TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TUYÊN QUANG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **36/**2023/DS-PT
Ngày 07/7/2023
"V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH TUYÊN QUANG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Hồ Thanh Sơn.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đức Nam, bà Nguyễn Thanh Hương.

- *Thư ký phiên toà:* Ông Lê Hồng Phong - Thẩm tra viên, Toà án nhân dân tỉnh Tuyên Quang.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang tham gia phiên toà:* Ông Trần Công Bình - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 7 năm 2023, tại Trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Tuyên Quang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 13/2023/TLDS-PT ngày 24 tháng 3 năm 2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*, giữa:

*** Nguyên đơn**: Ông Vũ Đình P, sinh năm 1968 (đã chết 14/02/2023).

- Bà Bùi Thị Hoàng M, sinh năm 1976. Nơi thường trú: Tổ dân phố Đ.K, thị trấn S.D, huyện S.D, tỉnh Tuyên Quang. Chỗ ở hiện nay: Tổ 27, phường Y, quận C, thành phố H *(vắng mặt)*.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Bà Vũ Thị A, sinh năm 1958, địa chỉ: 5B/6, 40/16, phố K, phường N, quận T.X, thành phố H *(có mặt)*.

*** Bị đơn**: Ông Ngô Đình Th, sinh năm 1975 và bà Nguyễn Thị Kim X, sinh năm 1980; cùng địa chỉ: Thôn Ng1, xã Q, huyện V, tỉnh Bắc Giang *(Ông Th có mặt, bà X vắng mặt nhưng đã ủy quyền cho ông Th).*

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

- Bà Dương Thị U, sinh năm 1943.

Địa chỉ: Tổ dân phố Đ.K, thị trấn S.D, huyện S.D, tỉnh Tuyên Quang *(có đơn xin xét xử vắng mặt).*

- Ông Nguyễn Mạnh Th1, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Tổ dân phố Đ.K, thị trấn S.D, huyện S.D, tỉnh Tuyên Quang *(vắng mặt).*

Người được ông Th1 ủy quyền: Bà Nguyễn Thị M.H, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Thôn L, xã X.C, huyện M.V, tỉnh Hà Giang *(có mặt)*

- Ông Nguyễn Xuân Y, sinh năm 1967; bà Đỗ Thị Ng, sinh năm 1976. Cùng địa chỉ: Tổ 48, K5, phường C.T, thành phố H.L, tỉnh Quảng Ninh *(ông Y có mặt, bà Ng vắng mặt).*

Do có Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang đối với bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST, ngày 17/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện S.D, tỉnh Tuyên Quang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và trông tụng tại phiên tòa nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 20/9/2012 ông Ngô Đình Th và bà Nguyễn Thị Kim X có nhận chuyển nhượng nhà và toàn bộ diện tích đất của bà Dương Thị U tại tổ dân phố Đ.K, thị trấn S.D, huyện S.D, tỉnh Tuyên Quang. Khi nhận chuyển nhượng có viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, giấy có xác nhận của tổ trưởng tổ dân phố nhưng không có xác nhận của chính quyền địa phương. Khi chuyển nhượng hai bên có thỏa thuận để bà U ở lại nhà đất trên thời hạn 01 tháng xong ông Nguyễn Xuân Y và bà Đỗ Thị Ng sẽ đón về Quảng Ninh ở. Do ông Th, bà X chỉ trả cho bà U được một phần tiền và vẫn còn nợ một phần chưa trả hết nên bà U chưa giao lại nhà đất cho Ông Th và bà X, hiện tại bà U vẫn đang sử dụng nhà đất trên. Ngày 31/10/2012, Ông Th và bà X đã viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với toàn bộ nhà đất trên cho ông Vũ Đình P và bà Bùi Thị Hoàng M, giấy chuyển nhượng có xác nhận của tổ trưởng tổ dân phố và chính quyền địa phương. Do hiện tại bà Dương Thị U vẫn đang sử dụng nhà đất trên nên ông P, bà M có đơn khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện S.D đề nghị giải quyết buộc Ông Th bà X có nghĩa vụ giao trả toàn bộ nhà đất cho ông bà theo đúng nội dung giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã lập ngày 31/10/2012.

Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 31/10/2012, ông Vũ Đình P và bà Bùi Thị Hoàng M có mua một diện tích đất và nhà của ông Ngô Đình Th và bà Nguyễn Thị Kim X tại Tổ dân phố Đ.K, thị trấn S.D, huyện S.D, tỉnh Tuyên Quang với giá 350.000.000 đồng. Việc mua bán này có lập thành hợp đồng và đã được chính quyền địa phương xác nhận. Về nguồn gốc diện tích đất và nhà là của ông Ngô Đình Th và bà Nguyễn Thị Kim X mua lại của bà Dương Thị U, việc mua bán giữa ông Th, bà X với bà U cũng có hợp đồng chuyển nhượng, biên bản xác định nguồn gốc đất, hiện trạng nhà đất và cũng có xác nhận của chính quyền địa phương. Do biết rõ về nguồn gốc đất như vậy, đồng thời giấy tờ và các thủ tục mua bán đều đảm bảo nên ông P bà M mới thoả thuận mua bán với ông Ngô Đình Th và bà Nguyễn Thị Kim X.

Nhưng tính đến nay bà Dương Thị U vẫn sử dụng đất và nhà, ông P bà M đã nhiều lần đến gặp yêu cầu bà U chuyển đi nhưng bà U vẫn không đi. Do vậy, đề nghị Toà án giải quyết yêu cầu ông Ngô Đình Th, bà Nguyễn Thị Kim X phải thu xếp với bà Dương Thị U và có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng là giao nhà đất trên cho ông P và bà M theo hợp đồng đã ký. Trong trường hợp ông Th bà X không thể giao được nhà

đất thì phải trả lại tiền tương đương với giá trị của nhà đất theo giá thị trường do Tòa án quyết định.

****** *Lời khai bị đơn ông Ngô Đình Th và bà Nguyễn Thị Kim X có trong hồ sơ thể hiện:* Vào năm 2012 ông chị có giao dịch mua bán toàn bộ diện tích đất và nhà của bà Dương Thị U tại Tổ dân phố Đ.K, thị trấn S.D, huyện S.D, tỉnh Tuyên Quang với giá là 170.000.000đ (Một trăm bảy mươi triệu đồng), sự việc mua bán này có lập thành giấy tờ, có sự chứng kiến của con trai và con dâu bà U là ông Nguyễn Xuân Y, bà Đỗ Thị Ng. Sau đó ông chị đã thông toán được tổng cộng số tiền là 113.000.000đ (Một trăm mười bà triệu đồng), trong đó một lần là giao tiền mặt cho bà U và một lần chuyển khoản qua ngân hàng cho con trai bà U là ông Nguyễn Xuân Y. Như vậy ông còn nợ lại bà U số tiền 57.000.000đ (Năm mươi bảy triệu đồng). Vì giữa ông và bà U là chỗ quen biết nên sau khi giao dịch mua bán ông có thoả thuận để bà U ở lại trên đất và nhà trong thời hạn 01 tháng, và bà U cho ông mượn sổ bìa xanh để ông làm thủ tục vay tiền ngân hàng lấy tiền trả nốt số nợ còn lại. Tuy nhiên, sau đó do hoàn cảnh con gái ông bị khối u ở xương hàm phải đi phẫu thuật nên ông đã phải vay 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) của ông Vũ Đình P để chạy chữa cho con gái, nhưng sau đó do không trả nợ được cho ông P nên ông P đã yêu cầu ông chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất và nhà ông mua của bà Dương Thị U tại Tổ dân phố Đ.K, thị trấn S.D, huyện S.D, tỉnh Tuyên Quang.

Tính đến nay thì ông vẫn chưa trả cho bà U được số tiền còn nợ lại. Nay ông P lại khởi kiện yêu cầu ông thực hiện hợp đồng thì ông bà có quan điểm đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Lời khai của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có trong hồ sơ thể hiện:*

- Bà Dương Thị U khai: Do ông Ngô Đình Th và bà Nguyễn Thị Kim X là chỗ quen biết với con dâu bà là bà Đỗ Thị Ng nên ngày 20/9/2012 bà có chuyển nhượng cho Ông Th và bà X một diện tích đất và toàn bộ tài sản trên đất tại thửa đất số 12, tờ bản đồ số 36 thuộc Tổ dân phố Đ.K, thị trấn S.D, huyện S.D, tỉnh Tuyên Quang. Sự việc mua bán này có lập thành giấy tờ chuyển nhượng, thoả thuận ghi rõ bán với giá 170.000.000đ (Một trăm bảy mươi triệu đồng), tuy nhiên ông Th, bà X mới chỉ trả cho bà số tiền 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng) và còn nợ lại là 120.000.000đ (Một trăm hai mươi triệu đồng), Ông Th có viết cam kết sẽ trả nốt số tiền còn lại cho bà trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày bán (tức ngày 20/9/2012). Sau khi mua bán với chỗ ông Th thì bà có thỏa thuận miệng trong thời hạn 01 tháng ông Th phải trả nốt tiền cho bà thì bà sẽ chuyển đi, nếu không trả tiền thì sẽ hủy hợp đồng. Đến hẹn ông Th bà X không mang tiền đến trả cho bà và cũng không có liên lạc gì với bà. Do ông Th không thực hiện đúng cam kết trả tiền nên bà chưa chuyển đi mà vẫn ở nhà đất trên. Sau đó bà thấy ông Vũ Đình P (là người bà không hề quen biết) liên tục đến đe doạ đòi nhà, đất của bà. Bản thân bà cũng không biết gì về việc giao dịch giữa Ông Th và ông P như thế nào, bà chỉ biết bà bán nhà, đất cho ông Th, bà X chứ không bán cho ông P. Còn về quyền sổ bìa xông đối với diện tích đất bà chuyển nhượng cho ông Th, bà X thì mặc dù ông Th, bà X chưa trả hết tiền cho bà nhưng do tin tưởng lời ông Th nói mượn để đi làm thủ tục vay tiền ngân hàng trả nợ cho bà nên bà mới giao cho ông Th mượn, đến nay chưa trả lại sổ cho bà và bà cũng không biết quyền sổ bìa xanh ở đâu, ai đang giữ.

Nay ông P có yêu cầu khởi kiện đối với ông Th, bà X thì bà có quan điểm việc

mua bán nhà, đất của bà tại Tổ dân phố Đ.K, thị trấn S.D, huyện S.D, tỉnh Tuyên Quang là do trực tiếp bà giao dịch mua bán với ông Th, bà X chứ không giao dịch mua bán gì đối với ông P. Nhưng vì ông Th, bà X đã không thực hiện đúng như đã thoả thuận, chưa trả hết tiền cho bà nên nay bà không đồng ý bán nhà, đất nữa. Bà nhất trí trả lại cho ông Th bà X số tiền bán nhà là 50.000.000 đồng và giữ lại nhà đất trên để sử dụng an dưỡng tuổi già. Đề nghị Toà án xem xét giải quyết đảm bảo quyền lợi cho bà.

- Ông Nguyễn Xuân Y khai: Năm 2012 gia đình ông có bán thửa đất cho ông Ngô Đình Th và bà Nguyễn Thị Kim X với giá 170.000.000 đồng, Ông Th trả trước 50.000.000 đồng còn 120.000.000 đồng hẹn sau 01 tháng sẽ trả hết. Các bên có thỏa thuận để bà U ở lại nhà đất 01 tháng chờ ông sửa xong nhà thì đón bà. Tuy nhiên sau 01 tháng ông Th không trả hết tiền nên gia đình ông không bán nhà cho ông Th nữa. Về nguyên nhân ông ghi nhận số tiền 30.000.000 đồng trong giấy giao tiền cho ông Th là do trước đó ông Th có nợ ông tiền và ông đã đòi nhiều lần không trả. Ngày 01/11/2012, ông Th có hẹn ông về trả tiền cho ông và bảo ông viết việc nhận tiền vào một tờ giấy kẻ ngang có thể hiện nội dung giao nhận tiền mua bán nhà. Do phải đi cho kịp chuyến xe về Quảng Ninh nên ông đã đồng ý viết vào giấy nhận tiền cho ông Th như ông Th yêu cầu để lấy lại được số tiền ông Th nợ ông và ông có giao kèo với ông Th việc mua bán nhà thì xuống nói chuyện với bà U (mẹ ông) vì ông không có quyền bán nhà. Việc ông Th khai chuyển tiền cho bà Ng thì ông không biết do vợ ông Th là bà X có họ hàng với bà Ng, việc chuyển tiền trên là do việc anh em trong gia đình họ với nhau, ông không biết, không liên quan đến ông và mẹ ông. Hiện tại bà Ng đang đi làm ăn xa, không có mặt ở địa phương. Nay ông xác định việc mua bán chuyển nhượng nhà đất là quyền quyết định của mẹ ông là Dương Thị U, việc giao nhận tiền cũng do mẹ ông nhận, không liên quan đến vợ chồng ông. Nay ông có quan điểm về yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Đình P và bà Bùi Thị Hoàng M đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Th, bà X tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giao nhà đất mà mẹ ông đang ở sử dụng là ông không đồng ý vì mẹ ông chỉ thỏa thuận mua bán nhà với ông Th bà X, khi thỏa thuận mua bán thời hạn là 01 tháng, sau 01 tháng ông Th bà X không trả đủ tiền cho mẹ ông thì mẹ ông không bán nhà cho ông Th bà X nữa. Còn việc ông Th thỏa thuận mua bán với ông P, bà M như thế nào ông không biết, không liên quan gì đến nhà đất mẹ ông đang sử dụng.

- Ông Nguyễn Mạnh Th1 khai: Ông là con trai của bà Dương Thị U, năm 2012 ông đi chấp hành án tại Trại giam Quyết Tiến đến cuối năm 2019 mới trở về. Việc bà U có quan hệ mua bán, chuyển nhượng nhà đất với ông Ngô Đình Th, bà Nguyễn Thị Kim X và việc ông Th, bà X mua bán chuyển nhượng nhà đất với ông Vũ Đình P và bà Bùi Thị Hoàng M như thế nào ông không biết vì thời gian đó ông không có mặt. Ông không nhất trí yêu cầu khởi kiện của ông P, bà M vì hiện tại ông và bà U đang sinh sống tại nhà đất trên, đề nghị Tòa án giữ lại nhà, đất cho mẹ con ông.

* Bị đơn ông Ngô Đình Th và bà Nguyễn Thị Kim X ở xa, cố tình trốn tránh nghĩa vụ, không hợp tác, không về tham gia tố tụng. Do vậy, Tòa án nhân dân huyện S.D không triệu tập được ông Th, bà X đến trụ sở Tòa án để lấy lời

khai, không tiến hành phiên họp kiểm tra tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải được.

Vụ án trên đã được Tòa án nhân dân huyện S.D xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ; hòa giải không thành và đã đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST, ngày 17/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện S.D, tỉnh Tuyên Quang. Căn cứ vào các Điều 26, 35, 147, 166, 167, 227, 228, 235, 266, 271, 273 - Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 106, 127 Luật đất đai năm 2003; Điều 166, 167, 170 Luật đất đai năm 2013; Điều 122, 131, 166, 357, 407, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; 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, lệ phí Tòa án. Quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

- Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 20/9/2012 giữa bà Dương Thị U, ông Nguyễn Xuân Y, bà Đỗ Thị Ng với ông Ngô Đình Th, bà Nguyễn Thị Kim X và Giấy chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất ngày 31/10/2012 giữa ông Ngô Đình Th, bà Nguyễn Thị Kim X với ông Vũ Đình P, bà Bùi Thị Hoàng M vô hiệu.

- Buộc ông Ngô Đình Th và bà Nguyễn Thị Kim X cùng có trách nhiệm trả cho ông Vũ Đình P và bà Bùi Thị Hoàng M số tiền chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất tương đương giá trị của tài sản là 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng).

Khoản tiền phải trả kể từ ngày ông Vũ Đình P và bà Bùi Thị Hoàng M có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu ông Ngô Đình Th và bà Nguyễn Thị Kim X chậm thi hành án thì còn phải chịu 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.

- Bà Dương Thị U được quyền sử dụng 674,7m^2 đất tại: Thửa số 90, tờ bản đồ số 117 thuộc Tổ dân phố Đ.K, thị trấn S.D, huyện S.D, tỉnh Tuyên Quang và toàn bộ tài sản sản gắn lền với đất. Ranh giới, vị trí thửa đất được thể hiện tại mảnh trích hiện trạng thửa đất kèm theo bản án.

Bà Dương Thị U có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất và phải chịu nghĩa vụ về tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật.

- Giành quyền khởi kiện vụ án dân sự khác cho ông Ngô Đình Th và bà Nguyễn Thị Kim X kiện đòi lại số tiền mua bán chuyển nhượng nhà đất với bà Dương Thị U theo giấy giao tiền chuyển nhượng nhà đất ngày 20/9/2012.

2. Về chi phí tố tụng:

Ông Ngô Đình Th và bà Nguyễn Thị Kim X có nghĩa vụ trả cho ông Vũ Đình P và bà Bùi Thị Hoàng M số tiền chi phí thẩm định và định giá tài sản là 6.045.000 đồng (sáu triệu không trăm bốn mươi lăm nghìn đồng).

3. Về án phí:

Ông Ngô Đình Th và bà Nguyễn Thị Kim X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 đồng và 32.000.000 đồng án phí dân sự có giá ngạch đối với

số tiền phải trả cho ông P, bà M tổng cộng 32.300.000 đồng (ba mươi hai triệu ba trăm nghìn đồng).

Ông Vũ Đình P và bà Bùi Thị Hoàng M không phải chịu án phí, trả lại cho ông P và bà M số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003447 ngày 24/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện S.D.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 14 tháng 02 năm 2023 Tòa án nhận Quyết định kháng nghị số 01/QĐ-VKS-DS ngày 14/02/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang với nội dung:

Đất có tranh chấp theo bản đồ giải thửa 299 là thửa số 12, tờ bản đồ số 36, diện tích 650,6m^2; theo đo đạc hiện trạng đất năm 2012 là thửa đất số 90, tờ bản đồ số 117, diện tích 674m^2; theo kết quả đo đạc hiện trạng diện tích 674,7m^2; địa chỉ thửa đất tại Tổ dân phố Đ.K, thị trấn S.D, huyện S.D, tỉnh Tuyên Quang. Nguồn gốc thửa đất do Công ty cổ phần chè Tân Trào quản lý và giao quyền sử dụng cho bà Dương Thị U. Khi được cấp đất bà U được giao 01 sổ bìa xanh, đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 20/9/2012, bà Dương Thị U chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền trên đất cho ông Ngô Đình Th và bà Nguyễn Thị Kim X với giá 170.000.000 đồng, ông Th, bà X mới trả được 50.000.000 đồng, hẹn trong 01 tháng sẽ trả nốt số tiền còn lại là 120.000.000 đồng, 02 bên thoả thuận cho bà U mượn lại nhà ở trong thời gian 01 tháng chờ con trai bà U xây xong nhà thì chuyển bà U về ở tại tỉnh Quảng Ninh. Đến hẹn ông Th, bà X không trả hết tiền cho bà U, nhưng ngày 31/10/2012 Ông Th và bà X chuyển nhượng lại nhà đất trên cho ông Vũ Đình P và bà Bùi Thị Hoàng M. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa các bên có viết giấy tờ, có xác nhận của Tổ trưởng tổ dân phố. Trước khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P, bà M thì diện tích đất trên vẫn thuộc quyền sử dụng của bà Mùi, chưa thuộc quyền sử dụng của ông Th, bà X. Thời điểm bà U viết Giấy chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất cho Ông Th và bà X thì bà U chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà U chưa giao nhà cho ông Th, bà X và ông Th, bà X cũng chưa trả đủ tiền cho bà U theo thoả thuận. Ông Th, bà X cũng chưa làm thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng ông Th và bà X lại chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông P và bà M. Do đó việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của các đương sự không đúng quy định của Luật Đất đai năm 2003. Khoản 1, Điều 106 Luật Đất đai năm 2003 quy định: "1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 110; khoản 2 và khoản 3 Điều 112; các khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7 và 8 Điều 113; khoản 2 Điều 115; điểm b khoản 1, các điểm b, c, d, đ và e khoản 3 Điều 119; điểm b khoản 1, điểm b và điểm c khoản 2 Điều 120 của Luật này khi có các điều kiện sau đây: a) Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất...". Do vậy, Toà án nhân dân huyện S.D tuyên xử: ...Giấy chuyển nhượng

quyền sử đất và tài sản gắn liền với đất ngày 31/10/2012 giữa ông Ngô Đình Th và bà Nguyễn Thị Kim X với ông Vũ Đình P và bà Bùi Thị Hoàng M vô hiệu là có căn cứ. Tuy nhiên, việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu chưa đúng quy định của pháp luật, bởi lẽ: Khi viết Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ông P và bà M biết rõ nguồn gốc đất do ông Th và bà X nhận chuyển nhượng của bà U ngày 20/9/2012, do ông Th, bà X chưa trả hết tiền nên bà U vẫn đang quản lý, sử dụng nhà đất, chưa bàn giao cho ông Th iệu, bà X, chưa làm các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, Ông Th và bà X chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng giữa ông Th, bà X với ông P, bà M thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Như vậy các bên đương sự đều có lỗi, nhưng Tòa cấp sơ thẩm xác định lỗi hoàn toàn thuộc về ông Th và bà X buộc ông Th và bà X phải chịu trách nhiệm toàn bộ lỗi do hợp đồng bị tuyên vô hiệu là không đúng quy định tại khoản 2, khoản 4, Điều 131 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 01/2003/NQHĐTP ngày 16 tháng 4 năm 2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình. Khi tuyên bố hợp đồng mua bán nhà ở vô hiệu, về nguyên tắc chung khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu "... thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận", theo quy định tại khoản 2, Điều 131 Bộ luật dân sự và xác định thiệt hại "Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường", theo khoản 4, Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông P và bà M trình bày nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với ông Th và bà X giá chuyển nhượng là 350.000.000 đồng; ông Th, bà X trình bày do hoàn cảnh, ông chị có vay của ông P, bà M số tiền 100.000.000 đồng chữa bệnh cho con gái, sau đó không trả được nên ông P đã yêu cầu Ông Th chuyển nhượng lại nhà đất trên. Qua trình bày của các đương sự có mâu thuẫn về nguyên nhân dẫn đến việc giữa các bên viết Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giá trị nhà đất, cũng như không có căn cứ xác định ông Th và bà X đã nhận đủ số tiền 350.000.000 đồng như nguyên đơn trình bày, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông Th và bà X có nghĩa vụ trả lại tiền cho ông P và bà M tương đương giá trị tài sản theo kết quả định giá ngày 11/8/2022 với giá trị 700.000.000 đồng, chịu chi phí thẩm định và định giá tài sản 6.045.000 đồng, phí dân sự sơ thẩm không có giả ngạch 300.000 đồng và án phí dân sự có giá ngạch 32.000.000 đồng là không có căn cứ, ảnh hưởng đến quyền lợi của Ông Th và bà X. Nội dung bản án thể hiện nguyên đơn ông Vũ Đình P và bà Bùi Thị Hoàng M có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Ngô Đình Th và bà Nguyễn Thị Kim X có nghĩa vụ giao trả toàn bộ nhà đất theo đúng nội dung Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 31/10/2012. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập nhưng Tòa án nhân dân huyện S.D tuyên xử: Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 20/9/2012 giữa bà Dương Thị U, ông Nguyễn Xuân Y, bà Đỗ Thị Ng với ông Ngô Đình Th và bà Nguyễn Thị Kim X vô hiệu; bà U được quyền sử dụng 674,7m^2 đất... là vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện, vi phạm quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự. Khoản 1, Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định:

"Đương sự có quyền quyết định việc khởi kiện, yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết vụ việc dân sự. Tòa án chỉ thụ lý giải quyết vụ việc dân sự khi có đơn khởi kiện, đơn yêu cầu của đương sự và chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện, đơn yêu cầu đó". Từ những vi phạm, thiếu sót trong việc thu thập tài liệu, đánh giá chứng cứ và việc giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện dẫn đến việc ra bản án không đúng quy định của pháp luật làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Vì vậy kháng nghị toàn bộ Bản án sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 17/01/2023 của Toà án nhân dân huyện S.D, tỉnh Tuyên Quang. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang xét xử phúc thẩm vụ án theo hướng áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Huỷ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên Tòa Phúc thẩm:

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Vũ Thị A giữ nguyên nội dung rút đơn khởi kiện ngày 16/3/2023 và ngày 21/4/2023, đồng thời bà Vũ Thị A có ý kiến yêu cầu ông Th, bà X có nghĩa vụ trả lại cho bà Bùi Thị Hoàng M 500.000.000đ thì bà sẽ không khởi kiện nữa.

- Bị đơn ông Ngô Đình Th trình bày: Tại phiên tòa sơ thẩm ông không có mặt, sau khi xét xử ông cũng không nhận được bản án nên không Thực hiện được quyền kháng cáo. Ông không nhất trí việc bà Vũ Thị A yêu cầu ông phải trả 500.000.000đ thì bà M không khởi kiện; ông cũng không đồng ý việc rút đơn khởi kiện của nguyên đơn, vì nếu xác định lỗi thì cả hai hợp đồng chuyển nhượng đều có lỗi và phía ông P bà M cũng có lỗi chứ không Pải mình ông có lỗi, vì vậy ông đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Xuân Y và bà Nguyễn Thị M.H đều xác định mẹ ông là bà Dương Thị U chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Ngô Đình Th và bà Nguyễn Thị Kim X chứ không liên quan gì đến ông Vũ Đình P và bà Bùi Thị Hoàng M, do vậy ông bà nhất trí như kháng nghị của Viện kiểm sát, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang phát biểu quan điểm:

- Về việc chấp hành pháp luật tố tụng Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử đã thực hiện đảm bảo các thủ tục về phiên tòa phúc thẩm, sự có mặt của các thành viên Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Quyết định kháng nghị hợp lệ trong hạn luật định.

- Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên nội dung xin rút yêu cầu khởi kiện nhưng không được bị đơn đồng ý. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận việc rút đơn khởi kiện của nguyên đơn, tiến hành giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung vụ án: Xét bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 17/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện S.D còn thiếu sót trong việc: đánh giá lỗi

trong xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu chưa đúng quy định của pháp luật; chưa thu thập chứng cứ làm rõ số tiền 350.000.000đ các bên đã giao nhận theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của đương sự như đã nêu trong kháng nghị. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự: Chấp nhận toàn bộ Quyết định kháng nghị số 01/QĐ-VKS-DS ngày 14/02/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang, Hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên toà và kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

Sau khi Tòa án nhân dân huyện S.D xét xử sơ thẩm bản án số 02/2023/DS-ST ngày 17/01/2023 các đương sự không kháng cáo.

Ngày 14 tháng 02 năm 2023 Tòa án nhận được Quyết định kháng nghị số 01/QĐ-VKS-DS ngày 14/02/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang xét xử phúc thẩm, Hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Ngày 16/3/2023 Tòa án nhận được đơn xin rút đơn khởi kiện của bà Vũ Thị A là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Vũ Đình P (ông P chết ngày 14/02/2023); ngày 21/4/2023 Tòa án nhận được đơn xin rút đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị Hoàng M.

[1]. Về kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang:

Quyết định kháng nghị số 01/QĐ-VKS-DS ngày 14/02/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang đối với bản án sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 17/01/2023 của Toà án nhân dân huyện S.D được thực hiện trong thời hạn luật định.

Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang, Hội đồng xét xử thấy rằng:

- Nguyên đơn ông Vũ Đình P và bà Bùi Thị Hoàng M có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Ngô Đình Th và bà Nguyễn Thị Kim X có nghĩa vụ giao trả toàn bộ nhà đất theo đúng nội dung Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 31/10/2012. Trong vụ án những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập nhưng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử: Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 20/9/2012 giữa bà Dương Thị U, ông Nguyễn Xuân Y, bà Đỗ Thị Ng với ông Ngô Đình Th và bà Nguyễn Thị Kim X vô hiệu; bà U được quyền sử dụng 674,7m^2 đất tại thửa số 90, tờ bản đồ số 117 thuộc Tổ dân phố Đ.K, thị trấn S.D, huyện S.D, tỉnh Tuyên Quang và toàn bộ tài sản sản gắn liền với đất là vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện, vi phạm quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự.

- Theo đơn khởi kiện của ông Vũ Đình P và bà Bùi Thị Hoàng M đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Ngô Đình Th và bà Nguyễn Thị Kim X phải giao lại nhà đất theo đúng nội dung Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 31/10/2012. Quá trình giải quyết vụ án xác định thửa đất có tranh chấp theo bản đồ giải thửa 299 là thửa số 12, tờ bản đồ số 36, diện tích 650,6m^2; theo đo đạc hiện trạng đất năm 2012 là thửa đất số 90, tờ bản đồ số 117, diện tích 674m^2; theo kết quả đo đạc hiện trạng diện tích 674,7m^2; địa chỉ thửa đất tại Tổ dân phố Đ.K, thị trấn S.D, huyện S.D, tỉnh Tuyên Quang. Nguồn gốc thửa đất do Công ty cổ phần chè Tân Trào quản lý và giao quyền sử dụng cho bà Dương Thị U, bà U được giao 01 sổ bìa xông, đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 20/9/2012, bà Dương Thị U chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền trên đất cho ông Ngô Đình Th và bà Nguyễn Thị Kim X với giá 170.000.000 đồng, ông Th, bà X mới trả được 50.000.000 đồng, hẹn trong 01 tháng sẽ trả nốt số tiền còn lại là 120.000.000 đồng, 02 bên thoả thuận cho bà U mượn lại nhà để ở trong thời gian 01 tháng chờ con trai bà U xây xong nhà thì chuyển bà U về ở tại tỉnh Quảng Ninh. Đến hẹn ông Th, bà X không trả hết tiền cho bà U, nhưng ngày 31/10/2012 Ông Th và bà X đã viết giấy chuyển nhượng lại nhà đất trên cho ông Vũ Đình P và bà Bùi Thị Hoàng M. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa các bên có viết giấy tờ, có xác nhận của Tổ trưởng tổ dân phố. Trước khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P, bà M thì diện tích đất trên vẫn thuộc quyền sử dụng của bà U, chưa thuộc quyền sử dụng của ông Th, bà X. Thời điểm bà U viết Giấy chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất cho Ông Th và bà X thì bà U chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà U chưa giao nhà đất cho ông Th, bà X và ông Th, bà X cũng chưa trả đủ tiền cho bà U theo thoả thuận. Ông Th, bà X chưa làm thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng ông Th và bà X lại chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông P và bà M. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của các đương sự như trên là không đúng quy định tại khoản 1, Điều 106 Luật Đất đai năm 2003. Toà án cấp sơ thẩm tuyên xử:...Giấy chuyển nhượng quyền sử đất và tài sản gắn liền với đất ngày 31/10/2012 giữa ông Ngô Đình Th và bà Nguyễn Thị Kim X với ông Vũ Đình P và bà Bùi Thị Hoàng M vô hiệu là có căn cứ. Tuy nhiên, việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu chưa đúng quy định của pháp luật, vì: Khi viết Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ông P và bà M biết nguồn gốc đất do Ông Th và bà X nhận chuyển nhượng của bà U ngày 20/9/2012, do ông Th, bà X chưa trả hết tiền nên bà U vẫn đang quản lý, sử dụng nhà đất, chưa bàn giao cho ông Th, bà X, chưa làm các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Ông Th và bà X chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng giữa ông Th, bà X với ông P , bà M lại thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Như vậy, các bên đương sự đều có lỗi, nhưng Tòa cấp sơ thẩm xác định lỗi hoàn toàn thuộc về Ông Th và bà X, buộc ông Th và bà X phải chịu trách nhiệm toàn bộ lỗi do hợp

đồng bị tuyên vô hiệu là chưa đúng quy định tại khoản 2, khoản 4, Điều 131 Bộ luật dân sự.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông P và bà M trình bày nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với ông Th và bà X giá chuyển nhượng là 350.000.000 đồng; ông Th, bà X trình bày do hoàn cảnh, ông chị có vay của ông P, bà M số tiền 100.000.000 đồng để chữa bệnh cho con gái, sau đó không trả được nên ông P đã yêu cầu ông Th chuyển nhượng lại nhà đất trên. Qua trình bày của các đương sự có mâu thuẫn về nguyên nhân dẫn đến việc giữa các bên viết Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giá trị nhà đất, chưa có căn cứ xác định ông Th và bà X đã giao nhận đủ số tiền 350.000.000 đồng như nguyên đơn trình bày, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông Th và bà X có nghĩa vụ trả lại tiền cho ông P và bà M tương đương giá trị tài sản theo kết quả định giá ngày 11/8/2022 với giá trị 700.000.000 đồng, chịu chi phí thẩm định và định giá tài sản 6.045.000 đồng, phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 đồng và án phí dân sự có giá ngạch 32.000.000 đồng là chưa đủ căn cứ, ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Th và bà X.

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Vũ Thị A vẫn giữ nguyên việc rút đơn khởi kiện, đồng thời yêu cầu ông Th phải trả cho bà Bùi Thị Hoàng M 500.000.000đ thì bà không khởi kiện nữa. Ông Th không đồng ý các yêu cầu của nguyên đơn. Do vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận việc rút đơn khởi kiện của nguyên đơn và tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

Từ những đánh giá nêu trên, Hội đồng xét xử thấy rằng: Việc giải quyết vụ án của Tòa án cấp sơ thẩm còn thiếu sót trong việc đánh giá chứng cứ; xác định lỗi của các bên chưa đúng khi giải quyết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu; giải quyết vụ án vượt quá phạm vi khởi kiện của đương sự, những sai sót trên không Thể bổ sung được tại cấp phúc thẩm. Xét, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang là có căn cứ nên chấp nhận. Vì vậy, cần Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 17/01/2023 của Toà án nhân dân huyện S.D, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm nhằm đảm bảo quyền lợi cho đương sự.

[2]. Về án phí: Do cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm nên các đương sự không Pải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác sẽ được xem xét lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 148; điểm a khoản 1 Điều 299; khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận việc rút đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị Hoàng M và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Vũ Thị A.

Chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 17/01/2023 của Toà án nhân dân huyện S.D, tỉnh Tuyên Quang về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Nghĩa vụ chịu án phí và các chi phí tố tụng khác được xác định lại khi xét xử sơ thẩm lại vụ án.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (07/7/2023).

Nơi nhận:
- TAND Cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND Cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Tuyên Quang;
- TAND huyện S.D;
- THADS huyện S.D;
- Các đương sự;
- Lưu VPTA (HCTP);
- Lưu hồ sơ.

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

Hồ Thanh Sơn