

Bản án số: 81/2024/DS-PT  
Ngày: 07/6/2024  
Về việc: “Tranh chấp QSD đất  
và 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 THÁI NGUYÊN

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:  
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Quý My.  
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Quế và bà Trần Thị Nhài.  
Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Huế, Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên.  
Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên: Bà Dương Thị Hương Liên  
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 07 tháng 6 năm 2024 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 144/2023/TLPT - DS ngày 21 tháng 11 năm 2023 về tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 60/2023/DS-ST ngày 17 tháng 10 năm 2023 của Toà án nhân dân Thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 53/QĐPT - DS ngày 21 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Đoàn Thị M, sinh năm 1954, (vắng mặt).

- Đại diện theo ủy quyền của bà M: Anh Nguyễn Thanh P, sinh năm 1978 (con trai bà M), (có mặt).

Đều cư trú tại: Tổ A, phường T, Thành phố T, tỉnh Thái Nguyên

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thanh N, sinh năm 1944, (vắng mặt).

- Đại diện theo ủy quyền của bà N: Anh Trần Ngọc L, sinh năm 1978, (có mặt).

Đều cư trú tại: Tổ A, phường T, Thành phố T, tỉnh Thái Nguyên.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp: Ông Nguyễn Đình S, Luật sư, văn phòng L2, Đoàn luật sư tỉnh T, (có mặt).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị P1, sinh năm 1940, (vắng mặt).

Đại diện theo ủy quyền của bà P1 đồng thời là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Anh Nguyễn A, sinh năm 1970, (con trai bà P1), (có mặt).

Đều cư trú tại: Tổ 11, phường Trung Thành, Thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên

2. Chị Nguyễn Thị Bích H, sinh năm 1966, (con gái bà P1), (có mặt).

Nơi cư trú: Tổ B, phường T, Thành phố T, tỉnh Thái Nguyên

3. Chị Nguyễn Thị Minh T, sinh năm 1969, (con gái bà P1), (vắng mặt).  
Nơi cư trú: Tổ A, thị trấn C, Thành phố T, tỉnh Thái Nguyên;  
*Người đại diện theo ủy quyền của chị T:* Chị Nguyễn Thị Bích H, sinh năm 1966, (có mặt).
4. Anh Trần Ngọc L, sinh năm 1978, (có mặt).
5. Chị La Thị D, sinh năm 1988 (vợ anh L), (vắng mặt).  
Đều cư trú: Tổ A, phường T, Thành phố T, tỉnh Thái Nguyên.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Theo đơn khởi kiện, bản án và các lời khai và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Trần Thanh P2 trình bày:* Năm 2019, bà Đoàn Thị M có nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị P1 thửa đất số 806, tờ bản đồ số 6, diện tích 160m<sup>2</sup> (loại đất trồng cây lâu năm) thuộc tổ A, phường T, Thành phố T, tỉnh Thái Nguyên và đã được sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCN QSD đất) số CR 081916 ngày 09/10/2019 mang tên Đoàn Thị M. Khi mua đất xong, do chưa sử dụng đến nên bà M vẫn để đất trống. Đến nay khi gia đình bà có nhu cầu sử dụng thì thấy phần đất mình nhận chuyển nhượng của bà P1 đang bị nhà bà Nguyễn Thị Thanh N xây tường bao lấn sang toàn bộ thửa đất, diện tích là 160m<sup>2</sup>. Bà M đã nhiều lần yêu cầu gia đình bà N trả lại đất nhưng bà N không trả với lý do đã mua của bà P1.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bà M là anh P2 giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án buộc bà N hoàn trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 160m<sup>2</sup> thuộc thửa 806, tờ bản đồ số 06 tại tổ A, phường T, Thành phố T, tỉnh Thái Nguyên. Đối với việc tranh chấp giữa bà N và bà P1 về thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ năm 2013 đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật vì khi chuyển nhượng đất của bà P1, bà M không biết có giao dịch này.

*Bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh N và người đại diện theo ủy quyền anh Trần Ngọc L trong bản tự khai và tại phiên tòa trình bày:* Ngày 04/02/2013, bà N có thỏa thuận mua của bà Trần Thị P1 một diện tích đất tại tổ B (nay là tổ 11), phường T, gần giáp với đất nhà bà N. Hai bên đã viết “*Giấy biên nhận*” đề ngày 04/02/2013, thỏa thuận số tiền bán đất là 20.000.000 đồng, diện tích đất chưa xác định nhưng thống nhất căng dây dọc theo bờ rào nhà bà N sang bờ rào nhà bà H1, vào khu vực gần gốc ổi nhà bà H1. Bà N đưa trước cho bà P1 số tiền 15.000.000 đồng, thỏa thuận số tiền còn lại sẽ thanh toán sau khi làm xong thủ tục chuyển nhượng. Diện tích đất bà N mua của bà P1 theo “*Giấy biên nhận*” đề ngày 04/02/2013 chính là thửa đất 586, tờ bản đồ số 6, diện tích 364m<sup>2</sup> đứng tên bà P1. Tuy nhiên, từ năm 2013 đến nay bà P1 và gia đình không làm thủ tục chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước sang tên thửa đất cho bà N như thỏa thuận. Gia đình bà N và vợ chồng anh L đã xây tường rào và sử dụng đất từ năm 2013, đến khi bà P1 bán đất cho bà Đoàn Thị M vào năm 2019 thì hai gia đình bắt đầu phát sinh tranh chấp. Khi bà P1 bán thửa đất số 806, tờ bản đồ số 6, diện tích 160m<sup>2</sup> đất cho bà M thì bà N và vợ chồng anh không được biết và không được ký giáp ranh.

Tại phiên tòa anh L giữ nguyên yêu cầu phản tố của bà N, đề nghị Tòa án công nhận thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và bà P1 theo “*Giấy biên nhận*” ngày 04/02/2013 đối với thửa đất 586, tờ bản đồ số 6, diện tích 364m<sup>2</sup>, vợ chồng anh L và bà N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà M buộc trả lại 160m<sup>2</sup> đất thửa 806, tờ bản đồ số 06 vì nằm trong phần đất bà P1 đã bán cho bà N năm 2013.

+ *Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị P1 đồng thời là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (anh Nguyễn A) trình bày:* Ông Nguyễn L1 và bà Trần Thị Phúc s được ba người con là Nguyễn Thị Minh T, Nguyễn Thị Bích H và Nguyễn An . Năm 1966, sau khi đi sơ tán, ông L1, bà P1 có khai phá được một mảnh đất tại khu B thuộc cây số A đường T đi Hà Nội nay là phường T, Thành phố T. Năm 1997, bà P1, ông L1 có kê khai xin cấp GCN QSD đất và đã được UBND tỉnh T cấp GCN QSD đất số I 269459 ngày 30/7/1997 mang tên Trần Thị P1 với tổng diện tích là 1.124m<sup>2</sup>, bao gồm các thửa đất số 585, 586, tờ bản đồ số 6. Ông L1, bà P1 vẫn kê khai nộp thuế đất hàng năm. Năm 2004, ông L1 chết không để lại di chúc, bố mẹ đẻ ông L1 đều chết trước ông L1. Đến ngày 12/8/2019, những người thừa kế của ông L1 gồm các con (chị H, chị T, anh A) đã lập văn bản từ chối nhận di sản thừa kế tại văn phòng C, thống nhất để bà Trần Thị P1 được thừa kế toàn bộ phần di sản của chồng để lại là một phần thửa đất số 585, 586 tờ bản đồ số 6. Đến ngày 23/8/2019, bà P1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng 160m<sup>2</sup> là một phần thửa đất 586 tờ bản đồ số 6 cho bà Đoàn Thị M.

Bà P1, anh A không đồng ý với yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Thanh N về đề nghị công nhận thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P1 và bà N theo “*Giấy biên nhận*” đề ngày 04/02/2013 vì lý do: “*Giấy biên nhận*” ngày 04/02/2013 vi phạm về hình thức và nội dung theo quy định tại Luật đất đai và quy định về đăng ký giao dịch bảo đảm do chỉ là giấy tờ viết tay, không được công chứng, chứng thực tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (*UBND phường T hoặc văn phòng C*), trong “*Giấy biên nhận*” không có thỏa thuận về diện tích, tên thửa đất, mặc dù có chỉ giới nhưng chưa cụ thể, bà P1 chỉ đồng ý bán 200m<sup>2</sup> mà không phải cả thửa đất. Thỏa thuận trong “*Giấy biên nhận*” ngày 04/02/2013 là ý kiến của riêng của bà P1 không có sự đồng ý của những người được hưởng di sản thừa kế của ông L1 là hai con gái chị T và chị H, bà N cũng chưa trả hết tiền mua đất cho bà P1.

Anh A đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn yêu cầu khởi kiện của bà M. Đề nghị chấp nhận đơn yêu cầu độc lập của bà P1, tuyên bố thỏa thuận trong “*Giấy biên nhận*” ngày 04/02/2013 giữa bà N và bà P1 là vô hiệu. Đồng ý trả cho bà N 15.000.000 đồng tiền bán đất đã nhận, đồng thời sẽ bồi thường toàn bộ chi phí tôn tạo, bảo quản đất từ năm 2013 đến nay theo kết quả định giá của Hội đồng định giá tài sản.

+ *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đồng thời là đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị Minh T (chị Nguyễn Thị Bích H) trong bản tự khai và tại phiên tòa khai:* Chị H đồng ý với ý kiến của anh Nguyễn An . Sau khi bố chị ông Nguyễn L1 mất năm 2004 không để lại di chúc thì đến năm 2019 các anh chị em trong gia

đình đã họp thống nhất để bà P1 hưởng toàn bộ phần di sản thừa kế do ông L1 để lại, trong đó có thửa đất 586 tờ bản đồ số 6. Cả gia đình cũng nhất trí để bà P1 làm hợp đồng chuyển nhượng diện tích 160m<sup>2</sup> đất là một phần thửa đất số 586 tờ bản đồ số 6 cho bà Đoàn Thị M.

Chị H và chị T đều không biết về thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa bà P1 và bà N trong “*Giấy biên nhận*” ngày 04/02/2013. Chính vì vậy trong biên bản họp gia đình ngày 08/02/2019, cả hai chị đều thể hiện ý kiến là không đồng ý với thỏa thuận này. Theo chị H, thỏa thuận giữa bà P1 và bà N mới chỉ là giấy viết tay chưa qua công chứng, chứng thực, nội dung chưa cụ thể rõ ràng về vị trí tên thửa, diện tích đất. Chị H đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu phản tố của bà N, chấp nhận đơn yêu cầu độc lập của bà P1, tuyên nội dung “*Giấy biên nhận*” ngày 04/02/2013 giữa bà P1 và bà N là vô hiệu.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là anh P2 vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, anh L giữ nguyên yêu cầu phản tố của bà N, anh A giữ nguyên yêu cầu độc lập của bà P1. Ngoài ra, anh L không đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, anh A tự nguyện đồng ý trả cho bà N số tiền bà P1 đã nhận của bà N và bồi thường cho gia đình bà N công tôn tạo và bảo quản đất theo định giá của hội đồng định giá.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 60/2023/DS-ST ngày 17 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 229, 264, 267 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Các Điều 122; 124; 127; 137; 305; 401; 405; 410; 688; 692; 697; 698 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688 BLDS năm 2015; Điều 106, 127; 129 Luật đất đai năm 2003; Điều 119 Nghị định 81/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành Luật đất đai năm 2003; Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH 13 ngày 25/11/2015; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326 /2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đoàn Thị M, buộc bà Nguyễn Thị Thanh N phá bỏ tường rào xây trên đất, trả cho bà M phần diện tích đất 160m<sup>2</sup> (loại đất thông cây lâu năm) thuộc thửa 806, tờ bản đồ số 06 tại tổ A, phường T, Thành phố T (*theo GCN QSD đất số CR 081916 ngày 09/10/2019 mang tên Đoàn Thị M*). Vị trí thửa đất từ điểm 1-2-3-4 kèm theo trích đo hiện trạng của công ty TNHH H2.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Thanh N về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “*Giấy biên nhận*” ngày 04/02/2013. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trần Thị P1. Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “*Giấy biên nhận*” ngày 04/02/2013 vô hiệu về hình thức, điều kiện chuyển nhượng và nội dung. Buộc bà N trả cho bà P1 diện tích đất 204m<sup>2</sup> thuộc thửa 586 tờ bản đồ số 06, loại đất vườn tạp (*theo GCN QSD đất số I 269459 do UBND tỉnh T cấp ngày 30/7/1997 mang tên Trần Thị P1*). Vị trí thửa đất theo Trích đo hiện trạng của công ty TNHH H2.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Trần Thị P1 và anh Nguyễn An hoàn t cho bà Nguyễn Thị Thanh N 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng) tiền đã nhận chuyển nhượng, đồng thời bồi thường cho bà N, anh L, chị D giá trị tài sản xây dựng trên đất là 353.583.829 đồng (*ba trăm năm mươi ba triệu năm trăm tám mươi ba nghìn tám trăm hai mươi chín đồng*). Tổng cộng là 368.583.829 đồng làm tròn là 368.584.000 đồng (*ba trăm sáu mươi tám triệu năm trăm tám mươi tư nghìn đồng*).

*Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chậm thi hành án thì phải chịu lãi đối với số tiền chậm thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 305 BLDS năm 2005, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.*

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền thi hành án và quyền kháng cáo bản án.

Ngày 30/10/2023 bà Nguyễn Thị Thanh N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên hủy bản án, theo hướng buộc bà Trần Thị P1 phải làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng 364 m2 đất vườn tạp tại thửa 586, tờ bản đồ số 6, phường T, Thành phố T cho bà N.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo như nêu trên; Tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, công nhận quyền sử dụng đất của bà N.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh phát biểu về sự tuân theo pháp luật của Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử từ khi thụ lý vụ án đến trước khi nghị án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát:

- Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, bác kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 60/2023/DS-ST ngày 17 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

### **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 luận tại phiên tòa hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đây là vụ án dân sự về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các đương sự đều cư trú trên địa bàn Thành phố T, diện tích đất tranh chấp tại phường T, Thành phố T. Căn cứ các Điều 26; Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Thái Nguyên là đúng quy định. Các tài liệu chứng cứ đương sự giao nộp cho Tòa án đều đảm bảo theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn kháng cáo trong hạn nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn tháo dỡ toàn bộ phần tường rào xây trên đất, hoàn trả phần diện tích đã lấn chiếm là 160m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 806, tờ bản đồ số 06 tại tổ A, phường T, Thành phố T, tỉnh Thái Nguyên. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, phản tố yêu cầu công nhận thỏa thuận chuyển nhượng theo “*Giấy biên nhận*” ngày 04/2/2013 đối với thửa đất 586, tờ bản đồ số 6, diện tích 364m<sup>2</sup>. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (bà P1) có đơn yêu cầu độc lập đề nghị tuyên bố thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “*Giấy biên nhận*” ngày 04/2/2013 vô hiệu về hình thức và nội dung, đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Yêu cầu bị đơn tháo dỡ toàn bộ phần tường rào xây trên đất và hoàn trả phần diện tích đã lấn chiếm là 160m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 806, tờ bản đồ số 06 tại tổ A, phường T, Thành phố T, tỉnh Thái Nguyên. Hội đồng xét xử nhận thấy:

3.1 Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp: Thửa 806, tờ bản đồ số 06, diện tích 160m<sup>2</sup> (tại tổ A, phường T, Thành phố T, tỉnh Thái Nguyên) trước đây là một phần của thửa 586, tờ bản đồ số 6, diện tích 364m<sup>2</sup> của vợ chồng bà Trần Thị P1 và ông Nguyễn L1. Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị P1 do chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Thành phố T cung cấp: Bà P1 và chồng là ông Nguyễn L1 đã khai phá được một mảnh đất từ năm 1966 tại khu B thuộc cây số A đường T đi Hà Nội nay là phường T, Thành phố T. Năm 1997, bà P1, ông L1 kê khai xin cấp GCN QSD đất và đã được UBND tỉnh T cấp GCN QSD đất số I269459 ngày 30/7/1997 mang tên Trần Thị P1 với tổng diện tích là 1.124m<sup>2</sup>, bao gồm các thửa đất 585a (diện tích 400m<sup>2</sup> đất thổ cư); thửa 585b (diện tích 360m<sup>2</sup> đất vườn tạp) và thửa 585 (diện tích 364m<sup>2</sup> đất vườn tạp). Ngày 18/11/2014, đã được văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Thái Nguyên chính thức thành thửa 586 (diện tích 364m<sup>2</sup> đất vườn tạp) và thửa 585 (diện tích 400m<sup>2</sup> đất thổ cư và 360m<sup>2</sup> đất vườn tạp).

Năm 2004 ông L1 mất không để lại di chúc. Ngày 12/8/2019, gia đình bà P1 gồm bà P1 và các con (chị Nguyễn Thị Minh T, chị Nguyễn Thị Bích H và anh Nguyễn A) đã thống nhất để bà P1 hưởng phần di sản thừa kế do ông L1 để lại là một phần trong khối tài sản chung vợ chồng đã được cấp GCN QSD đất số I 269459 ngày 30/7/1997 mang tên Trần Thị P1. Ngày 30/9/2019, bà P1 đã chuyển nhượng 160m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 586, tờ bản đồ số 06 cho bà Đoàn Thị M. Bà M đã được cấp GCN QSD đất số CR 081916 ngày 09/10/2019 đối với thửa 806, tờ bản đồ số 06, diện tích 160m<sup>2</sup> tại tổ A, phường T, Thành phố T, tỉnh Thái Nguyên.

3.2 Về hồ sơ cấp GCN QSD đất giữa bà P1 và bà M:

Theo công văn số 81/CNVPĐKĐĐ ngày 18/01/2023 và công văn số 2326/CNVPĐKĐĐ ngày 22/8/2023 của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Thành phố T thì tại thời điểm tiếp nhận và giải quyết thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 806, tờ bản đồ số 6 thì: “*thành phần hồ sơ đã đầy đủ theo quy định tại Điều 9, thông tư số 24/2014/BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T1; trình tự thủ tục đăng ký biến động đã thực hiện đúng Điều 79 Nghị định số*

43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ; thửa đất không có văn bản dừng của cơ quan có thẩm quyền và không có đơn đề nghị dừng chuyển quyền của công dân. Như vậy, GCN QSD, quyền sở hữu nhà ở và tài sản trên đất khác gắn liền với đất số CR 081916 được sở T cấp ngày 09/10/2019 mang tên Đoàn Thị M là đúng trình tự, thủ tục quy định”.

Như vậy, việc bà P1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đoàn Thị M là hợp pháp, việc cấp GCN QSD, quyền sở hữu nhà ở và tài sản trên đất khác gắn liền với đất số CR 081916 được sở T cấp ngày 09/10/2019 mang tên Đoàn Thị M là đúng trình tự, thủ tục quy định.

[4] Về yêu cầu phản tố của bị đơn: Yêu cầu công nhận thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong “Giấy biên nhận” đề ngày 04/02/2013 giữa bà Trần Thị P1 và bà Nguyễn Thị Thanh N, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

- Về hình thức của “Giấy biên nhận” ngày 04/02/2013: được viết tay trên giấy thép kẻ ngang có chữ ký của bà P1 dưới mục “Người bán”, chữ ký của của N dưới mục “Người mua” và chữ ký của bà Hoàng Thị Q ký dưới mục “người làm chứng”. Người đại diện theo ủy quyền của bà P1 (anh A) và bà N đều thừa nhận đây là chữ ký, chữ viết của bà N, bà P1. Thời điểm bà P1 và bà N thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/02/2013, thì Luật đất đai 2013 chưa có hiệu lực pháp luật nên cần áp dụng Luật đất đai năm 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành để giải quyết. Theo quy định tại Điều 106, 127 Luật đất đai năm 2003, Điều 119 Nghị định 81/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính Phủ thì điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cá nhân với cá nhân là đất đã được cấp GCN QSD đất, hợp đồng chuyển nhượng phải được công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sẽ có hiệu lực kể từ thời điểm thực hiện xong nghĩa vụ tài chính tại văn phòng đăng ký đất đai. Như vậy, theo quy định trên thì “Giấy biên nhận” ngày 04/02/2013 có sự vi phạm về hình thức do không được công chứng, chứng thực theo quy định.

- Về chủ thể tham gia giao dịch chuyển nhượng: Nguồn gốc thửa đất 586, tờ bản đồ số 6, diện tích 364m<sup>2</sup> là của vợ chồng bà P1 và ông Nguyễn L1 khai phá từ năm 1966. Ông L1 chết năm 2004 không để lại di chúc, bố mẹ đẻ của ông L1 chết trước ông L1, do đó những người thừa kế theo pháp luật của ông L1 gồm bà P1, anh Nguyễn A, chị Nguyễn Thị Minh T, chị Nguyễn Thị Bích H. Vì vậy, mọi giao dịch chuyển quyền sở hữu liên quan đến thửa đất 586, tờ bản đồ số 6 thì ngoài bà P1 ra phải có sự đồng ý của tất cả những người thừa kế của ông L1, anh A khai có biết việc mua bán giữa bà P1, bà N nhưng không ký vào giấy biên nhận. Chị H và chị T khai không biết đến thỏa thuận chuyển nhượng giữa bà P1 và bà N và không đồng ý chuyển nhượng thửa đất trên cho bà N, ý kiến của các chị đã được thể hiện trong biên bản họp gia đình ngày 08/02/2019. Như vậy, một mình bà P1 không có quyền định đoạt đối với thửa đất 586, tờ bản đồ số 6, “Giấy biên nhận” ngày 04/02/2013 chỉ có chữ ký của bà P1, không có sự tham gia của ba người con là thiếu thành phần chủ thể tham gia giao dịch nên vi phạm điều kiện chuyển nhượng.

- Về nội dung của “*Giấy biên nhận*” ngày 04/02/2013: Tại “*Giấy biên nhận*” có ghi: Bà P1 có nhận của bà Nguyễn Thị Thanh N ở tổ B, phường T, Thành phố T số tiền là 20.000.000 đồng, lý do nhận tiền: bà P1 bán cho bà N mảnh đất ở tổ B, phường T, diện tích chưa xác định, nhưng thống nhất căng dây dọc theo bờ rào nhà bà N sang bờ rào nhà bà H1, vào khu vực gần góc ổi nhà bà H1. Số tiền bà P1 đã nhận của bà N là 15.000.000 đồng. Thỏa thuận là số tiền còn lại sẽ thanh toán sau khi làm thủ tục chuyển nhượng.

Hội đồng xét xử thấy, mặc dù nội dung trong thỏa thuận không rõ diện tích, thửa đất nhưng trên cơ sở kết quả thẩm định, đo đạc tài sản thì anh A, bà N, anh L đều chỉ giới phân đất bà P1 định chuyển nhượng cho bà N là thửa đất 586, tờ bản đồ số 6, diện tích 364m<sup>2</sup>. Trên đất bà N đã xây tường rào bao quanh từ năm 2013. Tuy nhiên, do bà N chưa giao đủ tiền, bà P1 chỉ đồng ý chuyển nhượng khoảng 200m<sup>2</sup> đất, sau đó vì các con bà P1 phản đối nên bà P1 không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng. Vì vậy, nội dung trong “*Giấy biên nhận*” ngày 04/02/2013 không được thực hiện.

Do giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “*Giấy biên nhận*” ngày 04/02/2013 giữa bà P1 và bà N vi phạm cả về hình thức, thành phần tham gia ký kết và nội dung nên vô hiệu. Do đó, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngoài ra, tại phiên tòa anh L cho rằng khi bà P1 chuyển nhượng đất cho bà M gia đình anh không được ký giáp ranh nên việc chuyển nhượng không hợp pháp. Tại công văn số 2326/CNVPĐKĐĐ ngày 22/8/2023 của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Thành phố T phúc đáp công văn của Tòa án nhân dân Thành phố Thái Nguyên có nêu: “*Thành phần hồ sơ không có mục nào phải yêu cầu ký giáp ranh trước khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Vì vậy, ý kiến của anh L không có cơ sở để chấp nhận

[5] Về yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà P1: đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị tuyên bố thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “*Giấy biên nhận*” ngày 04/2/2013 vô hiệu về hình thức và nội dung. Hội đồng xét xử thấy:

Yêu cầu của bà P1 có cơ sở để chấp nhận do giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “*Giấy biên nhận*” ngày 04/02/2013 giữa bà P1 và bà N vô hiệu như đã phân tích ở trên. Vì vậy, các bên có nghĩa vụ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bà N có trách nhiệm trả lại đất cho bà P1 và bà P1 có trách nhiệm trả lại tiền đã nhận cho bà N. Tuy nhiên, hiện nay một phần thửa đất số 586, tờ bản đồ số 6, diện tích 160m<sup>2</sup> đã được bà P1 chuyển nhượng cho bà Đoàn Thị M, bà M đã được cấp GCN QSD đất. Năm 2019, khi ký hợp đồng chuyển nhượng với và P1, bà M không biết giữa bà P1 và bà N có thỏa thuận chuyển nhượng năm 2013 nên bà M được xác định là người thứ ba ngay tình. Do đó, cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 23/8/2019 giữa bà P1 và M, buộc bà N tháo dỡ toàn bộ phần tường rào xây trên đất, hoàn trả cho bà M phần diện tích 160m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 806, tờ bản đồ số 6. Bà N có trách nhiệm trả lại diện tích đất còn lại là 204 m<sup>2</sup> của thửa 586, tờ



bản đồ số 6 cho bà P1 và những người thừa kế của ông L1 là anh A, chị H, chị T. Ngày 12/8/2019, anh A, chị H, chị T đã có văn bản từ chối nhận di sản thừa kế của ông L1 để bà P1 được hưởng nên bà P1 được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 204 m<sup>2</sup> của thửa 586 tờ bản đồ số 6.

Về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu thuộc về cả hai bên đương sự, bà N chưa giao đủ tiền thỏa thuận, bà P1 không thực hiện được cam kết chuyên nhượng, bà N và bà P1 đều biết rõ chưa đủ những người có quyền ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng vẫn tiến hành giao dịch.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Theo kết quả của Hội đồng định giá ngày 06/7/2023, giá trị của diện tích đất 160m<sup>2</sup> của thửa 806, tờ bản đồ số 06 (loại đất trồng cây lâu năm) là 17.280.000 đồng; Giá trị phần diện tích đất còn lại 204m<sup>2</sup> của thửa 586 tờ bản đồ số 06 (loại đất vườn tạp) là 22.032.000 đồng. Tài sản trên thửa 586 tờ bản đồ số 06, diện tích 364m<sup>2</sup> (gồm tường rào, đất đổ tôn nền, sân bê tông do bà N và vợ chồng anh L, chị D tôn tạo) là 314.583.829 đồng. Tổng giá trị cả đất và tài sản trên đất là 353.583.829 đồng. Tại phiên tòa mặc dù anh L là đại diện theo ủy quyền của bị đơn và là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, tuy nhiên anh A đại diện cho bà P1 đã tự nguyện đồng ý trả cho bà N 15.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đã nhận của bà N và đồng ý bồi thường giá trị tài sản, tôn tạo đất là 353.583.829 đồng, Hội đồng xét xử thấy đây là sự tự nguyện của đương sự nên ghi nhận.

Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bà N tháo dỡ tài sản là tường rào xây trên đất trả cho bà M diện tích 160m<sup>2</sup> thuộc một phần của thửa 806, tờ bản đồ số 06 (loại đất trồng cây lâu năm). Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của bà P1, tuyên bố giao dịch chuyển nhượng theo “*Giấy biên nhận*” ngày 04/02/2013 vô hiệu toàn bộ. Buộc bà N trả lại cho bà P1 phần diện tích đất 204m<sup>2</sup> thuộc thửa 586 tờ bản đồ số 06 (loại đất vườn tạp). Ghi nhận sự tự nguyện của bà P1 bồi thường cho bà N toàn bộ phần tiền đã nhận và chi phí tài sản trên đất bà N và anh L, chị D đã xây là 368.584.000 đồng.

[6] Về phần chi phí tố tụng khác: Quá trình giải quyết vụ án, anh P2 nộp 9.000.000 đồng tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản. Anh P2 không đề nghị bị đơn, người liên quan trả lại số tiền này nên hội đồng xét xử không giải quyết.

[7] Về án phí: Bà N, bà P1 được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm do là người cao tuổi theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

[8] Xét đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn là không có căn cứ chấp nhận.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ cần chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

## **QUYẾT ĐỊNH**

Áp dụng khoản 1 Điều 308; Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thanh N, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 60/2023/DS-ST ngày 17 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

2. Án phí: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND TP Thái Nguyên;
- Chi cục THADS TP Thái Nguyên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**T/MHỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**(Đã ký)**

**Lê Quý My**

**Nguyễn Thị Thanh Loan**