

Bản án số: 24/2025/DS-PT
Ngày 28 tháng 3 năm 2025
“V/v Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

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

- **Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bàn Văn Thế
Các Thẩm phán: Ông Phúc An Hoành; bà Nguyễn Thanh Hương
- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Thành Nam - Thư ký Tòa án nhân dân
tỉnh Tuyên Quang.
- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang:** Bà Ma Thị Thắm
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 28 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang
xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 61/2024/TLPT-DS, ngày 18
tháng 12 năm 2024, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 154/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa
án nhân dân huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 11/2025/QĐ-PT, ngày
18 tháng 02 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 37/2025/QĐ-PT ngày 18
tháng 3 năm 2025; Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 41/TB-TA
ngày 27/3/2025, giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Bà Lý Thị G, sinh năm 1963. Địa chỉ: Tổ dân phố B, thị
trấn T, huyện H, tỉnh Tuyên Quang. Vắng mặt

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Chị Trần Thị N, sinh năm
1982. Địa chỉ: Tổ A, phường A, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang. Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Lương
Danh T – Luật sư Công ty L1, Đoàn Luật sư thành phố H. Vắng mặt.

* **Bị đơn:** Bà Hà Thị N1, sinh năm 1965. Địa chỉ: Thôn C, xã H, huyện Y,
tỉnh Tuyên Quang. Vắng mặt (đề nghị xét xử vắng mặt).

* **Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:** Bà Phạm Thị H, sinh năm
1970; ông Phạm Văn C, sinh năm 1958; Cùng địa chỉ: Thôn Y, xã H, huyện Y,
tỉnh Tuyên Quang. Bà H có mặt; ông C vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng
mặt).

*** Người kháng cáo:** Nguyên đơn bà Lý Thị G.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện; các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Lý Thị G và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là chị Trần Thị N trình bày:

Ngày 15/11/2012, bà Phạm Thị H ký “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bà Hà Thị N1 để chuyển nhượng một phần diện tích đất của bà Phạm Thị H tại thôn Y, xã H, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang. Cụ thể đất chuyển nhượng: Diện tích 160m² (40m chiều dài x 4m chiều rộng); vị trí tính từ móng nhà bà H trở ra là 11m, mặt tiền rộng 4m ngang mặt đường; giá chuyển nhượng là 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng). Bà H đã nhận đủ số tiền 60.000.000 đồng và cầm mốc bàn giao đất cho bà N1. Việc giao tiền, giao đất cho nhau có sự chứng kiến của bà Bàn Thị L và có xác nhận của Trưởng thôn Y, xã H, huyện Y.

Năm 2017, bà N1 không có nhu cầu sử dụng đất đã mua của bà H và đã thỏa thuận chuyển nhượng lại 160m² đất cho bà Lý Thị G. Ngày 30/9/2017, bà G ký “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bà N1, nhận chuyển nhượng 160m² đất tại thôn Y, xã H, giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng). Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất, bà N1 đã bàn giao lại đất cho bà G quản lý, sử dụng đến năm 2020 không có tranh chấp.

Sang đầu năm 2021, bà G nói chuyện với bà H tạo điều kiện cho làm thủ tục tách thửa đất, đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà H hứa hẹn sẽ làm thủ tục tách thửa nhưng sau đó cứ khất lần và cố ý không gấp làm việc, tỏ thái độ cản trở, gây khó khăn trong việc tách thửa đất. Bà cũng gặp bà N1 để đề nghị bà N1 giúp làm thủ tục tách thửa nhưng bà N1 cũng không hợp tác. Vì vậy, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà H với bà N1 và công nhận hợp đồng giữa bà N1 với mẹ bà. Nếu hợp đồng vô hiệu thì đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng, bà đồng ý chuyển giao nghĩa vụ giải quyết hậu quả hợp đồng thẳng từ bà H cho bà (G), yêu cầu hoàn trả số tiền theo giá thị trường là 400.000.000 đồng, bà sẽ hoàn trả lại đất cho bà H.

Luật sư bảo vệ quyền lợi của nguyên đơn nhất trí với ý kiến của nguyên đơn, đề nghị công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng. Trường hợp hợp đồng vô hiệu thì đề nghị giải quyết hậu quả hợp đồng theo hướng lấy giá đất do nguyên đơn đưa ra là 400.000.000 đồng + giá đất do người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đưa ra là 160.000.000 đồng/2 = 240.000.000 đồng. Trong vụ án này mặc dù bà G có một phần lỗi vì không yêu cầu bà N1 cung cấp các giấy tờ công nhận quyền sử dụng đất của nhà nước đối với diện tích chuyển nhượng, nhưng do bà G tuổi cao, người dân tộc thiểu số, nhận thức hạn chế nên đề nghị không xem xét đối với lỗi của bà G. Do các bên đồng ý chuyển giao quyền và nghĩa vụ cho nhau nên bà G sẽ trả lại đất cho bà H, bà H có nghĩa vụ trả toàn bộ số tiền gốc và toàn bộ tiền thiệt hại do lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu cho bà G, số tiền là 240.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là bà Hà Thị N1 trình bày:

Do bà H mua vật liệu xây dựng nợ tiền bà không trả được nên ngày 15/11/2012, bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Phạm Thị H, địa chỉ đất tại thôn Y, xã H, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang. Mảnh đất chuyển nhượng có chiều ngang bắm mặt đường 4m, chiều sâu 40m, tổng diện tích 160m², vị trí cách móng nhà bà H 11 mét, giá chuyển nhượng là 60.000.000 đồng (*sáu mươi triệu đồng*). Khi chuyển nhượng hai bên có làm hợp đồng viết tay, có xác nhận của Trưởng thôn.

Đến ngày 30/9/2017, bà chuyển nhượng lại thửa đất trên cho bà Lý Thị G, ở tổ dân phố B, thị trấn T, huyện H, tỉnh Tuyên Quang với giá 50.000.000 đồng (*Năm mươi triệu đồng*), khi chuyển nhượng có giấy tờ viết tay, có chứng nhận của Trưởng thôn. Giữa bà với bà H, bà G khi chuyển nhượng các bên đã bàn giao tiền và đất cho nhau xong. Chữ ký trong hai hợp đồng mua bán là chữ ký, chữ viết của bà. Từ khi mua bà không xây dựng hay đầu tư tài sản gì trên đất. Hiện nay bà G khởi kiện tranh chấp, quan điểm của bà là nhất trí với hợp đồng chuyển nhượng giữa bà và bà H, giữa bà và bà G. Trường hợp một trong các bên không nhất trí thực hiện hợp đồng thì bà đề nghị bà G hoàn trả lại cho bà đất để bà hoàn trả lại cho bà H, bà H có nghĩa vụ hoàn trả lại bà số tiền 60.000.000 đồng kèm theo lãi suất theo quy định của pháp luật. Bà sẽ có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà G số tiền 50.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật. Trường hợp hợp đồng vô hiệu bà đồng ý giải quyết hậu quả hợp đồng trực tiếp từ bà H sang bà G, nếu bà H phải trả cho bà bao nhiêu tiền thì bà đồng ý để bà H trả luôn số tiền đó cho bà G. Bà G trả lại đất cho bà thì bà cũng đồng ý để bà G trả trực tiếp cho bà H.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H trình bày:

Năm 2012, bà có chuyển nhượng cho bà N1 mảnh đất có chiều ngang bắm mặt đường 4m, chiều sâu 40m, tổng diện tích 160m², vị trí cách móng nhà bà 11 mét, giá chuyển nhượng là 60.000.000 đồng. Thực tế lúc đó bà nợ tiền vật liệu xây dựng của bà N1 nhưng không có tiền trả, bà N1 tính lãi chậm trả tổng cộng thành 60.000.000 đồng. Đồng thời, hai bên thỏa thuận miệng là sau này bà có tiền sẽ được chuộc lại đất với điều kiện phải trả gốc 60.000.000 đồng và lãi theo mức lãi suất ngân hàng. Diện tích đất chuyển nhượng là do bà đã mượn lại đất của anh trai bà là ông Phạm Văn C (đất chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) để thế chấp cho bà N1. Lúc bà N1 chuyển nhượng cho bà G, bà đi làm ăn xa, không có nhà nên không biết. Khi bà G liên hệ để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà mới biết, bà bảo với bà G đất đó không mua bán được vì đất của anh trai bà.

Về yêu cầu khởi kiện của bà G bà không nhất trí công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vì diện tích đất này là của ông C anh trai bà, bản chất bà chỉ mượn để thế chấp cho bà N1 cho nợ lại khoản tiền mua vật liệu làm nhà; diện tích đất này cũng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không đủ điều kiện chuyển nhượng. Bà đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà G và bà N1 vô hiệu, hợp đồng chuyển nhượng giữa bà N1 với bà vô hiệu. Về hậu quả hợp đồng vô hiệu bà nhất trí giải quyết trực tiếp giữa bà với bà G như ý kiến của bà N1. Bà sẽ trả tiền cho bà G, bà G sẽ trả đất cho bà, tuy nhiên bà G xác định đất 400.000.000đ là quá cao so với thực tế,

bà đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Nếu bà G chấp nhận thì bà sẽ trả tiền gốc từ khi bà mua đất của bà N1 và lãi suất theo quy định của Bộ luật Dân sự cho đến nay.

Quá trình giải quyết án ông Phạm Văn C trình bày: Ông là chủ sử dụng hợp pháp của mảnh đất mà các bên đang tranh chấp, đất mà bà N1 bán cho bà G là đất do bà H mượn của ông, do ông khai phá từ trước. Sau khi bà H lấy chồng và gặp nhiều khó khăn, ông có cho một phần đất làm nhà và một phần để sử dụng. Sau đó có thời gian, bà H nói làm nhà xong mắc nợ, chồng đau ốm nên gặp khó khăn, không có tiền trả nợ nên mượn đất để thế chấp, ông có nói chỉ cho mượn sau phải chuộc về trả lại cho các cháu. Sau này, ông mới biết bà H đã bán cho bà N1, bà N1 bán cho bà G. Hiện nay tranh chấp giữa các bên ông xác định bà G và bà N1, bà H tự giải quyết với nhau, sau khi bà H đòi đất về hoặc không đòi được thì ông với bà H sẽ tự giải quyết với nhau sau.

Vụ án đã được Tòa án nhân dân huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang thụ lý, xác minh, thu thập tài liệu chứng cứ, tiến hành hoà giải nhưng không thành và đã đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 154/2024/DS-ST, ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, các Điều 35, 39, 147, 157, 165, 227, 235, 264, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 117, 122, 123, 124, 131, 357, 365, 367, 370, 407, 419, 428, 468, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự 2015; Các Điều 12, 167, 188 Luật Đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lý Thị G đối với bà Hà Thị N1 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/11/2012 giữa bà Phạm Thị H với bà Hà Thị N1 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/9/2017 giữa bà Hà Thị N1 và bà Lý Thị G vô hiệu.

- Buộc bà Lý Thị G trả lại cho bà Phạm Thị H diện tích đất đã chuyển nhượng, ký hiệu trên mảnh trích đo hiện trạng là thửa S2, diện tích 138,8m² loại đất trồng cây hàng năm khác, thể hiện bởi các điểm nối liền khép kín A,B,C,D,G,F,A. Địa chỉ thửa đất: thôn Y, xã H, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang. *(diện tích trả lại có sơ đồ trích đo thửa đất kèm theo bản án và là một phần không tách rời của bản án).*

- Buộc bà Phạm Thị H có nghĩa vụ trả cho bà Lý Thị G số tiền 131.250.000đ *(Một trăm ba mươi một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng).*

Ngoài ra bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, lãi suất chậm trả và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 15/10/2024 nguyên đơn bà Lý Thị G kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm số 154/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Yên Sơn và tuyên buộc bà Hà Thị N1 và bà Phạm Thị H cùng liên đới thanh toán cho bà số tiền 260.000.000 đồng *(Hai*

trăm sáu mươi triệu đồng) và cầm ông Phạm Văn C thay đổi hiện trạng đất, cầm giao dịch đối với 160m² đất có tranh chấp tại thôn Y, xã H, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang.

Trước khi xét xử phúc thẩm, nguyên đơn và người đại diện có đơn xin rút yêu cầu khởi kiện, rút đơn kháng cáo để đề nghị Cơ quan điều tra xem xét xử lý về hình sự; đồng thời có đơn đề nghị Toà án tạm đình chỉ vụ án dân sự để chuyển hồ sơ sang Cơ quan điều tra xem xét xử lý hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản của bà H và bà N1.

Bị đơn bà Hà Thị N1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H không nhất trí việc nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lý Thị G là chị Trần Thị N giữ nguyên yêu cầu rút đơn khởi kiện, rút kháng cáo để đề nghị Cơ quan điều tra xem xét xử lý về hình sự; đồng thời đề nghị Toà án tạm đình chỉ vụ án dân sự để chuyển hồ sơ sang Cơ quan điều tra xem xét xử lý hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản của bà H và bà N1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H không nhất trí các yêu cầu của nguyên đơn, đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

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

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Tòa án, người tham gia tố tụng: Thẩm phán, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48, 51 Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định pháp luật. Người kháng cáo (bà Lý Thị G) có quyền kháng cáo, đơn kháng cáo còn trong thời hạn luật định. Nội dung kháng cáo nằm trong nội dung Bản án sơ thẩm số 154/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308; Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Lý Thị G. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 154/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang.

Về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Lý Thị G phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nhưng bà G là người cao tuổi nên đề nghị miễn nộp toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm.

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:

Ngày 15/10/2024, Tòa án nhận được đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Lý Thị G. Đơn kháng cáo được thực hiện trong thời hạn luật định, nội dung kháng cáo và quyền kháng cáo phù hợp với quy định của pháp luật, nguyên đơn bà Lý Thị G thuộc trường hợp người cao tuổi được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm đã ra quyết định miễn nộp tiền tạm ứng án phí, thông báo về việc kháng cáo là phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về thành phần tham gia tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn bà Lý Thị G và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là Luật sư Lương Danh T vắng mặt, nhưng có đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là chị Trần Thị N tham gia phiên tòa, chị N nhất trí xét xử vắng mặt bà G và Luật sư Lương Danh T; bị đơn bà Hà Thị N1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn C đề nghị giải quyết xét xử vắng mặt. Vì vậy, Tòa án xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là chị Trần Thị N có đơn xin rút đơn khởi kiện đồng thời rút kháng cáo, nhưng bị đơn bà Hà Thị N1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H không nhất trí với yêu cầu rút đơn khởi kiện của nguyên đơn. Vì vậy, Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 299 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Việc nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là chị Trần Thị N đề nghị tạm đình chỉ vụ án dân sự để chuyển hồ sơ sang cơ quan điều tra xem xét xử lý hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản của bà H và bà N1, Hội đồng xét xử thấy rằng: Tranh chấp giữa các bên đương sự xuất phát từ giao dịch dân sự được thể hiện tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/11/2012 giữa bà Phạm Thị H với bà Hà Thị N1 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/9/2017 giữa bà Hà Thị N1 và bà Lý Thị G đối với diện tích đất 160m² thuộc thửa đất số 22, tờ bản đồ số 5, thôn Y, xã H, huyện Y. Hai hợp đồng này đều vô hiệu và nguyên nhân dẫn đến hợp đồng vô hiệu do lỗi của cả bên chuyển nhượng (đất chưa đủ điều kiện chuyển nhượng) và bên nhận chuyển nhượng (biết diện tích đất chưa đủ điều kiện chuyển nhượng nhưng vẫn mua), nên không có dấu hiệu tội phạm theo quy định của Bộ luật Hình sự, vì vậy không có căn cứ tạm đình chỉ giải quyết vụ án dân sự theo quy định tại Điều 214, 288 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Lý Thị G, Hội đồng xét xử xét thấy:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/11/2012 giữa bà H với bà N1 đối với diện tích đất 160m² thuộc thửa đất số 22, tờ bản đồ số 5, thôn Y, xã H, huyện Y bản chất là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng thế chấp cho khoản nợ 60.000.000 đồng bà H nợ của bà N1. Nguồn gốc diện tích đất không phải của bà H mà đất là của ông Phạm Văn C (anh trai bà H) cho bà H

mượn để thế chấp, đảm bảo khoản nợ với bà N1. Bà H cũng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà H không có quyền chuyển nhượng diện tích đất đang có tranh chấp. Bà H và bà N1 đều thừa nhận số 60.000.000 đồng là bà H nợ tiền vật liệu của bà N1 đây là tình tiết không cần chứng minh. Như vậy, có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/11/2012 là hợp đồng vô hiệu cần giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

- Sau khi nhận chuyển nhượng, bà N1 không làm thủ tục kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn chuyển nhượng lại cho bà G. Khi chuyển nhượng bà G cũng không kiểm tra các giấy tờ về việc Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, hai bên không yêu cầu công chứng chứng thực hợp đồng theo quy định, chỉ do cá nhân bà G và bà N1 ký hợp đồng, hợp đồng vi phạm cả về hình thức, nội dung, vi phạm về điều cấm của luật. Mặt khác hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/12/2012 giữa bà N1 và bà H vô hiệu, đối tượng là quyền sử dụng đất chuyển nhượng không còn nên hợp đồng chuyển nhượng ngày 30/9/2017 giữa bà N1 và bà G cũng vô hiệu.

Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành thu thập tài liệu chứng cứ, lấy lời khai của các đương sự, lấy ý kiến của khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng diện tích đất đang có tranh chấp (bút lục 69 đến 72), xem xét thẩm định tại chỗ và tiến hành định giá tài sản là diện tích đất đang có tranh chấp, do không có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất cùng loại, cùng khu vực, cùng vị trí đất đang có tranh chấp nên không có căn cứ định giá theo giá thị trường, mà xác định giá trị đất theo khung giá đất của Nhà nước là 6.246.000 đồng, thấp hơn giá trị chuyển nhượng giữa bà Hà Thị N1 và bà Lý Thị G (bút lục 93). Do vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/11/2012 giữa bà Phạm Thị H với bà Hà Thị N1 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/9/2017 giữa bà Hà Thị N1 và bà Lý Thị G vô hiệu, nhưng không phát sinh thiệt hại, nên ngoài trách nhiệm hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận thì các đương sự không phải bồi thường thiệt hại cho nhau.

Bản chất hợp đồng là để che giấu khoản nợ 60.000.000 đồng nên khi giải quyết tranh chấp bà H nhất trí trả số nợ gốc 60.000.000 đồng và nhất trí trả lãi kể từ ngày 15/11/2012, bà N1 cũng nhất trí nhưng bà G không nhất trí với quan điểm của bà H và bà N1. Do các bên không thoả thuận về lãi suất nên cấp sơ thẩm xác định lãi suất được tính theo khoản 2 Điều 468 và Điều 357 Bộ luật Dân sự là 10%/ năm, cụ thể: $60.000.000đ \times 10\% / \text{năm} \times 11 \text{ năm } 10 \text{ tháng } 15 \text{ ngày}$ (kể từ ngày 15/11/2012 đến 30/9/2024) = 71.250.000đ. Tổng cộng 131.250.000 đồng là phù hợp.

Bà N1 nhất trí chuyển toàn bộ số tiền bà H có nghĩa vụ trả cho bà sang trả trực tiếp cho bà G. Việc này là có lợi cho bà G, đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp cho bà G, không trái với quy định của pháp luật nên cần được chấp nhận.

Từ những đánh giá nêu trên, xét thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Lý Thị G và người đại diện. Tại cấp phúc thẩm nguyên đơn không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Do đó, cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số

154/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Yên Sơn, như ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà phúc thẩm.

- Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về việc cấm ông Phạm Văn C thay đổi hiện trạng đất, cấm giao dịch đối với 160m² đất có tranh chấp tại thôn Y, xã H, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang, Hội đồng xét xử thấy rằng: Diện tích đất này là đối tượng của hai giao dịch dân sự vô hiệu nêu trên, và các bên đương sự phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, theo đó bà H có nghĩa vụ trực tiếp trả tiền cho bà G; bà G có nghĩa vụ trực tiếp trả quyền sử dụng đất cho bà H (*không thông qua bà N1*); giữa bà H với ông Chuyển T1 thoả thuận với nhau về việc sử dụng đất. Nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

[4] Về chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm: Bà G, bà N1, bà H phải chịu theo quy định của pháp luật.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn bà Lý Thị G phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nhưng bà G được miễn nộp án phí vì là người cao tuổi.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; Điều 148, 299 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận việc rút đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Lý Thị G; không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà Lý Thị G. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 154/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lý Thị G đối với bà Hà Thị N1 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/11/2012 giữa bà Phạm Thị H với bà Hà Thị N1 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/9/2017 giữa bà Hà Thị N1 và bà Lý Thị G vô hiệu.

- Buộc bà Lý Thị G trả lại cho bà Phạm Thị H diện tích đất đã nhận chuyển nhượng, ký hiệu trên mảnh trích đo hiện trạng là thửa S2, diện tích 138,8m² loại đất trồng cây hàng năm khác, thể hiện bởi các điểm nối liền khép kín A,B,C,D,G,F,A. Địa chỉ thửa đất: Thôn Y, xã H, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang (*diện tích trả lại có sơ đồ trích đo thửa đất kèm theo bản án và là một phần không tách rời của bản án*).

- Buộc bà Phạm Thị H có nghĩa vụ trả cho bà Lý Thị G số tiền 131.250.000đ (*Một trăm ba mươi một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng*).

Khoản tiền phải trả, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu bên

phải thi hành án chậm trả thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Hà Thị N1 và bà Phạm Thị H mỗi người phải hoàn trả cho bà Lý Thị G số tiền 3.201.496 đồng (*Ba triệu hai trăm linh một nghìn bốn trăm chín mươi sáu đồng*).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Hà Thị N1 và bà Phạm Thị H mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Bà Phạm Thị H phải chịu 6.562.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Tổng cộng bà H phải chịu 6.862.500 đồng án phí dân sự.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm cho bà Lý Thị G.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 28/3/2025.

Trường hợp bản án 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 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 huyện Yên Sơn;
- Chi cục THADS huyện Yên Sơn;
- Các đương sự;
- Văn phòng TA tỉnh;
- Lưu hồ sơ.

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

Bàn Văn Thế

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG
XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA
PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Đức Nam Triệu
Ngọc Thức**

Nguyễn Xuân Thủy