TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH NGHỆ AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 72A/2025/DS-PT
Ngày: 21/7/2025
"V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Nguyễn Thị Thu Từ

Các Thẩm phán: Bà Lưu Thị Hồng Thể, bà Đoàn Thị Kiều Hương

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Lệ Huyền – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa***: bà Nguyễn Thị Tuyết Loan – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18/7/2025 và 21/7/2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An xét xử công khai vụ án Dân sự phúc thẩm thụ lý số 133/2024/TLPT-DS ngày 06/12/2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 29/2024/DS-ST ngày 12/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Chương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5), tỉnh Nghệ An bị kháng cáo theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 88/2025/QĐXX-DSPT ngày 12/5/2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1982; Địa chỉ: phường HC, quận HĐ (nay là phường KH), thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền nguyên đơn:

- Anh Hồ Văn Đ, sinh năm 1991; Địa chỉ: Xóm GH, xã TT, huyện TC (nay là xã TĐ), tỉnh Nghệ An. Vắng mặt.

- Ông Nguyễn Cao T2, sinh năm 1976; Địa chỉ: Xóm NL, phường HL, thành phố V (nay là phường Vinh Lộc), tỉnh Nghệ An. Vắng mặt.

2. *Bị đơn:*

- Chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1983 và anh Phan Văn S, sinh năm 1986; Địa chỉ: Xóm NT, xã TN, huyện TC (nay là xã CN), tỉnh Nghệ An. Đều vắng mặt.

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

- Bà Phạm Thị T3, sinh năm 1956 và ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1952; Địa chỉ: Xóm NL, xã TN, huyện TC (nay là xã CN), tỉnh Nghệ An (bố mẹ chị Nguyễn Thị L). Đều vắng mặt.

- Ông Phạm Văn N, sinh năm 1967 và bà Nguyễn Thị T4, sinh năm 1972. Địa chỉ: Xóm NL, xã TN, huyện TC (nay là xã CN), tỉnh Nghệ An. Đều vắng mặt.

-. Chị Nguyễn Thị T5, sinh năm 1981 (vợ anh Nguyễn Văn T). Địa chỉ: phường HC, quận HĐ (nay là phường KH), thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của chị T5: Anh Hồ Văn Đ, sinh năm 1991; Địa chỉ: Xóm GH, xã TT, huyện TC (nay là xã TĐ), tỉnh Nghệ An. Vắng mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn anh Phan Văn S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, Bản tự khai và lời trình bày tại phiên toà của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và chị Nguyễn Thị T5 – anh Hồ Văn Đ trình bày: Anh Nguyễn Văn T là người làm đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng chị Nguyễn Thị L và anh Phan Văn S. Trước đây Toà án nhân dân huyện Thanh Chương đã thụ lý giải quyết, sau đó có kháng cáo, nên Toà án cấp phúc thẩm đã huỷ bản án và giao lại cho Toà án nhân dân huyện Thanh Chương giải quyết lại từ đầu.

Anh Nguyễn Văn T có mối quan hệ với chị Nguyễn Thị L là anh em ruột với nhau, còn anh Phan Văn S là em rể của anh (anh S lấy chị L) nhưng hiện nay anh S và chị L đã ly hôn với nhau vào ngày 07/9/2021.

Năm 2019, vợ chồng anh S và chị L có 03 thửa đất ở xóm mới (xóm Nho Tân), xã Thanh Nho, huyện Thanh Chương, vợ chồng anh S nói chuyển nhượng cho anh T 03 thửa đất với giá 700.000.000 đồng (*bảy trăm triệu đồng*); cụ thể là số thửa nào anh T không nhớ rõ; do anh T không trực tiếp làm việc mua bán với vợ chồng anh S và chị L, mà thông qua mẹ là bà Phạm Thị T3 để mua bán 03 thửa đất của vợ chồng anh S và chị L, anh chỉ thông qua gọi điện thoại. Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa anh T với vợ chồng anh S và chị L không làm Hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của Nhà nước và cũng không có công chứng hay chứng thực gì cả.

Việc mua bán chỉ có vợ chồng anh S, chị L với mẹ anh T là bà Phạm Thị T3 chỉ làm 01 giấy viết tay là "**Giấy chuyển nhượng QSD đất**" ngày 20/9/2019 với nội dung: vợ chồng Phan Văn S và Nguyễn Thị L "*có 03 thửa đất liền kề từ số 1 đến số 3, địa điểm tại Còn xóm mới Thanh Nho, Thanh Chương, Nghệ An, nay chuyển nhượng cho Nguyễn Văn T xóm 2, Thanh Nho, Thanh Chương, Nghệ An. Với giá chuyển nhượng là 700.000.000 (Bảy trăm triệu), hiện tại trồng trước 360.00000 Ba trăm, sáu mươi triệu, còn thiếu bao nhiêu hẹn ngày làm sổ trồng đủ, làm giấy chuyển nhượng luôn (trong tổng số bảy trăm triệu (T vay lại 300000.000) S nợ Ba trăm chịu lãi suất, vậy số tiền đặt cọc trồng ngày 20/9 là 360000000) Ba trăm sáu mươi triệu, còn thiếu 40 triệu (Bốn mươi triệu, hẹn ngày làm sổ trồng đủ). Vậy số tiền S L vay của bà T3 và ông N 300.000.000, T vay* ". Giấy này có chữ ký của bên chuyển nhượng và bên người được chuyển nhượng ký và có người làm

chứng là bà Q mẹ anh S (hiện nay đã chết) và bà T3 mẹ của anh T, anh Phan Văn L2, sinh năm 1974, trú tại: xóm NL, xã TN cùng ký vào làm chứng.

Giá chuyển nhượng 03 lô đất này là 700.000.000 đồng; anh T đã trả tiền mặt là 360.000.000 đồng cho vợ chồng anh S và chị L. Còn lại 340.000.000 đồng hai bên thoả thuận là do trước đó vợ chồng anh S còn nợ mẹ vợ là bà Phạm Thị T3 200.000.000 đồng; nợ vợ chồng ông Phạm Văn N, sinh năm 1967 và vợ là bà Nguyễn Thị T4, sinh năm 1972, trú tại xóm Nho Liên, xã Thanh Nho, với số tiền 100.000.000 đồng, anh T sẽ phải có trách nhiệm trả cho 02 người này và đến nay anh T đã trả nợ thay cho vợ chồng chị L và anh S 300.000.000 đồng đầy đủ cho những người này. Việc thỏa thuận trả nợ thay cho bà T3 cũng như vợ chồng ông N được ghi rõ trong Giấy chuyển nhượng đất. Còn lại thiếu 40.000.000 đồng, thì khi nào làm thủ tục sang tên anh T sẽ trả hết luôn.

Khi làm thủ tục giao kèo mua bán không thoả thuận ai sẽ chịu thuế, ai sẽ làm thủ tục chuyển nhượng, mà sẽ do mẹ anh T là bà T3 quyết định tất cả. Khi anh T nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng anh S và chị L thì vợ chồng anh S chưa ly hôn.

Sau khi mua bán xong khoảng 01 tháng thì anh T có nói vợ chồng anh S làm thủ tục chuyển nhượng, thì anh S có nói là cho vợ chồng anh S chuộc lại, cho vợ chồng anh S thời gian khoảng 01 tháng, vợ chồng anh S trả lại tiền cho anh T để chuộc lại đất. Nhưng sau đó vợ chồng anh S vẫn không trả tiền để chuộc lại đất và cũng không làm thủ tục chuyển nhượng cho anh T.

Khi anh T làm thủ tục nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng anh S, thì 03 thửa đất nhận chuyển nhượng, anh T biết rõ là 03 thửa đất nhận chuyển nhượng đã được cấp Bìa đỏ đứng tên vợ chồng anh S và chị L; đồng thời vợ chồng anh S đã đưa cả 03 Bìa đỏ cho anh T, sau đó anh T đưa 03 Bìa đỏ cho mẹ là bà T3 để làm thủ tục chuyển nhượng, nhưng không được.

Tại thời điểm vợ chồng anh S và chị L chuyển nhượng 03 thửa đất cho anh T, thì anh T đang ở Hà Nội, nên mẹ anh T là người làm giấy chuyển nhượng; sau đó khoảng 01 tháng gì đó, anh T mới về ký vào tờ giấy chuyển nhượng mà mẹ anh T và vợ chồng anh S đã ký trước đó.

Sau khi ký kết giấy chuyển nhượng giữa mẹ anh T với vợ chồng anh S, thì anh T mới về ký vào giấy chuyển nhượng trước đó, đồng thời yêu cầu vợ chồng anh S làm thủ tục chuyển nhượng, thì anh S nói cho vợ chồng sau 01 tháng sẽ chuộc lại, nếu sau 01 tháng mà vợ chồng anh S không có tiền trả lại cho anh T, thì vợ chồng anh S sẽ làm thủ tục chuyển nhượng cho anh T và đất ấy là của anh T.

Nguồn tiền mua đất vợ chồng anh S là của vợ chồng anh T, bản thân anh T là người đứng ra giao dịch mua bán với vợ chồng anh S thông qua điện thoại.

Vụ án tranh chấp này trước đây Toà án nhân dân huyện Thanh Chương đã thụ lý số 46/2022/TLST-DS và đã xét xử, sau đó có kháng cáo nên Toà án nhân dân tỉnh Nghệ An đã xét xử và tuyên án bằng Bản án số 118/2023/DS-PT, ngày

13/12/2023, quyết định tuyên huỷ Bản án sơ thẩm số 46/2022 và giao lại cho Toà án nhân dân huyện Thanh Chương để xét xử lại theo quy định.

Nay, Toà án huyện Thanh Chương thụ lý lại thì ý kiến của anh T, chị T5 như sau: Anh T vẫn tiếp tục giữa nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Toà án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng và buộc anh Phan Văn S và chị Nguyễn Thị L có trách nhiệm làm tục chuyển nhượng quyền sử dụng 03 thửa đất đó cho anh T.

Anh T cũng đã đọc Bán phúc thẩm số 118/2023/DS-PT ngày 13/12/2023 và cũng đã được Thẩm phán giải thích quy định của pháp luật về Hợp đồng vô hiệu; ý kiến của vợ chồng anh T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện là đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng (*theo giấy chuyển nhượng ngày 20/9/2019*) và buộc anh Phan Văn S và chị Nguyễn Thị L có trách nhiệm làm tục chuyển nhượng quyền sử dụng 03 thửa đất đó (thửa số 627, tờ bản đồ số 20, diện tích 285,3, ở xóm Nho Tân, xã Thanh Nho, huyện Thanh Chương; thửa đất lô số 01, khu đất vùng Cồn, diện tích 299,3m^2, ở xóm Mới, xã Thanh Nho, huyện Thanh Chương; thửa đất lô số 02, khu vùng Cồn, diện tích 287,3m^2, ở xóm Mới, xã Thanh Nho, huyện Thanh Chương) cho anh Nguyễn Văn T; vợ chồng anh Nguyễn Văn T không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

Trước đây, Toà án đã tiến hành thẩm định và định giá tài sản 03 lô đất đã chuyển nhượng cho anh; nay vợ chồng anh T cũng không đề nghị Toà án tiến hành định giá lại 03 lô đất số 01, lô 02 và thửa số, xã Thanh Nho. 03 lô đất hiện nay liền kề nhau tại xóm Nho Tân, xã Thanh Nho, huyện Thanh Chương, tỉnh Nghệ An. Trên 03 Lô đất đang tranh chấp hiện nay chưa xây dựng công trình hay trồng cây cối gì cả, đang để đất trống.

Bị đơn chị Nguyễn Thị L trình bày: Chị Nguyễn Thị L với anh Phan Văn S, sinh năm 1986, cũng là đồng bị đơn trong vụ án, trước đây là vợ chồng. Chị L kết hôn với anh S vào năm 2016, hai người có với nhau 01 con chung là Phan Thục Q2, sinh ngày 12/8/2017. Đến ngày 07/9/2021, chị với anh S ly hôn nhau theo Quyết định số 27/2021/QĐCNHG-HNGĐ của Tòa án nhân dân huyện Thanh Chương, tỉnh Nghệ An.

Khi chị L với anh Phan Văn S làm thủ tục ly hôn, hai người chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết về mặt tình cảm và con chung với nhau, còn về phần tài sản hai người không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Chị với anh Nguyễn Văn T là anh em ruột. Gia đình chị có 04 anh chị em. Chị đầu là Nguyễn Thị Đ2, đến người thứ hai là anh Nguyễn Văn T, thứ ba là chị, em út là Nguyễn Văn Q3. Bố mẹ chị L là ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1952 và mẹ là bà Phạm Thị T3, sinh năm 1956, hiện nay trú tại xóm Nho Liên, xã Thanh Nho, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Trước đây khi đang là vợ chồng, chị và anh S có bán cho anh trai Nguyễn Văn T 03 lô đất ở vùng Cồn, xã Thanh Nho, huyện Thanh Chương. Khi chị và anh S chuyển nhượng cho anh T 03 lô đất tại xã Thanh Nho, huyện Thanh Chương, thì

hai bên không làm Hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của Nhà nước và cũng không có công chứng hay chứng thực; hai bên chỉ làm 01 giấy viết tay là " **Giấy chuyển nhượng QSD đất** " ngày 20/9/2019 với nội dung: vợ chồng Phan Văn S và Nguyễn Thị L "*có 03 thửa đất liền kề từ số 1 đến số 3, địa điểm tại Cờn xóm mới Thanh Nho, Thanh Chương, Nghệ An, nay chuyển nhượng cho Nguyễn Văn T xóm 2, Thanh Nho, Thanh Chương, Nghệ An. Với giá chuyển nhượng là 700.000.000 (Bảy trăm triệu), hiện tại trồng trước 360.00000 Ba trăm, sáu mươi triệu, còn thiếu bao nhiêu hẹn ngày làm sổ trồng đủ, làm giấy chuyển nhượng luôn (trong tổng số bảy trăm triệu (T vay lại 300000.000) S nợ Ba trăm chịu lãi suất, vậy số tiền đặt cọc trồng ngày 20/9 là 360000000) Ba trăm sáu mươi triệu, còn thiếu 40 triệu (Bốn mươi triệu, hẹn ngày làm sổ trồng đủ). Vậy số tiền S L vay của bà T3 và ông N 300.000.000, T vay* ".

Giấy này có chữ ký của bên chuyển nhượng và bên người được chuyển nhượng ký và có người chứng nhận là bà Q mẹ anh S (hiện nay đã chết) và bà T3 mẹ của chị L.

Giá chuyển nhượng 03 lô đất này là 700.000.000 đồng. Anh T đã trả tiền mặt là 360.000.000 đồng cho vợ chồng; còn lại 340.000.000 đồng là do trước đó vợ chồng nợ cậu Phạm Văn N (em trai bà Phạm Thị T3) 100.000.000 đồng, nợ bà ngoại là Phạm Thị T3 200.000.000 đồng, anh T đứng ra chịu trách nhiệm trả cho 02 người này luôn, như vậy anh T chỉ còn nợ vợ chồng 40.000.000 đồng, đến khi nào làm Sổ thì anh T trả cho vợ chồng 40.000.000 đồng; sau đó vợ chồng chị vào bà ngoại lấy thêm 70.000.000 đồng và có ký vào giấy vay nợ bà T3.

Sau đó chị không nhớ ngày cụ thể, nhưng vợ chồng chị có lên xã để làm thủ tục, nhưng do anh S đổi chứng, nên không làm thủ tục được.

03 lô đất mà vợ chồng đã chuyển nhượng cho anh Nguyễn Văn T là Lô số 1, Khu đất vùng Cồn xóm mới, xã Thanh Nho, đã được cấp giấy chứng nhận ngày 16/4/2019, có diện tích 299,3m^2; Lô số 2, Khu đất vùng Cồn xóm mới, xã Thanh Nho, đã được cấp giấy chứng nhận ngày 16/4/2019, có diện tích 287,3m^2; cả 02 lô đất này đều mang tên chủ sử dụng là Phan Văn S và Nguyễn Thị L. Còn Lô số 03 (số thửa 627, tờ bản đồ số 20, ở xóm Nho Tân, xã Thanh Nho), có diện tích là 285,3m^2, là do vợ chồng nhận chuyển đổi từ vợ chồng anh Thái Khắc H (đã được cấp Giấy chứng nhận đứng tên vợ chồng anh H ngày 16/4/2019; ngày 20/02/2020 vợ chồng anh H mới lập hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng chị L; đến ngày 21/5/2020 vợ chồng chị L mới được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Lô số 01 và 02 tại xã Thanh Nho, có nguồn gốc từ việc chị L và anh S có được từ việc trúng đấu giá của chính quyền; Lô số 1 trúng đấu giá là 340.000.000 đồng; Lô số 2 trúng đấu giá là 155.000.000 đồng; Lô số 3 trúng đấu giá 137.000.000 đồng (đổi từ lô số 5 của vợ chồng để lấy lô số 3).

Vụ án tranh chấp này trước đây Toà án nhân dân huyện Thanh Chương đã thụ lý và đã xét xử, sau đó có kháng cáo nên Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An đã xét

xử phúc thẩm và tuyên án tại Bản án số 118/2023/DS-PT, ngày 13/12/2023, quyết định tuyên huỷ Bản án sơ thẩm và giao lại cho Toà án nhân dân huyện Thanh Chương xét xử theo quy định.

Nay, Toà án thụ lý lại thì ý kiến của chị L như sau: Vợ chồng trước đây đã chuyển nhượng cho anh trai Nguyễn Văn T, thì vợ chồng có trách nhiệm giao lại 03 thửa đất này cho anh Nguyễn Văn T. Anh Nguyễn Văn T đã trả tiền đầy đủ cho vợ chồng, không còn nợ tiền chuyển nhượng của vợ chồng nữa; chị L đồng ý giao lại 03 lô đất số 01 và 02 và Lô số 03 (có số thửa 627, tờ bản đồ số 20, xã Thanh Nho, huyện Thanh Chương) cho anh Nguyễn Văn T. Vợ anh T là Nguyễn Thị T5, sinh năm 1981, địa chỉ: số nhà 23, Ngõ 1, Hà Trì 1, Phường Hà Cầu, Quận Hà Đông, thành phố Hà Nội (cùng địa chỉ với anh T). Khi chị và anh S chuyển nhượng là chỉ chuyển nhượng cho riêng anh T, mà không chuyển nhượng cho vợ chồng anh T.

Khi làm giấy chuyển nhượng 03 lô đất là làm tại nhà mẹ đẻ của chị L là bà Phạm Thị T3, ở xóm Nho Liên, xã Thanh Nho, huyện Thanh Chương.

Chị L cũng đã đã đọc Bản án phúc thẩm số 118/2023/DS-PT, ngày 13/12/2023 và cũng đã được Thẩm phán giải thích quy định về Hợp đồng vô hiệu; ý kiến của chị L là nếu vì một lý do nào đó không thể giao lại 03 thửa đất đã bán cho anh T, thì chị L cũng đề nghị Toà án giải quyết hậu quả pháp lý của Hợp đồng vô hiệu, đó là vợ chồng phải có trách nhiệm trả lại tiền đúng trị giá của 03 lô đất đã bán cho anh T theo quy định.

Các buổi làm việc trước đây, chị có yêu cầu Toà án tiến hành định giá lại 03 lô đất đang tranh chấp; sau đó chị không còn yêu cầu Toà án tiến hành định giá lại 03 lô đất này nữa, chị chấp nhận giá trị 03 lô đất như kết quả mà Toà án đã định giá trước đây (ngày 17/02/2023). 03 Lô đất đang tranh chấp hiện nay, trên đất chưa xây dựng công trình hay trồng cây cối gì cả, đang để đất trống.

Bị đơn là anh Phan Văn S trình bày: Trong quá trình thụ lý lại ngày 02/4/2024, Toà án đã nhiều lần triệu tập anh Phan Văn S đến Toà án để làm việc, công khai chứng cứ và hoà giải, cũng như đã nhiều lần triệu tập phiên toà, nhưng anh Phan Văn S đều vắng mặt; tại buổi làm việc ngày 29/7/2024, anh Phan Văn S đã trình bày như sau: Anh đã nhận được thông báo thụ lý vụ án và các thông báo phiên làm việc của Tòa án, nhưng các lần trước đây anh bận công việc, không về làm việc được, hôm nay anh mới sắp xếp được công việc về làm việc. Anh và chị Nguyễn Thị L là bị đơn trong vụ án, trước đây là vợ chồng. Anh kết hôn với chị L năm 2016, hai người có 01 con chung là Phan Thục Q2, sinh ngày 12/8/2017, đến ngày 12/8/2017 hai người đã ly hôn theo Quyết định số 27/2021 của Toà án nhân dân huyện Thanh Chương. Khi ly hôn chỉ giải quyết về mặt tình cảm và con chung, không giải quyết về mặt tài sản. Anh Nguyễn Văn T là anh ruột chị Nguyễn Thị L; ông Nguyễn Văn D và bà Phạm Thị T3 là bố mẹ của chị Nguyễn Thị L. Anh khẳng định là vợ chồng anh không chuyển nhượng 03 lô đất số 627, lô số 01 và 02 ở xóm

Nho Tân, xã Thanh Nho cho anh Nguyễn Văn T. Giấy chuyển nhượng ngày 20/9/2019 mà anh và chị L cùng ký vào bên chuyển nhượng là để lấy lòng tin để vợ chồng vay tiền của bà Phạm Thị T3, khi đó vợ chồng cần tiền, nên chị L nói mẹ có tiền anh vào nói mẹ vay 360.000.000 đồng để lấy tiền về đảo khế; sau đó thì vợ chồng đã trả đầy đủ cho bà T3 và trả thêm 40.000.000 đồng tiền lãi. Anh cũng đã đọc Bản án phúc thẩm số 118/202/DS-PT ngày 13/12/2023 và đã được Thẩm phán giải thích quy định của pháp luật về hợp đồng vô hiệu, anh đề nghị Toà án tuyên bố "**Giấy chuyển nhượng QSD đất**" ngày 20/9/2019 vô hiệu theo đúng quy định của pháp luật; trên 03 lô đất này hiện nay đang đất trống. Anh đã đọc Biên bản nhưng chưa ký vào biên bản vì anh đang mệt, anh đề nghị Toà án cho phép anh được về và hẹn đúng 14 giờ chiều ngày 30/7/2024 sẽ đến Toà án làm việc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị T3 và ông Nguyễn Văn D trình bày: Bà là mẹ đẻ của chị Nguyễn Thị L, còn anh S là con rể (trước đây là con rể, hiện tại đã ly hôn); còn anh T là con trai của ông bà.

Năm 2019, vợ chồng anh S và chị L có 03 thửa đất ở xóm mới (xóm Nho Tân), xã Thanh Nho, huyện Thanh Chương, nên vợ chồng anh S nói bán cho anh Nguyễn Văn T với giá 700.000.000 đồng (*bảy trăm triệu đồng*); cụ thể là lô số 01, 02, 03 tại Khu đất vùng Cồn xóm mới, xã Thanh Nho; nay là xóm Nho Tân, xã Thanh Nho, huyện Thanh Chương. Việc mua bán 03 thửa đất này là con trai Nguyễn Văn T nhờ ông bà thực hiện, anh T chỉ gọi qua điện thoại.

Khi nhận chuyển nhượng, giữa anh Nguyễn Văn T với vợ chồng anh S và chị L không làm Hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của Nhà nước và cũng không có công chứng hay chứng thực.

Việc mua bán chỉ có vợ chồng anh S, chị L với bà T3, hai bên chỉ làm giấy viết tay là "**Giấy chuyển nhượng QSD đất**" ngày 20/9/2019 với nội dung: vợ chồng Phan Văn S và Nguyễn Thị L "*có 03 thửa đất liền kề từ số 1 đến số 3, địa điểm tại Cờn xóm mới Thanh Nho, Thanh Chương, Nghệ An, nay chuyển nhượng cho Nguyễn Văn T xóm 2, Thanh Nho, Thanh Chương, Nghệ An. Với giá chuyển nhượng là 700.000.000 (Bảy trăm triệu), hiện tại trồng trước 360.00000 Ba trăm, sáu mươi triệu, còn thiếu bao nhiêu hẹn ngày làm sổ trồng đủ, làm giấy chuyển nhượng luôn (trong tổng số bảy trăm triệu (T vay lại 300000.000) S nợ Ba trăm chịu lãi suất, vậy số tiền đặt cọc trồng ngày 20/9 là 360000000) Ba trăm sáu mươi triệu, còn thiếu 40 triệu (Bốn mươi triệu, hẹn ngày làm sổ trồng đủ). Vậy số tiền S Lý vay của bà T3 và ông N 300.000.000, T vay*". Giấy này có chữ ký của bên chuyển nhượng và bên được chuyển nhượng và có người chứng nhận là bà Q mẹ anh S (hiện nay đã chết) và anh Phan Văn L2, sinh năm 1974, trú tại xóm Nho Liên, xã Thanh Nho cùng ký vào làm chứng. Khoảng sau 01 tháng thì anh T mới về ký vào giấy chuyển nhượng ngày 20/9/2019, còn hôm giao dịch chỉ có bà T3 với vợ chồng anh S và chị L, không có mặt vợ chồng anh T.

Giá chuyển nhượng 03 lô đất này là 700.000.000 đồng; bà T3 đã thay mặt anh T trả tiền mặt là 360.000.000 đồng cho vợ chồng anh S và chị L. Còn lại 340.000.000 đồng hai bên thoả thuận là do trước đó vợ chồng anh S còn nợ bà Phạm Thị T3 là 200.000.000 đồng; nợ vợ chồng ông Phạm Văn N, sinh năm 1967 có vợ là bà Nguyễn Thị T4, sinh năm 1972, trú tại xóm Nho Liên, xã Thanh Nho số tiền 100.000.000 đồng; anh T sẽ phải có trách nhiệm trả nợ cho 02 người này, còn lại 40.000.000 đồng sẽ thanh toán khi làm thủ tục.

Đến nay thì con trai Nguyễn Văn T đã trả thay cho vợ chồng anh S và chị L đủ 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*); cũng như T đã trả đủ cho vợ chồng ông N số tiền 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*).

Việc thỏa thuận trả nợ thay cho bà T3, cũng như vợ chồng ông N được ghi rõ trong Giấy chuyển nhượng đất. Khi làm thủ tục giao kèo mua bán không thoả thuận ai sẽ chịu thuế, ai sẽ làm thủ tục chuyển nhượng, mà sẽ do bà T3 quyết định tất cả. Khi con trai ông bà nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng anh S và chị L thì vợ chồng anh S chưa ly hôn. Sau khi mua bán xong khoảng 01 tháng thì anh T về ký vào Giấy chuyển nhượng và có nói vợ chồng anh S làm thủ tục chuyển nhượng, thì anh S có nói là cho vợ chồng anh S chuộc lại, cho vợ chồng thời gian khoảng 01 tháng, vợ chồng trả lại tiền cho anh T để chuộc lại đất. Nhưng sau đó vợ chồng anh S vẫn không trả tiền để chuộc lại đất và cũng không làm thủ tục chuyển nhượng cho anh T.

Khi bà T3 thay anh T làm thủ tục nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng anh S và chị L, bà T3 biết rõ 02 lô đất đã được cấp Bìa đỏ đứng tên vợ chồng, còn lại 01 lô đang đứng tên người khác và vợ chồng đang làm thủ tục hoán đổi thửa đất, sau đó vợ chồng đã đưa lại 03 Bìa đỏ cho bà T3 đứng tên vợ chồng anh S; sau đó bà T3 đi khỏi, thì chị L đến mượn lại 02 Bìa đỏ từ ông D và đem đi vay ngân hàng; sau đó bà T3 yêu cầu vợ chồng đi chuộc lại 02 sổ đỏ cho bà, nên vợ chồng đã mượn của bà 70.000.000 đồng để đi chuộc lại Bìa đỏ về đưa cho bà. 03 Bìa đỏ đất (Giấy chứng nhận) mà vợ chồng anh S đã chuyển nhượng cho anh T, hiện nay bà đang nhờ anh V cán bộ địa chính xã Thanh Nho giữ.

Vụ án tranh chấp này trước đây Toà án nhân dân huyện Thanh Chương đã thụ lý và đã xét xử, sau đó có kháng cáo nên Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An đã xét xử phúc thẩm và tuyên án tại Bản án số 118/2023/DS-PT, ngày 13/12/2023, quyết định tuyên huỷ Bản án sơ thẩm và giao lại cho Toà án nhân dân huyện Thanh Chương xét xử theo quy định.

Nay, Toà án huyện Thanh Chương thụ lý lại, bà đề nghị Toà án xem xét yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn T, là đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng và buộc anh Phan Văn S và chị Nguyễn Thị L có trách nhiệm làm tục chuyển nhượng quyền sử dụng 03 thửa đất đó cho anh Nguyễn Văn T.

Ông bà cũng đã đã đọc Bản án phúc thẩm số 118/2023/DS-PT, ngày 13/12/2023 và cũng đã được Thẩm phán giải thích các quy định của pháp luật về Hợp đồng vô hiệu; ông bà vẫn giữ nguyên các ý kiến đã trình bày ở trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Văn N và bà Nguyễn Thị T4 trình bày: Trong quá trình giải quyết, Toà án đã nhiều lần triệu tập ông N và bà T4 đến Toà án để làm việc, công khai chứng cứ và hoà giải, cũng như đã nhiều lần triệu tập phiên toà, nhưng cả hai ông bà đều vắng mặt. Tại Đơn trình bày ý kiến ngày 08/4/2024, ông bà trình bày như sau: Ngày 09/6/2017, ông bà cho anh S, chị L vay số tiền 200.000.000 đồng, ngày 17/6/2019 chị L đã trả cho ông bà 100.000.000 đồng, đến ngày 20/9/2019 ông bà nghe anh T mua của anh S và chị L 03 lô đất, mà mới có tiền mặt 360.000.000 đồng để trồng cho vợ chồng anh S; nên số tiền anh S và chị L còn nợ ông bà 100.000.000 đồng, theo thoả thuận của anh S, chị L và anh T, thì ông bà cho anh T vay để chuyển trả cho anh S, chị L vào tiền đất, ông bà hoàn toàn nhất trí, số tiền đó ông bà không có quyền đòi hỏi anh S, chị L nữa, anh T đã trả tiền đó cho ông bà rồi, nên ông bà không có ý kiến gì khác trong vụ án này, mong quý Tòa xem xét để gia đình ông bà không liên quan gì đến vụ án này nữa.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2024/DS-ST ngày 12/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Chương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5), tỉnh Nghệ An đã quyết định: Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26; 35; 39; 147; 157; 165; 227; 228; 244 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 116; 117; 119; 122; 123; 129; 130; 131; 274; 275; 401; 500; 501; 502 Bộ luật dân sự. Điều 27; 31; 37 Luật đất đai năm 2024. Điều 27 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. Xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị T5, về việc yêu cầu anh Phan Văn S và chị Nguyễn Thị L, tiếp tục thực hiện hợp đồng "**Giấy chuyển nhượng QSD đất**" ngày 20/9/2019 với nội dung: vợ chồng Phan Văn S và Nguyễn Thị L "có 03 thửa đất liền kề từ số 1 đến số 3, địa điểm tại Cờn xóm mới Thanh Nho, Thanh Chương, Nghệ An, nay chuyển nhượng cho Nguyễn Văn T xóm 2, Thanh Nho, Thanh Chương, Nghệ An. Với giá chuyển nhượng là 700.000.000 (Bảy trăm triệu), hiện tại trồng trước 360.00000 Ba trăm, sáu mươi triệu, còn thiếu bao nhiêu hẹn ngày làm sổ trồng đủ, làm giấy chuyển nhượng luôn (trong tổng số bảy trăm triệu (T vay lại 300000.000) S nợ Ba trăm chịu lãi suất, vậy số tiền đặt cọc trồng ngày 20/9 là 360000000) Ba trăm sáu mươi triệu, còn thiếu 40 triệu (Bốn mươi triệu, hẹn ngày làm sổ trồng đủ). Vậy số tiền S Lý vay của bà T3 và ông N 300.000.000, T vay", được ký kết giữa anh Nguyễn Văn T với anh Phan Văn S và chị Nguyễn Thị L.

2. Chấp nhận yêu cầu và đề nghị của chị Nguyễn Thị L và anh Phan Văn S, tuyên bố: Hợp đồng "**Giấy chuyển nhượng QSD đất**" ngày 20/9/2019 với nội dung: vợ chồng Phan Văn S và Nguyễn Thị L " có 03 thửa đất liền kề từ số 1 đến số 3, địa điểm tại Cờn xóm mới Thanh Nho, Thanh Chương, Nghệ An, nay chuyển nhượng cho Nguyễn Văn T xóm 2, Thanh Nho, Thanh Chương, Nghệ An. Với giá chuyển nhượng là 700.000.000 (Bảy trăm triệu), hiện tại trồng trước 360.00000 Ba trăm, sáu mươi triệu, còn thiếu bao nhiêu hẹn ngày làm sổ trồng đủ, làm giấy chuyển nhượng luôn (trong tổng số bảy trăm triệu (T vay lại 300000.000) S nợ Ba trăm chịu lãi suất, vậy số tiền đặt cọc trồng ngày 20/9 là 360000000) Ba trăm sáu mươi triệu, còn thiếu 40 triệu (Bốn mươi triệu, hẹn ngày làm sổ trồng đủ). Vậy số tiền S Lý vay của bà T3 và ông N 300.000.000, T vay", là vô hiệu.

2.1. Buộc anh Nguyễn Văn T phải có trách nhiệm trả lại cho anh Phan Văn S và chị Nguyễn Thị L 03 thửa đất đã nhận chuyển nhượng tại xã Thanh Nho, huyện Thanh Chương, tỉnh Nghệ An, cụ thể: Lô số 1, tờ bản đồ số: Khu đất vùng Cồn xóm mới, xã Thanh Nho, huyện Thanh Chương, đã được cấp giấy chứng nhận ngày 16/4/2019, có diện tích 299,3m^2 (nay theo số liệu đo đạc mới có số thửa 649, tờ bản đồ số 20, ở xóm Mới, xã Thanh Nho). Lô số 2 tờ bản đồ số: Khu đất vùng Cồn xóm mới, xã Thanh Nho, huyện Thanh Chương, đã được cấp giấy chứng nhận ngày 16/4/2019, có diện tích 287,3m^2 (nay theo số liệu đo đạc mới có số thửa là 650, tờ bản đồ số 20, ở xóm Mới, xã Thanh Nho). Thửa số 627, tờ bản đồ số 20, ở xóm Nho Tân, xã Thanh Nho, huyện Thanh Chương, đã được cấp giấy chứng nhận ngày 21/5/2020, diện tích là 285,3m^2.

2.2. Buộc anh Phan Văn S và chị Nguyễn Thị L, có trách nhiệm trả lại số tiền đã nhận khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị T5, số tiền 360.000.000 đồng (*Ba trăm sáu mươi triệu đồng*), cụ thể:

Anh Phan Văn S, có trách nhiệm trả lại số tiền đã nhận khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị T5, số tiền 180.000.000 đồng (*Một trăm tám mươi triệu đồng*).

Chị Nguyễn Thị L, có trách nhiệm trả lại số tiền đã nhận khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị T5, số tiền 180.000.000 đồng (*Một trăm tám mươi triệu đồng*).

2.3. Buộc anh Phan Văn S và chị Nguyễn Thị L, có trách nhiệm trích trả thiệt hại do hợp đồng vô hiệu gây ra cho vợ chồng anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị T5, số tiền 260.330.000 đồng (*Hai trăm sáu mươi triệu, ba trăm ba mươi nghìn đồng*), cụ thể:

Anh Phan Văn S, có trách nhiệm trích trả số tiền cho vợ chồng anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị T5, số tiền 130.165.000 đồng (*Một trăm ba mươi triệu, một trăm sáu lăm nghìn đồng*).

Chị Nguyễn Thị L, có trách nhiệm trích trả số tiền cho vợ chồng anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị T5, số tiền 130.165.000 đồng (*Một trăm ba mươi triệu, một trăm sáu lăm nghìn đồng*).

2.4. Buộc bà Phạm Thị T3 và ông Nguyễn Văn D, có trách nhiệm trả lại cho anh Phan Văn S và chị Nguyễn Thị L 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nghệ An, cấp ngày 21/5/2020 mang tên ông Phan Văn S và bà Nguyễn Thị L, đối với số thửa 627, tờ bản đồ số 20, xóm Nho Tân, xã Thanh Nho, huyện Thanh Chương. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, đã được UBND huyện Thanh Chương, tỉnh Nghệ An, cấp ngày 16/4/2019 mang tên ông Phan Văn S và bà Nguyễn Thị L, đối với thửa số: Lô số 2, tờ bản đồ số: Khu đất vùng Cồn xóm mới; xóm Mới, xã Thanh Nho, huyện Thanh Chương. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, đã được UBND huyện Thanh Chương, tỉnh Nghệ An, cấp ngày 16/4/2019 mang tên ông Phan Văn S và bà Nguyễn Thị L, đối với thửa số: Lô số 1, tờ bản đồ số: Khu đất vùng Cồn xóm mới; xóm Mới, xã Thanh Nho, huyện Thanh Chương.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí thẩm định, định giá, nghĩa vụ thi hành án, lãi suất chậm trả và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 28/9/2024, bị đơn anh Phan Văn S kháng cáo cho rằng Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/9/2019 là hợp đồng giả cách sử dụng để anh S và chị Nguyễn Thị L vay của bà Phạm Thị T3 360.000.000 đồng để đảo khế ngân hàng nhưng sau đó dùng vào công việc riêng của chị L. Sau 03 tháng, chị L lấy tiền về, anh và chị L đã hoàn trả khoản tiền này cho bà T3 kèm 40.000.000 đồng, tổng cộng 400.000.000 đồng nhưng không hủy "Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Tại thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng anh T cũng không ký vào hợp đồng chuyển nhượng. Khi ly hôn vào năm 2021, anh và chị L còn thỏa thuận phân chia 03 thửa đất nêu trên cho vợ chồng và hiện anh và chị L đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đề nghị cấp phúc thẩm bác đơn khởi kiện yêu cầu công nhận "Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 20/9/2019 của anh Nguyễn Văn T; xem xét lại Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2024/DS-ST ngày 12/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Chương, tỉnh Nghệ An.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã chấp hành theo đúng trình tự, thủ tục của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của anh Phan Văn S, áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm không buộc anh T phải trả lại đất cho anh S, chị L do các thửa đất anh S, chị L đang quản lý và buộc anh S, chị L cũng phải chịu chi phí thẩm định, định

giá tài sản. Tòa án cấp sơ thẩm chưa điều tra xác minh hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang do ai giữ nhưng buộc bà T3 và ông D phải trả lại cho chị L, anh S 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là chưa đủ cơ sở. Về án phí dân sự phúc thẩm: Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết về án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nên Tòa án đưa vụ án ra xét xử là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn, thấy rằng:

Ngày 20/9/2019, anh Phan Văn S, chị Nguyễn Thị L viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng 03 thửa đất tại Cồn xóm mới xã Thanh Nho cho anh Nguyễn Văn T. Anh T khởi kiện yêu cầu anh S, chị L tiếp tục thực hiện hợp đồng; chị L đồng ý thực hiện hợp đồng và yêu cầu anh T thanh toán số tiền còn thiếu, trong trường hợp Tòa án tuyên Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/9/2019 vô hiệu thì yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; anh Phan Văn S yêu cầu tuyên bố Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vô hiệu. Xét yêu cầu của các đương sự thấy rằng:

[2.1] Về Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/9/2019:

- Về hình thức: Theo tài liệu có tại hồ sơ vụ án thì: Ngày 20/9/2019 anh S, chị L có ký giấy chuyển nhượng quyền sử dụng 03 thửa đất từ số 01 đến số 03 tại Cồn xóm mới, xã Thanh Nho, Thanh Chương cho anh T. Bên chuyển nhượng anh T và bên nhận chuyển nhượng anh S, chị L đều ký và ghi rõ họ tên trong giấy chuyển nhượng; có người làm chứng là bà Nguyễn Thị Quế (mẹ anh S), bà Phạm Thị T3 (mẹ chị L), anh Phan Văn L2 (anh rể anh S). Hợp đồng không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Tại giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/9/2019 chỉ thể hiện anh S, chị L có 03 thửa đất liền kề từ số 01 đến số 03 tại xóm Mới, xã Thanh Nho, Thanh Chương mà không ghi cụ thể diện tích, số thửa đất, tờ bản đồ, địa chỉ của các thửa đất và các thửa đất đã được cấp giấy CNQSD đất cho anh S, chị L hay chưa.

Căn cứ vào tài liệu có tại hồ sơ vụ án thể hiện: Tại thời điểm chuyển nhượng ngày 20/9/2019, lô đất số 01 có diện tích 299,1m^2 và lô đất số 02 có diện tích 287,3m^2 đã được UBND huyện Thanh Chương cấp giấy CNQSD đất mang tên anh S, chị L ngày 16/4/2019. Đối với lô số 03, tại thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất không thuộc quyền sử dụng của anh S, chị L mà thuộc quyền sử dụng của anh Thái Khắc H (anh H được UBND huyện Thanh Chương cấp giấy CNQSD đất ngày 16/4/2019); đến ngày 20/02/2020 vợ chồng anh H mới lập Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất này cho anh S, chị L và ngày 21/5/2020 anh S, chị L mới được UBND huyện Thanh Chương cấp giấy CNQSD đất đối với thửa đất

số 627, tờ bản đồ số 20, diện tích 285,3m^2 nhưng ở xóm Nho Tân, xã Thanh Nho, huyện Thanh Chương mà không phải là Xóm Mới.

Như vậy, căn cứ vào giấy chuyển nhượng đất lập ngày 20/9/2019 thì đối tượng các bên giao dịch chỉ xác định từ thửa số 01 đến số 03 mà không có diện tích, số thửa, tờ bản đồ và đã được cấp giấy CNQSD đất hay chưa; tại thời điểm chuyển nhượng lô đất số 03 (tức thửa 627) không thuộc quyền sử dụng của anh S, chị L nhưng các bên vẫn lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng quy định tại khoản 1 Điều 168 Luật đất đai năm 2013.

- Chủ thể ký kết hợp đồng: Theo hợp đồng "**Giấy chuyển nhượng QSD đất**" ngày 20/9/2019, thì người nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Văn T, tuy nhiên căn cứ vào lời trình bày của các đương sự thì tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/9/2019 anh T không có mặt cho nên xác định thời điểm đó anh T không ký vào giấy chuyển nhượng. Theo anh T và bà T3 trình bày thì 01 tháng sau khi ký kết hợp đồng, anh T mới về ký vào hợp đồng và yêu cầu anh S thực hiện theo hợp đồng đã ký nhưng anh S không thực hiện. Tuy nhiên căn cứ tài liệu (bản phô tô giấy chuyển nhượng) do bà T3 nộp tại UBND xã Thanh Nho ngày 12/7/2021 thì tại thời điểm này vẫn chưa có chữ ký của anh T. Như vậy chữ ký của anh T trong Giấy chuyển nhượng QSD đất có sau ngày 12/7/2021.

- Về giá chuyển nhượng thể hiện tại giấy chuyển nhượng 03 lô đất là 700.000.000 đồng.

- Về thực hiện nghĩa vụ: Quá trình giải quyết vụ án anh T trình bày anh đã giao cho chị L, anh S số tiền 660.000.000 đồng như thỏa thuận. Cụ thể: Tiền mặt 360.000.000 đồng và anh trả nợ thay cho anh S, chị L khoản vay của bà Phạm Thị T3 200.000.000 đồng; ông Phạm Văn N, bà Nguyễn Thị T4 100.000.000 đồng, hiện chỉ còn nợ 40.000.000 đồng. Chị L thừa nhận đã nhận tiền mặt của anh T 360.000.000 đồng và anh T trả nợ thay cho vợ chồng chị 300.000.000 đồng, tổng đã nhận từ anh T là 660.000.000 đồng. Anh S trình bày anh có ký vào giấy chuyển nhượng, nhưng để làm tin với bà T3 mà không phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T; việc ký giấy chuyển nhượng giữa anh S, chị L và anh T là hợp đồng vay tiền; số tiền 360.000.000 đồng đã nhận là khoản tiền chị L vay bà T3 để đảo khế ngân hàng và anh đã trả đủ qua bà T3; khi chuyển giao nợ chưa có ý kiến của ông N, bà T4, bà T3. Xét nội dung trình bày của các đương sự thấy rằng:

Tại Giấy chuyển nhượng đất lập ngày 20/9/2019 không có nội dung anh S, chị L vay của anh T, hay bà T3 số tiền 360.000.000 đồng và anh S cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc anh S, chị L vay bà T3 360.000.000 đồng để đảo khế ngân hàng và anh S đã trả số tiền này qua bà T3 nên không có cơ sở chấp nhận lời khai này của anh S. Quá trình giải quyết vụ án anh S còn cho rằng khi viết giấy chuyển nhượng không có mặt anh T, ông N, bà T4, anh không thỏa thuận chuyển nghĩa vụ cho anh T. Bà T3, ông N đều trình bày, anh T đã trả thay cho vợ chồng anh S số tiền nợ vào ngày 20/9/2019 nay họ không có yêu

cầu gì. Tuy nhiên, 02 giấy gốc vay tiền do bà T3 giao nộp ngày 24/3/2023 đều thể hiện chưa bị gạch hoặc viết nội dung anh T đã trả nợ thay cho anh S, chị L. Quá trình giải quyết tranh chấp tại UBND xã Thanh Nho, bà T3, chị L đều trình bày bà T3 nhận chuyển nhượng 03 thửa đất của anh S, chị L với giá 700.000.000 đồng, bà T3 đã trả 360.000.000 đồng, còn thiếu 340.000.000 đồng hẹn khi làm hợp đồng sẽ thanh toán đủ; bà T3 không đề nghị giải quyết số tiền chị L, anh S nợ mà chỉ xem xét việc chuyển nhượng đất. Nếu anh S, chị L không bán đất thì trả lại số tiền 360.000.000 đồng và tính lãi cho bà hoặc bà T3 trả thêm 340.000.000 đồng anh S, chị L phải làm thủ tục sang tên 03 thửa đất cho bà T3. Số tiền nợ 200.000.000 đồng của bà T3 và 100.000.000 đồng của ông N không yêu cầu giải quyết. Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện của nguyên đơn cũng thừa nhận anh T chưa trả các khoản tiền này cho bà T3, ông N và bà T4. Ngoài ra, các bên cũng chưa tiến hành bàn giao đất cho nhau. Chị L trình bày ngày 20/9/2019, chị L và anh S đã chuyển nhượng 03 thửa đất nêu trên cho anh T nhưng tại Đơn thỏa thuận chia tài sản chung giữa anh S và chị L ngày 13/3/2020 thể hiện anh S, chị L xác định vợ chồng có 03 miếng đất liền kề gồm lô số 01, lô số 02 và lô số 03 tại xóm Nho Tân xã Thanh Nho và thỏa thuận phân chia cho anh S 02 miếng đất liền kề là lô số 01, lô số 02. Tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án còn thể hiện sau khi ký Giấy chuyển quyền sử dụng đất cho anh T thì anh S, chị L đã thế chấp thửa đất số 627, tờ bản đồ số 20, diện tích 285,3m^2 và lô số 02, diện tích 283,7m^2 tại xóm Nho Tân, Thanh Nho cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn – Chi nhánh huyện Thanh Chương - Phòng giao dịch Cát Ngạn.

Như vậy, căn cứ vào tài liệu là 02 giấy vay tiền và tài liệu thu thập tại UBND xã thì lời khai của bà T3, ông N, bà T4, bà T3 về số tiền anh T đã trả là mâu thuẫn, không phù hợp với tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, nên việc bà T3, ông N, bà T4 cho rằng anh T đã trả nợ thay cho anh S, chị L vào ngày 20/9/2019 là không chính xác. Mặt khác, đây là các khoản vay của vợ chồng anh S phát sinh trước thời điểm lập giấy chuyển nhượng đất cho anh T, nhưng tại thời điểm các bên thỏa thuận chuyển giao nghĩa vụ cho bên thứ ba chưa có ý kiến của ông N, bà T4. Vì vậy, chưa có đủ căn cứ xác định anh T đã trả nợ thay cho anh S, chị L số tiền 300.000.000 đồng.

Anh S, chị L chưa bàn giao các thửa đất cho anh T và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh T.

Ngày 20/9/2019, anh S, chị L lập giấy chuyển nhượng QSD 03 thửa đất tại xóm Mới, xã Thanh Nho cho anh T tuy nhiên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh S, chị L với anh T vi phạm về hình thức và nội dung. Bên nhận chuyển nhượng mới thanh toán cho anh S, chị L 360.000.000 đồng, các bên chưa bàn giao tài sản cho nhau. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu của bị đơn, tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T với anh S, chị L vô hiệu là có căn cứ.

[2.2] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự, khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường. Quá trình giải quyết vụ án anh S yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nhưng tại phiên tòa phúc thẩm anh S không thừa nhận có yêu cầu này. Xét thấy, tại Biên bản lấy lời khai ngày 04/6/2025, chị L yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu là có cơ sở. Như đã phân tích trên, có cơ sở xác định bên nhận chuyển nhượng mới chỉ thanh toán cho bên chuyển nhượng số tiền 360.000.000 đồng. Theo kết quả định giá tài sản thì 03 thửa đất tranh chấp có giá trị 1.220.660.000 đồng – 700.000.000 đồng (giá chuyển nhượng) = 520.660.000 đồng (tiền thiệt hại). Nguyên đơn và bị đơn đều biết giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải lập thành văn bản, có công chứng chứng thực, các bên phải thực hiện nghĩa vụ giao tiền và giao đất đầy đủ, nhưng không tiến hành, tại thời điểm chuyển nhượng có 01 thửa đất đang thuộc quyền sử dụng của người khác nhưng các bên vẫn tiến hành chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng. Do đó, cả nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi dẫn đến giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định mỗi bên phải chịu 50% lỗi và buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền chuyển nhượng 360.000.000 đồng mà nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn và 260.330.000 đồng tiền thiệt hại là có cơ sở.

[3] Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm có những vi phạm như sau:

- Tại Hồ sơ vụ án không có tài liệu, chứng cứ thể hiện nguyên đơn anh Nguyễn Văn T đang quản lý, sử dụng 03 thửa đất tranh chấp, bị đơn anh Phan Văn S thừa nhận anh S đang quản lý 03 thửa đất này. Các đương sự thừa nhận chưa có tài sản gì trên đất, hiện đang là đất trống nhưng bản án sơ thẩm buộc nguyên đơn phải trả lại 03 thửa đất tranh chấp cho bị đơn là không có cơ sở.

- Quá trình giải quyết vụ án, bà T3 trình bày 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên chị L, anh S đang được bà T3 gửi cho anh V – cán bộ địa chính xã. Anh S trình bày 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên anh đang gửi cho anh V. Tòa án cấp sơ thẩm chưa lấy lời khai anh V để làm rõ nội dung này nhưng đã buộc bà T3, ông D phải trả lại cho chị L, anh S 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là chưa đủ cơ sở.

- Bản án sơ thẩm quyết định không công nhận Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/9/2019, tuyên bố Giấy chuyển nhượng nêu trên vô hiệu và giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu, buộc bị đơn phải trả lại số tiền chuyển nhượng đất 360.000.000 đồng cho nguyên đơn, xác định mỗi bên phải chịu 50% thiệt hại, nhưng lại buộc nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là không chính xác. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.831.396 đồng.

Vì vậy, mỗi bên phải chịu ½ chi phí thẩm định, định giá. Anh T đã nộp nên buộc anh S, chị L phải hoàn trả cho anh T 1.916.000 đồng, cụ thể anh S phải trả cho anh T số tiền 958.000 đồng, chị L phải trả cho anh T số tiền 958.000 đồng.

[4] Từ các phân tích trên nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của anh S, sửa bản án sơ thẩm không buộc anh Nguyễn Văn T trả lại đất và giấy CNQSD đất cho anh S, chị L; sửa chi phí tố tụng.

[5] Về án phí:

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của anh S không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

- Về án phí dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của anh Phan Văn S, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2024/DS-ST ngày 12/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Chương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5), tỉnh Nghệ An, như sau:

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Văn T về việc yêu cầu anh Phan Văn S và chị Nguyễn Thị L tiếp tục thực hiện hợp đồng "**Giấy chuyển nhượng QSD đất**" ngày 20/9/2019.

2.2. Chấp nhận yêu cầu của anh Phan Văn S và chị Nguyễn Thị L, tuyên bố Hợp đồng "**Giấy chuyển nhượng QSD đất**" ngày 20/9/2019 giữa anh Nguyễn Văn T với anh Phan Văn S và chị Nguyễn Thị L vô hiệu.

- Buộc anh Phan Văn S và chị Nguyễn Thị L có trách nhiệm trả lại cho anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị T5 số tiền chuyển nhượng đất 360.000.000 đồng (*Ba trăm sáu mươi triệu đồng*) và có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị T5 số tiền 260.330.000 đồng (*Hai trăm sáu mươi triệu, ba trăm ba mươi nghìn đồng*) do hợp đồng "**Giấy chuyển nhượng QSD đất**" vô hiệu; tổng cộng số tiền anh S, chị L phải trả cho anh T, chị T5 là 620.330.000 đồng (Sáu trăm hai mươi triệu, ba trăm ba mươi ngàn đồng), cụ thể:

+ Anh Phan Văn S có trách nhiệm trả lại cho anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị T5 số tiền chuyển nhượng đất 180.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu 130.165.000 đồng; tổng cộng số tiền anh S phải trả cho anh T, chị T5 là 310.165.000 đồng *(Ba trăm mười triệu, một trăm sáu mươi lăm ngàn đồng)*.

+ Chị Nguyễn Thị L có trách nhiệm trả lại cho anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị T5 số tiền chuyển nhượng đất 180.000.000 đồng và bồi thường thiệt

hại do hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu 130.165.000 đồng; tổng cộng số tiền chị L phải trả cho anh T, chị T5 là 310.165.000 đồng *(Ba trăm mười triệu, một trăm sáu mươi lăm ngàn đồng)*.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc anh Phan Văn S, chị Nguyễn Thị L phải hoàn trả cho anh T 1.916.000 đồng chi phí thẩm định, định giá tài sản; chia kỷ phần anh S, chị L, mỗi người phải hoàn trả cho anh T 958.000 đồng *(Chín trăm năm mươi tám ngàn đồng)*.

4. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

5. 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 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, 7a, 7b 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.

6. Về án phí:

- Án phí phúc thẩm: Buộc anh Phan Văn S phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thanh Chương (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 5), tỉnh Nghệ An theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011889 ngày 21/10/2024.

- Án phí sơ thẩm:

+ Anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị T5 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm án phí anh Nguyễn Văn T đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm án phí số 0009237 ngày 31/10/2022 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Chương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 5), tỉnh Nghệ An.

+ Anh Phan Văn S, phải chịu 6.508.000 đồng (*Sáu triệu, năm trăm linh tám nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm đối với nghĩa vụ phải trả nhưng được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm án phí số 0009332 ngày 20/02/2023 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Chương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 5), tỉnh Nghệ An.

+ Chị Nguyễn Thị L, phải chịu 6.508.000 đồng (*Sáu triệu, năm trăm linh tám nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm đối với nghĩa vụ phải trả nhưng được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm án phí số 0011853 ngày 30/7/2024 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Chương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 5), tỉnh Nghệ An.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Nghệ An;
- TAND khu vực 5;
- Phòng THADS khu vực 5;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA, TDS, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Thu Từ

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lưu Thị Hồng Thể **Đoàn Thị Kiều Hương** **Nguyễn Thị Thu Từ**