch cho bà Trần Thị M.

- Bà Nguyễn Lâm B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Lâm B toàn bộ số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0000670, ngày 14/02/2023, của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Trần Thị T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án ký hiệu: BLTU/23 - Số :0000199, ngày 14/11/2023 của Chi cục thi hành án

dân sự thành phố T. Q, tỉnh Tuyên Quang. Bị đơn bà Trần Thị M là người cao tuổi được miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 16/4/2024.

*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 tp T. Q;
- CCTHADS tp T. Q;
- Các đương sự;
- Lưu VPTA (HCTP);
- Lưu hồ sơ.

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

**Đã ký**

**Phúc An Hoàn**